

2024

RAPPORT D'ACTIVITÉ

ILE-DE-FRANCE INVESTISSEMENTS & TERRITOIRES



Un investisseur régional au service du développement économique
et de la transition énergétique des territoires franciliens



IDF Investissements & Territoires a été créée en juillet 2020 pour investir dans des projets d'immobilier d'activité en complément du marché, prioritairement sur les territoires situés en moyenne et grande couronne.

Elle a élargi ses activités 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 énergies renouvelables en Ile-de-France avec la création en décembre 2023 de sa filiale IDF Energies & 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 la création d'une filiale dédiée, IDF Tourisme & Territoires en 2022.



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 en portefeuille au 31/03/2025
(y compris filiales)

27

projets immobiliers
126 000 m² de surfaces et
142 M d'euros investis
(dont quote-part des tiers)

17

projets immobiliers,
industrie/activité/santé
soit 97 000 m² de surfaces et
65 M d'euros investis

■ dont 15 projets en patrimoine

10

projets immobiliers
tourisme

soit 29 000 m² de surfaces et
77 M d'euros investis

■ dont 7 projets en patrimoine

4

projets énergies
renouvelables

soit une production annuelle
potentielle de 190 GWh/an

EDITO



Alexandra DUBLANCHE
Présidente de IDF
Investissements & Territoires

Depuis sa création en juillet 2020, IDF Investissements & Territoires a rapidement trouvé sa place dans l'écosystème des investisseurs immobiliers en Ile-de-France avec la constitution d'un portefeuille immobilier d'une trentaine de projets en quatre ans. Elle a joué un rôle contracyclique depuis la crise sanitaire quand les foncières du marché avaient tendance à se retirer de certains projets d'immobilier d'entreprise, notamment en moyenne et grande couronne.

La SEM est un outil essentiel pour la Région, qui contribue directement à deux grandes priorités régionales : la réindustrialisation des territoires et la décarbonation de son économie. Elle porte l'immobilier de sites productifs mais elle investit également dans des projets de production d'énergies renouvelables. Cette double approche est nécessaire pour concilier attractivité et sobriété énergétique, en soutenant des projets à fort impact social et environnemental.

L'année 2024 marque une nouvelle étape dans le développement de notre SEM avec l'arrêt de l'activité de conseil dans la rénovation énergétique des copropriétés. Cette activité n'avait pas trouvé son équilibre économique, ce qui avait conduit à la Région à fusionner ses deux SEM en 2023. La cession du portefeuille de projets à deux acteurs reconnus du marché s'est accompagnée du départ de la vingtaine de collaborateurs rattachés à cette activité. Toutefois, nous souhaitons poursuivre notre engagement dans l'efficacité énergétique pour accompagner des acteurs publics qui sont propriétaires de bâtiments tertiaires, en lien avec nos activités d'investisseur dans les énergies renouvelables.

Ce recentrage concerne également nos investissements immobiliers avec la priorité donnée à l'immobilier productif pour maintenir ou implanter des projets industriels en Ile-de-France. La SEM a prévu de jouer un rôle plus actif pour libérer du foncier industriel et recycler des friches, dans le cadre du nouveau schéma régional d'aménagement, le SDRIF-E. Nous nous sommes rapprochés des aménageurs publics et des acteurs du portage foncier pour recenser les fonciers disponibles et les rendre le plus « clés en main » possible pour accélérer les délais d'implantation. C'est grâce à la mobilisation de tous les acteurs du foncier que nous gagnerons la bataille de la réindustrialisation.

En tant qu'acteur de l'économie mixte, IDF Investissements et Territoires est au croisement de plusieurs écosystèmes et elle joue un rôle fédérateur. Elle a démontré sa capacité à compléter l'offre d'investissement du marché sur des projets complexes et à aligner les intérêts dans des tours de table public-privé. En tant que co-investisseur majoritaire ou minoritaire, elle s'affirme comme un partenaire de confiance et agile pour apporter des solutions à des situations aux multiples enjeux. Son intervention en faveur d'entreprises en difficulté sous la forme d'opérations de cession-location est un bon exemple de sa valeur ajoutée dans un environnement économique qui reste difficile pour les entreprises franciliennes.

L'année 2024 aura été celle de la maturité pour IDF Investissements & Territoires. En nous recentrant sur nos missions essentielles - l'immobilier productif et les énergies renouvelables - nous avons posé les bases d'une croissance durable et d'un impact territorial renforcé.

Face aux défis de la réindustrialisation francilienne et de la transition énergétique, notre SEM dispose aujourd'hui des atouts nécessaires : une expertise reconnue, un modèle économique solide, et la confiance de nos partenaires publics et privés. Notre capacité à mobiliser l'écosystème du foncier industriel et à structurer des montages financiers innovants nous positionne comme un acteur solide de la transformation économique régionale.

En 2025, avec nos actionnaires actuels et tous ceux qui voudront nous rejoindre, nous continuerons à démontrer que l'investissement public peut être un levier puissant pour relever les grands défis territoriaux, tout en créant de la valeur durable pour l'Île-de-France et ses entreprises.

SOMMAIRE

1.	Edito de Alexandra Dublanche, Présidente de IDF Investissements et Territoires	5
2.	Trois questions à Olivier Pagezy, Directeur Général de IDF Investissements & Territoires	6
3.	Temps forts 2024	8
4.	Valeurs et démarche RSE	10
5.	Bilan de l'activité	12
6.	Investissements en images	16
7.	Perspectives 2025	28
8.	Gouvernance et équipes	30
9.	Annexes	36
10.	Contacts	48

PARTIE 2.



Entretien avec Olivier Pagezy

Directeur Général de IDF Investissements & Territoires

1. Quels enseignements tirez-vous de l'activité et des résultats de l'année 2024 pour IDF Investissements & Territoires ?

L'année 2024 a été une année de transition suite à la fusion avec la SEM IDF Energies effective depuis le 1^{er} octobre 2023, mais également une année de clarification pour la stratégie d'investissement. L'activité de prestation de services dans la rénovation énergétique des copropriétés a continué à peser sur les comptes de l'exercice même si le portefeuille de projets a été cédé à deux acteurs du marché fin 2024 et début 2025. La non-réalisation du chiffre d'affaires ainsi que les charges d'exploitation de cette activité représentent environ les 2/3 de la perte d'exploitation de l'exercice. Le résultat net est encore déficitaire à hauteur de 1,1 M€ même s'il est en légère amélioration par rapport à 2023. Il a été affecté par des provisions pour impayés sur la gestion locative, par le décalage en 2025 des premières cessions d'actifs immobiliers, et par une dépréciation de notre participation dans un projet de méthaniseur hérité de la SEM IDF Energies.

Néanmoins, nous avons continué à déployer les investissements immobiliers prévus dans notre Plan à Moyen Terme 2023-2027. Nous avons fait l'acquisition de cinq actifs dont deux dans le cadre de sociétés de projet (locaux d'activité du groupe Sysax à Jouy-le-Moutier, et du groupe Videal à Freneuse), et trois en direct (reprise des locaux d'activité de la Blanchisserie de Paris à Chilly-Mazarin et de ceux de Griffine Industries à Nucourt dans le cadre d'opérations de cession-location, et acquisition du foncier pour l'implantation d'une maison de santé à Milly-la-Forêt).

En quatre ans, la SEM et sa filiale dédiée au Tourisme ont constitué un portefeuille d'une trentaine de projets immobiliers dont plus d'une vingtaine sont déjà en patrimoine. Grâce au double effet de levier de la dette et des co-investissements, nous avons pu engager plus de 140 M€ d'investissements. Comme chaque année, nous avons fait expertiser notre patrimoine immobilier par un expert indépendant, et la valeur de marché ressort à 130 M€ contre 85 M€ au 31/12/2023. Cette hausse de plus de 50% démontre la création de valeur au fil du temps et aura un impact positif sur la valeur des actions de la société calculée à partir de l'actif net réévalué.

2. Quelles sont les perspectives de la SEM pour 2025, notamment en matière d'investissement et d'accompagnement des territoires franciliens ?

L'année 2025 verra la poursuite des investissements prévus dans le Plan à Moyen Terme. Tous les projets immobiliers prévus dans le Plan ont été autorisés par la gouvernance de la SEM mais ils ne sont pas tous signés. Deux projets ont été arrêtés en raison de la difficulté à trouver des utilisateurs, et ils ont été remplacés par deux nouveaux projets dans les mêmes départements pour ne pas modifier l'équilibre géographique du portefeuille. Certains projets de construction ont connu des retards et des surcoûts en raison de la période d'inflation et des difficultés de certains promoteurs, mais l'enveloppe de fonds propres apportée par les actionnaires pour la réalisation des investissements n'est pas modifiée. Les cessions initialement prévues en 2024 sont reportées en 2025 sous réserve de l'aboutissement des discussions en cours avec nos utilisateurs. Nous visons cette année un équilibre au niveau du résultat d'exploitation et un premier résultat bénéficiaire en 2026.

L'année 2025 sera importante pour l'avenir de la société. Après un premier cycle d'investissement de cinq ans, nous proposons à nos actionnaires une mise à jour du Plan à Moyen Terme avec des solutions de refinancement à moyen terme qui permettent de financer des nouveaux investissements immobiliers. La SEM continue d'être très sollicitée dans l'environnement actuel et nous devons reconstituer notre capacité à accompagner des nouveaux projets, en direct ou via des sociétés de projet.

Nous sommes désormais en mesure d'investir dans trois types de projets : immobilier d'entreprise, infrastructures, énergies renouvelables. La SEM de la Région est devenue un véhicule d'investissement complet mais son modèle économique est consommateur de fonds propres. Elle pourra compter sur ses actionnaires mais elle proposera aussi à des nouveaux actionnaires d'intervenir via des véhicules d'investissement thématiques dont elle assure la gestion.

3. L'année 2024 a été marquée par une levée de fonds citoyenne réussie de la filiale IDF Energies & Territoires. Comment cette initiative s'inscrit-elle dans votre stratégie d'investissement en faveur de la transition énergétique ?

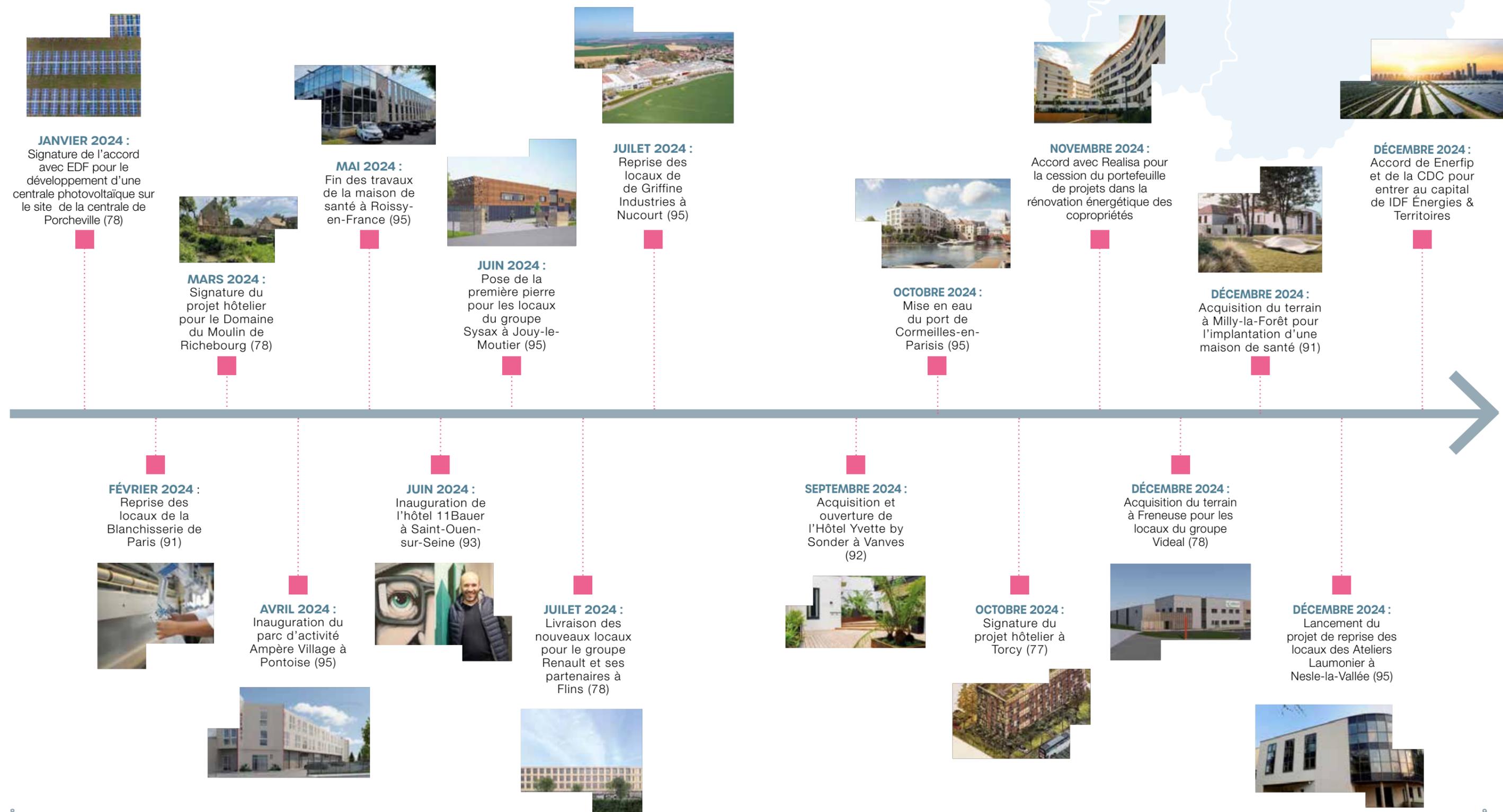
Cette levée de fonds citoyenne avec notre partenaire Enerfip est inédite, et elle a été à la hauteur de nos attentes. C'est la première fois qu'une plateforme de financement participatif collective de l'épargne pour investir en fonds propres dans un portefeuille de projets d'énergies renouvelables à une échelle régionale. Le financement participatif intervient plus souvent en dette et sur une approche projet par projet. Nous sommes très heureux de ce résultat et nous avons l'intention de réouvrir la plateforme d'ici la fin de l'année. Grâce aux apports de la SEM, de la Caisse des dépôts et consignations et d'Enerfip, notre filiale IDF Energies et Territoires est désormais capitalisée à plus de 4 M€. Elle va pouvoir investir dans des premiers projets cette année, en tant qu'investisseur minoritaire et en partenariat avec un opérateur industriel. Nous avons créé un réseau de partenaires industriels et financiers avec l'ambition d'accompagner des projets innovants et emblématiques pour le développement des énergies renouvelables. Le succès du projet avec Dalkia et 2gré pour un projet de géothermie sur les communes de Clichy-sous-Bois et de Livry-Gargan est un bon exemple de ces partenariats à long terme.

Comme nous l'avons fait dans l'immobilier d'entreprise, nous ne souhaitons pas être un acteur de plus dans le marché qui en compte déjà beaucoup. Nous pensons que notre connaissance du foncier et des acteurs économiques peut faciliter le montage de tours de table public-privé sur des projets complexes et à temps de retour long. Nous veillerons également à bien nous coordonner avec des acteurs publics comme les syndicats d'énergie ou des SEM locales qui interviennent déjà sur ce type de projets.

Nous avons également prévu d'investir pour le verdissement du patrimoine immobilier de la SEM. IDF Energies et Territoires interviendra en partenariat avec des acteurs du marché pour développer des solutions de solarisation en toiture ou en ombrière sur nos actifs immobiliers ainsi que sur celui de foncières avec lesquelles nous avons des accords de coopération. La performance énergétique de nos actifs immobiliers est un gage de la durabilité de notre patrimoine, et elle est au cœur de nos engagements en matière de RSE.

PARTIE 3.

Temps forts et dates clés de 2024



Nos valeurs

Un véhicule d'investissement régional qui investit avec impact en complément des acteurs publics et privés et des autres dispositifs de la Région.

❖ CONFIANCE

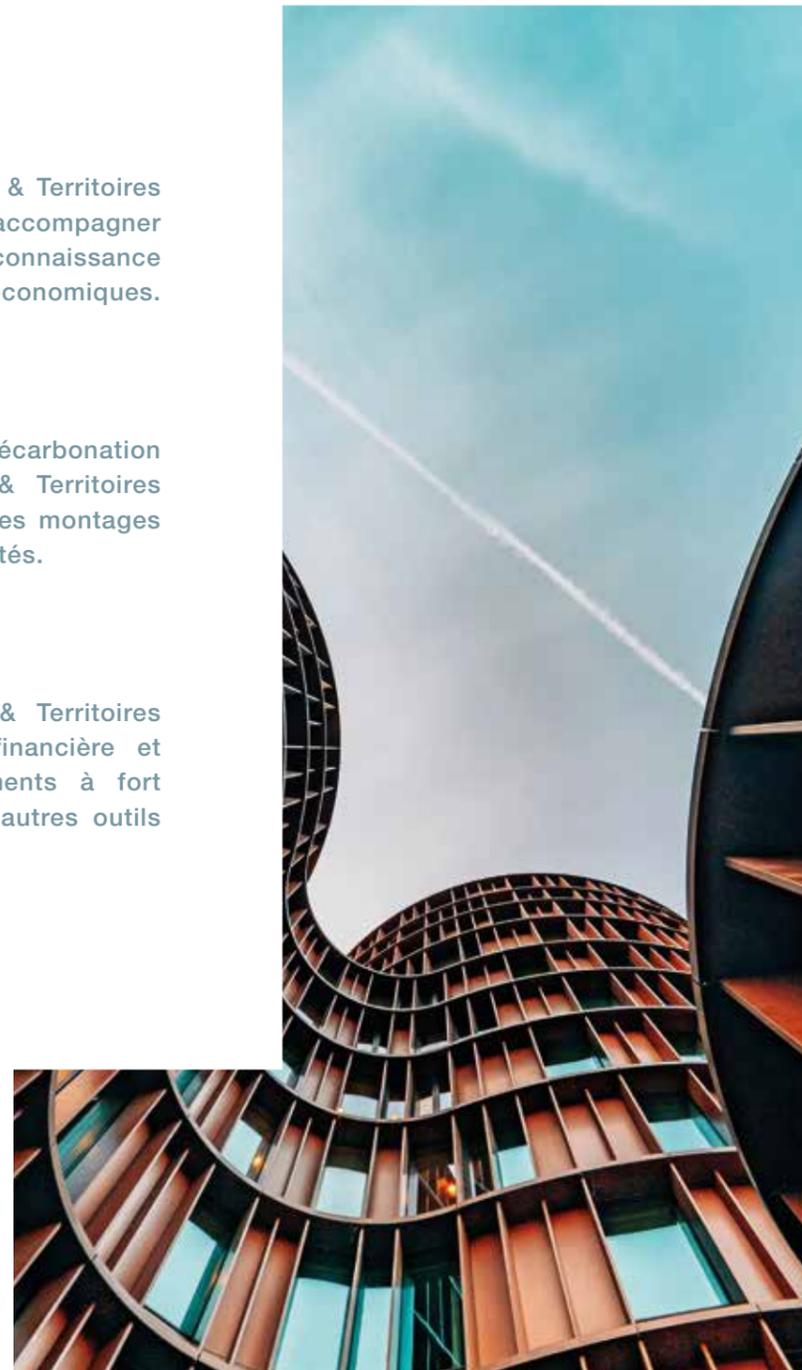
Acteur parapublic, IDF Investissements & Territoires agit comme un tiers de confiance pour accompagner des projets complexes grâce à sa bonne connaissance de l'écosystème régional et des acteurs économiques.

❖ AGILITÉ

Acteur de la réindustrialisation et de la décarbonation des territoires, IDF Investissements & Territoires propose des solutions sur mesure et des montages adaptés aux entreprises et aux collectivités.

❖ PERFORMANCE

Acteur engagé, IDF Investissements & Territoires recherche une double performance financière et extra-financière pour ses investissements à fort impact territorial, en complément des autres outils d'intervention de la Région.



Démarche RSE

IDF Investissements et Territoires s'est engagée depuis sa création dans une démarche d'investisseur responsable. En complément de nos missions d'intérêt général et des dispositions du pacte d'actionnaires, nous avons élaboré une doctrine d'investissement qui intègre les critères ESG (Environnement, Sociétal, Gouvernance) dans l'ensemble de nos activités d'investissement (immobilier d'entreprise, infrastructures, énergies renouvelables) : grille d'analyse extra-financière, complémentarité par rapport au marché, labels, mesure de l'impact territorial.

Pour aller plus loin dans la mesure de nos engagements, nous avons défini des indicateurs d'impact, qui permettent :



Démarche RSE

❖ NOS INDICATEURS ESG

ENVIRONNEMENT

- Zéro Artificialisation Nette : Nombre de projets en portefeuille sur des sites déjà artificialisés avec des installations à l'abandon faisant l'objet d'une réutilisation
- Efficacité énergétique : Réduction des consommations d'énergies pour les projets en portefeuille
- Production EnR : Quantité théorique d'énergie renouvelable primaire potentielle produite sur l'année par les actifs en portefeuille.

SOCIÉTAL

- Emploi : Nombre d'emplois créés ou maintenus pour les projets en portefeuille
- Inclusion : Nombre d'emplois créés ou maintenus dédiés à l'inclusion pour les projets en portefeuille
- Surfaces rénovées ou réhabilitées : Total des surfaces rénovées sur le plan énergétique ou réhabilitées sur les projets immobiliers en portefeuille
- Projets financés dans des zones prioritaires : Nombre de projets en portefeuille situés dans des zones prioritaires.

GOUVERNANCE

- Egalité hommes / femmes : Egalité entre hommes et femmes au sein du Comité de Direction
- Anti-corruption : Actions menées dans la lutte contre la corruption
- Dialogue avec les actionnaires : Nombre de Conseils d'administration et de Comités techniques tenus dans l'année sur l'ensemble des trois structures du groupe.

❖ NOS RÉSULTATS EN 2024

ENVIRONNEMENT

- Zéro Artificialisation Nette : 39% de nos projets sont développés sur des sites déjà artificialisés
- Efficacité énergétique : 4 projets de rénovation énergétique ont permis de générer des certificats d'énergie (CEE)
- Production EnR : 190 GWh d'énergie renouvelable primaire potentielle produite sur l'année par les actifs en portefeuille.

SOCIÉTAL

- Emploi : 1318 emplois créés ou maintenus via nos projets
- Inclusion : Nous permettons la création ou le maintien d'emplois dédiés à l'inclusion comme pour la société Vidéal 78 où 69% des effectifs concernent des personnes en situation de handicap
- Projets financés dans des zones prioritaires : 78% de nos projets sont situés dans des zones prioritaires
- Surfaces rénovées ou réhabilitées : 41% des surfaces ont fait l'objet d'une rénovation sur le plan énergétique ou d'une réhabilitation en immobilier d'activité.

GOUVERNANCE

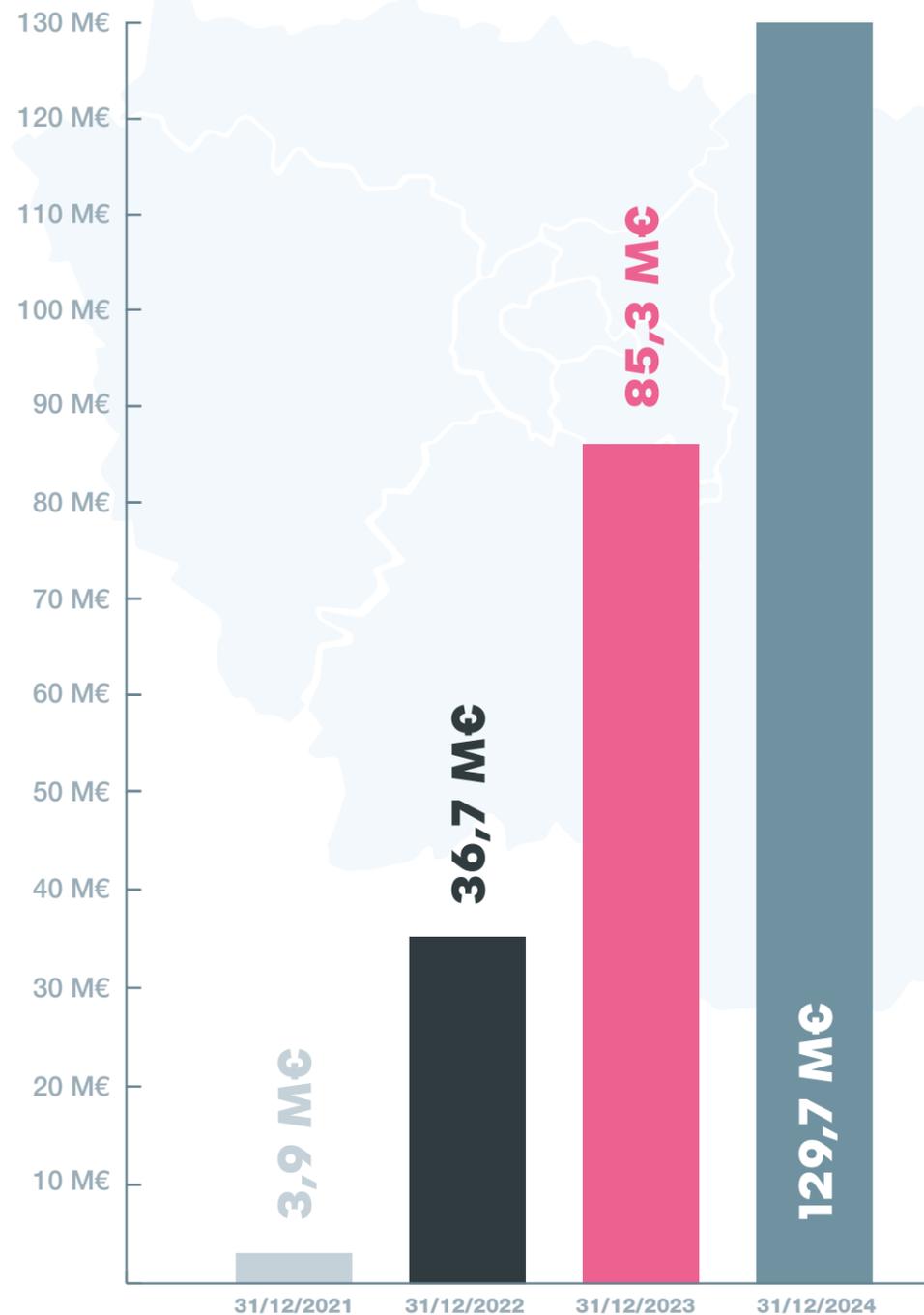
- Parité de représentation H/F au sein du CODIR : 57% H / 43% F
- Anti-corruption : Adoption d'un code de conduite anti-corruption
- Nombre de réunions du Conseil d'administration et du Comité technique pour les trois sociétés du groupe : 23.

Par ailleurs, nous avons engagé une démarche bilan carbone de manière à pouvoir faire un premier bilan à partir des réalisations de l'année 2025.

PARTIE 5. BILAN DE L'ACTIVITÉ

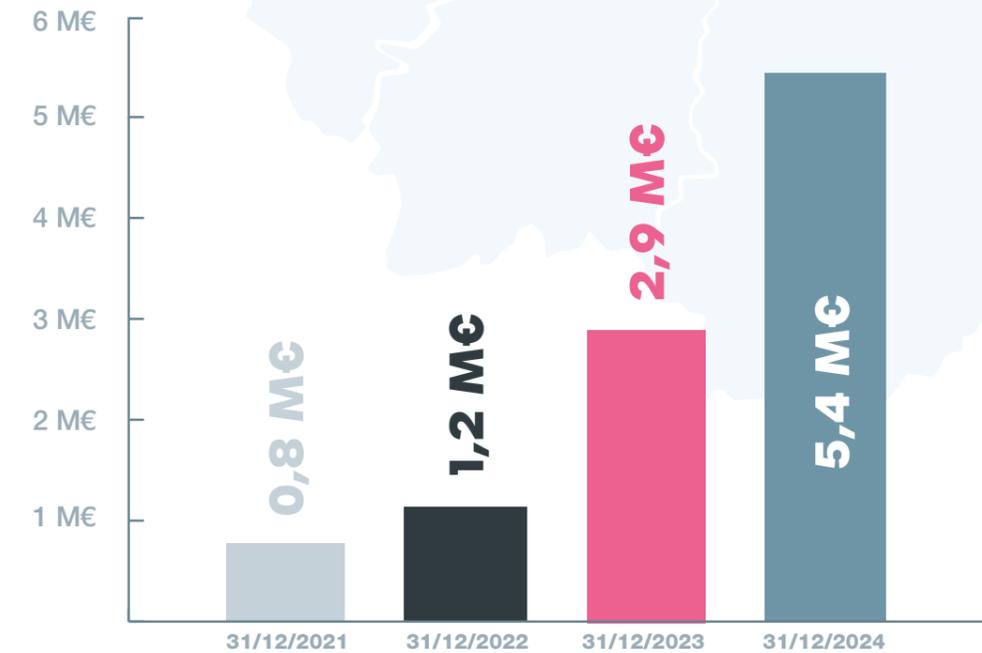
Patrimoine immobilier

Valeur de marché du patrimoine immobilier*



Chiffre d'affaires

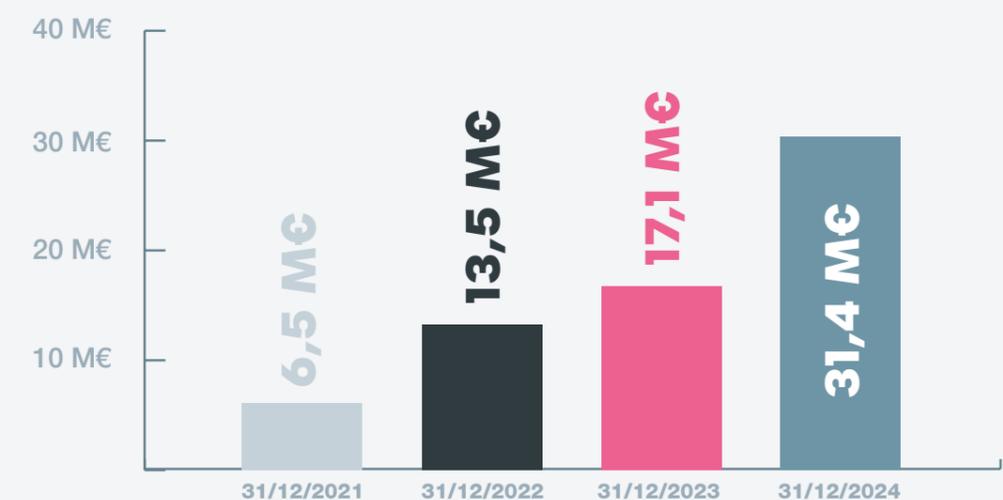
Chiffre d'affaires consolidé*



*y compris filiales

Fonds propres

Capitaux propres consolidés*

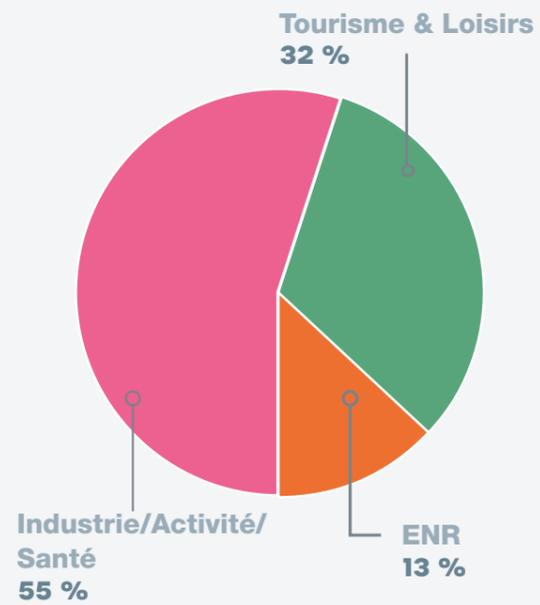


*y compris filiales

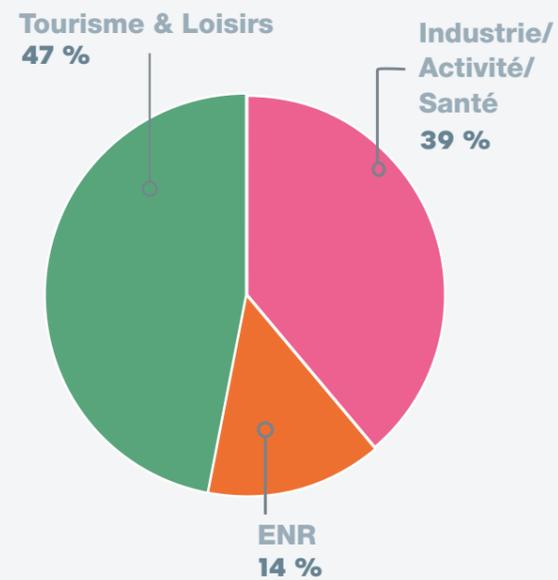
*Source : rapport CEI (y compris quote-part des tiers et filiale Tourisme)

Portefeuille de projets

En nombre de projets

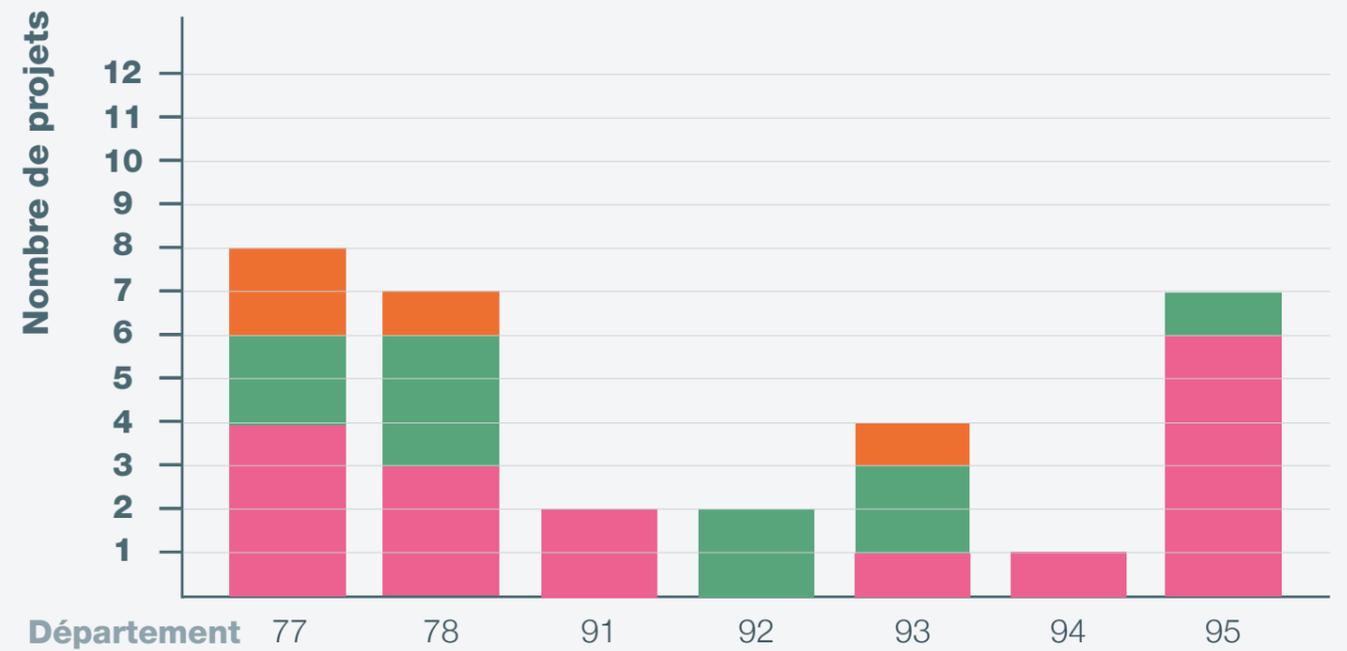


Investissement total*



** y compris quote-part des tiers*

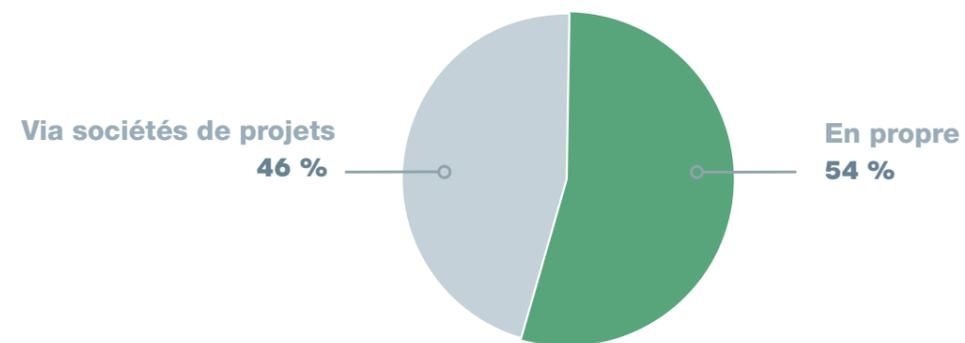
Répartition géographique



Département 77 78 91 92 93 94 95

Industrie/Activité/Santé Tourisme ENR

Répartition par type de détention



PARTIE 6. INVESTISSEMENTS EN IMAGES

Immobilier d'activité



Dara LECOMTE
Directrice de la stratégie et des investissements

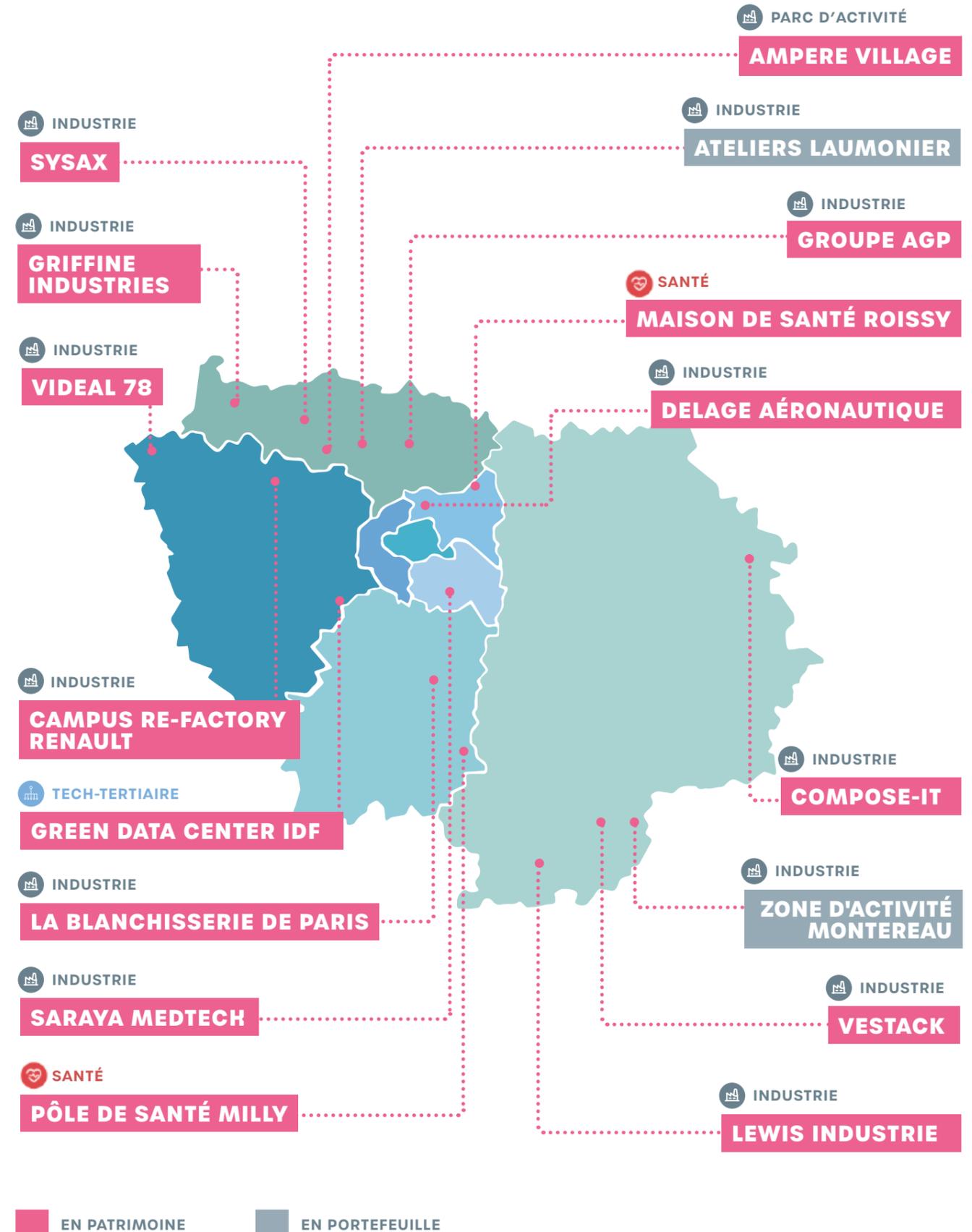
L'année 2024 a été marquée par la poursuite des investissements immobiliers prévus dans notre Plan à Moyen Terme, avec l'acquisition de nouveaux projets industriels à fort impact. En tant qu'investisseur responsable, nous souhaitons accompagner les projets immobiliers d'entreprises qui font partie des filières prioritaires pour la Région comme l'industrie, l'économie circulaire, ou la transition énergétique, et nous sommes très vigilants sur le bilan des projets en matière d'emplois. Nos interventions ont permis d'accompagner des entreprises en phase de développement, qui avaient besoin d'un nouveau site pour regrouper leurs différentes activités comme pour les groupes Sysax (95) et Videal (78)

Dans un environnement économique qui reste difficile pour les PME franciliennes, nous avons également accompagné des entreprises en recherche de financement via des opérations de cession-location ou sale and lease back comme pour la Blanchisserie de Paris (91). Ce type de montage permet de soutenir la trésorerie d'entreprises qui sont prêtes à arbitrer leur patrimoine dans des phases de transition ou de relance. Nous veillons à ce que le produit de la vente soit bien réutilisé pour les besoins de l'exploitation et nous proposons à nos vendeurs de redevenir propriétaires sous la forme d'options de rachat.

Par ailleurs, nous avons accompagné des projets industriels emblématiques en zone rurale comme la reprise du site de Griffine Industries à Nucourt. La cession des murs a permis au repreneur de la société de réinvestir dans son outil de production après une période de sous-investissement, et le redressement de l'entreprise a été rapide.

En 2025, nous procéderons à l'acquisition des projets encore sous promesse ou sous exclusivité, avec un recentrage de nos interventions sur l'immobilier productif. Notre ambition est de pouvoir accompagner des entreprises industrielles à différents stades de leur développement, de la start-up industrielle à l'entreprise de taille intermédiaire, en leur proposant des solutions adaptées à leurs besoins immobiliers. Nous avons prévu de nous mobiliser encore plus pour la libération du foncier industriel, par la réutilisation de friches ou de sites industriels vacants, notamment dans des zones prioritaires (Zones de reconquête économique, Territoires d'industrie). Nous apporterons aussi notre contribution à la réflexion sur la redynamisation des zones d'activité économique (ZAE) qui sont parfois vieillissantes et qui doivent retrouver un rôle moteur pour le développement économique de leur territoire. Notre bonne connaissance des acteurs de l'aménagement et du portage foncier est un atout pour apporter des solutions clés en main à des porteurs de projet.

Carte des projets



CHIFFRES CLÉS (INDUSTRIE/ACTIVITÉ/SANTÉ)

17
projets en portefeuille
dont 15 en patrimoine

97 000 M²
de surfaces bâties ou à bâtir

65 M€
d'investissements
(y compris quote-part des tiers)

IMMOBILIER D'ACTIVITÉ

Griffine Industries

INDUSTRIE

Opération de cession-location ou Sale & Lease Back qui a permis à l'entreprise de vendre ses murs tout en restant locataire. Ce montage financier contribue à compléter le financement du plan industriel ambitieux de Griffine Industries.

- LOCALISATION : Nucourt (95)
- SUPERFICIE : 40 000 M2 de surfaces bâties
- NATURE DU PROJET : Opération de Sale & Lease Back
- DATE D'INVESTISSEMENT : Juillet 2024
- IMPACT : Financement des investissements industriels de l'entreprise
- PARTENAIRES :



Nucourt (95)
40 000 m²



INTERVIEW



Jacques SCHAFFNIT,
président de Griffine Industries

Griffine Industries

1. Comment avez-vous identifié IDF Investissements & Territoires pour vous aider dans votre projet ?

Dans le cadre de la reprise de Griffine Industries, il était essentiel de trouver une solution de financement adaptée à la situation de l'entreprise, qui souffrait d'un important endettement et nécessitait de lourds investissements industriels pour renouer avec la croissance.

L'administrateur judiciaire m'a orienté vers IDF Investissements & Territoires, un acteur reconnu pour son expertise dans ce type de montage. Dès les premiers échanges, j'ai été rassuré par leur professionnalisme, leur solidité et leur compréhension des enjeux spécifiques d'une reprise. Leur fiabilité a été un atout majeur dans un contexte toujours riche en imprévus et en surprises, et leur expérience éprouvée dans ce type d'opération a permis d'aborder le projet avec sérénité. Leur approche pragmatique et leur capacité à structurer des solutions sur mesure ont été déterminantes dans ma décision de collaborer avec eux.

2. En quoi le montage proposé par la SEM a été bénéfique pour vous ?

Le choix du "sale and lease back" a été une solution clé pour permettre à l'entreprise de se redresser durablement.

En acquérant les murs de la société, la SEM m'a permis de concentrer les investissements sur le développement industriel de Griffine Industries, un besoin crucial après près de 50 ans sans investissements significatifs.

Par ailleurs, la possibilité de racheter les murs à un horizon de 5 à 7 ans nous donne le temps nécessaire pour renforcer la rentabilité de l'entreprise et poursuivre des investissements annuels structurants. Aujourd'hui, Griffine Industries a retrouvé un résultat opérationnel positif et envisage sereinement l'avenir, avec une trajectoire de croissance consolidée et une perspective de reprise des actifs immobiliers dans les prochaines années.

PARTIE 6. INVESTISSEMENTS EN IMAGES

Immobilier Tourisme



Marc RIGAUD
Directeur général de
IDF Tourisme et Territoires

L'année 2024 a été une année importante pour le tourisme en Ile-de-France, avec l'organisation de grands événements sportifs comme les Jeux Olympiques et Paralympiques, qui ont bénéficié à l'ensemble des acteurs de l'hébergement. Toutefois, malgré une dynamique positive, les résultats restent contrastés : certains opérateurs ont bénéficié d'une activité accrue, tandis que d'autres ont subi des effets pénalisants, comme l'indiquent les chiffres de fréquentation sur l'ensemble de l'année.

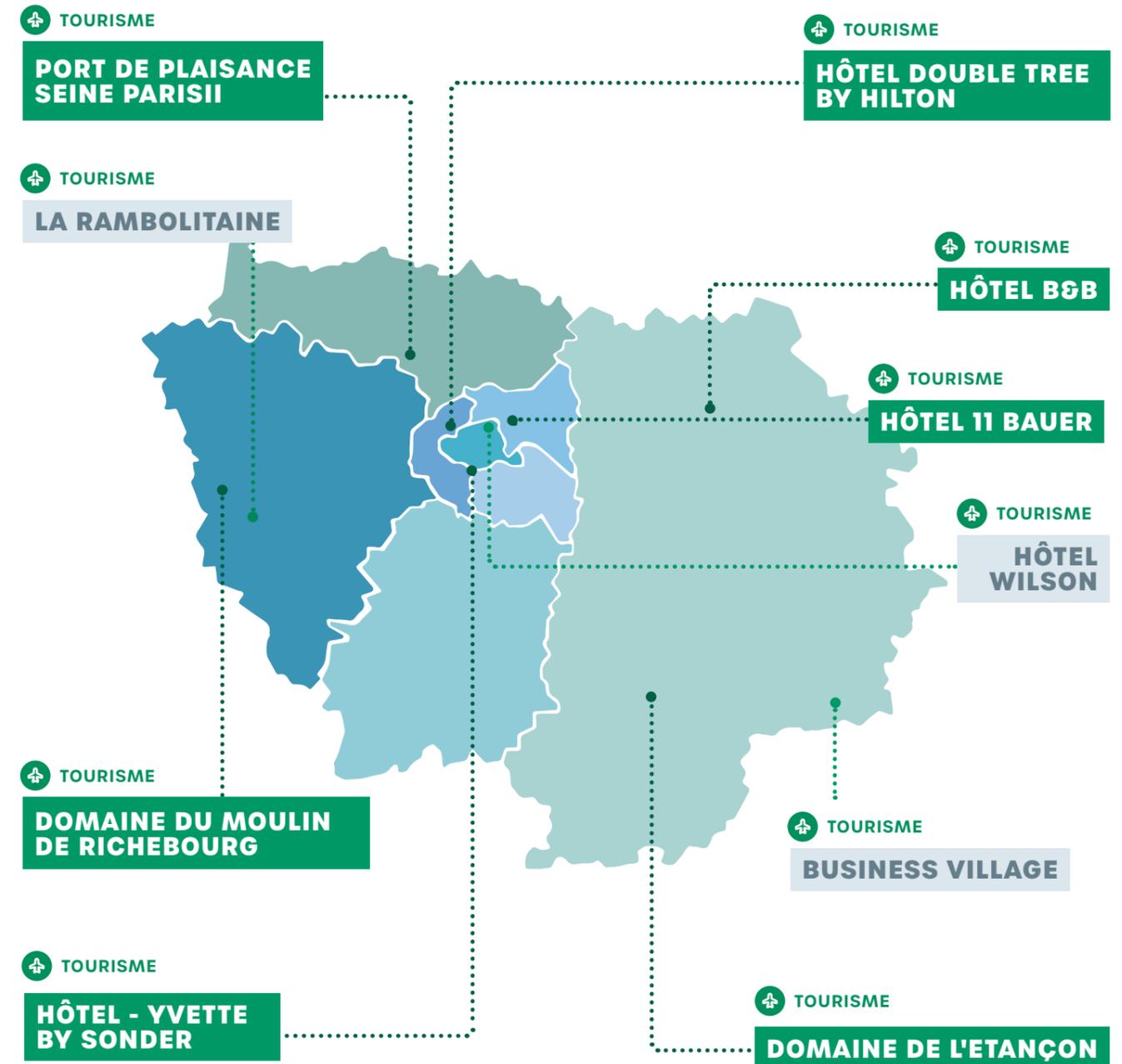
Cette conjoncture porteuse a conduit à un regain d'intérêt des investisseurs pour l'immobilier touristique, attirés par les rendements et les perspectives à long terme. L'offre d'hébergement a connu également une diversification croissante avec des nouveaux concepts et des modèles économiques innovants. C'est un secteur qui connaît des évolutions profondes avec la recherche d'une singularité pour capter une demande toujours plus exigeante.

IDF Tourisme & Territoires souhaite prendre sa part de ces évolutions en tant qu'investisseur unique ou co-investisseur, en soutenant des projets singuliers qui mettent l'accent sur des nouvelles expériences utilisateurs et qui développent des nouvelles infrastructures d'hébergement touristiques dans des zones carencées. Notre action s'inscrit pleinement dans la stratégie de la Région Ile-de-France, qui place le tourisme au cœur

de ses politiques en matière d'attractivité et de développement économique. Nous donnons la priorité à des projets qui favorisent un tourisme plus durable, notamment en soutenant le tourisme vert et fluvial, la redynamisation des territoires en déficit d'offre, ainsi que la création d'emplois. L'Ile-de-France doit rester une destination de choix, non seulement pour les visiteurs internationaux mais aussi pour les Franciliens. Nous accompagnons également le développement de projets hôteliers dans des sites remarquables ou patrimoniaux, dont certains sont détenus par des collectivités territoriales. Fort de nos partenariats dans l'exploitation ou l'investissement, nous apportons des solutions complètes dans des situations parfois complexes, avec la recherche d'un double impact financier et extra-financier.

En 2024, nous avons investi dans plusieurs projets dont un hôtel Yvette by Sonder à Vanves (92), et le Domaine du Moulin de Richebourg (78). En 2025, nous avons prévu d'investir dans trois nouveaux projets : la rénovation d'un hôtel art déco du centre historique du Pré Saint Gervais, le développement d'un centre de séminaire en pleine nature à Louan dans le sud de la Seine-et-Marne, et la transformation d'une maison de maître en boutique hôtel en forêt de Rambouillet.

Carte des projets



■ EN PATRIMOINE ■ EN PORTEFEUILLE

CHIFFRES CLÉS (TOURISME)

10
projets en portefeuille
dont 7 en patrimoine

29 000 M²
de surfaces bâties ou à bâtir

77 M€
d'investissements
(y compris quote-part des tiers)

IMMOBILIER TOURISME

Le Domaine de Richebourg

 TOURISME

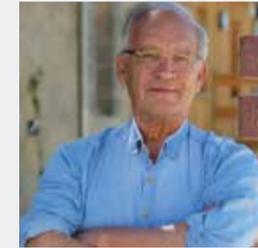
Réhabilitation d'un ancien corps de ferme du 17^{ème} siècle avec son moulin en un ensemble hôtelier ouvert à une clientèle d'affaire et familiale. L'ensemble est édifié sur un parc de 3 hectares traversé d'une rivière, et propose une piscine naturelle, un espace spa et bien-être et un cours de paddle.

- LOCALISATION : Richebourg (78)
- SUPERFICIE : 1400 m²
- NATURE DU PROJET : Hôtellerie
- DATE D'INVESTISSEMENT : Mars 2024
- IMPACT : Réhabilitation d'un ancien corps de ferme.
- PARTENAIRES :




Richebourg (78)
1400 m²

INTERVIEW



Dominique IMBERT,
Fondateur et président de Pierres d'Histoire

Domaine du Moulin de Richebourg

1. Quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez fait appel à IDF Tourisme & Territoires pour le financement de votre projet ?

Le modèle Pierres d'Histoire, à mi-chemin entre maisons d'hôtes et hôtellerie traditionnelle, ne rentre pas toujours dans les cadres classiques de financement, ce qui peut freiner certains investisseurs privés.

L'intervention d'IDF Tourisme & Territoires a donc été déterminante pour franchir cette marche et garantir le succès de la restauration du Domaine de Richebourg, notre 10^{ème} lieu. Ce partenariat s'est imposé naturellement, car IDF Tourisme & Territoires partage notre vision : préserver le patrimoine historique tout en lui redonnant une fonction économique durable. Son ancrage régional et son expertise nous ont permis d'avancer avec confiance, en conciliant respect du bâti et exigences contemporaines.

2. Quels sont les avantages d'avoir un co-investisseur parapublic à vos côtés dans ce projet ?

Avoir IDF Tourisme & Territoires à nos côtés a été un véritable atout. Au-delà de son soutien financier, sa connaissance fine du secteur et des dynamiques territoriales a grandement facilité les échanges et accéléré les étapes clés du projet.

Sa présence nous a aussi apporté une caution et une légitimité supplémentaires, renforçant la crédibilité du projet auprès des partenaires publics et privés. C'est une reconnaissance de notre travail, mais aussi un accompagnement précieux au quotidien, avec un regard extérieur professionnel qui sécurise et structure notre développement.

PARTIE 6. INVESTISSEMENTS EN IMAGES

Efficacité énergétique et énergies renouvelables



Thomas BONHOURE
Directeur Général
IDF Energies & Territoires

L'année 2024 a été la première année pleine pour le démarrage des activités de IDF Énergies & Territoires. Nous avons clarifié le positionnement de ce nouveau véhicule d'investissement spécialisé dans l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables pour compléter l'offre d'investissement existante et apporter de la valeur. Nous avons également monté des partenariats stratégiques avec les acteurs clés de la filière qui sont déjà actifs en Ile-de-France car nous privilégions des interventions en tant qu'investisseur minoritaire. Ce travail a permis d'identifier une quinzaine de projets à forte visibilité et de stabiliser notre plan d'affaires. La singularité de notre approche repose sur un lien étroit avec les élus, les syndicats d'énergie, les développeurs de projets, la Banque des Territoires et l'ensemble de l'écosystème énergétique francilien. Notre rôle en tant qu'investisseur régional est d'accompagner des projets à fort impact territorial et qui contribuent directement à la stratégie bas carbone de la Région comme le projet de géothermie de Clichy-sous-Bois (93) ou le projet de la reconversion de la centrale de Porcheville (78 en ferme photovoltaïque).

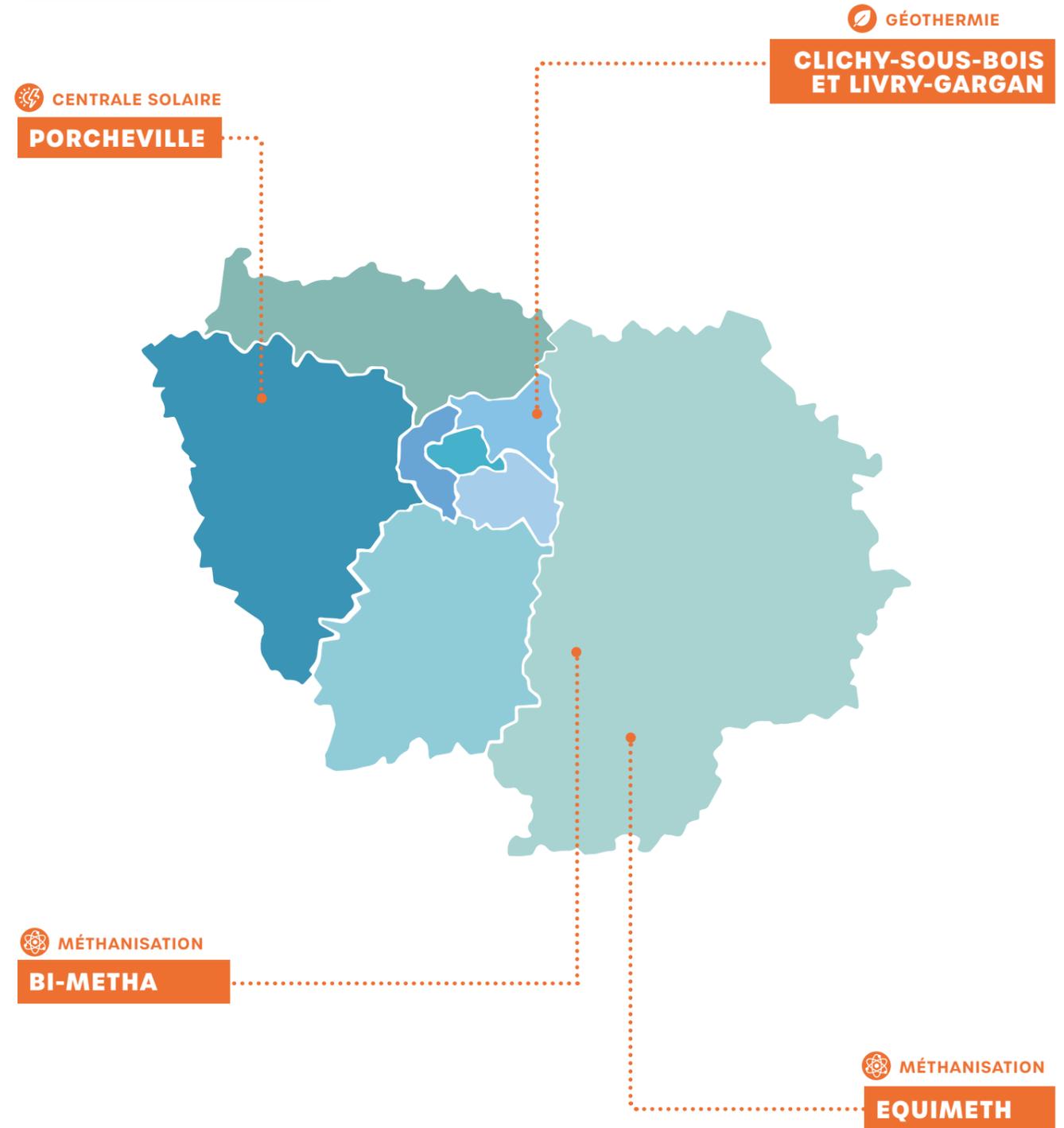
Nous souhaitons également jouer un rôle dans le domaine de l'efficacité énergétique pour des bâtiments tertiaires grâce à notre offre d'accompagnement d'acteurs publics en amont de leur démarche.

Cette activité de conseil est très connexe à notre métier d'investisseur dans les énergies renouvelables et sera mobilisée pour le verdissement du patrimoine immobilier de la SEM.

Cette année 2024 a également été importante pour l'ouverture du capital de la société qui a été finalisée en avril 2025. Nous sommes très satisfaits de notre levée de fonds citoyenne pilotée par Enerfip. Cette collecte a permis d'impliquer directement des Franciliens dans la transition énergétique de leur territoire, en complément de la Banque des Territoires, déjà présente au capital de la SEM et de la filiale dédiée au Tourisme.

Cette première levée de fonds, qui sera complétée d'ici la fin de l'année 2025, va permettre de réaliser nos premiers investissements. Nous avons constitué un vivier d'une quinzaine de projets dans quatre filières prioritaires : géothermie, photovoltaïque, méthanisation, vecteur hydrogène.

Carte des projets



CHIFFRES CLÉS (ENR)

4
projets en portefeuille

190 GWh/an
capacité de production annuelle

ENR

Géothermie de Clichy-sous-Bois

 ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les villes de Clichy-sous-Bois et de Livry-Gargan se sont associées pour développer un réseau de chaleur bas-carbone, plus étendu, écologique et compétitif via une délégation de service public.

- LOCALISATION : Clichy-sous-Bois et Livry-Gargan (93)
- NATURE DU PROJET : Géothermie et travaux de forage
- ATTRIBUTION DE LA DSP : Janvier 2025
- IMPACT : Réseau de chaleur bas-carbone, plus étendu, écologique et compétitif.
- PARTENAIRES :







Clichy-sous-Bois (93)



INTERVIEW



Benoit GIBLIN,
Directeur régional de Dalkia



Géothermie de Clichy-sous-Bois

1. Pourquoi avoir choisi IDF Énergies & Territoires comme partenaire dans ce projet ?

La délégation de service public pour le chauffage urbain lancée à l'initiative de Clichy-sous-Bois en association avec la ville de Livry Gargan est un projet stratégique pour le développement durable et la transition énergétique du territoire pour lequel Dalkia Ile-de-France a souhaité présenter une offre solide, s'appuyant sur un partenariat stratégique avec Ile-de-France Énergies et Territoires.

En effet au travers de cette offre, Dalkia apporte son expertise technique et opérationnelle, éprouvée dans la gestion de réseaux de chaleur complexes, tandis qu'IDF Énergies et Territoires, par sa mission d'intérêt général et sa connaissance du territoire, assure une intégration locale optimisée et une meilleure prise en compte des besoins spécifiques des habitants de Clichy-sous-Bois et de Livry Gargan. C'est ainsi qu'ensemble, nous créons une offre plus robuste et plus pertinente au service du territoire et de ses habitants.

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

Le caractère parapublic d'IDF Énergies et Territoires s'intègre parfaitement dans la stratégie d'industriel de long terme qui est l'ADN de Dalkia, filiale à 100% du groupe public EDF.

Ce partenariat renforce donc encore la crédibilité de notre engagement : celui de construire et de mettre à disposition du territoire et de ses habitants un outil énergétique performant sur le plan technique, engagé sur le plan social, vertueux sur le plan environnemental. Cette association d'entreprises partageant des valeurs et des fondamentaux en commun sera en effet de nature à faciliter la coordination entre les différentes parties prenantes (collectivités locales, entreprises, associations, citoyens...) pour favoriser la mise en œuvre de ce projet grâce à une compréhension approfondie des enjeux locaux et une capacité à mobiliser les acteurs. Au quotidien ce sera aussi une plus grande capacité à construire des partenariats avec les entreprises locales en générant des emplois pérennes tout en contribuant au développement économique du territoire. Autant de vision de long terme que nous partageons !

Perspectives 2025

Des moyens nouveaux pour poursuivre le développement



Olivier Pagezy

**Directeur Général
de IDF Investissements
& Territoires**

En 2025, le groupe IDF Investissements et Territoires poursuivra le déploiement de ses investissements dans ses trois domaines d'intervention : immobilier d'entreprise (dont tourisme), infrastructures, énergies renouvelables. La SEM et ses deux filiales ont identifié une cinquantaine de projets dans leur Plan à Moyen Terme qui représentent un montant d'investissement d'environ 300 M€, en comptant la dette et les co-investissements.

Pour la SEM, qui termine une première période d'investissement de cinq ans, tous les projets de son portefeuille cible ayant été engagés, l'année sera consacrée à la recherche de moyens financiers supplémentaires pour lui permettre d'investir dans de nouveaux projets immobiliers. Plusieurs solutions de refinancement sont à l'étude et feront l'objet de discussions avec nos actionnaires : fonds propres, cessions d'actifs, endettement corporate. Les deux filiales devront également poursuivre l'ouverture de leur capital pour financer les investissements prévus dans leur Plan à Moyen Terme : IDF Tourisme et Territoires a prévu une levée de fonds d'ici la fin de l'année pour accueillir un ou plusieurs actionnaires privés, et IDF Energies et Territoires aura besoin de renforcer ses fonds propres avec le réinvestissement des trois actionnaires actuels et l'arrivée de nouveaux partenaires. Nous recherchons des partenaires qui partagent nos valeurs et qui sont sensibles à notre thèse d'investissement conciliant performance et impact. Les engagements que nous avons pris dans notre démarche RSE sont des atouts pour intéresser ces nouveaux investisseurs.

Dans ce contexte, la tenue de nos objectifs financiers sera indispensable, avec un premier résultat d'exploitation positif en 2025 et des premiers bénéfices en 2026.

Ces objectifs nécessiteront de réduire les temps de développement de nos projets pour sécuriser nos recettes d'exploitation, de maîtriser le coût de nos chantiers de construction ou de réhabilitation, et de rechercher une diversification de nos revenus. La liquidité du portefeuille restera un objectif prioritaire pour arbitrer des actifs en fonction des opportunités, si la sortie sur nos utilisateurs n'est pas possible.

Compte tenu de ses moyens financiers et humains limités, IDF Investissements et Territoires devra également approfondir ses relations avec certains partenaires stratégiques. Nous avons signé de nombreux accords de coopération avec des acteurs publics et privés pour étudier des opportunités de co-investissement, mais nous devons aller plus loin dans ces collaborations pour compléter nos expertises, mutualiser des moyens, et diversifier nos revenus. Nous avons la chance d'être au croisement de plusieurs écosystèmes et nous devons en tirer plus de synergies pour nos activités. La coopération avec d'autres acteurs de l'économie mixte est essentielle dans une région qui en compte déjà beaucoup.

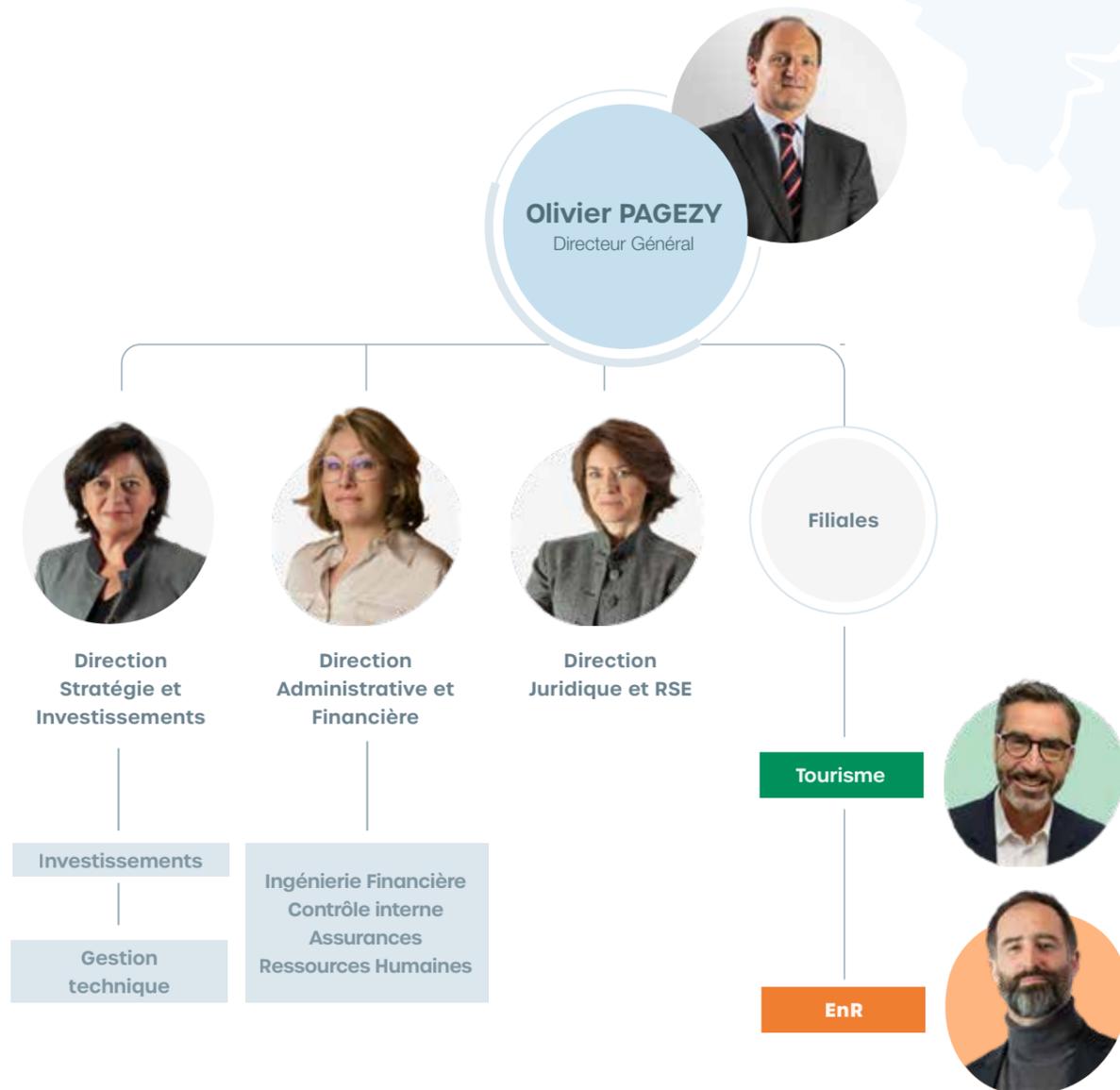
Enfin, nous resterons attentifs aux attentes de la Région qui peut compter sur son véhicule d'investissement pour compléter ses dispositifs d'intervention. Nous avons fait la preuve de notre capacité d'adaptation depuis cinq ans et nous devons rester agiles dans un environnement économique incertain.

Grâce à l'engagement de nos équipes et de nos partenaires, IDF Investissements & Territoires poursuivra sa mission avec enthousiasme et détermination au service du développement économique et de la transition énergétique des territoires franciliens.

PARTIE 8. GOUVERNANCE ET ÉQUIPES

Organigramme

ÎLE DE FRANCE INVESTISSEMENTS & TERRITOIRES



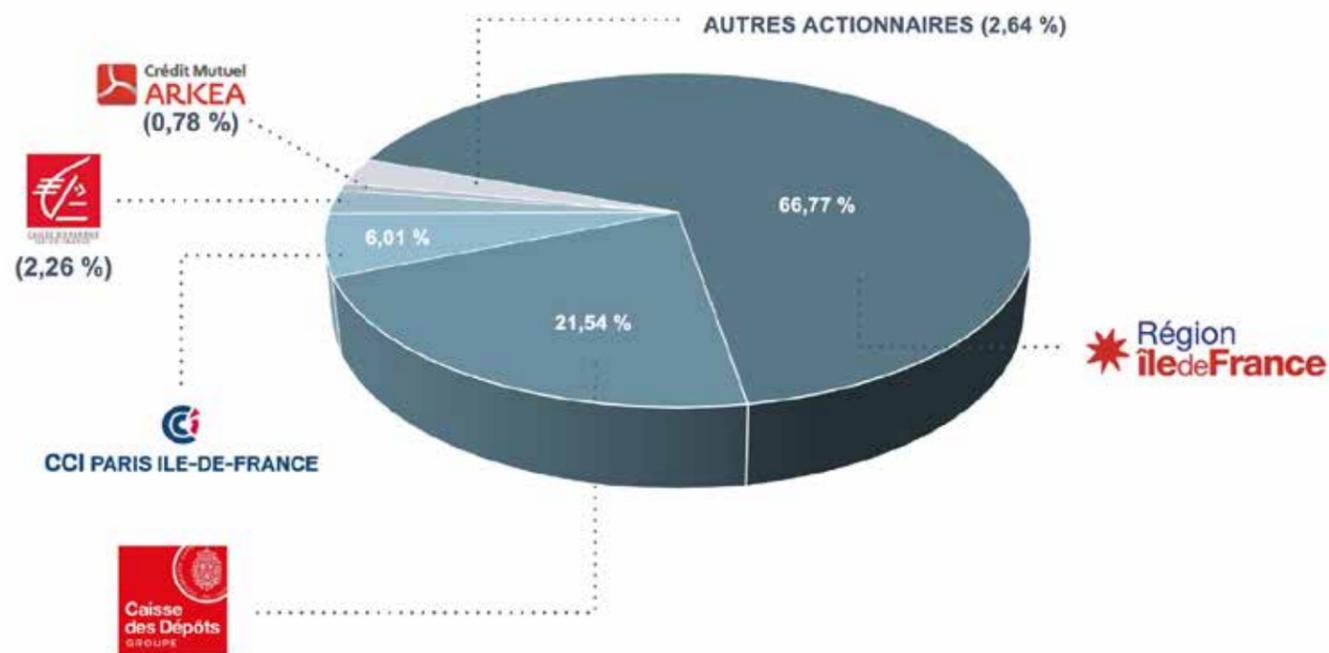
Administrateurs

 Madame Alexandra DUBLANCHE Présidente / Région Ile-de-France	 Monsieur Gilles BATAIL 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'Épargne Idf	 Monsieur Dominique RESTINO CCI Paris Idf	 Monsieur Samuel BESNARD Sipperec Représentant les actionnaires publics minoritaires	 Madame Siham DENIS (CENSEUR) Crédit Mutuel Arkéa

Une douzaine de collaborateurs regroupant experts techniques, experts financiers, chefs de projet, et fonctions support.

Gouvernance

ACTIONNARIAT AU 31/12/2024



DIRECTION



Alexandra DUBLANCHE
Présidente



Olivier PAGEZY
Directeur Général

CONSEIL D'ADMINISTRATION



Gouvernance



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



Marc RIGAUD
Directeur Général

Gouvernance



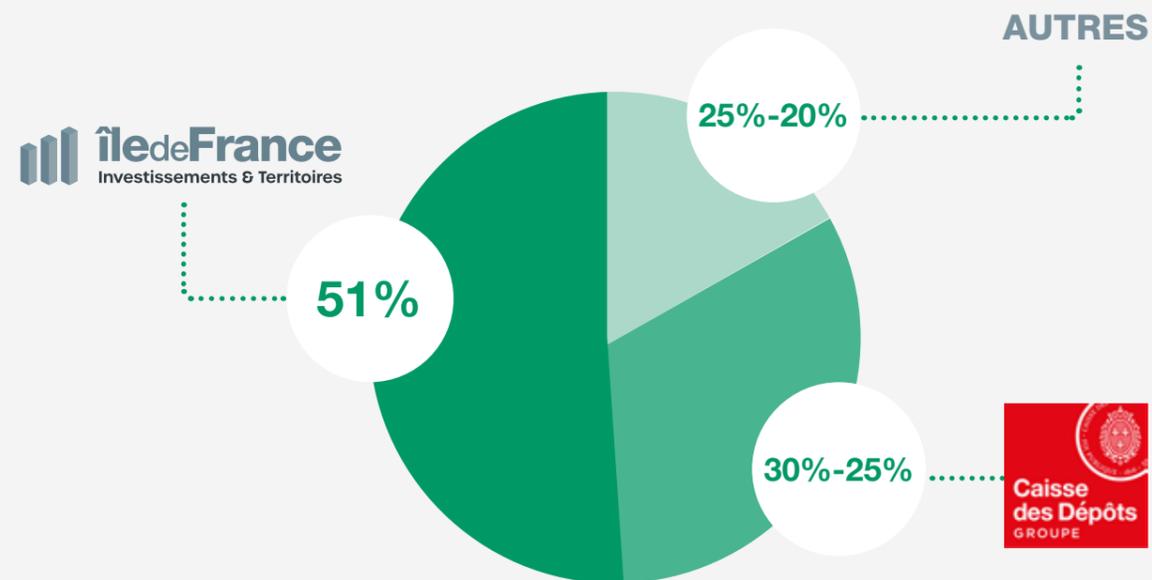
Laurent JEANNE
Président
Maire de Champigny-sur-Seine
et conseiller régional



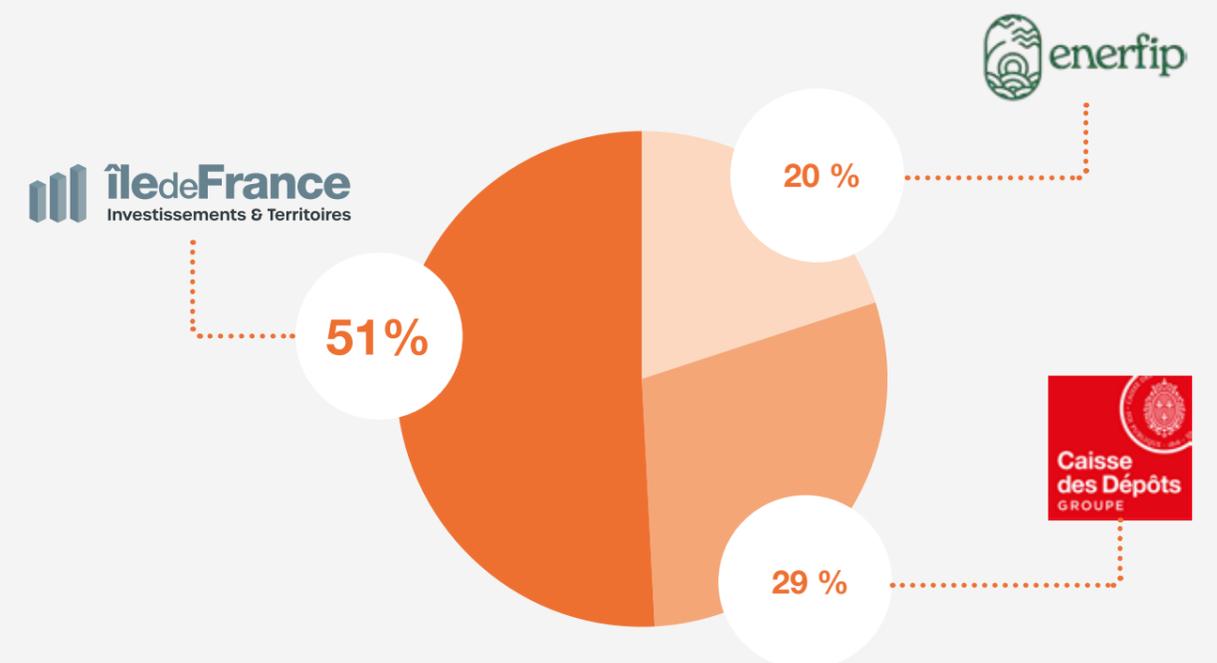
Thomas BONHOURS
Directeur Général

Actionnariat cible au 31/12/2025

Ouverture du capital à de nouveaux actionnaires en cours



Actionnariat au 30/04/2025



PARTIE 9.

Annexes

INDUSTRIE/ACTIVITÉ/SANTÉ-PATRIMOINE

INDUSTRIE

DELAGE AÉRO INDUSTRIES

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

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

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)

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

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.

INDUSTRIE

GRIFFINE INDUSTRIES

Nucourt (95)
40.000 m²



Reprise du foncier du site de Griffine Industries à Nucourt (95) pour accompagner le développement de l'entreprise.

Annexes

INDUSTRIE/ACTIVITÉ/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

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 Totalinix.

INDUSTRIE

GROUPE AGP

Osny (95)
3.849 m²



Réalisation d'une opération de Sale & Lease Back (vente avec location) portant sur le site occupé à Osny par le groupe industriel AGP, spécialisé dans la sécurité incendie, le désenfumage naturel, la ventilation et le confort des bâtiments.

INDUSTRIE

VIDEAL 78

Freneuse (78)
2.025m²



Engagement dans un nouveau projet immobilier ambitieux situé à Freneuse (78), en partenariat avec le groupe VIDEAL.

MAISON DE SANTÉ

PÔLE DE SANTÉ

Milly-la-Forêt (91)
452 m²



Construction d'un pôle de santé en cœur de ville. Ce projet s'inscrit dans une stratégie globale visant à renforcer l'accès aux soins et à attirer des médecins sur le « territoire de vie » de la commune.

MAISON DE SANTÉ

MAISON DE SANTÉ

Roissy-en-France (95)
652 m²



Acquisition d'anciens bureaux pour une transformation en maison de santé pluridisciplinaire destinée à l'accueil de médecins généralistes, de radiologues et de dentistes, en plus d'un centre d'ophtalmologie existant.

TOURISME & LOISIRS - PATRIMOINE

 TOURISME

PORT DE PLAISANCE

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

HÔTELLERIE - DOMAINE DU MOULIN

Richebourg (78)
1.400 M²



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

 TOURISME

HÔTEL YVETTE BY SONDER

VANVES (92)
3.447 M²



Renforcer l'attractivité touristique de la région en s'appuyant sur des partenariats stratégiques avec des acteurs tels qu'Alderan et SONDER.

 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 S&LB pour permettre de finaliser les travaux de l'hôtel 11 Bauer, un Best Western construit en plein centre de Saint Ouen, en partenariat avec l'exploitant

 TOURISME

TOURISME - HÔTEL BB

Torcy (77)
2.669 m²



IDF Tourisme & Territoires s'engage auprès du lauréat de l'appel à projet lancé par la commune de Torcy (77) et l'EPA Marne pour la réalisation de l'hôtel situé dans la ZAC des Coteaux de la Marne.

PROJETS ENR



EQUIMETH

Moret-sur-Loing (77)



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



GÉOTHERMIE

Clichy-sous-Bois (93)



Un réseau de chaleur bas-carbone, plus étendu, écologique et compétitif.



BI-METHA

Dammarie-Les-Lys (77)



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



CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE

Porcheville (78)



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

Etats financiers

IDF INVESTISSEMENTS & TERRITOIRES (HORS FILIALES)

COMPTE DE RÉSULTAT (EN K€)	2021	2022	2023	2024
Chiffre d'affaires	758	1 204	2 281	5 048
Charges d'exploitation	1 323	1 696	2 645	5 916
Exédent d'exploitation	-565	-492	-365	- 868
Dotations aux amortissements	26	134	667	787
Résultat d'exploitation	-591	-626	-1 032	- 790
Produits Financiers	1	98	309	525
Charges Financières	14	112	371	678
Résultat Financier	-13	-14	-62	153
Résultat exceptionnel	-92	-75	-147	-195
Résultat de l'exercice	-696	-714	-1 242	-1 138

BILAN (EN K€)	2021	2022	2023	2024
Immobilisations nettes	1 797	6 985	14 455	18 596
Titres de participation	1 665	2 568	4 872	11 862
Comptes courants versés	323	1 704	5 490	4 057
Créances	609	1 385	2 898	5 255
Disponibilités	4 200	7 252	5 885	2 423
TOTAL ACTIF	8 593	19 894	33 600	42 193

Capital	6 750	13 544	16 215	29 204
Report à nouveau	-975	-1 689	-2 931	4 069
Subventions d'invest.	139	102	148	114
Compte courants reçus	1 306	1 773	1 831	554
Total Capitaux Propres	7 220	13 730	15 263	25 804
Emprunts et Dettes	1 373	6 164	18 337	16 390
TOTAL PASSIF	8 593	19 894	33 600	42 193

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 a pour principaux actionnaires 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. 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 une douzaine de collaborateurs et a constitué un portefeuille composé de 27 actifs immobiliers, 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 :

Bureau de presse Pascale Venot

Emmanuelle GALIZZI

Agence Pascale Venot

☎ +33 (0)6 30 89 19 07 / (0)7 69 83 67 03

✉ emmagalizzi@pascalevenot.fr