



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement  
Banque des Territoires

**L'économie mixte au service  
de l'action régionale**

15/11/2022

# Introduction



## **Alexandra Ringot- Bottemanne**

*Responsable Innovation ouverte  
Banque des Territoires*



**Les Rencontres du Hub**

**Mardi 15 novembre 2022  
De 14h00 à 16h30**

**L'économie mixte au service  
de l'action régionale**

# Introduction



**Marie-Hélène Mahé**

*Responsable éditoriale*

**714 Production**

# Vidéo d'introduction n°1



**Olivier Sichel**  
*Directeur de la*  
**Banque des Territoires**

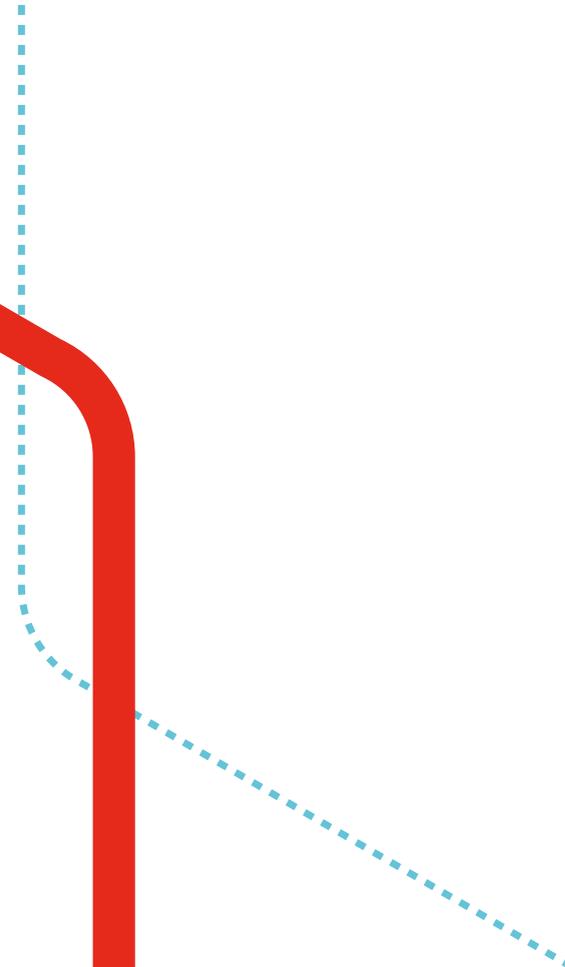
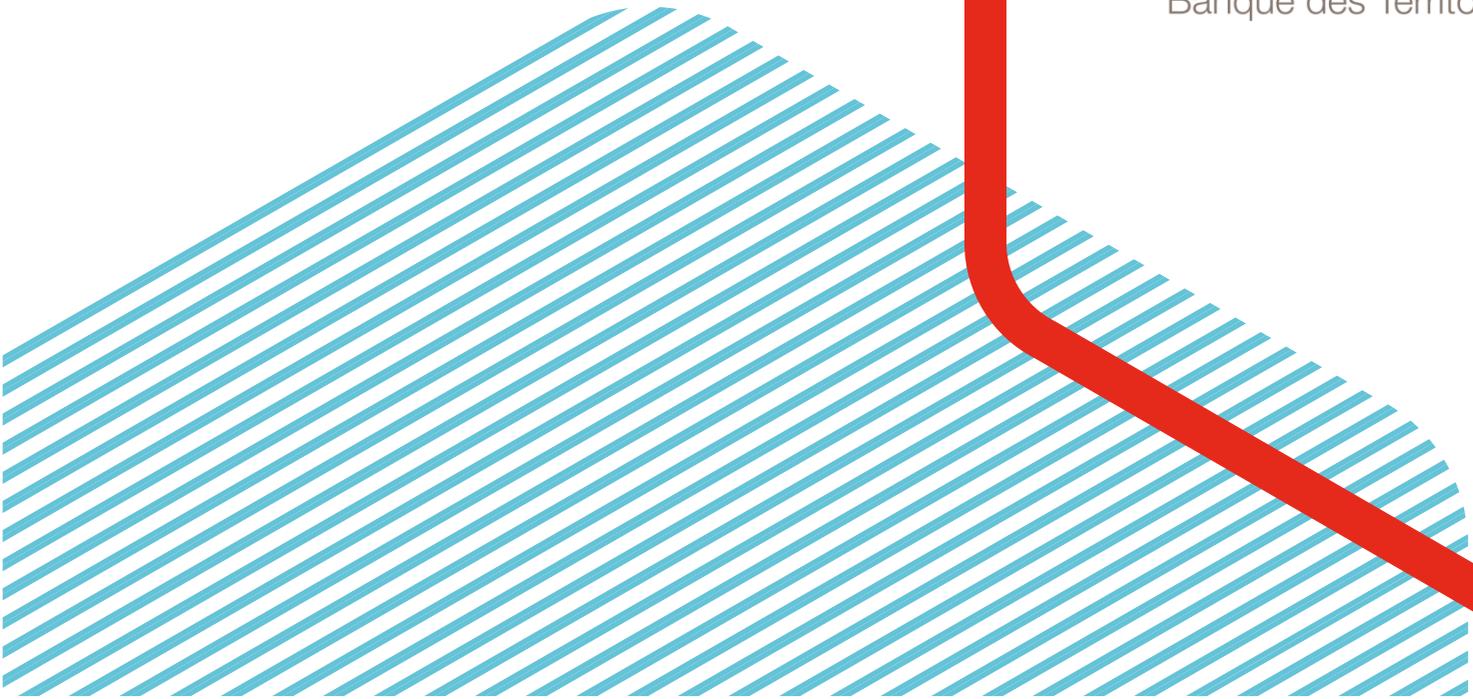


BANQUE des  
**TERRITOIRES**



# Hub des Territoires

L'espace d'échanges et de développement  
Banque des Territoires



# Vidéo d'introduction n°2



**Carole Delga**  
*Présidente de*  
**Régions de France**



01

**Table ronde 1:  
Tourisme**

# L'animatrice



**Marie-Hélène Mahé**

*Responsable éditoriale*

**714 Production**

# Les intervenants



**Franck Louvrier**

*Vice-président de la  
Région Pays-de-la-Loire  
Président de la commission  
déléguée « Tourisme » de  
Régions de France*



**Dominique Mariani**

*Directeur Général de la  
SEM Solutions and CO / SEM  
régionale Pays de Loire*



**Philippe Jusserand**

*Directeur Régional Pays de la Loire  
Banque des Territoires*

# Intervention n°1



## **Franck Louvrier**

*Vice-président de la  
Région Pays-de-la-Loire  
Président de la commission  
déléguée « Tourisme » de  
Régions de France*

## Intervention n°2



**Dominique Mariani**  
*Directeur Général de la  
SEM Solutions and CO /  
SEM régionale Pays de Loire*

## Un mode d'intervention imaginé pendant la crise COVID

➤ Un objectif:

*Apporter des financements aux entreprises touristiques ligériennes fragilisées pendant la crise sanitaire pour assurer leur pérennité et la relance de leurs activités*

➤ Un moyen:

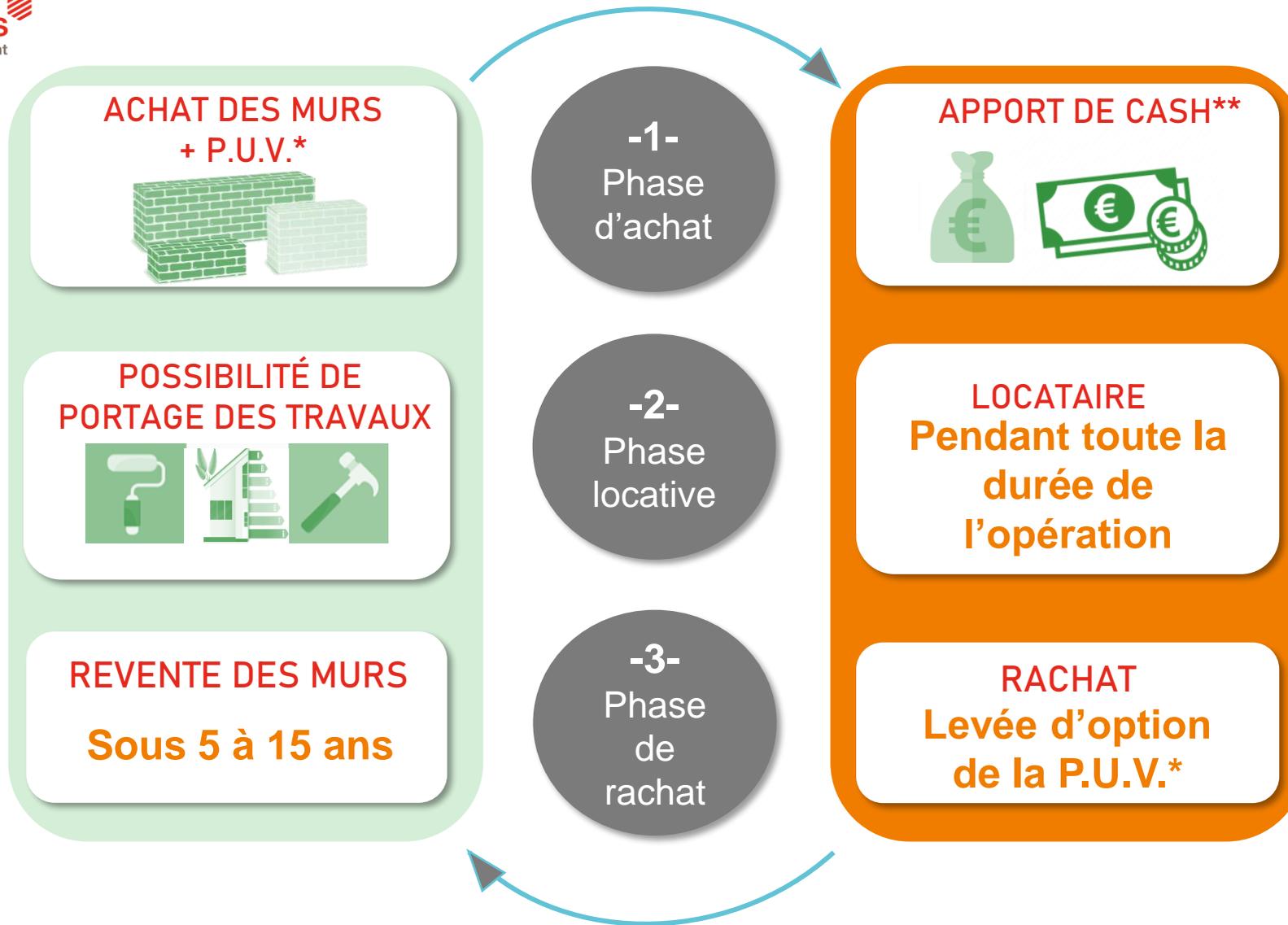
*Le rachat temporaire de leurs actifs immobiliers*

# SOLUTIONS IMMO TOURISME

- > Une capacité D'INVESTISSEMENT de **34 M €**
- > Des PARTENAIRES, professionnels du financement et de l'investissement et des intervenants dont les activités sont d'intérêt général



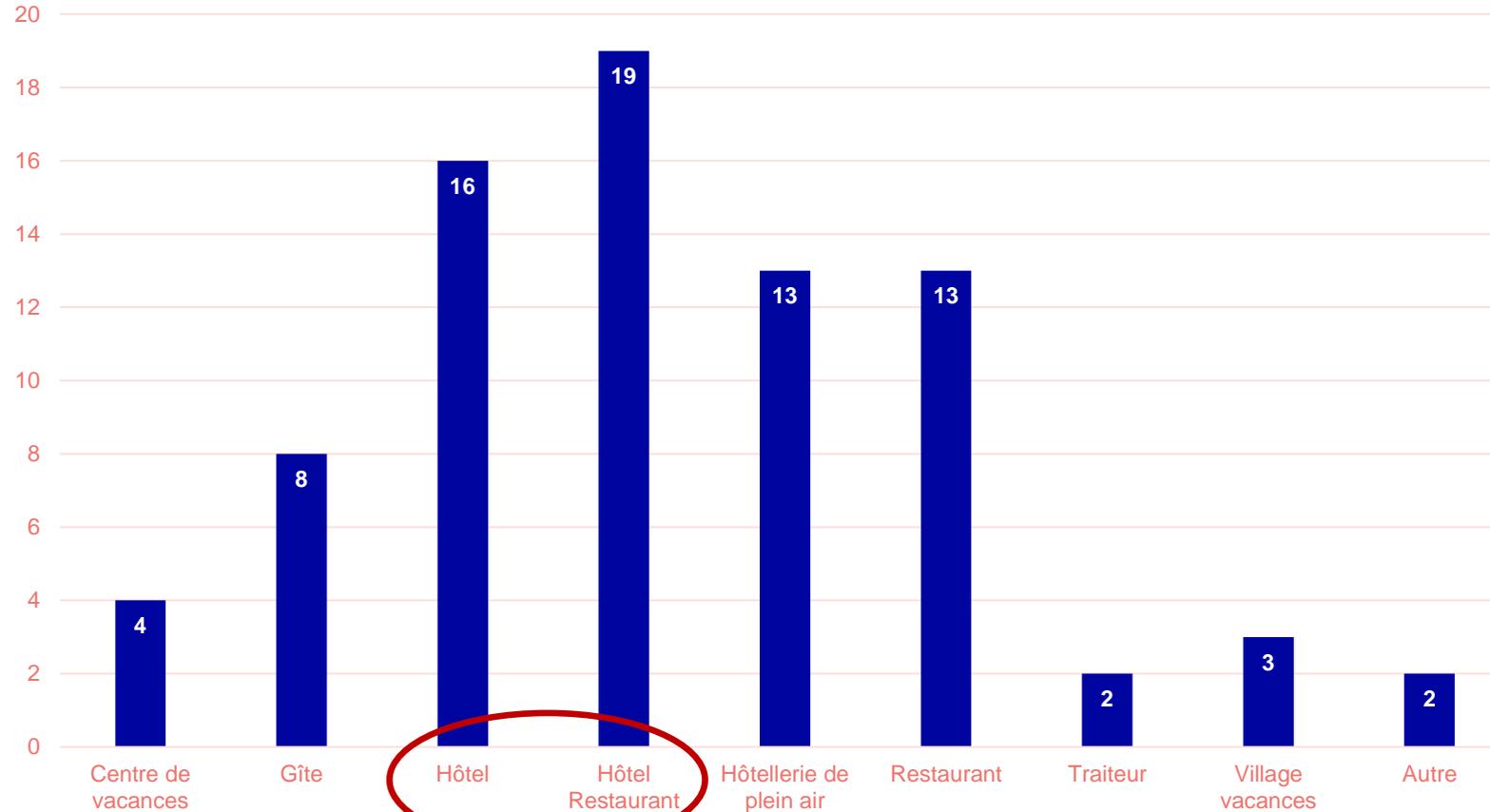
Solutions immo tourisme



Entreprises touristiques

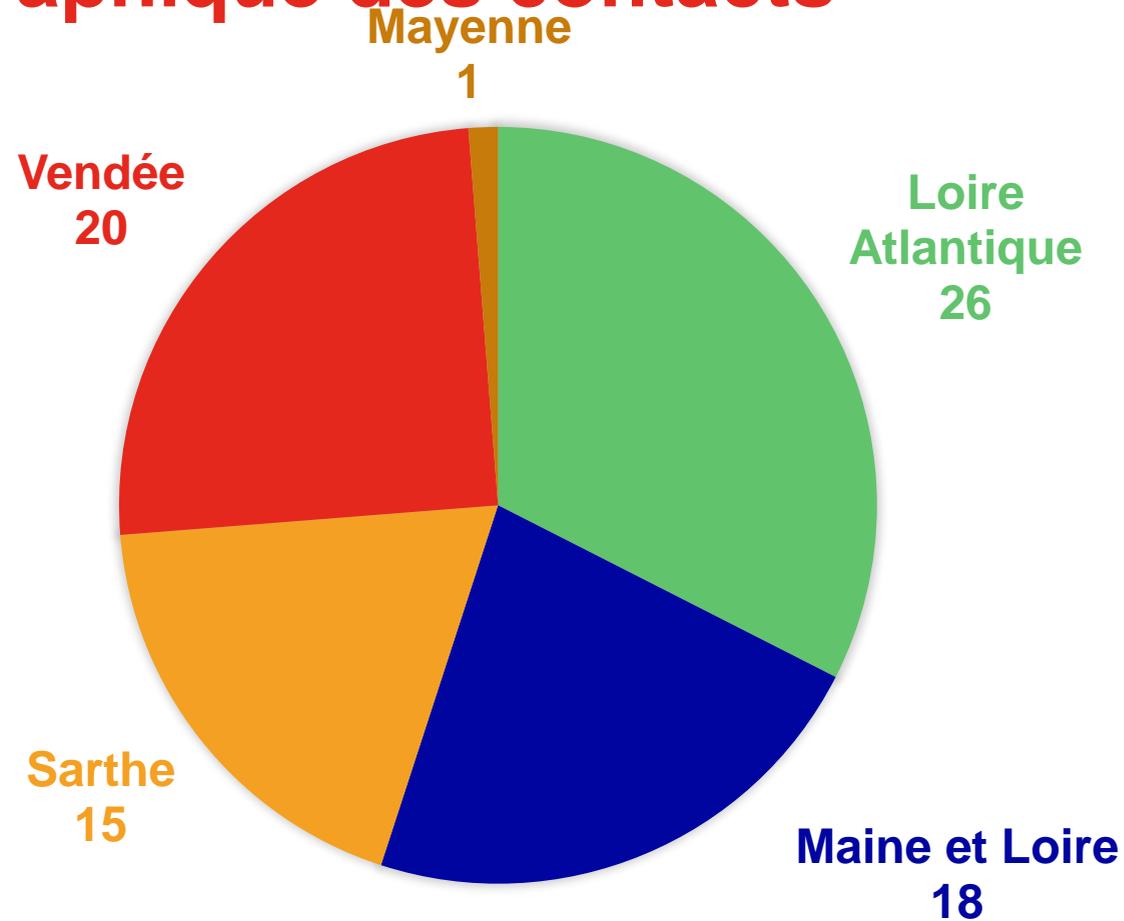
\*\* permettant d'apurer la trésorerie, de réaliser des travaux d'investissements...

## Répartition des 80 prospects par type d'activité



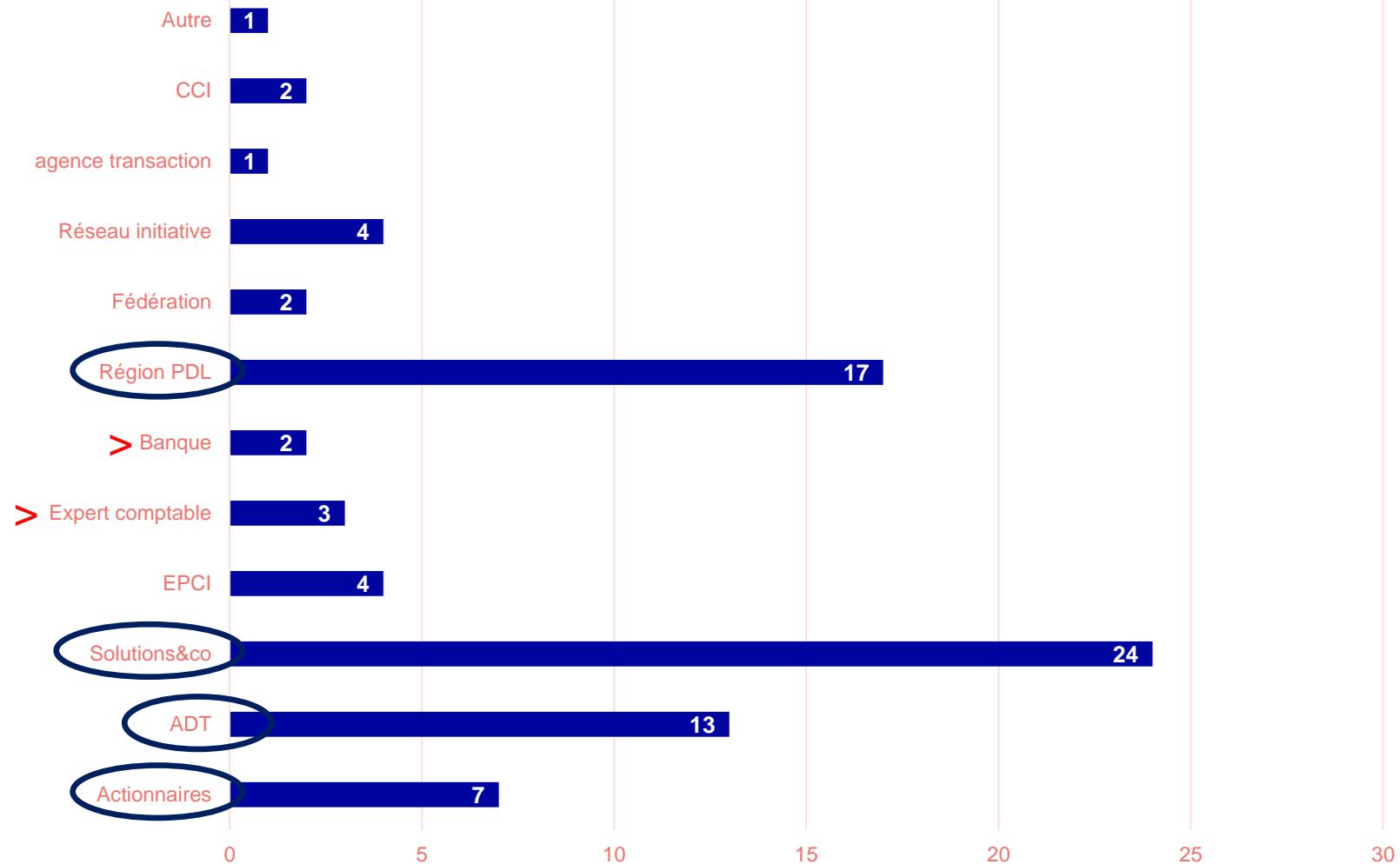
Environ 40 % des dossiers sont issus de l'activité hôtelière

# Origine géographique des contacts

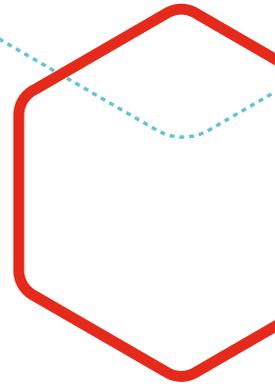
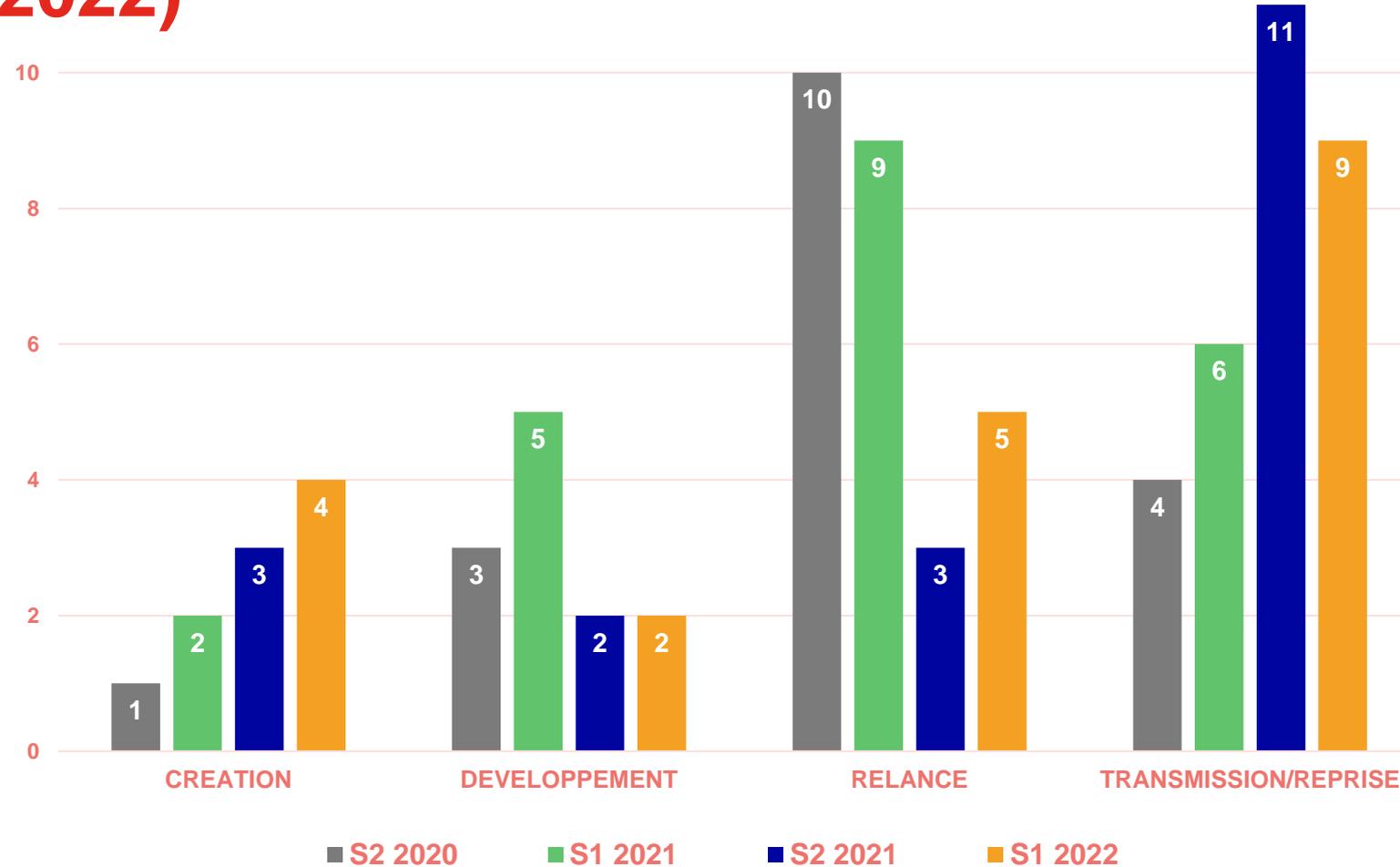


Des dossiers globalement répartis sur la Région (sauf Mayenne)

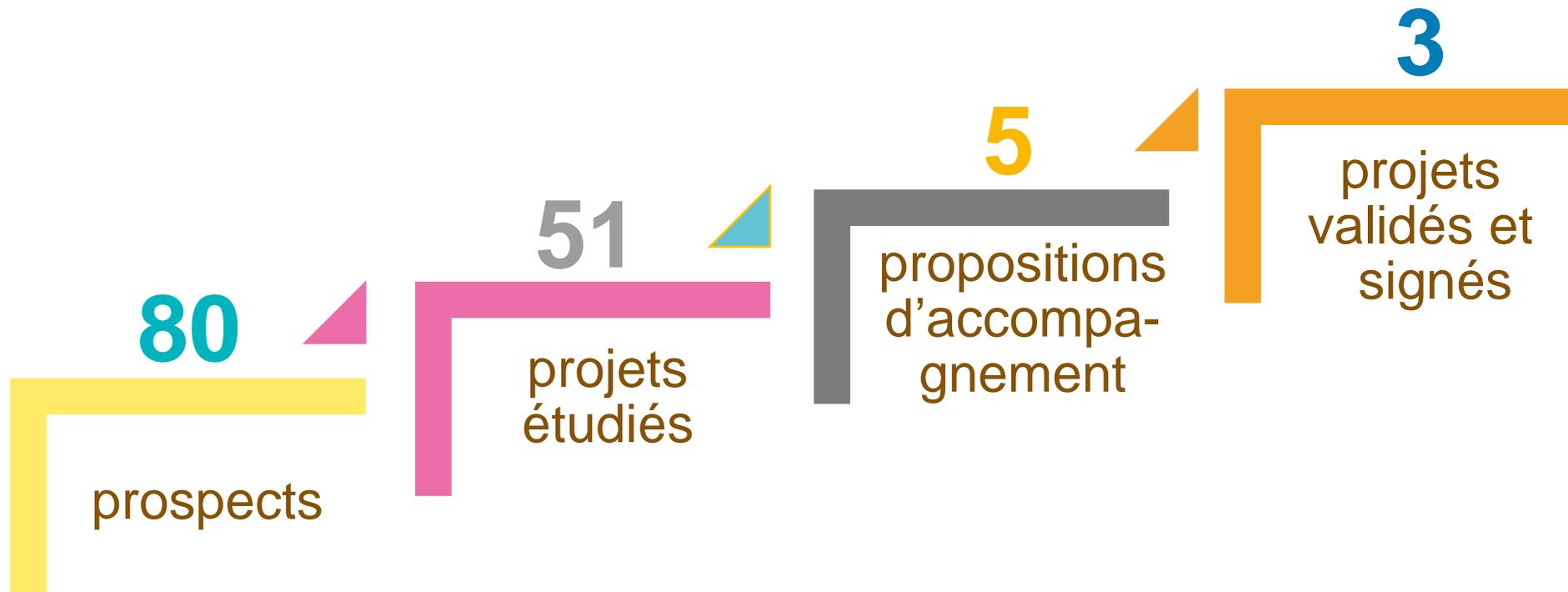
## Origine des contacts: 4 prescripteurs principaux et d'autres à potentiel



# Une diversité de typologie des projets (au 1er semestre 2022)



# Solutions immo tourisme : bilan à fin 2022 (depuis juillet 2020)



# Evolution de l'offre

Un outil agile, avec des approches sur mesure

1

Modalité d'intervention initiale :  
Achat => Location (8/12 ans) => Revente

2

Nouvelle modalité d'intervention :  
Opération incluant une vente à terme (retour à la propriété plus rapide et paiement échelonné sur 15 ans)

3

Nouveau positionnement: l'accompagnement à la reprise

# Les premières concrétisations

3 projets signés pour 4,5 M€ d'investissements

## > Un restaurant en Loire Atlantique – 116 places assises

L'intervention de Solutions immo tourisme a rendu **possible cette reprise** et la **montée en gamme** de l'établissement avec une cible de « tourisme d'affaires ». 0,6 M€ d'investissement.

## > Un hôtel bureau en Maine et Loire - 44 chambres

Grâce à l'intervention de Solutions immo tourisme, la société d'exploitation va pouvoir **rembourser les PGE contractés** et **réaliser des travaux de rénovation** dans les chambres et les parties communes. 1,2 M€ d'investissement.

## > Un hôtel restaurant en Loire Atlantique - 44 chambres

L'intervention de Solutions immo tourisme permettra à la société d'exploitation de reprendre l'activité avec un projet de fort développement. 2,7 M€ d'investissement.

# Solutions immo tourisme : Café des expos (Avant/Après)

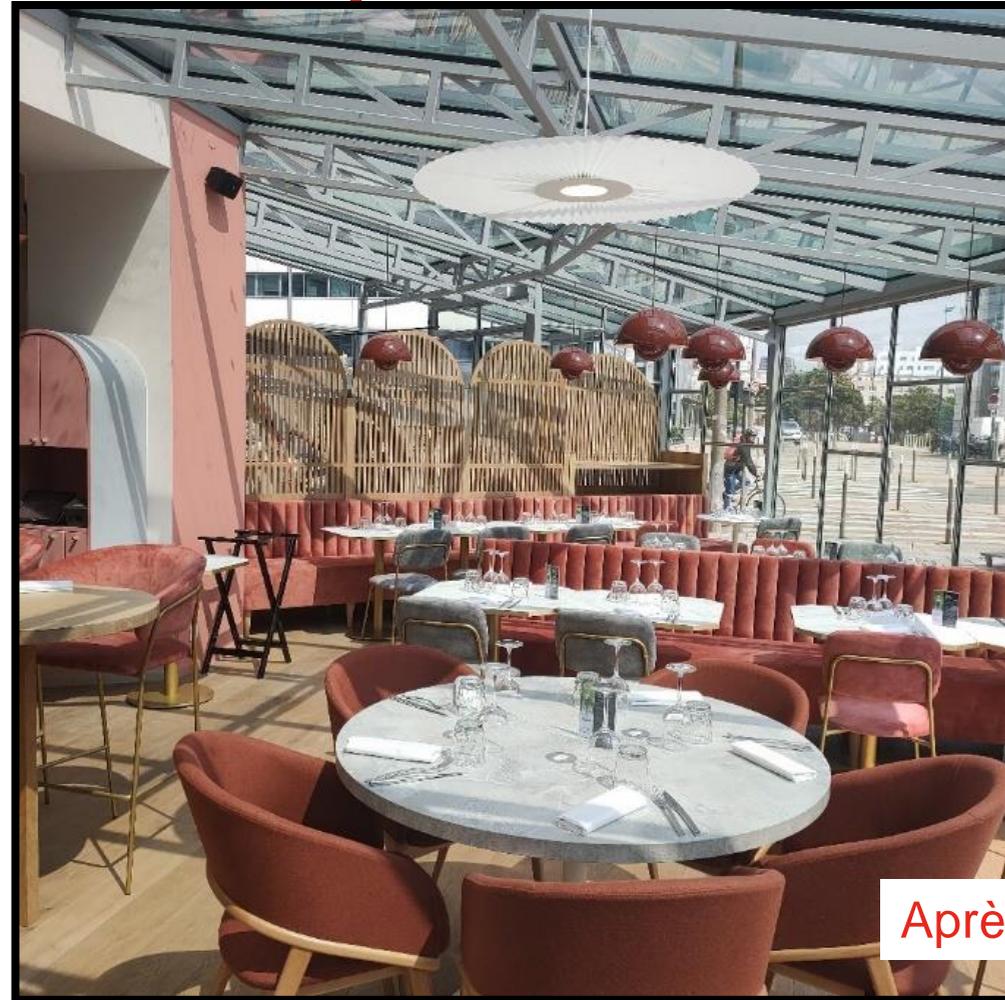


Avant



Après

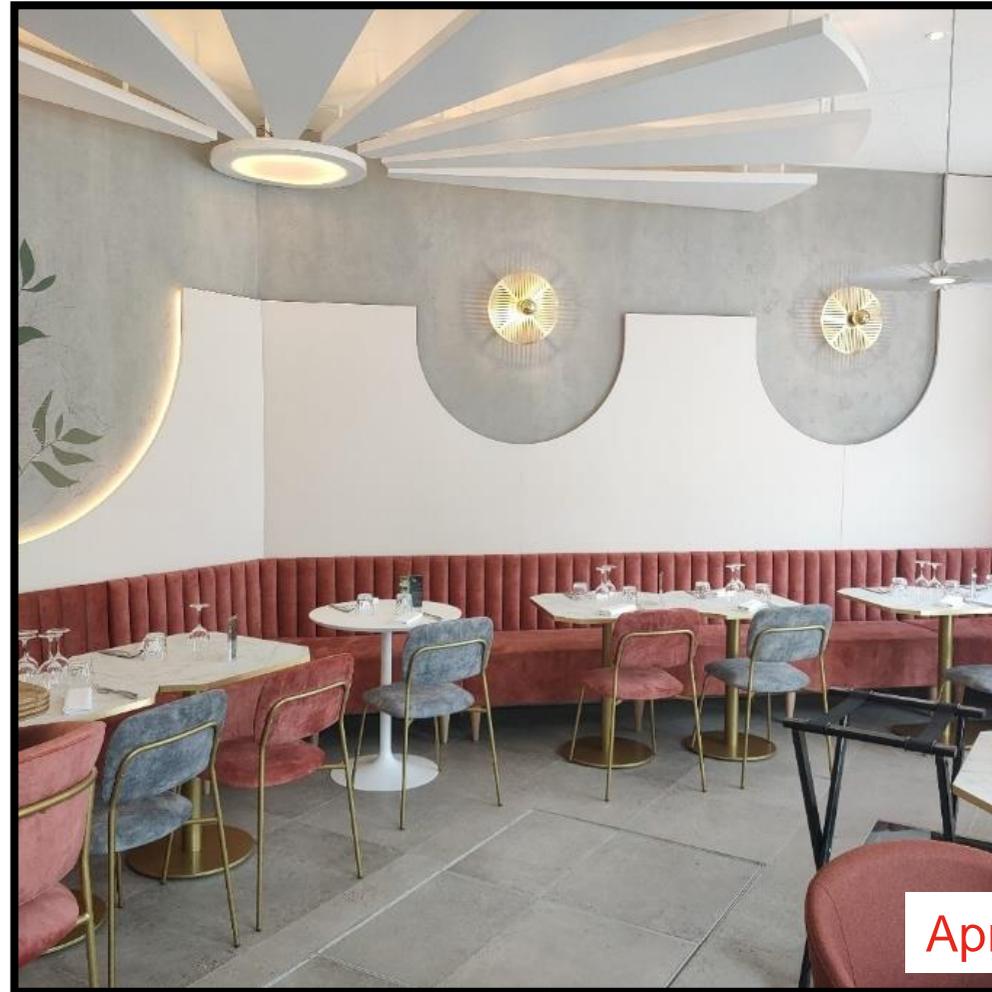
# Solutions immo tourisme : Café des expos (Avant/Après)



# Solutions immo tourisme : Café des expos (Avant/Après)



Avant



Après

## Intervention n°3



**Philippe Jusserand**

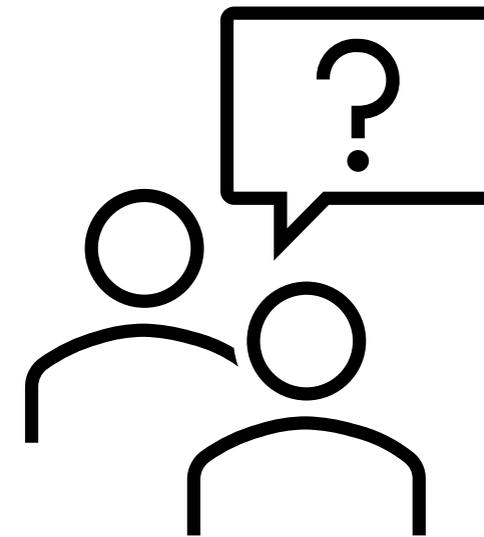
*Directeur Régional*

*Pays de la Loire*

*Banque des Territoires*

# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



02

**Table ronde n°2:  
Développement  
économique,  
politiques  
industrielles et  
foncier / immobilier**

# L'animatrice



**Marie-Hélène Mahé**

*Responsable éditoriale*

**714 Production**

# Les intervenants



**Jonas Haddad**

*Conseiller régional délégué au  
numérique  
Région Normandie*



**Guillaume Dieuset**

*Directeur Général de la  
SEM Breizh*



**Patrice Bodier**

*Directeur Régional Bretagne  
Banque des Territoires*

# Intervention n°1



**Jonas Haddad**

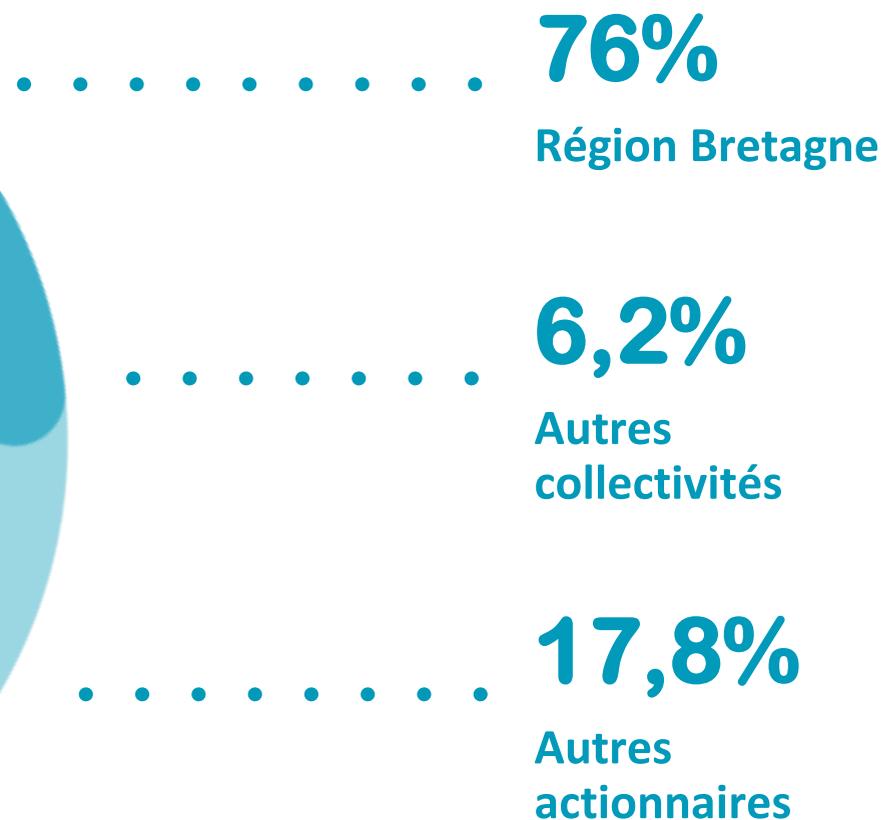
*Conseiller régional délégué au  
numérique  
Région Normandie*

## Intervention n°2

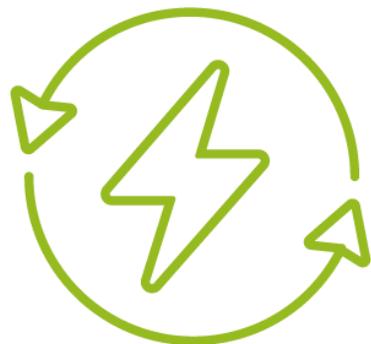


**Guillaume Dieuset**  
*Directeur Général de la  
SEM Breizh*

# Actionnariat



# Une organisation selon 6 segments



**Transition  
énergétique et  
écologique**



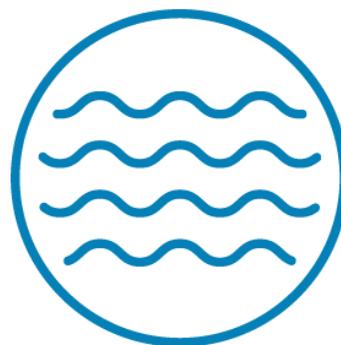
**Développement  
économique**



**Centralités  
& territoires**



**Tourisme**



**Maritimité**



**Patrimoine  
régional**



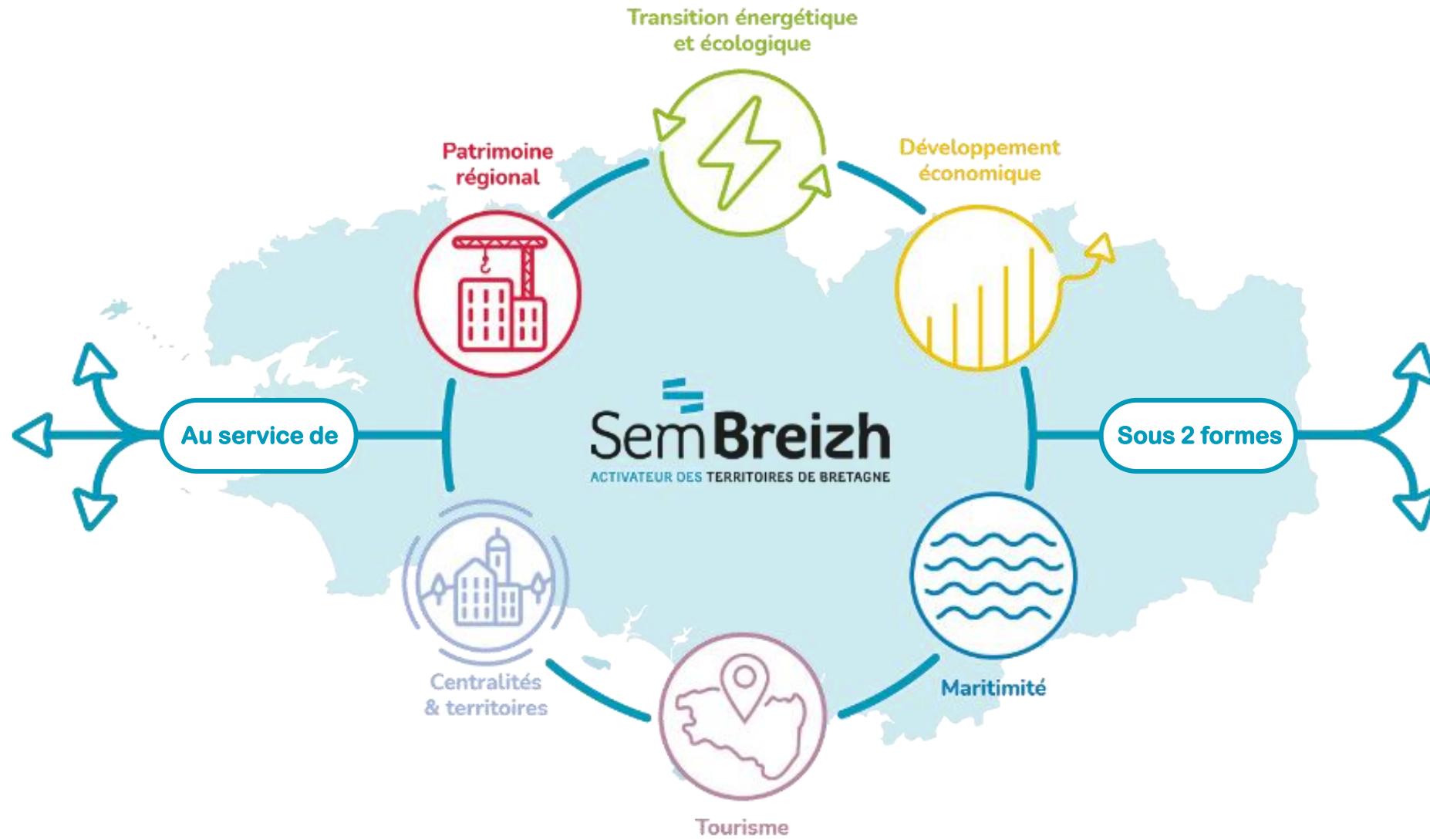
# Positionnement stratégique



La Région Bretagne

Les territoires bretons

Les entreprises



**Ingénierie**  
Études pré-opérationnelles  
Études opérationnelles & réalisations

**Investissements**

**Sem Breizh**  
ACTIVATEUR DES TERRITOIRES DE BRETAGNE

**Breizh Énergie**  
SOLUTIONS ÉNERGETIQUES

**Breizh Immo**  
SOLUTIONS IMMOBILIÈRES

**Breizh Cité**  
SOLUTIONS URBAINES

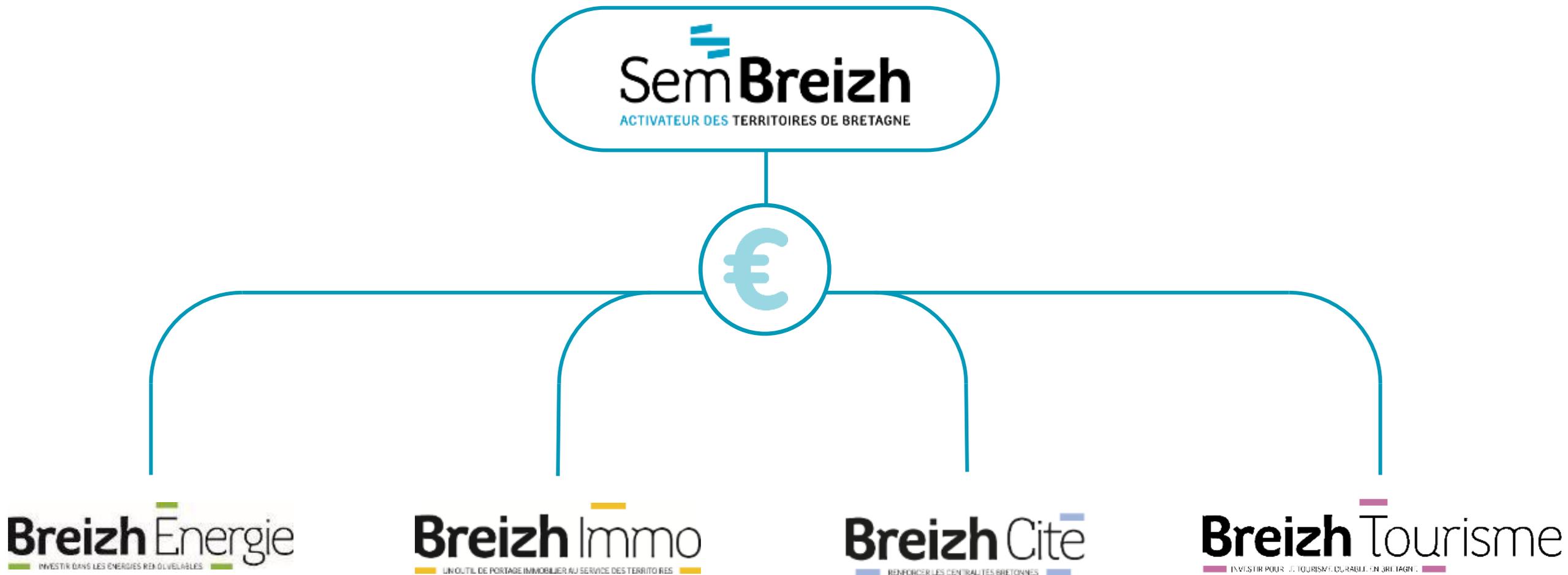
**Breizh Tourisme**  
SOLUTIONS TOURISTIQUES

**3**  
types de clients

**6**  
segments

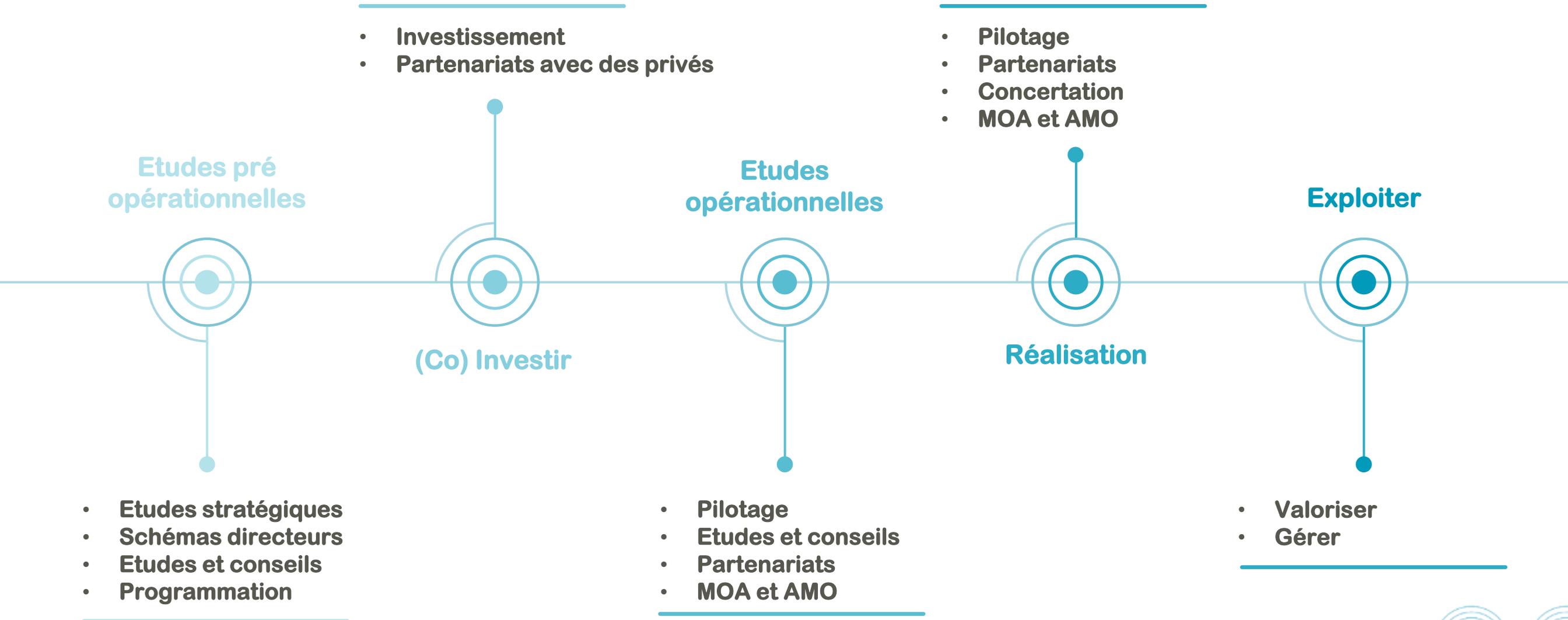
**2**  
formes

# SemBreizh et ses filiales d'investissement



Les filiales opérées par SemBreizh

# Chaine de valeur des projets



# Une équipe à vos côtés



71 personnes organisées  
par agences  
départementales



**16**

personnes

**Brest**

**St-Brieuc**



**9**

personnes

**Siège**



**17**

personnes

**Rennes**



**17**

personnes

**Lorient**



**12**

personnes



# Actions en matière de développement économique



## BreizhImmo

- Portage d'actifs immobilier pour des chefs d'entreprises, de nature industriels ou tertiaire de taille significative

## BreizhCité

- Portage de commerces de centre ville et centre bourg dans le cadre de projet complexe de centralité associant commerces et logements ou tout autre fonction

## SemBreizh

- Portage d'outil de développement économique du territoire n'entrant pas dans les critères précédents

# Intervention en Ingénierie



## En aménagement et en construction

- Secteur d'aménagement à vocation économique
- Reconquête des dents creuses dans les centralités bretonnes pour y créer des commerces
- Accompagnement des entreprises sur leur stratégie immobilière
- Spécification des besoins, schémas directeurs
- Accompagnement des projets pour le développement de leur projets immobiliers
- Etudes des nouvelles opportunités en matière d'énergie renouvelables et de stockage
- Gestion des actifs, gestion locative



# Investissement SemBreizh, TyMalwin



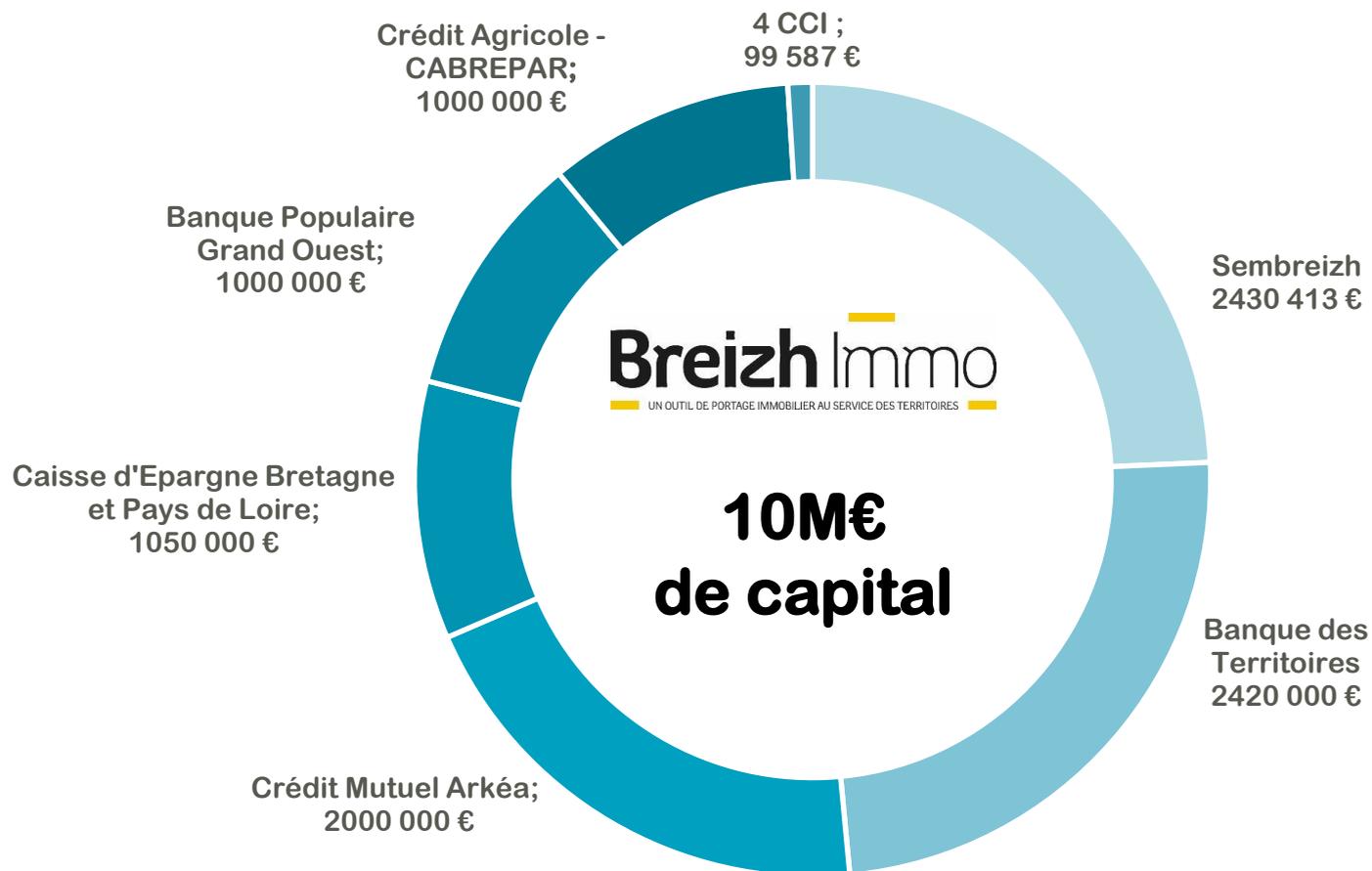
Saint Malo, village d'entreprises TyMalwin





## Soutenir le développement économique en apportant une solution de portage de l'immobilier

- Réactivité et agilité, n'est pas pouvoir adjudicateur
- Maîtrise des coûts, de la qualité et des délais, fonctionnement à livre ouvert
- Modèle économique pérenne



# BreizhImmo – Les projets réalisés ou engagés



N°	Année	Dépt	Entreprise	Ville	Domaine	Sous domaine	Phase
<b>1</b>	2016	56	5 Degrés Ouest	Lorient	Industrie	Filière agroalimentaire	Livraison Sept 2018
<b>2</b>	2017	29	Kerhis	Châteaulin	Services	Informatique	Livraison Décembre 2019
<b>3</b>	2017	29	JF Furic	Penmarc'h	Industrie	Filière Agroalimentaire	Livraison Janvier 2020
<b>4</b>	2016	29	JB Océane	Concarneau	Industrie	Filière agroalimentaire	Livraison début 2021
<b>5</b>	2017	29	Entech	Quimper	Services	Energies	Livraison début 2021
	2020	35	OKWind	Vitré	Industrie	Energies	Livraison fin 2020
	2020	22	Coop des Masques	Guingamp	Industrie	Santé	Livraison fin 2020 et 2021
	2021	35	BlueKanGo	Cesson Sévigné	Services	Informatique	Livraison fin 2022
	2021	35	Keralia	Saint Sauveur des Landes	Industrie	Environnement	Livraison 2023
	2022	35	Mytilimer	Cancale	Industrie	Filière Agroalimentaire	Livraison début 2024

# Engagements / Chiffres clés



**39 000 m<sup>2</sup> d'actifs  
immobiliers**

**Plus de 1 780 ETP,  
directs et indirects,  
créés ou pérennisés**

**58,7 M€  
d'investissements  
engagés**

- 7 M€ de FP mobilisés par BreizhImmo
- 4,2 M€ de FP co-investis avec BreizhImmo (Industriels, autres outils, Banque des territoires)
- 47,2 M€ de dettes levées auprès des banques

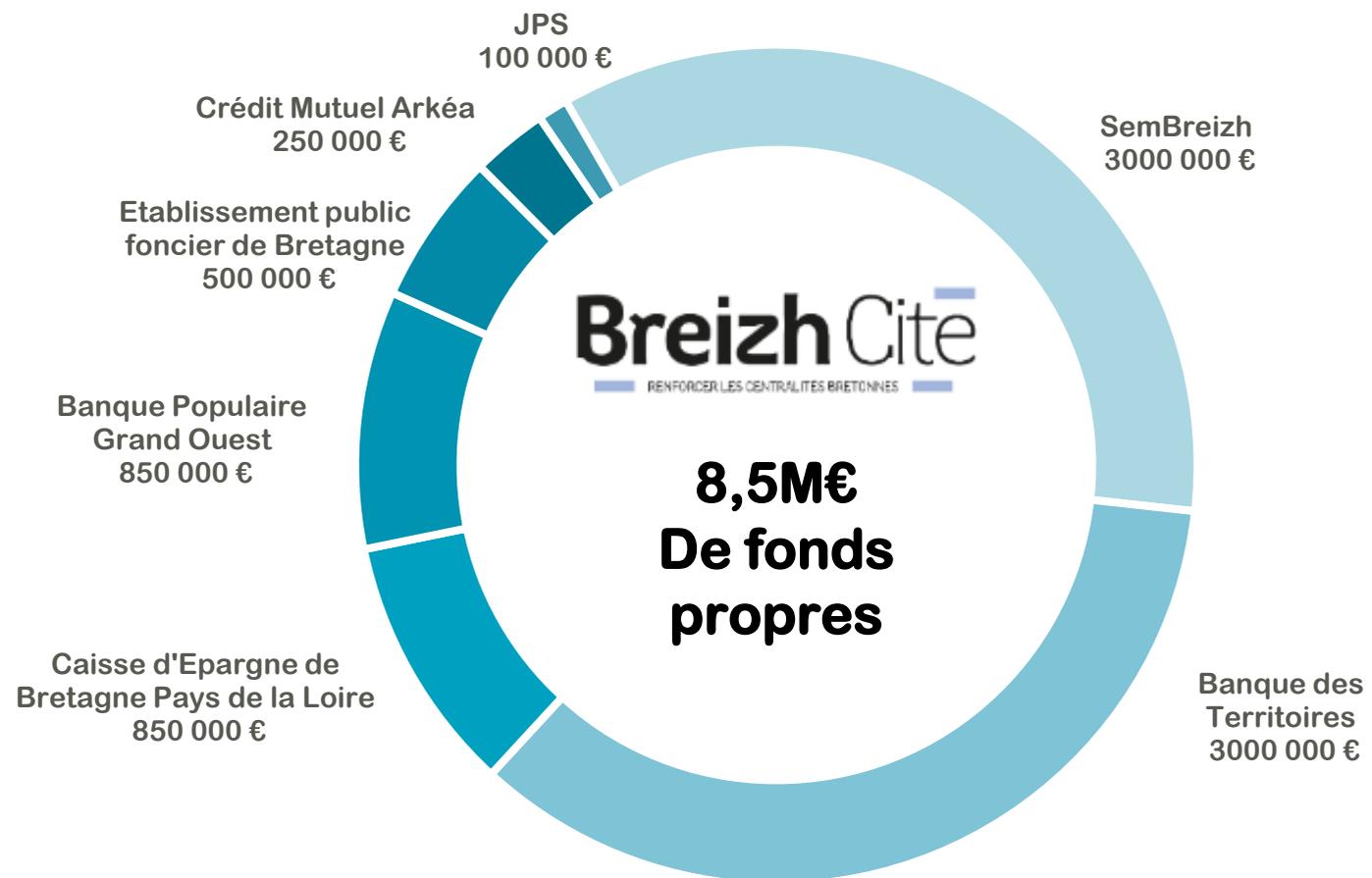
**5 filières stratégiques  
irriguées :**

- Agro
- Santé
- Énergies
- Services
- Eco activités

# Investissement BreizhImmo, Mytilimer à Cancale



Projet industriel Mytilimer





# Breizh Cité

RENFORCER LES CENTRALITÉS BRETONNES

## 2 métiers

- Promotion immobilière d'un ensemble immobilier regroupant plusieurs fonctions : logements, commerces, tiers lieu, tertiaire,...
- Portage de l'immobilier économique (commerces) dans la durée

Analyse par ilots / secteur,  
ensemble cohérent

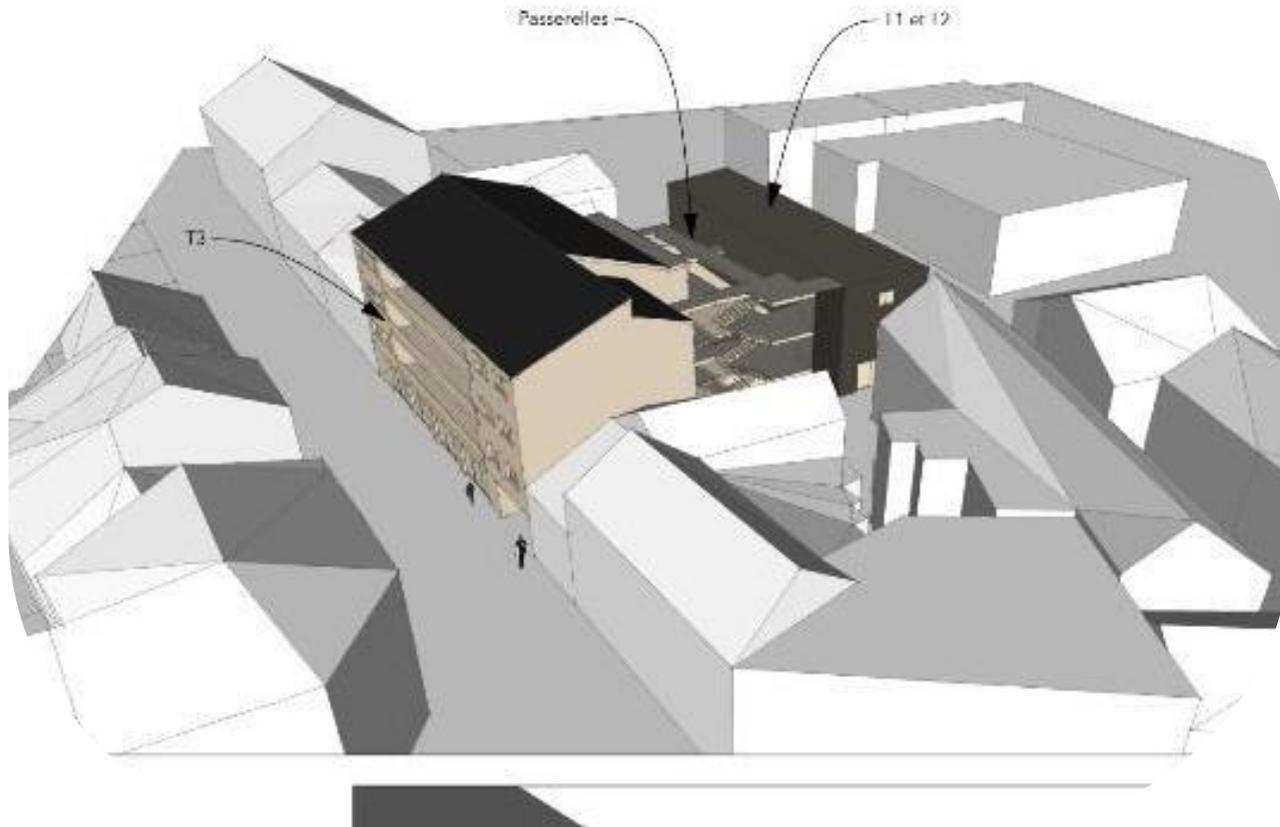
Participation des collectivités

Faire venir des investisseurs  
privés (partenariat  
public/privé)

Gestion / Exploitation

Modèle économique

# Investissement BreizhCité, Loudéac ilôt « La Poste »



Projet BreizhCité - Loudéac

**Merci de votre attention  
Activons vos territoires!**

## Intervention n°3



**Patrice Bodier**  
*Directeur Régional Bretagne*  
*Banque des Territoires*

# La stratégie de la Banque des Territoires en Bretagne

Contribuer au développement du territoire breton en massifiant nos actions grâce à l'intermédiation des outils de l'économie mixte

Les priorités de la Banque des Territoires rejoignent, en résonance, celles de la région, et de SemBreizh, avec la création d'outils innovants et puissants afin de réduire les fractures territoriales et de développer l'attractivité du territoire :

- Participer au développement économique et à la relocalisation industrielle, au travers du portage immobilier d'entreprise, avec la création de la foncière BreizhImmo en 2016 ;
- Revitaliser les centres-villes, des villes moyennes, des petites villes et des bourgs, avec la création de BreizhCité en 2020 ;
- Accompagner la transition écologique et énergétique avec BreizhEnergie et les SEM départementales d'énergie ;
- Développer l'offre touristique, avec la création prochaine de BreizhTourisme.

# Un outil de revitalisation des cœurs de ville : BreizhCité

La foncière BreizhCité accompagne les territoires dans la redynamisation des centralités, et cible en priorité les territoires Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain

BreizhCité réalise des opérations de promotion immobilière mixte d'habitat et de commerces et/ou de cellules d'activités.

Créée en 2020, SemBreizh et la Banque des Territoires sont actionnaires au même niveau à hauteur de 33,3%.

De nombreux dossiers de promotion immobilière sont en cours d'étude dans des villes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

A Lamballe (22), une opération a été livrée « Les Terrasses du Haras » comprenant 23 logements, 4 commerces et une maison de Santé (Office Santé), source d'inspiration pour BreizhCité.

De nombreuses opérations sont en cours d'instruction et d'appels d'offres.

# Un outil de développement économique : BreizhImmo

La foncière BreizhImmo permet la pérennisation des entreprises et des emplois sur le territoire breton, et répond au programme Territoire d'Industrie en Bretagne, soutenu par la Banque des Territoires.

BreizhImmo, créée en 2016, accompagne les entreprises du territoire breton en croissance, souhaitant externaliser leur actif immobilier, au travers d'implantations nouvelle, d'extension, ou de réhabilitation.

SemBreizh et la Banque des Territoires sont actionnaires au même niveau à hauteur de 24,20% pour la Banque des Territoires et à hauteur de 24,30% pour la SemBreizh.

La Banque des Territoires est intervenue en direct, au côté de BreizhImmo, sur deux opérations :

- Mytilimer : construction à Cancale d'un ensemble industriel accueillant plusieurs activités de la myticulture.

La Banque des Territoires est intervenue à hauteur de 31,76% au capital de la SCI à côté de la BreizhImmo.

- Furic : construction à Penmarc'h d'un nouveau site de production de conserves pour accompagner la société dans son développement.

La Banque des Territoires est intervenue à hauteur de 30% au capital de la SCI aux côtés de BreizhImmo et d'autres investisseurs.

# Les facteurs clés de succès de la Banque des Territoires & de SemBreizh

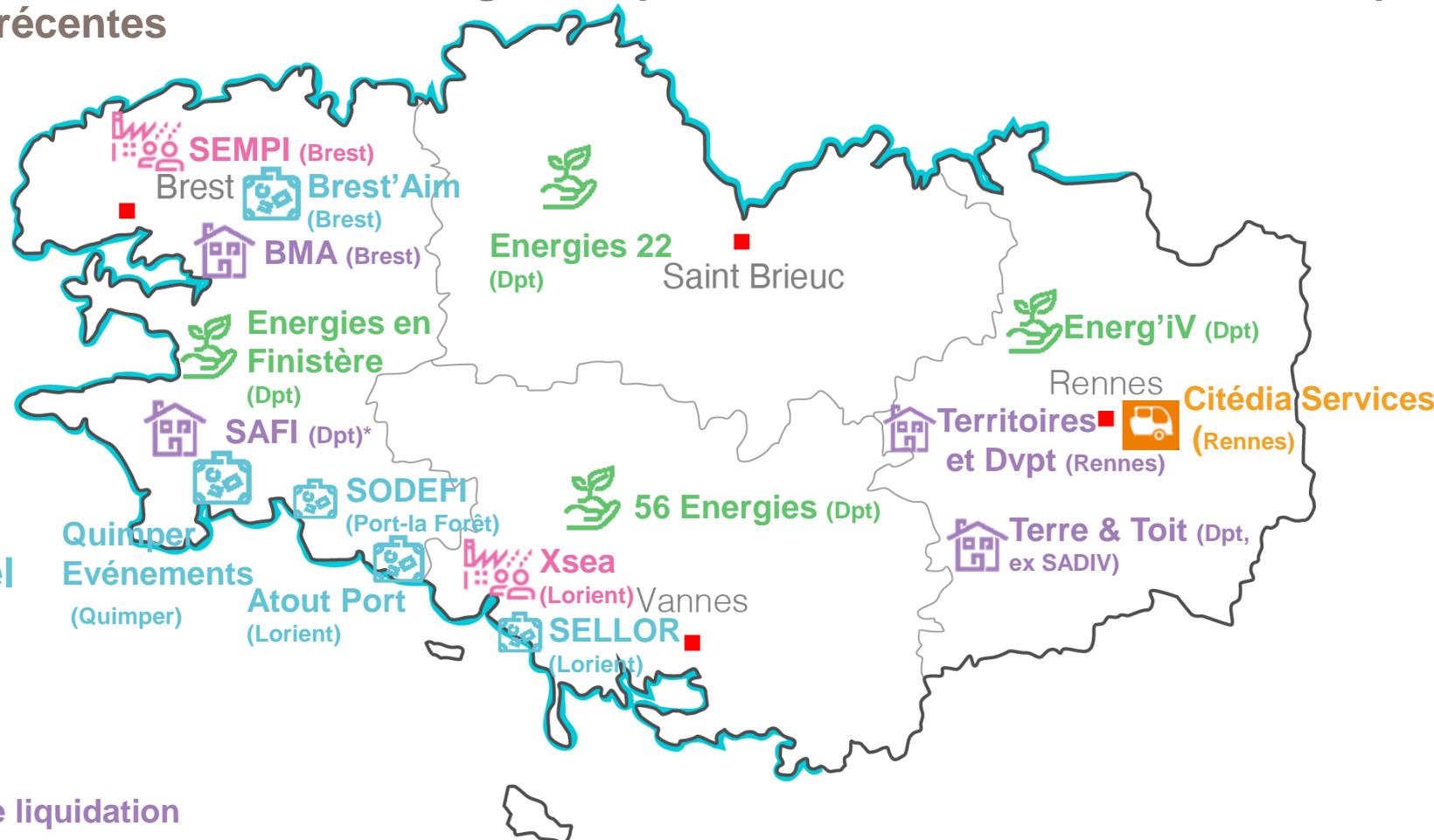
## Un partenariat fort et engagé

- 1. Un portage politique fort, incarné par le Président de Région et par sa Vice-Présidente en charge de l'Economie, qui est aussi Présidente de SemBreizh**
- 2. Un encrage territorial identique à celui de la Banque des Territoires avec une représentation sur les 4 départements bretons**
- 3. Un co leadership dans les décisions stratégiques :**
  - La Banque des Territoires est le 2ème actionnaire et le 1er actionnaire privé de la SemBreizh
  - La Banque des Territoires intervient dans la prise de décisions stratégiques
- 4. Une capacité à entraîner les banques régionales au capital de SemBreizh et de ses filiales permettant de financer les opérations d'investissement**
- 5. Une comitologie commune rapprochée et opérationnelle :**
  - Une réunion mensuelle de travail entre SemBreizh et la Banque des Territoires sur les questions stratégiques
  - Des comités techniques avec l'apport d'expertises spécialisées de la Banque des Territoires

# La vision structurée du développement des territoires en Bretagne

La cartographie des outils du développement régional : un acteur régional puissant et des opérateurs locaux de taille hétérogène et pour certains en situation tendue et pour d'autres des créations récentes

-  TEE
-  Aménagement
-  Immobilier d'entreprise
-  Tourisme et Événementiel
-  Mobilité



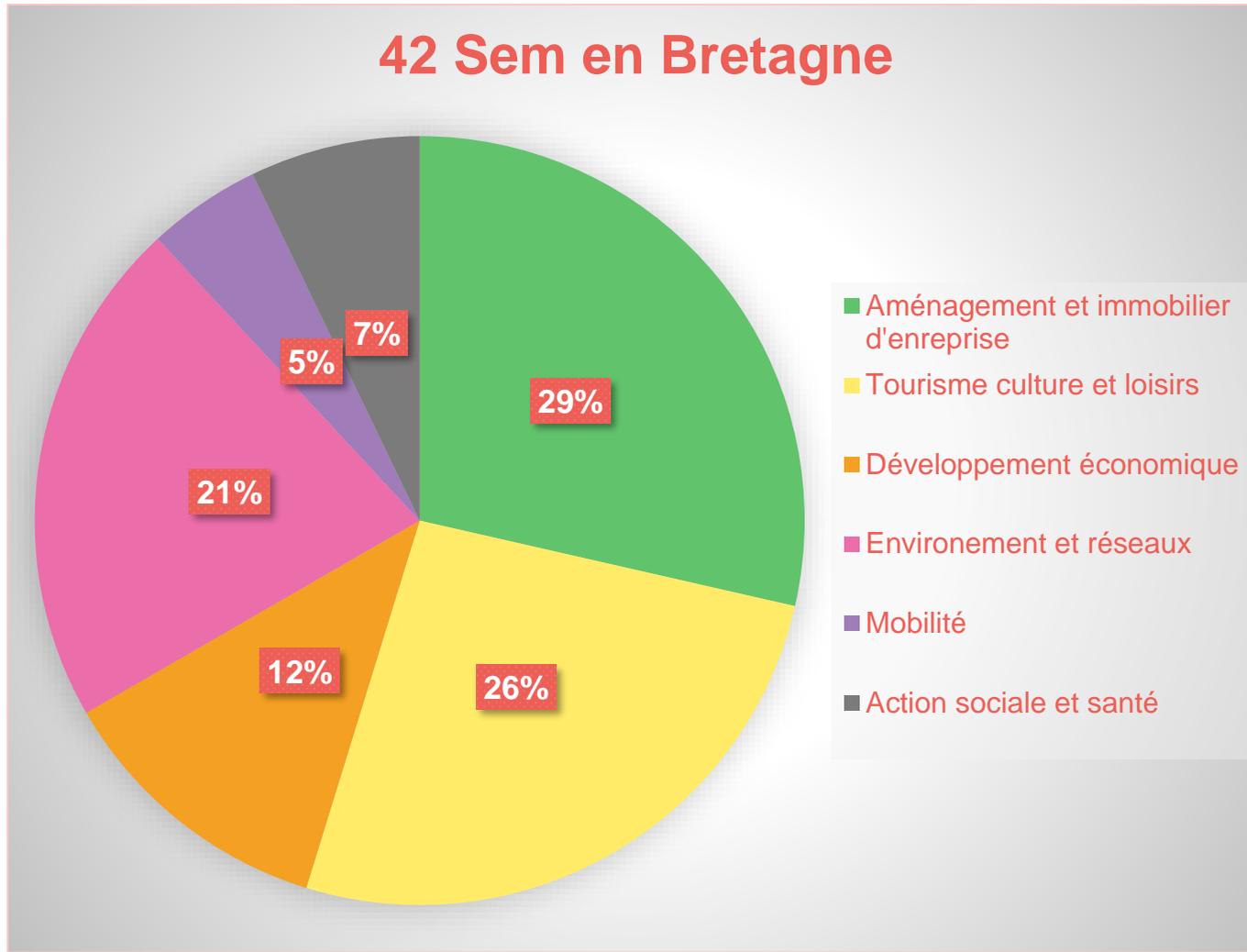
## Outils régionaux de SemBreizh :

-  BreizhEnergie
-  BreizhImmo
-  BreizhCité
-  BreizhTourisme

\* En cours de liquidation

# Quelques chiffres en Bretagne

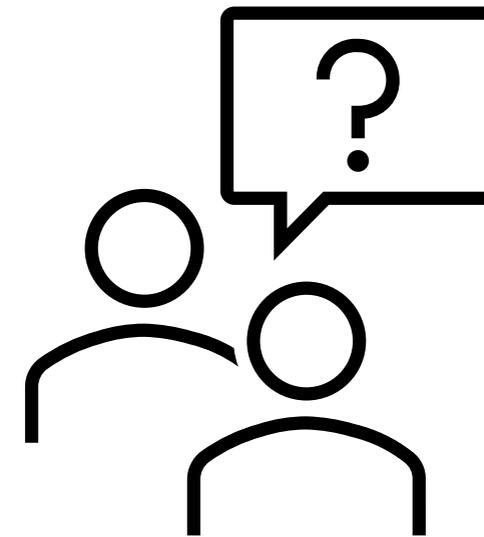
## Une terre d'économie mixte



73 Epl (Spl, Sem et SemOp) en Bretagne réalisent un CA de 381 M€ et emploient 2 219 personnes

# Avez-vous des questions ?

N'hésitez pas à vous exprimer sur le chat !



03

**Table ronde n°3 :  
Transition  
énergétique**

# L'animatrice



**Marie-Hélène Mahé**

*Responsable éditoriale*

**714 Production**

# Les intervenants



**Anne-Violaine  
Sibaud**

*Directrice Adjointe Des  
Finances et du Contrôle de  
Gestion  
Région Occitanie*



**Stéphane Péré**  
*Directeur Général de la  
SEM AREC Occitanie*



**Anabelle Viollet**  
*Directrice Régionale Occitanie  
Banque des Territoires*

# Intervention n°1



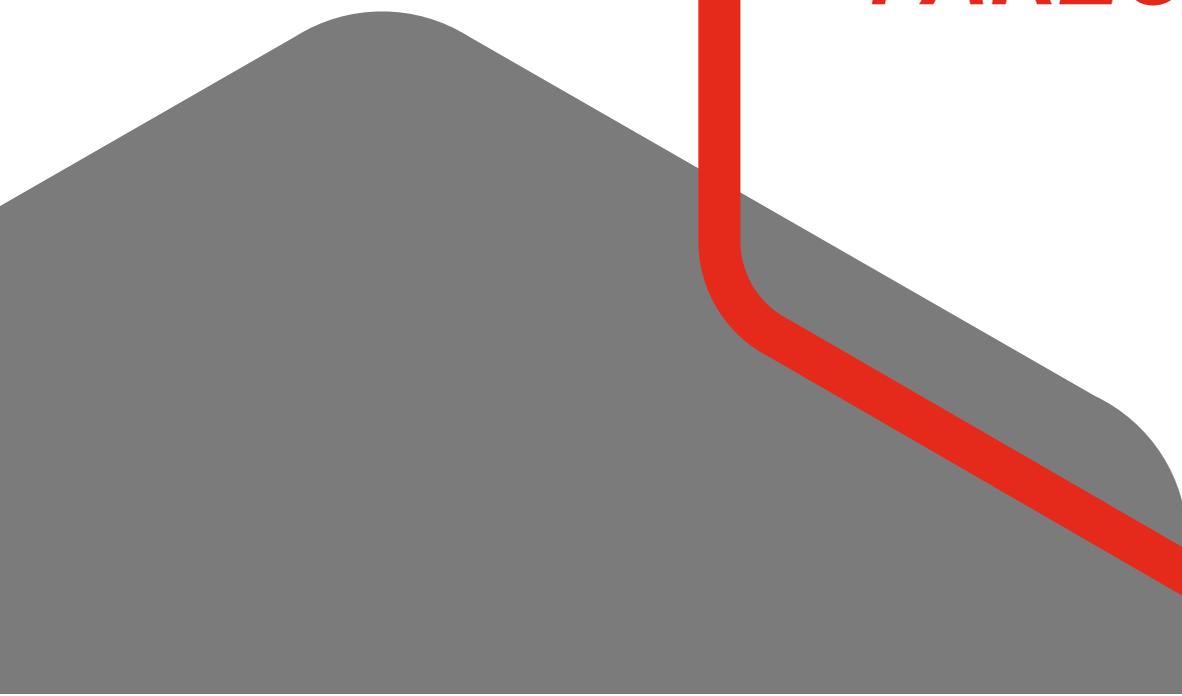
## **Anne-Violaine Sibaud**

*Directrice Adjointe Des  
Finances et du Contrôle de  
Gestion  
Région Occitanie*

## Intervention n°2



**Stéphane Péré**  
*Directeur Général de la  
SEM AREC Occitanie*



***Présentation de  
l'AREC Occitanie***



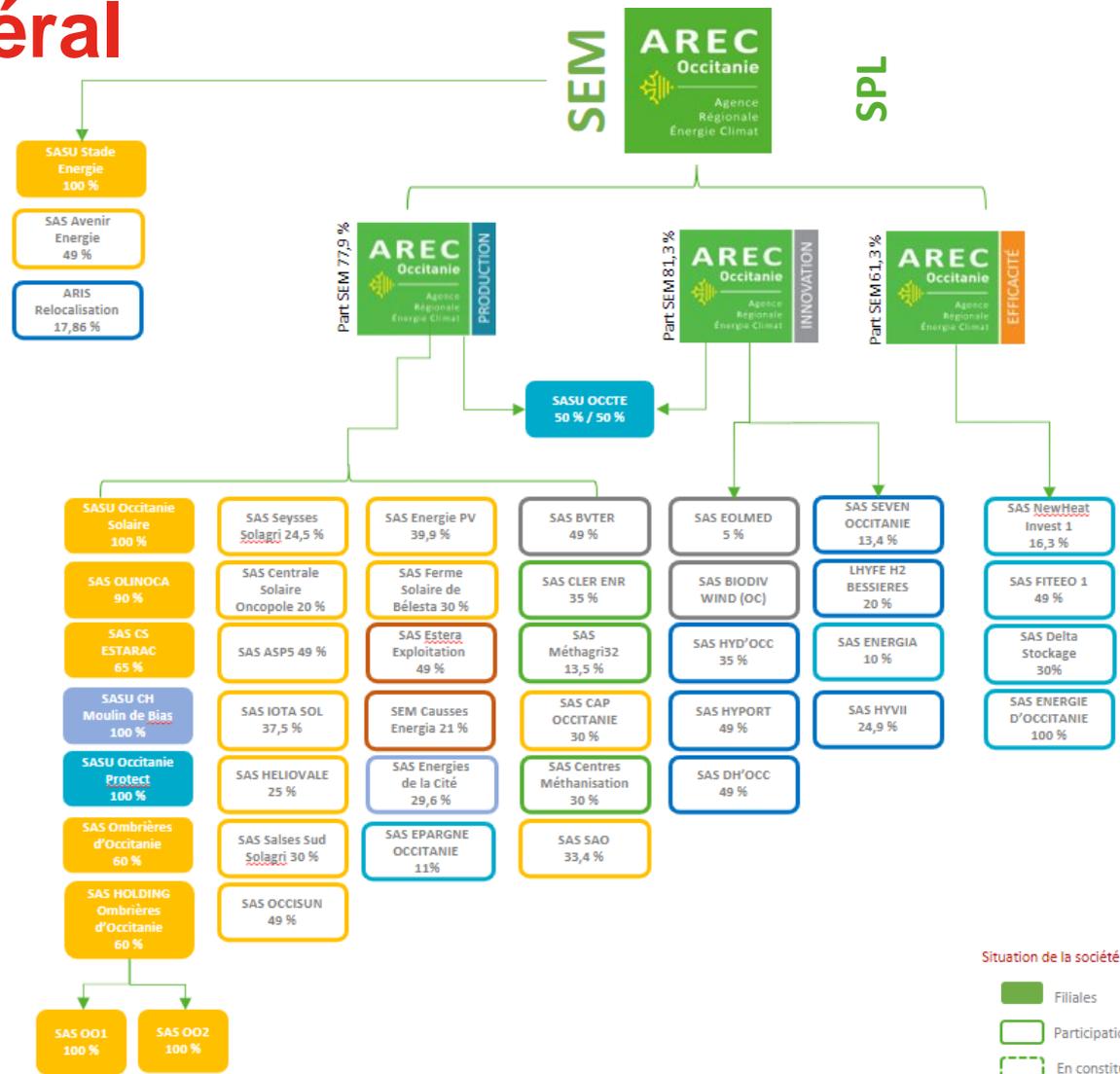
# Outil de la Région Occitanie, l'AREC fabrique des solutions de transition énergétique pour le passage à l'acte des territoires



- **Création en 2017 par la Région Occitanie**
- **Capitalisation par la Région à hauteur de 40 M€**

- Solutions clés en main ou sur-mesure adaptées aux enjeux et aux besoins des territoires
- Neutre et tiers de confiance au service de l'intérêt général et pour un partage équilibré de la valeur
- Unique, l'AREC intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur : de l'émergence jusqu'à la réalisation des projets

# Outil de la Région Occitanie, l'AREC investisseur d'intérêt général



Direction de la stratégie territoriale

Service public de la rénovation énergétique



Capitalisation SPL  
**41.8 M€**

Actionnariat SEM AREC et filiales  
Capital social **42 M€**

- Technologie**
- Hydrogène
  - Hydroélectricité
  - Solaire
  - Méthanisation
  - Eolien
  - Bois
  - Outil / efficacité
- Situation de la société**
- Filiales
  - Participations
  - En constitution

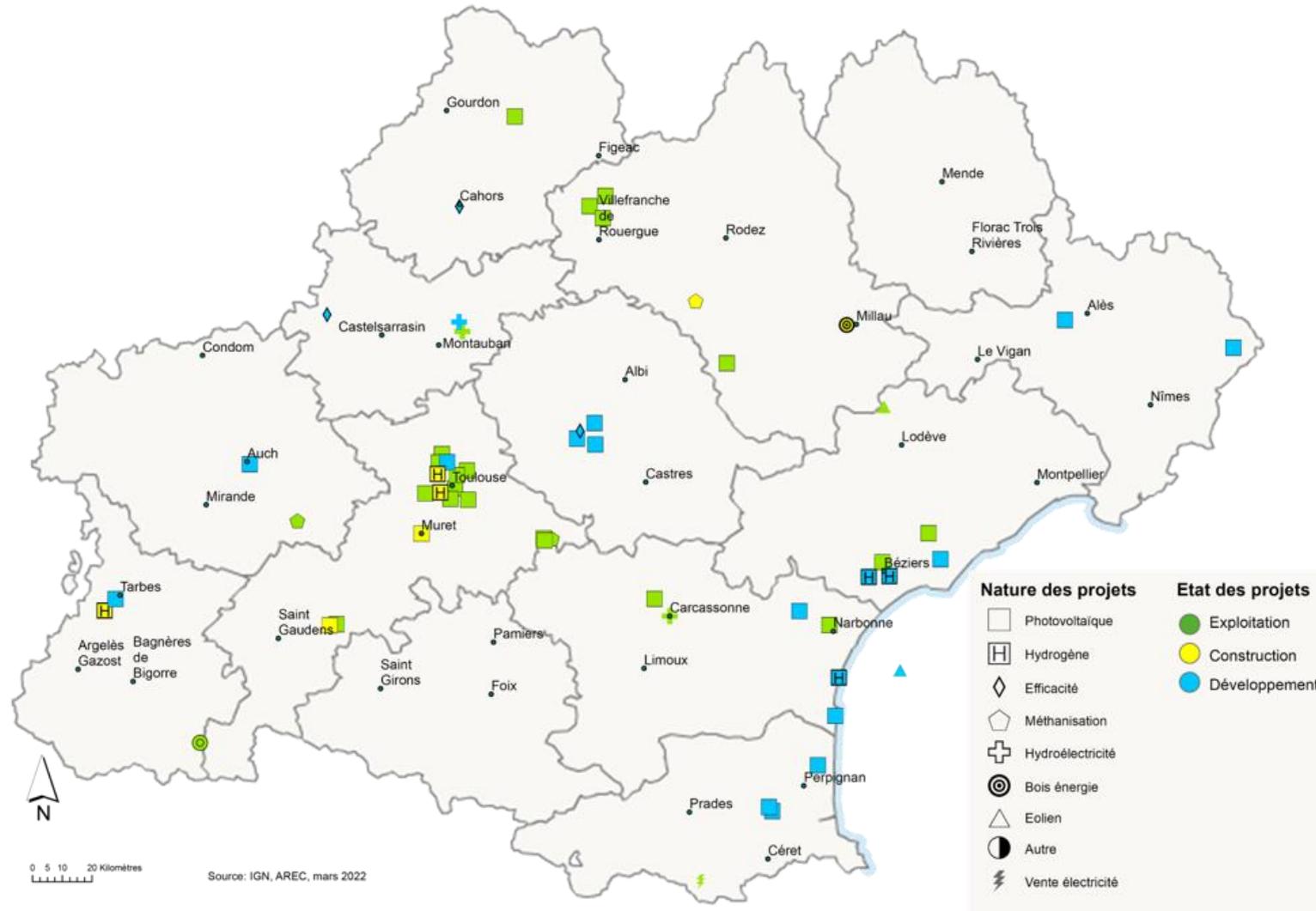
***Les activités et  
projets  
d'investissement de  
l'AREC Occitanie***

**AREC**  
Occitanie



Agence  
Régionale  
Énergie Climat

# Des projets portés par l'AREC sur l'ensemble du territoire



**40,7 M€\***  
\*Projets actifs et engagés

Sur près de 1,2 Md€  
de travaux

***L'AREC au service de  
de la souveraineté  
énergétique  
et industrielle:  
l'hydrogène vert en  
Occitanie***

**AREC**  
Occitanie



Agence  
Régionale  
Énergie Climat

# Les projets portés par l'AREC pour accompagner l'ambition régionale





***L'AREC et la Banque  
des Territoires au  
service de l'efficacité  
énergétique des  
bâtiments publics***

# Une convention de partenariat exemplaire pour l'efficacité énergétique des bâtiments publics en Occitanie

*Partenariat pluriannuel de 3 ans dont l'objectif est de massifier les projets de rénovation énergétique de bâtiments publics et d'encourager les expérimentations.*

*La Banque des Territoires mobilise 75 000 € pour y répondre.*

*4 axes d'interventions :*

- organisation de l'écosystème régional en coordination avec les acteurs institutionnels en région*
- structuration des actions d'ingénierie : diagnostic et stratégie sur la rénovation énergétique*
- mobilisation des financements existants et réflexion sur de nouveaux outils au service des collectivités*
- participation à la standardisation des outils numériques de suivi*

## Intervention n°3



**Anabelle Viollet**  
*Directrice Régionale  
Occitanie*  
**Banque des Territoires**

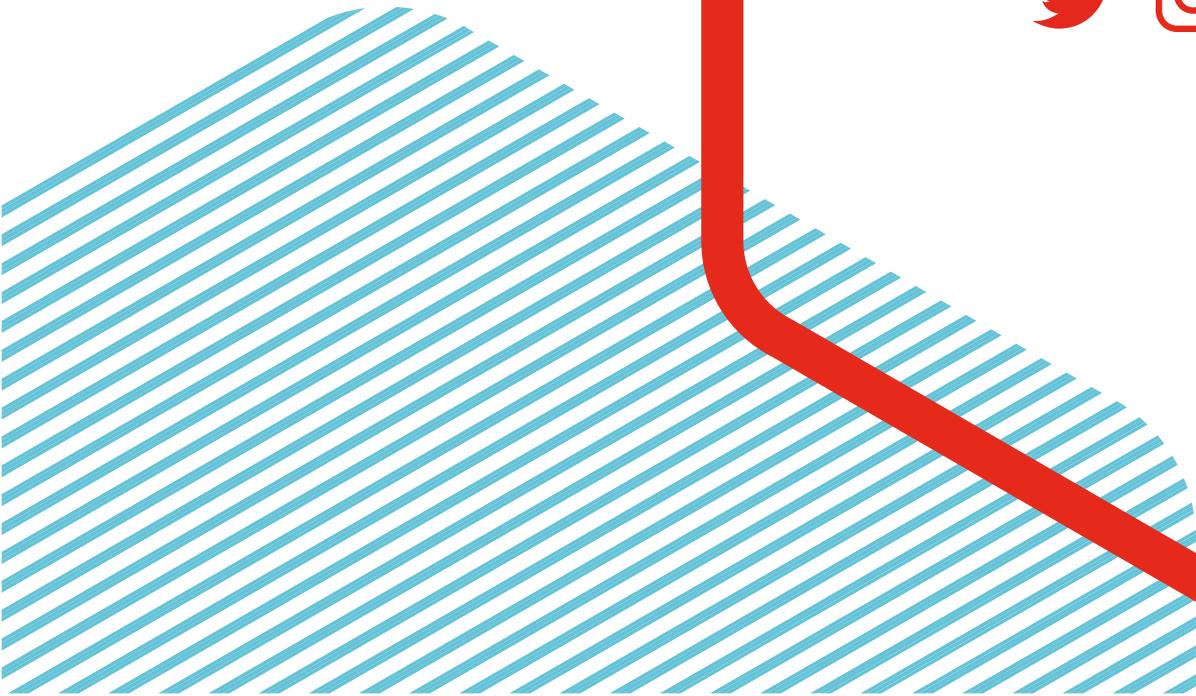
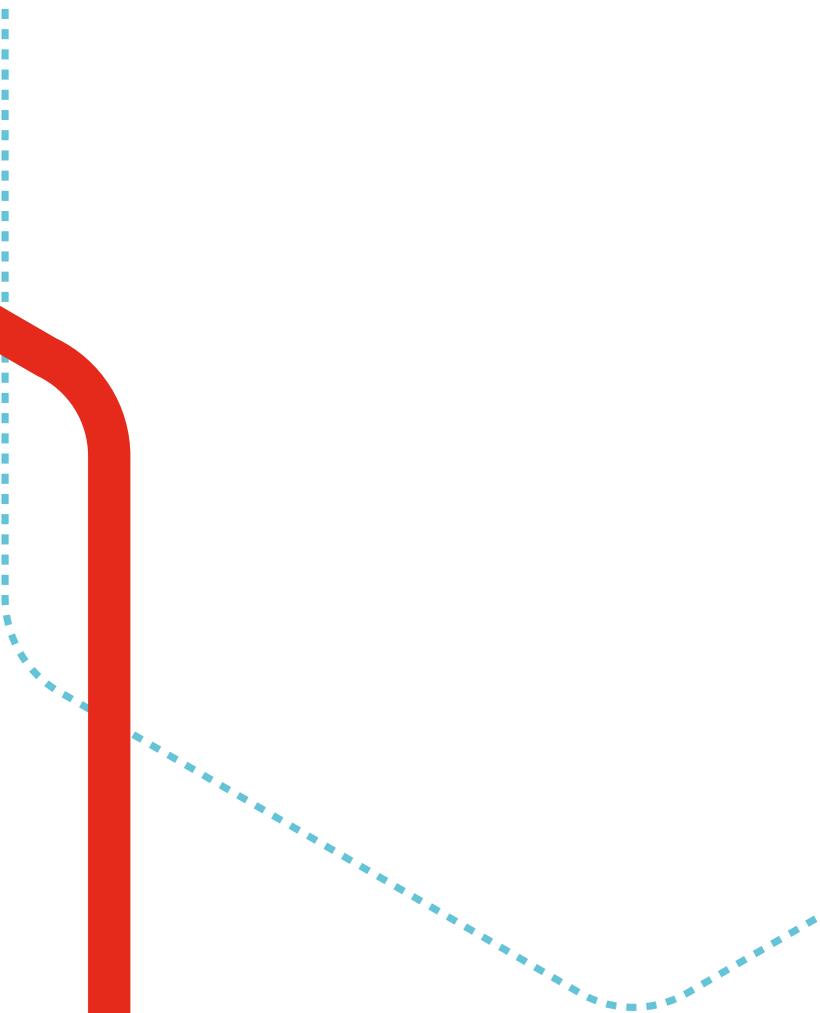
# Conclusion



**Marie-Hélène Mahé**

*Responsable éditoriale*

**714 Production**



**banquedesterritoires.fr**



| @BanqueDesTerr