

# 2022

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DU RHIN SUPÉRIEUR

# 2022

## Une année marquée par l'accélération.

- Les chiffres clés p. 4
- L'actionnariat SERS p. 5
- Le bilan de l'activité p. 6
- Les 4 saisons de la SERS p. 8
- Les projets emblématiques p. 10
- La SERS, un écosystème vertueux p. 14
- L'ancrage territorial p. 16
- Une politique RSE volontariste avec l'élaboration d'un contrat de progrès p. 20
- Au cœur de la SERS p. 22
- L'équipe de la SERS p. 24
- Amélie Dufour p. 27



# Préparer notre territoire à sa transformation sociale, écologique et démocratique.



**Éric Hartweg**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE LA SERS



**Accélération** est probablement le mot qui caractérise ce qui s'est passé depuis un an.

Multiplication par 4 du coût des énergies, augmentation des coûts de construction de 25 à 30%, resserrement des conditions de financement impactent profondément nos activités.

Les causes sont connues : le contexte géopolitique, la dé-globalisation, la prise de conscience grandissante de l'impact anthropique sur le changement climatique. Mais aussi le contexte réglementaire balisant le parcours nécessaire vers le ZAN et le Zéro Carbone.

Les conséquences immédiatement visibles en sont une croissance des inégalités.

Il est plus que jamais urgent de préparer notre territoire à sa transformation sociale, écologique et démocratique.

Dans ce contexte, la SERS, Entreprise Publique Locale, société de maîtrise d'ouvrage, entend promouvoir les vertus de l'aménagement public. Un projet urbain est avant tout un projet politique. Confiance et transparence sont le socle de la relation entre un aménageur et son autorité délégante.

La SERS ne se reconnaît ni dans le modèle exclusivement libéral, ni dans celui de l'économie administrée. Le modèle de l'économie mixte, avec une gouvernance publique, permet d'emprunter le meilleur des 2 modèles.

La créativité d'un maître d'ouvrage tient à sa capacité à écouter les tendances lourdes et à percevoir les signaux faibles, à ouvrir son champ d'action à des sujets transversaux et des questions nouvelles.

La création, les années précédentes, de société partenaires, ENERD2 pour la transition énergétique et l'OFSA pour le logement abordable, relève de cette capacité d'anticipation. Ces deux entités ont connu une accélération considérable. ENERD2 a été dotée d'un directeur délégué pour pouvoir répondre aux nombreuses consultations lancées en 2022. Pour l'OFSA, ce ne sont pas moins de 265 logements qui sont en projet de Village Neuf à Haguenau, en passant par Strasbourg.

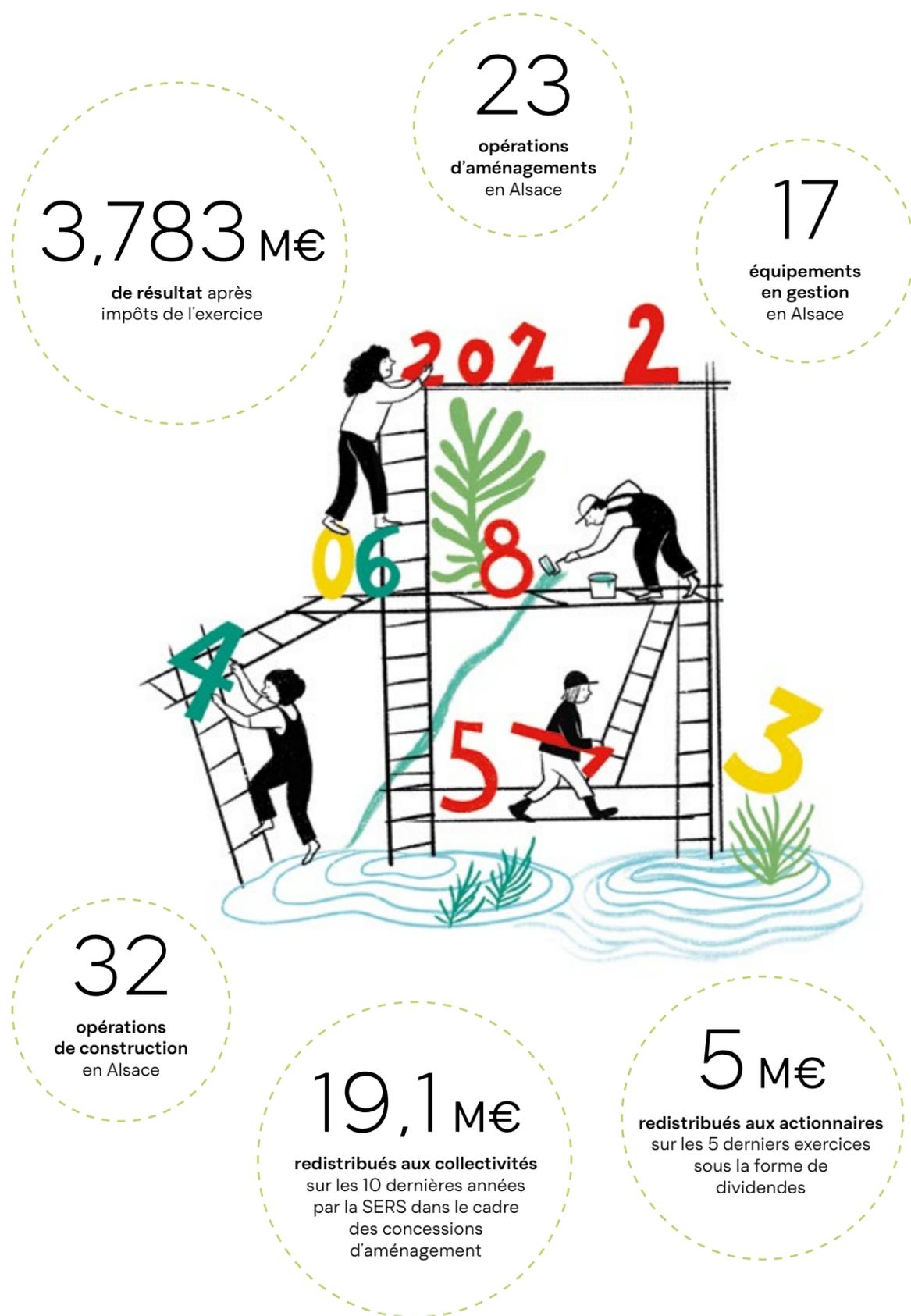
### Interactivité des territoires

C'est une évidence, l'aménagement passe par l'interactivité des territoires alsaciens. Nos opérations à Bischwiller, à Ittenheim, à Marlenheim, toutes connectées par des transports collectifs performants, en attestent.

En 2022, nous avons aussi engagé les réflexions en vue de la création d'une plateforme de compensation avec CDC Biodiversité, accueilli les premières entreprises d'innovation de la santé dans le patrimoine rénové des Hôpitaux, installé un pôle d'économie créative à la Manufacture des Tabacs, renforcé les échanges de compétence avec la SPL Deux Rives, notamment sur les sujets de renaturation des sites pollués...

L'avenir n'est pas écrit, et il nous revient de rester agiles et inventifs, mais gardons à l'esprit que nous aurons des comptes à rendre aux générations futures...

# Chiffres clés 2022



# L'actionnariat SERS



# Le bilan de l'activité



## ACTIF

Immobilisations	93,8
Stocks	32,9
Créances	49,0
Disponibilités	47,2
Charges constatées d'avance	0,6

TOTAL ACTIF 2022

223,5 M€

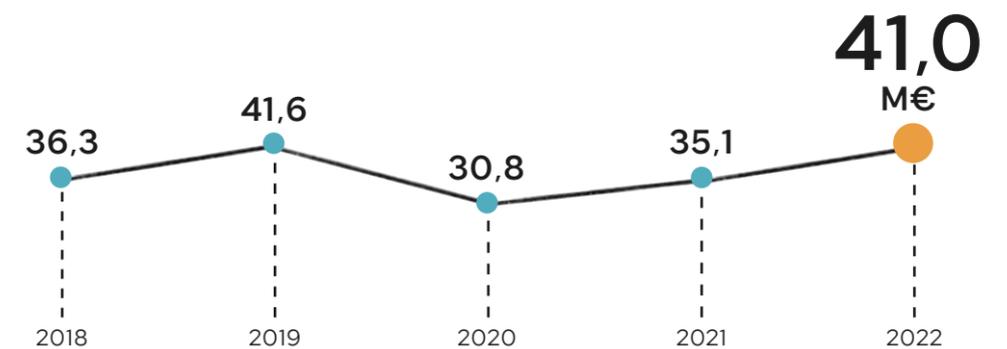
## PASSIF

Capitaux propres	94,0
Provisions	37,7
Dettes d'exploitation	30,9
Dettes financières	34,9
Produits constatés d'avance	26,0

TOTAL PASSIF 2022

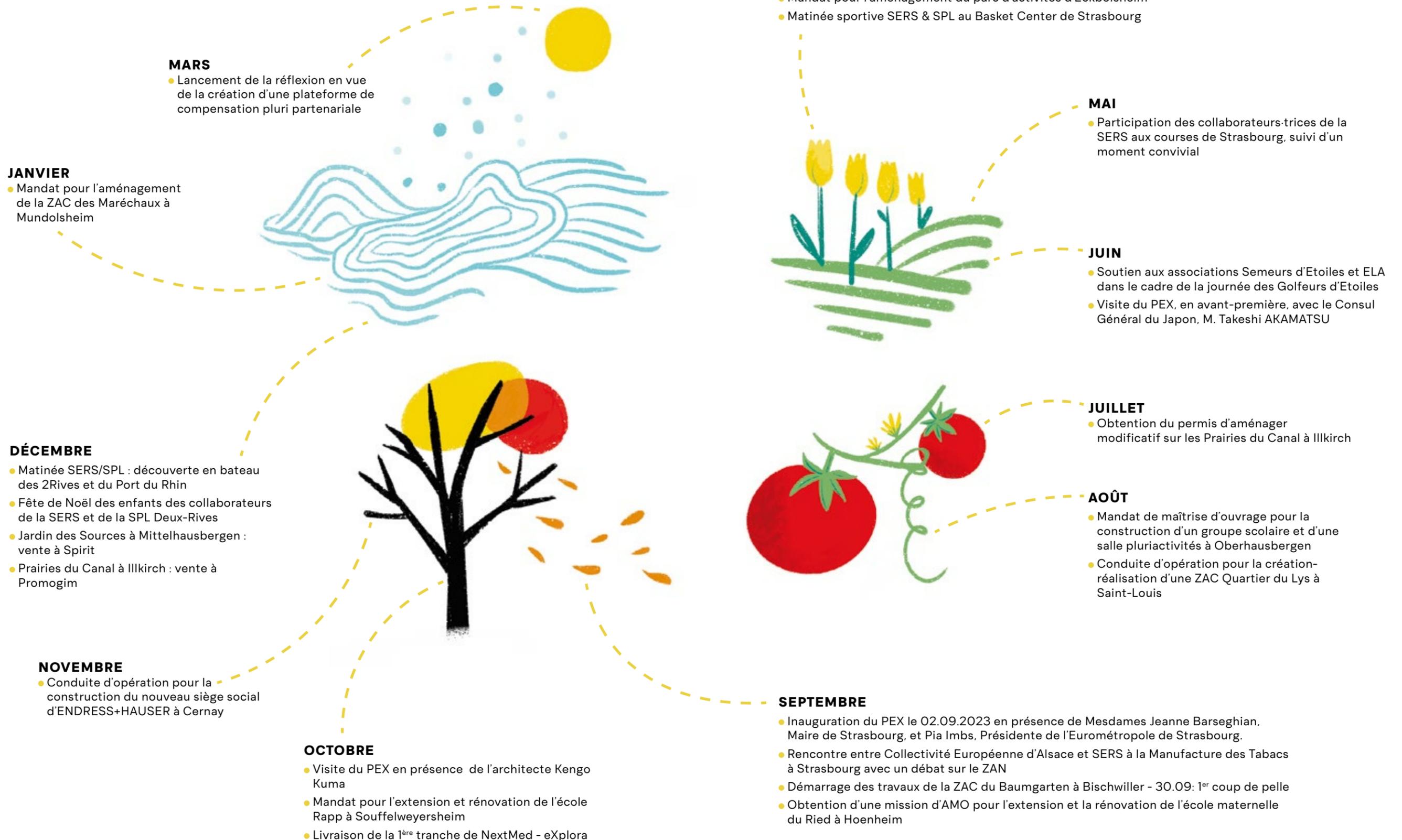
223,5 M€

## LES PRODUITS D'EXPLOITATION

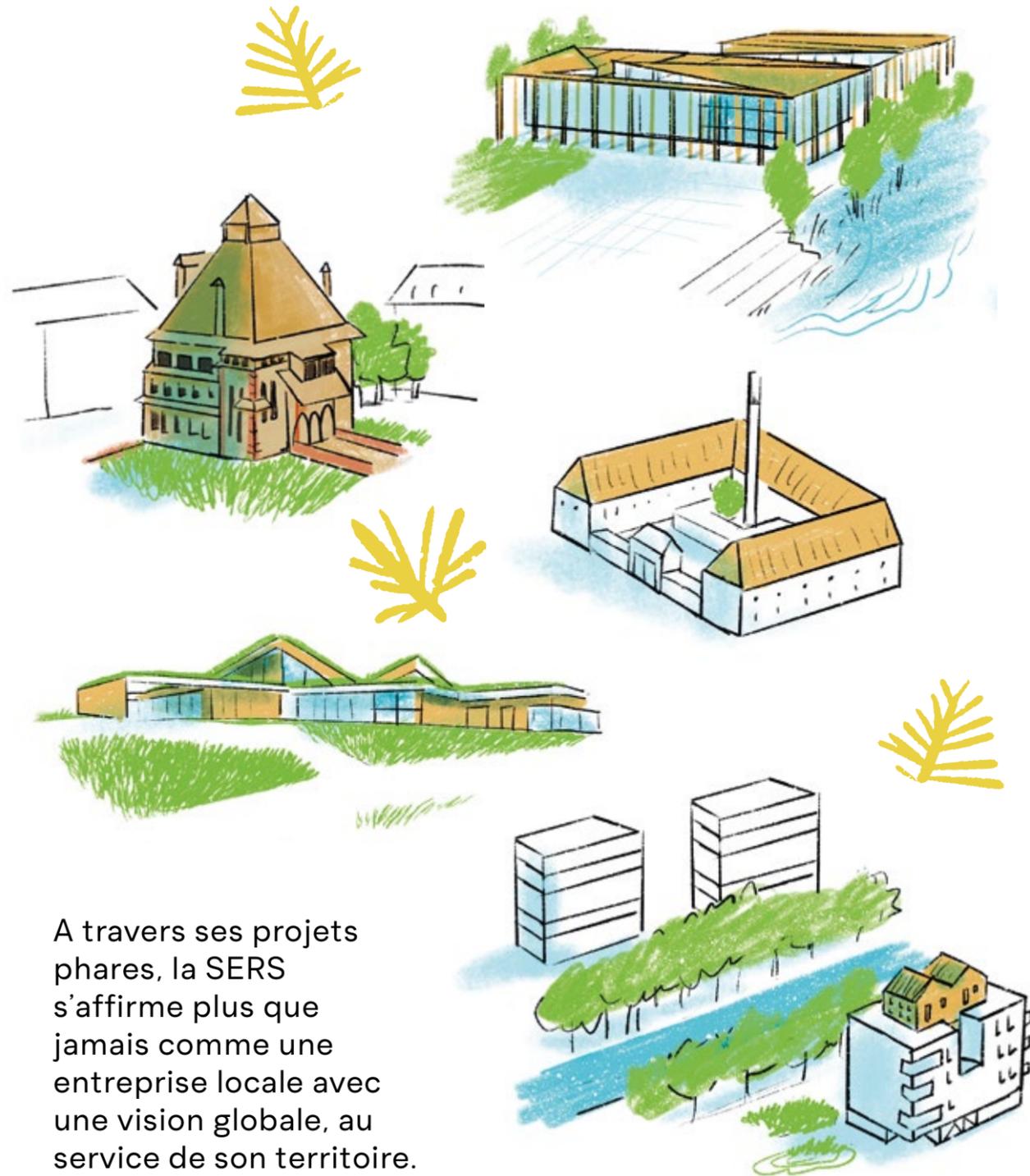


## FAITS MARQUANTS

# Les 4 saisons de la SERS



# Les projets emblématiques



A travers ses projets phares, la SERS s'affirme plus que jamais comme une entreprise locale avec une vision globale, au service de son territoire.



© Bartosch Salmanski

## Parc des Expositions - Strasbourg

Au cœur de la capitale européenne, le nouveau Parc des Expositions de 25 000 m<sup>2</sup> a été inauguré le 1er septembre 2022. Ce bâtiment exemplaire en terme d'éco-conception est signé par l'architecte japonais Kengo Kuma. Sa vision : une ambiance plus chaleureuse et plus naturelle, une conception plus frugale, des volumes qui forment un paysage urbain ouvert sur la ville.

## Nextmed - Strasbourg

En plein cœur des Hospices Civils, sur une surface de près de 27 000 m<sup>2</sup>, le futur haut lieu de l'innovation en santé poursuit sa métamorphose. Le programme immobilier du Parc des technologies médicales Nextmed a pour ambition de favoriser les collaborations ouvertes et les synergies entre les futurs occupants.



## ZAC du Baumgarten à Bischwiller

Le quartier du Baumgarten n'a jamais aussi bien porté son nom : « Jardin des arbres ». Pas moins de 46 200 arbres, arbustes, baliveaux et plantes vivaces sont en cours de plantation. C'est une autre façon d'aménager qui prend en compte la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur et la qualité de vie des futurs habitants de ce nouveau quartier.





## La Manufacture - Strasbourg

Après avoir accueilli The People Hostel, La Manufacture des Tabacs, site de 1,5 ha en pleine mutation au cœur de la Krutenau, a ouvert ses portes à l'incubateur de start-up SEMIA. La preuve qu'un joyau du patrimoine industriel peut se transformer en phare de l'innovation.



## 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. L'objectif : offrir une cohérence environnementale avec une présence de la nature dans l'architecture.



© Laurent ROTHAN



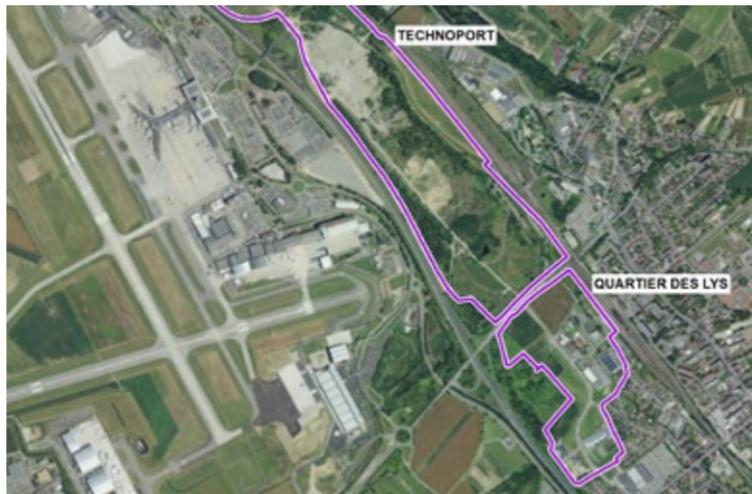
## L'Écrin vert - Mittelhausbergen

Un programme conçu en tenant compte des enjeux environnementaux, avec des appartements performants, certifiés Habitat & Environnement, et labellisés Effinergie +. L'Écrin Vert est une opération en Bail Réel Solidaire qui permet de devenir propriétaire d'un logement neuf à prix abordable et sécurisé.



## Stardock - Strasbourg

C'est une première à Strasbourg ! Au sein du quartier Starlette, StarDock - L'alternatif propose 81 logements, dont 34 en Bail réel solidaire (BRS). Cette formule permet aux ménages modestes de payer 30 % moins cher leur logement que les prix du marché, en dissociant le prix du foncier de celui du bâti. StarDock s'impose comme un projet vertueux et solidaire, porté par l'OFSA dont la SERS est une des chevilles ouvrières.



## Quartier du Lys - Saint-Louis Agglomération

La SERS accompagne Saint-Louis Agglomération dans la mutation du secteur stratégique du quartier du Lys, au cœur de l'agglomération tri-nationale de Bâle. Ce quartier deviendra, à la faveur d'une importante opération de requalification, un pôle de développement majeur pour l'ensemble du territoire.



## Stade de la Meinau

Pour le compte de l'Eurométropole, la SERS a pour mission de piloter l'extension et la restructuration du stade la Meinau. Les principaux enjeux : augmenter la capacité d'accueil à 32 000 spectateurs, aménager les espaces grand public autour d'une circulation périphérique couverte, viser la sobriété énergétique, et s'inscrire dans une démarche de transition écologique.



# La SERS, un écosystème vertueux



En réunissant de nombreux partenaires complémentaires, la SERS a constitué un écosystème vertueux qui rassemble des entreprises et des associations alsaciennes.

**Objectif :** se donner les moyens de répondre aux enjeux de notre époque.



INNOVATION

## SAS MEDTECH STRASBOURG

Concession d'aménagement et gestion du Campus NEXTMED (startup de recherche et innovation médicale).

## SAS LA MANUFACTURE

Acquisition, réhabilitation, et gestion locative du site classé aux Monuments Historiques de l'ancienne Manufacture des Tabacs de Strasbourg (économie créative, alimentation saine, rayonnement du territoire)

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

## SAS ENERD2

Amélioration des performances énergétiques des bâtiments par la mise en œuvre des contrats de performances énergétiques (CPE).

IMMOBILIER ÉQUITABLE SOCIAL ET SOLIDAIRE

## OFSA (SCIC SA)

Organisme Foncier Solidaire d'Alsace sous forme de société coopérative. Les fondateurs en sont la SERS et Procvivis Alsace. Activité de portage d'assise foncière dans le cadre des BRS (Baux Réels et Solidaires) pour promouvoir le logement abordable

## SCCV LE PARC

Opération de promotion Immobilière en accession sociale / BRS sur le lot 1 du lotissement Quartier du Parc à Mundolsheim.

MOBILITÉS

## SAS PARSEM

Acquisition, construction, réhabilitation, financement et exploitation de parkings

SPORT ET LOISIR

## SARL RGW

Réalisation et gestion du golf de La Wantzenau

GESTION IMMOBILIÈRE ET PATRIMOINE

## EURL CEGIP

Property management (gérance et syndic, ASL...)

## SCI EUROFRET

Réalisation et gestion du centre plurimodal de transports internationaux au Port du Rhin

## SCI MUI

Réalisation et gestion de la Maison Universitaire Internationale à Strasbourg (hébergement d'étudiants en mobilité et services de l'Unistra en lien avec le rayonnement international)

## SCI CALYPSO VENDENHEIM

Réalisation et gestion d'une crèche à Vendenheim



# L'ancrage territorial

Au service de toutes les collectivités alsaciennes, la SERS s'affirme aujourd'hui comme un partenaire de proximité.

Chaque jour, elle accompagne au plus près les politiques d'aménagement et de construction.

Les représentants de nos actionnaires sont les mieux placés pour en parler.



## Pia IMBS

Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg

**L'emploi dans nos bassins de vie est un élément déterminant pour l'Eurométropole de Strasbourg. Selon vous, quel est le rôle d'un aménageur aujourd'hui comme la SERS, et selon quelles modalités ?**

« En qualité d'aménageur partenaire de l'Eurométropole, la SERS est un puissant outil au service de l'économie et des transformations écologiques et sociales du territoire. Elle est à nos côtés pour porter des investissements publics importants qui sont créateurs d'emploi, et nous amènent une véritable dynamique économique. Elle opère à plusieurs opérations d'aménagement, comme le Parc d'innovation à Illkirch ou le parc de technologies médicales NextMed au cœur de Strasbourg. C'est aussi un propriétaire qui accueille des entreprises innovantes et créatrices d'emplois dans son patrimoine immobilier, qui ne pourraient s'installer sans impulsion publique et sans l'expertise d'un tel aménageur public, surtout dans une métropole très attractive, où tout foncier est rare, cher et contraint. Il s'agit donc d'un maillon indispensable pour garantir le déploiement de projets économiques très variés. »



« Un puissant outil au service de l'économie de notre territoire. »

**Quelle est votre appréciation sur la capacité de la SERS à créer ou à développer de véritables lieux de vie aux fonctions multiples ?**

« Les spécificités d'un aménageur public, outre le fait qu'il a une obligation « morale » à porter des ambitions écologiques et sociales, semblent résider dans son approche responsable de la complexité des projets urbains et d'aménagement. La capacité de la SERS à intervenir sur des projets variés permet de promouvoir cette rigueur et ambition sur des créations diverses et à des échelles différentes : aussi bien en cœur urbain, comme lors de la restructuration de la Manufacture des tabacs, comme pour la création d'Ecoquartiers, ou encore pour l'opération du « Parc » à Mundolsheim. »

**En tant que Présidente du SCOTERS, quelle est votre vision, quelles sont vos impressions sur la mise en œuvre du ZAN ?**

« Le Zéro Artificialisation Nette est une nécessité pour garantir la résilience du territoire et la préservation de la biodiversité. Il est inscrit dans notre feuille de route du mandat mais il chamboule les pratiques d'aménagement jusqu'ici connues et de nombreuses inconnues persistent sur son application et sa traduction dans les textes réglementaires. Notre politique foncière, nos partenaires de prospective (ADEUS) mais aussi nos appuis opérationnels, en premier lieu la SERS, sont le moyen d'identifier les friches, et les potentiels mutables, d'acquérir des fonciers stratégiques et de tester des modèles d'interventions sur des projets exploratoires. Aujourd'hui, soyons plutôt économes du foncier, et sachons travailler prioritairement sur les friches, ce que la SERS a déjà parfaitement intégré pour contribuer au développement de notre territoire. »

## Frédéric BIERRY

Président de la Collectivité européenne d'Alsace

**En 2022, la SERS est devenue Société d'Équipement du Rhin Supérieur, renforçant ainsi son image d'aménageur alsacien. Comment appréciez-vous cette capacité d'intervention, qui va aujourd'hui de Saint-Louis à Wissembourg ?**

« La Collectivité européenne d'Alsace est actionnaire principal de la SERS et nous souhaitons continuer à capitaliser les savoir-faire de la SERS. Les défis de la transition écologique à relever pour les collectivités sont nombreux et complexes dans leur mise en œuvre. L'existence en Alsace d'un aménageur à haute valeur ajoutée est une chance pour notre territoire. La SERS a une expérience dans les projets d'extension ou de rénovation urbaine, de création de quartiers d'affaires, mais aussi la création de filiales sur les sujets majeurs du foncier avec l'OFSA (Organisme Foncier Solidaire d'Alsace), ou encore la gestion de la performance énergétique des grands programmes de rénovation avec la société ENERD2. Nos orientations pour la SERS : expertise technique, solutions opérationnelles, mutualisation des usages et renforcement des partenariats. »

**Le programme «Petites Villes de Demain» est désormais bien lancé en Alsace. La phase de diagnostic touche à sa fin dans de nombreux secteurs. Quel pourrait être le rôle des EPL de la CEA, dont la SERS, dans la phase opérationnelle ?**

« Sous l'impulsion de la Collectivité européenne d'Alsace, nous avons demandé à la SERS de réfléchir à une réponse opérationnelle pour traiter des rénovations urbaines dans les bourgs centres, souvent de petites opérations complexes et où l'équilibre financier est difficile à atteindre. Aujourd'hui, 32 villes alsaciennes sont engagées dans des opérations « petites villes de demain » ou d'opérations de revitalisation. Or, les maires sont souvent démunis et cherchent des solutions opérationnelles, un opérateur de confiance avec qui travailler. C'est précisément le rôle de la SERS que la Collectivité européenne d'Alsace entend renforcer dans les années à venir. L'Alsace jouit d'une forte armature urbaine. Chaque centralité souhaite s'inscrire dans une urbanité plus durable. La SERS doit répondre à ce désir avec une approche pragmatique, adaptée à chaque situation, sans dogmatisme, en proposant une palette de produits accessibles aux ménages et aux commerces de centre-ville. »

**La SERS est désormais un partenaire de la CEA dans la restructuration de ses collèges. Quelle appréciation est portée sur cette collaboration ? A-t-elle vocation à se développer ?**

La Collectivité européenne d'Alsace s'est engagée dans un ambitieux programme d'investissement dans les collèges qui s'organise à la fois autour de constructions neuves mais également de restructurations lourdes et de mises en conformité sur l'ensemble du territoire en accordant une attention particulière à l'accessibilité, la fonctionnalité, l'ergonomie et la qualité des équipements. Des objectifs de performance ambitieux sont fixés pour chaque opération afin de doter la Collectivité d'un parc de bâtiments sobres et innovants. Le recours aux énergies renouvelables et réseaux de chaleur ainsi que le déploiement du photovoltaïque sont systématisés et une attention particulière sera portée au confort d'été ainsi qu'à la qualité de l'air. Dans ce contexte, la Collectivité européenne d'Alsace a délégué la maîtrise d'ouvrage de 5 collèges à la SERS. Ce partenariat avec la SERS, dont les compétences et les capacités d'intervention dans le domaine de la maîtrise d'ouvrage sont reconnues, pourrait être amené à se développer à l'avenir. »



« Un opérateur de confiance avec qui travailler »



## Jean-Luc HEIMBURGER

Président de la CCI Alsace Eurométropole

**Comment définiriez-vous la place de la CCI dans l'actionnariat de la SERS ?**

« La CCI est un petit actionnaire de la SERS, certes, mais un actionnaire très précieux, très costaud. La CCI, c'est 90 000 entreprises en Alsace avec un rayonnement économique fort. Ce qui est positif dans nos échanges avec la SERS, c'est de pouvoir amener de la cohérence à tous les niveaux : l'aménagement foncier de notre territoire, mais aussi l'attractivité de celui-ci. Bien évidemment, si nous voulons que les entreprises s'implantent et réussissent, il faut que nous ayons une démarche de réflexion, de discussion et de partenariats avec la SERS. »

**La CCI joue un rôle majeur en matière de formation. Selon vous, quelle est la place pour une EPL dans un dispositif local permettant d'adapter l'offre à la demande des entreprises ?**

« En France, les CCI sont le 2ème organisme de formation, après l'Éducation nationale. En Alsace, nous avons 3 centres de formation sur Colmar, Mulhouse et Strasbourg, avec près de 8 000 personnes formées chaque année. La CCI garantit l'adéquation entre les besoins en formation et les formations qui sont dispensées. A nos côtés, la SERS est un partenaire important, et vice-versa, dans la mesure où si nous nous adaptons les uns aux autres, nous nous donnons les moyens de réussir. Faire venir les entreprises sur notre territoire, tout en disposant des formations adéquates, est un objectif que nous partageons avec la SERS. »

**La SERS est très engagée dans l'accueil d'entreprises (SEMIA, Netxmed...). Comment pourrait-elle encore mieux accompagner le développement du commerce, de l'industrie et de l'artisanat dans nos territoires ?**

« En Alsace, il y a 4 grands pôles économiques : le Sud Alsace, le Centre Alsace, l'Eurométropole et le Nord Alsace. De plus en plus, on se rend compte qu'en réfléchissant à l'organisation de nos territoires, on fait réussir l'ensemble de notre région. J'appelle de mes vœux qu'on continue à travailler ensemble. Premièrement, en matière d'attractivité du territoire. Bien réfléchir en amont, c'est bien réussir en aval. Deuxièmement, il s'agit de travailler sur les enjeux climatiques, les ressources énergétiques, les nouveaux carburants, etc. Troisièmement, nous devons prendre en compte les enjeux de mobilités. Plus on rapproche et on développe l'économie à proximité des lieux de vie, plus on apaise le fonctionnement de nos territoires. Autant de sujets que j'aime à évoquer avec la SERS pour qu'on puisse avoir les résultats escomptés en termes d'économie d'énergie, de mobilités et d'avenir pour les générations futures. »



« Des échanges qui amènent de la cohérence à tous les niveaux »

# Une politique RSE volontariste avec l'élaboration d'un contrat de progrès



## LES VALEURS QUE NOUS DÉFENDONS

### Progrès social

- Mettre en place une politique de Qualité de Vie au Travail (QVT)
- Intégrer la parité au sein de l'entreprise
- Participer à des projets associatifs du territoire
- Favoriser les mobilités douces des collaborateurs

### Préservation de l'environnement

- Réduire la consommation de papier
- Se mettre en conformité vis-à-vis du décret tertiaire
- Signer la charte «a unis pour la biodiversité» de l'Eurométropole
- Mettre en œuvre une politique de sobriété numérique et de travail collaboratif

### Bonne gouvernance d'entreprise

- Participer à la réflexion pour la création d'une filière locale d'économie circulaire
- Intégrer la démarche RSE dans le projet d'entreprise
- Pérenniser les actions de transparence sur l'activité de la société

### Adaptation à la transition

- Engager une réflexion sur les conséquences et les conditions de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Participer à la création d'une filière bois en Alsace
- Participer au Pacte pour un urbanisme en transition écologique

# Au cœur de la SERS

L'année 2022 a été marquée par de nombreux temps forts.

Retour en textes et en images sur quelques faits marquants pour notre équipe !



## VISITE DU PEX AVEC KENGO KUMA

« Kengo Kuma est venu en personne visiter le PEX en voie d'achèvement. Une fierté pour la SERS ! »



## MATINÉE SPORTIVE DES ÉQUIPES SERS & SPL AU BASKET CENTER

« Rien de tel qu'un peu d'exercice pour renforcer l'esprit d'équipe à la SERS et à la SPL »



## RENCONTRE SERS/CEA DU 13.09

« Une soirée conviviale au cours de laquelle élu.es et partenaires ont pu échanger sur le Zéro Artificialisation Nette »



## 1<sup>ER</sup> COUP DE PELLE À BISCHWILLER LE 30.09

« Un 1<sup>er</sup> coup de pelle réalisé dans la bonne humeur pour lancer la ZAC de Bischwiller »



## FESTIVITÉS DE NÖEL DES ÉQUIPES SERS & SPL : BALADE EN BATEAU ET DÉJEUNER

« Une matinée pour découvrir avec nos collègues de la SPL Deux-Rives le secteur du Port Autonome. L'occasion d'échanger sur les opérations des Deux-Rives »



## CONCOURS DU PULL DE NÖEL

« A la SERS on travaille beaucoup mais on sait aussi s'amuser »



© Bartosch Salmanski

L'équipe de la SERS



# La présidence



**Jean WERLEN**  
Président du Conseil  
d'Administration



**Michèle ESCHLIMANN**  
Vice-Présidente du Conseil  
d'Administration

# La direction



**Sophie BARTH**  
Directrice des Services  
Juridique et Ressources  
Humaines



**Alain CHIESA**  
Directeur Opérationnel



**Christian HAENTZLER**  
Secrétaire Général



**Éric HARTWEG**  
Directeur Général



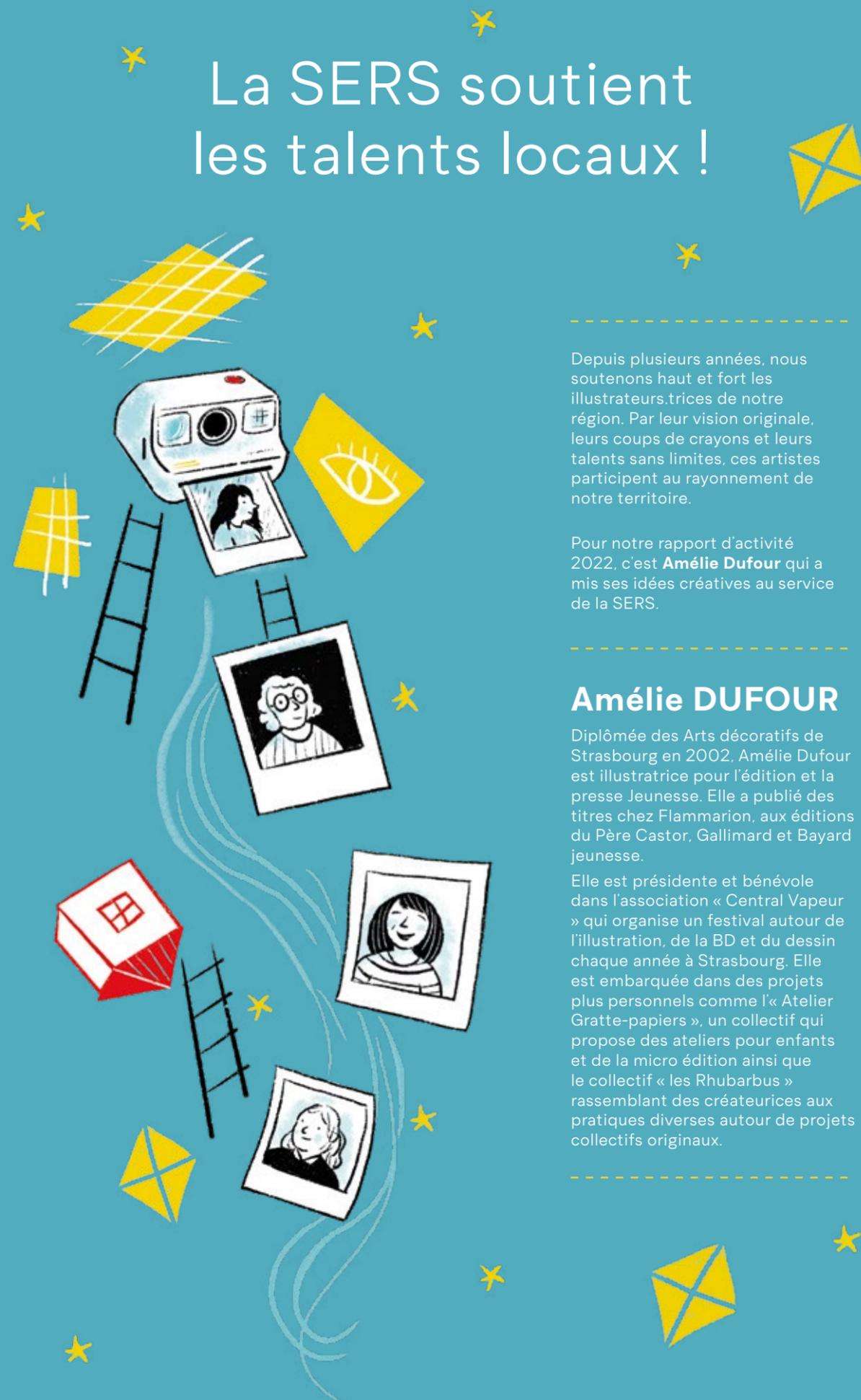
**Thierry FERNANDEZ**  
Directeur Administratif  
et Financier



**Philippe BIES**  
Directeur de la Transition  
et de l'Innovation

Photographies © Laurent Rothan

# La SERS soutient les talents locaux !



Depuis plusieurs années, nous soutenons haut et fort les illustrateurs.trices de notre région. Par leur vision originale, leurs coups de crayons et leurs talents sans limites, ces artistes participent au rayonnement de notre territoire.

Pour notre rapport d'activité 2022, c'est **Amélie Dufour** qui a mis ses idées créatives au service de la SERS.

## Amélie DUFOUR

Diplômée des Arts décoratifs de Strasbourg en 2002, Amélie Dufour est illustratrice pour l'édition et la presse Jeunesse. Elle a publié des titres chez Flammarion, aux éditions du Père Castor, Gallimard et Bayard jeunesse.

Elle est présidente et bénévole dans l'association « Central Vapeur » qui organise un festival autour de l'illustration, de la BD et du dessin chaque année à Strasbourg. Elle est embarquée dans des projets plus personnels comme l'« Atelier Gratte-papiers », un collectif qui propose des ateliers pour enfants et de la micro édition ainsi que le collectif « les Rhubarbus » rassemblant des créateurices aux pratiques diverses autour de projets collectifs originaux.



Retrouvez le rapport d'activité  
dans sa version numérique  
en flashant ce code.



sers

vivre l'espace ensemble

10, rue Oberlin  
BP 20165 – 67004 Strasbourg Cedex  
03 88 37 88 88 - [sers@sers.eu](mailto:sers@sers.eu) - [sers.eu](http://sers.eu)