Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 23 septembre 2024
N° CP-2024-7-4-8
N° applicatif 10046

4 ème **Commission**
Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Direction
Direction habitat et innovation urbaine

Service consulté

AUTORISATION DE PARTICIPATION DE LA SERS AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ CIVILE DE CONSTRUCTION-VENTE "SCCV STRASBOURG LYAUTEY"

Résumé : En sa qualité d'actionnaire principal, la Collectivité européenne d'Alsace est sollicitée par la Société d'aménagement et d'Équipement du Rhin Supérieur (SERS), pour autoriser la création d'une société civile de construction-vente : la « SCCV Strasbourg Lyautey », avec Pierres et Territoires Alsace et le bailleur social « Habitation Moderne ».

1. La création de la « SCCV Strasbourg LYAUTEY »

Dans le cadre du projet de reconversion de l'ancien hôpital militaire Lyautey au Neuhof, site sur lequel intervient également la Collectivité européenne d'Alsace au titre de la construction du nouveau Collège du Neuhof, la Société d'aménagement et d'Équipement du Rhin Supérieur (SERS) a répondu avec Pierres et Territoires Alsace et le bailleur social Habitation Moderne à un appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Eurométropole de Strasbourg sur la partie en promotion privée de son deuxième Programme de Renouvellement Urbain.

Le projet consiste à reconvertir le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey en 90 logements (construction neuve et réhabilitation). Ces logements s'adressent à une clientèle de propriétaires :

- ✓ 30 % en bail réel solidaire (les propriétaires occupants éligibles n'achètent que les murs, le foncier restant propriété de l'office foncier solidaire)
- ✓ 20 % en accession sociale sécurisée (propriétaires occupants sous plafonds de ressources)

- ✓ 50 % en accession libre (dont 25 % ouverts à l'investissement locatif)
- ✓ Une quinzaine de logements en habitat participatif sur l'un des bâtiments à réhabiliter
- ✓ Les rez-de-chaussée en commerces ou locaux tertiaires

Le budget prévisionnel de l'opération est de 22,85 M€. Le financement sera assuré par des fonds propres apportés par les associés à hauteur de 20 %, la couverture complémentaire étant assurée par des prêts bancaires.

Pour cela, le groupement SERS/Pierres et Territoires Alsace/Habitation Moderne propose de créer une société civile dédiée à l'activité de construction-vente : la « SCCV Strasbourg Lyautey ». Il est précisé que les trois partenaires ont préalablement fait réaliser une étude juridique qui confirme la possibilité de créer une telle société dédiée à la réalisation de ce projet spécifique.

Ce projet associe également la SEM LOCUSEM, qui portera les locaux commerciaux, et l'Office Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA).

Le siège de la « SCCV Strasbourg Lyautey » sera établi chez la société Pierres et Territoires de France Alsace, au 11 rue du Marais Vert 67000 STRASBOURG et elle sera dotée d'un capital de 1 000 € reparti comme suit :

- 51 % détenus par la société Pierres et Territoires Alsace SAS qui en assurera également la gérance, soit un apport de 510 € ;
- 24,5% détenus par la SERS, soit un apport de 245 € ;
- 24,5% détenus par Habitation Moderne, soit un apport de 245 €.

En date du 7 mai 2024, la SERS a sollicité la Collectivité européenne d'Alsace en vue d'obtenir l'accord préalable de la collectivité sur cette prise de participation de la SERS au capital de la « SCCV Strasbourg Lyautey » (cf. annexe au présent rapport).

Constituée pour une durée de 20 ans, la « SCCV Strasbourg Lyautey » poursuivra l'objet social suivant :

- la réhabilitation lourde de bâtiments collectifs existants, la construction de bâtiments collectifs neufs, puis la vente en totalité ou par fractions de ces immeubles collectifs à usage principal d'habitation, de leurs annexes et dépendances, et des équipements collectifs destinés au service des occupants de ces immeubles ;
- l'acquisition de terrains ou de volumes dans l'espace, y compris de bâtiments existants à réhabiliter, sur le site de l'ancien Hôpital Lyautey situe Avenue du Neuhof à Strasbourg, l'emprunt de partie des capitaux nécessaires à la constitution, l'obtention de toutes ouvertures de crédit, de prêts et constitution des garanties y relatives, l'établissement des actes réalisant l'encadrement juridique des immeubles projetés et en particulier de ceux nécessaires à la vente par fraction desdits immeubles, éventuellement en cas de mévente, la location des invendus ;
- l'administration, avant cession, des immeubles à usage principal d'habitation ou mixte, en assurant si besoin, la fonction de syndic de copropriété ou d'administrateur de biens ;
- et généralement la réalisation de toutes les opérations civiles, mobilières, immobilières, d'aménagement et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement a l'objet ci-dessus, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Le projet de statuts de la « SCCV Strasbourg Lyautey » figure en annexe au présent rapport.

2. Intérêt pour la SERS

La SERS souhaite diversifier ses activités, déjà engagées dans les sociétés ENERD2 (bureau d'étude technique dédiée à la performance énergétique des bâtiments), OFSA (société coopérative), PARSEM (société d'entreposage et de services aux transports), SAS Manufacture et Medtech (société de Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager) et diverses sources de financement, tout en s'adaptant à la complexité croissante des opérations d'aménagement.

Cette activité de construction et de promotion immobilière sera complémentaire à son activité principale d'aménagement. Elle lui permettra de développer des compétences internes par mise à disposition du personnel SERS dans le cadre de l'activité de ses filiales, tout en pouvant s'adosser sur des compétences complémentaires des membres du groupement. L'objectif est de développer des opérations dans des secteurs où l'attractivité est questionnée et pouvant ponctuellement palier à la carence d'initiative privée dans les centres-bourgs alsaciens.

Les différents Conseils d'administration se sont prononcés en faveur de la création de cette société :

- Habitation Moderne le 7 décembre 2023,
- la SERS du 18 décembre 2023,
- Pierre et Territoire le 5 septembre 2023.

En application de l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales, la création de cette structure, nécessite maintenant d'être approuvée par l'ensemble des collectivités actionnaires :

- la Ville de Strasbourg a validé le projet lors du Conseil Municipal du 24 juin 2024 (délibération n°V-2024-611)
- l'Eurométropole de Strasbourg le 28 juin 2024 (délibération n°V-2024-612)
- la Collectivité européenne d'Alsace, objet du présent rapport.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver le projet de statuts de la Société Civile de Construction Vente (S.C.C.V.), dénommée « SCCV Strasbourg Lyautey », joint en annexe au présent rapport, lequel prévoit la participation de la Société d'économie mixte SERS dans celle-ci ;

- de prendre acte que la « SCCV Strasbourg Lyautey » précitée est constituée dans le cadre du projet de reconversion de l'ancien hôpital militaire Lyautey au Neuhof et fait suite à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Eurométropole de Strasbourg sur la partie en promotion privée de son 2ème Programme de Renouvellement Urbain auquel la Société d'économie mixte SERS a été retenue en partenariat avec la société Pierres et Territoires France - Alsace SAS et la Société d'économie mixte Habitation Moderne ;

- d'autoriser la prise de participation de la Société d'économie mixte SERS dans le capital de la Société Civile de Construction Vente (SCCV) dénommée « SCCV Strasbourg Lyautey », à hauteur de 245 € par apport en numéraire, soit 24,5 % du capital ;

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tous les actes concourant à l'exécution des présentes et les représentants permanents de la Collectivité européenne d'Alsace aux conseils d'administration de la Société d'économie mixte SERS à prendre toutes les décisions et à signer tout acte concourant à l'exécution des présentes.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Signé électroniquement par :
Frédéric BIERRY
Date de signature : 13/09/2024
Qualité : Président de la Collectivité européenne d'Alsace