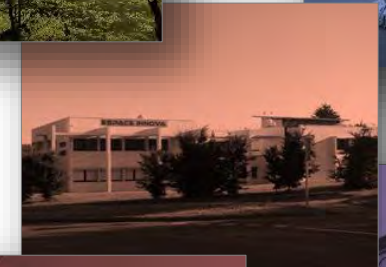


# LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE



*PRÉSENTATION*



## PRESENTATION DE LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA

La société XSEA est une **société anonyme d'économie mixte**, créée en 2011 à l'initiative conjointe de Lorient Agglomération et de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle regroupe à son capital des collectivités locales (à savoir Lorient Agglomération et 8 communes membres), un établissement public (la Caisse des Dépôts et Consignations) et plusieurs entités privées, notamment des établissements bancaires.

L'objet social de la société XSEA s'inscrit, à l'échelle du **territoire du Pays de Lorient**, dans la volonté et l'ambition de :

- **Favoriser, à travers des investissements immobiliers, l'implantation et/ou le développement d'entreprises** sur le territoire et accompagner les projets pour lesquels les particularités des montages juridiques et la nature des acteurs concernés sont de nature à constituer un frein à l'**initiative** privée et à la mise en **œuvre** traditionnelle des opérations immobilières ;
- **Encourager et faciliter la production et le déploiement des énergies renouvelables** sur le territoire (photovoltaïque, biogaz, éolien,...) en valorisant notamment le patrimoine bâti et foncier des collectivités locales.

En fonction de la nature des projets (immobiliers ou énergies), la SEM XSEA peut choisir de conduire ses opérations de manière directe ou à travers une filiale dédiée, créée *ad hoc* avec un tiers investisseur minoritaire, dans l'objectif de **s'associer avec un partenaire pertinent et reconnu** en capacité d'apporter une plus-value dans le pilotage de l'opération ou dans son exploitation postérieure.

Chaque structure en charge du développement d'un projet est tenue de se projeter dans la perspective d'une **rentabilité économique et financière**, à court ou moyen terme.

## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : MISSIONS

### IMMOBILIER ECONOMIQUE

Dans l'intérêt général du Pays de Lorient, la société XSEA a pour ambition :

- **d'investir**, seul ou en partenariat, dans le cadre de projets immobiliers non attractifs pour l'**initiative** privée ;
- **d'assurer** le portage de toute opération immobilière (construction, réhabilitation, rénovation ou reconversion) dont le modèle économique assure la rentabilité du projet ;
- de contribuer à la valorisation des biens immobiliers appartenant aux collectivités territoriales en disposant de droits réels permettant leur exploitation (ex : bail emphytéotique) ;
- de réaliser ou de faire réaliser toute étude ou opération nécessaire à la production **d'ouvrages** et équipements utiles à l'**exercice d'activités** économiques sur le territoire ;
- de gérer, assumer le portage, céder, louer ou mettre à disposition des opérateurs économiques ces biens immobiliers, ouvrages et équipements.



## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : MISSIONS

### ENERGIES RENOUVELABLES

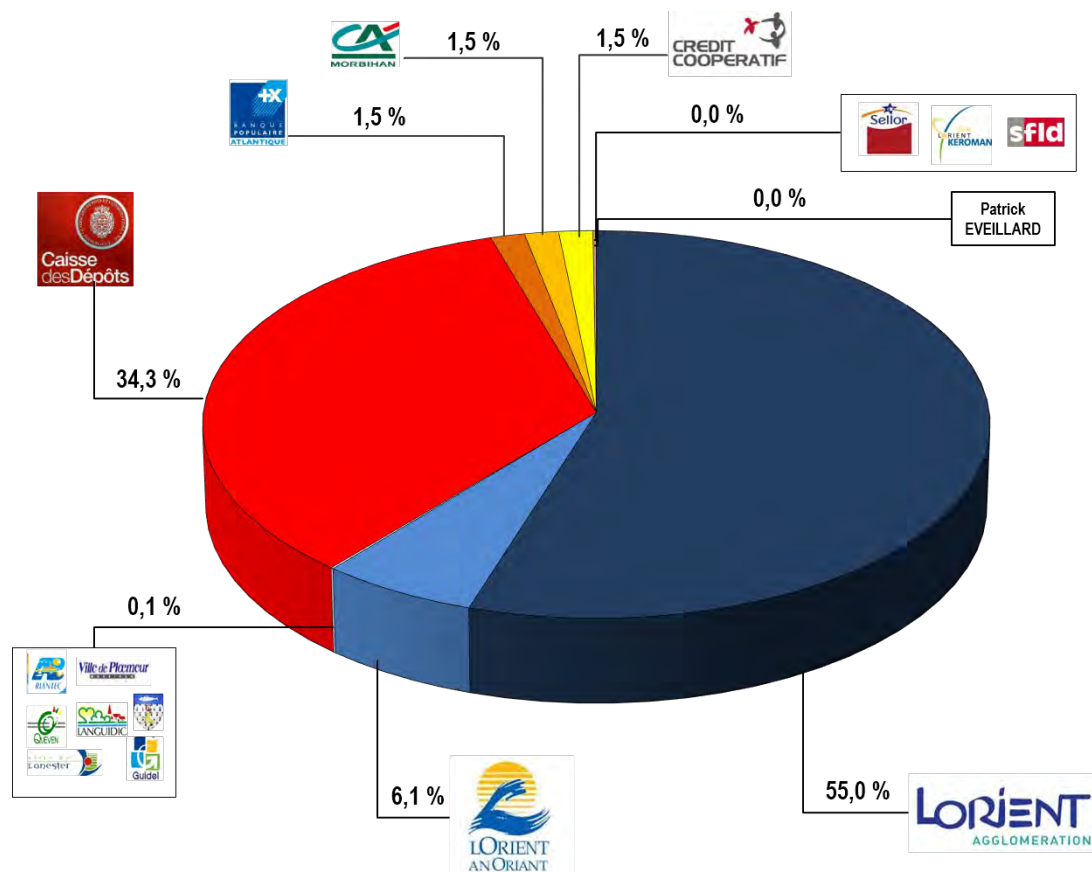
L'action de la société XSEA dans le domaine énergétique entre dans un cadre global **d'intervention** des collectivités territoriales en faveur du développement économique durable sur le territoire de Lorient Agglomération et particulièrement à travers :

- la réalisation **d'investissements** visant la production et à la commercialisation **d'énergies** renouvelables en vue de leur revente à EDF et dans le respect de modèles économiques assurant la rentabilité des projets ;
- la valorisation et **l'exploitation**, à travers des occupations ou des utilisations visant la production, la commercialisation et la vente **d'énergies** renouvelables :
  - des dépendances domaniales des collectivités **qu'elles** soient publiques ou privées (ex : panneaux photovoltaïques sur le toit des écoles communales) ;
  - des biens de toute nature dont la société serait propriétaire ou sur lesquels elle disposerait des droits réels ou personnels.
- la promotion des opérations concourant au développement durable à travers la création, **l'ingénierie** et **l'entretien d'ouvrages** et **d'équipements** dans le domaine énergétique.



## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : ACTIONNARIAT ET CAPITAL

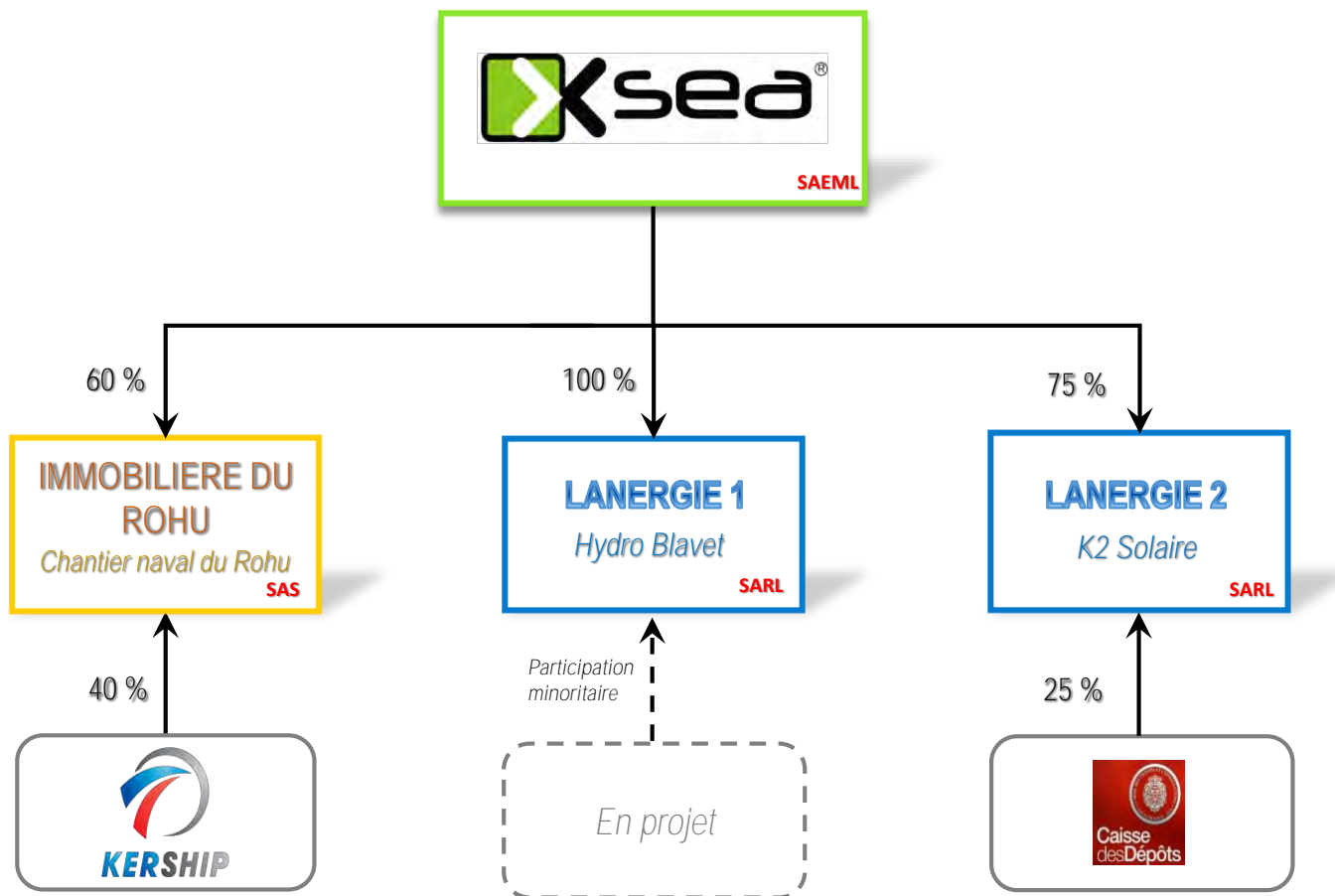
Suite à la récente augmentation de son capital en mai 2017, la société d'économie mixte XSEA est dotée d'un capital social de **6 750 403 €**.



| COLLEGE DES COLLECTIVITES LOCALES |                    |              |
|-----------------------------------|--------------------|--------------|
| Lorient Agglomération             | 3 708 500 €        | 54,9%        |
| Ville de Lorient                  | 410 000 €          | 6,1%         |
| Ville de Gavres                   | 1 000 €            | 0,0%         |
| Ville de Guidel                   | 1 000 €            | 0,0%         |
| Ville de Lanester                 | 1 000 €            | 0,0%         |
| Ville de Languidic                | 1 000 €            | 0,0%         |
| Ville de Ploemeur                 | 1 000 €            | 0,0%         |
| Ville de Queven                   | 1 000 €            | 0,0%         |
| Ville de Riantec                  | 1 000 €            | 0,0%         |
| <b>Total</b>                      | <b>4 125 500 €</b> | <b>61,1%</b> |

| COLLEGE PRIVE                      |                    |              |
|------------------------------------|--------------------|--------------|
| Caisse des Dépôts et Consignations | 2 314 900 €        | 34,3%        |
| Banque Populaire Grand Ouest       | 100 000 €          | 1,5%         |
| Crédit Agricole du Morbihan        | 100 000 €          | 1,5%         |
| Crédit Coopératif                  | 100 000 €          | 1,5%         |
| SEM Lorient Keroman                | 10 000 €           | 0,1%         |
| SELLOR                             | 1 €                | 0,0%         |
| SFLD                               | 1 €                | 0,0%         |
| Patrick EVEILLARD                  | 1 €                | 0,0%         |
| <b>Total</b>                       | <b>2 624 903 €</b> | <b>38,9%</b> |

## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : STRUCTURATION JURIDIQUE

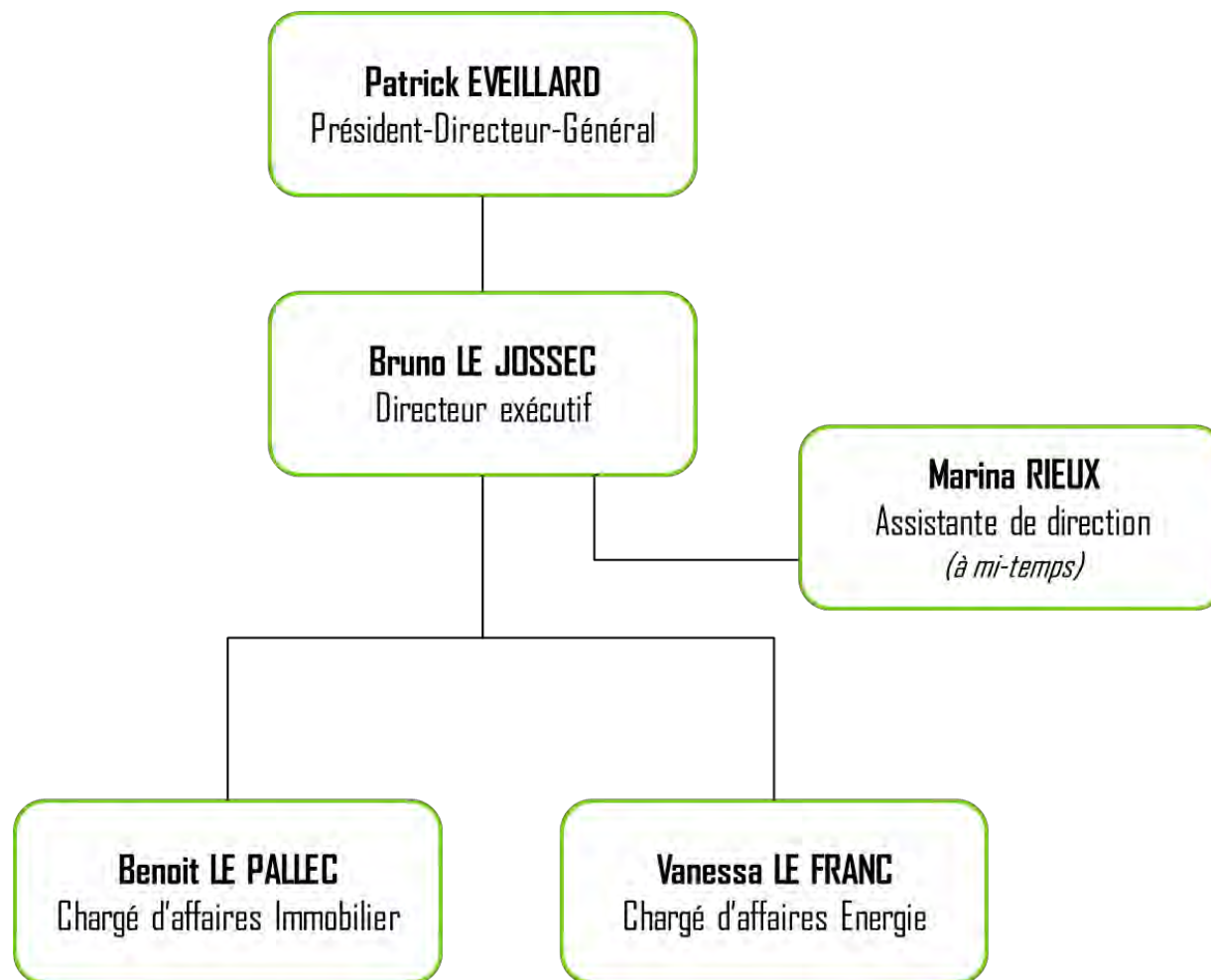


Dans un souci de simplification structurelle et **d'optimisation** de ses ressources, le groupe XSEA a procédé fin 2017 à une fusion-absorption des filiales et sous-filiales dont elle était **jusqu'alors l'actionnaire** unique.

C'est ainsi que la société XSEA a intégré dans son propre patrimoine, **l'actif** et le passif respectifs des sociétés XL IMMOBILIER, XL ENERGIE et PTLB.

Autre conséquence, les sous-filiales détenues auparavant par les entités absorbées sont désormais directement rattachées à la maison-mère, qui en demeure **l'actionnaire** majoritaire.

## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : ORGANISATION INTERNE



## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : OPERATIONS REALISEES ET EN EXPLOITATION



| Nom                         | L'Astrée                             |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Adresse                     | Bd Cosmao Dumanoir - LORIENT         |
| Typologie                   | Tertiaire (plateaux de bureaux)      |
| Surface globale             | 366 m²                               |
| Date d'acquisition          | Juin 2013                            |
| Modalités de l'opération    | Apport en capital [Ville de Lorient] |
| Montant de l'investissement | <b>400 K€</b>                        |

*(par ordre chronologique d'entrée au patrimoine)*



| Nom                         | Espace Media                              |
|-----------------------------|---|
| Adresse                     | Parc technologique de Soye - PLOEMEUR     |
| Typologie                   | Tertiaire (plateaux de bureaux)           |
| Surface globale             | 1 150 m²                                  |
| Date d'acquisition          | Juin 2013                                 |
| Modalités de l'opération    | Apport en capital [Lorient Agglomération] |
| Montant de l'investissement | <b>950 K€</b>                             |

**Plastimo**  
130 emplois sur le site  
de Lorient – La Base


**Port à sec (Sellor)**  
3,5 ETP / an  
280 places de bateaux




| Nom                         | Bloc K2 + L'Herminier I & II                                   |
|-----------------------------|--|
| Adresse                     | Rue Commandant L'Herminier - La Base - LORIENT                 |
| Typologie                   | Locaux de logistique / Tertiaire de bureaux / Commerce         |
| Surface globale             | 16 510 m²  |
| Date d'acquisition          | Octobre 2013   |
| Modalités de l'opération    | Bail emphytéotique [Lorient Agglo] + travaux de réhabilitation |
| Montant de l'investissement | <b>3 085 K€</b>  |




## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : OPERATIONS REALISEES ET EN EXPLOITATION

|  | Nom                         | Ensemble immobilier IDMER  |
|---|-----------------------------|----------------------------|
|   | Adresse                     | Rue Batelière - LORIENT    |
|   | Typologie                   | Industrie agro-alimentaire |
|   | Surface globale             | 2 310 m <sup>2</sup>       |
|   | Date d'acquisition          | Décembre 2014              |
|   | Modalités de l'opération    | Acquisition                |
|   | Montant de l'investissement | <b>745 K€</b>              |


*(par ordre chronologique d'entrée au patrimoine)*

|  | Nom                         | L'Anoriane                            |
|---|-----------------------------|---------------------------------------|
|   | Adresse                     | Rue de l'Aiglon - Peristyle - LORIENT |
|   | Typologie                   | Tertiaire (plateaux de bureaux)       |
|   | Surface globale             | 1 050 m <sup>2</sup>                  |
|   | Date d'acquisition          | Décembre 2015                         |
|   | Modalités de l'opération    | Acquisition en VEFA                   |
|   | Montant de l'investissement | <b>2 045 K€</b>                       |


**Kership**  
80 postes directs  
et indirects en 2019  
sur le chantier

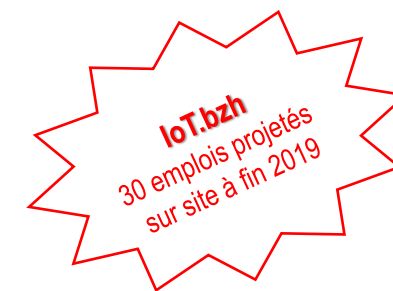
|  | Nom                         | Chantier naval du Rohu   |
|--|-----------------------------|--|
|  | Adresse                     | ZI du Rohu - LANESTER  |
|  | Typologie                   | Chantier naval   |
|  | Surface globale             | 14 500 m <sup>2</sup>  |
|  | Date d'acquisition          | Octobre 2016   |
|  | Modalités de l'opération    | Bail emphytéotique [Région Bretagne] (foncier) + acquisition bâtiments |
|  | Montant de l'investissement | <b>4 430 K€</b>  |


## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : OPERATIONS REALISEES ET EN EXPLOITATION

|  | Nom                         | Espace Innova                              |
|---|-----------------------------|--|
|   | Adresse                     | Parc technologique de Soye - PLOEMEUR      |
|   | Typologie                   | Tertiaire (plateaux de bureaux) + Ateliers |
|   | Surface globale             | 1 450 m <sup>2</sup>                       |
|   | Date d'acquisition          | Mai 2017                                   |
|   | Modalités de l'opération    | Apport en capital [Lorient Agglomération]  |
|   | Montant de l'investissement | <b>2 100 K€</b>                            |

*(par ordre chronologique d'entrée au patrimoine)*

|  | Nom                         | Halles Saint Louis  |
|---|-----------------------------|---|
|   | Adresse                     | Rue Jules Legrand - LORIENT                                       |
|   | Typologie                   | Tertiaire   |
|   | Surface globale             | 720 m <sup>2</sup>  |
|   | Date d'acquisition          | Septembre 2018  |
|   | Modalités de l'opération    | Bail emphytéotique [Ville de Lorient] + travaux de réhabilitation |
|   | Montant de l'investissement | <b>580 K€</b>   |

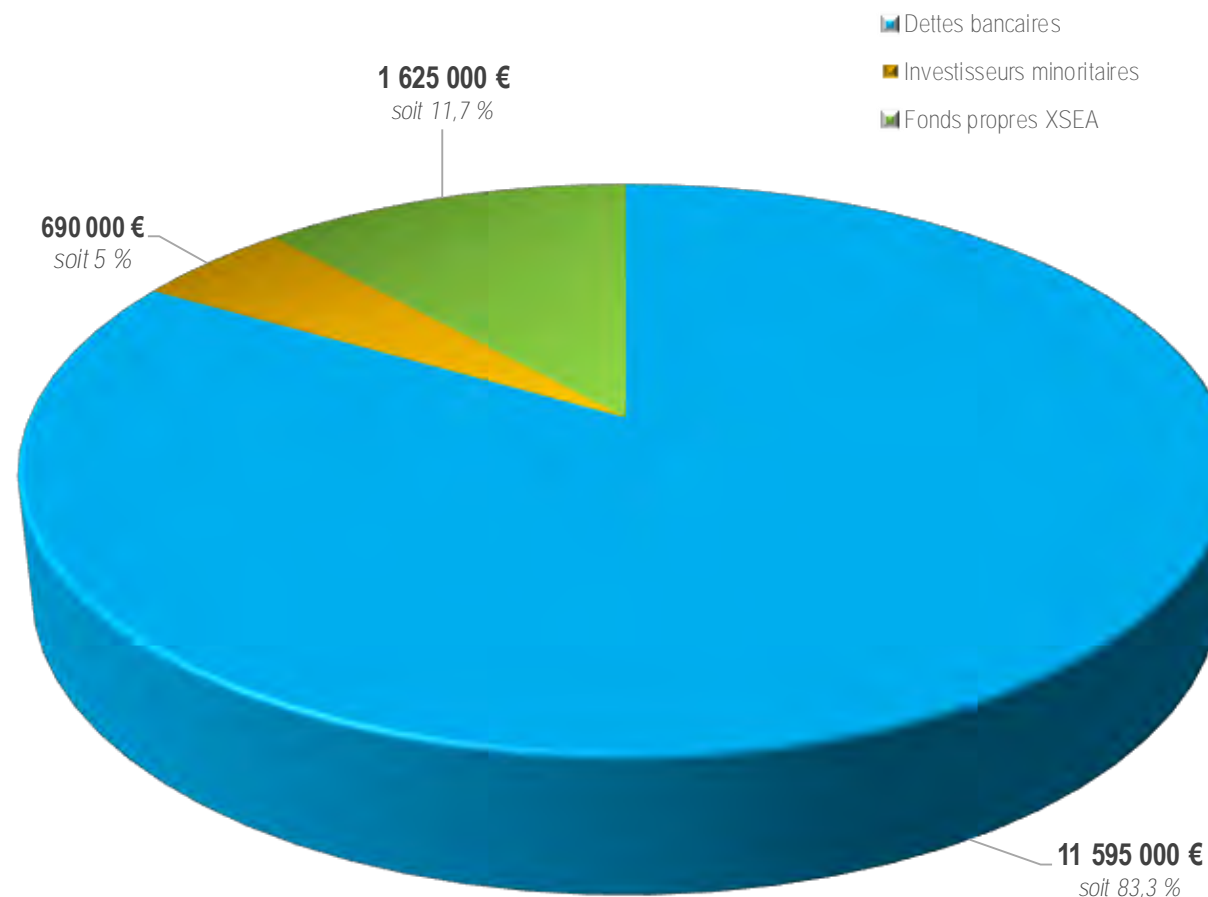


|  | Nom                         | K2 Solaire                                 |
|--|-----------------------------|--|
|  | Localisation                | Toit du bloc K2 - La Base - Lorient        |
|  | Typologie                   | Photovoltaïque                             |
|  | Puissance installée         | 3,0 MWc (env. 10 000 panneaux)             |
|  | Production visée            | 3,2 GWh / an                               |
|  | Date de mise en service     | Décembre 2018                              |
|  | Modalités de l'opération    | Bail emphytéotique [Lorient Agglomération] |
|  | Montant de l'investissement | <b>2 900 K€</b>                            |

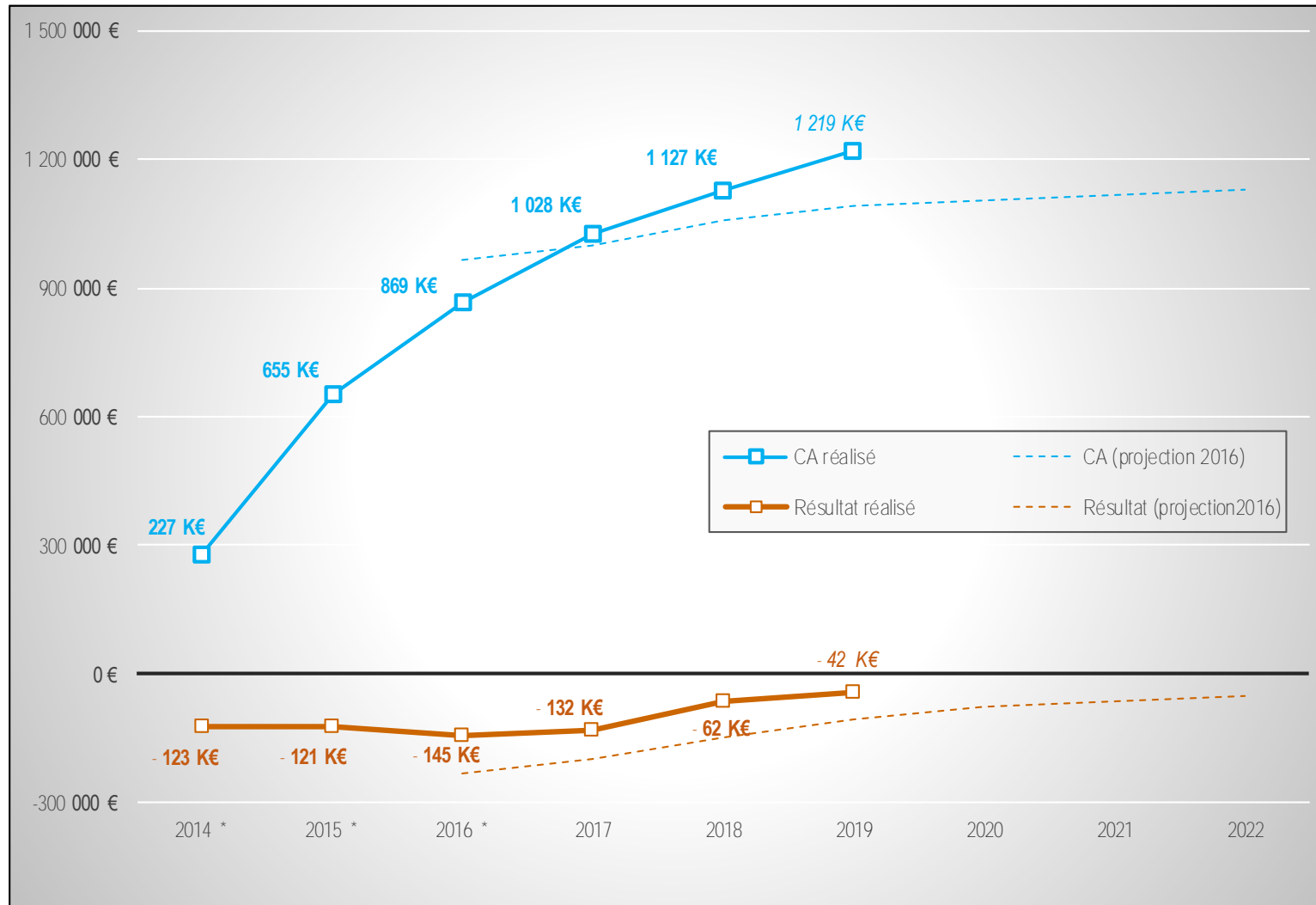
## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : OPERATIONS REALISEES ET EN EXPLOITATION

Depuis 2013, la société **d'économie** mixte XSEA a investi près de **14,0 M€ HT** sur le territoire de Lorient Agglomération, que ce soit à travers des opérations immobilières ou des opérations liées aux énergies renouvelables (ENR).

Elle entend poursuivre cette dynamique au cours des prochaines années en concrétisant différentes opérations, actuellement en cours **d'études**. **L'enveloppe** des investissements projetés sur les 5 / 6 prochaines années est de **l'ordre** de 12 à 15 M€ HT.



## LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE XSEA : CHIFFRE D'AFFAIRES ET RESULTATS (réalisés et projections)




NB : Les chiffres **d'affaires** et résultats exposés ne concernent que la société XSEA et **n'intègrent** pas les données des filiales (Lanergie 1, Lanergie 2 et Immobilière du Rohu)

# LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE



XSEA

 02 97 12 06 80 – [www.xsea.fr](http://www.xsea.fr)  
[contact@xsea.fr](mailto:contact@xsea.fr)

Société anonyme d'économie mixte locale au capital de 6.750.403 €

SIRET : 530 684 505 00015 – APE 3511Z

Adresse courrier : 12 avenue de la Perrière – 56324 LORIENT cedex

Siège social : 2 boulevard Général Leclerc - 56100 LORIENT