

Monsieur Frédéric BIERRY  
Président  
Collectivité Européenne d'Alsace  
Place du Quartier Blanc  
F-67964 Strasbourg cedex

Date : le 07.05.2024

Objet : sollicitation de la Collectivité Européenne d'Alsace en vue d'une délibération agréant la prise de participation par la S.E.R.S. au sein de la SCCV STRASBOURG LYAUTEY

N/Ref : SB

Monsieur le Président,

Dans le cadre du projet de reconversion de l'hôpital LYAUTEY à Strasbourg (Neuhof), site sur lequel intervient également la CEA au titre de la réalisation du nouveau Collège du Neuhof, la S.E.R.S. a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Eurométropole de Strasbourg sur la partie logements en promotion privée de ce 2e PRU de l'Eurométropole. Elle a présenté un projet partenarial, porté conjointement avec deux autres acteurs locaux : la SEM Habitation Moderne et la société Pierre et Territoires de France Alsace (société du groupe PROCIVIS : Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété).

Notre proposition qui associe également d'autres partenaires locaux (notamment la SEM LOCUSEM qui porterait les locaux commerciaux, et l'OFSA dont la CEA est également actionnaire, qui ferait l'acquisition de droits à construire, une partie du programme étant commercialisée en Bail Réel Solidaire), a été retenue par l'Eurométropole qui nous a désignés lauréat de l'appel à Manifestation d'intérêt.

Les logements et locaux tertiaires produits étant destinés à la vente, le groupement a prévu de créer une entité juridique spécifique, dédiée à cette opération immobilière et souhaite constituer une société civile de construction-vente (SCCV), outil juridique dédié à l'activité de construction-vente.

Lors du Conseil d'administration de la S.E.R.S. du 18 décembre 2023, les administrateurs de notre société ont été informés du projet de constituer avec la SEM Habitation Moderne et la société Pierre et Territoires de France Alsace, une société de projet, permettant de disposer d'un outil de gestion distinct et identifié pour la réalisation de cette opération. Les administrateurs de la S.E.R.S. se sont prononcés en faveur de la création de cette structure, qui nécessite à présent d'être approuvée par l'ensemble des collectivités actionnaires disposant d'une représentation au conseil d'administration de la S.E.R.S. en application de l'article L1524-5 CGCT tel qu'issu de la loi dite « 3DS » du 21 février 2022.

A cet effet nous vous présentons ci-après les éléments de contexte vous permettant d'appréhender l'intérêt de la création de cette structure pour la S.E.R.S. et ses actionnaires :

## Éléments de contexte justifiant l'engagement de la SERS en qualité d'opérateur immobilier

L'objectif de neutralité climatique (ZAN, Stratégie Nationale Bas Carbone, etc ...) va amener un changement très sensible dans les métiers de l'aménagement et transformer en profondeur le modèle économique de la S.E.R.S., la chaîne de valeurs des opérations devenant de plus en plus complexe. Localement, la fin des grandes opérations d'aménagement d'initiative publique, l'attribution de marchés de gré à gré aux SPL, la complexification des procédures et l'inflation foncière conduisent également la société à se questionner sur son avenir.

En lien avec le plan stratégique arrêté en 2021, présenté et approuvé par son Conseil d'Administration, la S.E.R.S. a avancé sur la question de la diversification de ses activités afin d'anticiper dès aujourd'hui ces changements en complément des diversifications sectorielles déjà engagées (EnerD2, OFSA, PARSEM ou encore les SAS Manufacture et Medtech).

**Parmi les principaux axes de réflexion de la société, deux axes majeurs ont été mis en avant, en cohérence avec la volonté affichée d'être un ensemblier de la fabrique de la ville,**

- La volonté d'être un acteur du **renouvellement urbain**
- L'objectif de devenir un **opérateur immobilier qui maîtrise les opérations complexes.**

La création de la SCCV proposée correspond ainsi à la mise en œuvre de ces axes stratégiques.

### Être un acteur du renouvellement urbain

Demain plus encore qu'aujourd'hui la « fabrique de la ville » se fera sur elle-même aussi bien en secteur urbain et tendu que dans les centre-bourgs alsaciens. Il en va de l'équilibre de nos territoires. Ces projets à forte technicité sont amenés à se multiplier et la S.E.R.S. souhaite mettre à profit l'expérience capitalisée sur ce type de projets et développer de nouvelles compétences pour ces équipes, afin de pouvoir relever le défi de la transformation du métier d'aménageur. C'est en ce sens qu'elle étudie avec Habitation Moderne des projets de co-promotion ou encore de logement locatif intermédiaire. C'est également dans cet objectif qu'elle a participé à l'appel à projet lancé par l'Eurométropole de Strasbourg en vue de la reconversion de l'ancien hôpital Lyautey au Neuhof. Sur le reste du territoire notre société travaille depuis plus d'un an avec les services de la CEA à la création d'un outil de type patrimonial permettant de participer à la revitalisation des centre-bourgs dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain et pour lequel une expérience en promotion immobilière s'avèrera également utile.

### Être un opérateur immobilier qui maîtrise les opérations complexes

Si la SERS a décidé de consacrer un budget spécifique à l'approfondissement de ces nouveaux axes stratégiques, elle a également souhaité **diversifier ses sources de financement** tout en s'adaptant à la **complexité croissante des opérations d'aménagement.**

La répartition des tâches concourant à la fabrication de la Ville a été longtemps compartimentée en silos entre aménageurs, promoteurs et bailleurs, financiers, gestionnaires, chacun ajoutant ses marges. Cette manière de faire gagnerait à s'effacer en faveur d'une approche plus holistique et intégrée, permettant à tous les acteurs de la chaîne de mutualiser leurs ressources et de s'exprimer conjointement plutôt que successivement, ceci dans l'intérêt de l'usager.

La création de la SCCV LYAUTEY s'intègre également dans cette dynamique.

Il s'agit ainsi de constituer des filiales ou de prendre des participations au sein de structures de promotion permettant à la S.E.R.S. :

- De développer une activité complémentaire à son activité principale, la construction et la promotion étant complémentaires aux missions d'aménagement et participant à la même chaîne de valeur, tout en isolant ces opérations afin d'en limiter le risque pour la S.E.R.S.
- De développer des compétences internes (par mise à contribution du personnel S.E.R.S. et de celui des autres actionnaires dans le cadre de l'activité des filiales) tout en pouvant s'adosser sur des compétences complémentaires afin de sécuriser l'opération.
- De poursuivre un objectif d'intérêt général en développant notamment des opérations dans des secteurs dont l'attractivité est questionnée et pouvant ponctuellement pallier la carence d'initiative privée (sans pour autant en faire un critère nécessaire à l'intervention de la structure).

### **Création de la SCCV STRASBOURG LYAUTEY ayant pour objet la restructuration de l'ancien hôpital LYAUTEY**

La création de cette structure fait suite à la désignation du groupement constitué entre la S.E.R.S., Habitation Moderne et le promoteur Pierres et Territoires de France comme lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Eurométropole de Strasbourg en vue de la réhabilitation d'une partie du site de l'ancien hôpital militaire LYAUTEY.

Le projet présenté le groupement consiste dans la réalisation d'environ 90 logements (construction neuve et réhabilitation), qui s'adressent principalement à une clientèle familiale de propriétaires occupants : 30% de logements en BRS, 20% minimum d'accession sociale sécurisée, 50% d'accession libre (dont 25% ouverts à l'investissement locatif). Une offre d'une quinzaine de logements en habitat participatif sera également proposée sur l'un des bâtiments à réhabiliter. Les rez-de-chaussée seront destinés à des usages commerciaux/tertiaires portés par LOCUSEM.

### **Montage juridique du projet**

Une étude juridique préalable a été réalisée afin de vérifier la faisabilité juridique du projet au regard de la réglementation applicable à Habitation Moderne, la SERS et Pierres et Territoires de France. Cette étude confirme la possibilité pour ces structures de s'associer au sein d'une Société Civile de Construction Vente pour la réalisation de ce projet spécifique.

La Société Civile de Construction Vente est une société civile immobilière qui se caractérise par un objet social spécifique, constituée dans le but de construire un ou plusieurs immeubles en vue de leur vente en totalité ou par fraction. La SCCV n'a ainsi pour but de louer les biens construits ni d'attribuer les immeubles construits par elle à ses associés en contrepartie de leurs apports.

Elle constitue un outil de gestion du projet permettant de mutualiser les compétences de chaque associé et de partager l'investissement, le portage et le résultat. La SCCV permet à ses associés de réaliser des investissements importants en les dissociant de leur propre patrimoine. Ainsi, une SCCV est généralement créée pour chaque opération immobilière et liquidée à son terme, limitant ainsi le risque des associés.

La SCCV bénéficie également d'un avantage fiscal : elle n'est pas elle-même fiscalisée à l'impôt sur les sociétés mais fait remonter les bénéfices aux associés ; la SCCV est dite fiscalement transparente. La SCCV est ainsi le véhicule juridique et fiscal dédié à l'activité de promotion immobilière.

Comme pour toutes les SCI, ses associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

### **Objet et fonctionnement de la SCCV**

La SCCV serait dénommée SCCV STRASBOURG LYAUTEY, et serait dotée d'un capital de 1000 € réparti comme suit :

- 51 % détenus par la société Pierre et Territoires Alsace SAS qui en assurerait également la gérance
- 24,5% détenus par la S.E.R.S
- 24,5% détenus par Habitation Moderne

Constituée pour une durée de 20 ans elle poursuivrait 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.

■ A l'effet de la réalisation de cet objet, notamment 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 situé 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 ;

■ avant leur cession, d'administrer les 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 effectuer toutes les opérations civiles, mobilières, immobilières, d'aménagement et financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

La gérance serait assurée par la société PIERRES & TERRITOIRES DE FRANCE ALSACE, représentée par son représentant légal ou par toute personne à qui il aura été délégué les pouvoirs nécessaires.

Il est précisé que la société à constituer n'aura pas la qualité d'employeur. Par convention, la SCCV STRASBOURG LYAUTEY confierait l'ensemble des missions à Pierres et Territoires de France-Alsace.

### **PLAN D'AFFAIRES DE LA SCCV**

Le plan d'affaires consiste dans la mise en œuvre de l'appel à projet de la Collectivité consistant dans la reconversion du site de l'ancien hôpital Lyautey Avenue du Neuhof à STRASBOURG.

Le projet global consistera prévisionnellement dans la construction de 90 logements pour une surface de 8.231 m<sup>2</sup> de surface habitable composés de

- ✓ 30% logements en Bail Réel Solidaire
- ✓ 20% de logements en TVA réduite
- ✓ 25 % minimum de logements en accession libre en résidence principale

- ✓ 25 % maximum en accession libre en investissement locatif

de 970 m<sup>2</sup> environ de locaux d'activité (à acquérir par la SEM LOCUSEM, autre partenaire d'Habitation moderne),

et l'aménagement des voies nécessaires au programme.

La construction sera suivie de 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, ainsi que des éventuelles voies (rétrocession à la collectivité).

### **MAITRISE DES RISQUES OPERATIONNELS ET FINANCIERS**

Le financement de l'opération sera assuré par des fonds propres apportés par les associés à hauteur de 20% du coût de revient de l'opération, la couverture des besoins financiers complémentaires étant assurée par le recours à des crédits d'accompagnement bancaires.

En complément des statuts, un référentiel de fonctionnement opérationnel de la SCI sera mis en place entre les associés afin de déterminer les règles de fonctionnement de la société et le contrôle de la gérance.

Les différentes étapes de réalisation du projet seront ainsi examinées et validées par un Comité d'Engagement constitué de deux représentants de chaque structure associée, se prononçant à l'unanimité de ses membres.

En considération des éléments rappelés ci-avant, j'ai l'honneur, Monsieur le Président, de vous solliciter en application de l'article L1524-5 CGCT afin de requérir l'accord préalable de votre collectivité quant à la prise de participation par la S.E.R.S. de 24,5% des parts sociales de la SCCV Strasbourg LYAUTEY, en cours de constitution. A cet effet vous voudrez bien trouver le projet de statuts de la société.

Restant à votre disposition pour vous apporter tout complément qui vous serait utile,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations respectueuses.



Eric HARTWEG  
Directeur Général

Annexe :

- Projet de statuts de la SCCV STRASBOURG LYAUTEY