

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 17 novembre 2025

N° CP-2025-8-11-2

N° applicatif 13340

11^{ème} Commission

Commission Eurométropole de Strasbourg

Direction

Direction habitat et innovation urbaine

Service consulté

MODIFICATION DE L'OBJET SOCIAL DE LA SAS LA MANUFACTURE

Résumé : En sa qualité de collectivité actionnaire des sociétés d'économie mixte (SEM) et représentée au conseil d'administration, la Collectivité européenne d'Alsace est sollicitée par la Société d'aménagement et d'Équipement du Rhin Supérieur (SERS), pour approuver la modification de l'objet social de la SAS LA MANUFACTURE, afin de transformer cette filiale en foncière.

1. Modification de l'objet social

La SAS LA MANUFACTURE, société par actions simplifiées à associé unique et au capital de 2 500 000 €, a été constituée en 2021 en vue d'acquérir, réhabiliter puis exploiter le site de la Manufacture des Tabacs à Strasbourg.

Son objet social, détenu à 100% par la S.E.R.S., est aujourd'hui limité à l'exploitation des volumes immobiliers de la Manufacture dont elle est propriétaire : locaux loués à SEMIA, L'Hostel, le volume de bureaux adjacent (Digital Village) et le bâtiment central (KOOMA/TIERS LAB).

Dans le cadre de sa stratégie de diversification, la S.E.R.S. souhaite transformer cette filiale en société foncière, afin d'élargir son objet social et lui permettre :

- L'acquisition de biens bâtis ou non bâtis en vue de leur valorisation quelle que soit leur destination (logements, immobilier d'exploitation : parkings/places de

stationnement, résidences, etc. ; immobilier d'entreprise : bureaux, entrepôts, commerces, etc.) ;

- La construction, la restructuration, la réhabilitation, la rénovation, la prise à bail emphytéotique, bail à construction, ou tout autre contrat générateur de droits réels ;
- L'exploitation, notamment par voie de location quel que soit le type de bail/convention de mise à disposition, de biens immobiliers bâtis ou non bâtis en vue de leur valorisation ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet prévu ci-dessus, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toute convention d'avance en compte courant, ainsi que l'octroi de toute garantie consentie pour l'obtention de ces financements et la conclusion de toute convention de couverture de taux ; la conclusion de toute convention liée à l'obtention de subventions pour la réalisation du projet conforme à l'objet social de la société ;
- Toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, commerciales et financières se rapportant, directement ou indirectement, à l'objet défini ci-dessus, ou à des objets similaires ou connexes, de nature à favoriser la réalisation de cet objet et de nature à favoriser son extension ou son développement ;
- La participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés immobilières créées ou à créer (détention de parts pouvant se rattacher à l'objet social), notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

2. Intérêt pour la SERS

La modification de l'objet social de la SAS LA MANUFACTURE présente un intérêt direct pour la S.E.R.S. puisqu'elle permet d'isoler ce secteur d'activité au sein d'une structure dédiée de type foncière, chargée de la constitution, de la gestion et de l'exploitation d'un portefeuille immobilier.

Cette évolution évite la création d'une structure supplémentaire générant des coûts de gestion et permet ainsi de loger l'ensemble des actifs immobiliers existants et futurs dans une seule entité. Cette dernière s'inscrit dans la stratégie de diversification engagée par la S.E.R.S., qui consiste à réaliser des acquisitions d'immeubles bâtis, notamment ceux pouvant être qualifiés de « passoire énergétique », en vue de leur rénovation, de leur changement éventuel de destination et de leur exploitation, en particulier sous la forme de logements locatifs abordables. Elle répond ainsi à un objectif d'intérêt général en proposant une solution à la population intermédiaire qui peine à se loger dans le parc privé sans être éligible aux dispositifs sociaux.

De même, elle permet de cibler, en fonction des opportunités et des disponibilités de trésorerie, des locaux d'activité qui présentent un intérêt architectural et patrimonial, sans concurrencer toutefois d'autres structures de type LOCUSEM. Enfin, cette évolution sera génératrice d'activité nouvelle pour les équipes de la S.E.R.S., avec une évolution déjà amorcée en matière de ressources humaines, et favorisera une synergie en termes de compétences avec sa filiale immobilière, le cabinet CEGIP. Le financement de ces

opérations s'effectuera par recours à l'emprunt, ce qui permettra de préserver au maximum les fonds propres de la structure tout en bénéficiant d'un effet levier.

Cette proposition de modification de la SAS LA MANUFACTURE a été soumise pour avis de principe au conseil d'administration de la S.E.R.S. lors de sa séance du 21 mai 2025 et a été approuvée à l'unanimité des membres du conseil.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi que la Région Grand Est, ont également été sollicités afin de se prononcer sur cette modification.

Au vu de ce qui précède, je vous propose

- d'approuver le principe de la modification de l'objet social de la Société par Actions Simplifiées (SAS) LA MANUFACTURE en vue de transformer cette filiale de la Société d'aménagement et d'Équipement du Rhin Supérieur (SERS), en société foncière ;
- d'approuver le projet de statuts modifiés de la SAS LA MANUFACTURE joint en annexe du présent rapport ;
- de m'autoriser ou mon représentant à signer tous les actes concourant à la mise en œuvre de la modification statutaire précitée et d'autoriser les représentants permanents de la Collectivité européenne d'Alsace au conseil d'administration de la SERS à prendre toutes les décisions et à signer tout acte concourant à la mise en œuvre de la modification statutaire précitée.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.