

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

1. Objet et justification de la modification

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, l'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.

Proposition de modification de statuts :

L'article 3 des statuts de la SAS LA MANUFACTURE « Objet social » sera modifié de la manière suivante :

Rédaction actuelle :

La société a pour objet d'exercer les activités suivantes, directement ou indirectement, en France sur le site de l'ancienne Manufacture des Tabacs de Strasbourg :

- L'acquisition, la construction, la restructuration, la réhabilitation, la prise à bail emphytéotique et/ou l'exploitation, notamment par voie de location, de volumes détachés d'un ensemble immobilier situé 7, rue de la Krutenau à 67000

STRASBOURG sur un terrain cadastré sous :

Section HA Numéro 30 Contenance 1ha 48 ares 20 ca

- La mise en valeur du Site par :

• la réalisation d'aménagements extérieurs ;

• la réhabilitation, la rénovation et la reconstruction du bâti existant ;

- L'exploitation du Site notamment par le biais de baux commerciaux ;

- 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 objet conforme à la 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. »

Nouvelle rédaction :

« La société a pour objet d'exercer les activités suivantes, directement ou indirectement, en France :

- 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, commerce...), etc

- la construction, la restructuration, la réhabilitation, 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 objet conforme à la 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. Pourquoi soumettre cette modification statutaire à l'approbation des collectivités actionnaires de la S.E.R.S. ?

En application de l'article L1524-5 CGCT dans sa rédaction résultant de la loi du 21 février 2022 dite 3DS toute prise de participation directe d'une SEM dans le capital d'une autre société fait l'objet d'un accord exprès des collectivités actionnaires disposant d'un siège au Conseil d'Administration

Si l'accord préalable des collectivités disposant d'un siège au Conseil d'Administration de la S.E.R.S. pour la modification de l'objet social d'une société dans laquelle elle a pris une participation ne résulte pas stricto sensu de l'article L1524-5 CGCT, il nous semble que le respect d'un parallélisme des formes par rapport à la prise de participation d'une SEM dans une autre structure relève de l'esprit du texte de la loi 3DS du 21 février 2022.

En effet, la modification de l'objet social de la structure modifie de fait l'accord donné par les collectivités lors de la prise de participation et est susceptible d'entraîner une modification du risque pris par la S.E.R.S. (en l'espèce actionnaire unique).

Par souci de transparence envers les collectivités actionnaires de la S.E.R.S. il est donc proposé de soumettre à leurs conseils respectif l'autorisation de modification des statuts de la SAS LA MANUFACTURE en vue de sa transformation en société foncière.

3. Quelle gouvernance pour cette structure ?

La SAS LA MANUFACTURE est légalement représentée par sa présidente la S.E.R.S. qui exerce en tant qu'actionnaire unique les fonctions exécutives de la structure, prend l'ensemble des décisions la concernant sous forme de décision de l'actionnaire unique, permettant de préserver une agilité et la réactivité

optimum pour la gestion du quotidien de la structure et en assume la responsabilité.

La SAS ne dispose pas d'un conseil d'administration et la constitution d'un comité ad hoc intégrant des élus ne leur permettrait pas de bénéficier de la protection prévue par la loi 3DS en matière de conflits d'intérêts. Afin d'associer les élus aux décisions d'investissement prises par la SAS sans toutefois obérer son fonctionnement il est proposé que les acquisitions opérées par cette foncière fassent l'objet d'un vote préalable en conseil d'administration SERS avec une approche budgétaire et qu'un état détaillé des comptes de la foncière soit présenté une fois par an en conseil d'administration S.E.R.S. afin d'assurer un suivi de l'activité de cette structure. Ce dispositif serait formalisé dans un règlement intérieur de la SAS et/ou règlement intérieur du Conseil d'Administration de la S.E.R.S.

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.

Sophie BARTH
Secrétaire Générale