

Présentation de la Société d'économie mixte XSEA

« Les Mardis du Conseil de Développement »

SALLE AUDÉLOR - LORIENT

Mardi 17 octobre 2017

Présentation de la SEM XSEA

« Les Mardis du CDPL » - Mardi 17 octobre 2017



Présentation des enjeux ayant guidé la création de la SEM en 2010

Affirmation d'une approche modernisée pour un développement économique durable du territoire

(Extraits du Préambule des Statuts de la Société)

- **Valoriser économiquement** les biens, propriétés des collectivités locales
- **Renforcer l'attractivité** du territoire communautaire par l'offre d'immobilier d'entreprise et **valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables** dont le patrimoine bâti et le domaine des collectivités pourront être le support
- **Produire et gérer de l'immobilier d'entreprise et des équipements et outils utiles au tissu économique local**, sur le domaine public comme sur le domaine privé, les céder ou les mettre à disposition d'opérateurs économiques
- **Combiner ces champs d'actions** de manière complémentaire pour une gestion publique dynamique qui suppose des **partenariats entre acteurs publics et privés** afin d'articuler efficacement les éléments patrimoniaux publics, les financements publics – privés, les savoir-faire publics – privés

Définition d'un cadre d'actions et d'interventions

(Statuts de la Société – Objet social)

Dans le cadre des interventions des collectivités territoriales en faveur du développement économique durable et/ou utiles au tissu économique local, la Société a pour objet de conduire :

1. Des opérations dans le domaine du développement durable

- Produire et commercialiser les énergies renouvelables et promouvoir toute opération concourant à la mise en valeur d'ouvrages et d'équipements dans le domaine énergétique
- Valoriser les dépendances domaniales des collectivités locales par des occupations et des utilisations permettant la production d'ENR
- Valoriser les biens de toute nature dont la société serait propriétaire ou pour lesquels elle disposerait de droits réels ou personnels par des occupations et des utilisations permettant la production d'ENR

Définition d'un cadre d'actions et d'interventions

(Statuts de la Société – Objet social)

Dans le cadre des interventions des collectivités territoriales en faveur du développement économique durable et/ou utiles au tissu économique local, la Société a pour objet de conduire :

2. Des opérations immobilières d'intérêt économique

- Réaliser ou faire réaliser les études et opérations nécessaires à la production d'ouvrages et équipements utiles à l'exercice d'activité économique
- Acquérir des biens ou équipements existants utiles au tissu économique local et, le cas échéant, en réaliser la réhabilitation et/ou le reconversion
- Gérer, assumer le portage, céder, louer ou mettre à disposition aux opérateurs économiques du territoire les biens, équipements ou outils visés ci-avant
- Apporter des solutions sur des opérations immobilières pour lesquelles l'initiative privée n'est pas en capacité de répondre de manière satisfaisante

Présentation de la SEM XSEA

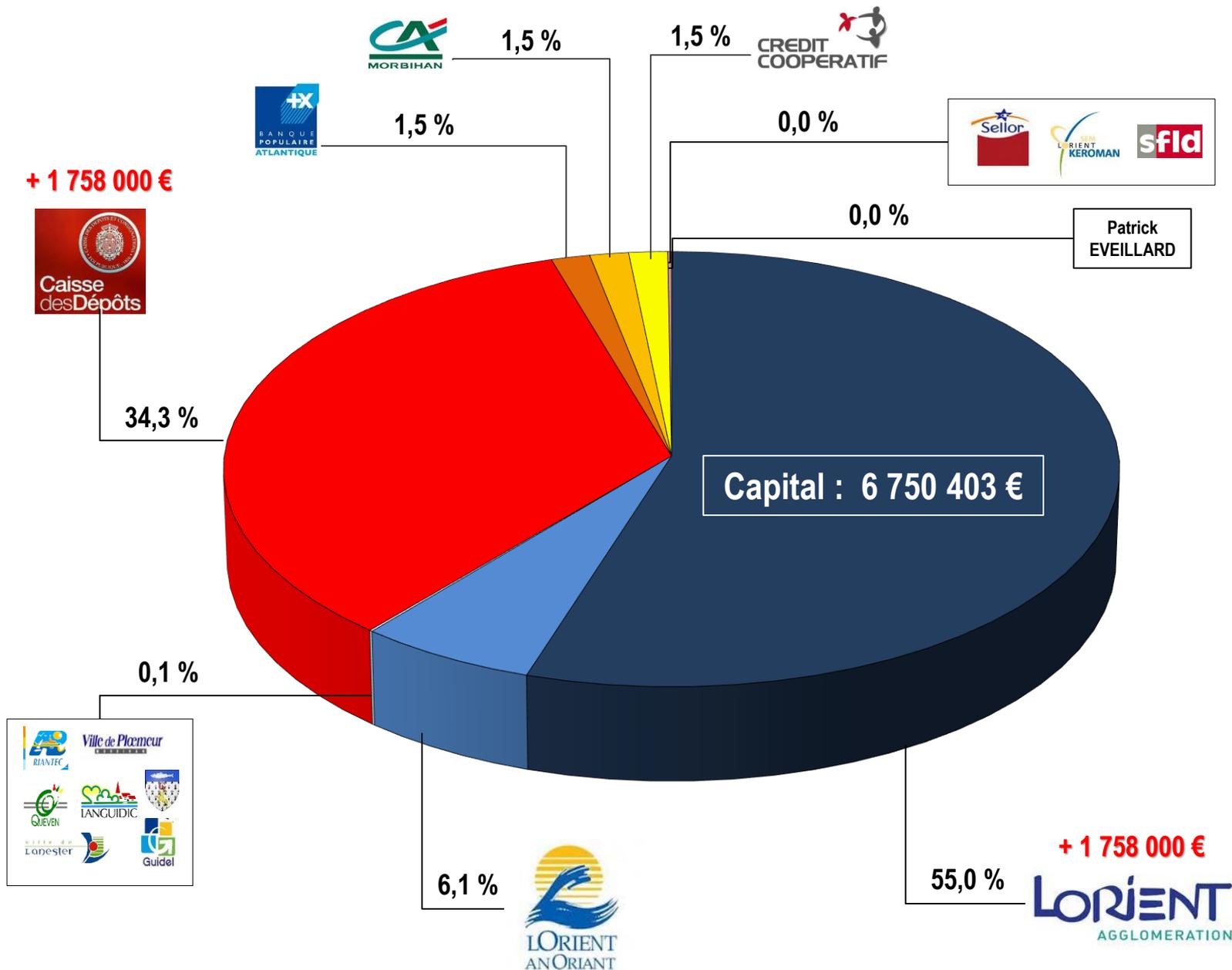
« Les Mardis du CDPL » - Mardi 17 octobre 2017

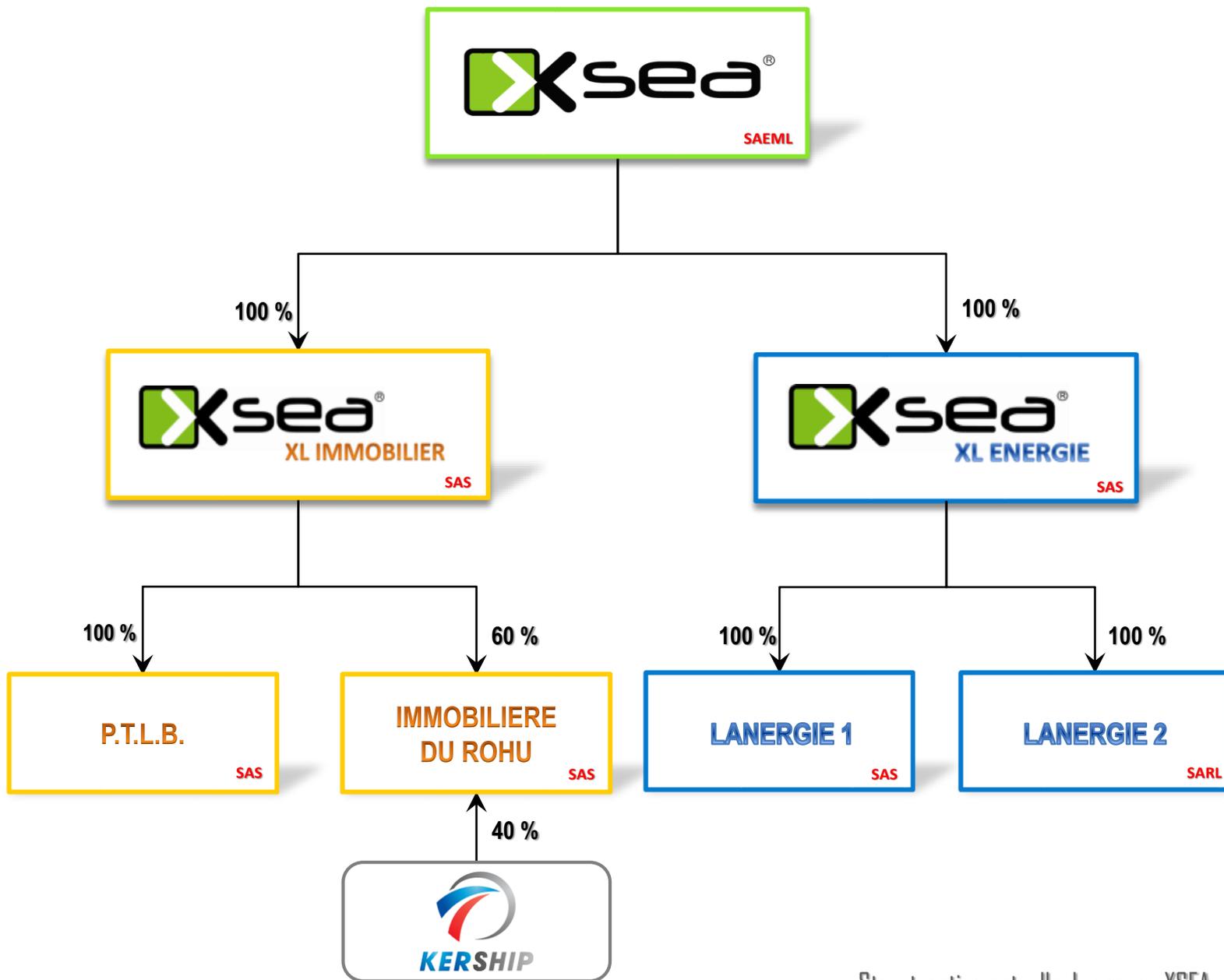


Structuration actuelle de la SEM

Présentation de la SEM XSEA

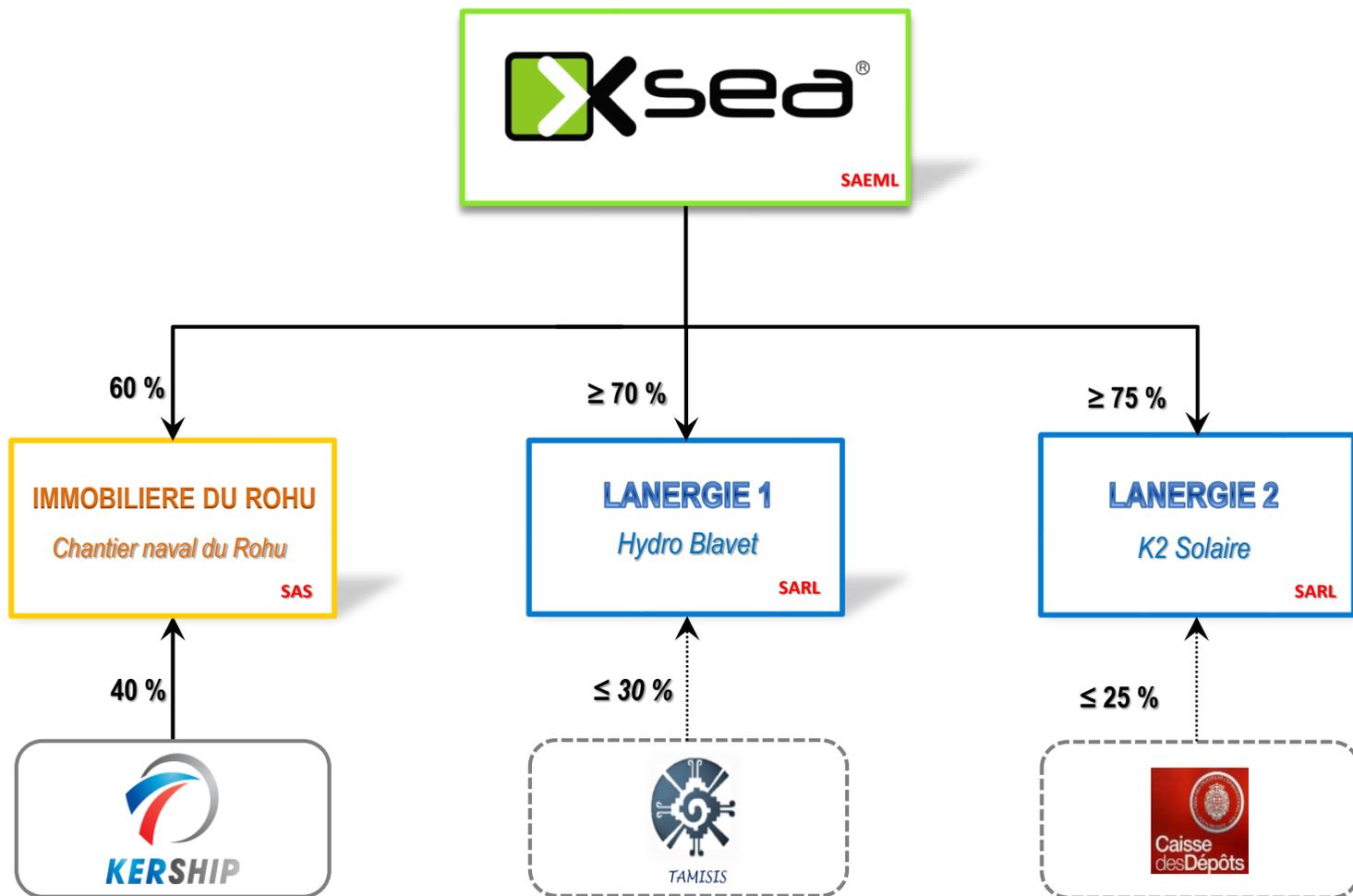
« Les Mardis du CDPL » - Mardi 17 octobre 2017

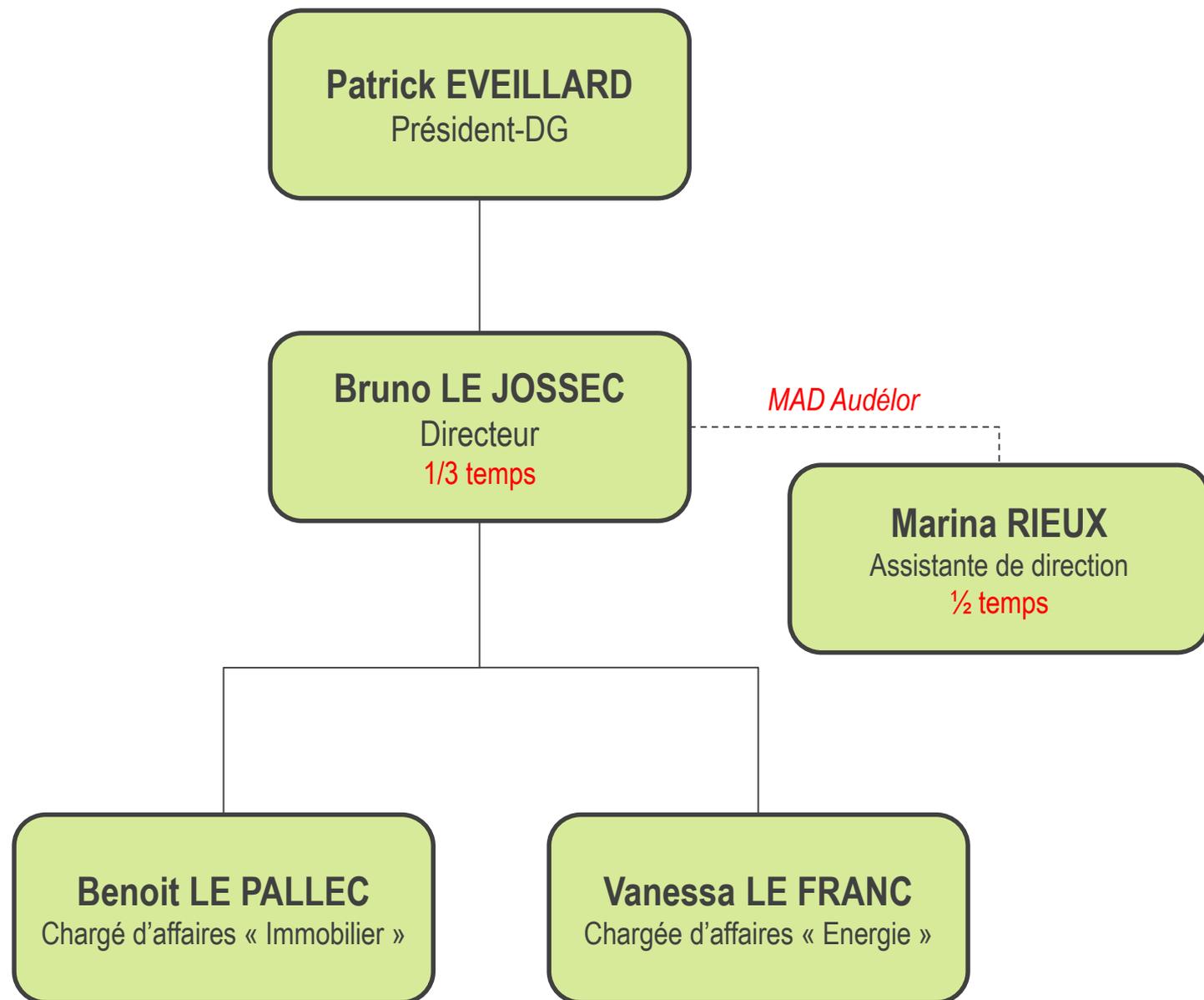




Présentation de la SEM XSEA

« Les Mardis du CDPL » - Mardi 17 octobre 2017





Présentation de la SEM XSEA

« Les Mardis du CDPL » - Mardi 17 octobre 2017

XSEA : au service de quelle stratégie de territoire ?

Au service de quelle stratégie de territoire ?

Lorient Agglomération a adopté, courant 2012, en collaboration avec ses 21 communes membres (26 depuis le 1^{er} janvier 2016), son **Agenda 21** qui fixe pour la période 2012 -2021 les axes du développement souhaité pour son territoire.

Ce document, « **outil d'anticipation, de cadrage autant que d'évaluation** », traduit les réflexions et les ambitions des acteurs locaux sur les enjeux sociaux, environnementaux, économiques qui devront influencer sur le développement et les mutations locales de la prochaine décennie.

Transcrit à l'échelle communautaire et porté par la collectivité, **l'Agenda 21** définit un programme d'actions qui s'inscrit essentiellement dans le cadre des compétences confiées à Lorient Agglomération.

En quoi XSEA inscrit son action en réponse aux enjeux du territoire ?

Guidée dans son action par les notions d'intérêt général mais aussi et surtout d'intérêt du territoire, la SEM XSEA concoure « naturellement », à travers les opérations qu'elle mène et les projets qu'elle développe, à la réalisation des objectifs définis par les élus locaux dans le cadre de l'Agenda 21.

Axe 1 - AGIR POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SOLIDAIRE ET POUR L'EMPLOI

- *Mission 1 – Soutenir le développement de la pêche et des activités navales et maritimes*



RÉHABILITATION DU BLOC K2. Projet de 3,0 M€ mené en 2014, cette opération a permis de **maintenir sur le territoire lorientais la société Plastimo**, fleuron historique de l'industrie maritime locale. La société a choisi d'y réimplanter l'ensemble de sa logistique internationale et ainsi de conforter son activité sur Lorient. La société a d'ailleurs communiqué récemment sur l'obtention d'un nouveau marché permettant d'envisager la création de 60 nouveaux emplois.

Emplois directs concernés : 107 salariés (+ 60 prévus en 2017)



RACHAT DU CHANTIER NAVAL DU ROHU. Propriété de la société STX, ayant fait l'objet d'un PSE en 2015, le chantier naval du Rohu a été mis en vente au cours de l'année 2016. En association avec *la société Kership*, joint-venture entre les sociétés DCNS et Piriou, la SEM XSEA a acquis en octobre 2016, l'ensemble immobilier permettant ainsi le **maintien d'une activité de construction navale industrielle sur le site du Rohu.**

Emplois directs concernés : 45 salariés (+ créations d'emploi prévues)



CONSTRUCTION D'UN HANGAR POUR LA CONSTRUCTION NAVALE (COMPOSITE). Projet mené préalablement à la création de la SEM XSEA, ce bâtiment a été érigé sur l'anneau de construction et réparation navale de Keroman. Le bâtiment est aujourd'hui occupé par **la société Piriou Naval Services** qui a décidé d'y implanter une partie de son activité de construction / réparation navale après la liquidation de la société Arcoa.

Emplois directs concernés : 15 salariés env.

Axe 1 - AGIR POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SOLIDAIRE ET POUR L'EMPLOI

- *Mission 2 – Favoriser l'innovation et les filières ENR et éco-matériaux*



ACQUISITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ID'MER. *Id'Mer* est une association porteuse d'une mission d'intérêt général (MIG) ayant pour objet la valorisation des produits et coproduits de la pêche, notamment dans les filières de l'agroalimentaire et de la cosmétique. Confrontée à d'importantes difficultés financières, l'association a exprimé en 2013, le besoin de pouvoir financer les investissements nécessaires à la bonne poursuite de son activité. A ce titre, la SEM XSEA s'est portée acquéreur de l'ensemble immobilier afin de permettre à l'association de renforcer sa trésorerie et de poursuivre ainsi son action au service de l'innovation des produits et coproduits de la mer.



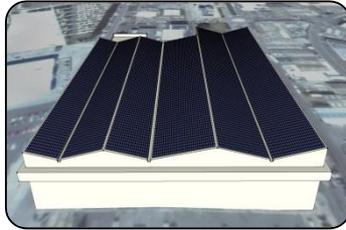
GESTION DES HÔTELS D'ENTREPRISES MEDIA ET INNOVA. Apportés au capital de la société par Lorient Agglomération, ces deux hôtels d'entreprises font aujourd'hui de la SEM XSEA l'un des plus importants contributeurs d'immobiliers économiques sur le Parc Technologique de Soye, qui se traduit par une offre de plus de 1 700 m² de surfaces de bureaux et d'ateliers.



En collaboration étroite avec Audélor et Lorient Technopôle, la SEM œuvre au développement du site en favorisant et en encourageant l'implantation de sociétés innovantes et/ou exerçant dans les secteurs technologiques. A ce jour, les espaces *Media et Innova* accueillent une quinzaine d'entreprises.

Axe 1 - AGIR POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE SOLIDAIRE ET POUR L'EMPLOI

- *Mission 2 – Favoriser l'innovation et les filières ENR et éco-matériaux*



K2 SOLAIRE. La SEM XSEA va très prochainement exploiter les 20 000 m² de sur-toiture du K2 via l'installation d'une centrale photovoltaïque de **3,0 MWc**. Le projet a été sélectionné dans le cadre du dernier appel d'offres national de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE). Il s'agira de l'une des plus grande centrale photovoltaïque sur bâtiment en milieu urbain de France. Il est prévu d'injecter dans le réseau les premiers kilowattheures produits fin 2018. La production attendue de la centrale (env. 3 GWh / an) permettra d'alimenter électriquement **plus de 1 000 foyers du Pays de Lorient.**



[PROJET] PETITE BASE SCORFF. Propriété de la Région Bretagne, la petite Base du Scorff est également une ancienne base de sous-marins construite durant la 2^{ème} GM. Offrant une toiture de plusieurs centaines de m², la SEM XSEA souhaite y **développer une centrale de 500 kWc**. Un dossier a été présenté, en ce sens, à l'appel d'offre CRE de mars 2017 mais n'a pas été retenu. XSEA reste toutefois attentive à d'autres opportunités à venir permettant de la valoriser au même titre que le K2.



TURBINES HYDROÉLECTRIQUES. La SEM XSEA a vu les 3 projets de petite hydroélectricité présentés dans le cadre du dernier appel d'offre de la CRE sélectionnés. Ces projets visent **l'installation de 5 turbines** réparties sur les sites de Minazen à Quistinic (1), de Mané-er-Vern à Languidic (3) et de Quelennec à Inzinzac-Lochrist (1). Cette ambition s'intègre pleinement dans le programme de rénovation et de modernisation des seuils, porté par les Voies Navigables (Région Bretagne), et vise notamment la préservation de la continuité écologique des espèces piscicoles. En cumulé, **la puissance électrique des 3 projets équivaldrait à 750 kW et permettrait la production d'environ 3 GWh / an.**

Axe 2 - CONFORTER L'OFFRE TOURISTIQUE VALORISANT LE TERRITOIRE



RÉHABILITATION DU K2. A travers la réhabilitation du bloc K2, XSEA a été en capacité de mettre à disposition de la *Sellor* deux alvéoles de 1800 m² pour son projet de port à sec sur le site de Lorient – La Base. Sans cette prise en charge préalable par XSEA des travaux de viabilisation des nefs, il aurait été impossible de concrétiser cette opération et d'ouvrir à l'été 2014, une installation couverte proposant 280 places à sec pour des bateaux de plaisance. A travers ce projet, la *Sellor* a choisi de développer au cœur de l'agglomération un équipement unique, qualitatif et attractif valorisant l'image touristique et de loisir du Pays de Lorient.

Axe 3 - GARANTIR UN AMÉNAGEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE DU TERRITOIRE

- *Mission 7 – Maitriser l'étalement urbain pour un aménagement durable*



RÉHABILITATION DU K2. A travers ce projet de reconversion du K2, la SEM XSEA a indirectement contribué à la sauvegarde de foncier sur le territoire et à la maîtrise de l'étalement urbain :

1) Considérée comme nécessaires au maintien de l'entité *Plastimo* sur le Pays de Lorient, la mise à disposition de 7 000 m² de stockage dans les nefs du K2 a permis d'économiser la consommation d'environ 1 ha de foncier économique. Ces terrains non utilisés pour ce projet pourront être ainsi affectés à d'autres opérations immobilières.

2) En favorisant la création de 240 places à sec pour des bateaux de plaisance, le projet a permis de répondre à une demande pressante de places exprimée par les propriétaires de bateaux tout en évitant de passer par des extensions portuaires plus coûteuses et plus complexes notamment en termes d'impacts environnementaux.

Axe 3 - GARANTIR UN AMÉNAGEMENT ÉQUILIBRÉ ET DURABLE DU TERRITOIRE

- *Mission 8 – Anticiper les besoins d'aménagement pour les filières stratégiques*



TRAVAIL SUR LA MODERNISATION ET LA REVITALISATION DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE.

Aux côtés des acteurs économiques de Lorient Agglomération (Audélor, SEM Keroman, Sellor), la SEM XSEA est actuellement engagée dans une réflexion globale visant à valoriser et à revitaliser le foncier économique portuaire que ce soit à travers:

- **l'accompagnement immobilier d'entreprises** souhaitant s'implanter ou se développer sur les sites portuaires (Keroman en premier lieu)
- **des solutions de portage opérationnel sur des schémas de construction / réhabilitation immobilières** (ex : sur l'anneau de Keroman pour la filière construction – réparation navale ou sur l'îlot S pour la filière course au large)

Axe 4 - Favoriser les déplacements et les mobilités durables

- *Mission 11 – Aller vers des déplacements plus propres*



[PROJET D'] UNITÉ DE MÉTHANISATION TERRITORIALE. La SEM XSEA travaille actuellement sur l'implantation d'une unité de méthanisation territoriale dont l'objectif principal sera de produire du biogaz à partir des déchets organiques collectés sur le Pays de Lorient (voir par ailleurs).

Dans ce cadre, il est également ambitionné **de produire du bio-carburant permettant de proposer à des flottes de véhicules (ex : bus, bennes à ordures ménagères, etc.) de fonctionner via une énergie durable, qui plus est produite localement, et ainsi de ne plus recourir aux énergies fossiles.**

Axe 5 - Préserver un environnement et un cadre de vie de qualité

- *Mission 18 – Réduire et valoriser les déchets*



[PROJET D'] UNITÉ DE MÉTHANISATION TERRITORIALE. Suite à l'intérêt exprimé par certains élus souhaitant développer une unité de méthanisation sur leurs communes, XSEA a réalisé une étude de gisement sur le territoire du Pays de Lorient. Cette étude visait à définir l'opportunité et les conditions de développement d'une unité de méthanisation territoriale. En l'état, on estime à environ 20 000 t / an la capacité de collecte de biodéchets dans le territoire du Pays de Lorient afin de générer du biogaz. La SEM XSEA recherche actuellement un foncier susceptible d'accueillir ce projet, porté en partenariat avec d'autres entités privées (dont la SAS Eilan).

Depuis 2011, les sociétés du groupe XSEA ont contribué à la concrétisation d'opérations immobilières sur le territoire pour un montant d'investissement cumulé de 13,1 M€ et ce, en mobilisant :

- 2,3 M€ de fonds propres
- 10,0 M€ de dettes bancaires
- 0,8 M€ de subventions

L'augmentation de capital réalisée récemment vise à poursuivre cette dynamique, en priorité sur les énergies renouvelables. Le développement des projets en cours représente un potentiel d'investissements supplémentaires de l'ordre de 7 M€ minimum, avec une capacité renouvelée d'endettement.