

# Construire l'avenir ensemble

RAPPORT  
D'ACTIVITÉS  
2019







ÉRIC  
FULLENWARTH  
Directeur Général

# ÉDITO

## ANTICIPER L'AVENIR

Ce rapport présente les faits marquants de l'année 2019 ainsi que les avancées des projets en cours. Il donne une image de la variété et de la richesse des opérations réalisées pour le compte de maîtres d'ouvrage publics, privés ou par la SERS sur ses fonds propres.

Chaque projet est inscrit dans un contexte qui lui est propre, porté par des acteurs qui contribuent par leurs implications à sa réussite et à son rayonnement. Chaque projet est unique en termes de gestion politique, de gestion financière et technique. Il appartient à un territoire avec lequel les équipes de la SERS composent en permanence pour construire et aménager en essayant d'anticiper mais aussi de préserver l'avenir.

Nous vivons une période de mutations technologiques, environnementales et sociétales. La SERS s'y adapte et essaie d'anticiper. Elle diversifie ses activités en s'appuyant sur des partenaires R-GDS, PARCUS LÉA ET LÉO et la Banque des Territoires pour profiter de leurs expertises mais aussi pour élargir notre champ d'action tout en partageant les risques financiers.

Le pari engagé il y a maintenant un peu plus de 10 ans est en passe d'être gagné. Pour cela nous défendons et mettons en œuvre les grands principes du développement durable reposant sur le social, l'écologique et la gouvernance dans l'acte de construire et d'aménager. La mixité sociale et fonctionnelle est systématiquement recherchée dans nos opérations.

De même est assurée la limitation de la consommation des ressources en eau et en énergie ainsi que la préservation des ressources naturelles en verdissement et en protection de la biodiversité. L'insertion sociale dans nos appels d'offres devient un des critères de sélection des entreprises. En illustration de cet engagement, nous pouvons citer nos 3 écoquartiers labellisés par l'État, les 15 projets d'habitat participatif dans 7 de nos opérations totalisant près de 190 logements dont 10 de ces projets sont aujourd'hui achevés. La gouvernance des projets est partagée et ceux-ci sont désormais co-construits (Manufacture, Technoparc...). On peut également citer la rénovation thermique de 952 logements sociaux au Wihrel par notre filiale EnerD2, et la création de l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA) qui devrait obtenir l'agrément préfectoral en 2020, dont Procivis Alsace et la SERS sont les actionnaires principaux auprès de collectivités, et de bailleurs sociaux.

**En 2019 notre résultat bénéficiaire permet, pour la huitième année consécutive, le versement de dividendes à nos actionnaires.**

---

*« Ces bons résultats renforcent notre solidité financière pour faire face aux défis de demain. »*

---

**2019 EN  
QUELQUES  
CHIFFRES**

**25**

**Opérations  
d'aménagement**

EN ALSACE

---

**21**

**Opérations  
de construction**

EN ALSACE

---

**13**

**Équipements  
de gestion**

EN ALSACE



**17,8 M€**

**REDISTRIBUÉS AUX  
COLLECTIVITÉS**

sur les 10 dernières années  
par la SERS dans le cadre des  
concessions d'aménagement

---

**5 M€**

**REDISTRIBUÉS  
AUX ACTIONNAIRES**

sur les 5 derniers exercices  
sous la forme de dividendes



## 3 ÉDITO

- 4 2019 en quelques chiffres
- 6 Construire, aménager, gérer!
- 8 Événements 2019

### Partie 1

## 11 AMÉNAGEMENT URBAIN • VIVRE ENSEMBLE

- |    |   |    |                             |
|----|---|----|-----------------------------|
| 12 | Presqu'île André Malraux                            | 24 | <b>Zoom ZAN</b>             |
| 16 | Zac Étoile  | 26 | Saint Thomas II             |
| 18 | <b>Zoom Organisme de Foncier Solidaire d'Alsace</b> | 26 | Peupleraie Tranche IV       |
| 20 | Les Poteries  | 27 | Zac « Les Bosquets Du Roy » |
| 22 | « Cœur de vie »                                     | 27 | Osterlamm                   |
| 23 | Zac « Les Portes de L'Ackerland »                   | 28 | Zac « Concorde »            |
|    |   | 30 | Lotissement « Baggersee »   |

### Partie 2

## 33 AMÉNAGEMENT DURABLE • LES ÉCOQUARTIERS

- |    |                                   |    |                           |
|----|-----------------------------------|----|---------------------------|
| 34 | <b>Zoom Le label ÉcoQuartier</b>  | 54 | Aux Portes du Kochersberg |
| 36 | Danube                            | 58 | Le Jardin des Sources     |
| 40 | <b>Zoom La Péniche de la SERS</b> | 62 | Le Parc                   |
| 44 | <b>Zoom Danube</b>                | 65 | Zac du Baumgarten         |
| 46 | Brasserie                         | 66 | Le Schwemmloch            |
| 50 | Les Prairies du Canal             |    |                           |

### Partie 3

## 69 AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE

- |    |                                 |    |                            |
|----|---------------------------------|----|----------------------------|
| 70 | Parc d'Innovation Strasbourg    | 74 | Zac du Fehrel              |
| 72 | Espace Européen de l'Entreprise | 75 | Zac du Technoparc          |
| 74 | Zae de Hochfelden               | 75 | Zac multisites d'activités |

### Partie 4

## 77 CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

- |    |                                    |     |                                  |
|----|------------------------------------|-----|----------------------------------|
| 78 | Nouveau Parc des Expositions (PEX) | 91  | Résidence l'Arche                |
| 80 | Manufacture des Tabacs             | 92  | Pôle Enfance                     |
| 83 | La Clinique Sainte-Odile           | 93  | Crèche « Premiers Pas »          |
| 83 | Data Center EU-LISA                | 94  | Maison de Santé                  |
| 84 | Nouveau siège CDG67                | 95  | Espace Sports et Loisirs         |
| 85 | Lycée Jean Rostand                 | 96  | <b>Zoom La SERS et le BIM</b>    |
| 86 | Le Pôle d'Excellence Hôtelier      | 99  | Critt Matériaux                  |
| 87 | Parking Silo P2 UGC                | 100 | Parc des Technologies            |
| 88 | Parking Lot 5 Archipel             |     | Médicales NEXTMED                |
| 89 | Parking îlot I Danube Vert         | 102 | Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) |
| 90 | ADAP - 36 Lycées de la Région      |     | et Résidence Séniors             |

### Partie 5

## 105 GESTION DES PATRIMOINES

- 106 CEGIP
- 107 Les autres filiales de la SERS
- 108 Le Wihrel fait peau neuve

## 110 L'ÉQUIPE DE LA SERS

- 111 Organigramme

## 112 LA SERS

- 112 2019 en chiffres
- 114 La SERS et le bénéfice citoyen
- 115 Crédits

VIVRE L'ESPACE  
ENSEMBLE

# Construire, aménager, gérer !

Maison Universitaire Internationale / Architectes WERBER ET KEILING ©AIRMEGAPIX

## VOCATION DE LA SERS

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 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 en font un acteur déterminant de l'action publique locale mais également un partenaire privilégié des entreprises de la région.

**Proches des élus et des collectivités locales, les actions sont menées dans le respect de l'intérêt général et adaptées 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 et du CIM (Modélisation des Informations du Bâtiment et de l'Aménagement) dans de nombreux programmes en est l'une des illustrations.



Les Portes du Kochersberg

©AIRMEGAPIX

## 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 est de concevoir des aménagements urbains maîtrisés, équilibrés et harmonieux. **Aujourd'hui comme hier, la SERS garde son ambition originelle : placer l'humain au centre des projets qui lui sont confiés.**

À 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, etc.).

## 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-crédation, co-décision avec les maîtres d'ouvrage et les opérateurs, mais aussi concertation et appropriation des projets par les futurs habitants.



Brasserie

©AIRMEGAPIX

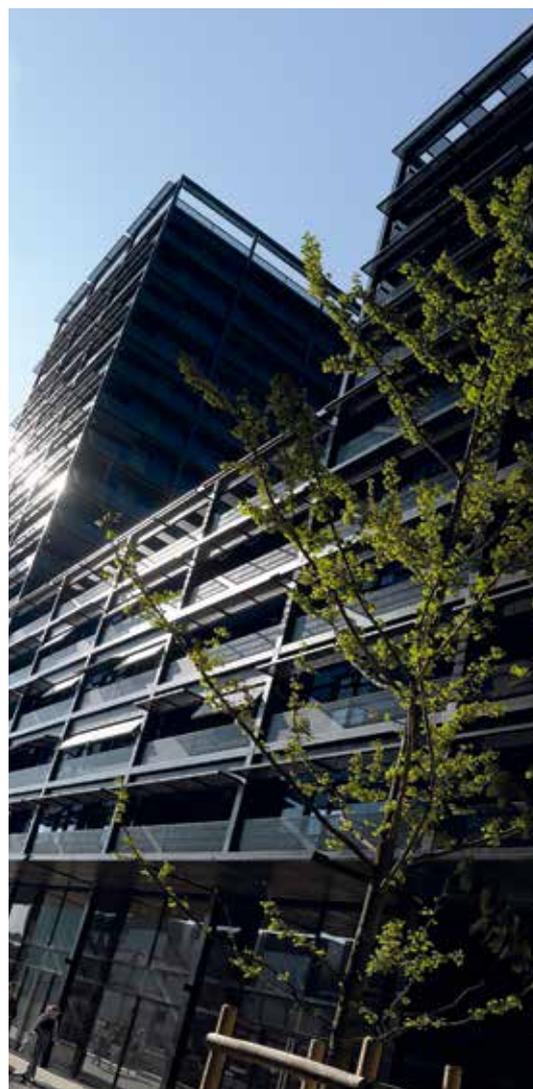
## CONSTRUCTEUR

**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.



Black Swans /Architecte Anne DEMIANS

©AIRMEGAPIX

# ÉVÉNEMENTS 2019

## MARS 2019

- Fête d'ouverture de la Maison Citoyenne de l'Association Écoquartier
- Yoga à la SERS
- MIPIM 2019



## JUIN 2019

- Participation au challenge « Au Boulot à Vélo ! »



## JUILLET 2019

- Conférence de presse : Manufacture des Tabacs de Strasbourg



# SEPTEMBRE 2019

- Signature de la charte Tous Unis pour plus de Biodiversité
- Inauguration du programme Constellation par PROMOGIM à la Place de l'Étoile
- Ministère de la Transition Écologique : Groupe Zéro Artificialisation Nette
- Salon immobilier : FPI Grand-Est



# NOVEMBRE 2019

- SIG Strasbourg : court side
- Présentation du Parc d'Innovation dans les locaux de la société VAST à Pékin

# DÉCEMBRE 2019

- Salon immobilier SIMI Strasbourg
- Noël des enfants



# OCTOBRE 2019

- Congrès de la Fédération des EPL : présentation de la ZAC Danube dans la péniche de la SERS





André Malraux . La présence  
fervent des hautes destinées, m  
là, je suis couvert du terre-à-t

Cyclistes  
Attention  
Zone  
Glissante

Presqu'île André Malraux



# 1

## AMÉNAGEMENT URBAIN

VIVRE ENSEMBLE

PRESQU'ÎLE ANDRÉ MALRAUX	P.12
ZAC ÉTOILE	P.16
ZOOM ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE	P.18
LES POTERIES	P.20
« CŒUR DE VIE »	P.22
ZAC « LES PORTES DE L'ACKERLAND »	P.23
ZOOM ZAN	P.24
SAINT THOMAS II	P.26
PEUPLERAIE TRANCHE IV	P.26
ZAC « LES BOSQUETS DU ROY »	P.27
OSTERLAMM	P.27
ZAC « CONCORDE »	P.28
LOTISSEMENT « BAGGERSEE »	P.30

# ENTRE TERRE ET CANAUX, L'INNOVATION SUIT SON COURS...

## PRESQU'ÎLE ANDRÉ MALRAUX

📍 STRASBOURG

Entrepris en 2010, le **programme des Docks** initié par la SERS et réalisé par ICADE, suite à une consultation d'exploitants, s'inscrit dans le **plan de reconquête des friches industrielles portuaires mené par l'Eurométropole**. Il vient compléter le projet de transformation de la Tour Seegmuller par la SERS en Maison Universitaire Internationale (MUI) de 169 logements. Il visait à transformer cet ancien bâtiment industriel en un programme mixte.

**Sur le plan environnemental, le défi était double**, afin de préserver un patrimoine architectural des années 30 et de réaliser une opération exemplaire en matière de construction durable alliant performance, confort et empreinte écologique. Il constituait la première phase d'un ambitieux projet de renouveau 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, 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 2 000 m<sup>2</sup>, porté par la Ville de Strasbourg. Il est venu compléter cet ensemble immobilier multiprogrammes, vaisseau amiral de la presqu'île.



**Opération propre**



**741 logements**



**1,93 ha**  
**SdP 50 000 m<sup>2</sup>**



Maîtrise d'œuvre urbaine : **CHRISTIAN DEVILLERS URBANISTE-ARCHITECTE / COMPLEMENTERRE**



Montant de l'opération : **25 M€ HT**



Black Swans / Architecte Anne DEMIANS

©AIRMEGAPIX



Maison Universitaire Internationale / Architectes WERBER ET KEILING

©AIRMEGAPIX



Les Docks

©SERS



Plan de masse / Paysagiste COMPLEMENTERRE

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 a confié à Christian DEVILLERS une mission de stratégie urbaine, qui en remplacement d'une tour de 100 m de hauteur a proposé un **scénario qui s'est traduit par la réalisation de trois tours de 50 m.**

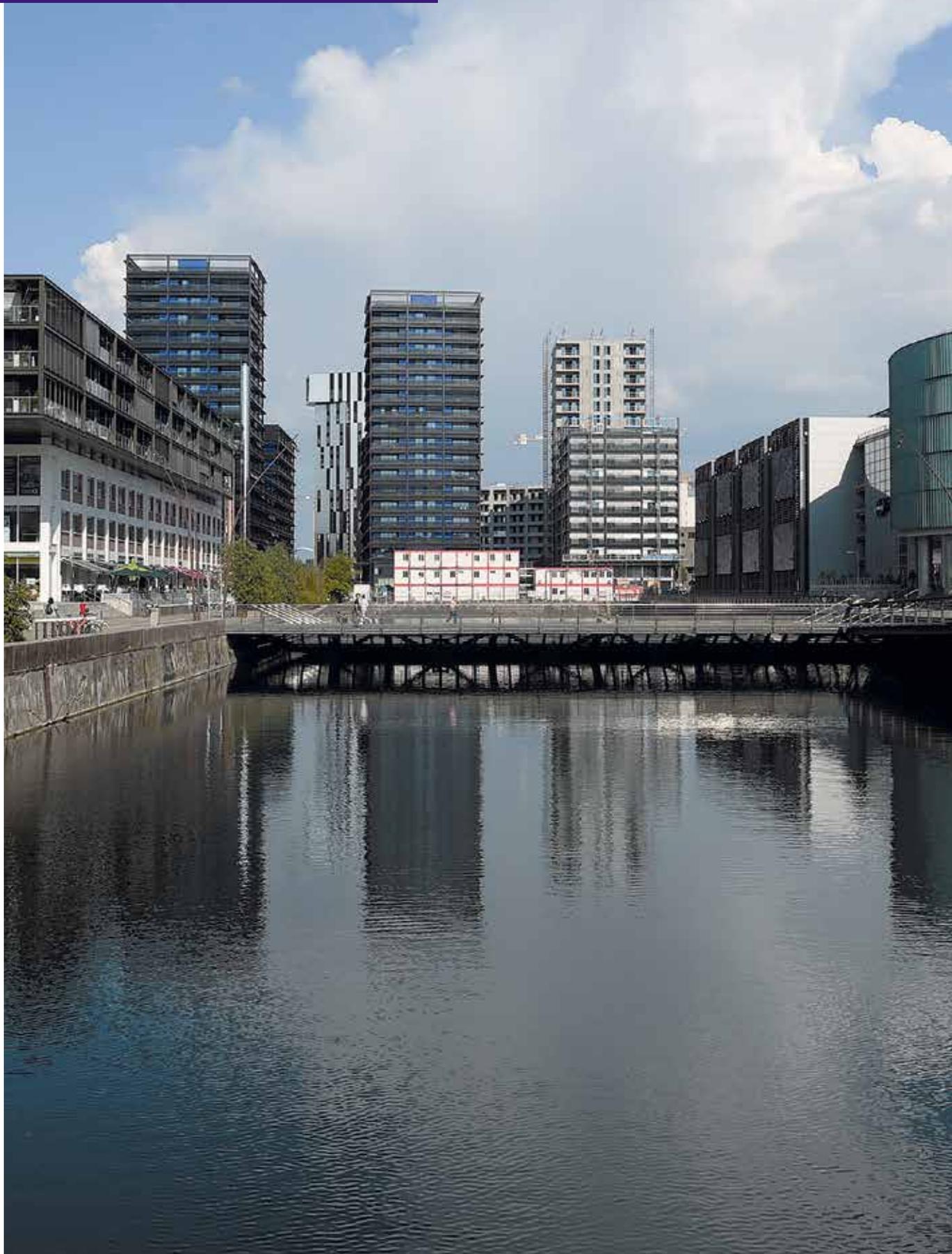
Un concours international organisé par ICADE a désigné comme lauréate l'architecte Anne DEMIANS et **son projet « Black Swans »**. Ces 3 tours sont conçues pour favoriser la mutabilité des usages entre une occupation de bureaux et une occupation de logements. **Ce concept de réversibilité comme nouvelle 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** (constituée de 96 logements, un hôtel OKKO 4 étoiles de 120 chambres et 4 commerces), **la tour B en septembre 2017** (constituée de 56 logements, une résidence étudiante de 192 chambres et 3 commerces), et **la tour C, livrée en mai 2019** (comprenant une résidence seniors de 84 logements, un commerce et 64 logements). **Cette dernière phase créa le point de liaison avec l'opération Danube sur l'axe Est-Ouest de développement vers l'Allemagne.**



©AIRMEGAPIX

**PRESQU'ÎLE**  
**ANDRÉ MALRAUX**  
📍 STRASBOURG





©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX

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

## ZAC ÉTOILE

📍 STRASBOURG

La ZAC Étoile, concession de la SERS depuis décembre 1991, a pour objectif de **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 Étoile relève également le défi de la transition écologique **dans le cadre de la démarche ÉcoCités**. Dans le secteur Schwanau, un flot 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.

**2019 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 FRESH), 3 600 m<sup>2</sup> SdP, 61 logements livrés en décembre et ICADE (architecte K&+), 2 810 m<sup>2</sup> SdP, 35 logements dont une partie livrée en décembre.

L'autopromotion ou habitat participatif avec trois opérations, Étoile de Nomeny (7 logements), EconNomeny / HABITAT DE L'ILL (9 logements), BAUGROUPE (5 logements), est bien présente.



**Concession**



**685 logements**



**14 ha**  
**SHON 140 000 m<sup>2</sup>**



**Maîtrise d'œuvre urbaine :**  
**GARCIA DIAZ**

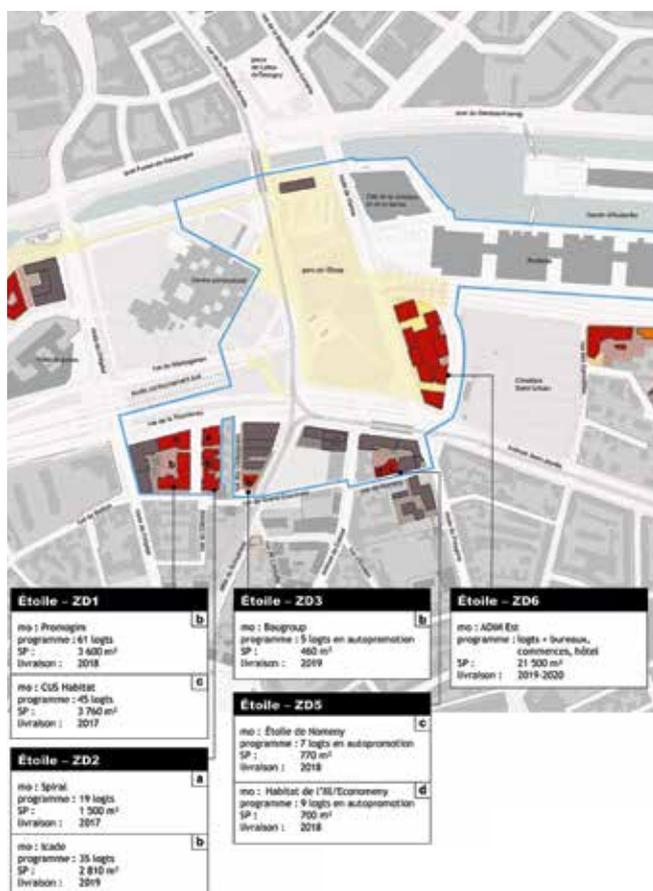


**Montant de l'opération : 139,3 M€ TTC**



NoLiStra / Architectes Cabinet LAN

©SERS





NoLiStra / Architectes Cabinet LAN

©SERS



La Maison Citoyenne

©AIRMEGAPIX

Afin de créer un espace multifonctionnel créateur de lien social, la SERS, propriétaire d'une maison à pans de bois, a engagé une démarche avec un collectif d'habitants et l'Association Écoquartier. La maison réhabilitée a ouvert en mars 2019. Les autres programmes PROMOGIM (61 logements) et ICADE (35 logements) sont terminés et la rue des Combattants Africains a été réaménagée.

**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 de 6 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 21 500 m<sup>2</sup> 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 complétera l'ensemble. **La livraison a commencé à l'automne 2019 et se poursuivra en 2020.**

ZOOM



BRASSERIE ©SERS

# ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE

En 2018, la SERS a pris l'initiative de créer un nouvel outil sur le territoire alsacien, au service des collectivités et des particuliers, permettant de soutenir l'effort de production de logements abordables par dissociation du foncier et du bâti.

L'Organisme de Foncier Solidaire Alsace (OFSA) associe ainsi les compétences de partenaires d'expérience (aménageurs, promoteur, bailleurs sociaux) solidement ancrés sur le territoire alsacien, et des collectivités souhaitant développer ce type d'opérations, permettant une neutralisation du coût du foncier sur le long terme et la réduction des phénomènes d'inflation, notamment en zones tendues.

En 2019, les statuts de l'OFSA ont été rédigés et approuvés par ses associés : la SERS, PROCIVIS Alsace, l'Eurométropole, La Ville de Strasbourg, les départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, HABITATION MODERNE, OPHEA, HABITATS DE HAUTE ALSACE et la SIBAR.

L'OFSA qui devrait être agréé par la Préfète de la Région Grand Est en septembre 2020, pourra intervenir sur des opérations d'aménagement ou sur le tissu urbain existant (bâti ou dents creuses) avec un intérêt particulier pour les zones dites tendues où s'exerce une pression foncière importante, mais aussi en secteur diffus, sur des opérations de revitalisation de cœur de ville etc.

Plus généralement, la création des **Organismes de Foncier Solidaire par la loi ALUR de 2014** a conduit les acteurs de l'immobilier à une réflexion autour de la valeur et de la notion de propriété, ainsi que sur de nouvelles modalités d'intervention de ces outils.

Ainsi la possibilité pour les Organismes de Foncier Solidaire d'intervenir sur des copropriétés fragiles est actuellement à l'étude, tout comme la création d'Offices de Foncier Libre (OFL), qui permettraient une dissociation du foncier et du bâti (et donc une diminution du coût final du logement) sans critère de ressources, ou encore une application de ce modèle aux locaux tertiaires (bureaux, commerces).

**La SERS est pleinement investie dans ces réflexions stratégiques et d'avenir. Un dossier à suivre...**

**Sophie Barth, Cheffe du service juridique**



Source : Ministère de la Cohésion des Territoires

# AUTOUR D'UN PARC L'URBANISME SE FAÇONNE

## LES POTERIES

### 📍 STRASBOURG

**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 d'habitat participatif en locatif social réalisée en France. Les locataires des 14 logements associés depuis la programmation à la conception du projet, participent à la gestion courante de la résidence comportant des locaux collectifs mutualisés.

Les programmes engagés avec HABITATION MODERNE, OPHEA et HABITAT DE L'ILL se poursuivent, orientés vers la solidarité et les services de proximité, des logements adaptés aux personnes en situation de handicap, des locaux associatifs et commerciaux. La restauration du groupe scolaire Marcelle Kahn a été mise en service en avril 2019.

**Pour l'aménagement de la 2<sup>ème</sup> 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 en 2018. Pour les habitants, il sera créateur de liens sociaux entre les utilisateurs et une prise de conscience de l'importance de la biodiversité dans leur environnement urbain. La SERS, propriétaire du terrain en a confié la gestion à l'association Gaïa Florentina. Un jardin de préfiguration constitue la première strate du futur jardin participatif : les parcelles ont été attribuées au printemps 2019.



**Concession**



**3 306 logements**



**71 ha  
SHON 440 000 m²**



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**EUROPLAN ULLA HELLNER /  
HANS PEDERSEN**



Montant de l'opération : **139,8 M€ HT**



Lieu commun

©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX





© AIRMEGAPIX



© AIRMEGAPIX

Square Quinta Fiorentina

# PLACE À L'AVENIR UN CENTRE-VILLE DU XXI<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

## « CŒUR DE VIE »

📍 ESCHAU

La commune a décidé de s'engager dans un projet ambitieux dont l'enjeu est de **requalifier la place des fêtes en un « centre urbain du XXI<sup>ème</sup> 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 :

1. **Faire de la place une centralité urbaine animée** autour de laquelle graviteront les équipements existants et les futurs aménagements en utilisant le potentiel paysager du canal.
2. Concevoir un aménagement pour **résoudre les problématiques de circulation et de stationnement.**
3. **Transformer la place du village en un pôle d'attractivité** (économique, touristique, culturel et multiservices).

Le groupement / URBICUS / LOLLIER INGÉNIERIE / GEODICE ET L'ACTE LUMIÈRE a été choisi comme maître d'œuvre d'aménagement en juillet 2018. Le plan d'urbanisme est arrêté. Le démarrage des travaux d'aménagement a débuté à l'été 2019. Suite à l'appel à candidature pour l'extension et la rénovation énergétique du Centre Camille Claus, **le maître d'œuvre REY-DE CRECY a été retenu au printemps 2019 pour un démarrage des travaux de restructuration du bâtiment au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.**



Concession



7,2 ha



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**GRUPEMENT : URBICUS / LOLLIER  
INGÉNIERIE / GEODICE / L'ACTE LUMIÈRE**



Montant de l'opération : **9,47 M€ TTC**



### 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.**

# UN DIALOGUE DE LONGUE HALEINE

## ZAC « LES PORTES DE L'ACKERLAND »

📍 ITTENHEIM

Désignée en 2011 comme aménageur du **projet de création d'un écoquartier**, la SERS réalise 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, 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.



**Concession**



**201 logements**



**5,4 ha**  
SdP 15 700 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**GROUPEMENT : C. LINDER PAYSAGE /  
MW ARCHITECTES / LOLLIER INGÉNIERIE / ILLIOS**



Montant de l'opération : **8,295 M€ TTC**



©AIRMEGAPIX



**En décembre 2018, l'étude de mobilité de la ZAC a été lancée. Fin 2019, une réunion publique a permis de présenter l'avancée des études aux habitants ainsi que la procédure de DUP.**

ZOOM

© AIRMEGAPIX



## ZAN (ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE)

**Un groupe de travail national**, sous l'égide des ministères de la Transition Écologique et Solidaire, de la Cohésion des territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales chargées de la Ville et du Logement (MCTRCT) et de celui de l'Agriculture et de l'Alimentation, regroupant des professionnels (parlementaires, collectivités locales, services de l'État, ONG, opérateurs fonciers, professionnels de l'aménagement et de la construction, du monde agricole, etc.) **a été constitué à l'été 2019 afin de relever le défi de la sobriété foncière.**



Vue aérienne d'un quartier résidentiel et de son parcours de golf en plein désert, Tucson, Arizona

Selon le MCTRCT, la France a une artificialisation de son sol supérieure de 15% par rapport à l'Allemagne et de 57% supérieure à celle du Royaume Uni ou de l'Espagne. L'habitat individuel contribue pour près de 50% du rythme d'artificialisation, les infrastructures pour 16% et les commerces et services marchands pour 5%.

**Le Plan biodiversité de 2018 qui fixe l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » prend tout son sens quand on sait que le phénomène d'artificialisation a des conséquences négatives sur le plan économique** avec l'augmentation des coûts de déplacements, la dépendance à la voiture individuelle, l'augmentation des coûts des réseaux (voirie, eau, etc.) et l'éloignement des emplois. Les conséquences de l'artificialisation des sols peuvent être sociales avec un délitement du lien social, une perte des spécificités qui définissent un territoire ou encore une dévitalisation des centres villes les moins dynamiques.

Aux conséquences économiques et sociales de l'artificialisation s'ajoutent des conséquences environnementales avec la baisse de production agricole, la perte de résilience face aux changements climatiques (moins de stockage de carbone dans le sol, augmentation des ruissellements). À cela s'ajoute encore la dégradation de la biodiversité.

### **L'artificialisation des sols repose sur plusieurs déterminants :**

1. Tout d'abord il est plus coûteux et plus complexe pour l'aménageur de reconstruire « la ville sur la ville » que d'artificialiser de nouvelles surfaces (coûts supplémentaires d'acquisition du foncier, de démolition et de dépollution, des chantiers plus compliqués à gérer avec des aléas).
2. Ensuite, les prix du foncier et du logement dans le centre des métropoles incitent certains habitants à rechercher des terrains en périphérie qui sont plus abordables.
3. Enfin des documents de planification (PLU, PLUI) qui trop souvent, autorisent de nouvelles artificialisations, y compris dans les territoires qui perdent des habitants.

**L'objectif de ce groupe de travail, dont la SERS fait partie, est de préparer une feuille de route gouvernementale qui doit-être validée fin 2020.**

Les enjeux de cette feuille de route se concentreront sur l'ambition de la sobriété foncière, sur la maîtrise de l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers dans la planification et les projets, sur la mise en œuvre des récentes procédures prévenant les friches commerciales, ainsi que sur des propositions fiscales visant à limiter l'étalement urbain. Seront également analysées par le groupe de travail les propositions encourageant le recyclage urbain, mais aussi les formes urbaines sobres et désirables permettant de répondre aux besoins d'offre de logements abordables et d'activité.

**Éric Fullenwarth, DG**

# PORTE OUVERTE SUR UN HORIZON CHAMPÊTRE

## SAINT THOMAS II

📍 NIEDERHAUSBERGEN



©AIRMEGAPIX

Architectes S&AA

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 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 2019, l'opération n'est pas soldée suite à un contentieux avec une des entreprises qui a réalisé le cheminement piétonnier.**



**Concession**



**80 logements**



**2 ha**  
SHON **11 797 m²**



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**TOA URBANISTE / SERUE**



Montant de l'opération : **3 M€ TTC**

# LA PORTE DU VIGNOBLE S'OUVRE À DE NOUVEAUX ARRIVANTS

## PEUPLERAIE TRANCHE IV

📍 MARLENHEIM



Marlenheim poursuit un **développement mesuré** : attirant une population à la recherche d'un cadre de vie préservé, la ville assure l'adéquation entre une demande croissante et l'offre de son parc de logements. En 2014, la SERS, maîtrisant la quasi totalité du foncier, est retenue pour aménager le lotissement.

Peupleraie Tranche IV comprend **une majorité de maisons individuelles et des logements de type habitat intermédiaire ou collectif**. Conforme aux règles de mixité sociale de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le projet intègre l'obligation d'un pourcentage de 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants.

**Le permis d'aménager a été obtenu en avril 2018**. Le projet est soumis à autorisation environnementale : **en 2019, des études complémentaires ont été menées dans le cadre de l'instruction de cette demande**, pour proposer des mesures préventives dans le vignoble et « casser » la dynamique des coulées d'eaux boueuses.



**Concession**



**120 logements** dont 65 pavillons



**5 ha**  
SdP **12 000 m²**



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**H2A / BEREST**



Montant de l'opération : **6,84 M€ TTC**

# VERS UN RENOUVEAU DÉMOGRAPHIQUE

## ZAC « LES BOSQUETS DU ROY »

📍 WITTENHEIM



©GOOGLE EARTH

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'habitats. 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.

**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.**



**Concession**



**80 logements**



**2 ha**  
SdP 148 184 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre urbaine : **CABINET D'URBANISME CLAUDE BUCHER / BEREST**

# CADRE DE VIE DURABLE ET BIODIVERSITÉ SAUVEGARDÉE

## OSTERLAMM

📍 KRAUTERGERSHEIM



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 et **en avril 2019, les travaux de viabilisation des parcelles étaient achevés.**



**Mandat**



**50 logements**



**1,7 ha**  
SdP 6 000 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre : **LOLLIER INGÉNIERIE**



Montant de l'opération : **1,47 M€ TTC**

# UNE NOUVELLE VITALITÉ, 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 « Concorde ».

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 35 m qui abritera une résidence hôtelière de 115 chambres. La société NEXOFFICE développera 4 100 m<sup>2</sup> pour l'accueil d'un pôle de service public.



### Concession



200 logements, équipements publics et bureaux



2 ha  
SdP 23 300 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**GROUPEMENT D'ARCHITECTES URBANISTES  
CONDUIT PAR LE CABINET DRLW**



Montant de l'opération : **8,9 M€ HT**



**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 et les travaux de construction engagés.

**En 2019**, les premiers logements du programme « Canopée » ont été livrés. Les travaux de construction des autres programmes d'habitat se poursuivent pour une livraison attendue le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020. Les travaux du pôle de services publics ont débuté à l'automne 2019.



© AIRMEGAPIX



Maquette

# RENOUVELLEMENT URBAIN ET MIXITÉ SOCIALE

## LOTISSEMENT

### « BAGGERSEE »

📍 STRASBOURG

La Ville de Strasbourg, qui a engagé une opération de renouvellement urbain pour le quartier de la Meinau sur la période 2006-2011, a cédé à la SERS le terrain situé à l'angle des rues du Baggersee et du Rhin Tortu dans le but de l'urbaniser.

Cette urbanisation réalisée sur fonds propres a pour objet de permettre à OPHÉA (CUS HABITAT) de **reconstituer une offre en logements, d'assurer une couture avec le tissu pavillonnaire au Sud, et de contribuer à une plus grande mixité sociale du quartier.**

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine a été confiée à KMA pour réaliser 186 logements. Après la livraison des programmes d'HABITAT DE L'ILL (206 logements), d'ALCYS (38 logements) de PTFA (16 logements), de CLAUDE RIZZON (42 logements), 2015 a vu les travaux des deux derniers programmes s'achever avec OPHÉA (42 logements) et PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE (28 logements), portant à 174 le nombre de logements livrés. La rue du Kritt a été aménagée définitivement mi 2015. Rue de Savoie, Pierres et Territoires a livré son dernier bâtiment fin 2016.



Opération propre



186 logements



1,8 ha  
SdP 14 500 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'ouvrage : SERS  
Maîtrise d'œuvre urbaine / urbanistes :  
KOEGLER MULLER ET ASSOCIÉS



Montant de l'opération : 2,942 M€ TTC





©SERS



**En 2017**, les derniers travaux définitifs de la rue de Savoie sont achevés, ainsi que les quelques reprises demandées dans le cadre de la rétrocession des deux voiries.

**En 2018**, l'abornement d'une dizaine de points rue de Savoie et rue de la Corse a été réalisé à la demande de l'Eurométropole, dernier document nécessaire avant proposition à la délibération de la rétrocession des espaces publics du lotissement.

**En 2019**, la rétrocession des équipements publics du lotissement est engagée ; elle sera délibérée en 2020 par l'Eurométropole de Strasbourg.





# 2

## AMÉNAGEMENT DURABLE

LES ÉCOQUARTIERS

ZOOM LE LABEL ÉCOQUARTIER	P.34
DANUBE	P.36
LA PÉNICHE DE LA SERS	P.40
ZOOM DANUBE	P.44
LA BRASSERIE	P.46
LES PRAIRIES DU CANAL	P.50
AUX PORTES DU KOCHERSBERG	P.54
LE JARDIN DES SOURCES	P.58
LE PARC	P.62
ZAC DU BAUMGARTEN	P.65
LE SCHWEMMLOCH	P.66

ZOOM

© AIRMEGAPIX



# LE LABEL ÉCOQUARTIER

UN AVENIR PLUS VERT!

Engagée dans la labellisation de trois écoquartiers, la SERS est plus que jamais concernée par la mise en place du label ÉcoQuartier et son évolution depuis 2012.

## QU'EST-CE QU'UN ÉCOQUARTIER?

Nouvelle forme d'aménagement, l'écoquartier intègre les exigences du développement durable, en ce qui concerne notamment la mobilité, la gestion des déchets, l'empreinte environnementale et la mixité sociale. Il nécessite une participation collective, de l' élu au futur habitant ou citoyen, pour garantir la qualité d'usage du projet via des phases de concertation et d'échange.

Les objectifs d'un écoquartier sont notamment d'offrir un cadre de vie sain et sûr à ses habitants et de créer un lien social via de nombreux espaces publics. **Promouvoir un mode de vie écoresponsable en favorisant la mobilité douce, une meilleure gestion des déchets, le tout dans des bâtiments peu énergivores est aussi un objectif de la démarche.**

Ce projet d'aménagement doit être en cohérence avec une politique urbaine globale, et peut être le fer de lance d'un territoire durable et la clé d'un renouveau social, économique et environnemental.

## LE LABEL ÉCOQUARTIER

Pour promouvoir et développer ces principes, la démarche ÉcoQuartier a été créée en 2008 sous l'impulsion de l'État. En décembre 2012 est lancé le **label national ÉcoQuartier** pour répondre à l'objectif fixé par l'article 7 de la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

Il est fondé sur 20 engagements, classés suivant 4 thèmes : la démarche et le processus du projet, le cadre de vie et les usages, le développement territorial et la prise en compte de l'environnement. **Ce label évolutif n'est pas une norme** ; Il n'existe pas de modèle d'urbanisme opérationnel.

Ainsi, la démarche est adaptable au contexte et à tout type de commune, quelle que soit sa taille, son contexte, son histoire, sa culture et à tous les stades d'avancement du projet. La démarche doit être portée par **les collectivités**. À travers des outils méthodologiques ou techniques, l'État propose un accompagnement aux porteurs de projet. Aussi, le Club ÉcoQuartier permet de regrouper toutes les initiatives et d'avoir accès au réseau ÉcoQuartier. Cet accompagnement est primordial du fait de **la complexité et de la longueur de la démarche**.

## PROCESSUS DE LABELLISATION

**L'état engage annuellement une campagne de labellisation. Les candidatures sont à faire sur la plateforme ÉcoQuartier, qui permet aussi le suivi du dossier de labellisation.** La démarche de labellisation se décompose en 4 étapes, de la conception à la vie du quartier.

### **ÉTAPE 1 : L'ÉCOQUARTIER EN PROJET**

Cette phase a lieu en amont des phases d'études du projet. Les porteurs du projet, c'est-à-dire les élus et leurs partenaires, signent la Charte ÉcoQuartier. C'est le point de départ d'une réflexion commune entre les collectivités, l'aménageur et les citoyens.

### **ÉTAPE 2 : L'ÉCOQUARTIER EN CHANTIER**

Au début du chantier, une expertise du projet d'écoquartier est réalisée afin de valider la conformité du chantier aux règles mentionnées dans la Charte. Des ajustements peuvent alors être faits si nécessaire.

### **ÉTAPE 3 : L'ÉCOQUARTIER LIVRÉ**

C'est une seconde expertise après livraison de l'écoquartier.

### **ÉTAPE 4 : L'ÉCOQUARTIER CONFIRMÉ**

Trois années après la livraison et suite à l'obtention du label étape 3, une phase d'évaluation de vie du quartier est mise en place. Elle concerne les porteurs du projet, qui s'auto-évaluent, mais aussi les habitants qui, à travers des questionnaires ou entretiens, font un retour d'expérience sur les trois années de vie. Cette étape permet aussi de mesurer l'effet levier de l'opération sur le territoire.

## CHIFFRES CLÉS NATIONAUX FIN 2018

L'ambition de la SERS est de développer et d'accompagner ces initiatives d'aménagement positives, afin de donner vie à des quartiers durables qui répondent aux attentes de leurs habitants.

**500 écoquartiers en projets ou réalisés.**

## 3 DÉMARCHES DE LABELLISATION

### **ÉCOQUARTIER DANUBE**

Fait partie des 32 premiers écoquartiers labélisés, en 2013.

### **ÉCOQUARTIER BRASSERIE**

Label étape 3 obtenu en 2017.

### **LES PRAIRIES DU CANAL**

Label étape 2 obtenu en 2017.

La SERS est impliquée dans l'évolution de ce label en participant aux discussions sur la mise en place d'un référentiel d'évaluation des écoquartiers.

**Plus d'informations sur**

**[www.ecoquartiers.logement.gouv.fr](http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr)**

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

## DANUBE

📍 STRASBOURG

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 termes d'urbanisme durable et de capacité à repenser la ville lance le programme Danube. Depuis 2010, l'aménagement de la ZAC Danube a été confié à la SERS. **Le projet est parmi les premiers à obtenir le label ÉcoQuartier au plan national 2013**.

En outre, deux projets expérimentaux font l'objet d'un suivi et d'un accompagnement financier de l'État dans le cadre du programme ÉcoCité - Ville de demain. Il s'agit de la tour à énergie positive ELITHIS et d'un îlot urbain à énergie positive pour lequel la société BOUYGUES IMMOBILIER a été retenue en 2016 dans le cadre d'un appel à projet lancé par la SERS.



### Concession



**720** logements, équipements et  
12 000 m<sup>2</sup> SdP de locaux d'activité



**7 ha**  
SdP **76 000 m<sup>2</sup>**



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**CHRISTIAN DEVILLERS / RICHTER**



Montant de l'opération : **26 M€ TTC**

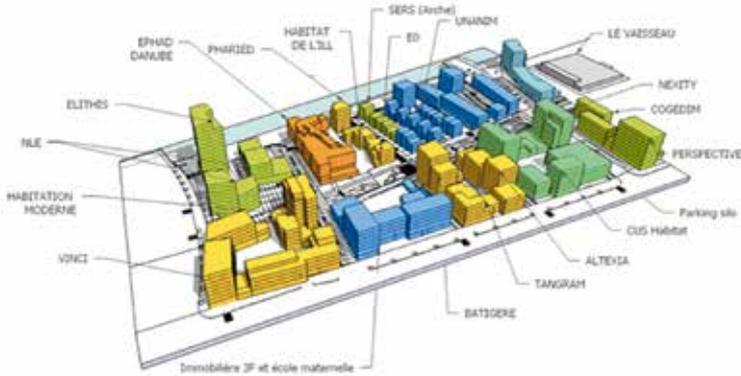


Tour Elithis / Architectes X-TU

©AIRMEGAPIX



©SERS



## 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 (0,5 place par logement) 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'Écologie 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.





©SERS

### 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, etc.). 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 et la résidence Epure (40 logements et 2 000 m<sup>2</sup> de plateaux médicaux) ont été livrées. L'école maternelle Solange FERNEX a été mise en service en 2019 et le deuxième parc stationnement, Danube VERT (338 places) a été mis en exploitation. Les habitats participatifs BELANDRE et PHARIED accueillent respectivement 18 logements et locaux professionnels et 12 logements. Par ailleurs, 114 logements locatifs sociaux ont été livrés par I3F, OPHEA et NCS. La livraison des 80 logements privés et 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux par NEXITY complète l'activité 2019.

En 2020 sera engagée la dernière phase de l'opération.





© AIRMEGAPIX



© AIRMEGAPIX



© AIRMEGAPIX

Tour Elithis / Architectes X-TU

**ZOOM**



La péniche à la presqu'île André Maitaux © ARMEGAP X

## LA PÉNICHE DE LA SERS

En février 2010, la SERS est désignée concessionnaire de la ZAC DANUBE, pour construire un écoquartier de 650 logements, services et commerces sur le site d'une friche portuaire industrielle.

Le cahier des charges de la consultation établi par le concédant (la CUS devenue depuis EMS) prévoyait la construction d'une **Maison de Projet dédiée à la concertation publique.**

Véritable lieu de rencontre, d'exposition, de réunions publiques, de conférences, la Maison de Projet devait également permettre l'animation de ce site en devenant ainsi que **l'information du public sur les avancées de ce projet d'urbanisation innovant.**

Cette construction située idéalement au centre du nouveau quartier serait déconstruite le moment venu pour libérer le foncier et permettre ainsi la construction d'un bâtiment. Le bilan financier de la ZAC, intégrait le coût de construction de cette Maison de Projet « éphémère ».

Des réflexions s'engagent au sein de la SERS pour trouver la solution la plus adaptée à la livraison rapide de cette Maison de Projet sachant que le respect des règles administratives (permis de construire, appels d'offres...) est incontournable et par voie de conséquence les délais nécessaires à leurs instructions incompressibles.

Nous avons imaginé construire en bois ou transformer d'anciens containers portuaires métalliques pour réduire le temps nécessaire à la construction. Les plannings établis alors, nécessitaient 12 à 14 mois de délai (projet, permis de construire, consultation des entreprises, travaux...) avant l'ouverture. Délai incompatible avec notre volonté de démarrer rapidement les réunions de concertations. Profitant de la présence de l'eau du bassin Dusuzeau bordant le site Danube, **la SERS a donc décidé d'acquérir une péniche. La péniche, en parfaite adéquation avec la notion de développement durable, offre l'avantage d'être rapidement utilisable, d'être mobile donc déplaçable, de ne pas geler de foncier et d'être revendable une fois l'écoquartier terminé.**

Après des recherches sur internet et des visites de péniches dans la Région Parisienne, la péniche « Alliance » classée E.R.P. (Établissement Recevant du Public) a été trouvée au nord de COMPIÈGNE et finalement achetée à des particuliers. **Cette péniche de type Freycinet, construite en 1943 en Belgique, mesure 32,91 m de long et 5,08 m de large pour un tirant d'eau de 1,20 m.** Elle est propulsée par un moteur diesel de 174 CV. Amarrée à son arrivée à Strasbourg dans le Bassin Dusuzeau puis dès mai 2010 dans le bassin d'Austerlitz, le long de la médiathèque et à proximité du site de Danube, la péniche a rejoint le quartier Danube en 2016 avec l'arrivée des premières constructions et des premiers habitants.



Fédération des EPL

©SERS



Entrée de la péniche amarrée à Danube

©SERS



Illkirch-Graffenstaden, les Prairies du Canal

©E MEYER



La péniche amarrée à Danube

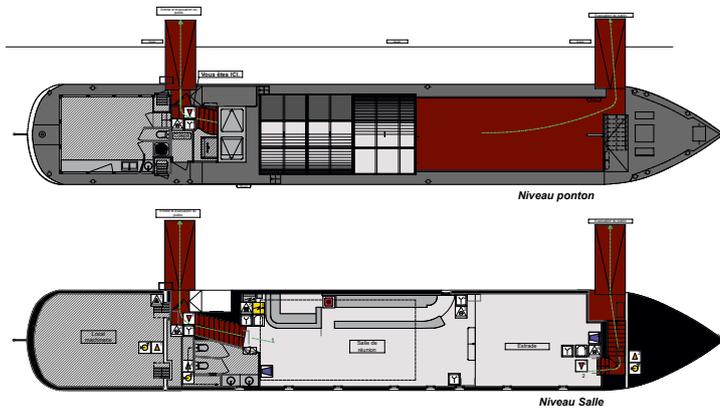
**Depuis, la péniche a accueilli de nombreuses expositions d'urbanisme et permis la tenue de nombreuses réunions et de conférences de presse toutes en lien avec le développement durable et l'urbanisme. Pour animer le quartier alors en chantier et faire découvrir Danube au public, la péniche a même accueilli pendant la saison estivale de 2018, une crêperie.**

Lorsqu'elle n'est pas déplacée pour faire la promotion d'autres projets sur d'autres sites de la SERS, la péniche est utilisée pour les réunions d'habitants du quartier Danube mais aussi louée par les promoteurs pour faire la promotion du lancement de leurs opérations. **La péniche est également régulièrement mise à disposition gratuite de l'Arche (implantée à Danube) pour l'organisation de rencontres entre les familles des résidents en situation de handicap mental et leurs partenaires.**

Si nous sommes capables d'appréhender tout type de construction et d'équipements, et de leurs réglementations jamais nous n'avions été confrontés à celles applicables aux péniches (amarrage, stationnement, immatriculation, permis de navigation, etc.).



Exposition du projet Prairies du Canal



Plan de la péniche

À cela s'ajoute l'obligation de réaliser un sondage de coque à sec (hors d'eau) par un expert fluvial tous les 10 ans. Un contrat d'entretien et de contrôle régulier a été passé avec l'Association ACEL 67 installée au port, pour préserver notre bateau en bon état de fonctionnement et mettre à disposition, le cas échéant, une personne capable de le déplacer.

**En 10 ans la péniche a été déplacée plusieurs fois, nécessitant le recours à une personne possédant le permis fluvial de navigation :**

- au chantier naval d'Illzach, tout d'abord, de fin 2012 à mai 2013 pour une remise à niveau et une vérification de la coque,
- en 2016 au quai Saint-Étienne de Strasbourg pour une exposition publique organisée par l'Eurométropole de Strasbourg du projet de piétonnisation du quai des Bateliers,
- toujours en 2016 du bassin d'Austerlitz (médiathèque) au bassin Dusuzeau (Danube),
- en 2018 à Illkirch Graffenstaden (canal de la Marne au Rhin) pour une exposition publique sur l'écoquartier « les Prairies du Canal ».



© E MEYER



Exposition du projet Danube

© SERS



Retour du chantier naval pour l'Alliance



## **DANUBE,** LES TOITS-TERRASSES DES ESPACES À VIVRE

À Danube, les toitures-terrasses accueillent des lieux de rencontre, des jardins partagés ou des espaces verts d'agrément, conformément au cahier des charges qui impose aux promoteurs une utilisation fonctionnelle et diversifiée de la 5<sup>ème</sup> façade. Les édifices et artifices techniques ont disparu ou sont habillés pour être cachés de la vue des habitants.



©AIRMEGAPIX



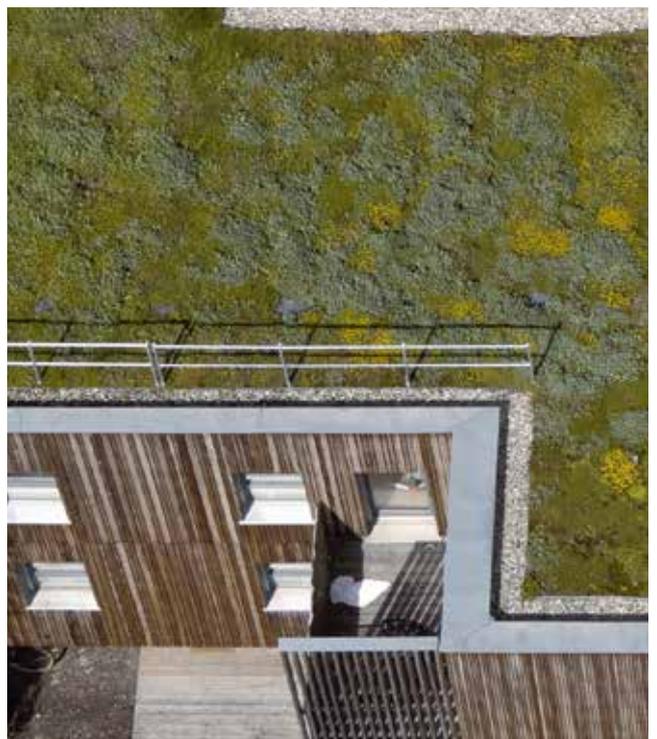
©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX

# UNE URBANISATION SOUS DE NOUVELLES COULEURS

## BRASSERIE

### 📍 STRASBOURG

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 cannerie.

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 m<sup>2</sup> dédiés à des services de proximité,
- **paysagère** avec un cadre de vie où la nature est omniprésente.



### Opération propre



440 logements, parkings souterrains de 369 places + 26 places + 43 places de stationnement en surface, commerces et bureaux



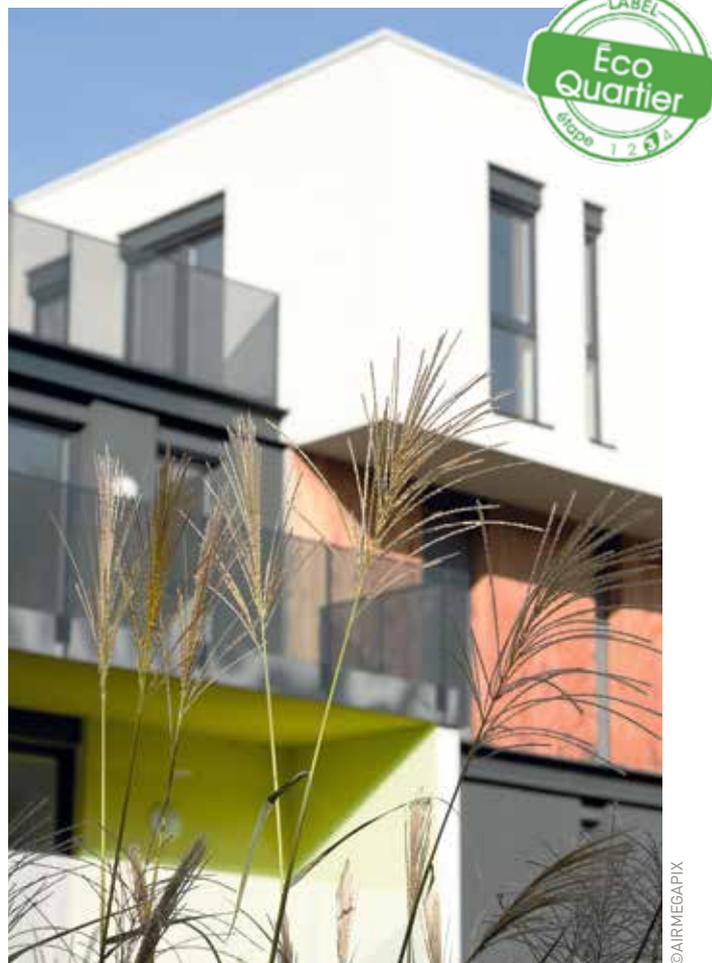
3,7 ha  
SdP 33 700 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**GRUPEMENT : URBANETIC / SERUE /  
ACTE 2 PAYSAGE**

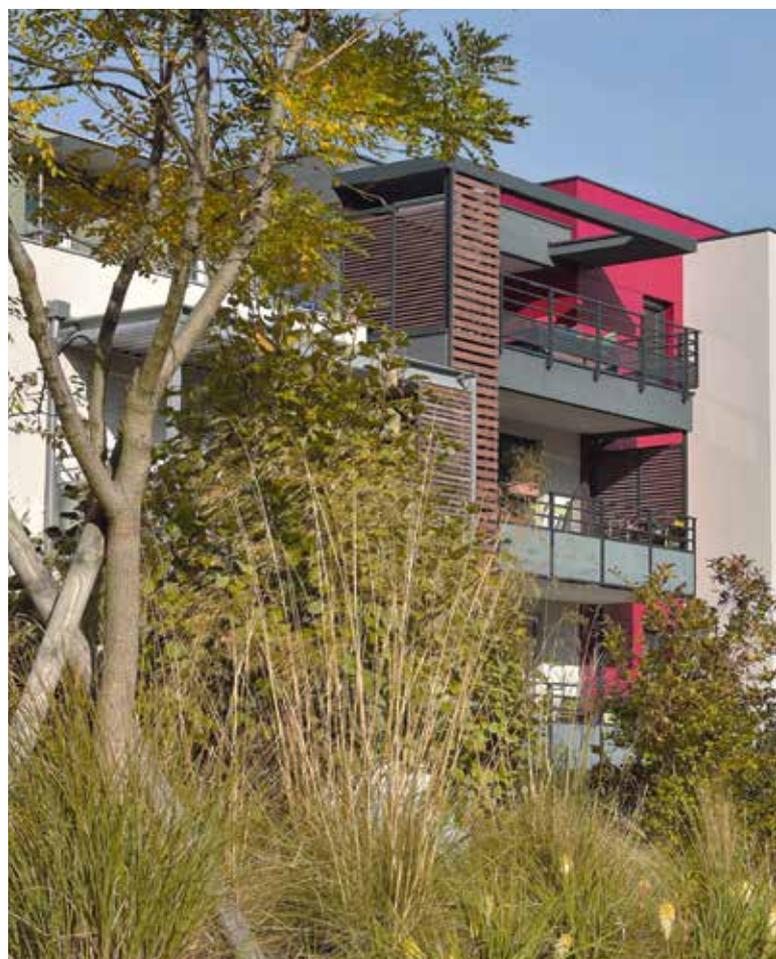


Montant de l'opération : **20 M€ TTC**



Architectes SIZ' - IX

©AIRMEGAPIX



Architectes KMA



© AIRMEGAPIX

Des jardins privés côté voies ferrées prolongent les logements en rez-de-chaussée comme les jardins « de devant » de Cronenbourg.

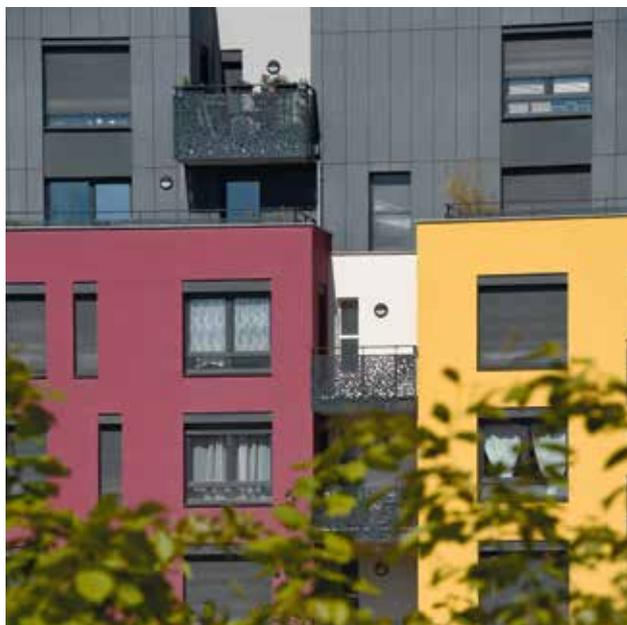
Côtés cœur d'îlots, les rez-de-jardin non clôturés opèrent une transition douce et ondulée entre espaces publics et privés. Des jardins partagés et des espaces de jeux récréatifs contribuent à créer et pérenniser du lien social entre les habitants.

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),
- par sa conception mutualisée des services pour tous (terrasse, buanderie, local bricolage, etc.).

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.



Architectes OSLO

©AIRMEGAPIX



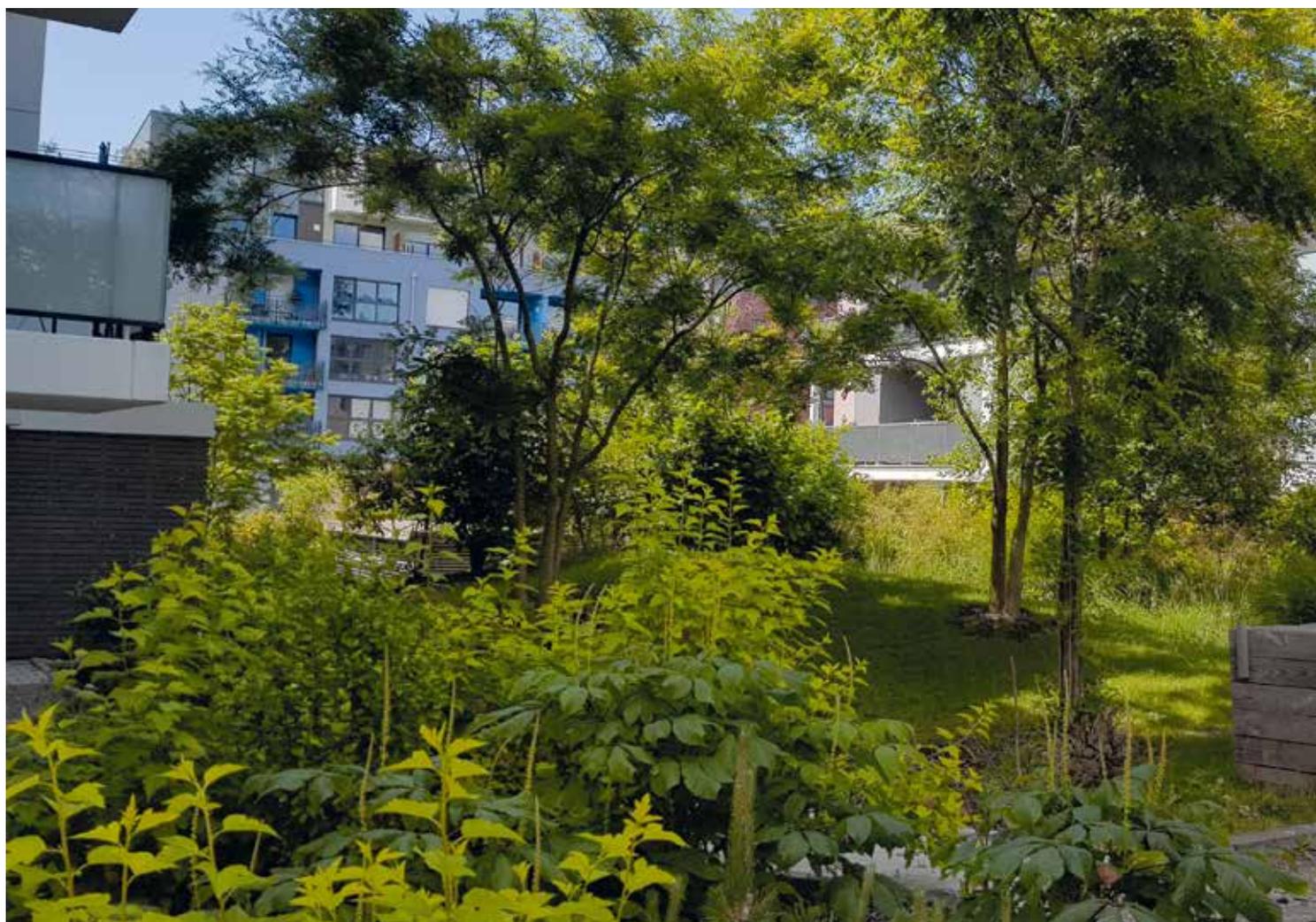
©AIRMEGAPIX

Architecte NATURA CONCEPT

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 a été livrée et les aménagements extérieurs achevés en 2019.** La même année, une démarche associant l'EMS, l'ASL, la SERS et l'Association des Résidents a été lancée pour améliorer le vivre ensemble.





©SERS



©SERS



©AIRMEGAPIX

Architecte NATURA CONCEPT

# TRAME VERTE ET BLEUE, LA NATURE EN VILLE

## LES PRAIRIES DU CANAL

### 📍 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Entre le canal du Rhône au Rhin et la rue Le Corbusier, l'écoquartier « 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.



### Opération propre



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



**14 ha**  
SHON **95 000 m²**



Maîtrise d'œuvre urbaine : **AGENCE  
DE PAYSAGISME ET D'URBANISME TER**



Montant de l'opération : **29 M€ TTC**



Architectes IXO ARCHITECTURE

©AIRMEGAPIX



©SERS



Architectes K&+

©AIRMEGAPIX



Architectes T0A

©SERS

**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.

## LES PRAIRIES DU CANAL

📍 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



### 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.

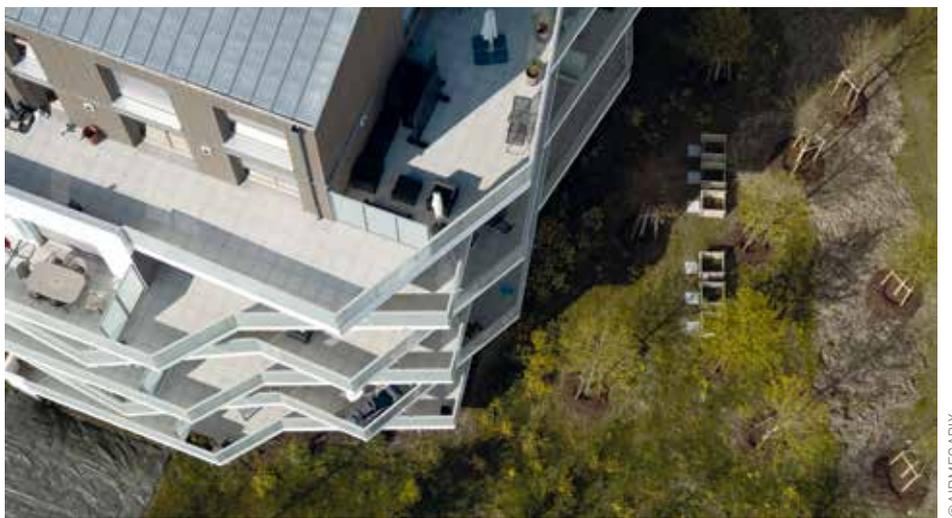
En 2017, les Prairies du Canal ont obtenu le Label National ÉcoQuartier à l'étape 2.

À fin 2018, 238 logements sur les 605 prévus dans la tranche 1 sont achevés. Les premières plantations d'arbres ont été commencées.

En 2019, les travaux de la tranche 1 se sont poursuivis. Seuls les projets de la Résidence Seniors et du Foyer d'Accueil médicalisé n'ont pas encore pu démarrer. Un permis d'aménager modificatif a été déposé pour acter les quelques évolutions mineures du projet notamment pour ce qui concerne l'aménagement de l'esplanade nord (ajout d'espaces verts).



©SERS



Architectes K&+



# VIVRE LA VILLE DANS UN CADRE RURAL

## AUX PORTES DU KOCHERSBERG

📍 VENDENHEIM

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.

Concédé à la 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%).



Concession



376 logements



8,9 ha  
SdP 33 900 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**IXO ARCHITECTURE / OASIIS / MUTABILIS /  
LOLLIER INGÉNIERIE**



Montant de l'opération : **16,8 M€ TTC**



Architecte GF

©AIRMEGAPIX



Architecte Anne BLANC

©AIRMEGAPIX

## 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.



Architecte GF

© SERS



Plan de masse / IXO ARCHITECTURE

## AUX PORTES DU KOCHERSBERG

📍 VENDENHEIM

Le quartier limite sa consommation d'énergie. Les 326 logements des 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/m<sup>2</sup>/an).

Un programme de logement de 5 maisons en bande et de 12 logements intermédiaires (R+1) complétera l'offre de cette deuxième tranche dont les travaux de viabilisation 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. En 2019, les premières constructions de maison individuelles ont démarré sur la 2<sup>ème</sup> tranche.



Architectes S&AA





©SERS



©SERS



©AIRMEGAPIX

# UNE VILLE-PARC : VIVRE LA NATURE EN VILLE

## LE JARDIN DES SOURCES

### 📍 MITTELHAUSBERGEN

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 a minima « effinergie+ ».**



**Opération propre**



**344 logements**



**7 ha**  
SdP **32 000 m²**



Maîtrise d'œuvre urbaine : **URBANETIC / BEREST / ACTE 2 PAYSAGE / ILLIOS**



Montant de l'opération : **13,56 M€ TTC**



Architectes K&+ ARCHITECTURE GLOBALE



Architectes OSLO



©SERS



# LE JARDIN DES SOURCES

📍 MITTELHAUSBERGEN



Architectes OSLO



©SERS





©SERS



©SERS

**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 complétera 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 fin 2018. En 2019, un dossier de permis d'aménager modificatif a été déposé. Il intègre un agrandissement de l'espace vert au cœur du quartier en lien avec les ajustements de tracé de nouvelles voiries.**



©SERS

# UNE TRAME VERTE COMME PORTE D'ENTRÉE

## LE PARC

### 📍 MUNDOLSHEIM

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 a confié 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.



**Concession**



**260** logements



**8,7 ha**  
SdP **22 200 m²**



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**TEKTON / INGEROP**



Montant de l'opération : **8,88 M€ TTC**



Architectes THALES





©SERS



©SERS



Plan de masse / Urbaniste TEKTON



Architectes THALES

©SERS



Architectes THALES

©SERS



Architectes THALES

©SERS

**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 2019, 90% des terrains ont été commercialisés et 50% des chantiers sont engagés.**

# DÉVELOPPER L'HABITAT DANS UN NOUVEAU QUARTIER

## ZAC DU BAUMGARTEN

📍 BISCHWILLER

La SERS a été désignée en 2019 comme aménageur de la ZAC du Baumgarten pour réaliser un nouveau quartier d'environ 22 ha au Nord-Ouest de la commune.

Le programme de la ZAC prévoit 810 logements dont 20% de logements aidés. Une mixité des typologies de logements (60% de collectifs, 20% d'intermédiaires, et 20% d'individuels) permettant de répondre à la problématique de la densité est prévue.

L'équipe de maîtrise d'œuvre constituée de SECTION URBAINE, SERUE et DIGITALE PAYSAGE a été choisie en 2019. Les études préliminaires sont en cours.



**Concession**



**810** logements



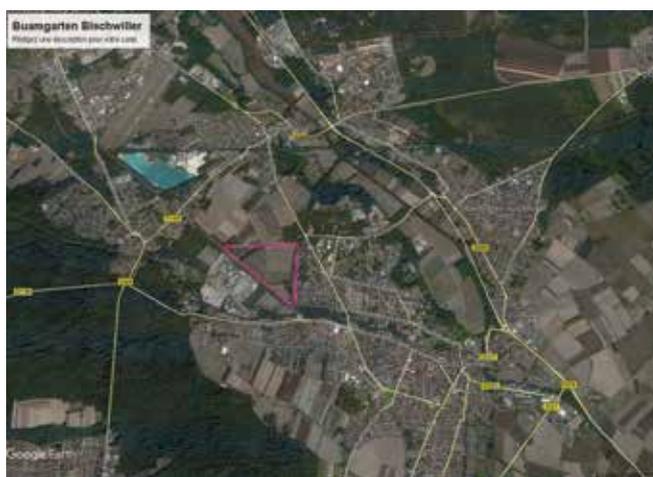
**22 ha**  
SdP 59 524 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**SECTION URBAINE / SERUE /  
DIGITALE PAYSAGE**



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX

# RAJEUNIR LA POPULATION DE LA WANTZENAU

## LE SCHWEMMLOCH

### 📍 LA WANTZENAU

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 est attributaire de la concession d'aménagement du nouveau lotissement.

Le Schwemmlach prévoit environ 420 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 2 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**. Le permis d'aménager et l'arrêté d'autorisation environnementale ont été obtenus à l'automne 2019 ; le dossier loi sur l'eau a été déposé.



**Concession**



**420** logements



**12 ha**  
SdP **36 730 m²**



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**DRLW / BEREST**



Montant de l'opération : **18,3 M€ HT**



Maquette numérique CIM



© AIRMEGAPIX



Maquette numérique CIM





Parc d'innovation Strasbourg



# 3

## AMÉNAGEMENT ÉCONOMIQUE

PARC D'INNOVATION STRASBOURG	P.70
ESPACE EUROPÉEN DE L'ENTREPRISE	P.72
ZAE DE HOCHFELDEN	P.74
ZAC DU FEHREL	P.74
ZAC DU TECHNOPARC	P.75
ZAC MULTISITES D'ACTIVITÉS	P.75

# UNE SAVANTE HYBRIDATION ENTRE NATURE ET SCIENCE

## PARC D'INNOVATION STRASBOURG

### 📍 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

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 Parc d'Innovation 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, le Parc d'Innovation 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.**



#### Concession



**170 ha**

SdP **254 000 m<sup>2</sup>** dont **1/3** pour l'enseignement supérieur et la recherche



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**ATELIER MAEHEL / URBANETIC**



Montant de l'opération : **99,6 M€ TTC**

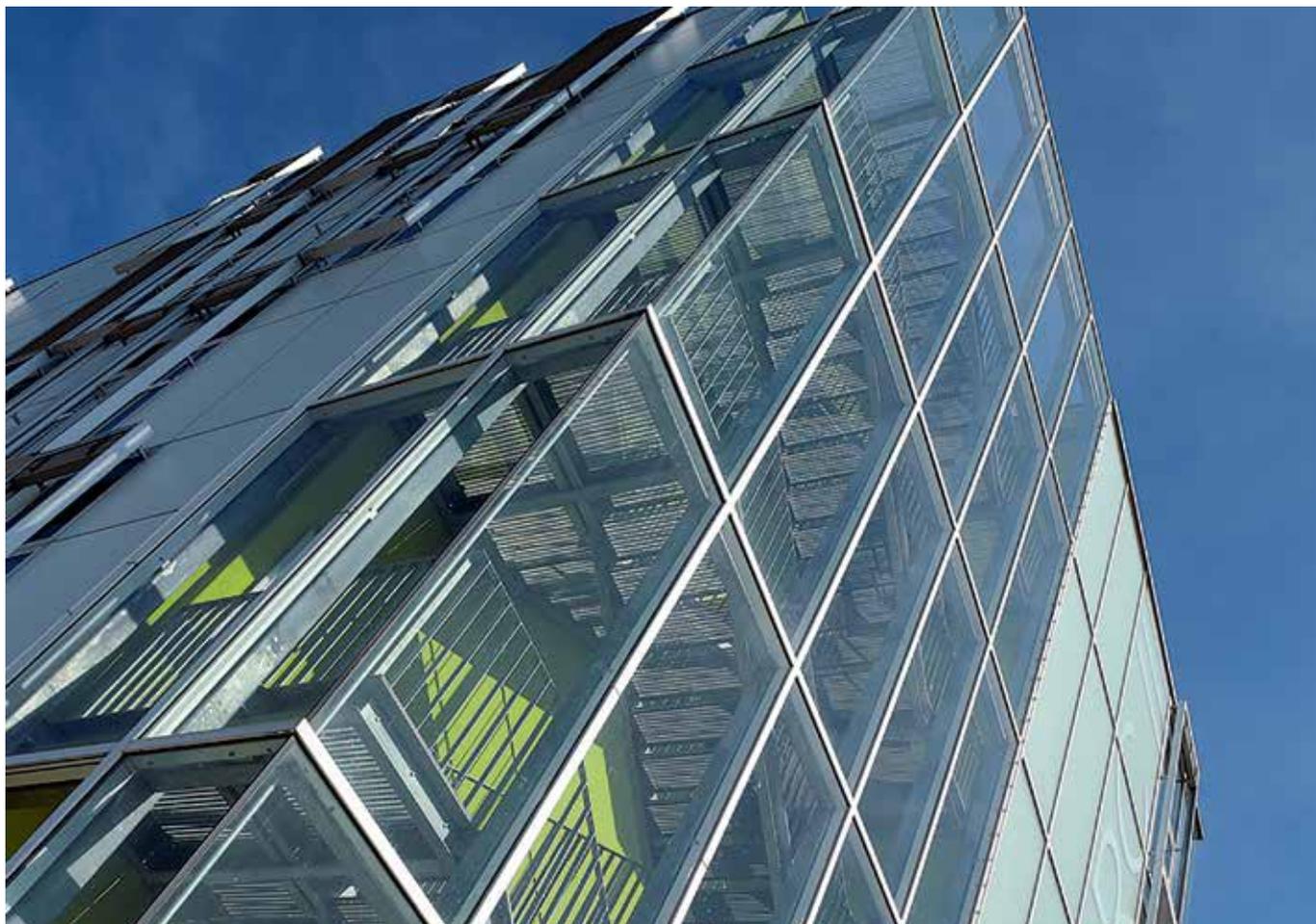


Architecte AEA

© AIRMEGAPIX



Architecte A. ZUBLENA



Architecte AEA

©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX

## 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 start-ups et des laboratoires de recherche. Plus d'une centaine d'entités, organismes et sociétés sont déjà venus rejoindre le site. **Le Parc accueille 7 000 personnes dont 3 000 salariés, 1 500 enseignants chercheurs et 3 500 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'au bien-être de leurs salariés : des restaurants, des complexes sportifs, des crèches inter-entreprise...

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 45 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. Le forage du 1<sup>er</sup> puits de géothermie profonde a eu lieu en 2018.

**En 2019, le développement du Parc a connu de nouvelles avancées avec l'émergence ou la confirmation des projets suivants :** extension des locaux de la société JZ (16 ares), Alcatel (2 ha), relocalisation du Centre de Gestion du Bas-Rhin (80 ares), Polyplus (1,5 ha).

Parallèlement à ce développement, la création d'une zone d'activité de 20 ha au sud du Parc, pouvant accueillir tous types d'activités, est à l'étude avec l'EMS.

# UN ÉCO-SYSTÈME INNOVANT : UNE VILLE DANS LA VILLE

## ESPACE EUROPÉEN DE L'ENTREPRISE

📍 SCHILTIGHEIM

Dès sa création, la SEM « E Puissance 3 » de 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, qui **détient 17% du capital de la SEM, intervient à triple titre dans cette opération** : en qualité d'assistant chargé de l'administration générale de la SEM, en qualité de mandataire de la SEM, chargé de l'aménagement et de la commercialisation du site et en qualité d'actionnaire. Cet espace regroupe aujourd'hui 1 500 étudiants, 550 entreprises et près de 9 000 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 cabinets médicaux.



**Mandat**



**96 ha**  
SdP 334 658 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**CABINET SCHOTT**



Montant de l'opération : **54,94 M€ TTC**





©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



**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 m<sup>2</sup> 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. L'ensemble des cessions de terrain a été concrétisé fin 2018. Conformément au terme de la concession intervenu au 31/12/2018, les ultimes régularisations foncières et la clôture comptable se sont déroulées en 2019 permettant la dissolution de la SEM « E Puissance 3 » en décembre 2019.

# DYNAMISER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

## ZAE DE HOCHFELDEN

### HOCHFELDEN

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn compétente dans le domaine du développement économique **souhaite développer l'offre foncière et l'offre immobilière à vocation d'activités pour dynamiser le tissu économique local.**

Elle souhaite ainsi pouvoir attirer de nouvelles entreprises et permettre à celles déjà implantées le son ban intercommunal de pouvoir s'étendre.

Dans ce but elle a confié au bureau d'études LOLLIER INGÉNIERIE en 2017 la réalisation d'une étude de faisabilité pour la création d'une zone d'activité à la sortie de Hochfelden (direction Wilwisheim). Cette zone d'activité participera au développement économique de la Communauté de Communes.

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a été retenue en août 2019.

Les études de diagnostic du site, le plan d'urbanisme et les études techniques ont démarré dès la notification du marché.



Mandat



6,25 ha



Mandataire :  
**EGIS VILLES & TRANSPORTS**  
Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**AGENCE 120 GR**



Montant de l'opération :  
**en cours de définition**

# CRÉER UNE DYNAMIQUE... ÉCONOMIQUE ET URBAINE

## ZAC DU FEHREL

### ROSHEIM



Dans le cadre d'une politique de développement économique de son territoire, la Communauté de Communes du Canton de Rosheim (C.C.P.R.) 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 accueillera sur 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, la C.C.P.R. a fait appel de cette décision. **À sa demande, les travaux ont néanmoins commencé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2019.**



Mandat



19 ha



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**URBANETIC / BEREST**



Montant de l'opération : **5,8 M€ TTC**

# FAVORISER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

## ZAC DU TECHNOPARC

### 📍 HÉSINGUE

Saint-Louis Agglomération (SLA) est en charge, depuis la loi NOTRe, du développement économique de l'ensemble du territoire, et notamment de **la création des nouvelles infrastructures destinées à permettre et faciliter l'implantation d'activités économiques.**

C'est dans ce cadre que la communauté d'agglomération a décidé de créer en 2018 la ZA du TECHNOPARC située sur le ban de la commune d'Hésingue, en bordure de l'autoroute A35 et à proximité directe de l'Euroairport.

Pour l'aménagement de ce site de 21 ha dont 16 ha exploitables, SLA a confié un mandat de maîtrise d'ouvrage, portant sur la finalisation des études, la réalisation des travaux et la commercialisation des lots.

Un 1<sup>er</sup> lot de 9,2 ha environ a été cédé à la société STERLING pour la réalisation de son siège, de son centre de recherche et d'une usine de production pour une surface totale d'environ 40 000 m<sup>2</sup>.

Les travaux de construction ont débuté en juillet 2019. Les travaux d'aménagement des voiries et réseaux ont débuté en septembre 2019 pour une durée d'environ 8 mois.



**Mandat**



**16 ha**



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**GROUPEMENT : BEROST / AMOCITÉ /  
IMAÉE / PARENTHÈSE**



Montant de l'opération : **6,3 M€ TTC**

# LA CRÉATION D'EMPLOIS UN ENJEU INTERCOMMUNAL

## ZAC MULTISITES D'ACTIVITÉS

### 📍 GUNDERSHOFFEN



©AIRMEGAPIX



Dans son projet de développement territorial, la Communauté de Communes du Pays de Niederbronn-les-Bains a souhaité 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 premiers terrains constructibles ont été cédés en 2016. La commercialisation est toujours en cours en 2019.**



**Mandat**



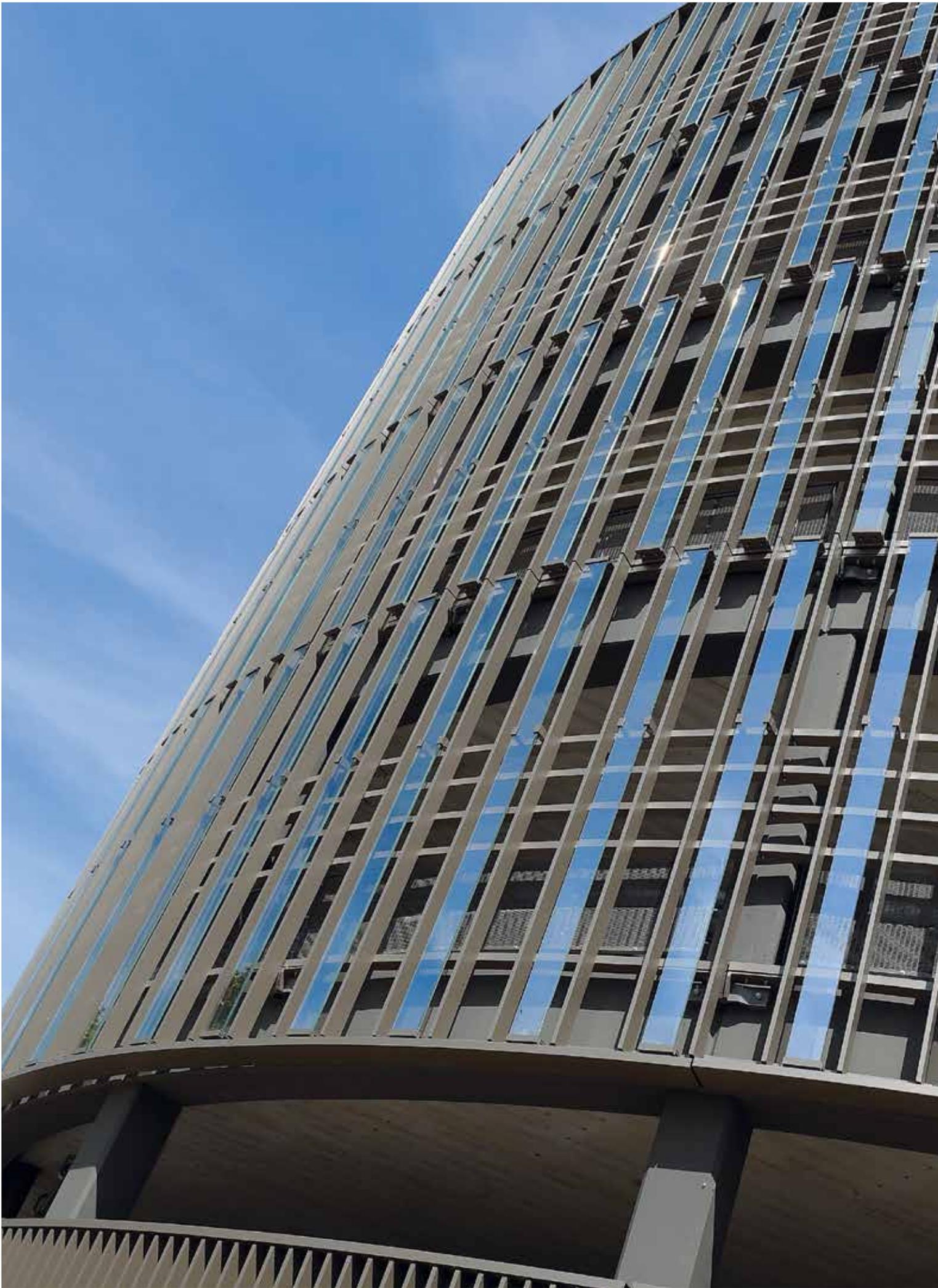
**16 ha**  
SdP 70 000 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre urbaine :  
**URBANETIC / BEREST**



Montant de l'opération : **3,9 M€ TTC**



Parking Danube Vert / Architectes COSA ARCHITECTES



# 4

## CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

NOUVEAU PARC DES EXPOSITIONS (PEX)	P.78
MANUFACTURE DES TABACS	P.80
LA CLINIQUE SAINTE-ODILE	P.83
DATA CENTER EU-LISA	P.83
NOUVEAU SIÈGE CDG67	P.84
LYCÉE JEAN ROSTAND	P.85
LE PÔLE D'EXCELLENCE HÔTELIER	P.86
PARKING SILO P2 UGC	P.87
PARKING LOT 5 ARCHIPEL	P.88
PARKING ÎLOT I DANUBE VERT	P.89
ADAP - 36 LYCÉES DE LA RÉGION	P.90
RÉSIDENCE L'ARCHE	P.91
PÔLE ENFANCE	P.92
CRÈCHE « PREMIERS PAS »	P.93
MAISON DE SANTÉ	P.94
ESPACE SPORTS ET LOISIRS	P.95
ZOOM LA SERS ET LE BIM	P.96
CRITT MATÉRIAUX	P.99
PARC DES TECHNOLOGIES MÉDICALES NEXTMED	P.100
FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ (FAM) ET RÉSIDENCE SÉNIORS	P.102

# 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).



Mandat



SdP 33 400 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre : **KENGO KUMA**

Maîtrise d'ouvrage : **EUROMÉTROPOLE  
DE STRASBOURG**



Montant de l'opération : **120 M€ TTC**



Architectes KENGO-KUMA

**Le projet retenu par l'EMS sur concours international 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.

Ce projet est voulu durable en intégrant les notions environnementales. La consultation des entreprises pour les marchés de travaux a été lancée fin 2019. Le calendrier des études et des travaux est particulièrement contraint, avec pour objectif la livraison de la phase 1 en juin 2021 (halls 1, 2, 3 et 5) et la phase 2 en 2022 (parking silo, zone logistique et hall 4 en tranche optionnelle).



Architectes KENGO-KUMA



Architectes KENGO-KUMA



Architectes KENGO-KUMA



Architectes KENGO-KUMA

**Le programme consiste à réaliser une infrastructure de 25 000 m<sup>2</sup> 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.**

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

## MANUFACTURE DES TABACS

### 📍 STRASBOURG

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 m<sup>2</sup> 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'École Observatoire des Sciences de la Terre (EoST) et de l'École Nationale de l'Eau et de l'Environnement (ENGEE) doit permettre une plus grande synergie entre les disciplines enseignées et les domaines de recherche. En 2019, les travaux sont en cours.



### Opération propre



**1,5 ha**  
SdP **20 000 m<sup>2</sup>**

Maîtrise d'ouvrage : **SERS**  
Architecte coordinateur : **ANTOINE OZIOL**

Hostel : **AEA ARCHITECTES**



Bâtiments centraux :  
**LA GÉNÉRALE / BUISSON**

Pôle Start'up : **LAMA**

Aménagement extérieur et paysagers :  
**C. LINDER / LOLLIER**



Montant de l'opération :  
**environ 20 M€ TTC**



©AIRMEGAPIX



©SERS



©SERS



Perspective / Architectes VURPAS

### 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).

La SERS a cédé à la Ville de Strasbourg en 2019 une surface de 4 200 m<sup>2</sup> réservée au redéploiement partiel de la Haute école des Arts du Rhin (HEAR). LA GÉNÉRALE et MATTHIEU BUISSON ARCHITECTURE ont été désignés en avril 2019 et le permis de construire a été déposé en août 2019. 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 réunissent tous les 2 mois depuis leur création.

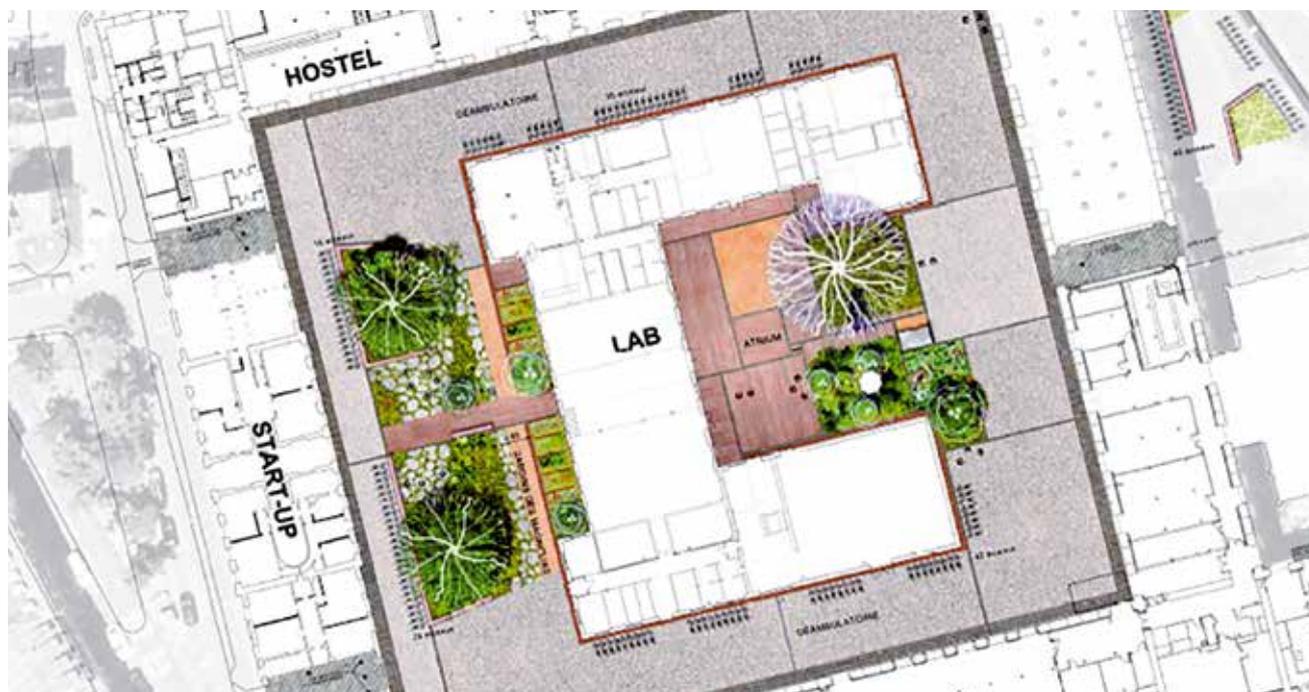


L'entrée de l'hostel / AEA Architectes



Le bar de la Manufacture

©SERS





Architectes G2EI / ARCHITECTES VURPAS

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

Concernant les activités économiques innovantes, du pôle start-up SEMIA, incubateur d'entreprises et ACCRO, accélérateur de créativité ont été sélectionnés au printemps 2017. SEMIA pilotera un pôle entrepreneurial startup de 1 900 m<sup>2</sup>. face à une dynamique croissante de propositions, elles auront un rôle de détecteur de viabilité et d'accompagnement des entrepreneurs. Un dossier de demande de financement de type FEDER a été déposé fin 2019.

La Manufacture est conçue comme un lieu de vie et de rencontre tourné vers la jeunesse. Un hostel « auberge de jeunesse nouvelle génération » de 2 900 m<sup>2</sup> avec 264 lits gérés 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 démarrés en octobre 2018 se sont poursuivis par les travaux de reconversion, engagés en mai 2019, pour une livraison prévue fin 2020.

Les bâtiments centraux, représentant environ 1 200 m<sup>2</sup> 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.

Des locaux associatifs et tertiaires, sur environ 800 m<sup>2</sup>, viendront compléter l'ensemble.

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.

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.

En 2019 ont été réalisés tous les travaux de viabilisation et réseaux enterrés de l'ensemble des programmes de la Manufacture.

# UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE DU TROISIÈME MILLÉNAIRE

## LA CLINIQUE SAINTE-ODILE

📍 STRASBOURG



©AIRMEGAPIX

Le promoteur de l'opération de réhabilitation projetée de faire une cité étudiante de 153 logements (gérés par la M.G.E.L.) **offrant un espace de vie clé en main** tout en pratiquant des loyers modérés. 34 appartements du T2 au T5 compléteront le programme des studios.

**Tout est pensé pour privilégier une vie en collectivité de qualité** : espaces de vie communs, internet haut débit, espace bien-être, espaces de travail et de rencontre... En complément, 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 jusqu'en 2020, à l'exception du bâtiment C, destiné à accueillir provisoirement, en hébergement d'urgence, au printemps 2019, sur environ 1 800 m<sup>2</sup>, environ 45 familles après des travaux de mise aux normes.



### Mandat



SdP 6 000 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre :  
**ATELIER OZIOL-DE MICHELI**  
Maîtrise d'ouvrage :  
**LAFAYETTE PATRIMOINE FINANCES**



Montant de l'opération : **9,1 M€ TTC**

# UNE OPÉRATION SECRET DÉFENSE

## DATA CENTER EU-LISA

📍 STRASBOURG



©AIRMEGAPIX

Architectes PLAN LIBRE

**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 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. En 2019, la SERS a assisté l'agence eu-LISA dans le cadre du contentieux avec SPIE BATIGNOLLE EST.



### Mandat



Surface créée : **4 930 m<sup>2</sup>**  
Surface restructurée : **1 500 m<sup>2</sup>**



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



Montant de l'opération : **25,8 M€ TTC**

# 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, etc.) 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. 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).

Après la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre en avril 2019, l'appel d'offres pour les marchés de travaux a été lancé en décembre pour un début prévisionnel des travaux au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.



#### Mandat



SdP 2 025 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre : **IXO ARCHITECTURE**  
Maîtrise d'ouvrage : **CENTRE DE GESTION  
DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE  
DU BAS-RHIN**



Montant de l'opération : **6,7 M€ TTC**



Architectes IXO ARCHITECTURE



Architectes IXO ARCHITECTURE

# 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.

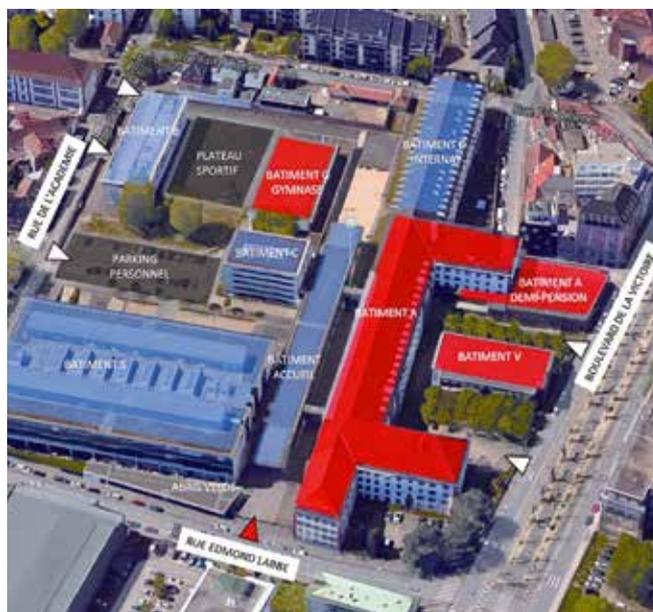
Le lycée a fait l'objet depuis une dizaine d'années d'un programme d'envergure de restructuration et de requalification du site. Les premières tranches du programme ont porté sur le pôle scientifique, le bâtiment d'accueil et un internat neuf pour les classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE).

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. En 2019, l'équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée et les études sont en cours, pour un démarrage des travaux prévu fin 2020.



©SERS



Mandat



SdP 12 000 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre :  
**AEA ARCHITECTURE / ARTELIA / VENATHEC /  
ALPHA PROCESS**

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



Montant de l'opération : **19,3 M€ TTC**

# 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. La mise en œuvre des cloisons et faux-plafonds est en cours.

Fin 2019, les travaux du bâtiment d'accueil sont en cours de finition et l'installation des utilisateurs est programmée au printemps 2020. Les travaux des restructurations du plateau technique du lycée Alexandre Dumas doivent débiter au printemps 2020.



#### Mandat



SDO construction neuve : 4 000 m<sup>2</sup>  
SDO restructuration : 7 000 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre : REY + DE CRÉCY  
Maîtrise d'ouvrage : RÉGION GRAND EST



Montant de l'opération : 34,6 M€ TTC



Architectes REY + DE CRÉCY

©SERS



Architectes REY + DE CRÉCY

©SERS

#### 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 2<sup>ème</sup> 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.

# DIALOGUE HARMONIEUX ENTRE MINÉRAL ET VÉGÉTAL

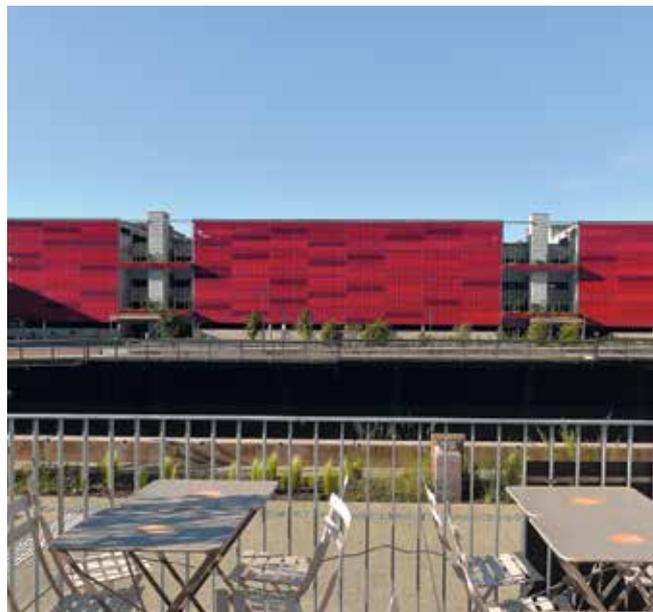
## PARKING SILO P2 UGC

📍 STRASBOURG

Après la requalification de la façade Sud le long de l'avenue du Rhin et la pose de panneaux photovoltaïques sur le brise-soleil, 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-soleil 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'escalier anime les façades Sud et Nord.**



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



### Mandat



Maîtrise d'œuvre : **BERNARD QUIROT  
ET ASSOCIÉS / AJEANCE / N. MARNE**  
PAYSAGISTE MANDATAIRE  
Maîtrise d'ouvrage : **SERS**



Montant de l'opération : **1,5 M€ TTC**

# 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.**



**Mandat**



**310 places** de stationnement



Maîtrise d'œuvre :  
**ATELIER D'ARCHITECTURE KING KONG /  
DRLW ARCHITECTES**

Maîtrise d'ouvrage : **PARSEM**



Montant de l'opération : **5,635 M€ TTC**



Architectes KING KONG / DRLW

©SERS



Architectes KING KONG / DRLW

©SERS

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 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. Le permis de construire a été obtenu en avril 2019 pour un début des travaux durant l'été. La VEFA a été déposée par PARSEM et la SCCV ARCHIPEL en juillet 2019.

Après avoir réglé les opérations de fonctionnement en termes de sécurité incendie des deux ERP fin 2019, le début de l'année 2020 porte sur les équipements d'exploitation et la signalétique. En 2019, les fondations étaient terminées et le gros œuvre de l'infrastructure en cours. **La livraison des parkings est prévue pour début 2021.**

# UN VIRAGE À PRENDRE : LE STATIONNEMENT HORS VOIRIE

## PARKING ÎLOT 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 offre 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 fond 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 la finition des halls publics, les opérations préalables à la réception se sont déroulées début décembre. 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) a été effective au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Le parking Vert Danube a été mis en service en juillet 2019.



Mandat



340 places de stationnement



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



Montant de l'opération : 7,54 M€ TTC



©AIRMEGAPIX



Architectes COSA

©AIRMEGAPIX



Architectes COSA

©SERS

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

## ADAP - 36 LYCÉES DE LA RÉGION

📍 ALSACE

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.



©SHUTTERSTOCK

### Sont concernés :

- 19 lycées au sein de l'agglomération strasbourgeoise depuis Illkirch-Graffenstaden 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. En 2019, les travaux des lycées de l'agglomération Marie Curie et Alexandre Dumas sont terminés. Ceux d'Émile Mathis et d'ERPD sont en cours de finalisation ainsi que le lycée Ribeauvillé.

À fin 2019, les travaux des 16 lycées sur les 36 du mandat de la SERS sont terminés. L'ensemble des travaux de mise aux normes des 20 lycées restants devra être achevé en 2022.



Mandat



Maîtrise d'ouvrage : RÉGION GRAND EST



Montant de l'opération : 16,06 M€ TTC

# FAIRE DE LA SOLIDARITÉ UN PONT VERS L'AVENIR

## RÉSIDENCE L'ARCHE

📍 STRASBOURG

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'écoquartier 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 rencontres (type café associatif) d'environ 250 m<sup>2</sup> qui complétera l'opération réalisée par la SERS.**



Opération propre



24 logements



SdP 1 009 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre : **METZGER LARCHÉ**  
Maîtrise d'ouvrage : **SERS**



Montant de l'opération : **1,7 M€ TTC**



Architecte METZGER LARCHÉ

©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



Apéro Danube / La péniche de la SERS / Résidence L'Arche

©SERS

# UNE TRAME VERTE ET BLEUE COMME BASE D'ÉVEIL

## PÔLE ENFANCE

📍 DUPPIGHEIM

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 et le mandat sera clôturé en 2020.



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



**Mandat**



SdP 1 354 m<sup>2</sup>



Maîtrise d'œuvre : **IXO ARCHITECTURE**  
Maîtrise d'ouvrage : **VILLE DE DUPPIGHEIM**



Montant de l'opération :  
Pôle petite enfance : **4,8 M€ TTC**  
Réaménagement paysager : **4 M€ TTC**

# UN, DEUX, TROIS, JE MARCHE !

## 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 LÉO, 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 LÉO 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 2017.** L'inauguration officielle s'est déroulée le 12 octobre 2017. **L'année de parfait achèvement a été prolongée jusqu'au 31 août 2018.**



**Mandat**



**SdP 733 m<sup>2</sup>**



Maîtrise d'œuvre : **ANTONELLI & HERRY**  
Maîtrise d'ouvrage : **SCI CALYPSO**  
**(75% SERS 25% LÉA ET LÉO)**



**Montant de l'opération : 2,11 M€ TTC**



©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



# RURALITÉ 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 implantés 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.

**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'œuvre a été désignée début 2019 et le permis de construire déposé.**



Architectes RAL1023 ARCHITECTURE



Architectes RAL1023 ARCHITECTURE



### Mandat



SU **364 m<sup>2</sup>**  
SdP **690 m<sup>2</sup>**



Maîtrise d'œuvre : **RAL 1023**  
Maîtrise d'ouvrage : **COMMUNE  
DE KRAUTERGERSHEIM**



Montant de l'opération : **2,41 M€ TTC**

# 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 clubs 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 travaux ont démarré en mars 2019 avec une livraison prévue pour le 3<sup>ème</sup> trimestre.** 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.**



©AIRMECAPIX



©SERS

Équipements de sports et loisirs / Architectes REY + DE CRÉCY



**Mandat**



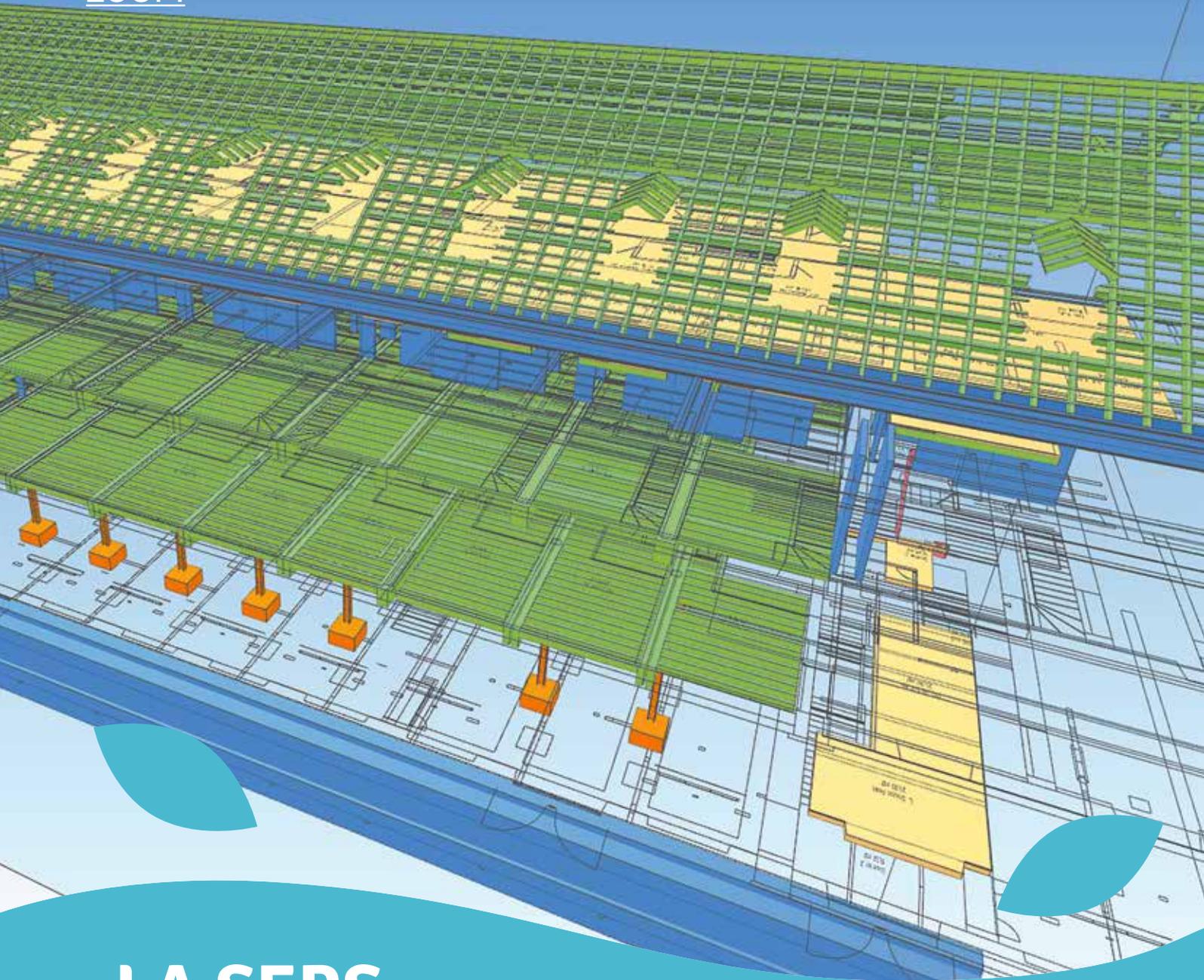
Maîtrise d'œuvre : **ATELIER REY + DE CRÉCY**  
Maîtrise d'ouvrage : **VILLE DE DUPPIGHEIM**



Montant de l'opération : **6,2 M€ TTC**



ZOOM



# LA SERS ET LE BIM

Plus qu'un package d'outils informatiques collaboratifs et d'aide à la conception et à la réalisation, le BIM est une démarche à part entière, une nouvelle méthodologie de projet.

De plus en plus imposé par les maîtres d'ouvrage (publics ou privés), le choix d'une démarche BIM est porté par les maîtres d'œuvre au moins dans la phase de conception. Comme toutes les démarches de projet, celle du BIM présente plusieurs niveaux de complexité et nécessite d'être encadrée et orientée par des objectifs clairement annoncés au démarrage. Ces éléments précisés en amont par le maître d'ouvrage sont complétés lorsque l'équipe projet est au complet avec l'appui conjoint du maître d'œuvre et du BIM manager.

Les outils informatiques associés à la démarche BIM permettent une multitude de possibilités : maquettes et images en 3D pour mieux communiquer, niveaux de détails infinis des renseignements sur les composants du projet pour une exploitation plus ciblée, adaptabilité du projet par connexion et superposition des données pour faciliter la synthèse et la cohérence du projet, possibilité de réaliser des modélisation 3D dynamiques spécifiques à partir des maquettes BIM (désenfumage, inondabilité, évacuation de personnes, etc.) pour mieux anticiper d'éventuelles contraintes...



La Manufacture des Tabacs par vue aérienne

## 1 LES GRANDES LIGNES D'UNE DÉMARCHE BIM

**Si possible dès le programme, le maître d'ouvrage (MOA) exprime son besoin de voir son projet conçu selon la démarche BIM, soit pour le suivi de l'opération, soit pour l'exploitation du bâtiment (ou les deux).**

**Il définit alors ses objectifs :** optimiser l'exploitation énergétique, optimiser la maintenance et l'entretien de certains équipements ou éléments constitutifs du bâtiment, avoir au plus tôt dans les études une précision sur des surfaces du projet (commercialisation), s'assurer au plus tôt de la faisabilité (tri)dimensionnelle du projet, etc. Les objectifs donnés par le MOA pour l'engagement dans la démarche BIM permettront de définir les stades et les niveaux de détails nécessaires des documents remis. Par exemple, une maquette au stade APS en LOD<sup>1</sup> 300 serait d'une faible utilité pour un maître d'ouvrage exploitant, en revanche elle sera intéressante pour celui qui souhaite disposer au plus tôt d'outils pour la commercialisation de son projet.

Le BIM manager, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage doivent s'accorder sur une convention BIM. Cette convention détaille le rôle de chacun et au sein, de chaque entité, le niveau de détail attendu à chaque phase du projet, la nomenclature des documents, la méthodologie et les outils de chacun (accès à une plate-forme, logiciels maquettes, modalités d'échanges...).

C'est le BIM manager qui s'assure du bon fonctionnement et de la bonne appropriation de cette démarche auprès de chaque acteur de la chaîne d'intervenants. Le BIM coordinateur, désigné au sein du groupement de concepteurs, est en charge de la vérification de la cohérence des documents d'études (maquettes 3D, données/commentaires, point de référence, nomenclature, etc.). Le plus souvent, le BIM manager prend en charge aussi l'analyse des maquettes numériques de synthèse à chaque phase, coordonne les échanges de commentaires, ou encore gère la plate-forme partagée.

<sup>1</sup>Level Of Details

## 2 POURQUOI LA SERS S'EST APPROPRIÉE LA DÉMARCHE BIM ?

La posture de maître d'ouvrage permet de fixer en amont les objectifs recherchés par la démarche BIM : réduction de la non-qualité, outils de commercialisation ou de communication, exploitation – maintenance pendant la vie de l'ouvrage.

Après l'avoir appliqué et expérimenté sur nos opérations propres, la SERS est capable de **développer cette démarche à toutes les opérations** que ce soit pour des constructions neuves ou des réhabilitations.

Lorsque la SERS est mandataire d'un maître d'ouvrage elle est **force de proposition** pour nos mandants et à même de partager ses retours d'expériences.

Lorsque la SERS se positionne en aménageur, elle sait **intégrer les projets en BIM** des constructeurs sur ses opérations mais également étudier les pistes d'intérêts à **développer le CIM (City Information Modeling)**.



## 3 LA VALEUR AJOUTÉE DE LA SERS EN VUE D'UNE DÉMARCHE BIM

### Dans les missions de suivi administratif :

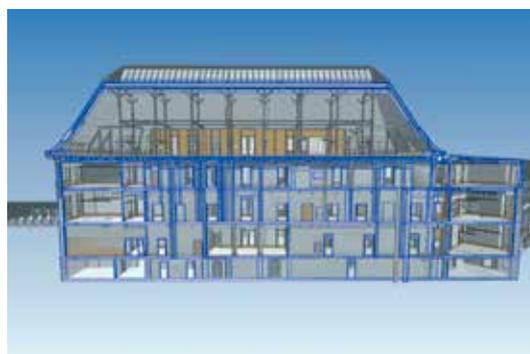
- Capacité à **rédiger une convention BIM**, à comprendre le niveau de détails souhaité et possible en fonction du stade d'études.
- Prise en compte d'un **délaï adapté pour les phases d'études**, notamment le diagnostic et l'APS, délaï pouvant alors être optimisé pour l'APD.

### Dans le suivi financier :

**Anticipation de certaines plus-values :** pour le montage de la maquette initiale (y compris relevé 3D en réhabilitation), pour certaines missions du maître d'œuvre, risques de prix élevés liés au nombre encore limité d'entreprises maîtrisant l'outil, difficultés liées à l'appropriation de la démarche BIM en phase chantier.

### Dans le suivi technique :

- Un état des lieux/diagnostic plus précis et plus proche de la réalité (structure, volume, détails architecturaux).
- Facilité de visualisation et d'analyse du MOA et de l'exploitant, de compréhension des remarques du contrôleur technique ou du maître d'œuvre (appréciation anticipée des volumes, des emplacements, des quantités, des hauteurs, etc.).
- Pour le maître d'œuvre, et pour le contrôleur technique, interpellation anticipée sur des points d'attention pour arbitrer des variantes ou des scénarii avant de figer le projet et le coût prévisionnel des travaux à l'APD : points de raccordements réseaux, volume des plénums, largeurs de passage.
- Le maître d'œuvre et le MOA sont à même de cerner très tôt dans les études (APS-APD) les dimensionnements réels du projet (locaux techniques, chambres, plénums, etc.) et des emplacements des équipements (réseaux, mobiliers techniques, etc.).



## 4 LES POINTS D'ATTENTION DE LA DÉMARCHE BIM

### Pour le BIM conception :

- S'accorder et se référer à un point de référence.
- Vérifier la définition des métadonnées de chaque objet.
- Vérifier les points de connexions, des emplacements d'objets.
- S'équiper d'ordinateurs et logiciels de bonne capacité (bureautique insuffisant).
- S'accorder sur une plate-forme d'échanges facile d'usage, et du niveau d'utilisation de cette plate-forme.

### Pour le BIM réalisation :

- S'assurer du niveau d'équipement et de compétence des entreprises.
- Évaluer la capacité à rendre compte des informations sur le chantier et de celles issues de la cellule de synthèse.
- S'assurer du niveau de détails et d'informations souhaité par le maître d'ouvrage pour la maquette DOE.

Léa Brozat, Cheffe de projet



# UN NOUVEAU PÔLE TECHNOLOGIQUE

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) seront déplacées. Les travaux démarrés en septembre 2017 se sont achevés en fin d'année 2019.

#### 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 généré 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 paillasse).



#### Mandat



SDO construction neuve : **2 300 m<sup>2</sup>**  
SDO restructuration : **500 m<sup>2</sup>**



Maîtrise d'œuvre : **ANTONELLI & HERRY**  
Maîtrise d'ouvrage : **RÉGION GRAND EST**



Montant de l'opération : **4,95 M€ TTC**



Architectes ANTONELLI & HERRY

©SERS



Architectes ANTONELLI & HERRY



Architectes ANTONELLI & HERRY

# 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 m<sup>2</sup> destinés à l'accueil des start-ups et entreprises du secteur des technologies médicales et de l'e-santé de toutes tailles.**

L'une des spécificités majeures, voulue 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 start-ups 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.



### Concession



SdP **30 000 m<sup>2</sup>**



Maîtrise d'œuvre urbaine : **SECTION URBAINE / IUPS / EGIS / ILLIOS**

Maîtrise d'œuvre bâtiment : **RICHTER ARCHITECTES / DEVILLERS**



Montant de l'opération : **39,2 M€ TTC**



Architectes RICHTER / DEVILLERS



Pavillon BLUM en BIM

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 commercialiser 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.



Bâtiment ORL existant

**TOUT EN VISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE, LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DES 30 000 M<sup>2</sup> DE BÂTIMENTS COMPREND PLUSIEURS VOILETS :**

- **l'aménagement du site** et la revente de charges foncière pour un programme immobilier neuf pour 20 200 m<sup>2</sup> SdP en plusieurs tranches,
- **la réhabilitation et l'extension** du pavillon ORL pouvant contenir sur une surface de 8 500 m<sup>2</sup> des laboratoires et bureaux,
- **la restauration** du pavillon Blum à l'architecture emblématique pour offrir un espace d'accueil de 1500 m<sup>2</sup>.

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.** En 2019, les diagnostics amiante et plomb des bâtiments conservés, les diagnostics d'archéologie préventive, le désamiantage des bâtiments démolis ainsi que des sondages complémentaires relatifs à la pollution ont été réalisés. Les permis d'aménager et de construire du bâtiment ORL ont été déposés fin d'année. Les études de développement (ciblage des entreprises, marketing, offres de services) ont également été engagées.



# MIXITÉ SOCIALE

## FOYER D'ACCUEIL MÉDICALISÉ (FAM) ET RÉSIDENCE SÉNIORS

📍 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

L'Association Régionale d'aide aux Handicapés moteurs souhaite développer l'accueil de jeunes adultes dans un nouveau Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM). Pour répondre à la volonté d'ouverture et d'intégration du handicap dans la société, le nouveau FAM comprenant 32 chambres pour les résidents et 10 places en externat, sera construit au cœur de l'écoquartier Les Prairies du Canal à Illkirch-Graffenstaden sur un des cinq macro lots.

Le terrain de 63 ares situé à proximité d'une station de tramway, accueillera le FAM mais également une résidence sociale seniors de 42 logements ainsi qu'un Espace Accueil Vie Commune (EAVS) construits pour ces derniers en VEFA par la Sers pour le compte d'Habitat de l'III. L'EAVS loué par la ville d'Illkirch à Habitat de l'III proposera des bureaux pour son Centre Communal d'Action Sociale ainsi qu'une salle polyvalente qui pourra être ouverte sur le quartier. Un parking de 199 places en sous-sol de l'îlot couvrira les besoins en stationnement du FAM (18 places), de la Résidence seniors (42 places) et de l'EAVC mais également les besoins en stationnement des immeubles collectifs d'habitat voisins.



**Mandat & VEFA**



**32 chambres et 42 logements**



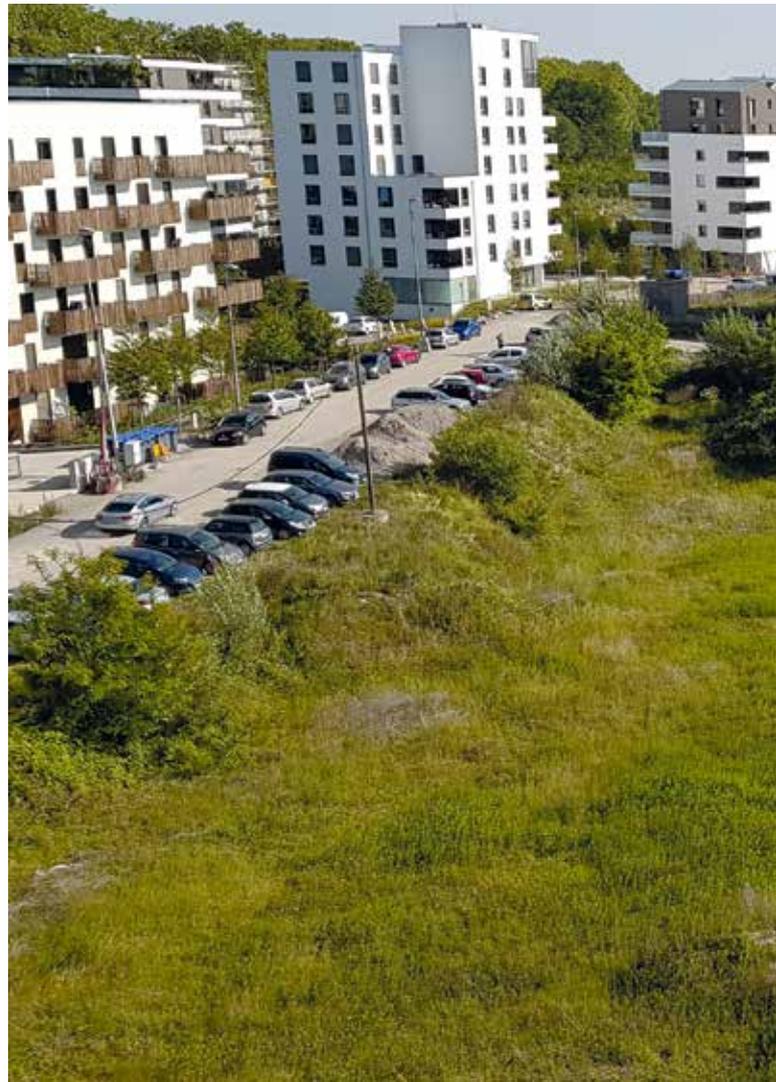
**SdP 7 674 m²**



**Maîtrise d'œuvre : RICHTER ARCHITECTES  
ET ASSOCIÉS / DWPA ARCHITECTES**



**Montant de l'opération : 21,52 M€ TTC**



Site FAM / Les Prairies du Canal



Perspective FAM



**Le permis de construire a été obtenu en octobre 2019 et les travaux débuteront en 2021.**

**Mandat pour le compte de l'ARAHM :**  
FAM, 4282 m<sup>2</sup> SdP, 9,37 M€ HT

**V.E.F.A. pour le compte d'HABITAT de l'ILL :**  
Résidence seniors, 3087 m<sup>2</sup> SdP, 5,8 M€ HT  
et EAVS, 305 m<sup>2</sup> SdP, 0,77 M€ HT

**V.E.F.A. pour le compte de la SERS :**  
parking sous-sol, 130 places, 2 M€ HT.



Golf de la Wantzenau



# 5

## GESTION DES PATRIMOINES

CEGIP	P.106
LES AUTRES FILIALES DE LA SERS	P.107
LE WIHREL FAIT PEAU NEUVE	P.108



# CEGIP

Les missions de gestion de la SERS concernent le secteur privé et le secteur public. L'essentiel des missions de gestion a été transféré 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, etc.),
- **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 2019, LA SOCIÉTÉ A AINSI GÉRÉ :

**16 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, St-Urbain, Résidences Bell'ILL,
- 8 contrats de gestion technique et/ou locative pour des investissements privés,
- 96 copropriétés en syndic,
- 40 mandats de gestion locative avec des particuliers.

## CEGIP-GOLF

**Cette branche se consacre à la gestion de deux golfs, à Ammerschwyr dans le cadre d'un contrat d'affermage et à La Wantzenau en tant que prestataire de la société RGW, société commanditée par une SCA, dont la SERS et CEGIP sont les seuls actionnaires.**

## LES AUTRES FILIALES DE LA SERS

**Réalisation du Golf de La Wantzenau (RGW)**, 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 a été 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 LÉA ET LÉO 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**, gérée par la SERS 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

## LE QUARTIER WIHREL

📍 OSTWALD

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).

De 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-Bohrrie.

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.



**Mandat**



**952 logements**



Maître d'œuvre : **ALAIN BRASCH / K&+ / WEBER ET KEILING**

Maîtrise d'ouvrage : **ENERD2**



Conception-réalisation : **30 M€ TTC**

Exploitation : **6 M€ TTC**



Architecte A. BRAESCH

©AIRMEGAPIX



©AIRMEGAPIX



Architectes WEBER ET KEILING

© AIRMEGAPIX

## 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'entrée 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.

**À 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. **À fin 2019, les interventions sont achevées pour 21 bâtiments et sont en cours pour les 5 derniers, dont la livraison est prévue courant 2020.**

En parallèle des travaux menés sur le bâti, HABITATION MODERNE a souhaité lancer en partenariat avec l'Eurométropole de Strasbourg et la commune d'Ostwald, un vaste projet de requalification des espaces extérieurs du quartier. EnerD2 participe à la mise en œuvre de cette intervention en pilotant une équipe de maîtrise d'œuvre composée du cabinet LINDER PAYSAGE et du bureau d'études VRD LOLLIER INGÉNIERIE. Les études menées au début de l'année 2019 ont permis à HABITATION MODERNE de lancer les appels d'offres travaux en septembre 2019.

Fin 2018, la totalité des logements a été livrée et les aménagements extérieurs achevés en 2019. La même année, une démarche associant l'EMS, l'ASL, la SERS et l'Association des Résidents a été lancée pour améliorer le vivre ensemble.



© m.banwarth@drone-image-alsace.com



## LA SERS

**ROLAND RIES**  
Président du Conseil d'Administration

**ÉRIC FULLENWARTH**  
Directeur Général

**CHRISTINE LE GALL**  
Assistante de Direction

**ÉRIC HARTWEG**  
Directeur Opérationnel

1 assistante  
8 chefs de projets  
3 assistantes  
1 responsable  
développement

**CHRISTIAN HAENTZLER**  
Secrétaire Général

1 assistante  
3 juristes  
1 assistante  
Service Marchés  
(4 personnes)

**GILLES MOREAU**  
Directeur Administratif  
et Financier

1 assistante  
2 comptables  
1 contrôleur de gestion  
Service recettes  
(1 personne)  
Accueil  
(1 personne)

**MARTINE MEYER**  
Responsable  
Développement Parc  
d'Innovation d'Illkirch

**JOAN MAAGER**  
CEGIP Gérante

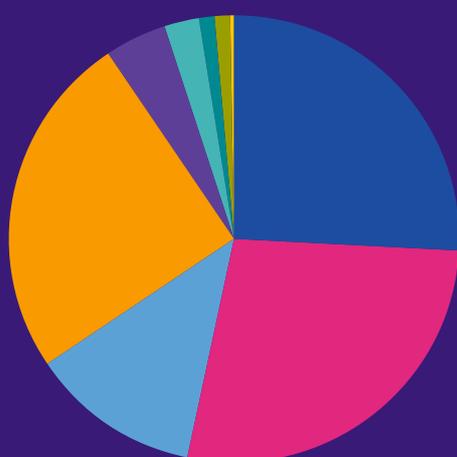
1 responsable Golf  
(27 personnes)  
1 responsable immobilier  
(6 personnes)



Le Comité de Direction

# 2019 EN CHIFFRES

## ACTIONNARIAT



**Capital de 8 068 000 €**



**Ville de Strasbourg**  
25,97%



**Caisse des dépôts  
et consignations**  
25,04%



**Eurométropole de  
Strasbourg**  
12,26%



**Caisse d'Épargne**  
4,33%



**Département du  
Bas-Rhin**  
27,48%



**Habitation Moderne**  
2,42%



**Région Grand Est**  
0,25%

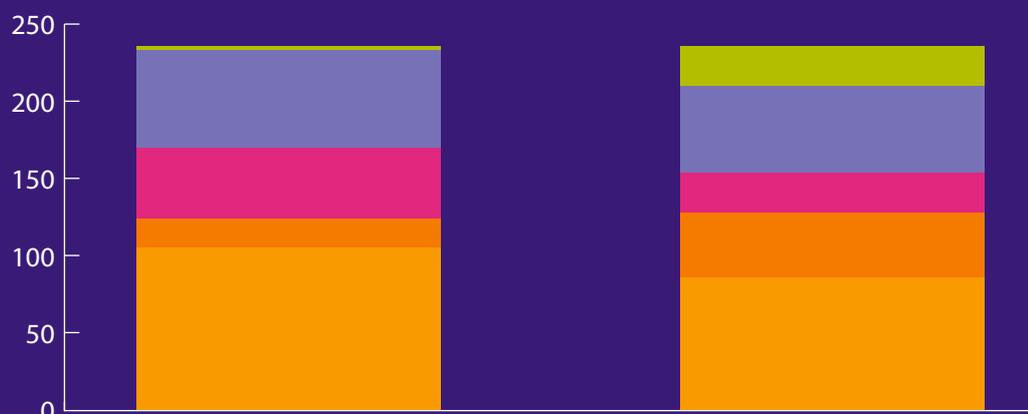


**CCI de Strasbourg  
et du Bas-Rhin**  
1,24%



**Société immobilière  
du Bas-Rhin (Sibar)**  
0,99%

## **BILAN** (en M€)



## **Actif**

● IMMOBILISATIONS	104,8
● STOCKS	19,2
● CRÉANCES	45,4
● DISPONIBILITÉS	63,6
● CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	2,7

**TOTAL ACTIF 2019**      **235,6**

## **Passif**

● IMMOBILISATIONS	85,7
● STOCKS	41,7
● CRÉANCES	26,4
● DISPONIBILITÉS	55,9
● CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	26

**TOTAL PASSIF 2019**      **235,6**

## **PRODUITS D'EXPLOITATION** (en M€)

2015	<b>46,686 M€</b>
2016	<b>35,944 M€</b>
2017	<b>44,081 M€</b>
2018	<b>36,334 M€</b>
2019	<b>41,613 M€</b>





# 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 2019, la SERS a distribué 1,250 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 2019, le patrimoine porté par la SERS au bénéfice des associations représente une valeur d'actif brute de 24,8 M€. Il comprend trois résidences pour personnes âgées, un EhPAD géré par l'ABRAPA, deux résidences pour jeunes travailleurs gérées par l'association Travail et 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. Après la cession d'une partie de l'ensemble immobilier à l'Université de Strasbourg pour son pôle Géosciences en 2018, une autre partie a été vendue en 2019 à la Ville de Strasbourg pour l'extension de la Haute École des Arts du Rhin (HEAR).

### Le reste de l'immeuble abritera :

- une auberge de jeunesse,
- un hôtel d'entreprise (incubateur),
- un pôle Agriculture Biologique,
- un espace événementiel.

La SERS investit également dans la construction de crèches. En 2018, la SERS a créé avec PARCUS la SAS PARSEM pour porter les investissements de 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€.

En 2019 la SERS est intervenue auprès du Groupe Lafayette pour réaliser un hébergement temporaire pour l'accueil de 45 familles de migrants dans un des anciens bâtiments de la clinique Sainte Odile.

En 2020 sera créé un Organisme Foncier Solidaire, dont la SERS sera actionnaire avec PROCIVIS et les collectivités, pour permettre la mise en place de biens solidaires pour les futurs acquéreurs de logements en accession sociale.

Enfin, la SERS investit dans le développement durable, enjeu majeur de l'aménagement. Les actions récentes dans ce domaine sont la création d'EnerD2 en 2017, 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. La SERS innove par la réalisation d'immeubles et d'îlots à énergie positive ou des parkings mutualisés dans ses opérations d'aménagement.



**RESPONSABLE DE LA PUBLICATION**

**Éric FULLENWARTH**  
Directeur Général

**CONCEPTION**

**novembæ.com**

**IMPRESSION**

L'Essor ESAT de l'ARAHM



**CRÉDITS PHOTOS**

©AIRMÉGAPIX  
©ÉRIC MEYER  
©SERS  
©SHUTTERSTOCK



10 rue Oberlin BP 20165  
67004 STRASBOURG CEDEX  
03 88 37 88 88 - [sers@sers.eu](mailto:sers@sers.eu)

[www.sers.eu](http://www.sers.eu)