



**Une foncière
engagée
au service de
ses clients**

Icade, un opérateur intégré, à la fois foncière et promoteur, pour bâtir dès aujourd'hui la ville de 2050

Icade est un acteur immobilier qui œuvre pour rendre la ville plus agréable à vivre pour chacun. À la fois foncière et promoteur, Icade accompagne partout en France les clients, élus et partenaires qui veulent bâtir dès aujourd'hui la ville de demain. Une ville plus respectueuse de la nature, davantage en harmonie avec nos façons de vivre, de travailler et de nous déplacer. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaires de référence le groupe Caisse des Dépôts et le groupe Crédit Agricole Assurances.

Icade en quelques chiffres



1,8 million de m²
de surfaces d'actifs



+ de 5 000 logements
construits par an



1000
collaborateurs

Un actionariat historique et de long terme

39.2% Caisse des Dépôts
18.85% groupe Crédit Agricole Assurances
41.95% flottant⁽¹⁾

au 31/12/2025

⁽¹⁾ Dont 0,54% d'auto-détention et 0,55% pour le fonds commun de placement Icade (FCPE)

Le plan stratégique d'Icade 2024-2028 est construit autour de quatre axes majeurs :

- Poursuivre l'adaptation du portefeuille de bureaux à l'évolution de la demande,
- Accélérer la diversification du portefeuille d'actifs,
- Bâtir la ville de 2050, plus mixte, plus innovante et plus durable,
- Maintenir une structure financière solide.

Un patrimoine d'actifs résilients et diversifiés, adaptés pour l'avenir

Constitué de bureaux, de locaux d'activités, d'hôtels, de data centers, le patrimoine de la foncière Icade occupe un positionnement stratégique en Ile-de-France et dans les grandes métropoles régionales.

- **213 actifs**
- **+ de 700 entreprises locataires**
- **10 ans** : durée moyenne de la relation bailleur/locataire ;
- **Des clients de taille diverse** et dans des secteurs variés : CAC 40 & SBF 120, établissements publics, PME & TPE, secteurs des technologies, énergie, ingénierie, eau, finance/assurance, grande distribution, médias/communication, data centers...

Chiffres au 31/12/2025

Pulse

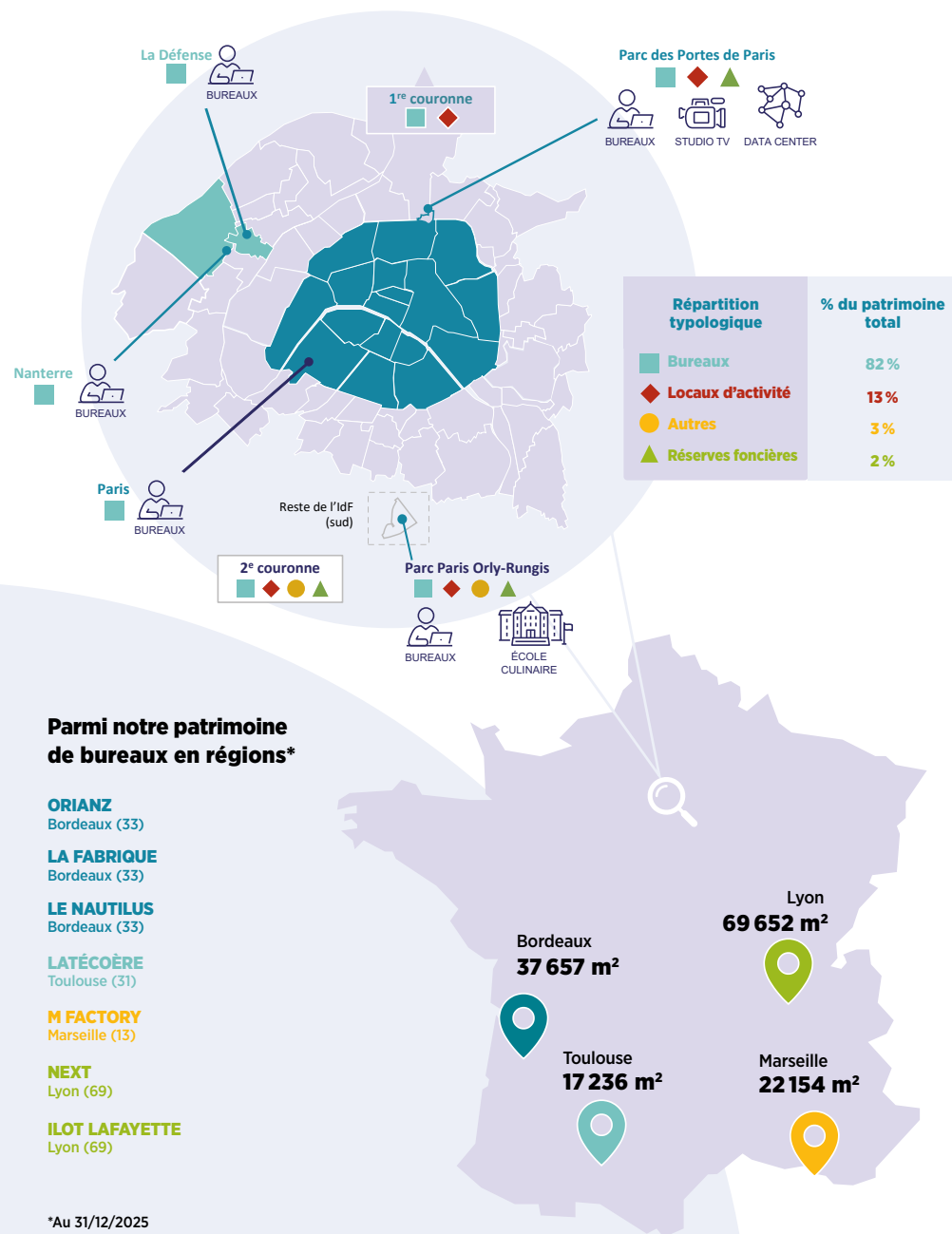
Saint-Denis (93)

Seed

Lyon (69)



Un patrimoine diversifié d'actifs situés dans des pôles dynamiques



*Au 31/12/2025

Une conviction partagée : la ville de 2050 sera bas carbone et intégrera les enjeux de biodiversité et d'adaptation au changement climatique.

Icade fait de la transformation du bâti existant et de la conception bas carbone les piliers de sa démarche Ville de 2050. Cette vision lui permet de fixer des objectifs ambitieux et de développer des solutions concrètes sur l'efficacité énergétique, le bas carbone ou la mixité des usages, tout en construisant sa vision sur des sujets plus complexes comme le numérique, l'adaptation au changement climatique, la protection des sols, la biodiversité ou encore la mobilité douce.

Icade actualise sa trajectoire de réduction des émissions carbone, en ligne avec le nouveau standard immobilier de la SBTi (*Buildings Sector Science-Based Target-Setting Criteria*). Ses objectifs d'ici à 2030 sont désormais conformes à une trajectoire +1,5° sur les trois scopes⁽¹⁾

Nos engagements pour la biodiversité

Renaturer 100 % des parcs d'affaires d'ici à 2026 avec un niveau d'ambition renforcé en 2030⁽²⁾ ; Intégrer des solutions de soutien⁽³⁾ à la nature sur 90 % des bâtiments hors parcs d'ici à 2026⁽⁴⁾ ; Proposer des solutions de coopération et d'engagement aux locataires en soutien à la biodiversité.

Nos actions avec des résultats concrets

- Bail engagé Climat : douze clients signataires engagés pour une gestion plus sobre des bâtiments ;
- Parc arboré, sur le Parc des Portes de Paris, de 1500 arbres créant une coulée verte pour les usagers et la biodiversité ;
- Démarche de sciences participatives pour les locataires des parcs depuis 2022 en collaboration avec le Museum National d'Histoire Naturelle, Sorbonne Université et CDC Biodiversité ;
- Travaux de recherche et d'expérimentations.



Cologne, Parc Paris Orly-Rungis
Rungis (94)

Cologne, entièrement rénové pour en faire un bâtiment adapté à un scénario à +4 °C

En lien étroit avec son locataire, Phibor Entreprises, l'immeuble de bureaux « Cologne » a été entièrement rénové : isolation des murs par l'extérieur, toitures blanches, système de chauffage et de climatisation innovant.

(1) Document d'enregistrement universel Icade 2025.

(2) Pour la Foncière, le terme de renaturation est lié au respect des engagements du Contrat de Performance Biodiversité (CPB) qui s'applique sur les parcs d'affaires. La méthodologie de mesure et les cibles visées ont été élaborés avec CDC Biodiversité et leurs écologues, sur la base de référentiels spécialisés reconnus en matière de biodiversité.

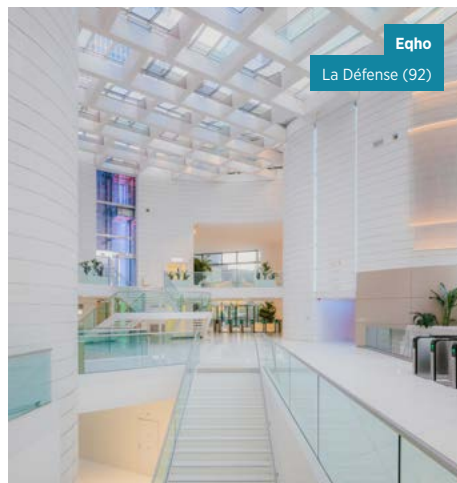
(3) Solutions permettant de soutenir le développement de la biodiversité en ville telles que la végétalisation des espaces ou du bâti, la diversification des végétaux, l'aménagement d'habitats ou encore la gestion des éclairages pour la faune nocturne.

(4) Les bâtiments contrôlés par Icade localisés en dehors des parcs d'affaires représentent 37 % des surfaces du périmètre total - contrôle exclusif (source : <https://www.icable.fr/finance/publications/synthese-biodiversite-avril-2026.pdf>)

Eqho, des espaces de vie et de services cinq étoiles.

Situé à La Défense, Eqho est un immeuble de bureaux et de services de 79 000 m² dont 2 800 m² d'espaces végétalisés.

Il possède de nombreux avantages : accès facilités, parking privatif directement sous l'immeuble, large offre de services premium (auditorium de 300 places, business center, restaurants, espace fitness de 1300 m², espaces de détente et de réflexion, conciergerie...).



Eqho
La Défense (92)



Edenn
Nanterre (92)

Edenn, une construction portée par des matériaux sains, biosourcés et réemployés

Situé sur l'axe Paris-La Défense-Nanterre, au pied de la gare RER E Nanterre-La Folie, Edenn est entièrement occupé par Schneider Electric, qui en a fait son nouveau siège social. Immeuble de 30 000 m² en structure bois-béton-métal, ponctué de balcons et de terrasses végétalisées, Edenn est un bâtiment exemplaire en matière d'efficacité énergétique. Il regroupe des bureaux, des services de haut niveau et des commerces en pied d'immeuble.

Le Pont de Flandre, le seul campus tertiaire dans Paris

Dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, le Pont de Flandre abritait autrefois les entrepôts de la Compagnie des Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) réhabilités par Icade pour répondre aux enjeux et usages tertiaires du XXI^e siècle. Aujourd'hui, c'est un campus tertiaire de 5 hectares, à proximité immédiate du Parc de la Villette, qui a su séduire de nombreuses entreprises aux secteurs d'activités variés.



Pont de Flandre
Paris 19^{ème} (75)

Situé sur les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers, le Parc des Portes de Paris

est un campus tertiaire de près de **65 hectares**. Il regroupe une grande diversité d'acteurs : grandes entreprises du CAC40, PME/TPE, start-up, administrations, acteurs de l'audiovisuel et du numérique, data centers... De nombreux services, des espaces de restauration ainsi que de vastes espaces verts (parc arboré d'1,5 hectare, le Parc Péreire) sont offerts quotidiennement aux usagers du Parc.



Parc des Portes de Paris
Aubervilliers-Saint-Denis (93)



Gilles Sallé, Président-Fondateur d'AMP VISUAL TV

« Cela fait plus de 20 ans que notre activité de tournage en studio est installée à Aubervilliers grâce à une confiance établie de longue date avec nos interlocuteurs d'Icade. Parmi les atouts du site figurent évidemment son accessibilité et sa sécurisation qui, pour nous, sont essentielles car nous tournons chaque jour de nombreuses émissions de télévision avec des célébrités et du public. Mais nous apprécions aussi toutes les initiatives engagées par le Groupe, comme les mobilités douces et le parc arboré, qui permettent à nos collaborateurs et collaboratrices de mieux vivre sur le site. »

Situé à 7 kilomètres de Paris avec un accès direct depuis l'A106, le Parc Paris Orly-Rungis est le premier parc tertiaire privé du sud de Paris. S'étendant sur **58 hectares**, il accueille aujourd'hui plus de **220 entreprises** et environ **10 000 collaborateurs**, avec une grande flexibilité d'usages. Les services, animations, offres de restauration et espaces de détente du parc offrent à ses usagers une belle qualité de vie au travail, dans des espaces connectés, dynamiques et mixtes.



Parc Paris Orly-Rungis
Rungis (94)



onePlace
Rungis (94)



Grégory Cohen, Chef fondateur de onePlace Rungis

« Nous avons tissé des liens forts avec cette foncière foncièrement humaine qui sait entendre et dialoguer. Les équipes d'Icade et du parc Paris Orly-Rungis nous accompagnent au quotidien et nous permettent de développer onePlace dans les meilleures conditions. Nous avons voulu ce lieu pour offrir aux usagers du parc une offre de restauration diversifiée, pour offrir le meilleur de ma cuisine en mettant l'accent sur la qualité et le fait-maison et en la rendant accessible au plus grand nombre. »

Dans l'immeuble Next, sur une superficie de 2 000 m², l'offre Imagin'Office propose deux cents postes de travail dans des bureaux privatifs ou des plateaux sur-mesure. Imagin'Office, ce sont des espaces de travail flexibles, personnalisés, clé en main et évolutifs selon les besoins des clients.



Next
Lyon (69)

Next, un immeuble entièrement restructuré et adapté aux nouveaux besoins des entreprises

Ancien siège de l'entreprise Framatome à Lyon, Next a bénéficié d'une restructuration complète notamment pour améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment.

Next se compose désormais de 15 800 m² d'espaces de bureaux et de services, répartis sur 7 niveaux.

Un patio paysager est aménagé en cœur d'îlot et un rooftop de 1500 m² offre une vue panoramique imprenable sur la ville de Lyon.

À Lyon, la requalification de l'îlot Lafayette incarne notre vision de la ville de demain

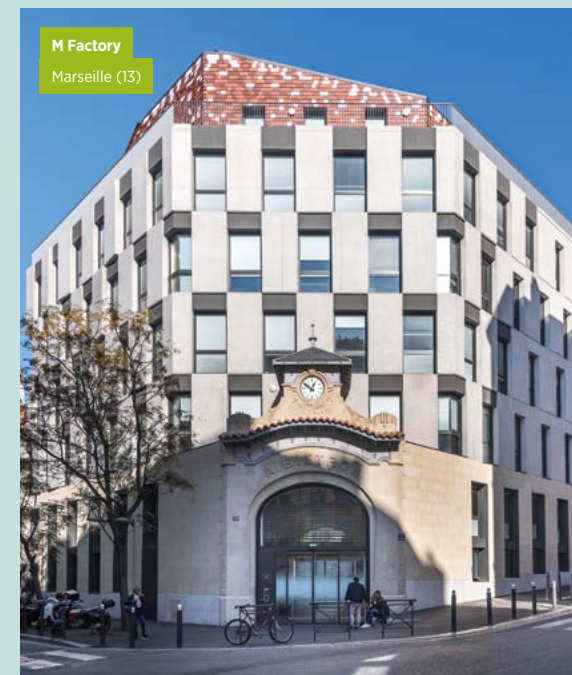
L'îlot Lafayette propose un ensemble mixte de bureaux, logements et socles actifs en rez-de-chaussée. **D'une surface de plus de 8 200 m² en R+8, l'immeuble Seed** dispose de deux halls, d'espaces de bureaux coworking indépendant, d'un patio privatif végétalisé, d'une terrasse et d'un rooftop au R+8. **Bloom est un immeuble de bureaux de 4 400 m² sur sept niveaux** avec un socle actif en rez-de-chaussée. Au 7^{ème} et 8^{ème} étage, une terrasse et un rooftop végétalisé offrent 453 m² d'espaces extérieurs aux vues panoramiques.

M Factory, entre mixité urbaine et excellence architecturale

Situé sur le terrain ayant accueilli la fromagerie Biétron puis l'hôpital Desbief à Marseille, M Factory illustre notre capacité à relever les défis urbains aux côtés des acteurs de la ville.

M Factory est un immeuble de bureaux et de services de 6 000 m².

La porte Biétron, élément patrimonial protégé, a été soigneusement restaurée et intégrée comme un élément à part entière de l'immeuble de bureaux. Dernier vestige des plus beaux exemples de l'architecture industrielle marseillaise du XX^e siècle, elle s'ouvre aujourd'hui sur une rue intérieure dévoilant un chemin solennel jusqu'au cœur d'îlot.



M Factory
Marseille (13)

Latécoère est un immeuble de bureaux d'environ 12 000 m²

situé au pied de la station de métro « Roseraie » à Toulouse. Siège de l'équipementier aéronautique du même nom, cet ensemble verre et métal est situé à côté d'une maison des services de plus de 2 000 m² construite totalement en bois et qui regroupe l'ensemble des services communs de Latécoère.



Latécoère
Toulouse (31)



Tour Hyfive
1 avenue du Général de Gaulle
92800 Puteaux, France
+33 (0)1 41 57 70 00
www.icafe.fr



Icade



@Icade_Officiel

Crédits : Couverture : **Franck Badaire** (Edenn)/Page 3 : **Fernando Javier Urquijo** (Pulse) et **Agence Martingale** (Seed)/Page 5 : **Romain Ruiz** (Cologne)/Page 6 : Architectes : **Franck Badaire** (Edenn) et **Laurent Kronental** (Eqho)/Page 7 : **Maxime Huriez** (Pont de Flandre)/Page 8 : **Romain Ruiz** (Parc de Portes de Paris)/Page 9 : **Momayez-LeLab360** (Parc Paris Orly-Rungis) et **Icade** (onePlace)/Page 10 : **L. Rault** (Next)/Page 11 : **Ooshot** (M Factory). **Sergio Grazia** (Latécoère).