2023 RAPPORT D'ACTIVITÉ

IDF Investissements et Territoires

DES SOLUTIONS IMMOBILIÈRES POUR LE DÉVELOPPEMENT ET LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES TERRITOIRES FRANCILIENS

îledeFrance Investissements & Territoires

îledeFrance
Investissements & Territoires

IDF Investissements & Territoires concentre ses investissements sur l'immobilier d'activité, en complément du marché, prioritairement sur les territoires situés en moyenne et grande couronne.
Elle a élargi ses compétences à la rénovation énergétique avec la reprise de la SEM IDF Énergies en septembre 2023. Elle contribue également à l'accélération des investissements dans les ENR en Ile-de-France avec la création en décembre 2023 de sa filiale IDF Energies & Territoires.

îledeFrance
Tourisme & Territoires

IDF Tourisme & Territoires, une foncière dédiée au secteur du Tourisme. Pour répondre aux besoins des acteurs de la filière, la Région Ile-de-France a souhaité étendre le champ d'intervention de la SEM avec une filiale dédiée, IDF Tourisme & Territoires.

îledeFrance
Energies & Territoires

Dans un contexte francilien marqué par la difficulté d'accès au foncier, **IDF Energies & Territoires** vise à faciliter le développement des ENR par son expertise, sa connaissance des acteurs locaux, et ses capacités d'investissement, en lien avec la stratégie bas carbone de la Région.

Chiffres clés

Nombre de projets immobiliers en portefeuille au 31/04/2024 incluant ceux du Tourisme :

27

Actifs immobiliers
en portefeuille qui représentent
127 000 m² de surfaces et
166 M d'euros d'investissements
(co-investissement et dette)

4

Actifs ENR
en portefeuille
MWh (puissance installée).
Les deux premiers projets PV en portefeuille représentent une puissance cumulée de 27 MWc.

Objectif d'investissements
350M d'euros d'ici 2026*

**Sous réserve de la réalisation des augmentations de capital à venir.*

Fonds propres consolidés
de IDF Investissement & Territoires :

En 2024
31,8M d'euros

SOMMAIRE

I. **Edito de la présidente** **5**

2. **Trois questions au Directeur Général** ..... **6 - 7**

3. **Bilan de l'activité** ..... **8 - 15**
   - Temps forts et dates clés
   - Chiffres clés
   - Portefeuille de projets
   - Démarche RSE

4. **Nos métiers** ..... **16 - 18**
   - Qui sommes-nous ?
   - Notre offre
   - Une intervention en lien avec les territoires
   - Des priorités géographiques

5. **Projets en images** ..... **20 - 45**
   - Foncière activité
   - Foncière tourisme
   - Energies renouvelables
   - Renovation énergétique

6. **Perspectives 2024** ..... **46 - 47**

7. **Gouvernance et équipes** ..... **48 - 53**

8. **Annexes** ..... **54 - 65**
   - Projets en patrimoine ..... 55 - 63
   - Etats financiers simplifiés ..... 64 - 65

9. **Contacts** **66**

îledeFrance
Investissements & Territoires

Alexandra DUBLANCHE

Présidente de IDF Investissements & Territoires

Vice-Présidente de la Région Ile-de-France en charge de la Relance, de l'Attractivité, du Développement économique et de l'Innovation.

EDITO

Créée en juillet 2020 à l'initiative de la Région Ile-de-France avec le soutien de la Caisse des dépôts et consignations, IDF Investissements & Territoires investit dans des projets immobiliers d'activité à fort impact social et environnemental pour renforcer le développement et l'attractivité des territoires franciliens. En 2022, nous avons élargi ses activités au secteur du Tourisme grâce à une filiale dédiée, IDF Tourisme & Territoires.

Depuis ses premiers investissements début 2021, la SEM a constitué un portefeuille d'une trentaine de projets, dont plus de la moitié sont déjà en patrimoine. Cette réussite montre l'intérêt de ce nouvel outil qui s'inscrit pleinement dans les priorités de la Région en matière de développement économique, de réduction des inégalités territoriales, de création d'emplois, et de réindustrialisation de notre territoire.

L'année 2023 a été marquée par la reprise des activités de la SEM IDF Énergies pour combiner des expertises complémentaires dans les domaines de l'immobilier d'entreprise, de l'efficacité énergétique, et des énergies renouvelables. Une nouvelle filiale dédiée aux énergies renouvelables, IDF Énergies & Territoires, a été créée fin 2023 pour porter les futurs investissements dans la production d'énergies renouvelables et contribuer à la stratégie bas carbone de la Région. Nous avons ainsi renforcé notre capacité à accompagner les PME/TPE et les collectivités franciliennes dans leur transition énergétique avec une offre intégrée de conseil et d'investissement.

En 2024, suite à sa recapitalisation, IDF Investissements et Territoires va pouvoir accélérer ses investissements autour de trois priorités sectorielles : l'industrie, le tourisme, et les énergies renouvelables. C'est une nouvelle étape dans le développement de la SEM, en complément des autres outils de la Région.

Je tiens à saluer le travail des équipes de la SEM et la qualité des relations établies avec l'ensemble de nos partenaires publics et privés. Je suis convaincue de la pertinence du modèle économique de la société et de sa capacité à attirer de nouveaux partenaires privés qui souhaiteront participer à son développement.

îledeFrance
Investissements & Territoires

PARTIE 2.

Les 3 questions à Olivier Pagezy

Directeur Général de IDF Investissements & Territoires

1. Que vous inspirent les résultats obtenus par la SEM depuis sa création en 2020 ?

Les résultats de la société depuis sa création à l'été 2020 sont ceux d'une start-up qui a été lancée par ses actionnaires avec une grande ambition mais sans apport de patrimoine. La société a connu trois années de pertes mais elle a réussi à constituer un patrimoine immobilier significatif en peu de temps avec 18 projets en patrimoine à fin avril 2024 et une dizaine d'autres projets qui sont sous promesse ou sous exclusivité. Le total des investissements sur cette trentaine de projets en portefeuille, y compris la part de nos partenaires co-investisseurs et l'effet de levier de la dette représente un montant de 166 M€ et 127 000 m2 de surfaces bâties ou à bâtir.

La reprise de la SEM IDF Énergies en 2023 a accentué les pertes de l'exercice car cette société n'avait pas trouvé son modèle économique, et nous avons eu des coûts non récurrents liés à la fusion juridique des deux sociétés. Néanmoins, nous maintenons notre objectif d'un résultat net à l'équilibre en 2024. Depuis sa première acquisition début 2021, la SEM joue un rôle contracyclique apprécié par les acteurs du marché immobilier d'entreprise dans un environnement économique qui reste difficile. Elle a répondu aux besoins des territoires franciliens et ses interventions sont toujours concertées avec les acteurs locaux.

2. Comment la SEM peut-elle contribuer à relever les défis actuels de l'Ile-de-France ?

La SEM dispose d'un positionnement unique pour contribuer aux objectifs fixés par la Région en matière de réindustrialisation et de décarbonation.

Elle intervient dans trois domaines qui sont essentiels pour concilier ces deux objectifs : l'immobilier d'entreprise avec un recentrage de nos investissements sur des projets industriels, le conseil en efficacité énergétique qui a été réorienté sur le tertiaire public et privé, et les énergies renouvelables. Les synergies entre ces trois activités sont fortes et elles vont aussi nous permettre de verdir notre propre patrimoine.

Nous sommes désormais en mesure d'offrir à nos partenaires des solutions complètes pour mettre en œuvre la stratégie bas carbone de la Région. Nous souhaitons soutenir des projets innovants et durables qui favorisent la création d'emplois, la réduction des inégalités territoriales et la préservation de l'environnement. En travaillant en étroite collaboration avec les acteurs publics et privés, nous sommes au croisement de plusieurs écosystèmes et nous pouvons être un tiers de confiance pour la réalisation des projets.

3. Comment envisagez-vous l'année 2024 ?

L'année 2024 doit être pour nous la première année d'atteinte de l'équilibre financier. Ce sera la preuve de la pertinence de notre modèle économique, avec des premières cessions de notre portefeuille dès cette année.

Nous pensons aussi que la filialisation de nos activités est un bon moyen pour attirer des nouveaux actionnaires privés sur des véhicules d'investissement spécialisés. Après le tourisme et l'énergie, nous pourrions filialiser nos activités dans l'industrie. Cette orientation doit aussi intégrer le volet foncier car la maîtrise de fonciers économiques à des prix raisonnables reste une demande forte des entreprises. Nous avons publié une première liste d'environ 70 sites disponibles à court terme, mais il faut aller plus loin pour réduire les délais d'implantation et mieux réguler le prix du foncier.

L'année 2024 sera également une année importante pour le lancement de notre démarche RSE. Tous les collaborateurs de l'entreprise ont été formés à la RSE et nous souhaitons aller plus loin, avec des premiers indicateurs extra-financiers qui figurent dans ce premier rapport d'activité. C'est le début d'un processus d'amélioration continue qui est au cœur de nos missions d'intérêt général. C'est aussi un moyen de nous adresser à des nouveaux investisseurs privés qui partagent nos ambitions en matière d'ancrage territorial et d'impact social.

PARTIE 3.

Temps forts et dates clés

ÉTÉ 2020

Création de la SEM IDF Investissements & Territoires

JANVIER 2022

Création de la foncière Tourisme IDF Tourisme & Territoires

DÉCEMBRE 2023

Création de IDF Énergies & Territoires

2020 — 2021 — 2022 — 2023

FÉVRIER 2021

1ère acquisition immobilière à Nemours (Lewis Industrie)

OCTOBRE 2023

Fusion avec la SEM IDF Énergies

2023

Zoom sur les principaux événements 2023 :

JANVIER 2023 :
Investissement dans la société de projet propriétaire des murs de l'hôtel Double Tree by Hilton à Colombes

MARS 2023 :
Démarrage des travaux du port de Cormeilles-en-Parisis

MAI 2023 :
Acquisition du domaine de l'Étançon à Echouboulains

JUILLET 2023 :
Approbation par les actionnaires de la fusion des SEM IDF I&T et IDF Energies

OCTOBRE 2023 :
Présentation de l'étude sur la mobilisation économique en Ile-de-France avec la Présidente de la Région

DÉCEMBRE 2023 :
Reprise des locaux de La Blanchisserie de Paris auprès de son dirigeant

FÉVRIER 2023 :
participation dans la société de projet en charge de l'acquisition de bâtiments à Renault dans le cadre de la reconversion du site de Flins

AVRIL 2023 :
inauguration des nouveaux locaux de la société Vestack à Saint-Germain Laval

JUIN 2023 :
reprise des locaux occupés par la société Delage Aero Industries à Pierrefitte-sur-Seine

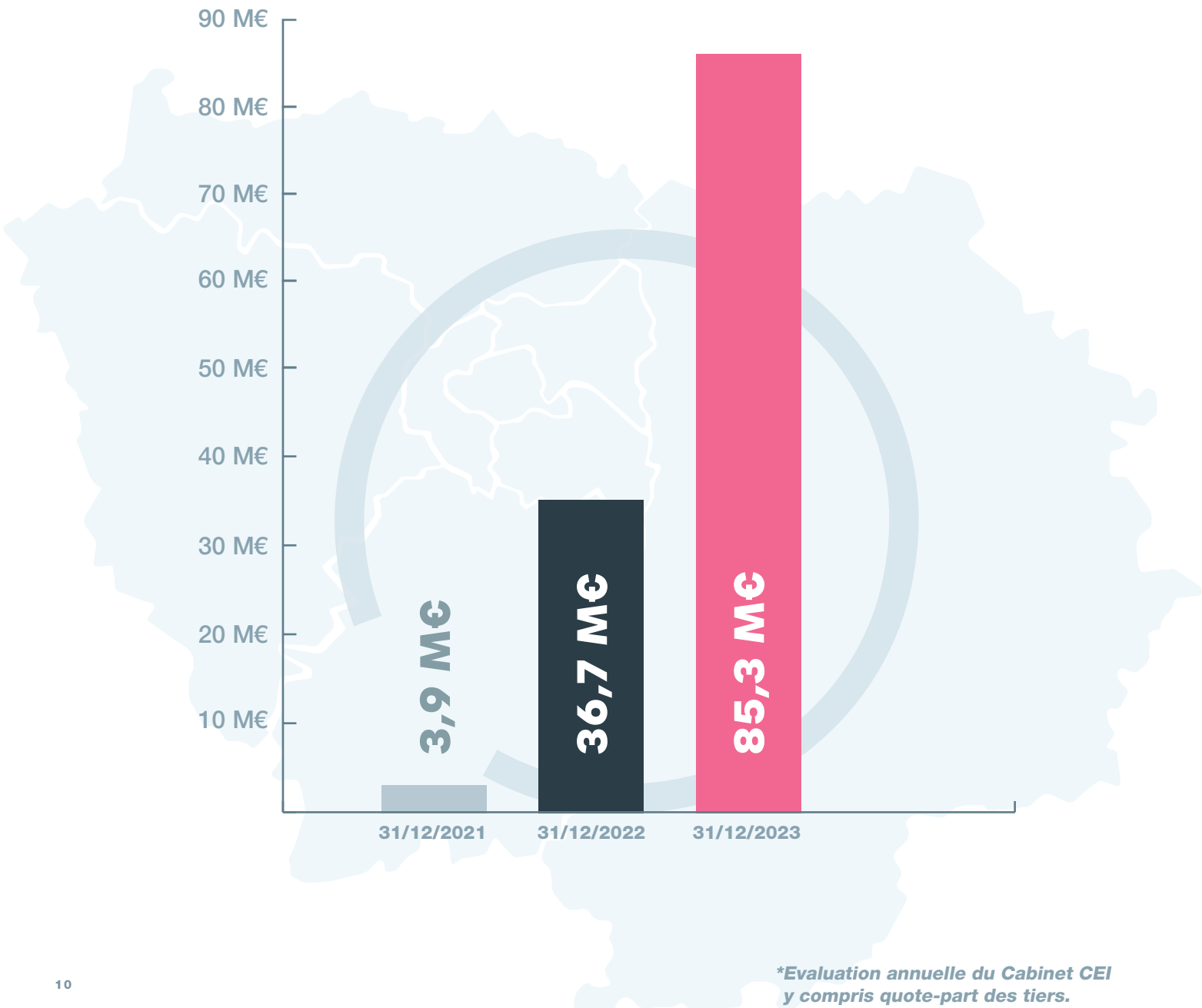
SEPTEMBRE 2023 :
rachat des locaux du groupe AGP à Osny auprès de son dirigeant

NOVEMBRE 2023 :
Acquisition de l'hôtel 11 Bauer à St-Ouen

PARTIE 3.

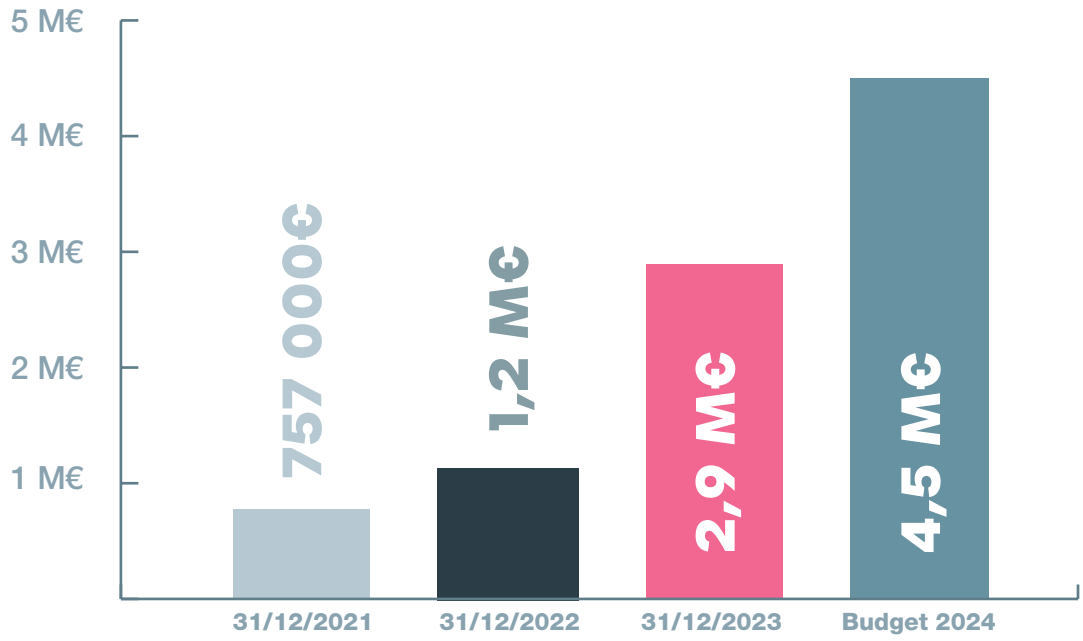
Chiffres clefs

Activité immobilière : valeur de marché du patrimoine immobilier*

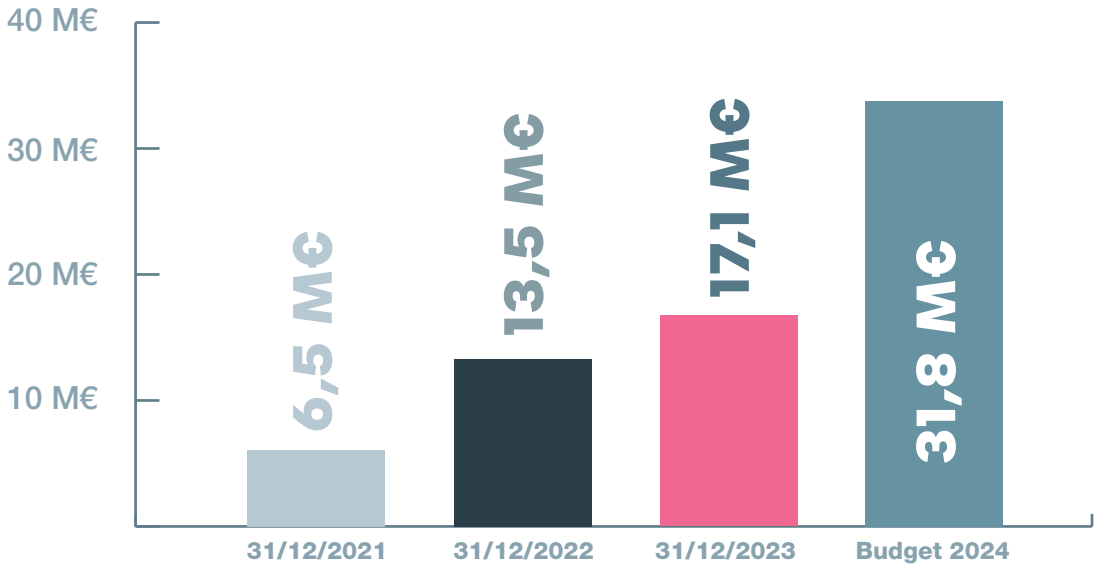


Evaluation annuelle du Cabinet CEI y compris quote-part des tiers.

Chiffre d'affaires consolidé



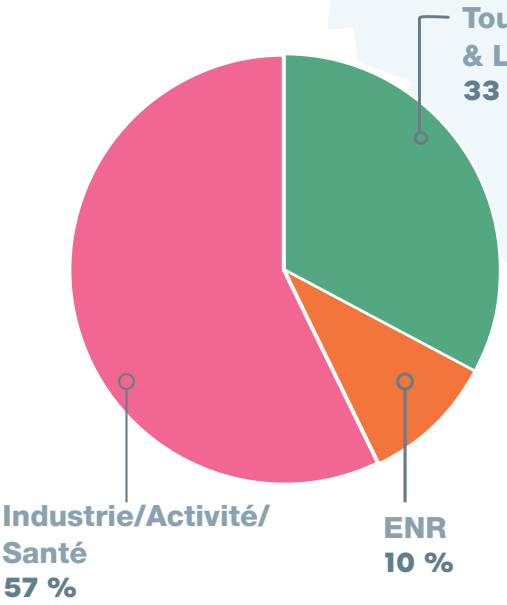
Capitaux propres consolidés



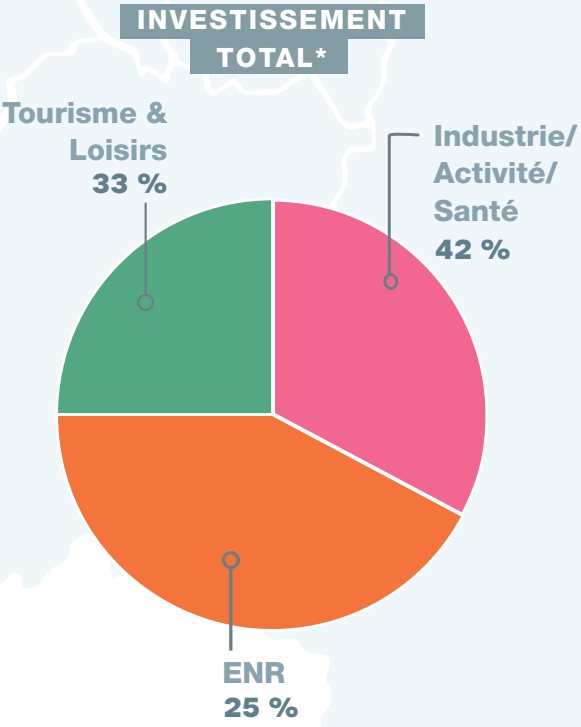
Portefeuille de projets

Répartition par secteur d'activité (avril 2024)

EN NOMBRE DE PROJETS

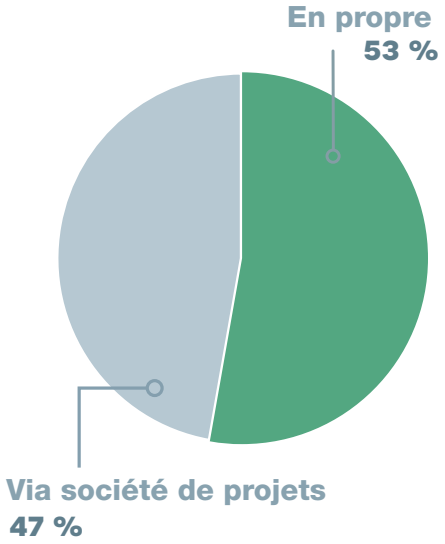


INVESTISSEMENT TOTAL*

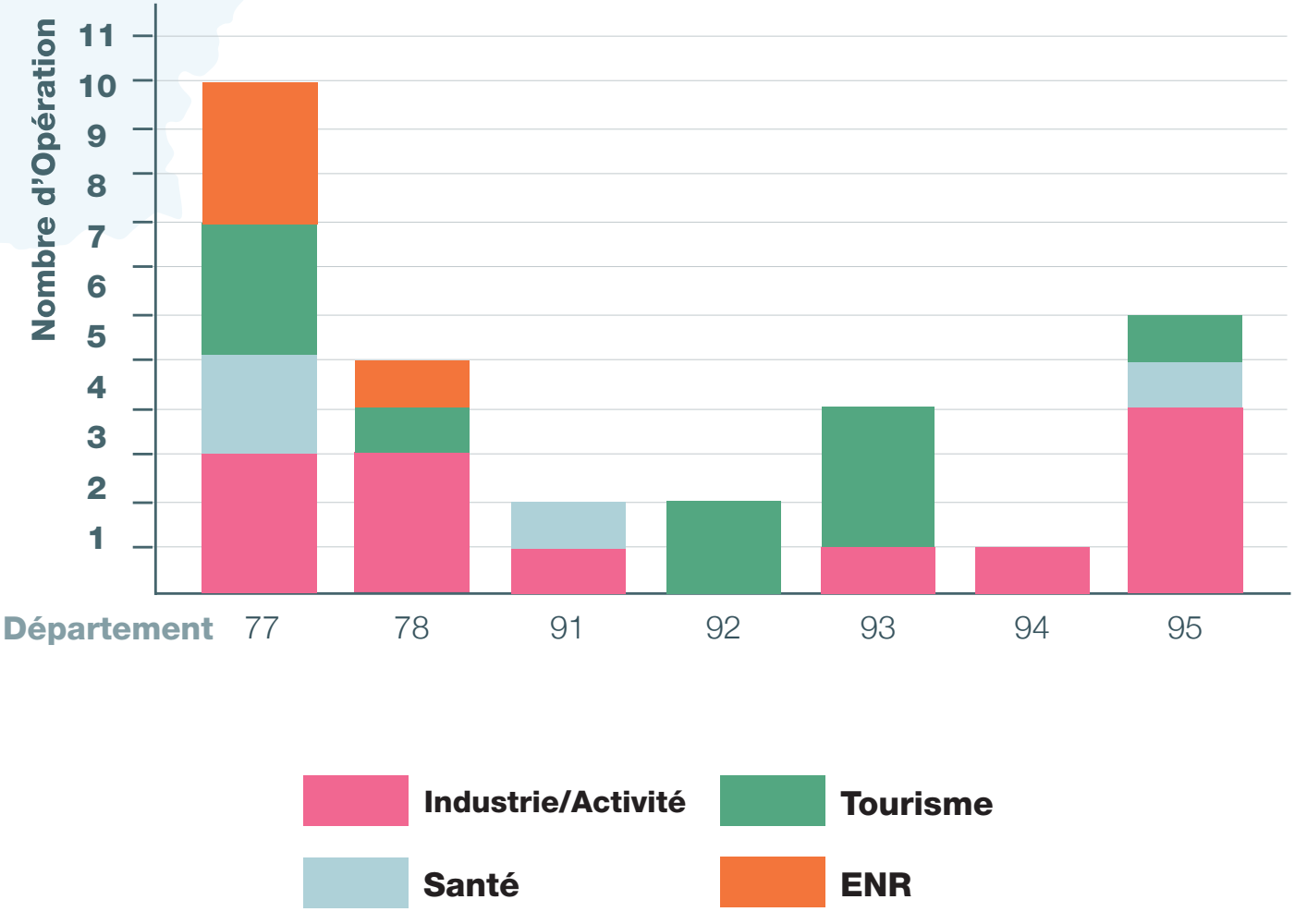


** y compris quote-part des partenaires et dette*

Répartition du portefeuille par type de détention



Ventilation géographique des projets en portefeuille



PARTIE 4.

Démarche RSE

IDF Investissements et Territoires s'est engagée depuis sa création dans une démarche d'investisseur responsable.

En complément des dispositions du pacte d'actionnaires, la société a élaboré une doctrine d'investissement qui intègre les critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) pour son activité de foncière (grille d'analyse extra-financière, complémentarité par rapport au marché, certifications environnementales, mesure de l'impact territorial).

Par ailleurs, ses interventions dans les domaines de la rénovation énergétique et des énergies renouvelables contribuent directement à la stratégie régionale de lutte contre le changement climatique.

ENVIRONNEMENT

- Atteindre la RE2020 – 10% pour la construction neuve
- Obtenir - 30 % de réduction de consommation d'énergie sur des projets de rénovation/réhabilitation
- Développer la construction hors site
- Concilier réindustrialisation et sobriété foncière
- Réaliser un bilan carbone sur tout ou partie de ses activités

SOCIÉTAL

- Renforcer la cohésion territoriale en lien avec les acteurs publics locaux
- Généraliser une démarche de chantier responsable (volet social et environnemental)

GOUVERNANCE

Sensibilisation des collaborateurs à la charte anticorruption, politique d'achat responsable, transparence en matière de gouvernance d'entreprise

La SEM a été accompagnée début 2024 par la société EthiFinance pour mieux valoriser son engagement extra-financier.

Cette démarche s'inscrit dans une stratégie d'ouverture de son capital à des investisseurs engagés dans la finance durable ou la finance à impact.

Elle repose sur deux piliers de valorisation extra-financière : le degré d'alignement avec la taxonomie verte européenne, et les impacts environnementaux et sociaux de son activité d'investissement.

L'analyse détaillée menée par EthiFinance a permis de déterminer les critères sur lesquels la SEM et ses deux filiales étaient déjà en ligne avec les attentes et ceux sur lesquels des mesures d'amélioration étaient nécessaires

S'agissant des indicateurs d'impact et des engagements RSE, la SEM a défini différents indicateurs et a structuré sa démarche de manière à :

- Répondre aux enjeux d'impact de l'investisseur/financeur et de démontrer l'intentionnalité, l'additionnalité et la mesure de l'impact
- Rendre compte de l'atteinte d'un objectif d'impact et de sa progression
- Être en phase avec les règlementations et les cadres de référence : ODD, GRI, ESRS, PAI...
- Être défini et décrit en toute transparence en listant les données permettant le calcul et les périmètres de calcul
- Elaborer une méthodologie de calcul stable tout au long de la période d'engagement
- Être complété par des indicateurs afin de préciser et d'étayer les résultats
- Permettre l'auditabilité par une tierce partie

Cette démarche s'inscrit dans un processus d'amélioration continue et fera l'objet d'un reporting régulier au Conseil d'administration.

La société prévoit également d'engager des travaux pour la mesure de son bilan carbone.

PREMIERS INDICATEURS D'IMPACT

1 120 emplois

Nombre d'emplois créés ou maintenus en Ile-de-France

17 projets sur les 18 en patrimoine

Nombre de projets dans des zones prioritaires

55%

Part des projets immobiliers industriels dans le total du portefeuille (hors tourisme).

PARTIE 4.

Nos métiers

Un outil dédié au développement économique et à la transition énergétique en Ile-de-France

1 SOUTENIR DES FILIÈRES ÉCONOMIQUES STRATÉGIQUES VIA L'IMMOBILIER

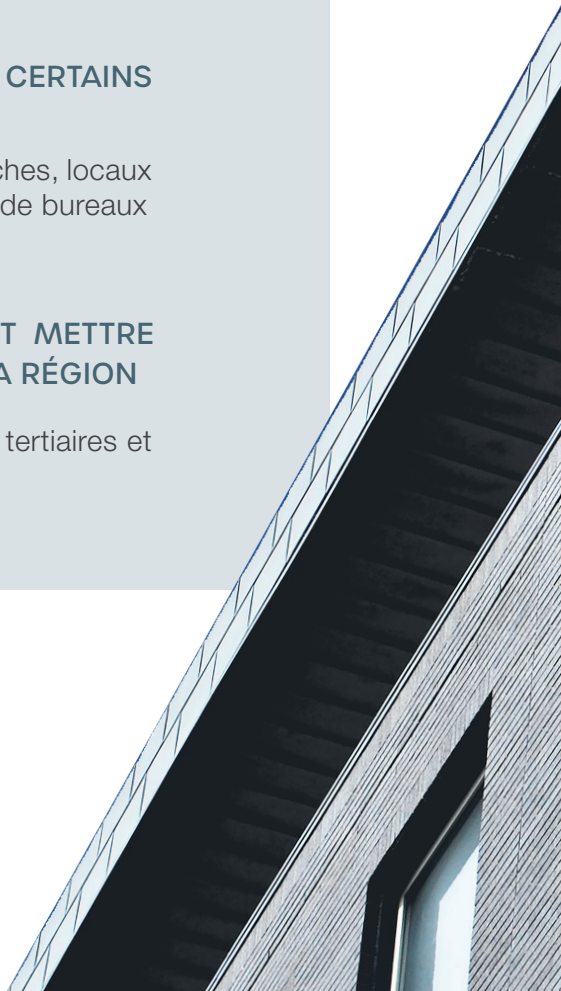
Industrie, numérique, économie circulaire, santé, tourisme (à l'exclusion de l'immobilier résidentiel, tertiaire de bureaux, logistique et commercial)

2 OPÉRER UNE TRANSFORMATION D'USAGE SUR CERTAINS FONCIERS/ACTIFS IMMOBILIERS

En cohérence avec la stratégie ZAN de la Région : friches, locaux ou parcs d'activité, sites complexes, transformation de bureaux

3 ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE BAS CARBONE DE LA RÉGION

Rénovation et efficacité énergétiques des bâtiments tertiaires et résidentiels et investissements dans les ENR



îledeFrance
Investissements & Territoires

Notre offre

INVESTIR DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS ET DANS DES PROJETS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Apport en fonds propres, quasi-fonds propres en direct ou dans des sociétés de projet, en position majoritaire ou minoritaire selon la taille des projets
- 2 véhicules dédiés : IDF Tourisme & Territoires et IDF Énergies & Territoires

RÉNOVER LES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS ET TERTIAIRES EN TANT QUE PRESTATAIRE DE SERVICES

- Modes d'intervention privilégiés : Assistance à maîtrise d'ouvrage, Maîtrise d'ouvrage déléguée
- Capacité d'investissement en tiers-investisseur (loi sur le tiers-investissement pour les bâtiments publics)

CONSEILLER DES ACTEURS PUBLICS OU PRIVÉS DANS LEURS PROJETS IMMOBILIERS

- Mobilisation du foncier économique et aide à l'implantation d'entreprises
- Restructuration et requalification de friches & sites complexes

îledeFrance
Investissements & Territoires

Une intervention en lien avec les territoires

- FAVORISER L'IMPLANTATION ET L'ANCRAGE D'ENTREPRISES EN ILE DE FRANCE EN VUE DE SA RÉINDUSTRIALISATION
- MONTER DES TOURS DE TABLE PUBLIC-PRIVÉ
- ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
- COMPLÉTER LES DISPOSITIFS D'INTERVENTION EXISTANTS DE LA RÉGION

Des priorités géographiques

Zonages régionaux et nationaux

Priorité d'intervention en moyenne et grande couronne

Ecosystème de partenaires

BANQUE des TERRITOIRES | Caisse des Dépôts

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

L'INSTITUT PARIS REGION

CAISSE D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE

epf ILE-DE-FRANCE

CHOOSE PARIS REGION

grandparis aménagement

Crédit Mutuel ARKEA

PARTIE 5.

Projets en images

Foncière d'activité

Dara LECOMTE
Directrice de la stratégie et du développement

Dans le cadre de la stratégie de développement économique de la Région Ile-de-France (Impact 2028), IDF Investissements et Territoires a décidé de concentrer ses investissements sur des projets industriels. Forts de notre connaissance de l'écosystème régional, de notre expertise dans l'immobilier d'activité, et de nos capacités d'ingénierie financière, nous sommes un tiers de confiance pour les entreprises déjà présentes dans la région ou qui souhaitent s'y implanter.

Nous sommes conscients que la réindustrialisation devra tenir compte des objectifs de sobriété foncière et qu'elle ne se limite pas à la disponibilité des fonciers économiques. Elle nécessite une mobilisation de tous les acteurs du développement économique et une simplification des procédures. L'intervention de la SEM sur le volet immobilier doit s'accompagner d'une stratégie globale d'attractivité en termes de services, de dessertes en transport, de puissance électrique, et de formation. Dans ce contexte, notre approche est complémentaire des dispositifs de la Région en matière de développement économique, de réduction des inégalités territoriales, et d'attractivité.

Dans un marché de l'immobilier d'entreprises qui a été pénalisé par les conditions d'emprunt et par l'augmentation des coûts de construction en 2023, la SEM a joué un rôle contracyclique qui lui a permis d'accompagner de nombreux projets industriels : 1ère usine pour les start-ups industrielles, entreprises en difficulté qui font le choix de céder leur immobilier sous forme de sale&lease back, extension de capacités dans le cadre d'un projet de croissance externe, recyclage de friches industrielles. Ces projets industriels représentent désormais plus de la moitié des projets en portefeuille hors Tourisme et ils ont vocation à représenter l'essentiel des nouveaux projets à partir de 2024.

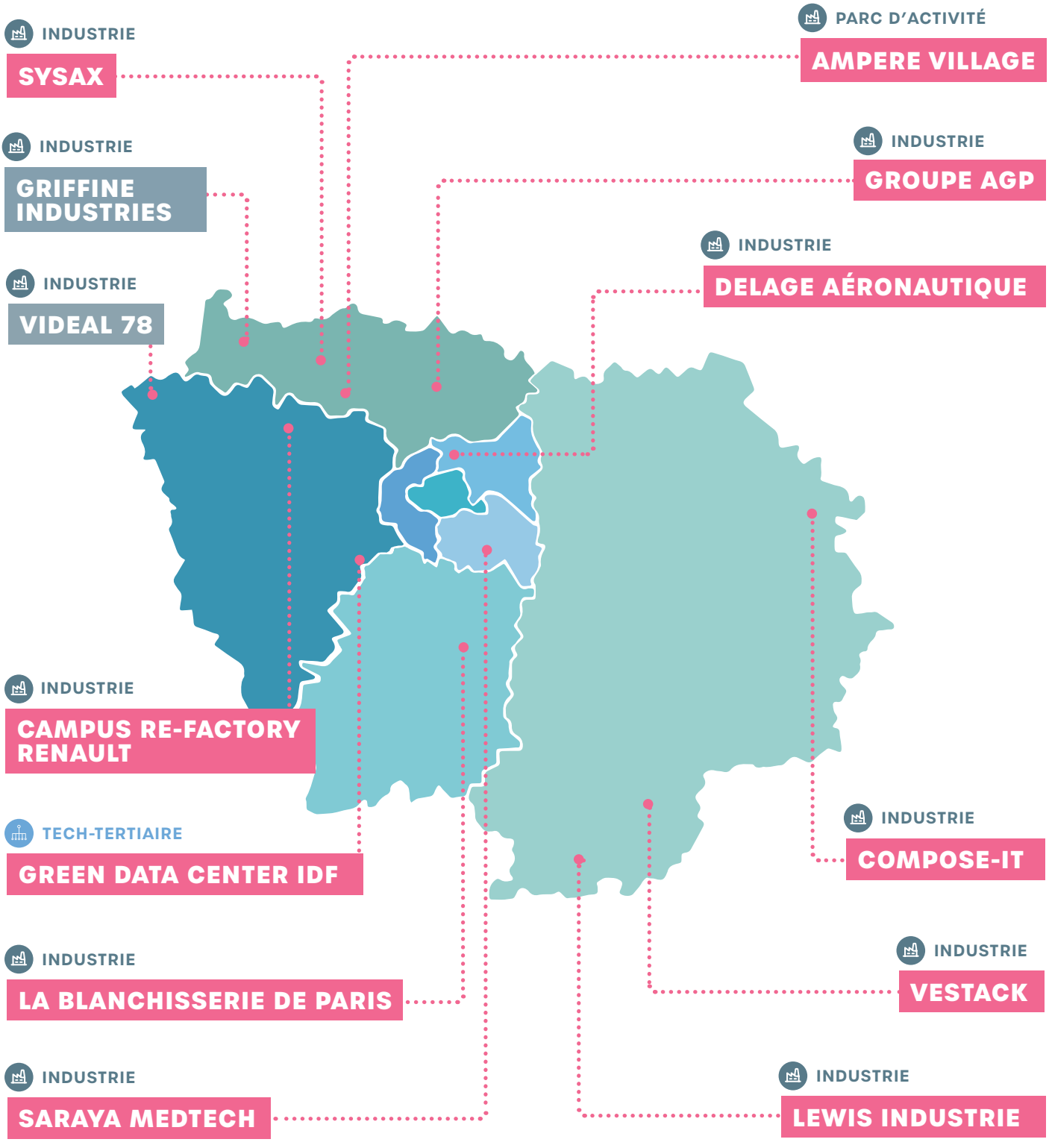
CHIFFRES CLÉS (INDUSTRIE/ACTIVITÉ)

13
nombre de projets en portefeuille dont 10 en patrimoine

91 000 M²
de surfaces bâties ou à bâtir pour les projets en portefeuille et 49 000 m2 pour ceux en patrimoine

60 M€
d'investissements (y compris co-investissement) dont 53 M euros pour les projets en patrimoine

Carte des projets Industrie et Activité



FONCIÈRE D'ACTIVITÉ

Campus RE - Factory Renault

INDUSTRIE

Réhabilitation d'un ensemble immobilier appartenant au groupe Renault dans le cadre de la reconversion du site de Flins, dédié à l'économie circulaire. Implantation d'un campus de formation et d'entreprises partenaires en co-investissements avec Ojirel, en complément du soutien de la Région.

- **LOCALISATION :** Flins (78)
- **SUPERFICIE :** 4.800 M²
- **NATURE DU PROJET :** Campus et hôtel d'entreprises
- **DATE D'INVESTISSEMENT :** Février 2023
- **IMPACT :** Rénovation d'un grand site industriel
- **PARTENAIRES :**

Alderan · Ojirel Groupe · Région îledeFrance · RENAULT

Flins (78)
4.800 m²

INTERVIEW

Stéphane RADUT
Directeur du site de Flins

Refactory

Campus RE - Factory Renault

GEFEC

1. Pourquoi avoir choisi la SEM IDF Investissements & Territoires pour vous accompagner dans ce projet ?

Le Campus Industrie Circulaire de la Mobilité adresse des enjeux de compétences majeurs pour la filière et le territoire, avec une vocation de rayonnement qui dépasse le site industriel et le bassin d'emploi de Flins. Nous avons mis en place ce partenariat avec la SEM Investissements et Territoires pour joindre les efforts des différentes parties prenantes publiques et privées au service d'un objectif commun et partagé.

2. Quelle a été leur valeur ajoutée sur ce projet ?

La SEM nous permet d'allier nos forces pour développer l'avenir. A travers son association avec un développeur immobilier privé, et l'apport de fonds décisifs dans l'opération, la SEM a été un pilier majeur pour réunir les conditions nécessaires à la réhabilitation en BEFA d'un bâtiment complet pour le futur Campus ICM.

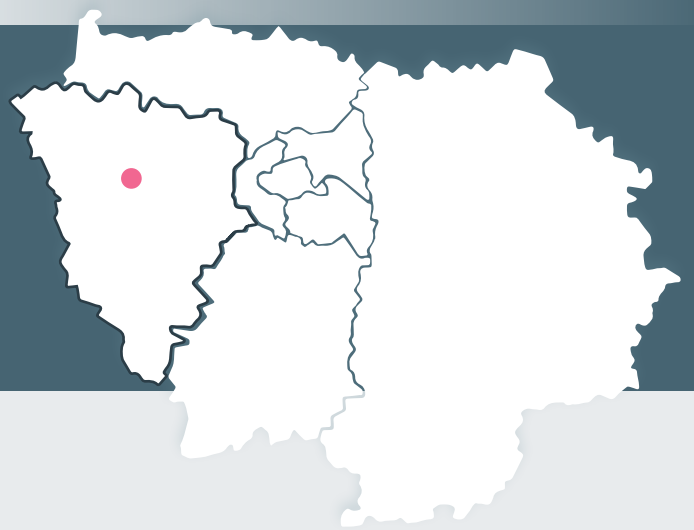
Présente tout au long de la réalisation des travaux, elle participe activement à la gouvernance du projet, ainsi qu'à sa visibilité. Au-delà de la redynamisation du site, elle met à disposition des outils concrets pour la création d'un avenir commun où Renault et la Région travaillent conjointement pour le développement des compétences et la compétitivité du territoire.

INDUSTRIE

Campus RE - Factory Renault

INTERVIEW

Flins (78)
4.800 m²



Rémy BOURGEON
Président de Ojirel Groupe

/ Flins Renault

SOCIÉTÉ OJIREL

1. Quels ont été les bénéfices de travailler avec une société parapublique en tant que partenaire sur ce projet ?

Nous n'avions pas connaissance de ce projet éminent et c'est grâce à la SEM IDF Investissements & Territoires que nous avons pu y participer en tant qu'associé majoritaire. C'est une chance pour une foncière privée comme la nôtre que de prendre part à une opération patrimoniale d'une telle envergure, pour l'un des grands noms de l'industrie française, de surcroît en Région Ile-de-France.

2. En quoi l'intervention de IDF Investissements & Territoires a-t-elle permis de fluidifier le financement de ce projet ?

La présence de la SEM IDF Investissements & Territoires a été d'une aide précieuse dans la recherche et l'obtention des financements bancaires complémentaires. La qualité et le sérieux d'un actionnaire appartenant à plus de 50% à la Région Ile-de-France, intervenant à hauteur de 35% dans le projet, a constitué un gage additionnel qui a permis i) de convaincre les actionnaires d'Ojirel d'entrer majoritairement (65%) dans le tour de table et ii) de faciliter l'obtention du concours bancaire auprès du CIC. Nous avons également apprécié la qualité et le professionnalisme des équipes de la SEM qui se sont révélés indispensables à chaque étape du projet avec une action très complémentaire à la nôtre.

FONCIÈRE D'ACTIVITÉ

La Blanchisserie de Paris

INDUSTRIE

Accompagnement de La Blanchisserie de Paris (BdP) à travers une opération de Sale & Lease Back (vente suivie d'une location) sur l'un des bâtiments qu'elle occupe à Chilly-Mazarin dans l'Essonne, pour accompagner le financement d'un nouveau site industriel à Grigny. Rachat à terme de l'actif par l'utilisateur.

- **LOCALISATION :** Chilly Mazarin (91)
- **SUPERFICIE :** 2.838 M²
- **NATURE DU PROJET :** Site industriel
- **DATE D'INVESTISSEMENT :** Février 2024
- **IMPACT :** Financer l'acquisition d'un nouveau site industriel
- **PARTENAIRES :**

Chilly Mazarin (91)
2823 m²

INTERVIEW

Cyril CORRIA
Directeur de
la Blanchisserie de Paris

/ La Blanchisserie de Paris

1. Pouvez-vous décrire en quoi a consisté l'intervention de la SEM IDF Investissements & Territoires dans votre projet ?

L'intervention de la SEM constitue une pierre à l'édifice au projet de développement d'une nouvelle blanchisserie industrielle au cœur de la ville de Grigny. La rencontre avec IDF Investissements & Territoires nous a permis d'obtenir, via une opération de sale and lease back, le financement nécessaire pour la mise en place du crédit-bail du nouveau bâtiment. Par ailleurs, l'option de rachat sur notre 1er bâtiment nous offre aussi une grande flexibilité dans la prolongation de cette opération. Le pool bancaire, informé de cette opération, a renforcé également sa position sur l'obtention du crédit-bail de Grigny, renfort nécessaire pour assurer la continuité de l'opération.

2. Pour quelles raisons son intervention va-t-elle vous permettre de poursuivre votre développement et votre croissance ?

La réussite du projet de développement est liée à l'intervention de plusieurs acteurs mais sans l'intervention de la SEM IDF Investissements & Territoires, nous n'avions pas les fonds pour réaliser l'apport nécessaire à l'obtention du crédit-bail du nouveau bâtiment. La présence de la SEM IDF Investissements & Territoires nous a permis de garantir notre projet de développement au 1e niveau et nous offre l'opportunité d'affirmer davantage nos engagements sociétaux, environnementaux et écologiques. Il s'agit d'un bel exemple d'accompagnement de la Région auprès d'une PME Essonnienne dans son développement.

PARTIE 5.

Projets en images

Foncière Tourisme

Marc RIGAUD
Directeur général de
IDF Tourisme et Territoires

La crise sanitaire a été un tournant important pour l'industrie touristique et a conduit la Région Ile-de-France à amplifier son soutien pour permettre d'accompagner ce secteur qui doit faire face à de nombreux défis.

La création en 2022 de la foncière IDF Tourisme & Territoires, filiale de IDF Investissements et Territoires, a fait partie des mesures de soutien à la filière. Elle intervient dans le cadre de solutions de portage immobilier comme sa maison mère même si elle intègre les particularités du secteur.

La foncière, à travers son rôle d'investisseur d'intérêt général, répond à un double objectif :

- Impulser une dynamique de rénovation/ adaptation de l'offre d'équipements et d'hébergements touristiques sur le territoire francilien en organisant des partenariats avec des exploitants en priorité sur des territoires sous-dotés
- Renforcer la capacité des collectivités, et plus globalement des acteurs du territoire, à améliorer sur le long terme l'offre d'hébergement ou d'équipement touristique.

Une intervention qui se déroule en plusieurs étapes :

- L'instruction qui doit déterminer les convergences entre les caractéristiques du projet et la doctrine d'intervention d'IDF Tourisme & Territoires sur le plan économique, environnemental et sociétal
- L'acquisition, la réalisation et le financement de travaux
- La mise en location de l'actif immobilier à un opérateur exploitant.

Avec une dizaine de projets en portefeuille deux ans après sa création, la foncière a rapidement trouvé sa place dans le marché immobilier touristique, notamment dans des territoires en manque d'investisseurs privés. Elle peut notamment intervenir dans le cadre d'opérations de sale&lease back avec des propriétaires exploitants qui souhaitent se concentrer sur leur exploitation. IDF Tourisme & Territoires s'attache à constituer un portefeuille d'actifs diversifié sur le plan géographique et thématique avec des exploitants de qualité et avec une rentabilité satisfaisante.

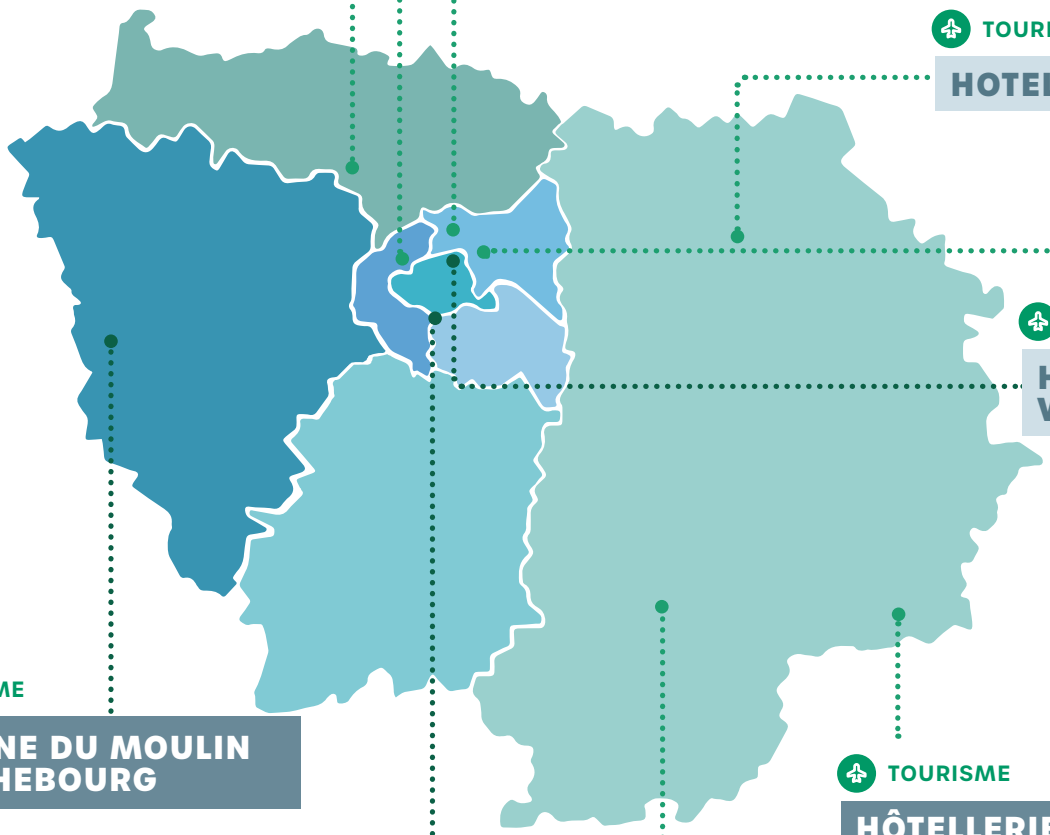
CHIFFRES CLÉS

10
projets en portefeuille, dont 5 en patrimoine

33 000 M²
de surfaces bâties ou à bâtir, dont 20 000 M² en patrimoine

83 M€
d'investissements (y compris co-investissement) dont 45 M€ pour les projets en patrimoine

Carte des projets Tourisme et Loisirs



TOURISME
DOUBLE TREE BY HILTON

TOURISME
SEINE PARISII

TOURISME
GRAND BASSIN

TOURISME
HOTELLERIE B&B

TOURISME
11 BAUER

TOURISME
HÔTELLERIE WILSON

TOURISME
DOMAINE DU MOULIN DE RICHEBOURG

TOURISME
HÔTELLERIE BUSINESS VILLAGE

TOURISME
HÔTELLERIE - SONDER

TOURISME
LE DOMAINE DE L'ETANÇON

EN PORTEFEUILLE EN PATRIMOINE

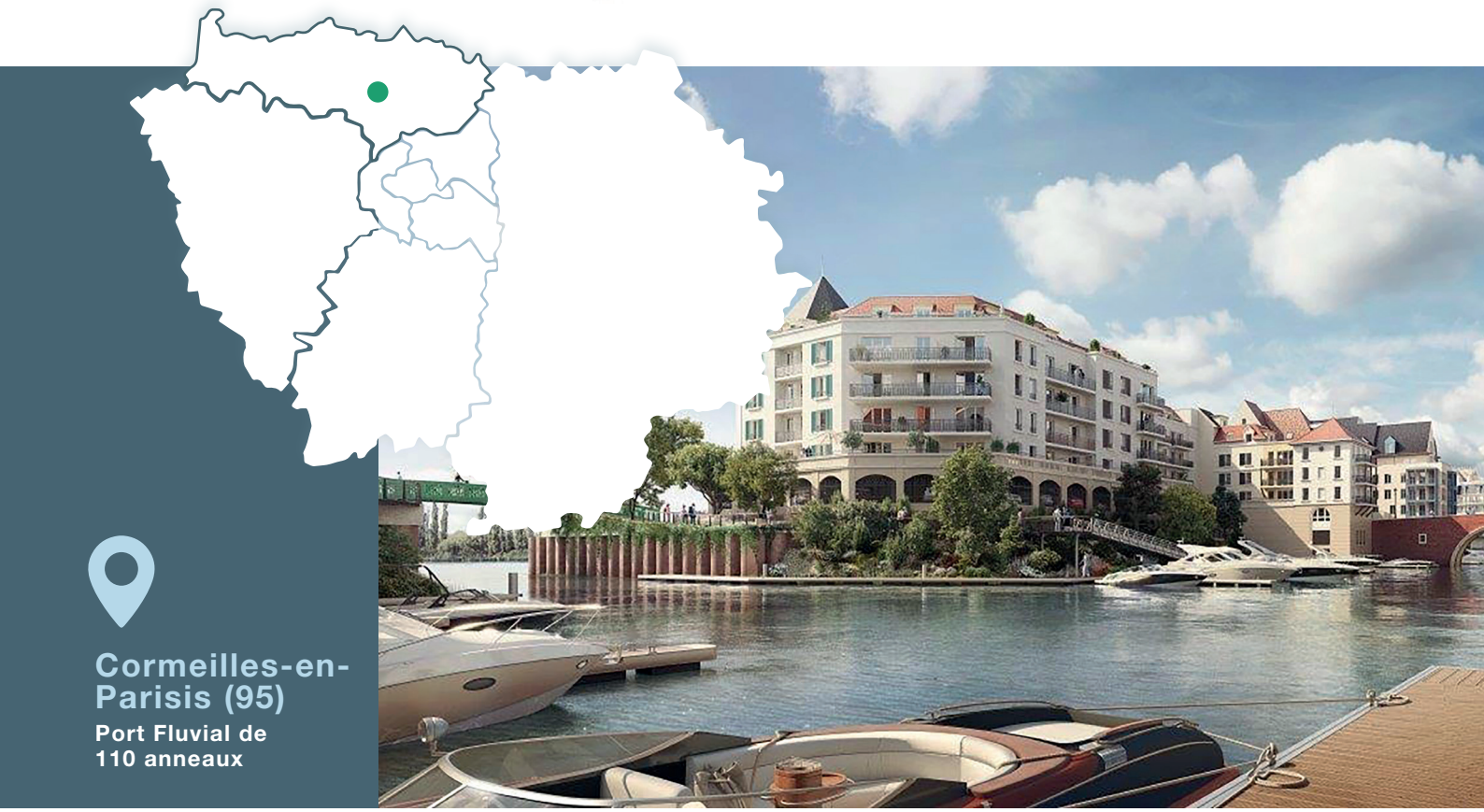
FONCIÈRE TOURISME

Seine Parisii

TOURISME

Construction d'un port de plaisance et d'une capitainerie dans le cadre d'un projet de transformation d'une friche industrielle en nouveau quartier urbain (logements, commerces, services). Partenariat avec la société Fayolle pour l'exploitation.

- **LOCALISATION :** Cormeilles-en-Parisis (95)
- **SUPERFICIE :** 9300 m²
- **NATURE DU PROJET :** Immobilier
- **DATE D'INVESTISSEMENT :** 2022
- **IMPACT :** Développement du tourisme fluvial.
- **PARTENAIRES :**



Cormeilles-en-Parisis (95)
Port Fluvial de 110 anneaux

INTERVIEW

Yann AUBRY
Directeur Général de Urban Era

/ Seine Parisii

URBAN ERA

1. Quelle est l'importance de la réalisation du port dans votre programme immobilier ?

Seine Parisii ce n'est pas seulement un écoquartier c'est une véritable pièce urbaine à l'échelle de la commune, de son agglomération, de son département, mais aussi des berges de Seine. Le quartier n'existerait pas sans son port ; il est au centre du projet, son poumon. La vie de ce quartier sera rythmée par le passage des bateaux, sur la Seine comme dans le bassin, lui conférant une ambiance singulière, une identité très différente de ce que l'on rencontre dans un quartier plus conventionnel. Avec ce projet, l'histoire reprend ses droits, et cette rive de 800m de long, confisquée durant près d'un siècle par un industriel, retrouve sa destination première : accueillir dame nature tout autant que les habitants, les promeneurs à pied et à vélo … et qui sait peut-être demain des barques sur la Seine.

2. 2/ Quels avantages et opportunités cela vous a t'il apporté de travailler avec une société parapublique comme IDF Tourisme et Territoires ?

Un port reste un ouvrage atypique dont les équilibres économiques de construction imposent un amortissement sur le temps long. Sans le soutien indéfectible du maire de Cormeilles en Parisis, M Yannick Boedec et sans ce partenariat avec IDF Tourisme et Territoires, le projet n'aurait pas pu voir le jour. C'est à mes yeux un parfait exemple de relations partenariales efficaces entre un acteur parapublic et un acteur privé, ensemble au service d'un projet ambitieux pour le territoire francilien et porteur de sens comme de valeurs : dynamiser l'économie touristique liée au milieu fluvial, renaturer une berge de fleuve, dépolluer et transformer une friche industrielle, tout ceci pour développer un territoire merveilleux qui mérite d'être bien mieux connu demain grâce à l'activité. Prochain rdv : la mise en eau du port à l'automne 2024 !

FONCIÈRE TOURISME

Hôtel 11Bauer

TOURISME

Rachat des murs de l'hôtel 11 BAUER à Saint-Ouen-sur-Seine et achèvement d'un projet familial initié il y a presque dix ans.
Une intervention qui permet au porteur du projet, originaire de Saint-Ouen, d'achever les travaux et de démarrer l'exploitation commerciale de l'hôtel.

LOCALISATION : Saint-Ouen-sur-Seine

SUPERFICIE : 46 chambres

NATURE DU PROJET : Immobilier

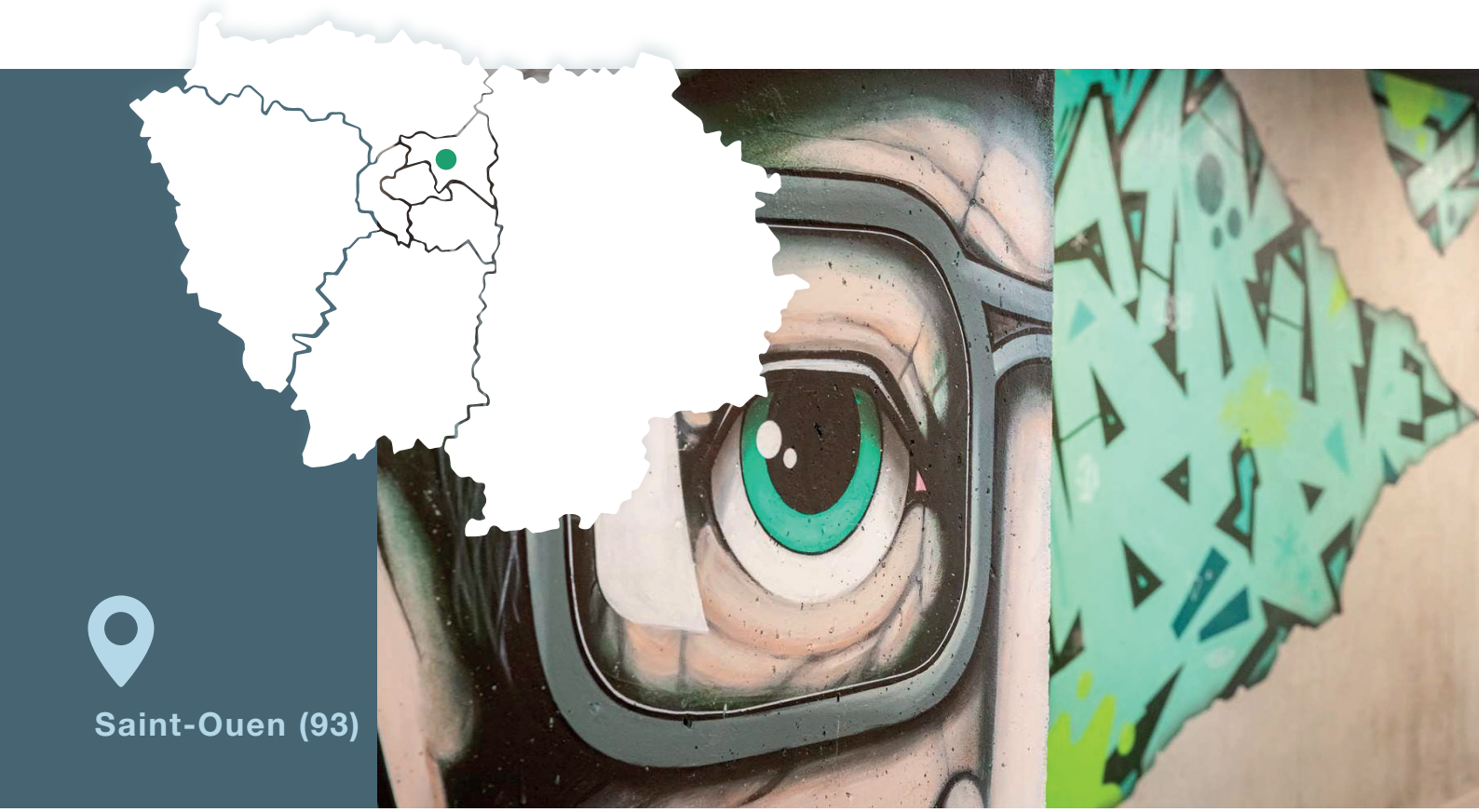
DATE D'INVESTISSEMENT : Novembre 2023

IMPACT : Accompagnement d'un propriétaire exploitant en difficulté.

PARTENAIRES :

Région îledeFrance

11 BAUER



Saint-Ouen (93)

INTERVIEW

Jean-Charles LAUR
Directeur Régional Ile de France
Secteur Public et Economie Sociale,
La Banque Postale

/ Hôtel 11Bauer

LA BANQUE POSTALE

1. En quoi l'intervention d'une société parapublique a rendu possible la préservation et la pérennité du projet de création de l'hôtel 11 Bauer ?

Les porteurs du projet ont sollicité la SEM afin de finaliser le bouclage financier de l'opération. La prise de participation de la filiale de la SEM a permis d'accélérer l'intervention de La Banque Postale et l'hôtel a ainsi pu ouvrir dans les meilleurs délais pour accueillir des événements mondiaux comme la Coupe du monde de Rugby 2023 et les JO 2024.

2. Quels avantages particuliers avez-vous tiré de travailler avec une société parapublique dans ce type de situation ?

Une prise de participation de la filiale de la SEM de la Région IDF dans ce projet, nous a permis d'accroître notre volume d'engagement de crédit. Pour La Banque Postale, l'intervention de la SEM valide l'enjeu économique de cet investissement pour l'aménagement d'un quartier en pleine mutation. La Banque Postale, 1er prêteur bancaire des collectivités locales *, s'inscrit également dans l'accompagnement de leurs outils tels que les EPL. Un accompagnement de La Banque Postale auprès de la SEM de la Région IDF sur les sujets stratégiques du tourisme et du développement économique est au cœur de notre raison d'être.

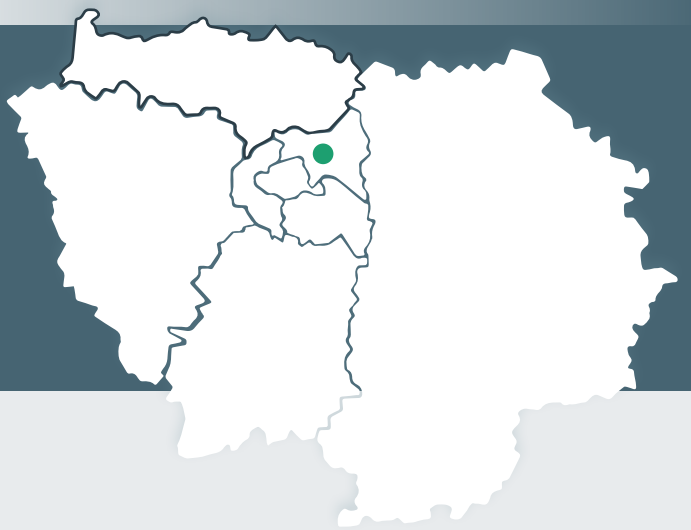
**Source : Observatoire de la dette des collectivités locales Finance Active - mars 2024*

TOURISME

Hôtel 11Bauer

INTERVIEW

Saint-Ouen (93)



Nakim HAMI
Directeur de l'établissement

11 BAUER

/ Hôtel 11Bauer

11 BAUER

1. Comment a été faite la mise en relation avec IDF Tourisme et Territoires ?

En raison du COVID et de l'augmentation du coût des travaux, nous avons rencontré des difficultés sur la réalisation de notre projet. Nous avons alors fait appel à IDF Tourisme & Territoires qui nous a immédiatement proposé des solutions pour trouver des financements additionnels et nous permettre de terminer les travaux entrepris. Notre établissement a ainsi pu ouvrir en novembre 2023.

2. En quoi l'intervention de IDF Tourisme et Territoires a permis l'aboutissement de votre projet familial ?

Nous avons particulièrement apprécié le professionnalisme et le soutien sans faille des équipes de IDF Tourisme & Territoires qui après avoir bien cerné nos besoins et les difficultés rencontrées ont identifié les partenaires nécessaires et les financements complémentaires nous permettant de finaliser notre projet.

Leur double compétence, d'une part au niveau technique pour les travaux, et d'autre part, au niveau financier pour la recherche d'investisseurs, nous a permis d'avancer rapidement et sereinement. Sans leur intervention et leur détermination, notre projet familial n'aurait pas vu le jour et nous aurions été contraints d'abandonner en cours de route.

PARTIE 5.

Projets en images

ENR

Thomas BONHOURE
Directeur Général
IDF Énergies & Territoires

La stratégie bas carbone de la Région prévoit des objectifs ambitieux en matière de développement de capacités de production et de distribution d'énergies renouvelables, et d'autonomie énergétique. Néanmoins, la forte concurrence et les difficultés d'accès au foncier freinent leur développement en Ile-de-France. Dans ce contexte, la SEM a créé une filiale dédiée, IDF Énergies & Territoires, qui est opérationnelle depuis la fin de l'année 2023.

Grâce à notre expertise en ingénierie financière et à notre bonne connaissance de l'écosystème local, nous jouons un rôle de facilitateur pour la réalisation de projets stratégiques. Nous favorisons le développement de projets à fort impact, en lien étroit avec les territoires.

Il s'agit également de promouvoir des technologies et typologies de projets pas ou peu déployés en Ile-de-France mais qui sont déjà déployés ailleurs en France (photovoltaïque flottant, agrivoltaïsme, géothermie de surface, autoconsommation collective…).

La rentabilité de ces projets est souvent moindre en Ile-de-France, ce qui favorise le recours à des tours de table public-privé.

Enfin, nous accordons une attention particulière à l'acceptabilité locale de nos projets.

Nous reconnaissons l'importance d'impliquer les parties prenantes locales afin de nous assurer que nos initiatives répondent aux attentes de la collectivité, tout en respectant les contraintes environnementales. Nous avons identifié plusieurs filières prioritaires : géothermie, photovoltaïque, hydrogène et biogaz.

En complément des investissements dans des capacités de production ou de distribution, IDF Énergies et Territoires intervient en tant que conseil dans le domaine de l'efficacité énergétique. Elle s'appuie sur les équipes de la SEM spécialisées dans la rénovation énergétique pour des collectivités ou opérateurs publics, notamment pour la mise en œuvre du décret éco-énergie tertiaire. Elle intervient également pour le compte de PME dans l'amélioration de la performance énergétique de leurs bâtiments.

Enfin, IDF Énergies et Territoires souhaite accompagner des acteurs industriels de la filière pour qu'ils s'implantent durablement en Ile-de-France. Elle propose des solutions de portage immobilier à partir de l'expertise développée par sa maison mère.

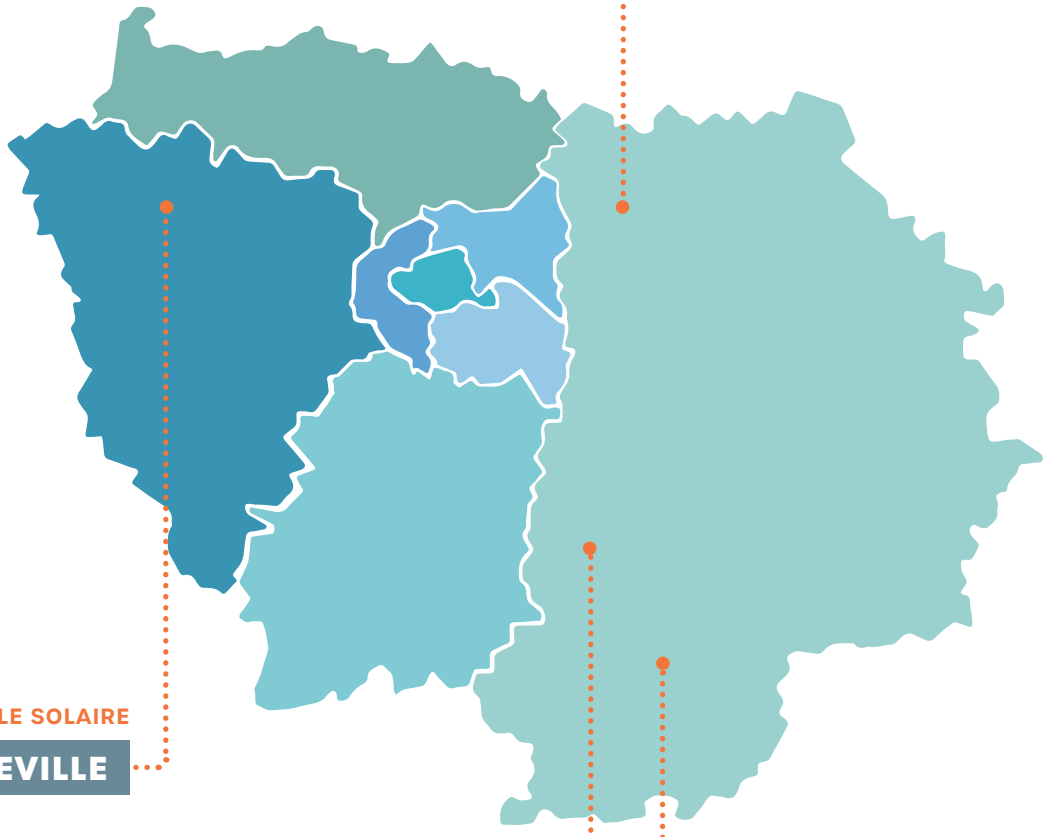
CHIFFRES CLÉS (PORTEFEUILLE CIBLE)

11
projets de Production / distribution d'ENR dont 4 en portefeuille

4 projets
immobiliers pour les acteurs de la filière

4 projets
mixtes efficacité énergétique-ENR

Carte des projets ENR



CENTRALE SOLAIRE
LES GABOTS

CENTRALE SOLAIRE
PORCHEVILLE

MÉTHANISATION
BI-METHA

MÉTHANISATION
EQUIMETH

ENR

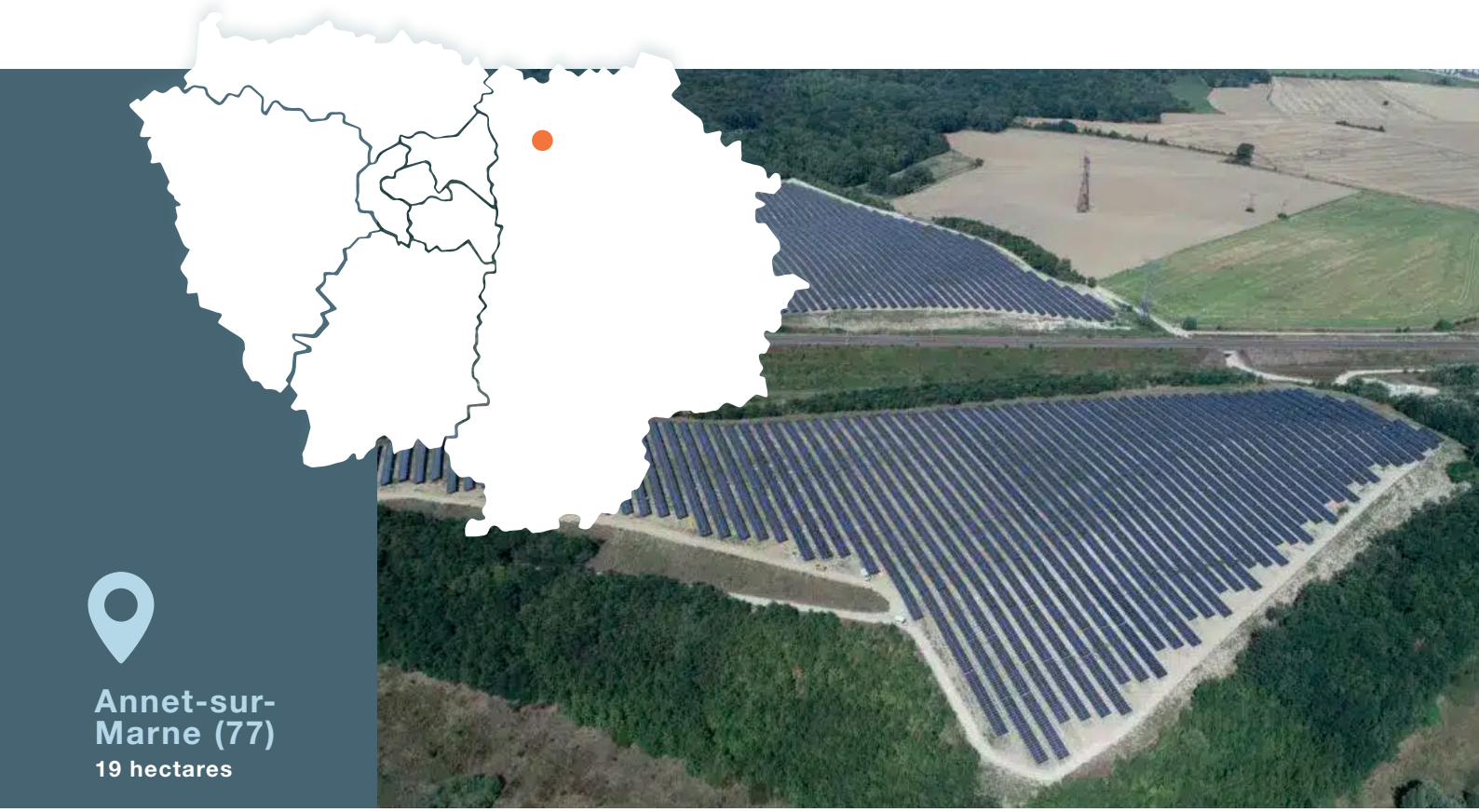
Les Gabots

CENTRALE SOLAIRE

La centrale photovoltaïque des Gabots est installées sur des remblais de terres inertes, ce qui permet d'optimiser leur inclinaison, et donne ainsi au site une seconde vie.

- **LOCALISATION :** Annet-sur-Marne (77)
- **SUPERFICIE :** 19 hectares
- **NATURE DU PROJET :** Centrale photovoltaïque
- **DATE D'INVESTISSEMENT :** Investissement en 2020 pour mise en exploitation en 2021
- **IMPACT :** Développement de la production d'ENR photovoltaïque en Ile-de-France
- **PARTENAIRES :**

Vakuo Entrepreneurs par nature — SEM SIPEnR — SDESM énergies



INTERVIEW

Olivier GOBAUT
Directeur Général, SDESM Energies

/ Les Gabots

SDESM ENERGIES

1. Dans quel cadre avez-vous travaillé avec IDF Énergies & Territoires ?

Nous avons été approchés par IDF Energies & Territoires qui nous a proposé d'investir à leur côté dans ce projet d'envergure de centrale solaire en Ile-de-France. En tant que SEM nouvellement créée, il s'agissait d'une belle opportunité d'investissement pour nous et c'était également l'occasion de travailler pour la première fois avec IDF Energies & Territoire.

2. Quels avantages et opportunités cela vous a t'il apporté de travailler avec une société parapublique comme IDF Énergies & Territoires ?

En tant que SEM, nous avons particulièrement apprécié de nous appuyer sur une structure qui avait les mêmes contraintes et les mêmes modes de fonctionnement que nous. Cela a rendu notre collaboration fluide et efficace avec AKUO Énergies, acteur privé à l'origine du projet.

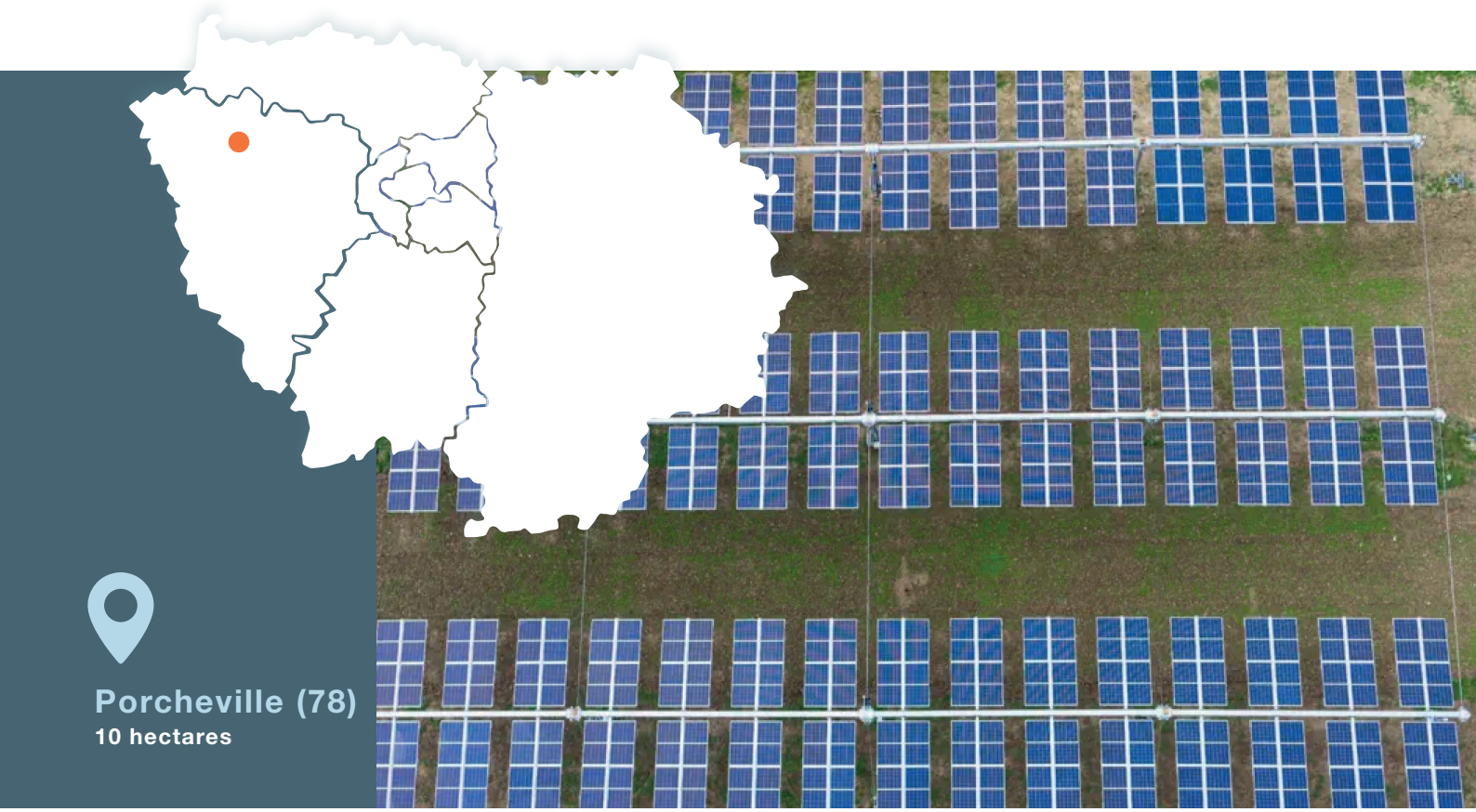
ENR

Centrale Porcheville

CENTRALE SOLAIRE

Création d'une centrale photovoltaïque sur le site de l'ancienne centrale thermique de Porcheville.

- **LOCALISATION :** Porcheville (78)
- **SUPERFICIE :** 10 hectares
- **NATURE DU PROJET :** Centrale photovoltaïque
- **DATE D'INVESTISSEMENT :** Investissement début 2025 pour mise en service en 2026
- **IMPACT :** Création d'une centrale photovoltaïque en remplacement de la centrale thermique de Porcheville.



Porcheville (78)
10 hectares

INTERVIEW

Didier HELLSTERN
Directeur Développement France

EDF renouvelables

/ Centrale Porcheville

1. Quel a été le rôle de IDF Énergies & Territoires dans ce projet ?

IDF E&T accompagne EDF Renouvelables dans le développement du projet photovoltaïque de Porcheville. A travers son expertise et sa connaissance des territoires. La filiale de la SEM participe également à la définition des mesures environnementales aux côtés de bureaux d'études indépendants pour intégrer de manière cohérente le projet dans son environnement.

2. Quels avantages cela vous a t'il apporté de travailler avec une société parapublique ?

EDF Renouvelables travaille en étroite concertation avec le territoire en prenant en compte les enjeux des différents acteurs pour développer des projets au plus proche des attentes de chacun.
L'ouverture de la prise de participation d'IDF E&T dans le futur parc photovoltaïque de Porcheville - formalisée par la signature d'une convention de partenariat en janvier 2024 - permet d'afficher cette volonté territoriale d'EDF Renouvelables. En tant qu'actionnaire, IDF E&T bénéficiera directement des retombées du projet pendant ses 30 ans d'exploitation.

PARTIE 5.

Projets en images

Rénovation et efficacité énergétiques

Stéphane DUCLAUX
Directeur technique immobilier et rénovation énergétique

La fusion avec IDF Énergies, en 2023 a ouvert de nouvelles perspectives pour IDF Investissements et Territoires, nous permettant d'élargir notre champ d'action à la rénovation et à l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires. Cette évolution stratégique reflète notre volonté à tirer parti de l'expertise acquise dans le secteur résidentiel pour contribuer de manière significative à l'efficacité et la sobriété énergétique ainsi qu'à la décarbonation des territoires franciliens.

Nous sommes déterminés à soutenir les collectivités locales dans leurs initiatives de rénovation et d'efficacité énergétique pour les aider à faire face à trois obstacles : technique, de ressources humaines, financier. Nous sommes un tiers de confiance pour ces collectivités et PME.

L'application du Décret Eco-Energie Tertiaire (DEET) est aussi un enjeu fort qui nécessite un plan d'action, des financements et, un suivi des travaux.

L'atteinte des objectifs nécessite une vision complète du patrimoine et de son fonctionnement :

- les usages : la sensibilisation des utilisateurs,
- l'exploitation : la maîtrise parfaite et sobre des équipements techniques grâce notamment au commissionnement.
- le remplacement des équipements (notamment ceux en fin de vie) par des équivalents innovants et performants,
- les travaux sur le bâti : isolation, remplacement de menuiseries, etc.
- l'installation d'énergies nouvelles renouvelables (photovoltaïque, géothermie, etc.)

Ainsi, nous accompagnons nos partenaires dans la mise en œuvre du Décret tertiaire, assurant la collecte des données nécessaires, la déclaration OPERAT, la définition de l'année de référence et l'établissement des dossiers techniques de modulation. De même, nous préparons et vérifions l'éligibilité au Décret Bacs, en vue des échéances de 2025 et 2027, garantissant ainsi la conformité réglementaire des bâtiments tout en maximisant leur efficacité énergétique.

En collaborant étroitement avec les acteurs déjà présents sur le terrain, nous renforçons l'efficacité de nos actions et maximisons notre impact sur l'environnement et l'économie régionale, contribuant ainsi à l'essor d'une Région plus verte, plus décarbonnée et plus compétitive.

CHIFFRES CLÉS

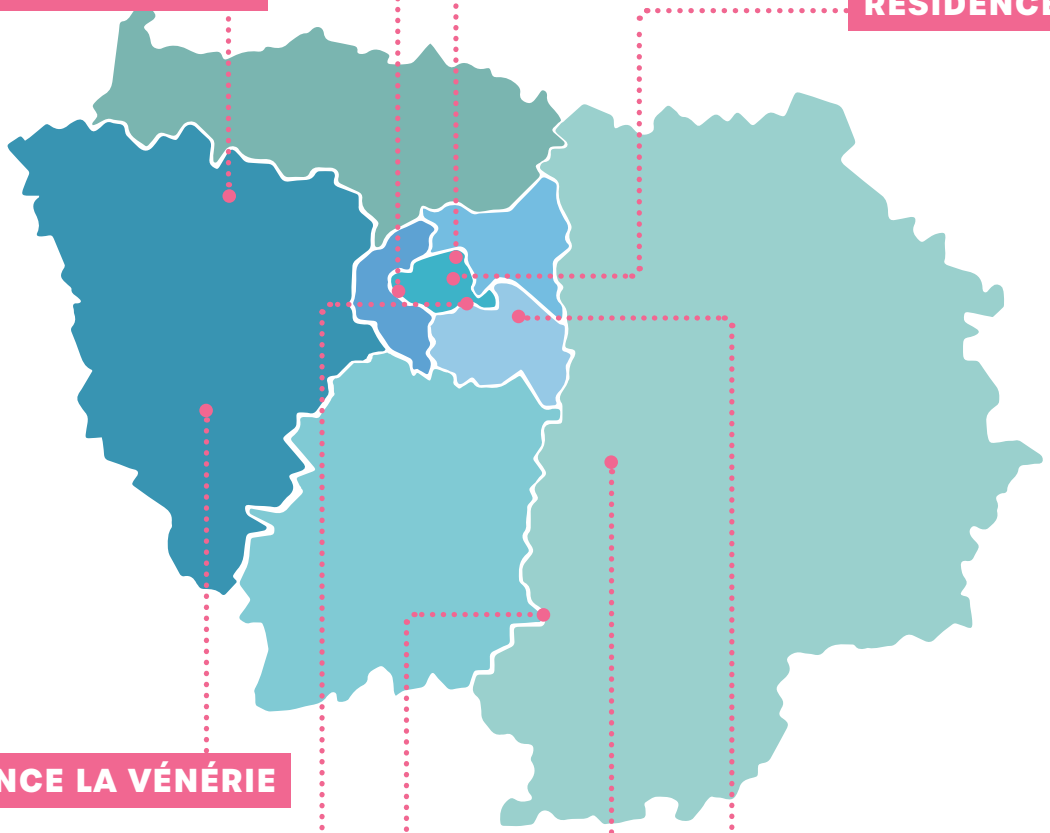
30
projets de rénovation énergétique résidentielles (mission AMO + MOE) en cours

6
projets de rénovation énergétique tertiaire en cours

4 000
logements ayant voté la réalisation de leurs travaux, 6 chantiers en cours sous MOE

48 %
d'économies en moyenne sur la consommation d'énergie après travaux

Carte des projets de Rénovation Energétique (maitrise d'oeuvre)



RÉSIDENCE COTENTIN

TOUR FUGUE

RÉSIDENCE PEREIRE

RÉSIDENCE DECAEN

RÉSIDENCE LA VÉNÉRIE

RÉSIDENCE ANDRÉZIEUX

RÉSIDENCE LANÇON

RÉSIDENCE VILLA SUCY

RÉSIDENCE LE CLOS LA GARENNE

RÉSIDENCE LE BANCEL

RÉNOVATION ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUES

Chambourcy

La ville de Chambourcy a sollicité IDF Investissements & Territoires pour la rénovation énergétique de ses bâtiments. La valorisation du bâti, la maîtrise des consommations d'énergie, l'amélioration du confort et la réponse aux enjeux réglementaires via des études thermiques ont permis de proposer des plans de travaux à court, moyen et long termes.

- **NOMBRE DE SITES :** 8 bâtiments tertiaires (mairie, écoles, gymnase, salle des fêtes, etc.)
- **NATURE DU PROJET :** audits et diagnostics énergétiques
- **OBJECTIFS :** Valoriser le patrimoine, maîtriser et diminuer les consommations d'énergie, répondre au décret éco-énergie tertiaire
- **PROCHAINES ÉTAPES :** Mettre en place les "quick wins", lancer une mission de conception puis les travaux de rénovation thermique et des équipements

Chambourcy (78)

INTERVIEW

Pierre MORANGE
Maire de Chambourcy

/ Chambourcy

1. Pour la commune de Chambourcy, quels sont les principaux enjeux liés à l'efficacité et la rénovation énergétique des bâtiments publics ?

Engagée dans un ambitieux plan de neutralité carbone à horizon 2038, la commune de Chambourcy œuvre quotidiennement pour réduire son empreinte sur l'environnement. La rénovation des bâtiments est donc naturellement au centre des enjeux à la fois en termes de réduction des consommations d'énergies mais également dans la maitrise de ces consommations. L'objectif est de consommer moins et ne consommer que lorsque cela est nécessaire. Nous voulons engager des projets de productions d'énergies renouvelables pour atteindre cet objectif.

2. Quelle a été la valeur ajoutée de la SEM IDF Investissements et Territoires sur cette étude d'efficacité énergétique de plusieurs bâtiments communaux ?

L'étude menée par la SEM IDF Investissements & Territoires permet tout d'abord d'obtenir un état des lieux factuel de notre patrimoine bâti en terme de consommations, de dépenses ou de déperditions énergétiques.

Elle nous a ensuite aiguillée dans la réalisation d'un plan pluriannuel d'investissement grâce aux évaluations des coûts de travaux. Enfin, la mesure quantitative des gains prévisionnels permet de faire la distinction entre les actions indispensables et celles dont l'intérêt est moindre au regard de la dépense à engager.

PARTIE 6.

Perspectives 2024

Olivier Pagezy

Directeur Général
de IDF Investissements
& Territoires

Si l'année 2023 a été une année de transition marquée par la reprise de la SEM IDF Energies, 2024 sera marquée par l'accélération de nos activités dans nos trois métiers : foncière, conseil en rénovation énergétique, et investisseur dans les énergies renouvelables.

En tant que foncière, nous prévoyons d'avoir plus d'une vingtaine d'actifs en patrimoine d'ici la fin de l'année et plus d'une dizaine d'autres projets sous promesse ou sous exclusivité, dont ceux détenus par notre filiale dédiée au tourisme.

Ce patrimoine fera l'objet de premiers arbitrages pour s'adapter au souhait de nos utilisateurs, qui permettront de réinvestir dans des nouveaux projets en complément du soutien en fonds propres de nos actionnaires. IDF Investissements et Territoires s'affirme comme une foncière d'intérêt général soucieuse de l'impact qu'elle recherche dans les différents territoires d'intervention. La priorité donnée aux projets industriels s'accompagnera de la poursuite de nos investissements dans le tourisme à travers notre filiale et dans l'immobilier dédié au développement économique (parcs d'activités, pépinières d'entreprises, incubateurs, tiers-lieux d'activité).

Nous prévoyons également de renforcer nos actions pour la mobilisation du foncier économique en Ile-de-France, avec le recyclage de friches industrielles et la commercialisation des sites disponibles ou clés en main.

Au-delà de son rôle de portage immobilier, IDF Investissements et Territoires devra aussi apporter sa contribution à des projets de portage foncier notamment pour faciliter l'implantation de nouveaux projets industriels.

Dans le domaine de la rénovation énergétique, l'année 2024 sera marquée par nos premières réalisations dans le secteur tertiaire et la gestion en extinction de nos interventions dans le secteur résidentiel. Nous travaillons à la création d'offres adaptées pour les communes qui s'engagent dans des projets ambitieux de rénovation de leur patrimoine immobilier, en liaison avec la Région et nos partenaires publics. Nous aurons également des premières références auprès d'opérateurs régionaux publics qui nous sollicitent pour les accompagner dans leur stratégie énergétique.

Enfin, en tant qu'investisseur dans les énergies renouvelables, nous prévoyons d'ouvrir le capital de notre filiale à des partenaires publics et privés. Nous avons déjà identifié une vingtaine de projets à fort impact territorial en co-investissement avec des industriels et des acteurs publics locaux.

Nous veillerons également à recourir à des énergies renouvelables pour l'optimisation de la performance énergétique de notre propre patrimoine immobilier, dans le cadre de notre démarche d'investisseur responsable.

PARTIE 7.

Organigramme

ÎLE DE FRANCE INVESTISSEMENTS & TERRITOIRES

Olivier PAGEZY
Directeur Général

Stéphane DUCLAUX
Directeur Technique

Dara LECOMTE
Directrice de la stratégie et du développement

Hélène DESPORTES
Directrice administrative et Financière

BÉNÉDICTE JUHEL
Directrice juridique

- Efficacité et rénovation énergétique
- Investissements Immobiliers
- Ingénierie Financière
- Filiales
  - Tourisme
  - EnR

Marc RIGAUD
Directeur Général

Thomas BONHOURE
Directeur Général

Effectif de 24 salariés au 31/12/2023

îledeFrance
Investissements & Territoires

Administrateurs

Madame Alexandra DUBLANCHE
Présidente / Région Ile-de-France

Monsieur Gilles BATTAIL
Région Ile-de-France

Madame Sandra LIEBMANN-MONZANI
Région Ile-de-France

Madame Laure-Agnès MOLLARD-CADIX
Région Ile-de-France

Monsieur Benjamin CHKROUN
Région Ile-de-France

Monsieur Rachid TÉMAL
Région Ile-de-France

Monsieur Richard CURNIER
CDC
Banque des Territoires

Monsieur Benoit LÉGER
CDC
Banque des territoires

Madame Nathalie SCZEPANSKI
Caisse d'Epargne Idf

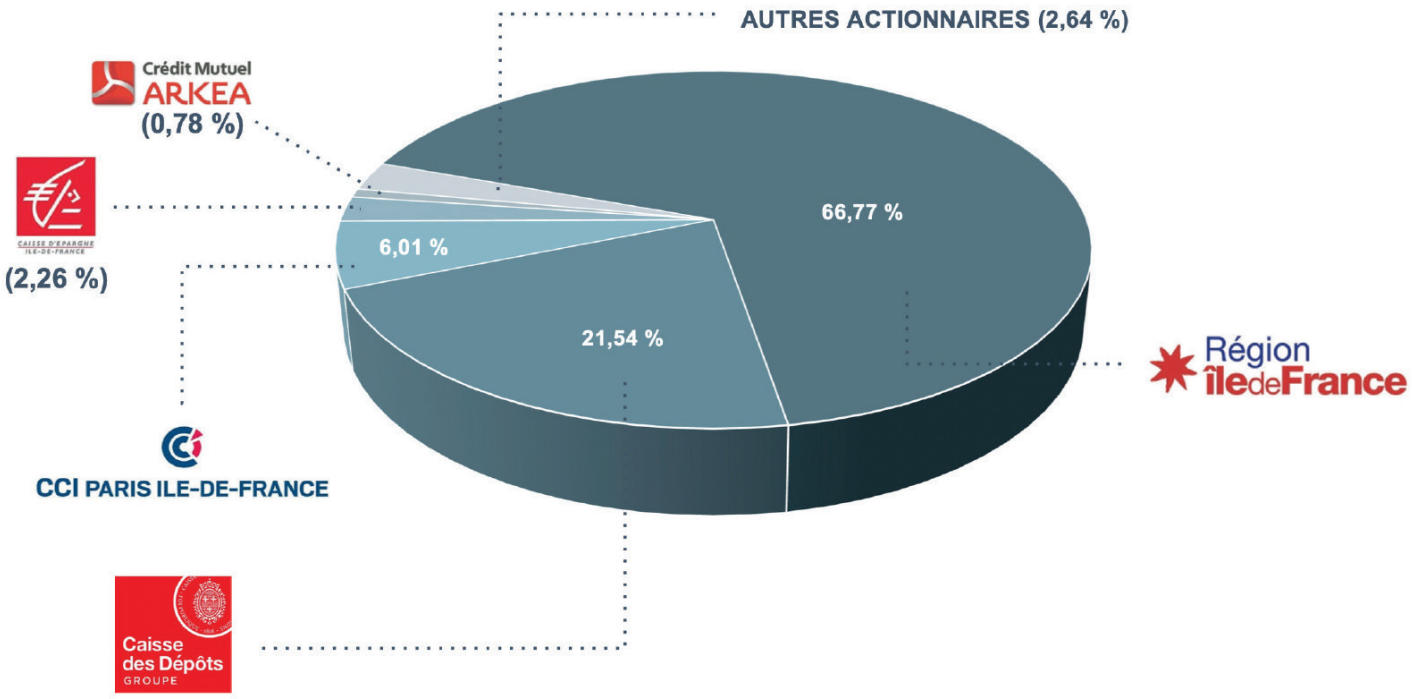
Monsieur Dominique RESTINO
CCI Paris Idf

Monsieur Samuel BESNARD
Sipperec
Représentant les actionnaires publics minoritaires

Monsieur Benjamin DAHERON (CENSEUR)
ARKEA Banque

Gouvernance

ACTIONNARIAT



îledeFrance
Investissements & Territoires

DIRECTION

Alexandra DUBLANCHE
Présidente

Olivier PAGEZY
Directeur Général

CONSEIL D'ADMINISTRATION

6 Région îledeFrance

2 Caisse des Dépôts GROUPE

1 CCI PARIS ILE-DE-FRANCE

2 Crédit Mutuel ARKEA

+1 représentant des autres collectivités actionnaires (Sipperec)

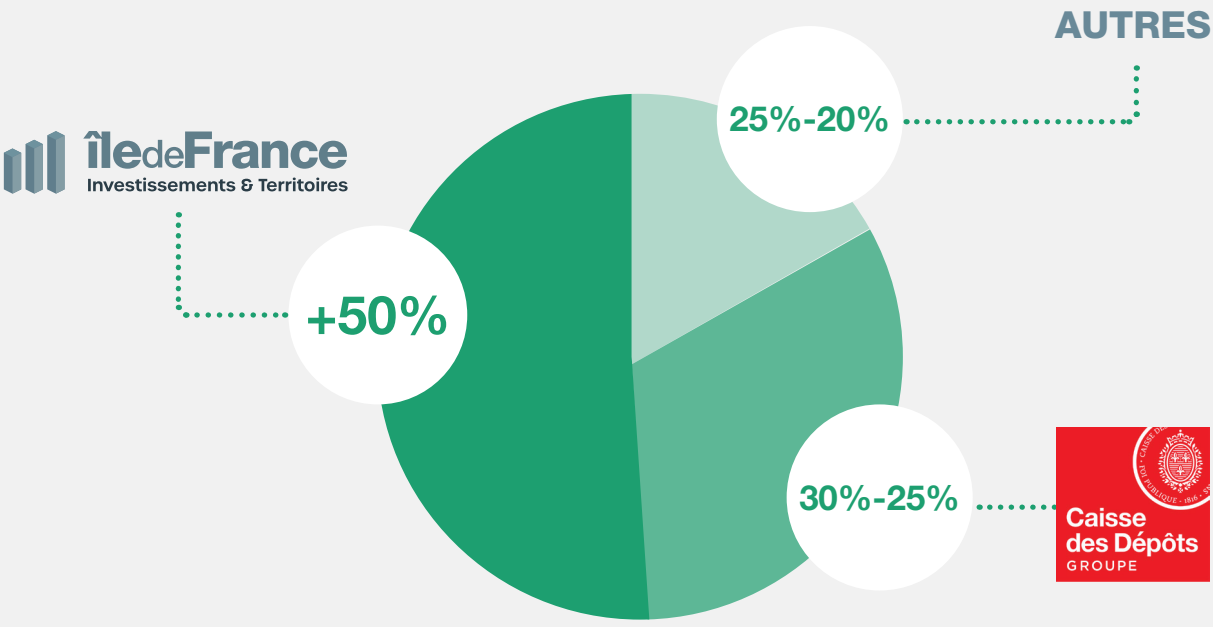
Gouvernance

Hamida REZEG
Déléguée spéciale en charge du
Tourisme à la Région Ile-de-France

Marc RIGAUD
Directeur Général

L'actionnariat cible

Ouverture du capital à de nouveaux actionnaires



îledeFrance
Energies & Territoires

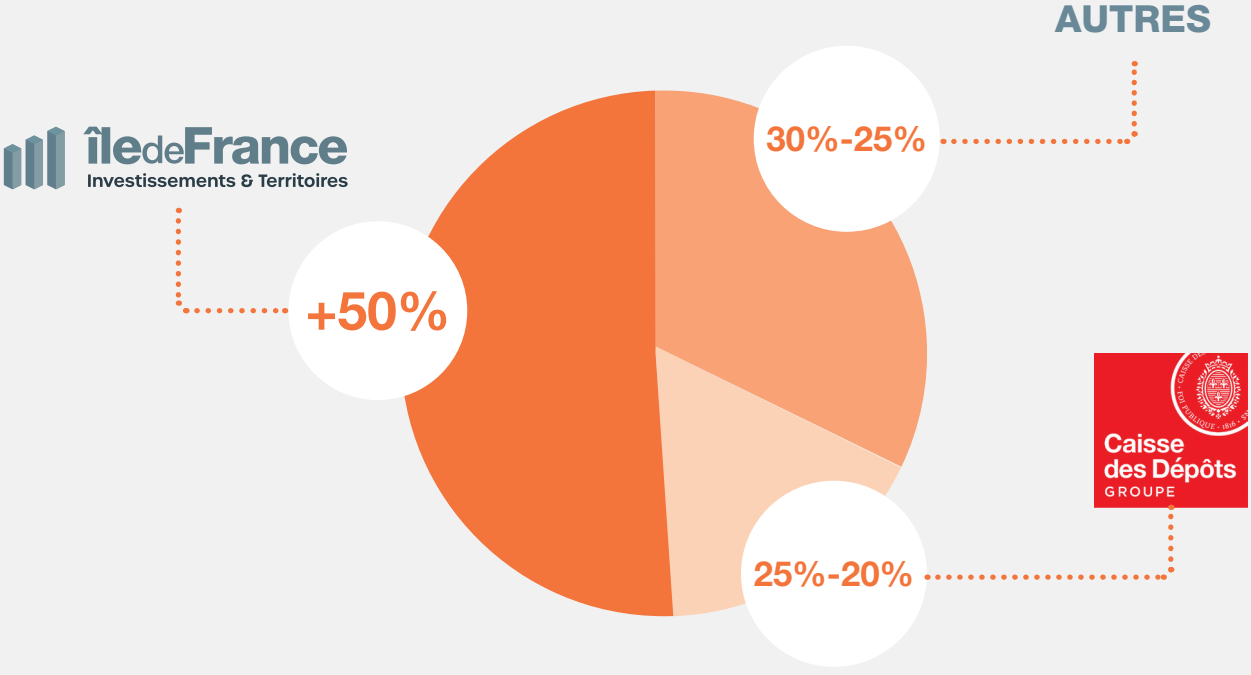
Gouvernance

Laurent JEANNE
Président
Maire de Champigny-sur-Marne et conseiller régional

Thomas BONHOURE
Directeur Général

L'actionnariat cible

Un objectif minimum de capitalisation de 20 M€



PARTIE 7.

Annexes

INDUSTRIE TECH TERTIAIRE - PATRIMOINE

INDUSTRIE

DELAGE AÉRONAUTIQUE

Pierrefitte (93)

2.470m²

Reprise des murs d'une entreprise spécialisée dans la mécanique pour l'aéronautique en complément du soutien de la Région

PARC D'ACTIVITÉ

AMPERE VILLAGE

Pontoise (95)

13.000 m²

Réhabilitation d'un parc d'activité (bureaux, stockage, services) en partenariat avec SOREMI.

INDUSTRIE

SYSAX

Jouy-le-Moutier (95)

2.054 m²

Construction d'un bâtiment pour un industriel de la métallurgie en complément du soutien de la Région.

INDUSTRIE

CAMPUS RE-FACTORY

Flins (78)

4.800 m²

Acquisition et réhabilitation de bâtiments pour l'implantation d'un campus de formation et d'entreprises partenaires en partenariat avec Alderan, en complément du soutien de la Région.

INDUSTRIE

VESTACK

Saint-Germain-Laval (77)

6.700 m²

Reprise d'un site industriel pour implanter une start-up industrielle spécialisée dans la construction modulaire en bois en complément du soutien de la Région.

INDUSTRIE

COMPOSE-IT

La Ferté-Gaucher (77)

1.330 m²

Implantation d'une start-up industrielle spécialisée dans les matériaux composites en complément du soutien de la Région.

Annexes

INDUSTRIE/SANTÉ - PATRIMOINE

INDUSTRIE

LEWIS INDUSTRIE

Nemours (77)
6.500 m²

Rachat des murs d'une entreprise en difficulté spécialiste de la tôlerie fine, en partenariat avec la SEM du Pays de Fontainebleau.

INDUSTRIE

SARAYA MEDTECH

Villeneuve-le-Roi (94)
2.075 m²

Sale & Lease Back des murs d'une entreprise en difficulté spécialiste des revêtements pour prothèses médicales

INDUSTRIE

GROUPE AGP

Osny (95)
3.849 m²

Réalisation d'une opération de Sale & Lease Back portant sur le site occupé à Osny par le groupe industriel AGP.

TECH-TERTIAIRE

GREEN DATA CENTER IDF

Jouy-en-Josas (78)
3.100 m²

Construction d'un bâtiment tertiaire intégrant un Data Center éco-responsable en partenariat avec TotaLinux.

INDUSTRIE

LA BLANCHISSERIE DE PARIS

Chilly-Mazarin (91)

2.823 m²

Sale & Lease Back d'un bâtiment d'activité pour financer une nouvelle unité de traitement à Grigny (91)

MAISON DE SANTÉ

MAISON DE SANTÉ

Roissy-en-France (95)

652 m²

Acquisition d'anciens bureaux pour une transformation en maison de santé pluridisciplinaire en plus d'un centre d'ophtalmologie existant.

MAISON DE SANTÉ

MAISON DE SANTÉ

Soignolles-en-Brie (77)

300 m²

Construction d'une maison de santé pluridisciplinaire dans le cadre d'un partenariat avec l'intercommunalité et l'URPS.

TOURISME & LOISIRS - PATRIMOINE

TOURISME

SEINE PARISII

Cormeilles-en-Parisis (95)

PORT FLUVIAL DE 110 ANNEAUX

Construction d'un port de plaisance et d'une capitainerie dans le cadre d'un projet de transformation d'une friche industrielle en nouveau quartier urbain.

TOURISME

DOUBLE TREE BY HILTON

Colombes (92)

HÔTEL RESTAURANT DE 144 CHAMBRES

Construction d'un hôtel sous franchise Double Tree (Hilton) en partenariat avec la Banque des Territoires et l'exploitant.

TOURISME

LE DOMAINE DE L'ETANÇON

Echouboulains (77)

42 HA AU CŒUR D'UNE FORÊT

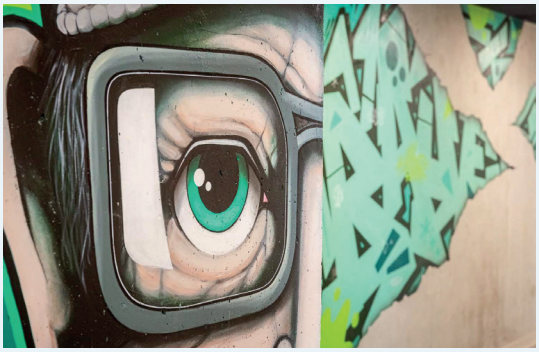
Reconversion de l'ancien site de l'Institut de formation botanique pour les secteurs de la forêt (FCBA) en un complexe touristique dans le département de la Seine-et-Marne (77).

TOURISME

HÔTELLERIE - 11 BAUER

Saint Ouen (93)

1.623 M²



Opération de Sale & Lease Back pour permettre de finaliser les travaux de l'hôtel 11 Bauer, un Best Western construit en plein centre de Saint Ouen.

TOURISME

HÔTELLERIE - DOMAINE DU MOULIN

Richebourg (78)

1.400 M²

Réhabilitation d'un ancien corps de ferme avec son moulin du 17ème siècle en un ensemble hôtelier ouvert à une clientèle d'affaire et familiale.

Zoom sur quelques projets

ACTIVITÉ RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

RÉSIDENCE LE CLOS LA GARENNE

Fresnes (94)

Les travaux réalisés au Clos la Garenne ont permis de réaliser des économies d'énergie et de valoriser les biens des copropriétaires accompagnés.

RÉSIDENCE VILLA SUCY

Champigny-sur-Marne (94)

Une rénovation dans le Val-de-Marne aux bénéfices architecturaux, écologiques et économiques.

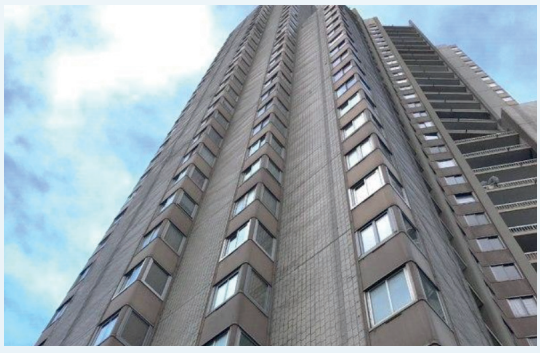
RÉSIDENCE LE BANCEL

Melun (77)

Une réhabilitation architecturale et énergétique pour une copropriété située en Seine-et-Marne.

TOUR FUGUE

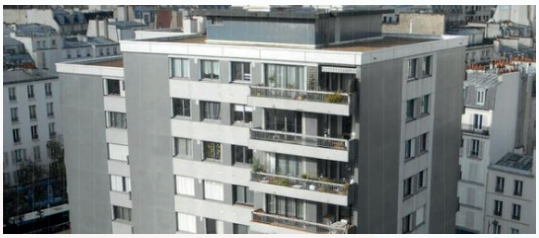
Paris XIX (75)



La tour Fugue, troisième plus grande tour d'habitation de Paris, avec 34 étages pour 108 mètres de haut, s'est lancé dans un projet de rénovation énergétique ambitieux.

RÉSIDENCE ANDRÉZIEUX

Paris XVIII (75)



Une perspective d'économie d'énergie de plus de 50% estimée après travaux pour cette copropriété bordant les voies de la Gare du Nord dans le 18ème arrondissement.

RÉSIDENCE LA VÉNÉRIE

Rambouillet (78)

Les travaux de rénovation énergétique globale de la résidence La Vénerie à Rambouillet ont permis 42% d'économie d'énergies après travaux.

RÉSIDENCE COTENTIN

Paris XV (75)

Cette copropriété situé dans le 15ème arrondissement de Paris a mené à bien son projet de rénovation énergétique lancé en 2018.

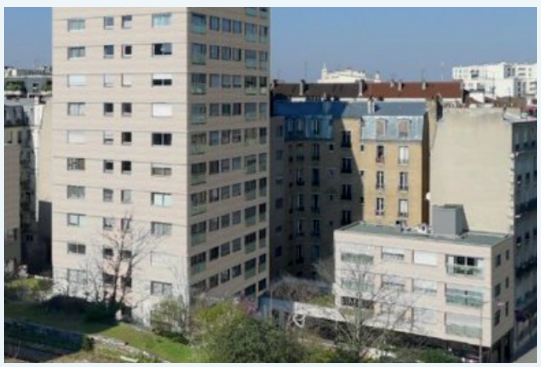
RÉSIDENCE PEREIRE

Saint Germain en Laye (78)

Un projet de rénovation énergétique qui a amélioré le confort thermique et réduit les dépenses des copropriétaires.

RÉSIDENCE DECAEN

Paris (75)



Un projet de rénovation énergétique globale qui permettra plus de 60% d'économies d'énergie pour cette résidence du 12e arrondissement.

Zoom sur quelques projets

PROJETS ENR

ENR-PATRIMOINE

EQUIMETH

Moret-sur-Loing (77)

Equimeth est la première unité de méthanisation en injection spécialisée dans la valorisation de biodéchets en Ile-de-France.

ENR-PATRIMOINE

LES GABOTS

Annet sur Marne (77)

La centrale photovoltaïque des Gabots est installées sur des remblais de terres inertes, ce qui permet d'optimiser leur inclinaison, et donne ainsi au site une seconde vie.

ENR-PATRIMOINE

BI-METHA

Dammarie-Les-Lys (77)

Un des premiers projets de méthanisation territoriale en injection de Seine-et-Marne.

ENR-PORTEFEUILLE

CENTRALE PORCHEVILLE

Porcheville (78)

Création d'une centrale photovoltaïque en remplacement de la centrale thermique de Porcheville

Annexes financières

COMPTE DE RÉSULTAT	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires	758 K€	1 204 K€	2 281 K€
Charges d'exploitation	1 323 K€	1 696 K€	2 645 K€
Exédent d'exploitation	-565 K€	-492 K€	-365 K€
Subvention d'invest	0 K€	0 K€	0 K€
Dotation aux amortissements	26 K€	134 K€	667 K€
Résultat d'exploitation	-591 K€	-626 K€	-1 032 K€
Produits Financiers	1 K€	98 K€	309 K€
Charges Financières	14 K€	112 K€	371 K€
Résulat Financier	-13 K€	-14 K€	-62 K€
Résultat exceptionnel	-92 K€	-75 K€	-147 K€
Résultat de l'exercice	-696 K€	-714 K€	-1 242 K€

BILAN	2021	2022	2023
Immobilisations nettes	1 797 K€	6 985 K€	14 455 K€
Titres de participation	1 665 K€	2 568 K€	4 872 K€
Comptes coutants versés	323 K€	1 704 K€	5 490 K€
Créances	609 K€	1 385 K€	2 898 K€
TOTAL ACTIF	8 593 K€	19 894 K€	33 600 K€

Capital	6 750 K€	13 544 K€	16 215 K€
Report à nouveau	-975 K€	-1 689 K€	-2 931 K€
Subventions d'invest.	139 K€	102 K€	148 K€
Compte courants reçus	1 306 K€	1 773 K€	1 831 K€
Total Capitaux Propres	7 220 K€	13 730 K€	15 263 K€
Emprunts et Dettes	1 373 K€	6 164 K€	18 337 K€
TOTAL PASSIF	8 593 K€	19 894 K€	33 600 K€

îledeFrance
Investissements & Territoires

A PROPOS DE IDF INVESTISSEMENTS ET TERRITOIRES

La SEM de la Région Ile-de-France, est présidée par Alexandra Dublanche, Vice-Présidente de la Région en charge de la Relance, de l'Attractivité, du Développement économique et de l'Innovation. Elle a été créée en juillet 2020 et associe la Région, la Banque des Territoires, la Chambre de commerce et d'industrie Paris IDF, la Caisse d'Epargne IDF et le Crédit Mutuel Arkéa, ainsi que d'autres actionnaires publics et privés.. Elle concentre ses investissements sur l'immobilier d'activité, en complément du marché, prioritairement sur des territoires situés en moyenne et grande couronne. Elle a élargi ses compétences à la rénovation énergétique et aux énergies renouvelables avec la reprise de la SEM IDF Energies en septembre 2023. Elle emploie plus d'une vingtaine de collaborateurs et a constitué un portefeuille composé d'une trentaine d'actifs immobiliers, dont 18 sont déjà en patrimoine, ainsi que de 4 projets de production dans le secteur des énergies renouvelables.

NOTRE SITE INTERNET
idf-invest-territoires.fr
Ou suivez-nous sur Linkedin

Scannez le code pour y accéder

CONTACT :

Olivier Pagezy
Directeur Général
opagezy@idf-invest-territoires.fr
06 65 88 53 73

Dara Lecomte
Directrice de la Stratégie & Développement
dlecomte@idf-invest-territoires.fr
06 30 62 52 69