

Monsieur Frédéric BIERRY
Président
Collectivité Européenne d'Alsace
Place du Quartier Blanc
F-67964 Strasbourg cedex
LRAR n°25-1224

Date : le 08/08/2025

Objet : sollicitation de la Collectivité Européenne d'Alsace en vue d'une délibération agréant la modification de l'objet social de la SAS LA MANUFACTURE

N/Ref : SB

Monsieur le Président,

Je me permets de vous solliciter par les présentes, aux fins de vous soumettre pour délibération par la Collectivité Européenne d'Alsace au titre de l'article L1524-5 CGCT, un projet de modification de l'objet social de la SASU La Manufacture, détenue à 100% par la S.E.R.S.

La SAS LA MANUFACTURE, société par actions simplifiée à associée 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, dont elle a fait l'acquisition auprès de son actionnaire unique la S.E.R.S. en date du 30 juin 2021.

L'objet social de cette structure détenue 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 à savoir les locaux loués à SEMIA, The People Hostel, le volume de bureaux adjacent (Digital Village) et le bâtiment central (KOOMA/TIERS LAB).

Dans le cadre de son développement, la S.E.R.S. s'est parallèlement engagée dans une stratégie de diversification de son activité, dont l'un des axes consiste à réaliser des acquisitions d'immeubles bâtis présentant de préférence un intérêt architectural et patrimonial ainsi que de terrains non bâtis présentant un intérêt stratégique. Les acquisitions sont réalisées pour ce qui est du patrimoine bâti, en ciblant principalement mais non exclusivement des immeubles pouvant être qualifiés de « passoire énergétique », en vue de leur rénovation énergétique, de leur changement éventuel de destination et de leur exploitation, notamment sous forme de logements locatifs abordables. Ces acquisitions permettraient en effet de répondre à un besoin de la population et participe ainsi d'un objectif d'intérêt général : permettre de proposer une solution à la population intermédiaire qui peine à se loger dans le parc privé sans être éligible aux dispositifs sociaux. Les acquisitions pourront également cibler en fonction des opportunités et des disponibilités en termes de trésorerie, des locaux d'activité (comme c'est déjà le cas sur l'activité historique de la SAS LA MANUFACTURE) sans concurrencer toutefois d'autres structures type LOCUSEM, le tout dans un objectif d'intérêt général.

Les investissements réalisés sont destinés s'inscrire sur le long terme et non dans le cadre d'opérations dites de marchand de biens (achat/revente) ce qui n'exclut toutefois pas les cessions d'opportunité, dans l'intérêt de la structure.

Afin d'assurer un meilleur suivi de cette activité et de répartir les risques entre les différents actifs immobiliers au sein d'une même structure, la S.E.R.S. souhaite isoler ce secteur d'activité au sein d'une structure dédiée de type foncière, dont l'objet serait la constitution, la gestion et l'exploitation de ce portefeuille immobilier dont elle assurera la valorisation, la location et l'entretien et le cas échéant la commercialisation. Cette structure ne serait pas dotée de personnel, ce qui sera également générateur d'activité en partie nouvelle pour les équipes de la S.E.R.S., avec une évolution en matière de ressources humaines qui a d'ores et déjà commencé à se mettre en place. Un partenariat avec la filiale immobilière de la S.E.R.S. : le cabinet CEGIP sera également à considérer afin de constituer un axe immobilier fort et bénéficier d'une synergie en termes de compétences.

La S.E.R.S. disposant déjà d'une filiale dont l'objet est similaire mais réduit à la seule opération de la Manufacture des Tabacs, il est proposé, plutôt que de créer une structure supplémentaire générant des coûts de gestion, d'élargir l'objet social de la SAS LA MANUFACTURE afin de lui permettre de loger l'ensemble de ses actifs immobiliers pour en assurer la gestion.

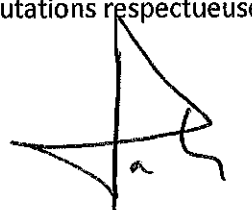
Le capital de la SAS LA MANUFACTURE, actuellement fixé à 2.500.000 € ne serait pas modifié, le financement des acquisitions étant réalisé en ayant recourt à l'emprunt afin de préserver au maximum les fonds propres de la structure et bénéficier d'un effet levier.

Cette proposition de modification de la SAS LA MANUFACTURE a été soumise 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.

Dans le cadre de l'article L1524-5 CGCT, je vous saurais gré de bien vouloir porter à l'ordre du jour de votre prochain conseil l'autorisation de modification statutaire sus-évoquée. Je joins à cette fin au présent courrier une note de présentation plus détaillée sur les motivations de cette demande.

Restant à votre disposition pour vous apporter tout complément qui vous serait utile et vous remerciant par avance pour votre retour à ce sujet,

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



Eric HARTWEG
Directeur Général

Annexe :

- Note de contexte relative à la modification des statuts de la SAS LA MANUFACTURE en vue de sa transformation en société foncière