



LA VILLE OÙ IL FAIT BON VIVRE



l'immobilier de tous vos futurs



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.



2

Message de
Frédéric Thomas,
Président du Conseil
d'Administration

4

Interview
d'Olivier Wigniolle,
Directeur général

6

Un modèle unique
d'opérateur
immobilier intégré

8

Patrimoine
et implantations
d'Icade

9

Ambitions
et priorités
2019-2022

10

Une culture
de l'innovation
et de la RSE au
service de
la performance

16

La ville
bas carbone

28

La ville santé
et bien-être

22

La ville
connectée

34

La ville inclusive
et mixte

Ils, elles ont participé à cette brochure.

Couverture : **Marie Coursil**, Responsable du développement, Synergies Urbaines by Icade et **Bastien Chayvialle**, CRM manager, Foncière Tertiaire / P.1: **Perrine Brément**, Analyste financier et **Maxence Naudin**, Innovation manager / P.2-3 : **Jules Ebeng Epaka**, Auditeur interne / P.15: **Benjamin Deroch**, Directeur de programmes Icade Promotion / P.18-19: **Amandine Lieurade**, Responsable juridique adjointe et **Christine Lardoux**, Directeur Administratif et Financier ARKADEA / P. 21: **Carine Robert**, Directeur Grands Projets Urbains Synergies Urbaines by Icade / P. 24-25: **Eva Fages**, Directeur du développement adjoint Icade Promotion / P.26: **Anne-Sophie Lanaute**, Directrice de la communication financière et des relations investisseurs, **Marie-Amélie Perrin**, Responsable études et rémunération, **Morgane Meissirel**, Chargée de missions RSE et **Muriel Aubry**, Directeur des investissements, Foncière Tertiaire / P. 27: **Said Akaaboun**, Responsable environnement de travail / P.33: **Guillaume Tessier**, Directeur du Développement International Icade Santé / P. 36-37: **Élodie Hery**, Assistante développement Icade Promotion et **Jason Gavory**, Chargé de développement Icade Promotion.

Conception et réalisation : Publicis Consultants / Icade. **Crédits photos / Vues d'architectes** : Pierre Perrin Zoko Productions // Atelier Prado // Hardel Le Bihan Architectes, Youssef Tohme Architects & Associates, Adjaye Associates, Buzzo Spinelli Architecture // Dietrich Untertrifaller, Seuil Architecture et Maître Cube // Fernando Javier Urquijo // Pierre Perrin Zoko Productions // Cavazzana Massimo // Architecture-Studio // UAPS, ECDM, Brenac & Gonzalez & Associés, Atelier Pascal Gontier, NP2F, Post-Office Architectes // Agence Thierry Laverne et agence Cobe // Kanopia // Maud Caubet Architectes et Quadri Fiore Architecture // Studio Gang et Parc Architectes. **Photographies** : Couverture, p.1, 2-3, 6-7, 11, 15, 16-17, 19, 22-23, 24, 25, 31, 32, 34-35 : Svend Andersen / p.3 : Crédit Agricole / p.4 : Xavier Lahache / p.5 : Thibaud Carayol / p.12-13 : Getty Images / p.26 : Portra/Stock / 27 : Westend61/Getty Images / p.28-29 : shapecharge/Stock. **Impression** : Nuances Impression.



2019, UNE ANNÉE DÉTERMINANTE POUR ICADE : L'EXPRESSION DE SA RAISON D'ÊTRE





Frédéric Thomas, Président du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale du 24 avril 2019 nous a mandaté, Olivier Wigniolle en qualité de Directeur général renouvelé à l'unanimité, et moi-même, nouvellement nommé à la Présidence d'Icade, pour mettre en œuvre le plan stratégique 2019-2022.

La gouvernance d'Icade s'est renforcée par la nomination d'une Vice-Présidente et Administratrice Référente en la personne de Florence Peronnau. Déterminante pour Icade en matière de gouvernance,

cette année 2019 a également permis d'engager une profonde réflexion sur la raison d'être d'Icade. Mené de façon résolument collaborative, ce travail s'appuie sur l'histoire d'Icade et son évolution constante au cours des six dernières décennies.

Conjuguer performance et respect des ressources de la planète, c'est un beau challenge pour les métiers immobiliers d'Icade.

Nous nous sommes fixés des objectifs ambitieux que nous atteindrons grâce à l'engagement des collaborateurs et de l'équipe dirigeante, avec l'appui du Conseil d'Administration et de l'ensemble des parties prenantes d'Icade.



Olivier Wigniolle, Directeur général

Quelles sont les priorités du plan stratégique 2019-2022 d'Icade ?

Chacun de nos métiers dispose d'une feuille de route claire pour l'exécution de ce plan. Pour la Foncière Tertiaire, nous voulons mettre l'accent sur le pipeline de développement et lancer de nouveaux projets en recyclant du capital provenant de la cession d'actifs core ou matures. Concernant la Foncière Santé, notre priorité sera d'accélérer son déploiement à l'international pour devenir la plateforme leader dédiée à l'immobilier de santé en Europe. Quant au

pôle Promotion, nous devons d'une part recharger le pipeline et le backlog tertiaire, et lancer en production les grands concours gagnés en 2018 d'autre part. L'innovation sera également l'un des piliers de ce plan ; notre priorité sera de décliner opérationnellement des projets innovants dans nos business. Enfin, s'agissant de RSE, le sujet du zéro carbone sera primordial.

Quel bilan faites-vous de 2019 par rapport à l'exécution de ce plan ?

Cette première année démontre que nous sommes

en ligne sur nos principaux objectifs. Nous avons tout d'abord réalisé en 2019 plus de 1,1 milliard d'euros de cessions, soit 67 % de plus par rapport à 2018, avec notamment les cessions de Crystal Park et 49% de la tour Eqho dans des bonnes conditions de prix reflétant les excellentes conditions de marché de l'investissement en immobilier de bureaux à Paris. Nous avons également accéléré les investissements dans la Foncière Santé, qui s'élèvent cette année à 750 millions d'euros, ainsi que notre déploiement à l'international, avec l'ouverture vers un deuxième pays européen grâce à l'acquisition d'un portefeuille de 19 actifs en Allemagne. Nous avons

également procédé à la première émission obligataire d'Icade Santé, dans des conditions extrêmement favorables de marché. Du côté d'Icade Promotion, l'année a été marquée par l'arrivée d'un nouveau directeur général en la personne d'Emmanuel Desmaizères qui a bâti une feuille de route 2020-2024 résolument axée sur la croissance. A noter aussi que les réservations de logements ont enregistré une hausse assez significative de 7,6% et ce, dans un marché où les chiffres sont plutôt orientés à la baisse. De leurs côtés, les équipes de développement ont été très actives puisque 19 concours ont été remportés cette année ! En ce qui concerne notre politique RSE, nous pourrions même parler de performance



RSE puisque nous avons des résultats en avance sur nos objectifs ! A titre d'exemple, 100% de nos parcs d'affaires sont en biodiversité positive en 2019. Des efforts salués par les agences de notations extra-financières : Icade a notamment été classée « Sector Leader » par le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe de l'Ouest avec une note de 84/100, soit avec une progression de 2 points par rapport à 2018.

prenantes. C'est pourquoi la Raison d'être que nous avons dévoilée est conforme d'une part à notre histoire et à l'ADN d'Icade, d'autre part à ce que nous faisons aujourd'hui. Ma conviction profonde est, qu'à terme, les entreprises qui auront réalisé cette démarche seront celles qui seront davantage regardées par les investisseurs, et ce indépendamment de leur performance financière : cela deviendra un facteur de performance de manière plus significative que cela l'a été dans le passé.

“2019 DÉMONTRE
QUE NOUS SOMMES
EN LIGNE SUR
NOS PRINCIPAUX
OBJECTIFS.”

**Icade a dévoilé sa Raison
d'être le 17 février 2020 ;
quel est votre regard sur
cette démarche ?**

La loi PACTE nous a donné l'opportunité de mener ce travail qui a mobilisé 100% des collaborateurs et l'ensemble de nos parties

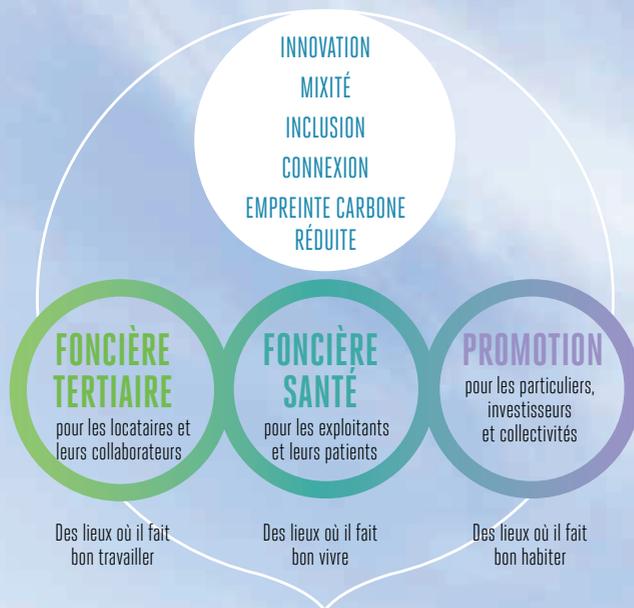


UN MODÈLE UNIQUE D'OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ

1127

COLLABORATEURS

(Effectif moyen
au 31/12/2019)



Résultats financiers au 31/12/2019

4,85 €
par action
(+6%)⁽¹⁾

RNR - Foncières
(EPRA)

5,26 €
par action
(+2,1%)⁽¹⁾

CFNC - Groupe

94,9 €
par action
(+5,7%)⁽¹⁾

ANR EPRA
Simple net

16,9 %
ROE
Promotion

Structure actionnariale au 31/12/2019



Caisse des Dépôts



Groupe Crédit Agricole
Assurances



ICAMAP⁽²⁾



Flottant⁽³⁾

ICADE

(1) vs 31/12/2018.

(2) Concert ICAMAP Investments S.ar.l / GIC Pte Limited / Future Fund Board of Guardians.

(3) Dont 0,22% pour le fonds commun de placement d'Icade, 0,80% d'auto-détention.

Trois métiers en synergie

FONCIÈRE TERTIAIRE

FONCIÈRE SANTÉ

PROMOTION

Foncière, développeur et promoteur, Icade est un opérateur immobilier intégré, qui conçoit des produits et des services immobiliers innovants pour répondre aux nouveaux usages et modes de vie urbains. Plaçant l'innovation et la RSE au cœur de sa stratégie, Icade est au plus près des acteurs et des utilisateurs qui font la ville – collectivités et habitants, entreprises et salariés, institutions et associations... Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé à la promotion pour réinventer le métier de l'immobilier et contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes et responsables. Icade est un acteur majeur du Grand Paris et des métropoles régionales. Icade est une société cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Ses actionnaires de référence sont le Groupe Caisse des Dépôts et Crédit Agricole Assurances.

9,1 Md€
à 100 %
(8,5 Md€ en quote part Icade)
Valeur du patrimoine

5,3 Md€
à 100 %
(3 Md€ en quote part Icade)
Valeur du patrimoine

967,8 M€
chiffre d'affaires

2,2 Md€
Pipeline de développement

292 M€
Pipeline

5 067 lots
réservations nettes
de logements

33,1 M€
cash-flow net courant

Au 31/12/2019

Valeur du patrimoine des foncières



(4) Valeur hors droit / Part du groupe au 31/12/2019.

Best-in-class Innovation et RSE

Fonds innovation : 2 M€ par an

d'investissement en pré-amorçage/amorçage.

GRESB : sector leader avec une note de 84/100.

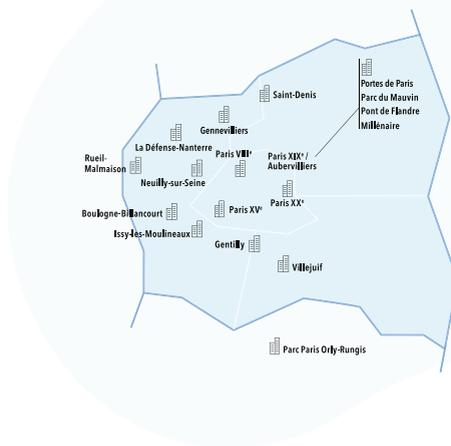
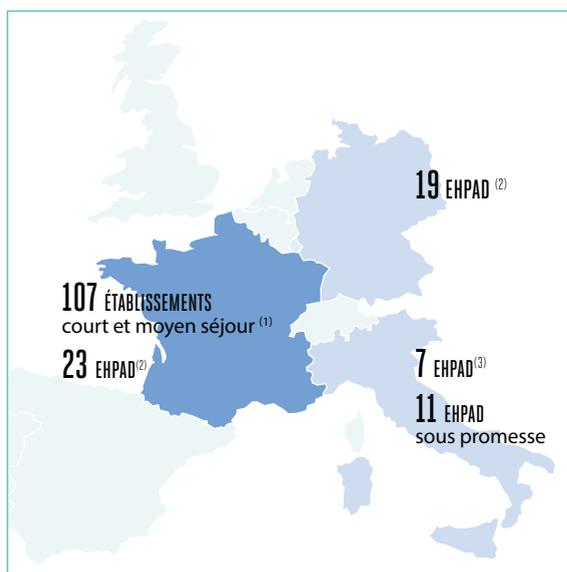
Sustainalytics : parmi les 5% d'entreprises les mieux notées des sociétés d'investissement immobilier au niveau mondial.

Vigeo eiris : 3^e sur 81 entreprises au niveau européen.

PATRIMOINE ET IMPLANTATIONS D'ICADE



ICADE SANTÉ EN EUROPE



Données au 31/12/2019

▣ PATRIMOINE BUREAUX
ET PARCS D'AFFAIRES

● IMPLANTATIONS
RÉGIONALES ICADE

(1) MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique), SSR (Soins de suite et rééducation), établissements psychiatriques

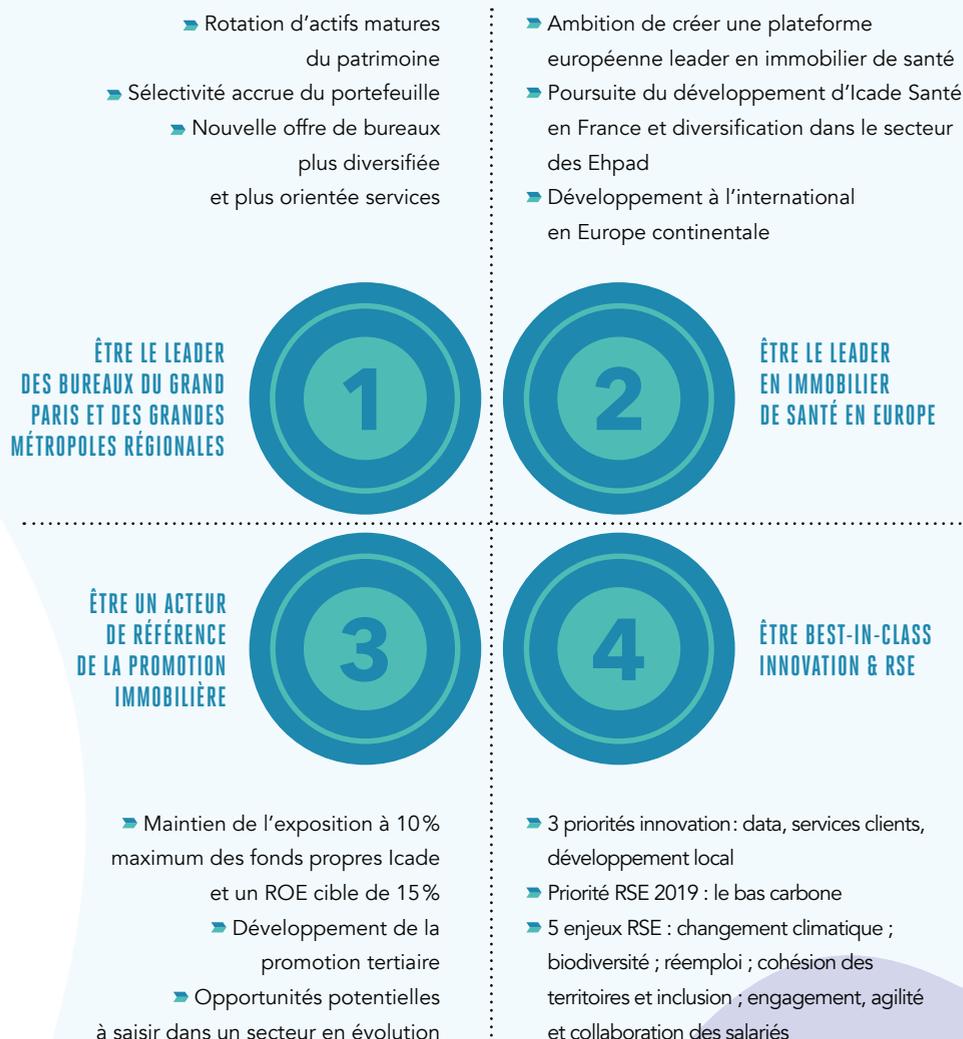
(2) EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

(3) RSA : Residenzie Sanitarie Assistenziali ou maisons de retraite médicalisées

AMBITIONS ET PRIORITÉS

2019 - 2022

Icade a délivré son plan stratégique 2015-2019 avec un an d'avance et a lancé un nouveau plan, à horizon 2022, qui traduit une ambition de développement amplifiée.



UNE CULTURE DE L'INNOVATION ET DE LA RSE AU SERVICE DE LA PERFORMANCE

Portées collectivement par l'ensemble des collaborateurs via l'intraprenariat et des partenariats, les politiques innovation et RSE d'Icade sont au cœur de l'identité, de la stratégie et de la culture managériale du Groupe.



Pionnière sur les nouveaux labels et certifications

Premier acteur certifié HQE Tertiaire dès 2005, foncière pilote du label BiodiverCity® en 2014, premier promoteur privé à utiliser le nouveau label Bâtiment biosourcé en 2015, Icade continue à anticiper l'évolution des labellisations et certifications. Avec l'immeuble de bureaux

Le Thémis, conçu par l'architecte Corinne Vezzoni & Associés et livré en 2018, la foncière a conduit à Paris l'une des premières opérations tertiaires ayant obtenu le label BBCA (bâtiment bas carbone) et le label expérimental d'État E+C- (Bâtiments à Énergie Positive et Réduction

Carbone) qui préfigure la nouvelle réglementation environnementale 2020. Le Thémis s'est ainsi vu attribuer en avril 2019 la Pyramide d'Argent du bâtiment Bas carbone par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI).

Icade embarque ses collaborateurs...



...Dans sa dynamique d'innovation. Depuis 2018, l'Innovation Graduate Program propose à des jeunes diplômés de porter pendant 18 mois des projets d'innovation en mode start-up avant de rejoindre les équipes métiers.

...Dans des missions d'utilité sociale et environnementale grâce à deux dispositifs : les journées et les congés solidaires. En 2019, 5 journées solidaires ont mobilisé plus de 70 collaborateurs bénévoles auprès

d'associations dans toute la France. Les congés solidaires leur donnent l'opportunité de mener un projet associatif pouvant aller jusqu'à 6 mois.



Urban Odyssey by Icade Le start-up studio dédié aux enjeux de l'immobilier et de la ville de demain

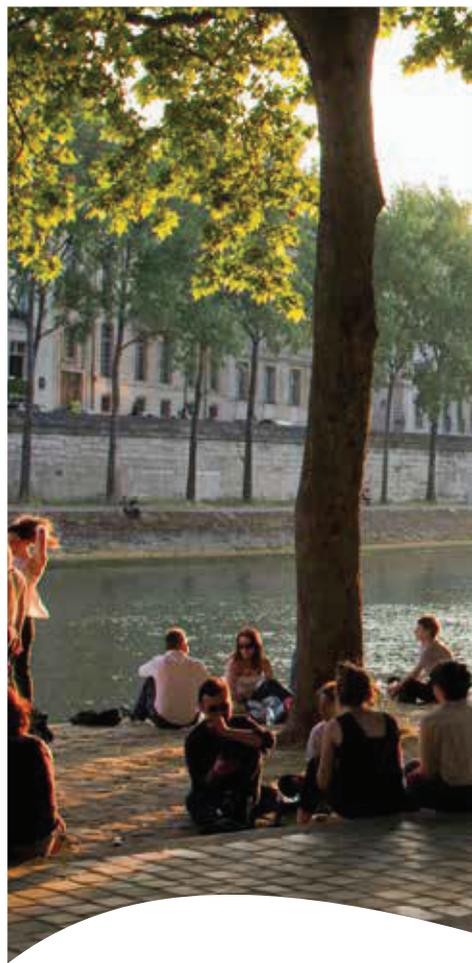


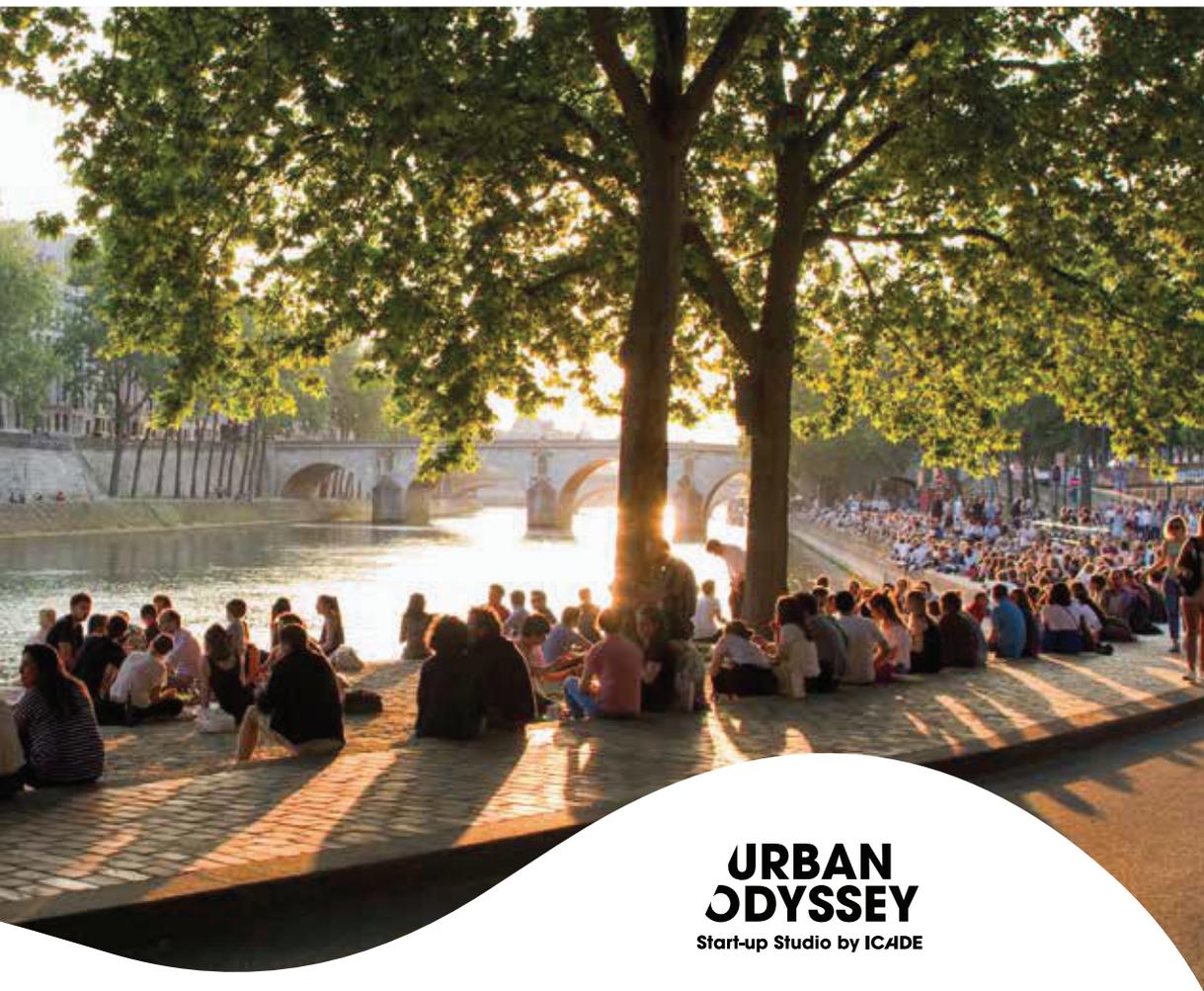
Au sein d'Urban Odyssey, lancé en 2019 en partenariat avec l'incubateur HEC, Icade recrute des entrepreneurs pour co-créer des start-up by Icade et industrialiser ainsi des offres innovantes.

Déjà dotée d'un fond d'innovation annuel de 2 millions d'euros, Icade passe à la vitesse supérieure en créant une structure à même d'accueillir des entrepreneurs en résidence. Sa mission est de favoriser le déploiement à grande échelle d'innovations en réponse aux enjeux de ses métiers : le bureau du futur, l'habitat du futur, la santé

et le bien-être en ville. En alliant l'agilité de l'entrepreneur à la force de frappe d'un grand groupe, Urban Odyssey intervient sur trois axes : l'accompagnement des entrepreneurs, l'investissement dans les entreprises co-cr  ees et l'accès rapide au marché. C'est au sein de l'incubateur HEC    Station F que sont incubés les projets du Start-up

Studio, tout en bénéficiant de l'expertise et de l'accès au marché des équipes d'Icade. Urban Odyssey s'adresse à des entrepreneurs expérimentés, des jeunes diplômés et des collaborateurs d'Icade ayant la fibre entrepreneuriale. Une saison 2 sera lancée courant 2020.





URBAN ODYSSEY

Start-up Studio by ICADE

Urban Odyssey en quelques chiffres :

En 4 mois,
plus de 100
candidatures
d'entrepreneurs

8 projets
pré-incubés
durant l'été
2019

5 start-up
créées et incorporées
au Start-up Studio
dont
3 projets nés
de l'interne

6 mois
d'incubation
au sein de
l'incubateur HEC
à Station F
pour les
premiers projets



Cycle Up L'intrapreneuriat au service de l'économie circulaire

Initiée et portée à l'origine par des collaborateurs d'Icade et d'Egis, la plateforme de réemploi Cycle Up propose une nouvelle forme de création de valeur dans l'immobilier. Joint-venture détenue à parts égales par Icade et Egis, Cycle Up est une place de marché digitale dédiée au réemploi des matériaux réemployables,

qui constituent 90 % des composants de l'immobilier. Son objectif : fédérer tous les acteurs (maîtrise d'ouvrage, maître d'œuvre, entreprises de l'immobilier, architectes...) dans des conditions de transparence, de traçabilité et d'équité. Cycle Up recense les matériaux disponibles et leurs solutions de réemploi tout en proposant services, expertises et assurances pour

développer un immobilier durable et bas carbone. Un an après son lancement, Cycle Up figure parmi les solutions durables retenues pour la construction du Village des Athlètes.

cycle up
DES RESSOURCES À L'INFINI

« Lors de l'opération de réhabilitation Initial Prado à Marseille, Cycle Up nous a accompagnés dans l'inventaire et le don des matériaux réutilisables à des associations qui avaient un projet social et environnemental. Tout le monde s'est pris au jeu et le résultat est au-delà de nos espérances. »

Benjamin Deroch,
Directeur de programmes Icade Promotion



CYCLE UP,
EN 2 ANS,
C'EST :

Plus de
1M€
économisés
par les clients
de Cycle Up

203
transactions
réalisées

663 tonnes
de CO₂
et plus de
161 tonnes de
déchets évitées

LA VILLE BAS CARBONE



Dans un secteur immobilier qui représente 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France, Icade fait de la construction bas carbone une priorité. Pour atteindre ses objectifs ambitieux de réduction de son empreinte carbone, Icade anticipe la réglementation environnementale 2020 et vise, dans ses projets de logements et de bureaux, les certifications les plus exigeantes en matière de construction. Un engagement fort qui constitue un puissant levier de performance et d'attractivité pour le Groupe et une source d'engagement pour ses équipes.

Des enjeux et engagements prioritaires en faveur de la ville bas carbone

- **45 %** d'intensité CO₂ entre 2015 et 2025 pour le patrimoine tertiaire

100 % des nouveaux bureaux de plus de **5 000 m²** et **33 %** des nouveaux logements labellisés E+C- en 2022

Accompagnement dès 2019 d'au moins **75 %** des exploitants de cliniques dans l'optimisation de leur performance énergétique

Utilisation
massive du
bois

Énergie
renouvelable
ou de
récupération

Économie
circulaire

Espaces
végétalisés

Bruneseau Seine Naissance d'un quartier vertueux entre Paris et Ivry



Le projet porte sur la réalisation d'un nouveau quartier de près de 100 000 m² qui créera une véritable continuité entre Paris et Ivry-sur-Seine.

En mars 2019, le groupement composé de quatre promoteurs immobiliers – AG Real Estate, Les Nouveaux Constructeurs, Icade, Nexity – et de quatre agences d'architecture – Hardel Le Bihan, Youssef Tohmé Architects, Adjaye Associates et Buzzo Spinelli Architecture – a été désigné lauréat de l'appel à projets

« Inventer Bruneseau » organisé par la Ville de Paris et la SEMAPA.

Très innovant sur le plan architectural, Bruneseau Seine se veut aussi un modèle de performance environnementale. L'ambition est de réaliser un quartier qui tendra vers la neutralité carbone. Le quartier sera fortement végétalisé grâce à des espaces verts au sol, sur les terrasses et les toitures : des espaces qui constitueront autant d'îlots de fraîcheur et feront de ce projet le premier quartier de Paris conforme au Plan Climat.

D'un lieu essentiellement dédié aux infrastructures, Bruneseau Seine deviendra un quartier vibrant grâce à une programmation mêlant bureaux, logements, équipements publics, ainsi que des activités culturelles, commerciales et universitaires.



« Bruneseau Seine a pour ambition de renverser la tendance en transformant ce site, centré aujourd'hui sur le périphérique, en un lieu de vie centré sur l'humain et l'usage. »

*Carine Robert,
Directeur Grands Projets Urbains,
Synergies Urbaines*

Un quartier
qui tend vers la
neutralité
carbone

Livraison
prévue en
2025

Du bois pour réduire l'empreinte carbone



Matériau naturel et renouvelable, bon isolant thermique et grand consommateur de CO₂, le bois a toute sa place dans la construction des villes bio-inspirées de demain. En 2018, Icade a dépassé son objectif annuel de 5 constructions bois avec 6 réalisations.

Wood'Art, Toulouse Un projet bois modèle

Lauréat du concours ADIVbois/PUCA organisé sur le périmètre de l'aménageur Oppidea situé dans l'écoquartier de la Cartoucherie à Toulouse, Wood'Art s'inscrit comme un projet exemplaire en terme de performance environnementale. Réalisée par le groupement d'architectes Dietrich Untertrifaller et le cabinet toulousain Seuil Architecture, ainsi que par le constructeur bois Maître Cube, cette opération mixte bois/béton de 13 000 m² répartie sur 3 bâtiments, comprendra des matériaux biosourcés issus d'Occitanie notamment le bois (murs à ossature, lamellé-collé et lamellé-croisé).

Pulse, Saint-Denis Un immeuble démonstrateur

Situé sur le Parc des Portes de Paris et conçu par Fassio-Viaud Architectes, cet immeuble de bureaux de 28 700 m² sur 7 étages capitalise sur une structure mixte bois-béton. Ses 6 000 m³ d'éléments bois représentent plus de 4 400 tonnes de carbone stocké. Pulse a par ailleurs fait la part belle au réemploi de matériaux.



Immeuble 007, Paris 8 577 m² de bureaux pour l'URSSAF en structure mixte bois/béton

Implanté dans le Parc du Pont de Flandre et livré fin 2019 pour abriter à terme les bureaux de l'URSSAF, le bâtiment 007 est une opération réalisée en synergie par Icade Promotion pour le compte du pôle Foncière Tertiaire d'Icade. Imaginée par l'architecte Anne Carcelen et assurée par un groupement constitué de Spie Batignolles Île-de-France et du charpentier Mathis,

la mixité bois/béton se retrouve dans la structure et la composition des planchers, avec une enveloppe 100 % bois.



LA VILLE CONNECTÉE



Le savoir-faire des métiers d'Icade ?

Créer des espaces d'excellence pour ses clients, qu'ils soient locataires d'immeubles de bureaux, salariés sur des parcs d'affaires ou futurs acquéreurs d'un logement. Parce que les modes de vie et de travail sont en pleine mutation, Icade anticipe en proposant des concepts innovants : bureaux nomades, lieux de convivialité et de bien-être, appartements et habitat évolutif et collectif co-conçus... Avec une ambition : initier et promouvoir de nouvelles façons de travailler et de vivre ensemble.

Flex
office

Co
working

Co
conception

Habitat
partagé



Open ID Une vitrine de l'innovation managériale

Derrière Open, le siège social d'Icade 100 % flex office, il y a Open ID, une démarche collaborative au service de la performance et d'une meilleure qualité de vie au travail. Déployée d'ici à fin 2020 à l'ensemble des sièges régionaux d'Icade, elle constitue une vitrine de son offre en matière d'immobilier de bureaux.

Centrée sur le bien-être des collaborateurs, la démarche Open ID témoigne des

ambitions d'Icade et concrétise sa vision d'une nouvelle façon de travailler, de partager l'espace et de vivre ensemble : davantage de transversalité, de flexibilité, un travail plus collaboratif et un management plus direct. Reflet de cette posture, l'aménagement à 100 % en flex office permet de proposer une grande variété de postes de travail aux collaborateurs en fonction de leurs besoins et modes de travail. Il est complété d'espaces collectifs à thème et de nombreux

services numériques qui facilitent le travail à distance, l'équilibre vie privée-vie professionnelle et le bien-être. Une qualité de vie reconnue par CERTIVEA qui a accordé en 2019 le tout premier label Osmoz pour un bâtiment tertiaire au siège d'Icade à Issy-les-Moulineaux.

« Open ID est une manière de concevoir l'environnement de travail qui favorise la créativité mais aussi le bien-être de nos collaborateurs. Après notre siège social, nos bureaux de Lyon, Rennes, Metz et Strasbourg, toutes les implantations d'Icade vont l'adopter ! »

Said Akaaboun
Responsable Environnement
de travail

Une autre façon de devenir propriétaire

Les attentes des futurs acquéreurs évoluent : plus de personnalisation, de digitalisation, d'immersion et de fluidité dans le parcours d'achat. Des tendances qu'Icade anticipe en proposant des services sur mesure.



Imagin'Home Créer son appartement idéal

Première plateforme de co-conception créée par un promoteur immobilier, Imagin'Home permet aux clients, en amont du dépôt de permis de construire, de co-concevoir un logement sur mesure répondant exactement à leurs modes de vie : taille et disposition des pièces, espaces extérieurs, aménagement intérieur, etc.

Appart'ici'pation Être acteur de son logement avec la sécurité d'un promoteur

Combinant habitat participatif et promotion immobilière, ce concept d'habitat neuf sur mesure propose aux acquéreurs de participer à l'agencement personnalisé des appartements neufs, d'agir sur les espaces communs, d'échanger avec leurs futurs voisins et d'être

décideurs sur les thèmes mis en avant dans la réalisation du bâtiment. Appart'ici'pation a déjà été lancé dans un programme neuf à Châtenay-Malabry, dans les Hauts-de-Seine.

Icade Store Showroom nouvelle génération

À la fois lieu d'information, de conseil et de vente, le nouvel Icade Store dispose

d'un espace de démonstration et d'une bibliothèque de matériaux destinés à faciliter le parcours d'achat des acquéreurs et à enrichir l'expérience client. Il propose également un parcours client digital et personnalisé comprenant visites virtuelles et configurateur.

Configurateur d'appartement Concevoir en 3D son futur lieu de vie

Sur ordinateur ou sur tablette, ce service ludique permet de personnaliser en quelques clics l'aménagement de son futur logement selon ses envies : choix d'un style de décoration parmi trois ambiances, choix des matériaux (carrelage, parquet...) pour chacune des pièces. Immersif et dynamique, cet outil permet aux futurs propriétaires de se projeter et de sauvegarder leurs préférences.

BiHome® Nouveau concept d'habitat partagé pour plus de mixité

Colocation, famille recomposée, cohabitation intergénérationnelle, télétravail... Icade s'adapte aux nouveaux modes de vie et propose un concept de

logement sur mesure : un appartement principal, auquel s'ajoute un espace de vie indépendant, avec deux entrées sur le palier pour préserver l'intimité de chacun.

Smart Home Le logement intelligent et connecté

Les appartements conçus par Icade intègrent d'office un pack domotique ainsi qu'un accès immédiat à internet en très haut débit et des prises multimédia dans chaque pièce à vivre. Cette configuration, ouverte et évolutive, permet de programmer et piloter depuis sa tablette ou son smartphone des services comme la gestion du chauffage, le détecteur d'intrusion, les volets roulants électriques, les points lumineux.

Réservations en ligne Pour un parcours d'achat 100 % digital

Tout est conçu pour permettre aux futurs acquéreurs de découvrir leur logement en ligne grâce aux maquettes 3D et au configurateur d'appartement... et de le réserver directement sur internet, guidés par des conseillers commerciaux

dédiés au parcours d'achat digital.

Icade et Moi Un accompagnement sur mesure

Bénéficier d'un espace personnel qui permet de disposer en quelques clics de toutes les informations concernant son acquisition immobilière. C'est ce que propose la nouvelle démarche Icade et Moi. Elle permet aussi aux futurs acquéreurs de dialoguer avec leur responsable Relations Clients et d'obtenir des réponses à toutes leurs interrogations.



LA VILLE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



Dans le domaine de la santé, Icade s'impose comme le leader d'une classe d'actifs qu'elle a contribué à créer. Ce leadership tient à sa capacité à investir auprès de ses partenaires, exploitants de l'hospitalisation privée, ainsi qu'à ses synergies avec Icade Promotion, afin de développer et moderniser les établissements de santé en les adaptant aux nouveaux besoins. Ce savoir-faire, qui contribue à proposer des soins de qualité sur tout le territoire, s'étend désormais aux établissements dédiés aux seniors et s'exporte au-delà des frontières. En s'appuyant sur ce qui fait le succès de cette activité : une relation de long terme avec les opérateurs de santé pour co-créeer de la valeur et du bien-être.

156
ÉTABLISSEMENTS
DE SANTÉ
DONT 26 À
L'ÉTRANGER
(AU 31/12/2019)

AMBITION DE
CROISSANCE DE
2,5 MDE
D'ICI 2022 :
1 MDE
EN FRANCE
1,5 MDE
À L'INTERNATIONAL

Diversification vers les Ehpad et à l'international



Se diversifier dans le secteur des Ehpad est l'une des ambitions majeures d'Icade dans le domaine de la santé. Cette diversification va de pair avec la volonté d'exporter son savoir-faire hors des frontières hexagonales. Trois étapes ont déjà été franchies.

2017 : signature d'un partenariat avec Korian, leader européen des services d'accompagnement et de soins aux personnes âgées. L'objectif de

ce rapprochement ? Accompagner le spécialiste de la gestion d'Ehpad dans le plan de développement et de modernisation de son parc immobilier, notamment dans la construction de 16 nouveaux établissements à horizon 2023.

2018 : premier investissement santé à l'international portant sur la construction de 7 maisons de retraite médicalisées dans le nord de l'Italie pour un montant de 112 millions d'euros.

2019 : acquisition de 7 Ehpad en Normandie et en région PACA et de 6 Ehpad en Italie. Signature d'une promesse pour l'acquisition d'un portefeuille de 19 actifs de maisons médicalisées pour personnes âgées situées en Allemagne pour un montant de 266 millions d'euros.

« Notre feuille de route à horizon 2022 ? Créer une plateforme européenne leader en immobilier de santé. Après des premières acquisitions importantes en 2018 et en 2019, nous allons poursuivre nos investissements dans de nouveaux marchés européens notamment dans le secteur des soins de suite et des maisons de retraite. »

*Guillaume Tessler
Directeur du Développement
International Icade Santé*

Polyclinique Reims-Bezannes 75 000 patients par an



Livrée en mars 2018, la nouvelle polyclinique Reims-Bezannes est l'une des plus grandes cliniques de France. Un établissement pilote qui conjugue écoconception, technologies de pointe et fonctionnalité.

Dédié à la Médecine-Chirurgie-Obstétrique, ce site se compose d'une clinique exploitée par le groupe Courlancy ainsi que de deux bâtiments abritant des cabinets de consultation, un plateau de biologie, un centre d'imagerie et de médecine nucléaire. Conçu par l'architecte Jean-Michel Jacquet, l'ensemble immobilier est certifié HQE® au niveau excellent, avec une attention particulière

portée à l'écoconception du bâtiment, à la qualité de l'air et de l'eau, en parfaite cohérence avec l'activité de l'établissement. Porté par Icade Santé et réalisé par Icade Promotion, ce projet a été primé à de nombreuses reprises. Distingué par le prix du « Best Healthcare development », à l'occasion de la cérémonie des Mipim Awards 2019, et arrivé en tête du palmarès des meilleurs établissements de santé privés du magazine *Le Point*, il a également reçu le label « Reims Métropole Durable » qui valorise la vision partagée d'Icade avec les collectivités locales en matière d'aménagement et d'écoconstruction.

396 lits

24 blocs opératoires

700 salariés

200 praticiens

L'innovation au service des opérateurs de santé et des patients

CHU Guadeloupe Repenser le CHU de Guadeloupe

Dès 2023, le futur CHU de Guadeloupe remplacera l'actuel sur un nouveau site et permettra à la Guadeloupe de se doter d'un des plus importants établissements de santé français innovants. À la pointe de la technologie, ce nouveau CHU sera également le bâtiment le plus

important jamais construit sur l'archipel guadeloupéen. Icade intervient depuis le début du projet en tant que mandataire du maître d'ouvrage au sein du groupement Icade / Semsamar, aux côtés d'Architecture-Studio, associé avec l'agence Alain Nicolas, Babel et Ingérop.

Ambu'stage Mieux accompagner les patients

En cours d'expérimentation au sein de la polyclinique Reims-Bezannes, Ambu'stage est le premier service de géolocalisation des patients et de leur vestiaire mobile. Porté par chaque patient admis en ambulatoire, un bracelet connecté permet au personnel du service et du bloc opératoire de localiser le patient en temps réel et d'optimiser sa prise en charge. Résultat : un quotidien simplifié pour le personnel, un service ambulatoire plus efficient, une expérience patient améliorée.



AMBU'STAGE
LE MAÎTRE D'OUVRAGE

ICADE

LA VILLE INCLUSIVE ET MIXTE





Mixité des usages

Mixité des logements

Espaces partagés

Icade joue un rôle actif dans le développement économique des territoires et des grandes métropoles régionales en développant de nouveaux quartiers de ville mixtes et inclusifs. Ses atouts ? Une capacité à conjuguer son savoir-faire de foncière et de promoteur au service d'une offre complète – tertiaire, résidentiel, hôtelier, commerces, médico-social, équipement – et à établir des relations de confiance avec ses partenaires en les associant dans une démarche ouverte et participative.

Plaine Commune

Icade, un acteur majeur du Nord de Paris

Déjà très impliquée sur le territoire de Plaine Commune où elle détient un patrimoine foncier de plus de 60 hectares, Icade devient un acteur majeur de la construction du Village des Athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine.

Fin 2019, au terme de la consultation lancée par la SOLIDEO, le groupement formé par Icade, la Caisse des Dépôts (Banque des

Territoires) et CDC Habitat a été désigné pour construire le lot D du Village des Athlètes, un ensemble de plus de 48 000 m² destiné à accueillir 3 000 athlètes venus du monde entier. L'originalité du projet retenue ? Conçu dès le départ en mode « héritage », il sera retransformé à terme en véritable quartier de ville pour ses habitants. Avec l'ambition de favoriser le lien social et de contribuer à la dynamique de changement engagée sur ce territoire depuis plusieurs années.

Pulse

Des bureaux modèles pour le COJO

En décembre 2019, Icade a signé un bail de 4 ans et demi avec le COJO sur les 28 860 m² de l'immeuble de bureaux Pulse. Une signature qui permet à Icade de poursuivre le développement de son portefeuille du Nord Est parisien.

Prithika Pavade

Un parrainage inédit

Icade a choisi de parrainer la pongiste Prithika Pavade. À 15 ans, la jeune athlète, originaire de Saint-Denis, compte déjà à son actif 13 titres de championne de France et 6 médailles européennes. Inédit pour un acteur de l'immobilier, l'accompagnement d'Icade prend deux formes : une aide financière pour soutenir Prithika dans ses futures études et un partenariat avec le Club de Tennis de table de Saint-Denis où elle s'entraîne.



CHU de Caen La mutation d'un site en quartier résidentiel

En lieu et place de l'ancien hôpital Clémenceau à Caen, se dessinera un nouveau quartier convivial et familial. « Les Grands Jardins de Calix », projet retenu par le CHU de Caen en collaboration avec la ville, portent sur la réalisation de 600 logements, le réaménagement de bâtiments à vocation tertiaire et la conception de tiers lieux destinés à dynamiser le site : espaces de restauration dans un manoir, chapelle reconverte avec halle gourmande et café littéraire, maison du jardinier, potagers partagés, conciergerie... Un appel à projets remporté par un groupement composé d'Icade, de l'aménageur Shema et des promoteurs régionaux Sotrim, le groupe Pozzo et Flaviae, aux côtés



.....

100%
des chantiers
significatifs
d'Icade Promotion
comprenaient des
clauses d'emploi
d'insertion en 2018

de l'agence Thierry Laverne (paysagiste-urbaniste) et de l'agence Cobe (architecte-urbaniste).

Le projet « Les Grands Jardins de Calix » a été conçu à partir des conditions paysagères du site, aux côtés de l'agence Thierry Laverne (paysagiste-urbaniste) et de l'agence Cobe (architecte-urbaniste)

Expansion Un quartier de vie au sein du Parc Paris Orly-Rungis

ARKADEA, société de promotion immobilière créée par Icade et Poste Immo, a lancé la construction d'Expansion à Rungis, une opération de 182 logements mixtes réalisée sur des réserves foncières du parc Icade Paris Orly-Rungis. Ce projet, conçu par l'agence d'architectes Kanopia, participe pleinement au développement d'ARKADEA qui compte déjà 30 projets en France et accélère la mutation du premier parc d'affaire européen privé, déjà impulsée par Icade, et viendra compléter l'hôtel 4 étoiles qui sera livré fin 2019.





Nanterre côté ville et côté jardin

Icade continue à accompagner Nanterre dans sa transformation urbaine. Sur le territoire de Paris La Défense, le projet Origine & Nouvelle Vague, imaginé par Maud Caubet Architectes en association avec Quadri Fiore Architecture, est un îlot urbain composé de deux immeubles de bureaux et de services, et d'une résidence d'exception de 145 logements mixtes. En créant un nouveau quartier de vie, ce projet de grande ampleur contribue à faire de Paris La Défense bien plus qu'un quartier d'affaires. L'opération « Nanterre partagée », conçue par les cabinets d'architectes Scau, Reichen & Robert et Nem, dessinera quant à elle un trait d'union entre le Centre d'accueil et de soins hospitaliers (CASH) et le quartier du Petit Nanterre. Crédit Agricole Immobilier, Icade et Novaxia, accompagnés par CDU (Constructions et Développement Urbains), ont été retenus par la Métropole du Grand Paris pour aménager le site de l'hôpital. Autour du bâtiment historique, conservé et réhabilité, le programme mixera logements, habitat partagé, résidence étudiante, école Montessori, espaces paysagers, ainsi que d'autres services favorisant le partage et le lien social.

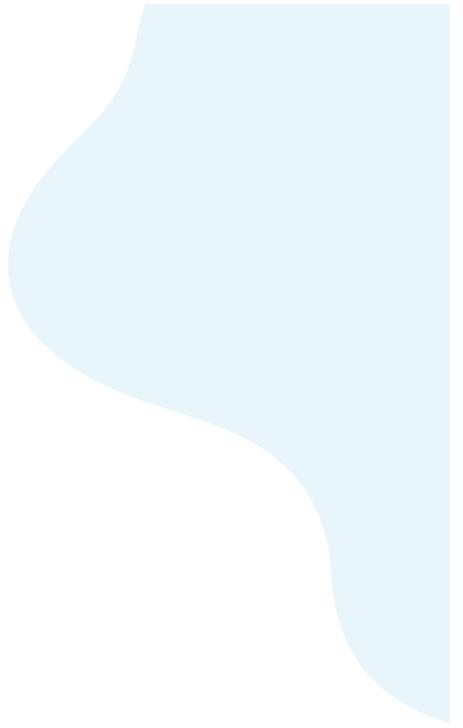
Best of Both : l'Université de Chicago à Paris

La Ville de Paris, la Mairie du 13^e arrondissement, la SEMAPA et l'Université de Chicago ont choisi le projet d'Icade, conçu par le duo d'architectes francoaméricain Studio Gang (Chicago/NY/Paris) et Parc Architectes (Paris) pour la réalisation d'un projet mixte de près de 9 500 m² qui réunira sur un



même site le nouveau centre parisien de l'Université de Chicago et une résidence d'environ 86 logements en accession, dont une part développée en co-conception.





l'immobilier de tous vos futurs



@lcade_Officiel



ICADE



@icadeofficiel



Icade



Icade Officiel