



## ICADE ANNONCE SON PLAN STRATÉGIQUE POUR 2024-2028 *ReShapE*

A l'occasion de son Investor Day au sein du Parc Paris Orly-Rungis, Icade présente aujourd'hui son nouveau plan stratégique « ReShapE », à horizon 2028.

En réponse aux mutations profondes des usages au sein des immeubles et des quartiers, ainsi qu'aux défis climatiques majeurs de la société, **Icade se fixe les 4 priorités stratégiques suivantes à horizon 2028** :

- **Poursuivre l'adaptation du portefeuille de bureaux à l'évolution de la demande** : résilience de l'offre existante, reconversion et/ou cession d'actifs spécifiques et sélectivité accrue du *pipeline* ;
- **Accélérer la diversification du portefeuille en cohérence avec les besoins croissants de mixité** : locaux d'activité, résidences étudiantes et Data Centers ;
- **Construire la ville 2050, mixte, innovante et durable** ;
- **Maintenir une structure financière solide** *via* une allocation de capital équilibrée, finançant des projets créateurs de valeur et contribuant à la réduction de la dette du Groupe.

### Poursuivre l'adaptation du portefeuille de bureaux à l'évolution de la demande

Sur le segment des bureaux<sup>1</sup>, Icade dispose d'un portefeuille de qualité, qui répond à 86% aux attentes des clients en matière de centralité, flexibilité, qualité de services et performance environnementale. Icade porte une conviction de long terme quant à l'usage tertiaire de ces bureaux, qualifiés de *well-positioned*.

Mettant au centre de ses préoccupations les besoins de ses clients, Icade dispose également d'une large gamme de services, permettant d'améliorer l'utilisation des bâtiments et d'en réduire l'empreinte carbone.

Malgré une pression conjoncturelle sur les loyers (écart entre la valeur locative de marché et les loyers en vigueur estimé à -8,7%<sup>2</sup>), la résilience du portefeuille de bureaux *well-positioned* est illustrée par :

- Un **taux d'occupation financier historiquement élevé, supérieur à 90%** ;
- Un **niveau de satisfaction des clients élevé et en progression**, comme en témoigne l'évolution du Net Promoter Score (+14pts en 2023 vs +6pts en 2022) ; et
- La **relation de long terme construite avec les clients**, locataires en moyenne depuis presque 9 ans.

Icade considère que seulement 14% de ses actifs de bureaux ne sont plus en ligne avec les attentes, et doivent, à ce titre, faire l'objet d'un changement d'usage. La reconversion de ces actifs est d'ores et déjà à l'étude avec des projets identifiés pour environ 50% d'entre eux. Parmi les projets les plus avancés :

- Les actifs de Helsinki et Léna seront reconvertis en hôtel et en résidence hôtelière afin de compléter l'offre de services du Parc Paris Orly-Rungis ;
- Presque 24 000 m<sup>2</sup> de bureaux, localisés en 1<sup>ère</sup> couronne à Plessis-Robinson, seront transformés en 649 logements par le pôle Promotion.

<sup>1</sup> Les bureaux représentent une valeur de patrimoine, en part du Groupe, de 5,3 Md€ soit 82% du portefeuille total du Groupe, au 31 décembre 2023

<sup>2</sup> Au 31 décembre 2023, sur le portefeuille de bureaux *well-positioned*

Sur le segment des bureaux, **Icade a fortement réduit son pipeline et se montre très sélectif quant à ses futurs investissements** (localisation, YoC<sup>3</sup> cible, niveau de pré-commercialisation). Au 2<sup>ème</sup> semestre 2023, seul le projet emblématique 29-33 Champs-Élysées (12 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces) vient s'ajouter au *pipeline*, à la suite de l'obtention du permis de construire.

## Accélérer la diversification du portefeuille en cohérence avec les besoins croissants de mixité

Sur l'horizon du plan, **Icade a pour objectif d'accroître la diversification du portefeuille sur des segments disposant de fondamentaux solides et sur lesquels le Groupe dispose déjà de savoir-faire**. Ces développements, créateurs de valeur, se feront en priorité sur les réserves foncières du Groupe, au sein de ses deux parcs d'affaires historiques – le Parc des Portes de Paris et le Parc Paris Orly-Rungis.

- **Locaux d'activité<sup>4</sup>**
  - o Icade dispose d'un portefeuille de **locaux d'activité variés** (ateliers, studios TV, entrepôts...) pour une valeur totale de 703 M€ en part du Groupe, au 31 décembre 2023. Localisée dans les parcs d'affaires que le Groupe a su valoriser avec succès (services et événements pour les utilisateurs, actions concrètes en matière de transition bas carbone et de biodiversité), cette classe d'actifs attire une **clientèle de renommée internationale** (Pierre Hermé, Lenôtre, LVMH, Schindler...). **Les indicateurs opérationnels sont solides** (taux d'occupation financier entre 91% et 94% sur les trois dernières années, croissance de la valeur locative moyenne de +16% depuis 2020) **et révèlent un potentiel de croissance** (réversion potentielle positive de +4,3%).
  - o A date, **5 projets de développement sont identifiés dans le Parc Paris Orly-Rungis, représentant environ 150 M€ d'investissement et 14 M€ de loyers annuels.**
- **Résidences étudiantes**
  - o Sur ce marché en sous-offre structurelle, Icade dispose *via* son pôle de Promotion d'un réel **savoir-faire dans la construction de résidences étudiantes de nouvelle génération**, développées pour le compte d'opérateurs renommés (Uxco Group, the Boost Society...). Depuis 2015, Icade a ainsi construit, *via* son activité de Promotion, 16 résidences étudiantes, représentant plus de 4 000 lits et dispose d'un *pipeline* de 9 autres résidences (c. 2 300 lits supplémentaires) d'ici 2028.
  - o A date, **1 projet est identifié dans le Parc des Portes de Paris pour environ 75 M€ d'investissement et 4,3 M€ de loyers annuels.**
- **Data Centers**
  - o Pour répondre à des besoins croissants sur le segment des Data Centers, Icade dispose d'**avantages compétitifs pour accélérer sur ce segment<sup>5</sup>**. Les relations étroites avec les autorités locales, la propriété de fonciers bien localisés et le *track-record* auprès des grands opérateurs du marché nous permettent d'envisager des projets à plus grande échelle.
  - o A date, **2 projets sont identifiés dans le Parc des Portes de Paris pour environ 76 M€ d'investissement et 5,2 M€ de loyers annuels ainsi qu'un projet hyperscale de 130 MW dans le Parc Paris Orly-Rungis, représentant 280 M€ d'investissement pour c. 20 M€ de loyers annuels à horizon 2030.**

## Construire la ville 2050, mixte, innovante, durable

Au-delà de l'horizon du plan, les nouveaux enjeux en termes d'usages et de changements climatiques obligent à repenser les métiers de l'immobilier. **En tant qu'investisseur et promoteur responsable, Icade est en mesure de construire, gérer et transformer des actifs immobiliers pour créer des quartiers mixtes et une ville durable.**

D'une part, **grâce à son expertise sur le segment résidentiel, Icade est capable, aux côtés des collectivités locales, de redévelopper sur le long terme des quartiers historiquement tertiaires**. Le projet, à double étage, de rénovation et de construction à la fois de locaux d'activité et d'environ 600 logements au sein du Parc Paris Orly-Rungis illustre cette nouvelle mixité ainsi que la complémentarité des métiers d'investisseur et de promoteur (projet Esterel).

<sup>3</sup> Yield on Cost

<sup>4</sup> Cette classe d'actifs représente 11% du portefeuille ; elle inclut les Data Centers

<sup>5</sup> Au 31 décembre 2023, 5 Data Centers en exploitation pour une capacité de 18 MW IT et 1 Data Center en développement pour 10 MW IT

D'autre part, **Icade est un acteur innovant, très engagé en matière de transition bas carbone et de biodiversité.**

En sus des objectifs existants, Icade se fixe, dans le cadre du nouveau plan stratégique, des objectifs additionnels sur le bas carbone :

- **Allouer 145 M€<sup>6</sup> aux capex environnementaux et rendre conforme 95% de son portefeuille de bureaux *well-positioned* à la trajectoire SBTi et au dispositif éco-énergie tertiaire, à horizon 2030 ;**
- **Accélérer la décarbonation de l'immobilier en réalisant, en 2030, 1/3 de ses constructions en matériaux bois et biosourcés et 1/3 de rénovation.**

**Pionnier en matière de biodiversité, Icade a établi en 2023 une méthode avancée de mesure de la biodiversité,** structurée avec des écologues sur la base de standards reconnus. Cette méthodologie a servi à la définition d'objectifs ambitieux et permettra de suivre et de quantifier les progrès constatés en faveur de la préservation de la biodiversité.

L'aménagement de la Jallère à Bordeaux Lac est un projet démonstrateur de ces ambitions : il prévoit la reconversion d'un quartier tertiaire de 35 hectares (en particulier c. 50 000 m<sup>2</sup> de bureaux obsolètes) et la construction, exclusivement sur les sols déjà artificialisés, d'un programme mixte de logements et de bâtiments divers (bureaux, résidence étudiante). Ce projet innovant et ambitieux, qui respectera les objectifs de neutralité carbone et de zéro artificialisation nette, a été désigné, le 14 février 2024, comme l'un des 22 projets soutenus par le gouvernement français en tant que "Territoire engagé pour le logement".

## Maintenir une structure financière solide

Icade confirme que **le Groupe portera une attention rigoureuse à la solidité de son passif.** A titre indicatif, Icade entend maintenir des **ratios de passif très robustes** (LTV droits inclus entre 30% et 35%, ICR > c. 4x, dette nette / EBITDA < c. 9x<sup>7</sup>), un niveau de liquidité solide ainsi qu'une politique de couverture prudente (taux de couverture cible minimum de 85%).

Sur la période 2024-2028, le plan d'allocation de ses ressources, estimées à 4,2 Md€<sup>8</sup> (incluant 1,3 Md€<sup>9</sup> de produits de cession des activités de Santé anticipés au titre des étapes 2 et 3), vise un **juste équilibre entre de nouveaux investissements et une réduction de la dette du Groupe.** Ce montant devrait venir financer :

- Des investissements pour c. 1,8 Md€<sup>10</sup>, représentant c. 120 M€ de loyers additionnels estimés à horizon 2028 ;
- Des remboursements de dette pour c. 1,7 Md€ ;
- Des dividendes, au titre de la cession des activités de Santé<sup>11</sup>, estimés à c. 0,7 Md€ (incluant c. 0,4 Md€ lié à la réalisation de la première étape de la cession).

*« S'appuyant sur un patrimoine de qualité et fort de ses expertises d'investisseur et de promoteur, Icade dispose de réservoirs de création de valeur avec plusieurs projets d'ores et déjà identifiés permettant d'accélérer la diversification du portefeuille de manière responsable. Grâce à l'engagement de ses équipes, le Groupe est désormais prêt à exécuter cette nouvelle feuille de route pour répondre, en tant qu'opérateur intégré, durable et de long terme, à l'évolution des usages et des enjeux de la ville de demain. Rigoureux en matière de politique financière, Icade gèrera avec prudence ses indicateurs de passif, en veillant à la juste allocation de ses ressources. »*

**Nicolas Joly, Directeur général d'Icade**

<sup>6</sup> Dont 130 M€ sur la période 2024-2028

<sup>7</sup> Ratios financiers indicatifs moyens sur la période 2024-2028

<sup>8</sup> Tableau Emplois/Ressources simplifié, hors cash-flows courants et dividendes récurrents

<sup>9</sup> Montant estimé au 31 décembre 2023, dans l'hypothèse de la réalisation des étapes 2 et 3 de la cession des activités de Santé

<sup>10</sup> Dont 0,3 Md€ affecté au pipeline existant, 0,4 Md€ finançant des opérations de diversification, 0,2 Md€ lié aux actifs à repositionner, 0,5 Md€ de potentielles acquisitions et 0,4 Md€ au titre d'autres capex. Le rendement cible indicatif de ces capex est de [4-7] %

<sup>11</sup> Obligation de distribution estimée sur le résultat de cession de l'intégralité des activités de Santé

# CALENDRIER FINANCIER

**Assemblée générale annuelle** : vendredi 19 avril 2024

**Information financière du 1<sup>er</sup> trimestre 2024** : lundi 22 avril 2024 avant bourse

**Résultats semestriels 2024** : lundi 22 juillet 2024 avant bourse

**Information financière du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024** : lundi 21 octobre 2024 avant bourse

---

## A PROPOS D'ICADE

*A la fois foncière tertiaire (patrimoine à 100% au 31/12/2023 de 6,8 Md€) et promoteur (CA économique 2023 de 1,3 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français. Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.*

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : [www.icable.fr](http://www.icable.fr)

### **Avertissement**

*Ce communiqué de presse peut contenir des informations, des opinions et des déclarations prospectives qui ne peuvent s'apprécier qu'au jour de sa diffusion et qui reflètent les opinions et intentions actuelles de la direction d'Icade quant aux événements futurs et aux performances financières et opérationnelles du Groupe. Étant donné que ces déclarations prospectives sont soumises à des risques et à des incertitudes, les résultats effectifs ou performances futurs peuvent différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus par ces déclarations. Aucune des projections, estimations ou perspectives futures contenues dans ce communiqué de presse ne doit être considérée comme des prévisions ou des promesses. Les investisseurs sont alertés sur le fait qu'ils ne doivent pas se fier indûment aux déclarations prospectives (ainsi qu'aux informations et opinions) contenues dans le présent communiqué de presse. Icade n'assume aucune responsabilité ni obligation de mettre à jour ou de réviser les déclarations et/ou informations prospectives.*

*Le présent communiqué de presse ne constitue pas une offre d'acquisition, de vente, de souscription, ou d'échange (ou une sollicitation d'offre d'acquisition, de vente, de souscription, ou d'échange) de valeurs mobilières dans quelque juridiction que ce soit.*

## CONTACTS

**Anne-Violette Faugeras**

Dir. financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

[anne-violette.faugeras@icable.fr](mailto:anne-violette.faugeras@icable.fr)

**Marylou Ravix**

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

[marylou.ravix@icable.fr](mailto:marylou.ravix@icable.fr)