



POUR UNE VILLE  
OÙ IL FAIT BON VIVRE,  
HABITER, TRAVAILLER

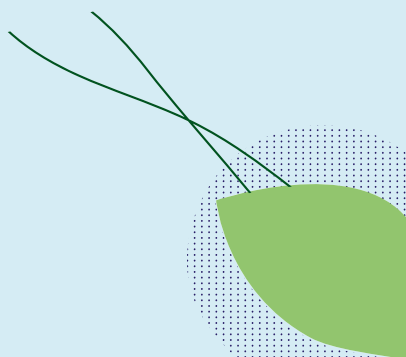


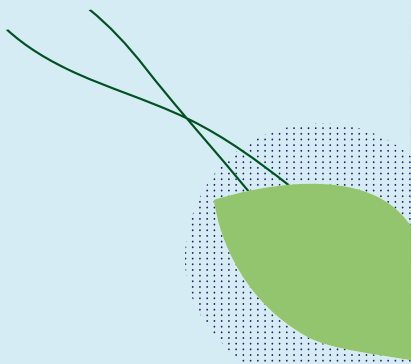




# Sommaire

Notre Raison d'être .....	P. 5
Messages de Frédéric Thomas et de Nicolas Joly .....	P. 6
Un modèle unique d'opérateur intégré .....	P. 8
Repenser ensemble la ville de demain .....	P. 9
Nos métiers .....	P. 10
De la Raison d'être à la manière d'agir .....	P. 12
Low carbon by Icade, une opportunité de croissance .....	P. 14
Des lieux innovants .....	P. 16
Des lieux mixtes .....	P. 18
Des lieux inclusifs .....	P. 20
Des lieux connectés .....	P. 22
Des lieux à l'empreinte carbone réduite .....	P. 24







# NOTRE RAISON D'ÊTRE, UN CAP POUR L'AVENIR

En 2020, Icade a inscrit sa Raison d'être en préambule de ses statuts :

*« Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes,  
des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants,  
des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés  
et à l'empreinte carbone réduite.*

*Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.*

*Des lieux où l'on prend soin de vous.*

*Telle est notre ambition, tel est notre objectif.*

*Telle est notre Raison d'être. »*

Déclinée dans tous les métiers opérationnels et transversaux du Groupe, cette Raison d'être est un formidable levier de résilience et de développement.

## MESSAGES DE FRÉDÉRIC THOMAS ET DE NICOLAS JOLY



**Frédéric Thomas**  
Président du Conseil  
d'administration

« Icade a réaffirmé ses priorités, dont celle, essentielle, d'accélérer sa transition bas carbone. »

Malgré un contexte complexe et incertain, Icade est parvenue à tenir le cap et affiche de très bons résultats 2022, supérieurs à ceux du marché et aux prévisions. Au-delà des adaptations nécessaires, le Groupe a réaffirmé ses priorités pour les années à venir, dont celle, essentielle, d'accélérer sa transition bas carbone. A ce titre, lors des Assemblées Générales de 2022 et 2023, Icade a soumis au vote de ses actionnaires un « *Say on Climate and Biodiversity* », adopté à chaque fois à plus de 98 %.

Ces résultats robustes confirment une fois de plus la pertinence de notre modèle et la capacité de nos équipes à créer de la valeur, y compris dans un environnement difficile, leur faculté à s'adapter sans perdre de vue les enjeux de long terme de nos métiers. 2023 marque pour Icade le début d'un nouveau cycle. Les deux mandats d'Olivier Wigniolle ont permis au Groupe de se transformer en profondeur, de renforcer ses fondamentaux et de développer son leadership. Notre nouveau directeur général, Nicolas Joly, aura la responsabilité de définir une stratégie adaptée à un nouvel environnement immobilier et financier porteur d'opportunités pour Icade. De quoi aborder avec sérénité les défis à venir.



**Nicolas Joly**  
Directeur général

Dans un environnement complexe sur les marchés de l'investissement tertiaire et de la promotion, Icade a confirmé la résilience de son modèle et la solidité de ses fondamentaux au premier semestre 2023, avec un chiffre d'affaires IFRS et cash-flow net courant en légère hausse.

Dans le contexte incertain de ce début d'année, les indicateurs opérationnels sont restés résilients. Ainsi, la Foncière Tertiaire a enregistré, à fin juin 2023, à périmètre constant, des revenus locatifs en croissance de 2,2%, et un taux annuel moyen de collecte des loyers proche de 100%. Ces indicateurs illustrent la qualité du portefeuille de bureaux en Ile-de-France et en région et la solidité de sa base locative, constituée à plus de 70% de sociétés du CAC 40, du SBF 120 et du secteur public.

Après une excellente dynamique commerciale en 2022 et un chiffre d'affaires en croissance de plus de 17%, et dans un contexte de hausse des taux continue depuis 18 mois, Icade Promotion a constaté au premier 2023, à l'instar de ses pairs, un ralentissement de son activité

« Icade dispose des atouts nécessaires pour saisir de nouvelles opportunités de développement. »

et a activé plusieurs leviers afin de s'adapter à cette nouvelle conjoncture.

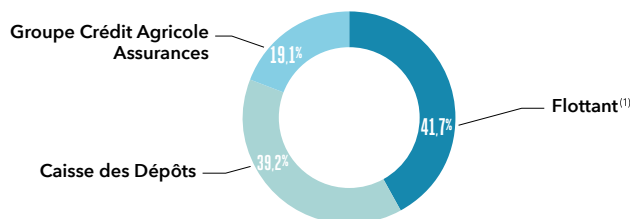
Enfin, le premier semestre 2023 a également marqué un tournant dans l'histoire du groupe avec l'annonce de la cession de la foncière santé. Grâce à la réalisation de la première étape de la cession des activités de Santé, annoncée le 5 juillet, Icade dispose d'une structure financière et d'un niveau de liquidité solides pour faire face aux nouveaux enjeux à venir. Elle amorce ainsi un recentrage stratégique de son cœur de métier vers la Foncière de bureau et les activités de promotion.

Dans ce contexte, Icade reste confiante pour l'avenir, portée par la complémentarité de ses deux métiers, son leadership RSE et confortée dans cette trajectoire par la confirmation de la notation BBB+, par l'agence Standard & Poor's. Forte d'un bilan renforcé, d'équipes pleinement mobilisées et de partenaires solides, Icade dispose des atouts nécessaires pour s'adapter à ce contexte économique et financier, et saisir de nouvelles opportunités de développement.

# Un modèle unique d'opérateur intégré

Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire à la promotion pour contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes, résilientes. La diversité de ses activités, la robustesse de son bilan et la mobilisation de ses collaborateurs constituent des atouts incontestables dans un secteur en pleine mutation.

## Un actionnariat historique et de long terme



Données au 30/06/2023

## Des résultats semestriels 2023 solides

CHIFFRE  
D'AFFAIRES IFRS

697 M€ (+1%)

CASH FLOW NET COURANT  
GROUPE PRO FORMAT<sup>(2)</sup>

111,2 M€ (+0,4%)

ACTIF NET  
RÉÉVALUÉ NTA<sup>(3)</sup>

79,3€ / action

## Un acteur engagé et responsable

INDEX ÉGALITÉ  
PROFESSIONNELLE

96/100

à l'index égalité professionnelle Icade confirme son engagement en matière d'égalité femmes-hommes et pour la promotion de la mixité.



**1203**  
collaborateurs<sup>(4)</sup>

PALMARÈS LE POINT  
& STATISTA

4<sup>e</sup>

du classement 2023 des entreprises les plus responsables Le Point/Statista

GRESB



**Sector Leader** dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe de l'Ouest

(1) Dont 4,47 % concert Icamap/GIC PteLtd/Future FundBoardof Guardians, 0,71 % d'auto-détention et 0,29 % pour le fonds commun de placement d'Icade (au 30/06/2021).

(2) Les données financières présentées dans ce communiqué sont des données pro forma de la cession d'Icade Santé pour les exercices 2022 et 2023, soit après retraitement de l'ensemble des flux financiers relatifs au portefeuille Santé (P&L et bilan, et prestations intragroupes entre Icade et Icade Santé).

(3) ANR NTA : Net Tangible Assets

(4) Équivalent temps plein sur l'année 2022



# Repenser ensemble la ville de demain

À l'occasion de sa troisième édition le 8 septembre 2022, la journée de débats organisée par Icade et La Tribune était dédiée au thème de l'inclusion. Au programme, six tables rondes, un témoignage et une Keynote autour de sujets phares pour le Groupe : l'innovation dans les territoires avec un focus sur les quartiers, le futur de l'habitat, la place de la santé en ville. L'occasion pour Icade de donner la parole aux experts de ces sujets – philosophes, chercheurs, élus, entrepreneurs et chefs d'entreprise – et de présenter une réflexion sur le futur des villes.



En février 2023, Icade a lancé sa série de podcast "La Ville est Belle by Icade". L'objectif ? Mettre en avant les femmes et les hommes qui participent à la création de la ville de demain, une ville mixte, inclusive et bas carbone.



**Podcast :**  
**La Ville**  
**est Belle**  
**by Icade**



**Découvrez tous les épisodes immersifs du podcast « La Ville Est Belle » en flashant ce QR Code**

# Nos métiers

## FONCIÈRE TERTIAIRE

1<sup>er</sup> acteur immobilier du Grand Paris



Origine, Nanterre (92)

Les bureaux d'Icade occupent un positionnement stratégique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales.

- ▶ Valorisation du portefeuille : **7,7 Md€ (100%)**
- ▶ Taux d'occupation financier au 30/06/2023 : **86,5%**
- ▶ Taux annuel moyen de collecte des loyers au 30/06/2023 : **c. 100%**
- ▶ Pipeline de développement : **676 M€** (sur près de **113 000 m<sup>2</sup>**)
- ▶ Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- ▶ **100%** des parcs d'affaires en biodiversité positive
- ▶ **98%** d'annexes environnementales signées

## PROMOTION

Leader national et acteur de référence de la construction bas-carbone

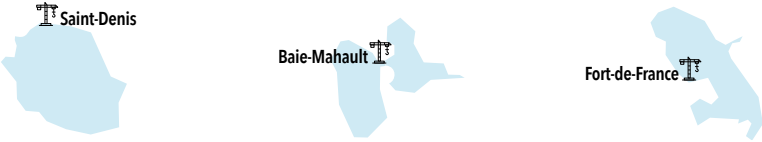
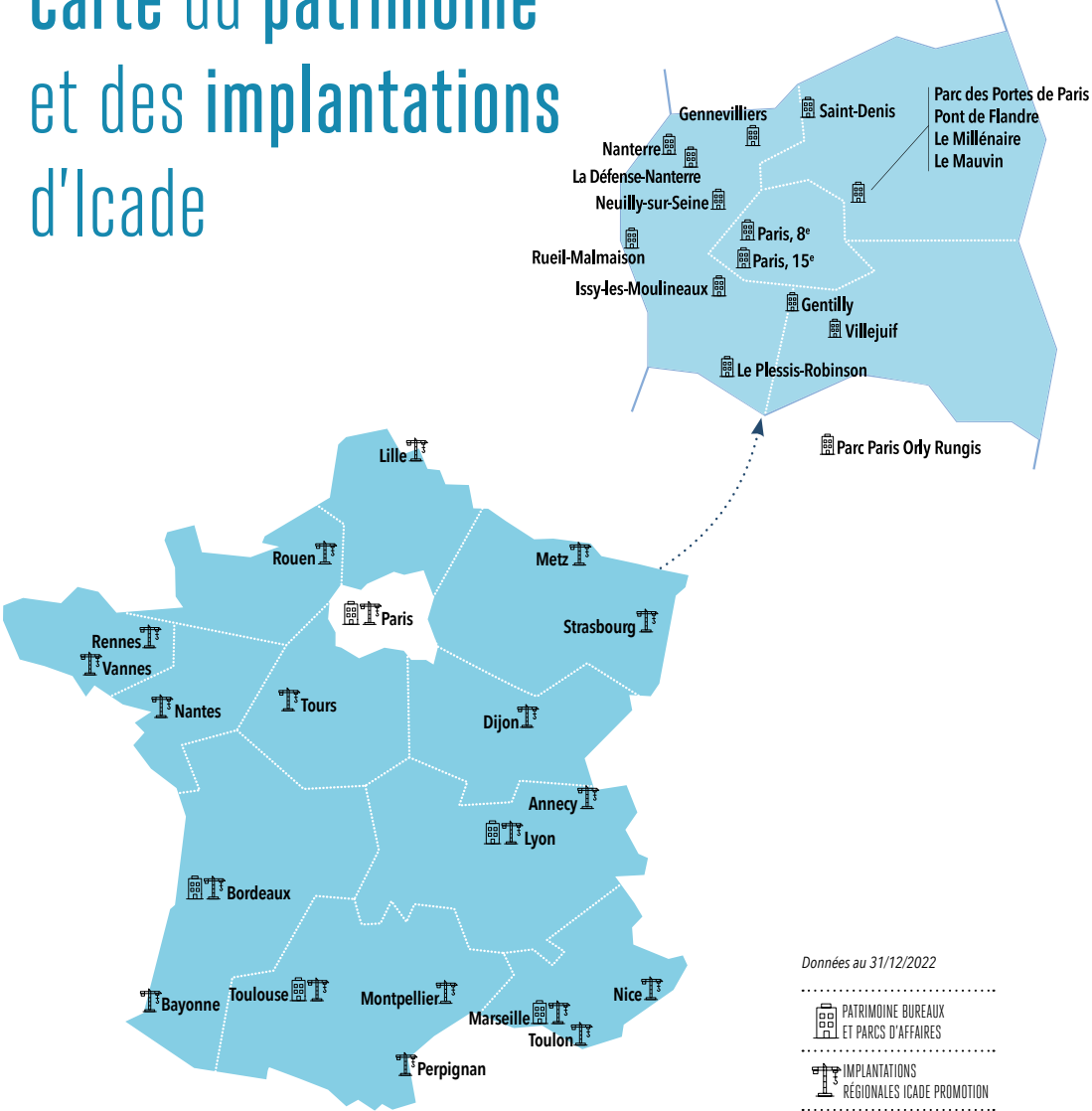
Avec son maillage territorial, Icade Promotion développe des opérations de bureaux et de logements, ainsi que des grands équipements publics.

- ▶ Chiffre d'affaires économique S1 2023 : **583 M€**
- ▶ Backlog au 30/06/2023 : **1,8 Md€**
- ▶ Un promoteur généraliste (bureaux, logements, etc.) disposant d'un maillage national important (**25** implantations)
- ▶ **63%** des nouvelles constructions en biodiversité positive
- ▶ **38%** de logements abordables et inclusifs



Emblem, Lille (59)

# Carte du patrimoine et des implantations d'Icade



# De la Raison d'être à la manière d'agir

Transformation des modes de vie, réchauffement climatique, crise énergétique, hausse des taux d'intérêt... L'évolution des attentes en matière de logement n'a jamais été aussi forte. C'est pourquoi Icade Promotion décline sa Raison d'être en offres concrètes à destination des particuliers et des collectivités locales.

## La nature qui fait du bien

### NATURELLEMENT CHEZ SOI



Avec l'offre « **Naturellement chez soi** » imaginée en partenariat avec l'architecte Nicolas Laisné, Icade Promotion répond aux attentes des acquéreurs en dessinant un nouveau concept d'habitat articulé autour de la présence forte de la nature via des espaces végétalisés (balcons, loggias, terrasses...) et la personnalisation du logement. De plus, avec « Un arbre, un habitant », Icade s'engage pour chacun de ses programmes à planter 2,5 fois plus d'arbres que de logements.



### SYMBIOSE BY ICADÉ

**Symbiose by Icade** est le premier concepteur de pièces d'extérieur vertes et personnalisées. L'objectif ? Permettre à chaque acquéreur de créer et d'entretenir, chez lui, un petit refuge vert sur son balcon. Un configurateur en ligne lui permet de personnaliser sa pièce extérieure et de choisir ses essences végétales.

## Le logement pour tous

### LA VILLE INSPIRÉE PAR **la nature**

ET SI ON SORTAIT DES SENTIERS  
BATTUS POUR INVENTER LA VILLE  
DE DEMAIN ?



### URBAIN DES BOIS : L'HABITAT RESPONSABLE

En 2021, Icade a créé **Urbain des Bois**, opérateur immobilier et urbain engagé dans la conception-réalisation de lieux à vivre éco-responsables. Les équipes d'Urbain des bois agissent très en amont pour produire la ville autrement : innover pour construire le plus bas carbone possible en privilégiant le bois et les matériaux biosourcés, valoriser les ressources et savoir-faire locaux, maximiser la place de la nature, favoriser de nouveaux modes de vie respectueux de l'environnement, économes et solidaires. Jeune filiale d'Icade, Urbain des Bois a pour ambition de devenir un acteur majeur de la transformation de la ville vers un modèle plus durable, plus juste, et agréable à vivre pour tous.

### Repenser les modèles urbains



**AfterWork by Icade** est une démarche de redéveloppement des actifs tertiaires permettant d'envisager leur changement de destination. Par exemple, convertir un immeuble de bureaux en logements. Avec cette nouvelle offre, Icade reconstruit la ville sur la ville sans amplifier l'artificialisation des sols.



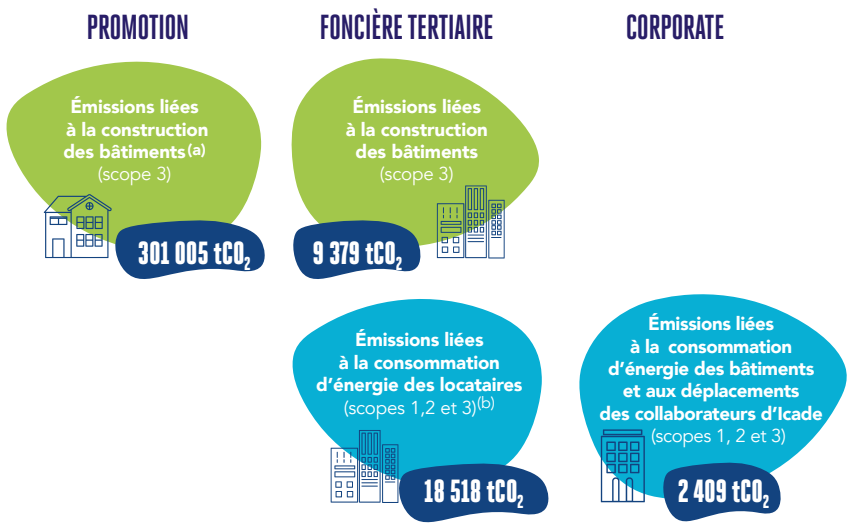
L'initiative **Ville en vue** vise à repenser et transformer les entrées de ville en quartiers d'habitation en créant un lien entre ville et campagne, avec un soin particulier apporté aux espaces publics, à la mixité d'usage, à la nature et à la mobilité. Pour que tout soit accessible et agréable à vivre.



# Low carbon by Icade, au cœur de notre Raison d'Être

Responsable du quart des émissions de gaz à effet de serre en France, le secteur immobilier a un rôle majeur à jouer dans la décarbonation de l'économie française. En 2022, Icade a renforcé sa démarche pour aligner ses activités sur une trajectoire 1,5°C avec des objectifs validés par la SBTi (Science-Based Targets initiative). Cette stratégie a fait l'objet de deux résolutions « Say on Climate & Biodiversity » soumises au vote des actionnaires et approuvées à plus de 98% lors des assemblées générales de 2022 et 2023.

## 1 Mesurer notre impact



■ Émissions liées à la construction : matériaux, fluides frigorigènes, transports et déchets de chantier

■ Émissions liées à l'exploitation : consommation d'énergie tous usages, intégrant les parties communes et privatives

(a) Sur le périmètre carbone, hors constructions réalisées pour le compte des Foncières Icade.  
 (b) Les émissions scope 3 de la Foncière Tertiaire comprennent également des émissions liées au transport domicile-travail des locataires qui sont de 32 068 tonnes de CO<sub>2</sub> non comptabilisées dans le schéma.  
 (c) Certains actifs du périmètre « corporate » figurant également dans le périmètre Foncière Tertiaire, les émissions correspondantes ont été retirées du total pour ne pas être comptabilisées deux fois (4 tonnes de CO<sub>2</sub>).

2

## Des résultats bien orientés et des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) renforcés à horizon 2030

### Foncière Tertiaire Engagée auprès de ses clients

- ▶ Résultats sur la période 2019-2022 : - 29 %
- ▶ Objectif de réduction des émissions de GES sur la période 2019-2030 : - 60 %

### Corporate Exemplarité des actions corporate

- ▶ Résultats sur la période 2019-2022 : - 8 %
- ▶ Objectif de réduction des émissions de GES sur la période 2019-2030 : - 30 %

.....

Pour les activités de la foncière tertiaire et de la Promotion : en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>  
Pour le corporate : en t CO<sub>2</sub>

### Promotion Accélérer dans la construction bas carbone

- ▶ Résultats sur la période 2019-2022 : - 5 %
- ▶ Objectif de réduction des émissions de GES sur la période 2019-2030 : - 41 %

3

## Des initiatives pour encourager l'engagement de nos locataires : le bail engagé climat

**Près de dix ans après avoir signé la première annexe environnementale au bail commercial, Icade lance le bail engagé climat.** Celui-ci permet d'inscrire l'enjeu du climat au cœur des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire en fournissant un cadre qui permet de rendre compte de la performance environnementale du bâti, d'organiser la réduction de l'impact et de contribuer au développement de puits carbone labellisés Bas-carbone pour des immeubles « zéro émission nette ». En 2023, près de 200 000 m<sup>2</sup> de baux engagés climat ont été signés, avec notamment Technip Energies, CVE, Rouchon, April.

4

## Une politique de contribution carbone responsable

Icade s'inscrit dans une logique de contribution additionnelle volontaire visant à développer les puits carbone de ses territoires d'intervention. Elle a mis en place un mécanisme de contribution à la neutralité carbone du territoire français qui couvre les émissions de son pôle Foncière Tertiaire entre 2019 et 2025, soit 92 000 tonnes de CO<sub>2</sub> et son périmètre Corporate en 2022 pour 2 409 tonnes de CO<sub>2</sub>. Il s'agit de projets forestiers et agricoles locaux adossés au label Bas Carbone français, et développés par des partenaires rigoureusement choisis. Ils comportent également des bénéfices sociaux et environnementaux additionnels.

# Des lieux innovants

## À LYON, PLACE À LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE BUREAUX



● À deux pas de la gare Lyon Part-Dieu (69), au cœur du quartier historique des Brotteaux, **NEXT** incarne une nouvelle ère de bureaux à travers une ré-architecture, signée Archigroup, tout en transparence et ouverte sur son environnement. Programme de restructuration complète d'un immeuble des années 1990 visant les plus hauts niveaux de certification environnementale, le projet répond aux nouveaux besoins des entreprises en proposant des services et une offre de restauration en pied d'immeuble, sept niveaux de bureaux entièrement repensés, un vaste patio paysager pour travailler autrement et un rooftop de 1 500 m<sup>2</sup> avec vue panoramique sur Lyon.

## UN NOUVEL APPEL À ENTREPRENEURS EN 2023 POUR URBAN ODYSSEY

● **Urban Odyssey** poursuit sa croissance et a lancé en 2023 un nouvel appel à entrepreneurs souhaitant créer ou accélérer leur start-up en réponse aux enjeux immobiliers et urbains. À ce jour, le start-up studio d'Icade a déjà lancé 14 start-up et spin-off. Urban Odyssey a également organisé une semaine de coaching accéléré pour les jeunes diplômés ayant envie d'entreprendre aux côtés d'Icade.



**URBAN ODYSSEY**  
Start-up Studio by ICADÉ





## UN CAMPUS NUMÉRIQUE INNOVANT AU SEIN DE L'EXTENSION D'EUROMÉDITERRANÉE

● Lauréat d'une consultation lancée en mars 2022, **Icade Promotion** réalisera pour « La Plateforme », l'école du numérique et des nouvelles technologies cofondée par l'entrepreneur Cyril Zimmermann et le Club Top 20 qui réunit les grandes entreprises de la métropole Aix-Marseille-Provence, un campus innovant au sein de l'extension d'Euroméditerranée à Marseille. Au-delà de l'école, le campus numérique de 25 000 m<sup>2</sup> proposera 2 500 m<sup>2</sup> d'espaces culturels (salles de cinéma, auditorium...), des commerces de proximité, des services de solidarité (incubateur associatif, épicerie solidaire, café, restaurant, ateliers de réparation et d'artisanat...), une école de cuisine et un terrain de sport. Issu de la réhabilitation d'une friche industrielle dont une partie sera conservée et valorisée, et porté par les architectes Kristell Filotico et Régis Roudil, le projet vise les certifications et les labels environnementaux les plus ambitieux (BDM, BREEAM, RE2020, E+C- niveau E2C1).

soutenu par  
**URBAN  
ODYSSEY**  
Start-up Studio by ICADÉ

### IMAGIN'OFFICE, SOLUTION DE BUREAUX FLEXIBLES

● Opérateur d'espaces de travail flexibles, **Imagin'Office** met à disposition de ses clients des bureaux privés, des bureaux partagés ou encore des salles de réunion équipées. Qu'il s'agisse d'une start-up en forte croissance à la recherche de ses nouveaux locaux, d'une équipe projet ayant besoin d'un plateau équipé, d'un service en quête d'espaces inspirants ou d'une grande entreprise souhaitant accompagner la mobilité de ses salariés, Imagin'Office répond aux besoins évolutifs de toutes les entreprises. Ses valeurs : confort et connectivité, confidentialité garantie, écoresponsabilité. Créée par deux intrapreneurs d'Icade, la start-up interne compte déjà huit espaces à son actif en région parisienne et à Lyon, avec des locataires de premier plan tels que HEC Records au sein d'Imagin'Bastille ou la direction régionale de la BPI au sein d'Imagin'Haussmann.

**imagin'**  
DES ESPACES  
FLEXIBLES À  
VOTRE IMAGE **office**



# Des lieux mixtes



## LE VILLAGE DES ATHLÈTES, UN PROGRAMME MODÈLE

● Pensé dès sa conception de manière réversible, le lot D dit « Les Quinconces » du **Village des Athlètes** sera transformé, dès l'achèvement des Jeux, en un véritable quartier de ville à Saint-Ouen-sur-Seine, imaginé pour ses habitants. Destinés dans un premier temps à accueillir les athlètes, les 13 bâtiments se veulent exemplaires en termes de construction bas carbone, de performance énergétique et d'accessibilité. Icade expérimente sur ce projet de nouvelles manières de construire. Après les JO, le programme comprendra 643 logements dont 241 en accession, 95 locatifs sociaux familiaux, 100 locatifs intermédiaires, une résidence sociale et une résidence étudiante.



## À TOULOUSE, UN CAMPUS NOUVELLE GÉNÉRATION

● En avril 2023, Icade a inauguré l'opération « **Place de l'Europe – Sébastopol** », un projet d'embellissement de la Place de l'Europe à Toulouse, à proximité du centre-ville historique. Conçu par Kardham Architecture et Jean-Romain Munvez, cet ensemble comprend : d'une part le Campus Ynov sur environ 4 000 m<sup>2</sup>, accueillant des enseignements numériques ; d'autre part, une résidence étudiante et hôtelière gérée par The Student Hotel (TSH) et composée de 354 appartements (60 % pour l'hôtellerie – 40 % pour du logement étudiant), sur une surface de 10 770 m<sup>2</sup> ; ainsi qu'un bâtiment de coworking sur 3 700 m<sup>2</sup> occupé en partie par les équipes de la Direction Régionale d'Icade Promotion. Un projet inclusif par la diversité des publics accueillis, mixte par la variété des usages proposés, et à l'empreinte carbone réduite avec trois bâtiments certifiés BREEAM niveau « very good ».

## À LYON, DES BUREAUX TRANSFORMÉS EN LOGEMENTS

● Acteur de référence dans la mutation du quartier Lyon Part-Dieu, Icade lance « **6<sup>e</sup> Art Lafayette** », un projet de transformation à horizon 2026 des 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux de l'ancien siège d'Areva-Framatome en 105 logements répartis sur 15 étages. Ceux-ci seront réorganisés de manière à accueillir des appartements de 2 à 5 pièces. À la structure existante, seront ajoutés des balcons offrant des vues imprenables sur la région. Conçue par Clément Vergely Architectes, cette résidence se veut mixte, tant par son offre de logements (dont 46 logements sociaux) que par ses usages, en accueillant deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Ouvrant sur un jardin végétalisé, labellisé BBC Effinergie rénovation basse consommation et NF habitat HQE rénovation, ce programme contribue à l'atteinte des objectifs d'Icade Promotion en termes de réduction de l'intensité carbone de ses activités.



# Des lieux inclusifs



## À NANTERRE, MIXER LES USAGES ET LES GÉNÉRATIONS

● Rue Henri Barbusse à Nanterre (92), Icade a signé une **VEFA** avec Abrdn pour la réalisation d'un ensemble immobilier mixte de 16 000 m<sup>2</sup>. Ce programme, conçu par les architectes Quadri Fiore et M2H Atelier et le bureau d'études BITP, prévoit une grande mixité d'usages et de générations. Il comprend un pôle intergénérationnel constitué d'une résidence à destination des personnes âgées et des jeunes actifs, d'un restaurant ouvert sur le quartier et d'une crèche de 35 berceaux, ainsi qu'un pôle affaires proposant une résidence de tourisme d'affaires et un local d'activités dédié à l'économie sociale et solidaire. Un espace vert d'environ 800 m<sup>2</sup> situé au centre du pôle intergénérationnel et un parc de stationnement comprenant 87 emplacements complètent le projet.

## VILLAS GINKGO : UN PARTENARIAT AU SERVICE DU BIEN VIEILLIR

● En décembre 2022, en phase avec son engagement en faveur du logement pour tous, Icade Promotion a concrétisé un partenariat avec **Villas Ginkgos** par la création d'une société commune. Les résidences Villas Ginkgos accueillent les seniors autonomes au sein d'architectures pensées et aménagées pour bien vivre leur avancée en âge. Elles permettent de maintenir une vie sociale, de bénéficier de prestations, commerces et services de proximité pour bien vivre chez soi en toute autonomie. À ce jour, trois projets ont été signés par Icade Promotion avec Villas Ginkgos à Louviers (27) et Toulouse (31), et une dizaine d'opérations sont à l'étude.



Résidence Les Oliviers à Toulouse



## EN GUADELOUPE, CONSTRUCTION DE 63 LOGEMENTS COLLECTIFS

● À proximité du Mémorial **ACTe de Point-à-Pitre**, Icade Promotion livre en 2023 sa première opération de logements en Guadeloupe qui est aussi sa première opération de logements en accession à la propriété aux Antilles. Conçu par MAGMA Architecture, cet ensemble immobilier avec vue sur mer comprend 63 logements répartis en deux résidences – 29 logements en accession à la propriété et 34 logements vendus en bloc à la SIKOA – 8 commerces, 93 places de stationnement et 5 garages sur le site de Darboussier.



Pauline Déroulède

## PAULINE DÉROULÈDE, ESPOIR FRANÇAIS DE TENNIS-FAUTEUIL POUR LES PROCHAINS JEUX

● Depuis Juillet 2023, Icade parraine Pauline Déroulède, athlète de Tennis-Fauteuil et espoir français pour les prochains Jeux Paralympiques. Privée de l'usage d'une jambe suite à un accident survenu en 2018, le courage et la détermination exemplaires de Pauline Déroulède lui ont permis de se hisser depuis au sommet de sa discipline en France et à l'international. Sacrée Championne de France de Tennis-Fauteuil pour la 3ème année consécutive en 2023, elle a atteint son meilleur classement mondial (n°13) cette même année et termine 1/2 finaliste en double et 1/4 de finaliste en simple du tournoi de Roland Garros. Reflet de valeurs communes de dépassement de soi et de réussite, ce partenariat reflète les engagements d'Icade pour favoriser une plus grande inclusion des personnes en situation de handicap, à la fois en interne - dans le recrutement et l'accompagnement de ses collaborateurs - et en externe.

## PRITHIKA PAVADE SUR LA TRAJECTOIRE OLYMPIQUE

● Depuis 2018, Icade parraine la jeune prodige du tennis de table français en vue des JO de 2024. À tout juste 17 ans, **Prithika**, originaire de Saint-Denis (93) remporte depuis 4 ans succès sur succès. Au cours de la saison 2019-2020, Prithika a décroché le titre de championne d'Europe des moins de 21 ans en simple, trois titres de championne d'Europe cadette, et une médaille de bronze aux championnats du monde juniors en double avec Camille Lutz, sa coéquipière du Club de tennis de table de Saint-Denis où la jeune prodige s'entraîne. Son dernier succès en date ? Le 26 juin 2022 en Vendée, Prithika a remporté deux titres, en simple et double dames, aux Championnats de France. Elle a battu la sextuple championne de France Jia Nan Yuan de 20 ans son aînée !



Prithika Pavade

# Des lieux connectés



## À VILLEJUIF, UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE OUVERTE ET CONNECTÉE

● Icade a inauguré en mai 2023 la **résidence étudiante** et de **coliving ECLA**, un projet de grande ampleur : 2 bâtiments, séparés par une rue intérieure privée, sur une surface de plus de 23 000 m<sup>2</sup>, dont 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces communs, proposant 863 lits répartis sur 752 logements. Conçue par les architectes Dominique Vitti et Charlotte Zanassi (Atelier Phileas), la résidence répond aux enjeux partagés par la ville de Villejuif et Icade. La conception des espaces, le choix des matériaux ainsi que la présence d'un parc de 1 000 m<sup>2</sup> contribuent à la qualité de vie des étudiants. La résidence propose une diversité de services : logements individuels, coliving, séjours hôteliers, coworking, salles de sport... ; elle est inclusive par la mixité des publics qu'elle accueille – étudiants, jeunes actifs, mais aussi les locaux de l'association « Vaincre le Cancer » - et son ouverture sur la ville avec des parties communes accessibles aux Villejuifois ; enfin, c'est un lieu très connecté, numériquement et par la proximité des transports en commun.

## ICADE, PROMOTEUR 100% DIGITAL

● Les évolutions des modes de vie ont un impact sur les attentes en matière de logement. Pour y répondre, Icade déploie des concepts innovants au service de l'habitat de demain.

**ICADE**  
*et moi*

### ● Icade&Moi : un parcours client digital et personnalisé

Grâce à Icade&Moi, nos futurs acquéreurs bénéficient d'un espace personnel leur permettant de disposer en quelques clics de toutes les informations concernant leur projet immobilier, ainsi que de dialoguer avec un Responsable client.



### ● Réservations en ligne : pour un parcours d'achat plus fluide

Les futurs acquéreurs Icade ont la possibilité de découvrir leur logement en ligne grâce aux maquettes 3D. Ils peuvent également le réserver directement sur internet, guidés par des conseillers commerciaux dédiés.

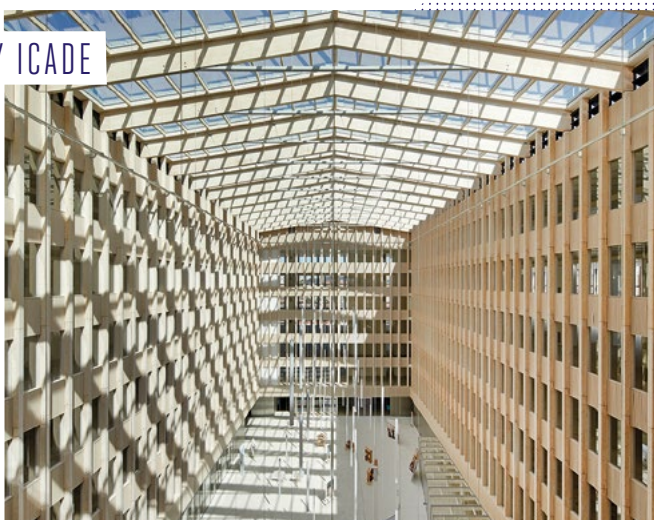


## FRESK, JEU DE TRANSPARENCE ET DE CONNEXIONS

● Trait d'union entre Paris et Issy-les-Moulineaux (92), **Fresk** est un immeuble de bureaux de 20 500 m<sup>2</sup> totalement restructuré pour répondre à l'évolution des modes de travail et assurer le bien-être de ses futurs occupants. Implanté au sein d'un pôle tertiaire très dynamique, Fresk bénéficie d'une visibilité exceptionnelle depuis le périphérique. Son architecture signée SCAU Architectes se distingue extérieurement par une façade transparente de plus de 60 mètres linéaires. Ici, tout est fluide et connecté : l'extérieur et l'intérieur communiquent, une rotonde donne à voir tout l'intérieur dès l'entrée, des terrasses prolongent les espaces de travail modulables. En juillet 2021, un bail portant sur près de 14 000 m<sup>2</sup> a été signé avec ParisSanté Campus, sur une durée ferme de 8 ans.

## PULSE, LE SMART BUILDING BY ICADE

● Situé sur le parc Icade des Portes de Paris à Saint-Denis (93), l'immeuble de bureaux **Pulse**, dont le Comité d'organisation des Jeux olympiques (COJO) est l'actuel locataire, préfigure le smart building de demain : réalisé en BIM (Building Information Modelling) en phase de construction, il intègre une multitude de solutions technologiques qui analysent de nombreuses données pour tirer le meilleur du bâtiment et l'adapter à l'évolution des usages et aux attentes de ses occupants. Preuve de cette promesse de connectivité, Pulse est certifié R2S une étoile, ses systèmes interopérables lui permettant de développer une palette de services à l'utilisateur.



# Des lieux à l'empreinte carbone réduite



## UNE FORÊT URBAINE AUX PORTES DE PARIS

● Élément majeur du **Parc des Portes de Paris**, l'ancien site des EMGP (Entrepôts et magasins généraux de Paris) accueille désormais un campus tertiaire de près de 44 hectares et quelque 200 sociétés locataires. Conçue par l'architecte paysagiste Michel Desvigne, la forêt urbaine compte près de 1 500 arbres de 25 espèces différentes, 3 pelouses ainsi qu'une prairie thermophile. Réponse aux enjeux climatiques, cet espace vert est adossé à un contrat de « performance biodiversité » et contribue à renaturer un site et à apporter fraîcheur et qualité de vie aux usagers du parc. Enfin, le site fait la part belle aux mobilités douces en mettant à disposition des recharges pour véhicules électriques, des navettes électriques ou encore des navettes fluviales.

soutenu par

**URBAN  
ODYSSEY**

Start-up Studio by ICADÉ

**VERTUO**

### VERTUO, POUR DES VILLES PLUS VERTES

● **VERTUO** crée des aménagements paysagers modulaires qui collectent, stockent et revalorisent les eaux pluviales par du végétal en cœur de ville. La start-up a installé en 2020 un dispositif expérimental rue de Rivoli, à Paris, qui collecte les eaux pluviales du bâtiment de la mairie du 4<sup>e</sup> arrondissement et les revalorise par du végétal en pied d'immeubles.

**STOCK**

### STOCK CO<sub>2</sub>, LA PLATEFORME DE CONTRIBUTION CARBONE LOCALE ET SUR MESURE

● **STOCK CO<sub>2</sub>** accompagne les entreprises dans la mise en œuvre de leur stratégie de contribution carbone volontaire sur le territoire français, au travers de projets labellisés bas carbone, le label français de référence créé par le ministère de la Transition écologique. La start-up est aujourd'hui le partenaire privilégié de la stratégie de contribution carbone locale d'Icade.





## WOOD'ART, UN EMBLÈME DE LA CONSTRUCTION BOIS À TOULOUSE

● L'ensemble immobilier **Wood'Art – La Canopée**, situé au cœur de l'écoquartier de la Cartoucherie à Toulouse (31), présente une particularité majeure : sa structure composée à 76 % de bois. Le projet, qui vise une très faible empreinte énergie et carbone (niveau E3C2 du label BEPOS et E+C-), fait appel à des savoir-faire locaux, comme l'entreprise de construction bois locale Maître Cube en conception-réalisation avec les cabinets d'architecture toulousain Seuil Architecture et autrichien Dietrich Untertrifaller, le tout avec des matériaux biosourcés dont le bois issu d'Occitanie. L'ensemble comprendra à terme un hôtel de 100 chambres, 2 750 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeubles, un bâtiment social de 42 logements ainsi que 95 logements, pour une surface totale de plus de 13 000 m<sup>2</sup> de plancher sur 10 étages.

## UNE CITÉ-JARDIN À VERSAILLES

● Suite à une consultation lancée par la ville de Versailles (78), Icade Promotion a été désignée concessionnaire d'aménagement pour la réalisation d'une opération mixte à dominante résidentielle d'environ 47 000 m<sup>2</sup> SDP sur le site de l'ancienne Caserne Pion. Le projet **Quartier de Gally**, qui incarnera la philosophie Nature-Art-Education pensée par Deyrolle, a été conçu avec les agences Lambert Lenack et Michel Desvigne pour réaliser une cité-jardin dans laquelle les habitants vivront au plus près de la nature. Outre 545 logements, le projet prévoit aussi l'implantation d'une école, d'une crèche, d'un hôtel, de commerces et d'une micro-ferme, avec des jardins partagés pour les habitants et des vergers. L'opération réservera plus de 60 % de son assiette aux espaces verts dont la majorité en pleine terre, récupérera l'ensemble des eaux pluviales par des noues paysagées à ciel ouvert et sera raccordée à une boucle d'eau en géothermie.



## CRÉDITS

**CONCEPTION ET RÉALISATION :** *Publicis Consultants. CRÉDITS PHOTOS ET ILLUSTRATIONS :* Couverture : *Leslie Gonçalves Seuil Architecture, Dietrich Untertrifaller Architekten* - p. 5 : *Architectes Urbanistes : Lambert Lénack, Deyrolle* - p. 6 : *Julien Millet* - p. 7 : *Wilfried-Antoine Desveaux* - p. 10 : *Franck Badaire // Yann Bouvier // Architectes Hamonic et Masson* - p. 12 : *Architecte Nicolas Laisné* - p. 13 : *Pixelis* - p. 14 : *Designer/Istock* - p. 16 : *Archigroup // DR - Icade* - p. 17 : *Agence Encore Heureux // Joonathanmoyal* - p. 18 : *Fleur Mounier* - p. 19 : *Kardham Architecture et Jean Romain Munvez // Clément Vergély Architectes* - p. 20 : *Architectes Quadri Fiore et M2H - Atelier et bureau d'études BITP // DR - Icade* - p. 21 : *MAGMA Architecture // Svend Andersen* - p. 22 : *DR - Icade // Westend61 - Gettyimages* - p. 23 : *Fernando Javier Urquijo* - p. 24 : *Michel Desvigne paysagiste* - p. 25 : *Leslie Gonçalves Seuil Architecture, Dietrich Untertrifaller Architekten // Architecte Urbaniste coordonateur : Lambert Lénack*





**Immeuble OPEN**

27, rue Camille Desmoulins  
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex  
Tél. : 01 41 57 70 00  
[www.icade.fr](http://www.icade.fr)



@Icade\_Officiel



ICADE



@icadeofficiel



Icade



Icade Officiel



@icadeofficiel