

2023

RAPPORT
D'ACTIVITÉ



SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DU RHIN SUPÉRIEUR

« L'agilité et l'innovation dans une période de transition »

Jean Werlen

PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

Éric Hartweg

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA SERS



L'année 2023 a été celle de la confirmation d'une crise sans précédent du logement. Quels sont les impacts sur l'activité de la SERS ?

JW : La crise est profonde et de nature particulière. C'est avant tout une crise de la demande et non une crise de l'offre. Elle met en exergue le lien entre le lieu de travail et le lieu de résidence. Un début de réponse peut être apporté par le travail mené sur le REM. Il y a une question sous-jacente : faut-il que les métropoles deviennent des métapoles ? C'est le bon moment pour se reposer cette question. Question plus politique encore : est-ce qu'un pays aussi centralisé que le nôtre peut supporter un développement urbain réticulaire ?

EH : L'origine de cette crise est multiple : l'augmentation du coût de construction, l'augmentation des taux d'intérêt et aussi, même si c'est moins connu, une perte de compétences dans les métiers de la construction. Le métier de l'aménagement se situe dans un cycle long. La SERS n'a donc pas été directement impactée en 2023. Les effets de la crise se feront sentir en 2024. Notre société est plutôt résiliente et a su se diversifier, ce qui permet d'amortir les chocs conjoncturels et de regarder l'avenir avec sérénité.

Au-delà de cette crise qui semble devoir durer, comment décrivez-vous la situation dans le secteur de l'aménagement, qui comme d'autres, est en transition ?

JW : La question de l'aménagement a été longtemps liée à l'expansion urbaine. Nous sommes en train de tourner cette page même si c'est compliqué. On en revient à l'aménagement réticulaire sur le territoire. La SERS est particulièrement bien placée pour aborder ce virage compte tenu de la composition de son actionariat avec notamment la Collectivité Européenne d'Alsace, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. C'est donc un lieu propice à la réflexion sur le long terme. Plutôt que de réfléchir centre et périphérie, il nous faut nous projeter davantage vers la notion de « multi-centres » Enfin, il faut faire admettre que l'aménagement ne soit pas rentable à court terme. Il doit privilégier la qualité sur la durée, afin d'éviter que les indispensables



opérations de réhabilitation ne coûtent plus chères que la construction initiale, comme on peut le constater dans les opérations actuelles de rénovation urbaine.

EH : Les aménageurs sont clairement à un tournant de leur histoire. Nous vivons un vrai changement de paradigme et il nous faut inventer un nouveau modèle qui se rapproche davantage de la notion d'ensemblier. Le fil rouge de cette évolution est évidemment la transition climatique et les textes qui la régissent. Je pense notamment au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et à la Stratégie Nationale Bas-Carbone qui impliquent des efforts sensibles pour devenir vertueux. Les aménageurs ont face à ces défis un bel avenir. Et je reste un fervent partisan de l'aménagement public qui, au-delà du simple bilan financier, permet d'inclure des éléments qui dépassent le greenwashing pratiqué par certains. De ce point de vue, nous avons un rôle de pionnier à jouer.

Comment la SERS se prépare, anticipe ces évolutions qui vont impacter durablement la vie de la société ?

JW : Le maître-mot est expérimentation. Il faut scénariser tout en assumant certains échecs. C'est un luxe que la SERS peut s'offrir et il permet la

créativité. La proximité de nos équipes avec celles des collectivités est source d'efficacité tout comme la capitalisation des savoirs au sein de la SERS. Notre situation financière nous permet de travailler à risques en dehors du cadre classique.

EH : La SERS n'a jamais oublié d'être agile et innovante. 2023 nous a conduit à voir loin, à prendre de la hauteur pour identifier les signaux faibles. Un exemple concret. J'ai évoqué le ZAN. Tout en restant évidemment dans le triptyque « Éviter Réduire Compenser », nous pensons qu'il y a peut-être un modèle économique dans la compensation. Nous avons lancé une étude ambitieuse et assez inédite sur les territoires de l'Eurométropole de Strasbourg et de la Communauté d'Agglomération de Haguenau alliant la compensation carbone, celle relative à la biodiversité et celle dépendant de l'artificialisation des sols.

Malgré les difficultés, vous restez donc optimistes pour l'avenir ?

JW : C'est dans le changement que les compétences se révèlent et que la créativité trouve à s'exprimer dans le cadre d'une gestion qui reste rigoureuse. De ce point de vue, la SERS n'a rien à

envier à personne, bien au contraire ! Et puis nous vivons dans un territoire plutôt équilibré et bien maillé. Travailler en Alsace est une vraie chance pour un aménageur qui privilégie l'intérêt général !

EH : La SERS a toujours eu besoin de s'adapter à une société qui change, à des changements politiques également. Cette capacité pour l'innovation doit désormais être mise au service de la transition climatique. La réindustrialisation de nos territoires, la nécessité de loger nos concitoyens à proximité de leur lieu de travail : autant d'enjeux très motivants pour la SERS.



Chiffres clés 2023

3,594 M€

de résultat après
impôts de l'exercice

28

opérations
d'aménagements
en Alsace

22

équipements
en gestion
en Alsace

27

opérations
de construction
en Alsace

5 M€

redistribués aux actionnaires
sur les 5 derniers exercices
sous la forme de
dividendes

18,3 M€

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



Bilan financier



ACTIF

Immobilisations	94,5
Stocks	37,7
Créances	23,4
Disponibilités	63,5
Charges constatées d'avance	1,0

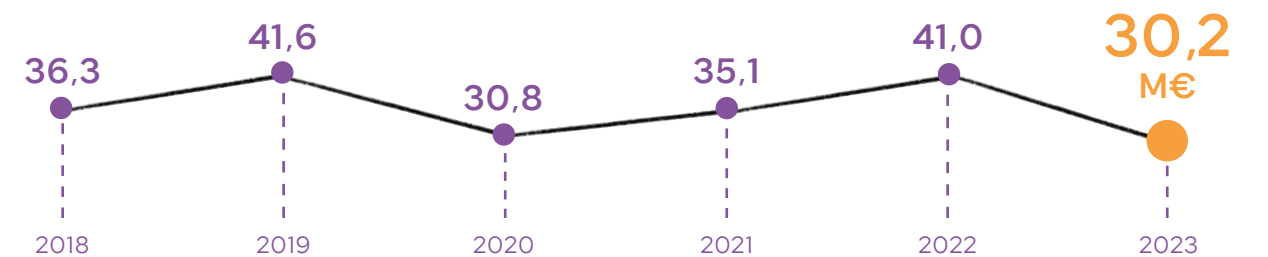
TOTAL ACTIF 2023 220,0 M€

PASSIF

Capitaux propres	96,5
Provisions	21,5
Dettes d'exploitation	44,6
Dettes financières	42,4
Produits constatés d'avance	15,1

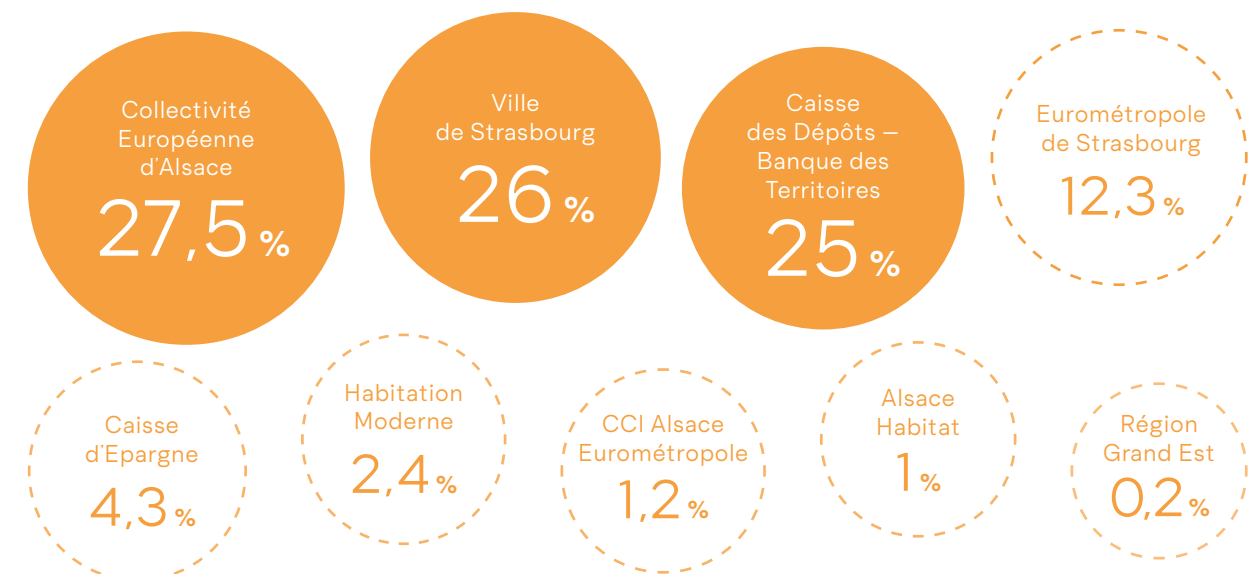
TOTAL PASSIF 2023 220,0 M€

LES PRODUITS D'EXPLOITATION



L'actionnariat SERS

CAPITAL DE 8 068 800 €



Acteur au service des collectivités

En 2023, la SERS a continué à accompagner les projets des collectivités alsaciennes, quelles que soient leur taille et leur nature. Entreprise locale à dimension humaine, la SERS met tout en œuvre pour s'adapter au territoire et à la demande des élu.e.s.



© Bartosch Salmanski

Pour mener à bien son projet de **Maison de santé et de locaux associatifs**, la commune de **Krautergersheim** a confié à la SERS un mandat. L'ensemble urbain comportait notamment l'ancienne mairie, l'ancienne école et une grange. Une belle restructuration au cœur de la vie communale.



© Bartosch Salmanski

La Région Grand Est a choisi la SERS pour accompagner la restructuration de la **Halle d'athlétisme du CREPS** (Centre de Ressources Expertise et Performance Sportive) de **Strasbourg**, construite en 1968. Une opération complexe, en site occupé, qui impliquait la poursuite des activités sportives.



© Bartosch Salmanski

La SERS rénove **5 collèges** pour le compte de la **Collectivité Européenne d'Alsace**. Nos équipes ont tout mis en œuvre pour que les travaux dans les collèges du Ried à Bischheim, Leclerc à Schiltigheim, Lezay Marnésia à Strasbourg, Kléber à Haguenau et Tomi Ungerer à Dettwiller, soient achevés à la rentrée de septembre 2024.



Un groupe scolaire, un espace périscolaire et une salle multi-activités : c'est tout un nouveau lieu de vie que la SERS développe pour la commune d'**Oberhausbergen**. L'année 2023 a été consacrée à l'élaboration de ce projet que la commune a souhaité frugal en ressources. Un soin particulier sera consacré à la qualité de l'environnement et à la qualité paysagère pour offrir un cadre de vie unique aux habitant.e.s.



Cécile Delattre



MAIRE D'OBERHAUSBERGEN

VICE-PRÉSIDENTE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

VICE-PRÉSIDENTE DE LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE

« La SERS joue un rôle essentiel pour notre commune »



Oberhausbergen est une commune très dynamique en termes de développement. Comment appréhendez-vous cette question dans un contexte de sobriété foncière ?

« Oui, la commune d'Oberhausbergen est dynamique d'un point de vue de ses habitants, passés de 5 600 à 7 000, de ses aménagements et de ses logements. Bien sûr se pose la question de la sobriété foncière. C'est très important, nous y sommes très vigilants avec l'équipe municipale.

Nous ne sommes pas concernés actuellement par le Zéro Artificialisation Nette, car nous avons en zone 2AU, plus de 50 hectares. L'habitat dans l'Arc Ouest pourra encore se développer. Notre défi est de maîtriser notre développement pour que la qualité de vie reste ce qu'elle est, et que perdure l'esprit village qui nous tient tellement à cœur. »

Quelle est votre vision de l'aménagement du territoire métropolitain que vous pouvez observer depuis vos fonctions respectives de maire, mais aussi de vice-présidente de l'Eurométropole et de la CEA ?

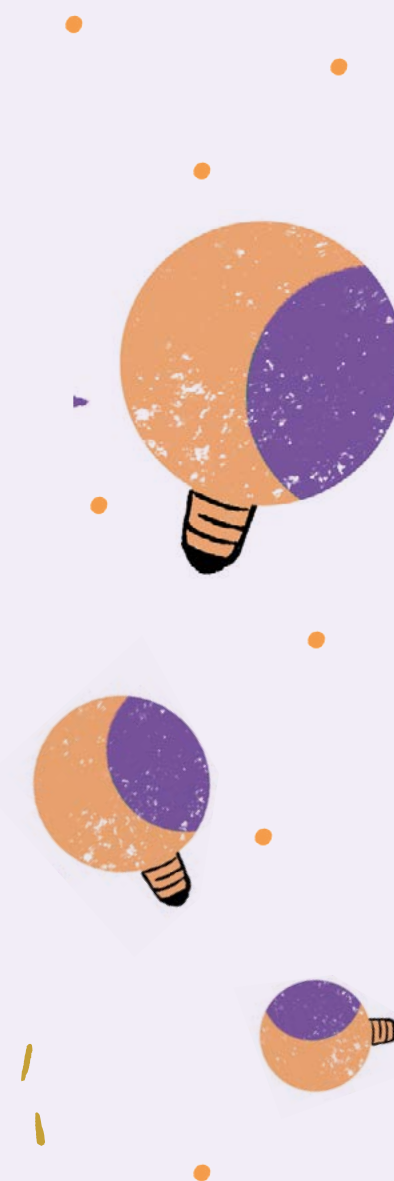
« La vision du territoire, c'est la sobriété foncière. L'important est de travailler sur les friches, plutôt que d'urbaniser des terres agricoles, des terres

nourricières. Nous travaillons actuellement sur la friche Caddie qui est un dossier complexe. Aucune orientation n'est définie pour le moment, mais nous voulons en faire quelque chose de vertueux pour Oberhausbergen, avec des services nouveaux, différents, une nouvelle façon de vivre, à nous de la construire. »

Dans ce contexte, quel rôle peut jouer la SERS ?

« La SERS joue un rôle essentiel pour notre commune. Nous avons comme projet du mandat la construction d'un groupe scolaire et d'un périscolaire. Pour un tel projet, à 8 millions d'euros, notre commune n'est pas dimensionnée.

C'est pourquoi nous avons fait appel à la SERS, pour tenir les délais, qui sont pour nous essentiels, et pour bénéficier de tout leur professionnalisme pour accompagner les maîtres d'œuvre et les entreprises qui interviennent tous les jours sur ce grand projet, qui doit être livré pour la rentrée scolaire 2025/2026. »



Acteur au service du monde économique

Contribuer à une nouvelle impulsion du tissu économique, favoriser les interactions et développer des compétences au plus près du territoire. La SERS ouvre grand tous les champs des possibles à ceux et celles qui entreprennent.

Depuis bientôt 40 ans, la SERS est une interface essentielle entre la recherche scientifique et les activités économiques. La SERS est engagée depuis 1985 dans le développement du **Parc d'Innovation d'Illkirch** qui accueille de nombreuses entreprises dans le domaine de la recherche et de l'innovation. Alors que le contrat de concession s'achève en 2024, le potentiel d'accueil et de développement de cet espace mondialement reconnu, notamment dans les domaines de la chimie et des biotechnologies, reste très important.



© Eurométropole



© Bartosch Salmanski



La SERS a été retenue par l'Eurométropole de Strasbourg pour réaliser le **Parc de Technologies Médicales NextMed** au sein des Hôpitaux Universitaires de Strasbourg. Une opération de dimension internationale qui a vocation à réunir sur un même site l'ensemble des acteurs qui inventent la médecine du futur. 2023 restera comme une année marquante pour ce projet d'envergure :

- > Inauguration d'eXplora (réhabilitation bâtiment ORL)
- > Travaux de réhabilitation du pavillon Blum
- > Lancement des travaux d'extension du bâtiment ORL

La SERS accompagne également la **Communauté de Communes de la Région de Guebwiller** pour l'aménagement d'une zone d'activités économiques qui prendra le relais de l'**Aire d'Activités du Florival**. En 2023, les études se sont poursuivies de manière à formaliser le dossier d'autorisation environnementale, au titre de la loi sur l'eau. Cette opération comporte des enjeux très importants en matière d'environnement compte tenu de la présence de zones humides. L'occasion de mettre en œuvre la séquence Eviter – Réduire – Compenser.

Acteur du renouvellement urbain

C'est un projet iconique pour la SERS : la Manufacture des Tabacs de Strasbourg. Au cœur de la ville, ce lieu remarquable du patrimoine industriel se transforme en un joyau de l'innovation et de la créativité. Un joyau en mouvement permanent, centré sur la jeunesse, les arts, les sciences et l'expérimentation.

A l'heure de la sobriété foncière, ce projet a valeur d'exemple pour la SERS ! Acquis directement auprès d'Imperial Tobacco en 2015, le site a connu une année 2023 bien chargée : l'arrivée de **l'ENGEES** et de **l'EOST** dans la partie réalisée directement par l'Université de Strasbourg, la livraison côté SERS du **pôle start up** en tout début d'année, l'implantation de **Digital Village** dans ce qu'on appelle le lot 3, constitué de 4 plateaux à vocation tertiaire.

Mais l'évènement le plus marquant aura été l'ouverture de **Kooma**, un tiers lieu convivial et engagé, qui fait la part belle au bio et au local.

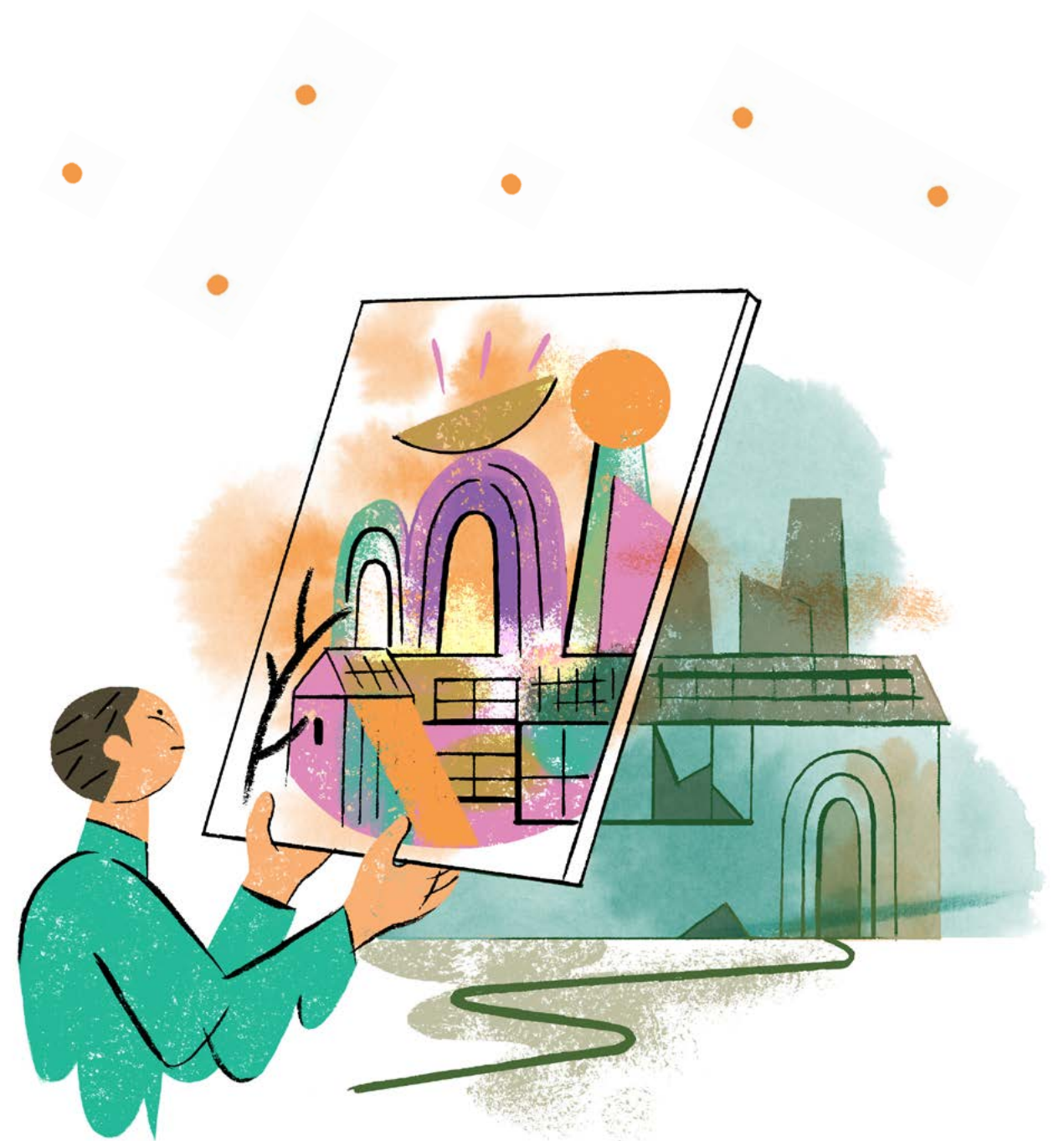
C'est sans doute l'opération la plus spectaculaire et la plus complexe : la restructuration du pavillon central de la Manufacture des Tabacs, avec la création de restaurants, d'un espace d'accueil, d'un magasin de producteurs alsaciens et d'une épicerie portée par la SCIC LAB (Kooma).

Un espace événementiel sera proposé par **Tiers Lab**. Il est en cours d'aménagement dans l'ancienne chaufferie située dans l'aile Sud. Une terrasse d'environ 350 m² sera accessible depuis les restaurants et l'espace événementiel.

Rendez-vous en octobre 2024 pour l'inauguration officielle de l'ensemble du site restructuré, réunissant l'enseignement et la recherche dans le domaine des sciences et des arts, le soutien à l'économie créative et la promotion de l'économie sociale et solidaire. L'avenir s'imagine dès à présent dans ce nouvel écosystème innovant et naturellement effervescent !



© Yérr-Gaspar-Hummel



KOOMA – Epicerie et Marché de producteurs

Acteur d'un aménagement du territoire sobre et écologique



Pour rendre notre territoire agréable à vivre, tout en respectant les principes de limitation des émissions de gaz à effet de serre, de préservation de l'environnement, de la biodiversité et des ressources et espaces naturels, la SERS repense l'urbanisme pour un aménagement durable.

L'activité de construction traversant une crise contextuelle sur nos projets d'aménagements, que ce soit à Bischwiller « le Baumgarten », à la Wantzenau « le Schwemmlach », à Illkirch-Graffenstaden « les Prairies du Canal » ou encore à Ittenheim « les Portes de l'Ackerland », nous avons mis à profit ce ralentissement pour encore améliorer l'approche environnementale de nos projets.

Tous ces efforts ont été récompensés. La SERS a été lauréate du concours « Green Solutions Awards » pour l'opération « les Prairies du Canal » à Illkirch-Graffenstaden. Ce concours international valorise les projets ambitieux sur le plan environnemental. Notre projet a été primé au niveau international lors de la remise des prix à la COP 28 début décembre 2023.



Prairies du Canal à Illkirch

© Bartosch Salmanski



Diplôme Green Solutions Awards



ZAC du Baumgarten à Bischwiller

© Bartosch Salmanski



Portes de l'Ackerland à Ittenheim

© Bartosch Salmanski

Alain Grosskost



MAIRE D'ITTENHEIM

VICE-PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU KOCHERSBERG ET DE L'ACKERLAND

« Travailler dans l'intérêt général de notre collectivité »



La commune d'Ittenheim a connu ces dernières décennies une augmentation régulière de sa population. Comment parvenez-vous à maîtriser l'urbanisation ?

« Ittenheim aujourd'hui, c'est une commune de 2 200 habitants, un village rural, le premier village en dehors de l'Eurométropole, qui a la chance d'être desservi par un transport en commun en site propre. Tout cela fait que Ittenheim est un village très attractif.

Nous essayons de maîtriser au mieux le développement grâce notamment au Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les Orientations d'aménagement et de programmation.

Nous avons créé une zone d'aménagement concertée, avec une concession signée en 2011 avec la SERS. Nous avons aussi réalisé une zone de loisirs avec une maison des associations, intégrant des terrains de foot et des aires de jeux. La Commune a décidé de refaire appel à la SERS car elle comprend et exprime de manière qualitative nos ambitions pour Ittenheim. »

2/ Le fait de pouvoir s'appuyer sur un aménageur qui sait gérer le temps long constitue-t-il un atout ?

« Oui, l'avantage, c'est que nous nous appuyons sur l'expérience unique et les savoir-faire multiples de la SERS. Nous, petite commune, nous avons besoin d'un expert comme la SERS à nos côtés, et cela dure depuis 30 ans. »

3/ Comment qualifieriez-vous les relations entre la commune et la SERS ?

« Avec la SERS, nous avons des relations toujours constructives. L'avantage, c'est que nous pouvons nous mettre autour d'une table, nous pouvons discuter ensemble, et développer des projets avec un objectif clair : travailler dans l'intérêt général de notre collectivité. »



Des partenariats locaux au service de l'intérêt général

Avec la création de sociétés partenaires, EnerD2 pour la rénovation énergétique, l'OFSA pour le logement abordable, PARSEM pour les mobilités durables, la SERS anticipe et accompagne les profondes mutations en cours sur son territoire.

OFSA

Faciliter l'accès à la propriété en Alsace

En réponse à la raréfaction et au renchérissement du foncier, et par extension des prix des logements, l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace a été fondé en 2020 par la SERS et Procivis Alsace.

Les deux structures se sont associées avec les collectivités locales, les bailleurs sociaux et des partenaires, ainsi que d'autres acteurs de l'habitat en Alsace.

De nouveaux membres rejoignent régulièrement l'OFSA, qui s'est doté, dès l'origine, d'un capital financier solide de plusieurs millions d'euros. Sa gouvernance est assurée par ses membres fondateurs, en lien avec les collectivités concernées par ses opérations.

L'ambition de l'Office est d'apporter, grâce au Bail Réel et Solidaire, le maillon supplémentaire qui manquait à la chaîne de l'offre de logements à prix abordables, sur l'ensemble du territoire alsacien.



Définition - Strasbourg-Wacken

EnerD2

Au cœur de la transition énergétique

Créé par R-GDS, la SERS et la Caisse des Dépôts, EnerD2 a pour ambition d'aider les collectivités locales, bailleurs sociaux et propriétaires de biens tertiaires à réaliser la rénovation thermique de leur patrimoine bâti en s'appuyant sur le Contrat de Performance Énergétique (CPE).

Fort de son expertise dans la gestion des énergies et du pilotage de projets complexes, EnerD2 offre aux collectivités locales et territoriales, bailleurs sociaux et gestionnaires de bâtiments tertiaires, un accompagnement de proximité et des solutions sur mesure tout au long de leurs projets.



ENERD2 – MGP Ophéa à Hautepierre



© AMO Grand Est

Charte du mécénat S'engager pour faire société

Acteur économique régional important, notre société se veut également acteur de la société. C'est dans cette optique que nous avons élaboré en 2023 notre « charte du mécénat ».

Le mécénat est une pratique ancrée dans la culture alsacienne. Devenir une entreprise mécène, c'est affirmer notre engagement sociétal et prendre part à la vie de notre territoire. C'est aussi contribuer à l'intérêt général.

Articulé avec la politique RSE, dont il est une composante, le mécénat est l'occasion d'impliquer les collaboratrices en apportant un supplément de sens à leur travail quotidien.

Dans le choix des opérations, la SERS privilégiera 3 secteurs particuliers, à part égale si possible :

- La culture et le patrimoine
- La préservation de l'environnement
- L'égalité des chances et l'innovation sociale

La SERS a été mécène principal de l'édition 2023 des Journées de l'Architecture, organisées par la MEA (Maison Européenne de l'Architecture).



Au fil des saisons

JANVIER :

- Soirée à l'**Orchestre Philharmonique de Strasbourg**



JUILLET :

- Inauguration du bâtiment **eXplora** sur le campus **NextMed**
- Parking **Parc Expo** : livraison du bâtiment
- Mandat de Délégation de Maîtrise d'Ouvrage dans le cadre de la création et l'exploitation d'un **réseau de chaleur transfrontalier - SEM CKS**

FÉVRIER :

- Inauguration **SEMIA** dans le bâtiment central à la Manufacture des Tabacs

MAI :

- **Courses de Strasbourg** et repas à la Manufacture

JUIN :

- Lancement du **Club des Mécènes** avec la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg

SEPTEMBRE :

- Démarrage des travaux du **Stade de la Meinau**
- **Placemaking Europe** : SERS mécène

OCTOBRE :

- Courses **Octobre rose** + brunch au People Hostel
- Inauguration du **CREPS**
- **OFSA** : acquisition terrain Village-Neuf

NOVEMBRE :

- Crémaillère nouveaux locaux de la **SPL**
- Ouverture de **KOOMA** - Brasserie/pub/magasin de producteurs de épicerie à la Manufacture des Tabacs
- **ENERD2** : obtention du Marché Global de Performance pour l'opération de requalification et résidentialisation de 442 logements et de démolition de 261 logements dans le quartier de Hautepierre à Strasbourg

DÉCEMBRE :

- **Prairies du Canal** : vente de 42 logements à DOMIAL
- **Prairies du Canal** : Obtention d'une mention pour le Grand Prix Nouveau Quartier aux « Green Solutions Awards » lors de la COP 28
- Pierres & Territoires + SERS + Habitation moderne : Reconversion de l'ex-site de l'**Hôpital Lyautey** : construction de 90 logements



La présidence



Jean WERLEN
Président du Conseil
d'Administration



Michèle ESCHLIMANN
Vice-Présidente du Conseil
d'Administration

La direction



Thierry FERNANDEZ
Directeur Administratif
et Financier

Éric HARTWEG
Directeur Général

Philippe BIES
Directeur de la Transition
et de l'Innovation

Christian HAENTZLER
Secrétaire Général

Sophie BARTH
Directrice des Services
Juridique et Ressources
Humaines

Alain CHIESA
Directeur Opérationnel

La SERS soutient les talents locaux !

Depuis plusieurs années, nous soutenons les illustrateur·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 2023, c'est **Violaine Leroy** qui a mis ses idées créatives au service de la SERS.

Violaine Leroy

L'illustration entre imaginaire et réalité

Diplômée de l'École supérieure des Arts Décoratifs de Strasbourg -HEAR-, Violaine Leroy aime explorer l'image narrative sous toutes ses facettes : album, bande dessinée, affiche, presse, dessin public...

Son univers singulier se déploie souvent autour de la notion de frontières entre imaginaire et réalité. Elle collabore avec des éditeurs comme Gallimard ou La Pastèque ; travaille avec Le Monde, Libération ou encore la revue XXI. Elle est cofondatrice du collectif artistique Les Rhubarbus, qui rassemble des créateur·trices aux pratiques diverses pour inventer des expériences originales et ludiques.

Enfin, elle est membre active de Central Vapeur qui soutient haut et fort l'image illustrée et toutes ses formes de création, en Alsace et au-delà.



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

N°ISSN : 3001-350X



10, rue Oberlin
BP 20165 – 67004 Strasbourg Cedex
03 88 37 88 88 - sers@sers.eu - sers.eu