

**Présenté par**  
**Valérie PÉCRESSE**  
Présidente du conseil régional  
d'Île-de-France

**PROJET DE CRÉATION D'UNE SEM RÉGIONALE :  
ÎLE-DE-FRANCE INVESTISSEMENTS ET TERRITOIRES**

## Sommaire

<a href="#">EXPOSÉ DES MOTIFS</a> .....	3
<a href="#">PROJET DE DÉLIBÉRATION</a> .....	7

## EXPOSÉ DES MOTIFS

L'Île-de-France, en dépit de ses très bonnes performances économiques et d'attractivité, est confrontée à des déséquilibres entre les zones urbaines de Paris et première couronne d'une part, et les zones périphériques, rurales et de grande couronne d'autre part, qui se manifestent par le nombre d'emplois disponibles, l'accès au logement, les dessertes en transports en commun, mais également par les services à la population et en particulier l'offre de soins.

Ces difficultés ont été accélérées par la désindustrialisation de la région depuis 25 ans, ayant entraîné une réduction de près de 50 % des effectifs du secteur. Si la fiscalité et notamment les taxes de production pénalisent durablement la compétitivité de l'industrie en France, cette difficulté est accentuée en Île-de-France en raison de la cherté du foncier et plus globalement du marché immobilier.

Depuis le début du mandat, l'exécutif a fait de la réduction de ces inégalités géographiques l'une de ses priorités, en améliorant notamment la desserte en transport en commun (24 milliards d'euros investis pour améliorer les transports en commun notamment dans les territoires ruraux et péri-urbains), ou en luttant contre la désertification des centres villes (le Pacte Rural 2016-2019 a par exemple permis de soutenir 217 projets en faveur du commerce de proximité pour un montant de 8,5 M€).

L'objet du présent rapport est de renforcer l'ambition de l'exécutif avec la future SEM « Ile-de-France Investissements et Territoires ».

### **I - Un outil patrimonial dédié, sous la forme d'une société d'économie mixte, pour lutter contre les inégalités territoriales.**

La Région et le groupe Caisse des dépôts avec la Banque des territoires, en associant leurs forces avec **la SEM Ile-de-France Investissements et territoires**, aideront les collectivités et municipalités franciliennes à faire aboutir leurs projets en mettant à leur disposition un nouvel outil patrimonial de développement économique. Il aura notamment pour objectif de :

- développer l'offre de **tiers lieux** en grande couronne pour limiter les déplacements domicile travail et réduire l'isolement de certains franciliens ;
- proposer une offre de **locaux d'activités** favorisant le maintien de l'activité économique des **TPE** en grande couronne ;
- offrir des solutions immobilières aux **PME** industrielles franciliennes qui veulent s'agrandir ou s'implanter en Ile-de-France ;
- mettre en place une offre de **maisons de santé** clé en main pour des praticiens qui ont le projet de se regrouper, notamment en zone rurale ou en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Ces objectifs répondent aux enjeux suivants :

- **Préserver une offre foncière et immobilière pour l'industrie francilienne, notamment en grande couronne**

Les travaux préparatoires à la stratégie Smart Industrie conduits en 2017 ont confirmé la difficulté

de maintenir en Ile-de-France une offre de locaux industriels, en raison à la fois du prix croissant du foncier, mais également de la concurrence de plus en plus forte des logements et des commerces en zone dense. Les cas ne sont pas rares où les PMI franciliennes se retrouvent contraintes de déplacer leurs équipes dans les régions voisines pour trouver une implantation moins onéreuse.

Le maintien d'une industrie forte en Ile-de-France passe donc nécessairement par la préservation et le développement d'une solution foncière et immobilière francilienne, à un coût compétitif.

- **Revitaliser les centres bourgs et maintenir une activité artisanale de proximité**

Les professionnels de l'artisanat subissent aussi fortement cette problématique de renchérissement de l'offre immobilière. Or, afin de maintenir leur activité et se développer, ils doivent rester accessibles à leur clientèle tout en disposant de l'espace nécessaire pour accueillir leurs clients, leurs machines et leurs équipements.

L'adaptation de locaux de centre-ville ou le développement d'une offre en zone d'activités trouve peu d'échos aujourd'hui pour les investisseurs immobiliers. Ce délaissement se traduit par une carence de marché qui nuit au maintien et au développement du tissu artisanal francilien.

Les commerçants de leur côté qui cherchent à maintenir ou à développer une activité commerciale en centre-ville se heurtent au montant des loyers et à des locaux peu adaptés, notamment par leur superficie réduite. L'accès à une offre immobilière abordable et répondant à leur besoin devient donc un enjeu crucial pour maintenir ce type d'activité, préserver les savoir-faire et éviter une désertification commerciale au profit des zones-centres.

- **Desserrer la contrainte de l'isolement en grande couronne en développant l'offre de tiers lieux**

La région Ile-de-France est fortement marquée par les migrations pendulaires domicile-travail qui encombrant son réseau de transport et qui ont un impact néfaste sur l'environnement. L'accès aux tiers-lieux, conjointement à une généralisation du télétravail, est une réponse de fond à ce phénomène.

Or, pour l'heure, la répartition des tiers lieux sur le territoire francilien est marquée par une forte concentration à Paris et dans la petite couronne.

Avec la stratégie #Leader, la Région a confirmé que les tiers-lieux constituaient une priorité, annonçant 1.000 tiers-lieux en Ile-de-France à l'horizon 2021, en doublant prioritairement le nombre de tiers-lieux en zone rurale dès 2016. Cette orientation de la SEM s'inscrit dans ce cadre politique.

- **Lutter contre la désertification médicale dans les QPV et en grande couronne en proposant une solution clé en main pour les médecins qui souhaitent se regrouper dans des maisons de santé**

Le territoire francilien se caractérise par une démographie médicale préoccupante et de fortes disparités en matière d'offre de soins, faisant de l'Ile-de-France le premier désert médical français. Ce phénomène est particulièrement remarquable dans les secteurs à faible densité de population comme les départements de grande couronne, mais également dans les quartiers de politique de la ville.

Face à ce constat, la Région a adopté en 2017 une politique régionale de lutte contre les déserts médicaux qui contribue d'ores et déjà à faciliter l'accès aux soins pour tous les Franciliens.

L'appui au développement de maisons de santé et de centres de santé dans les zones peu dotées est une réponse car il répond à la fois aux aspirations des professionnels de santé à se regrouper et à mutualiser les coûts, et offre en un même lieu l'accès à plusieurs typologies de soins.

Dans ce cadre, depuis 2016, 120 structures médicales ont été soutenues par la Région Île-de-France dont 60 maisons de santé pluriprofessionnelles. 105 maisons de santé pluriprofessionnelles existent actuellement en Ile-de-France (source : Agence régionale de santé - 20 novembre 2019).

## **II – « Ile-de-France Investissements et Territoires » répondra de façon puissante à ces 4 enjeux.**

C'est un instrument de financement et de portage immobilier qui, tout en complétant la gamme des dispositifs existants, favorisera l'investissement de long-terme.

Les modalités d'intervention de cette SEM seront multiples : la SEM pourra aussi bien acquérir des programmes immobiliers neufs, qu'acquérir et réhabiliter des bâtiments existants et souscrire des baux de longue durée (incluant des travaux d'aménagement) dans le cadre de la mobilisation de biens immobiliers, propriétés de tiers.

Le plan d'affaires de la SEM devra assurer la soutenabilité de son modèle économique.

Sur la période 2020-2024, une première évaluation des perspectives d'investissements vise l'acquisition d'une quarantaine d'actifs pour un montant de fonds propres investis de 10 M€. Ces biens ont vocation à être revendus entre 10 et 15 ans après leur acquisition afin de réalimenter les fonds propres de la structure et conforter la dynamique d'investissement sur le long terme.

- **La structuration et la gouvernance de la SEM**

La SEM étant une société anonyme dont le capital doit être détenu en majorité par des collectivités territoriales, avec un minimum de 3 actionnaires, dont un privé, la Région Ile-de-France disposera d'au moins 51 % du capital social initial.

Une autorisation de programme d'un montant de 5 M€ est proposée au vote dans le cadre du budget 2020 examiné dans la même séance afin de capitaliser la SEM en fonds propres et quasi fonds-propres. La Banque des Territoires interviendra fortement aux côtés de la Région. La finalisation du tour de table est en cours.

Les niveaux et les modalités d'intervention des différents actionnaires seront précisés dans les statuts et le pacte d'actionnaires de la SEM, qui seront proposés à la délibération des élus régionaux en 2020.

En termes de gouvernance, un membre de l'exécutif régional sera désigné pour présider le conseil d'administration. La Région sera majoritaire au sein des instances de décision. Un comité d'investissement sera constitué pour examiner les acquisitions et les décisions majeures et stratégiques de la SEM.

Une mission de préfiguration sera mise en place au sein des services de la Région au début de l'année 2020 afin de préparer en liaison avec les équipes de la Banque des territoires le plan d'affaires de la SEM Ile-de-France Investissements et Territoires afin que cet outil patrimonial soit opérationnel dans le courant du premier semestre.

Sur cette base, il sera présenté en mars 2020 un rapport présentant les documents fondateurs de

la SEM, l'identité des actionnaires, la stratégie d'investissement et le plan d'affaires.

**En amont, il vous est proposé d'approuver le principe de la création de la SEM« Ile-de-France Investissements et Territoires ».**

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**



**VALÉRIE PÉCRESSÉ**

## PROJET DE DÉLIBÉRATION DU 16 DÉCEMBRE 2019

### PROJET DE CRÉATION D'UNE SEM RÉGIONALE : ÎLE-DE-FRANCE INVESTISSEMENTS ET TERRITOIRES

Le conseil régional d'Île-de-France,

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe ;

**VU** la délibération n° CR 01-16 du 22 janvier 2016 portant prorogation du règlement budgétaire et financier ;

**VU** la délibération n° CR 21-16 du 16 juin 2016 relative aux 1 000 tiers lieux à l'horizon 2021 ;

**VU** la délibération n° CR 2017-126 du 21 septembre 2017 relative à la lutte contre les déserts médicaux ;

**VU** la délibération n° CR 2017-130 du 6 juillet 2017 relative à la mise en œuvre de la stratégie #Leader pour la croissance, l'emploi et l'innovation (SRDEII) – Stratégie Smart Industrie 2017-2021 ;

**VU** la délibération n° CR 2017-141 du 6 juillet 2017 relative à la mise en œuvre de la stratégie #Leader : mesures en faveur de l'entrepreneuriat, l'artisanat et le commerce ;

**VU** la délibération n° CR 2017-101 du 19 mai 2017 relative aux actions en faveur du développement économique et de la montée en gamme des qualifications ;

**VU** la délibération n° CP 2017-583 du 22 novembre 2017 relative à la mise en œuvre de la stratégie régionale #Leader pour la croissance, l'emploi et l'innovation ;

**VU** l'avis de la commission du développement économique et de l'innovation ;

**VU** l'avis de la commission des finances ;

**VU** le rapport n°CR 2019-079 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

#### **Article 1 : Constitution d'une SEM patrimoniale**

Approuve le principe de l'engagement de la Région Ile-de-France dans la constitution d'une Société d'Economie Mixte patrimoniale régionale.

Cette structure aura pour stratégie de rechercher un mix d'actifs équilibré en matière

d'objectifs de politiques publiques et de performance afin de permettre l'équilibre économique et financier de la structure.

**La présidente du conseil régional  
d'Île-de-France**

**VALÉRIE PÉCRESSE**