

Le rôle de la foncière régionale SEM Ile de France Investissements et Territoires

1 présentation de la SEM

Île-de-France investissements et territoires a été créée à l'été 2020 à l'initiative de la Région Île-de-France, qui en est l'actionnaire majoritaire avec à ses côtés la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Île-de-France, la Banque des Territoires (groupe Caisse des Dépôts) ainsi que de 2 banques Arkéa Crédit Mutuel et la Caisse d'Épargne Île-de-France.

C'est une **société foncière** dont la raison d'être est **l'investissement dans l'immobilier** :

- L'immobilier d'entreprises en vue d'accompagner le maintien, le développement ou l'implantation d'activités économiques sur le territoire francilien
- ainsi que des locaux connexes de type Maison médicale et Tiers lieux.

La SEM n'intervient pas dans les actifs logistiques, les actifs de commerces et le logement.

Dernièrement, nous avons créé une filiale, la **SAS Ile de France Tourisme et Territoires** qui vise à accompagner sur le volet de l'immobilier les porteurs de projets dédiés au tourisme de proximité et autres projets hôteliers.

La SEM n'a pas vocation à intervenir sur des territoires où les investisseurs immobiliers classiques (privés et institutionnels) sont très présents mais plutôt sur des secteurs ou pour le compte de porteurs de projet dont les investisseurs classiques peuvent se détourner (secteurs de 2ème couronne, entreprises jeunes ou en situation financière difficile)

Après presque 2 ans d'existence la SEM **disposera d'ici l'été 2022 d'une douzaine de biens en portefeuille ou sous promesse**. L'ambition est **d'avoir investi 200 millions d'euros à l'horizon 2025**.

Au-delà de ses moyens financiers la SEM c'est aussi un acteur qui peut agir par **son pouvoir d'influence ou de conseils sur la réalisation d'un certain nombre de projets** de par sa relation plus simple qu'une entreprise privée avec les acteurs publics locaux.

2 Economie circulaire

La SEM Ile de France se positionne en phase avec la feuille de route environnementale de la Région et notamment les **192 engagements issus de la COP de 2020**. D'ailleurs, **l'engagement 127** cite explicitement la SEM :

« Élargir les missions de la SEM (société d'économie mixte) patrimoniale aux projets d'industrie circulaire, en particulier liés au réemploi, tri, transit et recyclage. »

L'activité de la SEM dans l'économie circulaire peut porter sur 3 actions :

- en accompagnant des clients de l'économie circulaire dans leurs projets immobiliers
- en conduisant des projets sur des fonciers à recycler
- en incluant, le plus possible, dans les projets des matériaux issus de la filière de recyclage et d'améliorant les performances énergétiques des projets à construire ou à réhabiliter

3 Quelques exemples

les clients de projet qui travaillent dans l'économie circulaire,

APR2 une entreprise spécialisée dans le recyclage des déchets électroniques, à Bonnières (78) est accompagnée par la SEM pour disposer de nouveaux locaux à Freneuse (78), EPCI Portes de l'Ile-de-France, lui permettant de développer son activité liée au recyclage, au retraitement et au reconditionnement des matériels informatiques ou électriques.

La SEM (en co-investissements avec des partenaires) accompagne **Renault** sur son site historique de Flins (78) pour lancer son projet REFACTORY – REFTRFIT – RESTART – RECYCLE des véhicules sous la forme d'un investissement, en sale and lease-back de 2 bâtiments datant des années 50.

Les bâtiments, rénovés aux dernières exigences environnementales, seront destinés aux équipes Renault et ses partenaires RESTART, en incubateur de startups

Enfin, La SEM accompagne également la société de construction, en bois, hors site, **VESTACK**, pour l'implantation de son unité de production en Ile de France. Par essence, ces typologies de bâtiment ont vocation à s'intégrer tout naturellement dans l'économie circulaire de demain et celle d'après-demain.

Le recyclage des fonciers

En plus d'accompagner un acteur qui travaille sur les métiers de l'économie circulaire, comme on vient de le voir pour RENAULT ou APR2, la SEM s'efforce d'avoir une action sur le recyclage de l'immobilier : rénover plutôt que démolir le bâti, redonner une nouvelle vocation plutôt que laisser partir le site en friche. Dans ce cadre, la SEM est appelée à répondre à des consultations lancées par des propriétaires désireux de recycler leur immobilier comme dernièrement pour la CCI à OSNY (95) ou pour STELLANTIS à VELIZY (78).

En effet, le meilleur moyen de réduire les friches consiste à éviter que cela n'en devienne une. La SEM réfléchit par exemple aussi à une solution pérenne de réutilisation du site ex **Saft de Romainville (93)** comme suite à l'occupation transitoire qui a fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt dernièrement par l'EPT Est Ensemble.

Enfin, sa filiale dédiée au tourisme, a réalisé l'acquisition du port de plaisance de **Cormeilles-en-Parisis**, en cours de construction dans le cadre d'une vaste opération d'aménagement lancée par un opérateur privé, URBANERA (groupe Bouygues) sur le site pollué d'une ancienne cimenterie.

En complément de son rôle d'investisseur immobilier, la SEM peut apporter un appui aux acteurs sous forme de conseils. C'est ainsi que ses équipes sont intervenues aux côtés des acteurs locaux (EPCI et Commune) d'EZANVILLE (95) pour faciliter la voie vers le renouvellement d'usage (mixité commerce et activité) d'un espace initialement uniquement dédié au commerce en situation de déshérence depuis de nombreuses années.

Intégration des dispositifs constructifs vertueux dans les projets

Dans ses projets de construction ou de rénovation de bâtiments, la SEM s'engage à mettre en œuvre les meilleurs dispositifs énergétiques et matériaux dans le respect de l'équilibre économique de l'opération. Elle remet en question les programmes de travaux déjà initiés lorsque cela est possible pour améliorer les performances environnementales et incite les parties prenantes à suivre la voie des matériaux issus de l'économie circulaire dans la limite des savoir-faire de la profession.

En complément des acteurs locaux (Communes, EPCI, ...) et en interaction avec l'écosystème, la SEM et sa filiale tourisme apportent des solutions immobilières pérennes aux porteurs de projets.