



*SYNERGIES*  
**URBAINES**  
by ICADE



Notre ambition au sein d'Icade Promotion, est de développer et d'aménager des villes à l'empreinte carbone réduite, qui réintègrent la nature en leur cœur tout en étant respectueuses de leur patrimoine.

Avec Synergies Urbaines, nous nous appuyons sur les besoins et le bien-être des utilisateurs pour co-construire avec eux des projets sur-mesure en partenariat avec les collectivités locales, les opérateurs, les investisseurs et les acteurs de l'innovation.

Communauté d'hommes et de femmes mobilisée pour concevoir des quartiers vertueux, c'est aussi une équipe dotée d'une solide culture de la responsabilité sociale et sociétale.

Créateur de quartiers et de lieux de vies, Synergies Urbaines fabrique la ville qui s'adapte aux rythmes et aux besoins de chacun.

Ses trois métiers au sein d'Icade Promotion :

- L'aménagement et la Régénération urbaine
- Les grandes consultations
- La reconversion de fonciers et les partenariats stratégiques

En résonance avec la Raison d'être d'Icade, axée sur deux piliers que sont La nature qui fait du bien et Le logement pour tous, nous bâtissons la nouvelle offre immobilière Icade, « Naturellement chez soi ».

Ainsi, en favorisant les échanges entre les métiers de l'immobilier et aussi ses acteurs innovants, Synergies Urbaines est un ensemblier urbain du XXI<sup>e</sup> siècle, en mesure de répondre aux grandes mutations, et de réaliser des lieux de vies de grande qualité écologique, urbaine, architecturale et paysagère.

Emmanuel Desmaizières  
Directeur Général Icade Promotion

Carine Robert  
Directrice Déléguée en charge  
De Synergies Urbaines

*Emmanuel DESMAIZIÈRES*

*CRobert*

# La ville où il fait bon vivre

**Synergies Urbaines, acteur national de l'aménagement des territoires, repense la ville et l'immobilier en ces temps d'accélération des transitions et de la lutte contre le réchauffement climatique. Nous portons une vision positive de l'urbain et de la ville. Nous considérons la nature comme une source d'inspiration et de solutions pour relever les défis de la ville de demain, une ville où il fait bon vivre. Elle se décline selon les trois fondements suivants.**

## La Nature réparatrice qui fait du bien

Pour Synergies Urbaines, la ville se conjugue avec la nature et réciproquement. La nature en ville est réparatrice, elle est synonyme de santé et participe à l'équilibre de chacun. Nos actions pour cette ville du bien être se définissent dans nos projets par des démarches actives pour l'amélioration du cadre de vie, la lutte contre la pollution de l'air et les îlots de chaleur urbains, la préservation de la biodiversité et des écosystèmes locaux. Aussi, nous mettons au coeur de notre réflexion la nature pour concevoir des villes nourricières s'attachant à offrir une alimentation saine et durable, une reconnexion au sol et aux saisons.



## La Ville résiliente, frugale et à l'empreinte carbone réduite

Les solutions mises en oeuvre par Synergies Urbaines dans ses projets sont tournées vers la frugalité, consommer moins de ressources naturelles, produire moins de déchets vers les circuits courts et l'économie circulaire et vers l'emploi de matériaux biosourcés. Nous faisons du bas carbone une priorité et nous mettons en place des stratégies ambitieuses de sobriété énergétique. Synergies Urbaines oeuvre à développer des quartiers plus résilients de conception bioclimatique et intégrés à leur environnement.

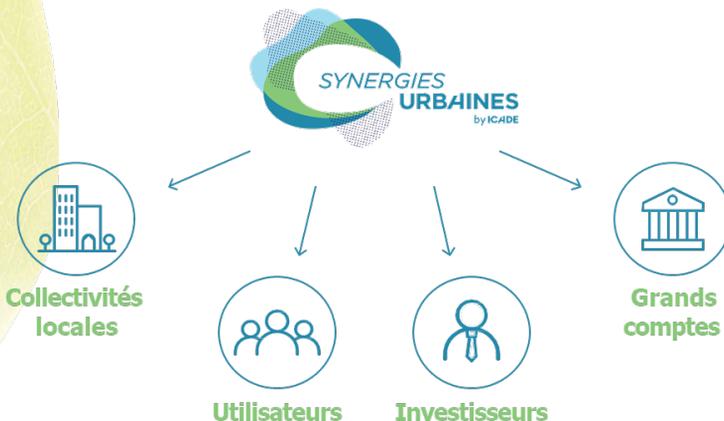


## La Ville de proximité, de la mixité et du lien social

Synergies Urbaines met tout en oeuvre pour bâtir la ville du quart d'heure, la ville des proximités et des services accessibles, avec des quartiers où l'on peut travailler, étudier, se divertir, manger, se soigner. Nous repensons la mobilité dans nos projets, en privilégiant les courtes distances et une approche locale. Nous imaginons la ville mixte, avec des quartiers aux rez de chaussée actifs et animés, dont l'interface avec les espaces publics crée du lien social à des multiples échelles.



Au sein d'Icade Promotion, Synergies Urbaines est un acteur de la ville inclusive et à l'empreinte carbone réduite, créatrice de valeur sociale, écologique et économique, source de bien-être et de santé, de l'échelle de l'immeuble à celle du quartier.



### SYNERGIES HUMAINES

**Associer** l'ensemble des acteurs concernés dans une démarche ouverte et participative.

### SYNERGIES DE STYLES

**Edifier** avec vous le projet urbain, paysager et architectural le plus désirable, adapté à vos sensibilités et au contexte territorial.

### SYNERGIES D'EXPERTISES

**Rassembler pour vous l'ensemble de** notre savoir-faire au service d'une offre très diversifiée : tertiaire, résidentiel, hôtelier, commerces, médico-social, équipements...

Les mettre en synergie avec nos partenaires **Cycle Up** (plateforme innovante dédiée au réemploi des matériaux), **le Ceebios** (Centre européen d'excellence en biomimétisme), **Urbain des Bois**, la nouvelle filiale d'Icade Promotion, spécialisée dans la construction bas carbone et la personnalisation du logement, et d'autres acteurs-clés comme les industriels, les start-up, les associations, les chercheurs et les artistes urbains.

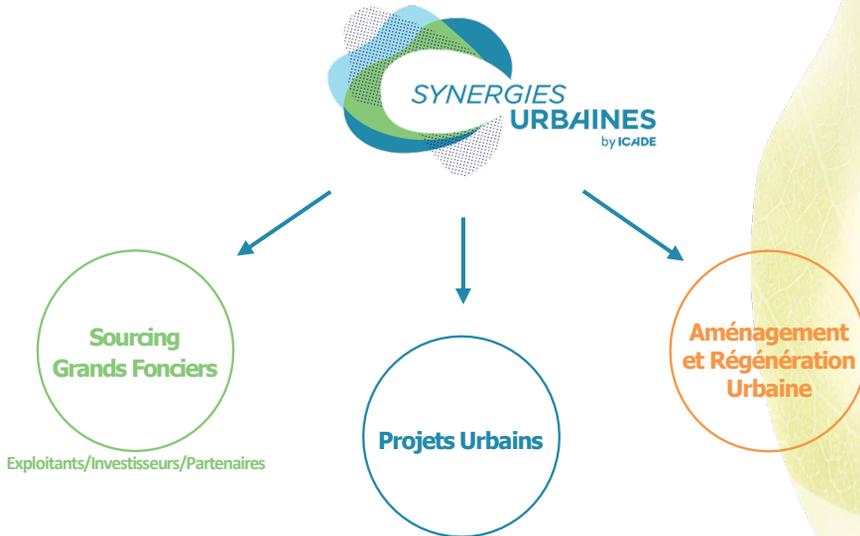
### SYNERGIES D'INNOVATIONS

**Offrir** une nouvelle expérience urbaine, en imaginant des projets créatifs, innovants et audacieux, à l'image des nouveaux usages.

### SYNERGIES DURABLES

**Intégrer** les exigences environnementales et la lutte contre le réchauffement climatique. Réintégrer la ville dans sa dynamique naturelle grâce à un immobilier bio-inspiré.

## Mettre notre savoir-faire en synergie avec les potentiels Infinis de la ville



- Sourcer les grands fonciers mutables et les friches industrielles et commerciales dans une optique de valorisation pour réaliser des opérations d'aménagement
- Acquérir des portefeuilles d'actifs immobiliers seuls ou en groupement en vue de leur reconversion en nouveaux quartiers mixtes

- Piloter les réponses aux consultations stratégiques de grands projets
- Construire des groupements et animer les partenariats innovants
- Assurer le développement des opérations complexes
- Animer la relation avec les acteurs publics (collectivités, aménageurs...)

### Association Française du Développement Urbain (Urban Land Institute)

Synergies Urbaines est membre du Club Ville Aménagement Réseau National des Aménageurs

- Assurer la Maîtrise d'ouvrage des opérations en concessions d'aménagement
- Assurer la Maîtrise d'ouvrage des opérations de régénération urbaine

# Une équipe soudée et volontaire en confiance avec les Directions Régionales et les Directions Métiers



**DIRECTRICE DELEGUEE EN CHARGE DE SYNERGIES URBAINES**

**Carine ROBERT**

Assistante de Direction  
**Muriel QUIEVREUX**



## AMENAGEMENT



Directeur de l'Aménagement  
et de la Régénération urbaine  
**Mathieu RICCI**

Assistante de Direction  
**Sylvia SUIVANT**



## GRAND PARIS



Directrice du Développement  
**Alexandra COLONNELLO**

## REGIONS



Directeur Du Développement  
**Pierre MIGNON**



Directrice opérationnelle  
**Bertille FEGER**



Directrice du Développement  
**Ana-Maria CARTIER**



Responsable de Développement  
**Willy BERNARD**



Directeur opérationnel et  
Réfèrent technique Aménagement  
**Daniel CHEVALIER**



Responsable Développement  
**Jean TADDEI**



Graduate Program  
« réparer la ville »  
**Théo CHARRADE**



Responsable Aménagement  
**Marguerite LONDE**



Chargée de Développement  
**Valérie GARAFFI**

Assistante de Direction  
**Claire EXBRAYAT**

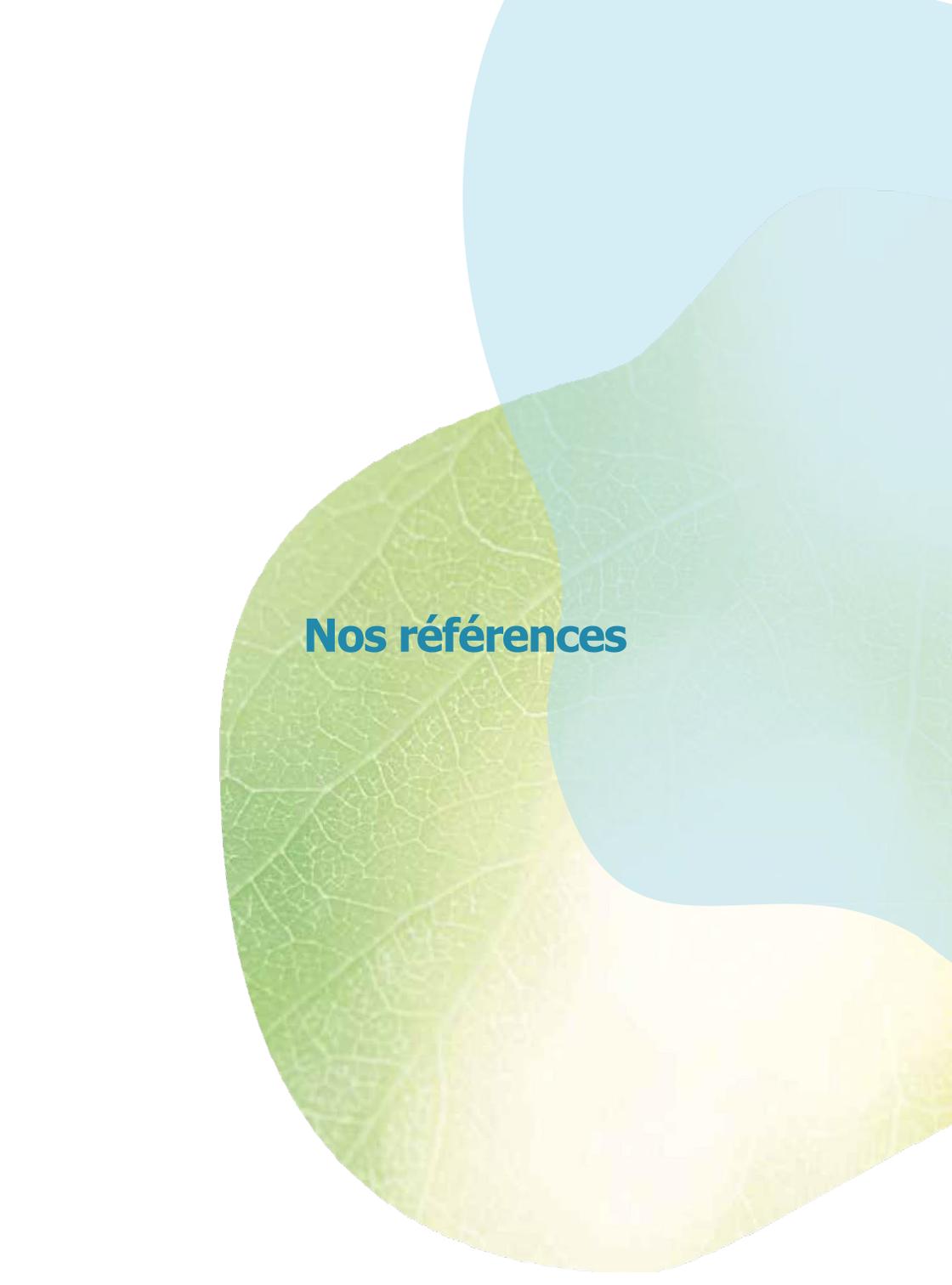


# Un savoir- faire à l'échelle du territoire national



## Projets lauréats avec l'appui de Synergies Urbaines auprès des Directions Métiers et des Directions Régionales

- Paris : « Symbiose » - Bercy Charenton – IMGP 1
- Paris : « Re-prendre Racines » - Gobelins – Réinventer Paris 2
- Paris : « Bruneseau Seine » - Bruneseau – Réinventer Bruneseau
- Massy : « Vilgénis » – Consultation Air France
- Caen : « Les grands jardins de Calix » Reconversion Hôpital Clémenceau
- Bordeaux : « ilot 8.12 » – Consultation Euratlantique
- Bordeaux : Quartier de la Souys Richelieu - Euratlantique
- Tours : « Plessis Botanique » – Concession d'aménagement
- Versailles : « Quartier de Gally » – Concession d'aménagement
- Nanterre : « Nanterre Partagée » – IMGP 2
- Saint-Ouen : « Village des Athlètes » – Lot D - Les Quinconces
- Le Havre : « Flaubert » – Réinventer Le Havre
- Epinay-sur-Seine : « Quartier Orgemont »
- Sevran
- Toulouse Tikehau
- Toulon les Rades de Toulon
- Plessis Robinson
- Engie Steen
- Aubervilliers
- Roquebrune Cap Martin



## **Nos références**



# LES PROMENADES DE LA RADE

Toulon (83)

## APPEL A PROJETS

### « Les Promenades de la rade » :

- Un grand parc public de près de 2 hectares, ouvert sur la mer, véritable îlot de fraîcheur ;
- Un nouveau lieu culturel inédit situé dans la Halle Marine qui sera rénovée incluant notamment l'Océanaute, un espace de culture scientifique immersif conçu avec la Cité des sciences et de l'industrie et la Fondation Tara Océan ;
- Un hôtel-spa 4\* haut de gamme Marriott ;
- Un ensemble hybride mixant co-living et co-working ;
- Des espaces de travail adaptés aux nouveaux usages ;
- Un hall des expositions en partenariat avec GL events ;
- Des commerces, équipements sportifs indoor, restaurants, une brasserie locale... formant un parcours animé et attractif.

### « Le Casabianca » :

- Transformation d'un ancien site militaire en un lieu de convivialité ouvert au public toute l'année accueillant un restaurant, ainsi qu'un espace de spectacles, loisirs et rencontres culturelles sur près de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Une partie de la berge et du quai (réhabilité) sera utilisée pour accueillir des activités de loisirs nautiques, proposées par le Yacht Club de Toulon.

### EQUIPE

Maîtrise d'ouvrage : Icade Promotion/ Eiffage Immobilier  
Architectes / Concepteurs: Snøhetta, Corinne Vezzoni & associés,  
Major Architecture.  
HYL Paysagiste



### CALENDRIER

Démarrage prévisionnel des travaux des deux lots en 2024.

### INNOVATION / PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conçu selon la démarche Quartier Durable Méditerranéen, le projet tirera parti des atouts du site en développant avec Dalkia Groupe EDF un réseau de thalassothermie utilisant l'énergie renouvelable de la mer pour chauffer et rafraîchir le quartier, en déployant avec le groupe VEOLIA une démarche exemplaire d'économie circulaire, et en renforçant la biodiversité locale avec l'accompagnement de CDC Biodiversité.

# ZAC CŒUR DE CARNOLES

## Roquebrune Cap Martin (83)

### APPEL A PROJETS



Dans le cadre de la consultation opérée par la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Riviera Française, Icade et Emerige ont été choisis pour réaliser un projet mixte d'envergure au sein de la ZAC coeur de Carnolès à Roquebrune-Cap-Martin, entre Monaco et Menton.

- 405 logements pour 30 750 m<sup>2</sup> SDP,
- 1 450 m<sup>2</sup> SDP de bureaux ;
- 3 100 m<sup>2</sup> SDP de commerces;
- 844 places de parking ;
- 300 m<sup>2</sup> SDP réservés aux forces de sécurité.

#### EQUIPE

##### Aménageur :

SPLA Riviera Française

##### Maîtrise d'ouvrage :

Icade Promotion / Emerige

##### Maîtrise d'œuvre :

Agence Fresh, Sophie Delhay Architecte et Petitdidierprioux Architectes associés

Atelier Roberta - Paysagiste



#### INNOVATION / PERFORMANCE ENERGETIQUE

Icade-Emerige et leurs concepteurs ont imaginé un « écoquartier végétal » avec des ensembles d'habitation organisés en peigne, perpendiculairement à la pente et parsemés d'îlots de fraîcheur. Les logements, largement ouverts sur l'extérieur grâce à de vastes balcons et terrasses, seront bioclimatiques. Huit « villas toits » haut de gamme sont même prévues dans l'opération. L'écoquartier qui vise de nombreuses labellisations (Quartiers Durables Méditerranéens, Bâtiment Durables Méditerranéens, ÉcoQuartier, E+C niveau E3C) : le recours aux énergies renouvelables -plus de 80% des besoins couverts- avec de la géothermie sur sonde et du photovoltaïque.



Démarrage prévu : 2023<sup>2</sup>



# VILLAGE DES ATHLETES

Saint-Ouen (93)

## APPEL A PROJETS

Construction d'un ensemble immobilier de plus de 50 000 m<sup>2</sup> destiné à accueillir 3 000 athlètes venus du monde entier. Il a été pensé dès sa conception en mode « héritage ». En effet, le Village des Athlètes, qui accueillera au total près de 15 600 athlètes, sera transformé, dès l'achèvement des Jeux, en un véritable quartier de ville imaginé pour ses habitants et ancré dans son territoire.

Tous les bâtiments seront avoir des façades à ossature bois, et les bâtiments résidentiels de moins de 28m, en plus des façades, seront construits en structure et planchers bois.

Le projet comportera des solutions innovantes de production d'énergie basées sur le photovoltaïques in situ. Le bâtiment Cycle sera pilote dans la mise en place de nouvelles solutions de circuits-courts pour l'eau et les bio-déchets avec le territoire et les espaces agricoles voisins.

### PROGRAMME

- 245 logements accession libre
- 95 logements sociaux
- 95 logements locatifs intermédiaires
- 60 studios sociaux adaptés aux handicaps
- 148 chambres étudiantes
- 9 300 m<sup>2</sup> de bureaux
- 3 000 m<sup>2</sup> de sport, culture et restauration
- 130 m<sup>2</sup> de commerces

**AMENAGEUR :** SOLIDEO

### MAITRISE D'OUVRAGE

- ICADE PROMOTION
- CDC
- CDC HABITAT

### ARCHITECTES

- UAPS
- ECDM
- ATELIER PASCAL GONTIER
- BRENAC & GONZALEZ
- FAGART & FONTANA
- NP2F
- Paysagiste : TN+

### LIVRAISON

- Première phase : 2024
- Phase Héritage : 2026



Icade, Crédit Agricole Immobilier, et Novaxia accompagnés par CDU, ont été retenus par la Métropole du Grand Paris dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris » pour aménager le site de l'hôpital CASH de Nanterre, sur plus de 2 hectares destinés à être réaménagés pour ouvrir l'hôpital sur son quartier, et offrir aux habitants un nouveau lieu de destination.

En dessinant un trait d'union avec le Petit Nanterre, le site proposera un mode de vie où se mêlent les solidarités de voisinage, des activités partagées autour de la nature, et des lieux d'échange et de rencontre, avec des services ouverts à tous : la Flânerie, le Jardin du Cloître, la Cour d'honneur, la Résidence Pauséome, le Citéolab, la Résidence infirmière étudiante, l'Ecole Montessori...

Le programme se caractérise par sa performance énergétique, sa gestion optimisée des eaux pluviales et sa stratégie bas carbone.

Deux innovations majeures : les matériaux issus des bâtiments démolis seront réemployés sur place pour construire les nouveaux édifices et l'utilisation de batteries Zinc-air, une innovation EDF, qui stockeront l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques.

Enfin, « Nanterre Partagée », c'est 71% d'espaces paysagers et verts.

### CALENDRIER / BUDGET

Démarrage prévu : 2023

Livraison : 2026

### AMENAGEUR

SEMNA



### PROGRAMME

29 000 m<sup>2</sup> dont :

- 260 logements (20% à prix maîtrisé)
- Des résidences (Cohab, habitat collectif, infirmiers étudiants, etc.)
- 1 café participatif
- 1 Ecole Montessori

### GROUPEMENT

Promoteurs : Icade (mandataire), Crédit Agricole Immobilier, Novaxia  
AMO Pilotage : CDU Immobilier

Architectes : SCAU, Reichen & Robert, Nem  
BET : Berim, Visea, EDF, BMF  
AMO Environnement : CDC Biodiversité

Exploitants : Pauséome (résidence gérée),  
la Ressourcerie (ESS), Ecodair (ESS),  
Montessori (école), Croix/Sens, Jardin  
Suspendu



Après la délocalisation de ses activités à Roissy et à Orly, Air France a lancé un appel à idées pour préfigurer la mutation de ce site situé au Nord-Ouest de la commune de Massy dans l'Essonne (91).

Icade Promotion a remporté cet appel à idées sur la base d'une réflexion urbaine cohérente et exemplaire puis s'est associée à Vinci Immobilier pour engager la transformation de cet espace en un projet remarquable.

Propriété d'Air France depuis la fin de la seconde guerre mondiale, le site a fait l'objet d'un ambitieux paysagement tout au long de son histoire lui permettant de disposer aujourd'hui d'un patrimoine arboré d'une très grande qualité. La partie Nord du site, aujourd'hui fermée au public, deviendra un vaste parc boisé accessible à l'ensemble des Massicois. La partie Sud du site, qui concentre l'ensemble des bâtiments désaffectés, accueillera environ 1 000 logements dont plus de 800 réalisés par un Groupement de promoteurs emmené par Icade Promotion.

#### PROGRAMME

- 64.000 m<sup>2</sup> SdP de logements dont 7 % de logements sociaux et une résidence personnes âgées
- 1.200 m<sup>2</sup> de commerces et services.

#### CERTIFICATIONS

Conforme à la réglementation thermique RT 2012, l'opération vise le label NF Habitat.

**AMENAGEUR** : Paris Sud  
Aménagement

#### EQUIPE

Maîtrise d'ouvrage : Icade Promotion  
Architecte : Urbaniste Agence François Leclercq  
Architectes constructeurs : Agence F. Leclercq, Ameler & Dubois, Archi 5, Itar, Didier Courant, Seiler & Lucan, Koz, Pietri Architectes, Saison Menu, Explorations architecture, Antonini Darmon, BVAU.

**CALENDRIER**  
Livraison 2024

Ce quartier fait la part belle aux mobilités douces pour préserver le calme environnant du site. Il disposera également d'une qualité architecturale de haut niveau en réponse à la qualité environnementale du site. Une architecture variée à la fois dans ses lignes et dans le choix de ses matériaux s'intégrant à la diversité écologique du site et cherchant à se dissimuler parmi les arbres. Sous la coordination de l'Agence François Leclercq, 12 architectes ont travaillé sur ce projet de manière partenariale et concertée lors de nombreux ateliers thématiques afin de produire un résultat architectural cohérent et harmonieux sur l'ensemble du projet.

Le montage s'est construit autour de la mise en place d'une démarche partenariale placée au cœur même du projet. La Ville de Massy, Paris Sud Aménagement, Air France et Icade Promotion ont ainsi signé en décembre 2016 un protocole d'accord qui fixe notamment la participation de l'opération au financement des espaces et des équipements publics ainsi qu'un calendrier prévisionnel de réalisation. Icade Promotion a ainsi accompagné Air France durant l'ensemble des négociations qui ont permis d'aboutir à la signature de ce protocole d'accord.

Cette démarche partenariale engagée a permis de respecter les éléments financiers liés à la valorisation du site, les échéances prévues pour la signature de la promesse de vente et le planning de dépôt de l'ensemble des permis de construire de l'opération.





## Les Terrasses d'Ingouville

Le Havre (76)

### APPEL A PROJETS



#### Une programmation multidimensionnelle au service du territoire

La programmation est créatrice d'une nouvelle urbanité et intensité en centre-ville. Le nouveau siège social de l'association « La Ligue Havraise » et une crèche en partenariat avec « La Ligue Havraise » qui proposera l'accueil d'enfants porteurs ou non d'un handicap.

#### Un nouveau lien entre la ville haute et la ville basse du Havre

Le projet des « Terrasses d'Ingouville » a été conçu à partir des caractéristiques et de l'environnement exceptionnel du site Flaubert. Conçu comme une véritable couture urbaine, avec une diversité d'architectures et de paysages, ce projet crée un nouveau lien urbain et paysagé entre la ville haute et la ville basse du Havre.

#### Un urbanisme décarboné tourné vers le réemploi

Le projet des « Terrasses d'Ingouville » porte la vision d'une ville bas-carbone et sera un véritable laboratoire du réemploi. Les « maisons sur les toits » seront en construction bois avec une isolation biosourcée tandis que la terre du site mélangé à du béton concassé issu de la démolition permettra de réaliser des murs en terre crue pour les parties communes des logements et de la crèche. Le projet prévoit également le réemploi des matériaux issus de la démolition.

#### GROUPEMENT

Promoteur : ICADE

Exploitants : Villas Ginkgos, La Ligue Havraise

Architectes : Corinne Vezzoni et associés, Frédéric Denise

Paysagiste : HYL

BET : Alto-Step, Sareco, ETC, Cycle-Up, Permac

#### PROGRAMME

21 880 m<sup>2</sup> SDP dont

211 logements en accession aux typologies variés avec près de 25% de grands logements (T4 et plus),

Une résidence services seniors de 110 logements en partenariat avec Villas Ginkgos

Le nouveau siège social de l'association « La Ligue Havraise »,

Une crèche en partenariat avec « La Ligue Havraise »

#### CALENDRIER

Livraison 2023

# LES GRANDS JARDINS DE CALIX

Caen (14)

## APPEL A PROJETS



Reconversion de l'Hôpital Clémenceau de Caen, en collaboration avec la ville, (foncier de 8 hectares), en un nouveau quartier résidentiel, convivial et familial. Sur l'espace public près de 15 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics donnent une place importante à la renaturation du site et aux jardins ouverts aux habitants.

L'opération « Les Grands Jardins de Calix » est conçue à partir de la topographie du site pour une relation harmonieuse entre la nature et les nouveaux modes de vie.

### PROGRAMME

44 000 m<sup>2</sup> environ, dont :

- 40 000m<sup>2</sup> - 600 logements
- 3 000 m<sup>2</sup> de bâtiments tertiaires
- 1 600 m<sup>2</sup> de bâtiments accueillant des tiers lieux dynamisant le site : conciergerie, espaces de restauration dans un manoir, maison du jardinier dans un bâtiment réinterprété, halle gourmande et café littéraire dans une Chapelle reconvertie....

### CALENDRIER

Livraison : 2026



Agence Cobe architectes

### GROUPEMENT

Promoteurs : ICADE (mandataire), SHEMA, SOTRIM, POZZO, FLAVIAE

Architectes : Agence Thierry Laverne (Paysagiste-Urbaniste), CoBe ( Architecte – Urbaniste)

BET : ERDA, VIAMAP,

AMO divers: Cycle-Up, Karibati matériaux biosourcés



lot E – Thomas Bernard – Céline Lepourry



lot G – Agence Engasser & associés



**WOODSTONE**

**Bordeaux (33)**

**APPEL A PROJETS**



L'objectif est de concevoir et réaliser l'un des 2 bâtiments de logements ainsi que le parking silo en structure bois, à hauteur de 50 % minimum du volume structurel.

Le parking silo sera également partiellement réversible dans ses usages (bureaux, activités).

Les structures bois devront permettre la mise en œuvre de façades minérales lourdes (béton architectonique, pierre...), répondant à la charte architecturale de l'EPA.

La réalisation de cette opération visera à renforcer le développement des filières bois locales.

#### Un projet « bas carbone »

- Structure majoritairement en bois
- Raccordement à un réseau de chaleur bas carbone
- Certification NF Habitat HQE 9\* pour les logements et labélisation E+ C-
- Mur végétal et toiture-terrasse végétalisée permettant une pratique sportive

#### CALENDRIER / BUDGET

- Démarrage travaux : 2ème semestre 2020
- Livraison: mi-2022
- CA prévisionnel : 31 M€ TTC

#### PROGRAMME

- 70 logements en accession (dont 35% en accession maîtrisée)
  - 27 logements E2C1 (+ Option E2C2)
  - 43 logements E2C1 (+ Option E3C1)
- 1 parking silo de 441 places en conception bois

**AMENAGEUR :** EURATLANTIQUE

#### GROUPEMENT

Promoteur : ICADE

Architecte : COSA (Colboc Sachet Architectures)

EODD (AMO DD), Sylva Conseil (AMO construction bois), I+A, Barbanel, AIDA, BMF Conseil, Bureau Veritas, Jardins de Babylone (spécialiste des murs végétaux), Nature & Potager en ville (AMO et exploitant en agriculture urbaine).



# GARE DES GOBELINS

Paris 13

## APPEL A PROJETS



Le projet est composé de deux nouveaux bâtiments offrant des espaces de sport et de travail, d'une plateforme logistique dédiée à la livraison du dernier kilomètre, et d'un nouveau jardin constituant un îlot de fraîcheur au sein de la dalle des Olympiades.



### PROGRAMME

- Opération de 19 801 m<sup>2</sup> SDP comprenant :
  - 14 805 m<sup>2</sup> SDP de bureaux
  - Bâtiment Los Angeles : 12 275 m<sup>2</sup> SDP
  - Bâtiment Melbourne : 2 530 m<sup>2</sup> SDP
  - 4 610 m<sup>2</sup> SDP d'activités sportives
  - 150 m<sup>2</sup> SDP de café-restaurant
  - 236 m<sup>2</sup> SDP d'infrastructure (passerelle)
- Programme tertiaire inscrit dans une démarche bas carbone : utilisation de matériaux biosourcés (ossature bois, cloisons en terre crue...)
- Bâtiment Melbourne : bâtiment à énergie positive, production d'énergie avec 250 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture
- Bâtiment Los Angeles : E2C2 avec 1 400 m<sup>2</sup> de serres agricoles en toiture

### GROUPEMENT

Promoteur : ICADE/ SEGRO  
Architecte : Data, Anyoji Beltrando

### CALENDRIER

Livraison : 2025



# QUARTIER DE GALLY

## Versailles (78)

### CONCESSION D'AMENAGEMENT



Le projet se réalise dans un cadre exceptionnel, en limite du parc du Domaine du Château de Versailles. Une campagne de plantations d'envergure, avec plus de 6 000 arbres de haute tige sur l'espace public, viendra assurer son intégration dans le paysage.

Il a été conçu pour réaliser une cité jardin nouvelle génération, une Cité Fertile, dans laquelle les habitants vivent au plus près de la Nature. Dans cette perspective, le projet prévoit l'implantation d'une micro-ferme avec potagers pour des chefs cuisiniers, jardins partagés pour les habitants, vergers et éco-pâturage. Il redonnera également vie à une halle polyvalente, bâtiments conservés de l'ancienne caserne.

La philosophie du projet repose sur le Label Nature-Art-Education pensé par Deyrolle. Une des spécificités du site est qu'il hébergera dans l'hôtel une partie du personnel des épreuves équestres des Jeux Olympiques 2024 qui se dérouleront dans le parc du Château. Ce projet à dominante résidentielle propose quatre typologies d'habitat limités en R+2 pour favoriser la diversité architecturale et les modes d'habiter : la maison jumelée, la maison de ville, l'individuel superposé et le petit collectif.

#### EQUIPE

Maîtrise d'ouvrage : Icade Promotion – SNC  
Versailles Pion Architecte coordonnateur : LAMBERT LENACK

Paysagiste : Michel DESVIGNE

#### PROGRAMME GENERAL

- Logements : 40 254 m<sup>2</sup> SDP (545 logements (dont 30% sociaux))
- Commerces : 850 m<sup>2</sup> SDP
- Activités : 510 m<sup>2</sup> SDP
- Hôtel : 3 000 m<sup>2</sup>
- Equipements publics (groupe scolaire et salle polyvalente) : 1 770 m<sup>2</sup> SDP
- Equipement privé (crèche) : 400 m<sup>2</sup> SDP

#### CERTIFICATIONS/LABELLISATION

Innovation et excellence environnementale (label E+C- pour l'ensemble des constructions avec raccordement à une boucle d'eau chaude tempérée en géothermie).  
Groupe scolaire : bâtiment passif

#### CALENDRIER

L'opération sera découpée en trois phases :

- Phase 1 : 2022 – 2024 (livraison de 233 logements, commerces, équipements et hôtel).
- Phase 2 : 2023 – 2025 (livraison de 153 logements).
- Phase 3 : 2025 – 2027 (livraison de 164 logements).



# PLESSIS BOTANIQUE

## La Riche (37)

### CONCESSION D'AMENAGEMENT

La ZAC du Plessis Botanique est une opération d'envergure très en phase avec les enjeux actuels de notre société :

Au sein de Tours Métropole Val de Loire et au cœur de la Ville de la Riche, c'est l'occasion de découvrir l'émergence de la Ville Jardin, une création de quartier qui s'inspire de la trame urbaine historique maraîchère existante tout en répondant à l'attractivité croissante de la Métropole de Tours.

La Riche est une commune limitrophe de Tours, le site jouxte le Jardin Botanique sur plus de 500m de linéaire et se situe à moins de 20 minutes à pieds du centre-ville de Tours, soit 1h30 de Paris en train.

Projet de grande ampleur, ce sont plus de 1 400 logements dont 15 % de sociaux qui verront le jour, avec également quelques commerces de proximité en RDC, quelques cellules dédiées à l'artisanat mais aussi un équipement scolaire et une maison des associations.

La ZAC du Plessis Botanique, c'est aussi un quartier exemplaire sur les volets environnementaux et énergétiques, puisque :

- déjà labélisé éco quartier
- l'ensemble des constructions sera raccordé au réseau de chaleur métropolitain.

C'est donc en tant qu'acteur national de l'aménagement des territoires, qu'Icade Synergies Urbaines (via la SNC du Plessis Botanique) sommes en charge de la conduite opérationnelle de la ZAC. Nous sommes titulaires d'une Concession d'Aménagement pour le compte de Tours Métropole Val de Loire, ce qui fait de la ZAC le premier projet d'aménagement métropolitain.



#### GRUPEMENT

ICADE SYNERGIES URBAINES concessionnaire d'aménagement et ICADE PROMOTION promoteur à hauteur de 65% du programme de l'opération

#### EQUIPE

Agence LAQ ( Claire Shorter)

Paysagiste : La Forme et l'Usage

#### PROGRAMME

- 1 400 logements
- Espaces publics
- Groupe scolaire
- Commerces/ Activités



# ORGEMONT

## Epinay-sur-Seine

(93)

### REGENERATION URBAINE

#### **Un quartier majoritairement propriété du groupe ICADE**

En limite de la Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine, le quartier d'Orgemont s'étend sur plus de 80 hectares.

Bien que séparé des autres quartiers et notamment du centre-ville, c'est un quartier bien desservi par la ligne du RER C et le futur T11 Express, ainsi que le tramway T8.

2 214 logements y ont été construits par la SCIC, filiale de la Caisse des dépôts et consignations, dans le cadre du plan de relance de la construction de logements engagé à partir de 1954. Ces logements sont aujourd'hui déconventionnés, mais leurs caractéristiques sont celles du parc social. Il s'agit d'un patrimoine vieillissant, sur lequel il est aujourd'hui nécessaire d'intervenir.

Le groupe ICADE a donc décidé de s'engager sur la restructuration de son patrimoine, qui constituera le levier principal du renouvellement du quartier d'Orgemont.

#### **Un projet fort de régénération urbaine associant ICADE, CDC-Habitat et l'ANRU aux côtés de la Ville d'Epinay-sur-Seine et de l'EPT Plaine Commune**

ICADE a signé un Protocole de Préfiguration en 2016 avec l'ANRU, la Ville d'Epinay-sur-Seine et l'EPT Plaine Commune avec pour ambition:

- le désenclavement du quartier;
- la requalification des espaces publics et la création de nouveaux équipements et services
- la restructuration lourde et la diversification du parc de logements

Synergies Urbaines assure en partenariat avec les collectivités la conduite de ce projet qui permettra la mutation de l'ensemble de ce quartier de près de 11 500 habitants.

**Après plusieurs années de définition du projet, le groupe ICADE signe en 2022 la convention avec l'ANRU devenant ainsi le premier promoteur privé à s'engager sur une opération de renouvellement urbain.**

Synergies Urbaines assure en partenariat avec les collectivités la conduite de ce projet qui permettra la mutation de l'ensemble de ce quartier de près de 11 500 habitants.



#### **ETUDE URBAINE**

AUA Paul Chemetov, Ronald Sirio Associés

#### **CALENDRIER**

2022:

- Signature d'une convention NPNRU
- Signature d'un protocole multipartite
- Création d'une ZAC : 2023



L'opération porte sur l'acquisition par la Foncière Tertiaire de deux actifs d'une surface totale de 64 710 m<sup>2</sup> loués.

Puis la reconversion de ce site en nouveaux quartier dominant logements, réalisés en deux phase successives, livrées à la libération de chacune des tranches.

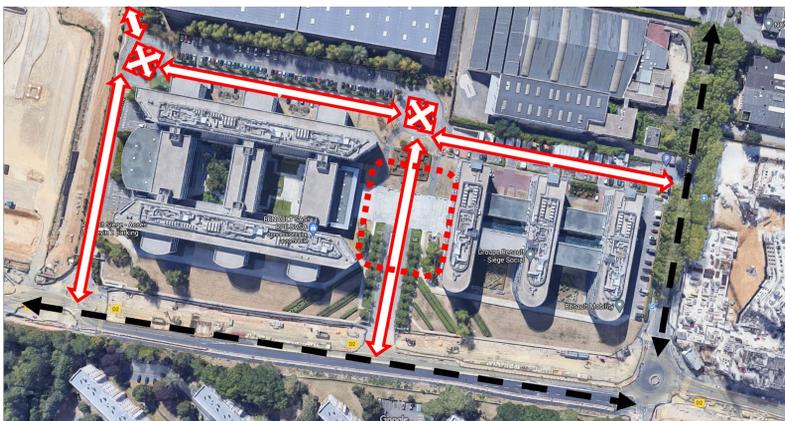
Synergies Urbaines identifie les potentialités du site à accueillir un programme de promotion immobilière sur tout ou partie de l'emprise, tant sur les aspects réglementaires, politiques et économiques au travers d'évaluations de charges foncières.

**SURFACE**

135 000 m<sup>2</sup>

**CALENDRIER**

Démarrage en 2023



**NOVADIS (libérable 2026)**

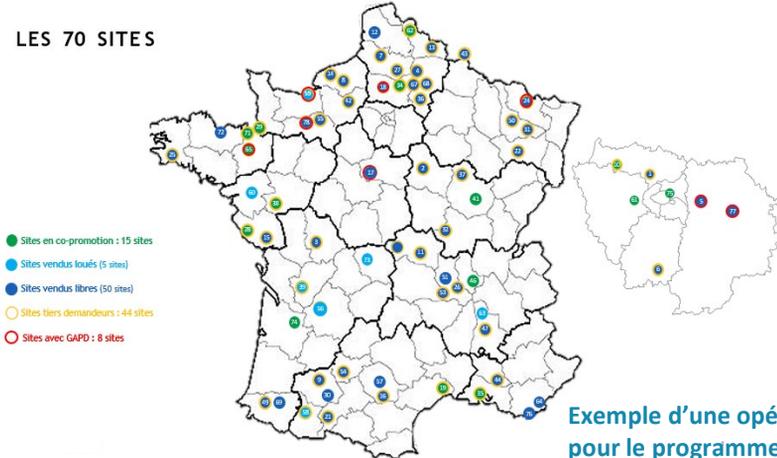
**ARCADE (libérable 2023)**

## 4) Expérience dans la valorisation de portefeuille foncier national : focus sur l'opération STEEN

Synergies Urbaines a accompagné et coordonné les différentes Directions Régionales d'Icade dans l'élaboration des projets afin de formaliser son offre globale auprès d'ENGIE

**STEEN ENGIE**  
France

### LES 70 SITES

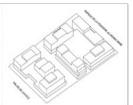


### Exemple d'une opération développée pour le programme STEEN à Saint-Malo (35)

Icade promotion a acquis, en partenariat et en l'état, avec les sociétés BROWNFIELDS et Aire Nouvelle, un portefeuille de terrains appartenant à ENGIE répartis sur toute la France Métropolitaine. Une partie de ces sites a accueilli par le passé des installations industrielles, pour la plupart des usines à gaz, et représentent un total d'environ 500 000 m<sup>2</sup> de terrains qu'il sera nécessaire de réhabiliter en vue d'une reconversion.

Cette reconversion fera l'objet d'une procédure dite de tiers demandeur, dispositif récent (décret du 18 août 2015 en application de la loi ALUR). Ce dispositif permet à un tiers qui en fait la demande de se substituer au dernier exploitant industriel en vue d'assurer la réhabilitation du site pour un changement d'usage. C'est un des facteurs clé de la réussite de ce projet.

Les compétences tant en matière de réhabilitation de sites industriels qu'en matière de promotion immobilière reconnues du partenariat BROWNFIELDS, ICADÉ Promotion et Aire Nouvelle ont convaincu ENGIE de confier la reconversion de ce portefeuille au groupement.



Environnement immédiat



Un nouveau quartier résidentiel

US	RES	LABOR	COLOMBES
08	25	112	05
200 m			

©2017 / MEDINA ENGINEER PRAAG / P. v. Architects et Parisglobe

### Depuis juin 2022 :

- Etude de 18 sites en co-promotion
- Dépôt d'une douzaine de permis de construire en 2023
- Signature d'une douzaine de sites sous promesse de vente

# Nos engagements

## LA RAISON D'ÊTRE D'ICADE

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.

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre Raison d'être.



## LA NATURE QUI FAIT DU BIEN

- ▶ La nature considérée comme un écosystème global dans laquelle nos bâtiments s'insèrent et que nos bâtiments hébergent
- ▶ Une nature à laquelle nous rendons service, qui a un impact sain et positif sur notre santé
- ▶ Une nature présente dans nos bâtiments, sous la forme de matériaux peu transformés

## UN LOGEMENT POUR TOUS

- ▶ Une conception tournée vers l'utilisateur et la personnalisation
- ▶ Une conception agile qui tire parti et s'adapte aux territoires

Déclinaison opérationnelle de notre Raison d'Être, Naturellement chez soi est notre nouvelle offre immobilière résidentielle proposant des recommandations pour la conception du logement de demain :

- Des espaces extérieurs systématiques
- Des logements flexibles pour accueillir tous les usages
- Une personnalisation progressive de son logement
- Une inclusion des mobilités douces
- Des espaces de vie au service des résidents

# La RSE au cœur de l'ADN d'Icade

## Une politique RSE ambitieuse au cœur de la stratégie

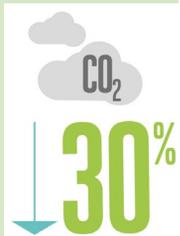
Icade se mobilise sur tous les fronts pour répondre aux attentes sociales, sociétales et environnementales. Afin de proposer des solutions adaptées et créatives, nous avons choisi de co-construire nos produits et services immobiliers avec nos parties prenantes. Ensemble, nous créons de la valeur à tous les niveaux et contribuons ainsi à l'édification de villes plus durables, inclusives et résilientes, offrant un réel confort et bien-être aux usagers.

La politique RSE d'Icade s'articule autour de trois axes :

- La transition bas carbone et préservation des ressources ;
- Les nouveaux usages et intégration territoriale ;
- Le développement des compétences des salariés, bien-être au travail et diversité.

**Ces trois axes sont assortis de cinq enjeux prioritaires. Ils sont déclinés par pôle d'activité dans le cadre du plan stratégique, et font l'objet d'engagements chiffrés et de suivis réguliers via des indicateurs de performance.**

### Impact sur le changement climatique



des émissions de CO<sub>2</sub> du pôle Foncière Tertiaire ont été réduites entre 2015 et 2021.

### Préservation de la biodiversité



des parcs d'affaires et 46 % des nouvelles constructions sont en biodiversité positive en 2021.

### Raréfaction des ressources et économie circulaire



des restructurations de la Foncière tertiaire supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont fait l'objet d'une démarche de réemploi en 2021.

### Cohésion des territoires et inclusion



actions locales et solidaires ont été proposées aux locataires des parcs d'affaires en 2021.

### Développement des compétences des salariés, bien-être au travail et diversité



des salariés ont suivi une formation en 2021.

## L'innovation au service de la RSE

**Afin de nous rapprocher des territoires et remettre sans cesse en question notre vision de la ville, nous animons un écosystème de partenaires : académiques, associatifs, industriels, institutions et collectivités, etc. Avec eux, nous avons à cœur de co-concevoir de nouveaux dispositifs et de nouvelles initiatives afin de faire émerger des solutions positives pour les villes.**



Icade a créé en 2019 son start-up studio « Urban Odyssey » en partenariat avec l'Incubateur HEC. Dédié à la ville de demain, il a pour vocation d'industrialiser des offres innovantes en réponse aux nouveaux enjeux auxquels fait face l'entreprise. En 2019, six start-up ont été incorporées au start-up studio dont trois projets nés de l'intrapreneuriat. Ils portent notamment sur des solutions en faveur de l'environnement, comme la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'agriculture urbaine et la revalorisation des eaux pluviales.



VERTUO a pu bénéficier de l'incubateur Urban Odyssey pour se développer et créer Bocage Urbain, un aménagement paysager modulaire, une solution esthétique et fonctionnelle de gestion des eaux pluviales et d'apport de biodiversité en milieu urbain. Des solutions bio-inspirées, autonomes et étanches, modulaires et facile à installer. Ces solutions permettent d'optimiser le bilan carbone, d'augmenter les îlots de fraîcheur et de réduire les coûts d'entretien.



Synergies Urbaines poursuit son engagement au service des nouveaux usages et des besoins actuels et futurs de ses concitoyens en faisant du biomimétisme (approche scientifique visant à s'inspirer des systèmes vivants) un axe majeur pour développer et aménager des villes authentiques, lieux de bien-être et d'harmonie, des villes respectueuses de leur histoire et de leur patrimoine.

Ainsi, Icade Promotion et le Ceebios (Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme), ont signé un partenariat pour co-construire un immobilier et des écosystèmes urbains inspirés par et avec la nature, plus résilients, plus économes, plus performants, toujours plus agréables à vivre.

## L'innovation au service de la RSE

### LABEL NATURE - ART - EDUCATION - DEYROLLE

Le « tryptique » Nature-Art-Education est né dans la réflexion globale apportée par Deyrolle sur le territoire de Versailles dans le cadre du projet Quartier de Gally.

A ce jour, aucun label ne traite ces thématiques comme un ensemble et de manière transversale. Aucune certification n'intègre l'éducation.

Le Label NAE (Nature-Art-Education) s'inspirera également des Objectifs de Développement Durable de l'Organisation des Nations Unis.



### LE VIVRE BOIS SELON ICADÉ

Acteur des transitions environnementales, Icade se positionne en pionnier de l'immobilier durable avec des bâtiments dont les consommations en énergie, les besoins en ressources et les impacts sur la biodiversité sont maîtrisés dans le temps et garantis par des certifications exigeantes.

Zoom sur trois projets ambitieux et innovants, démontrant les multiples opportunités offertes par le bois.



Dans le cadre de sa stratégie Low carbon by Icade, Icade créé la filiale d'Icade Promotion, spécialisée dans la construction bas carbone et la personnalisation du logement.

**URBAIN  
des BOIS**

# L'innovation au service de la RSE



## RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

En ligne avec notre Raison d'être pour construire des villes mixtes, innovantes, inclusives et à l'empreinte carbone réduite, AfterWork by Icade est une démarche de redéveloppement des actifs tertiaires, portée par une équipe dédiée au sein d'Icade Promotion ; des femmes et des hommes disposant d'une expertise multi-produits afin d'étudier tous les scénarios de transformation, tout en prenant en compte le bilan carbone et les objectifs ambitieux du Décret Tertiaire.

- Anticiper les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone en améliorant le bilan carbone des immeubles tertiaires, en favorisant le réemploi et en réduisant l'artificialisation des sols.
- > Proposer de nouveaux espaces de bureaux innovants ou envisager un changement de destination, notamment en logement.



## FACONNER LA VILLE, EMBELLIR LA VIE

Icade a pour ambition de développer la marque Ad Vitam by Icade centrée sur la réalisation de campus d'entreprises dédiés à la « soft industrie » et à forte valeur ajoutée environnementale et énergétique.



## Icade, nos métiers



Origine - Nanterre, Hauts-de-Seine

### FONCIÈRE TERTIAIRE : Icade, 1<sup>er</sup> acteur immobilier du Grand Paris

- Les bureaux d'Icade sont situés en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales.
- 877 000 m<sup>2</sup> de réserves foncières



Polyclinique Reims Bezannes – (51)

### FONCIÈRE SANTÉ : Icade, premier acteur en France

Icade Santé, investisseur immobilier européen Leader de l'investissement dans les établissements de santé aujourd'hui en France et demain en Europe, la Foncière Santé s'appuie sur des relations de long terme avec les opérateurs de santé pour cocréer de la valeur.



Village des Athlètes – LOT D  
Saint-Ouen (93)

### PROMOTION : Leader national et acteur de référence de la construction bas-carbone

Avec son maillage territorial (21 implantations), Icade Promotion développe des opérations de bureaux et de logements, ainsi que des grands équipements publics et des établissements de santé.

## Un actionariat historique et de long terme

Groupe Crédit  
Agricole Assurances  
**19,1%**

Flottant<sup>(4)</sup>  
**41,7%**

**15,5 Md€ de patrimoine**  
*12,2 Md€ de patrimoine hors droits PdG*

Caisse des Dépôts  
**39,2%**

Foncière  
Santé  
**32%**

Foncière  
Tertiaire  
**68%**

Au 31 décembre 2022



Contacts :

Directrice Déléguée en charge  
de Synergies Urbaines  
Carine ROBERT  
[carine.robert@icade.fr](mailto:carine.robert@icade.fr)

Assistante :

Muriel QUIEVREUX  
[muriel.quievreux@icade.fr](mailto:muriel.quievreux@icade.fr)  
01 41 57 75 31