

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 9 février 2026
N° CP-2026-1-11-2
N° applicatif 14300

11^{ème} Commission
Commission Eurométropole de Strasbourg

Direction
Direction habitat et innovation urbaine

CRÉATION D'UNE SAS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE ENTRE LA SERS ET HABITATION MODERNE

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 (S.E.R.S.), pour approuver la création d'une SAS de promotion immobilière entre la Société d'aménagement et d'Équipement du Rhin Supérieur (S.E.R.S.) et Habitation Moderne.

1. Contexte et présentation du projet de création de la SAS

Afin de renforcer la capacité d'intervention de la S.E.R.S. sur différents segments du marché immobilier, la société a engagé depuis plusieurs mois une stratégie de diversification de ses activités. Plusieurs axes de développement ont ainsi été identifiés :

- Le développement d'une politique d'acquisition d'actifs immobiliers patrimoniaux en vue de leur rénovation énergétique et de leur conservation afin notamment de produire du logement locatif abordable (hors logements sociaux) ;
- la création d'une activité de promotion immobilière.

C'est dans ce cadre que la S.E.R.S. souhaite créer une structure commune avec la société d'économie mixte Habitation Moderne, qui dispose déjà d'une expérience opérationnelle dans le domaine de la promotion immobilière et d'une bonne connaissance du marché du logement.

La S.E.R.S. propose la création d'une société dotée d'un capital d'un million d'euro et détenue à parts égales (50/50) par les deux actionnaires. Celle-ci aurait pour objet la réalisation de logements en accession privée et ponctuellement en bail réel solidaire (BRS).

La forme juridique retenue est celle d'une société par actions simplifiée SAS multi-opérations, qui lui permettra de mener des opérations de promotion, mais également d'exercer une activité locative, notamment pour la gestion d'inventus.

La gouvernance de la société sera assurée par une présidence et une direction générale disposant de pouvoir équivalents, assurée de manière alternative et tournante par les deux actionnaires.

Un reporting régulier sera assuré via les Conseils d'administration de la S.E.R.S. et les rapports de gestion présentés en Assemblée générale.

Le financement des opérations reposera sur la mobilisation des fonds propres de la structure, le recours à l'emprunt bancaire et, le cas échéant, des comptes courants d'actionnaires rémunérés. La création de cette société n'entraîne ainsi aucun impact financier pour la Collectivité européenne d'Alsace.

La commercialisation des logements/locaux pourra être assurée soit par Habitation Moderne, dont l'équipe dédiée est en cours de renforcement, soit par CEGIP, filiale de gestion immobilière de la S.E.R.S., dont l'activité de transaction doit être développée.

Plusieurs opérations susceptibles d'être portées par cette SAS ont déjà été identifiées :

- une opération d'environ 60 logements dans le cadre du développement du quartier LIZE à Strasbourg ;
- deux opérations de 14 et 18 logements sur le secteur Jardin des Sources à Mittelhausbergen, dans la continuité du lotissement réalisé par la S.E.R.S..

2. Intérêt pour la SERS

La création de cette SAS commune présente un intérêt direct pour la S.E.R.S. puisqu'elle s'inscrit dans sa stratégie de diversification et répond à un objectif de montée en compétence dans un domaine complémentaire à ses activités actuelles, en s'appuyant sur l'expérience d'Habitation Moderne.

Le partenariat envisagé vise également à créer des synergies opérationnelles et commerciales, tout en évitant la multiplication de structures. Il constitue également un levier pour soutenir le développement de CEGIP, dont l'activité de transaction immobilière est appelée à s'intensifier. La mutualisation des compétences contribue à sécuriser le modèle économique de la S.E.R.S. et à renforcer sa capacité d'adaptation aux évolutions du marché immobilier.

Cette proposition de création d'une SAS de promotion immobilière commune à la S.E.R.S. et Habitation Moderne a été soumise pour avis de principe au Conseil d'administration de la S.E.R.S. lors de sa séance du 08 octobre 2025 et a été approuvée.

3. Obligation pour la Collectivité européenne d'Alsace

Selon l'article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales, « [...] A peine de nullité, toute prise de participation directe d'une société d'économie mixte locale dans le capital d'une autre société fait préalablement l'objet d'un accord exprès des collectivités territoriales et de leurs groupements actionnaires disposant d'un siège au conseil d'administration ou au conseil de surveillance en application du premier alinéa. Il en est de même pour la constitution d'un groupement d'intérêt économique par une société d'économie mixte locale, par une société qu'elle contrôle ou par un groupement d'intérêt économique dont elle détient une part du capital ou des droits de vote. Les prises de participation indirectes qui confèrent à une société contrôlée par une société d'économie mixte locale ou à un groupement d'intérêt économique dont une part de capital ou des droits de vote est détenue par une société d'économie mixte locale au moins 10 % du capital ou des droits de vote d'une société sont également soumises à cet accord préalable. [...] ».

En sa qualité de collectivité actionnaire d'une société d'économie mixte et représentée au conseil d'administration par Mmes Lara MILLION et Michèle ESCHLIMANN et MM. Jean-Philippe MAURER et André ERBS, pour répondre à l'exigence de cet article L.1524-5 du Code général des collectivités territoriales, il revient à la Commission permanente de se prononcer sur la création d'une SAS de promotion immobilière entre la S.E.R.S. et Habitation Moderne.

Au vu de ce qui précède, je vous propose

- D'approuver le principe du projet de création d'une société par actions simplifiée (SAS) de promotion immobilière entre la Société d'aménagement et d'Équipement du Rhin Supérieur (SERS) et Habitation Moderne ;
- D'approuver le projet de statut de la société par actions simplifiée (SAS) de promotion immobilière entre la Société d'aménagement et d'Équipement du Rhin Supérieur (S.E.R.S) et Habitation Moderne joint en annexe du présent rapport ;
- De m'autoriser ou mon représentant à signer tous les actes concourant à la création de la société par actions simplifiée (SAS) mentionnée ci-avant et d'autoriser les représentants permanents de la Collectivité européenne d'Alsace au conseil d'administration de la S.E.R.S à prendre toutes les décisions et à signer tout acte concourant à la mise en œuvre de la création de la société par actions simplifiée (SAS) statutaire précitée.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.