



# Bâtir la ville de 2050



Le Pont de Flandre,  
Paris 19<sup>ème</sup>

# Un acteur immobilier intégré et responsable

70 ans d'expérience dans le développement d'immeubles et de quartiers (construction et aménagement).

- **2 métiers complémentaires** : investisseur et promoteur ;
- **6,4 Md€** de valeur du patrimoine (à 100 %) ;
- **301,8 M€** de Cash-flow net courant Groupe ;
- **+ de 1000** collaborateurs ;
- **Une trajectoire carbone** compatible 1,5° C <sup>(1)</sup>.

(1) : Selon le référentiel Net-Zéro standard v1.2 de la Science Based Targets initiative

## CARTE DU PATRIMOINE DE LA FONCIÈRE D'ICADE ET DES IMPLANTATIONS D'ICADE PROMOTION



Entreprise cotée (SIIC) sur Euronext  
Paris, Icade a pour actionnaire de  
référence le Groupe Caisse des Dépôts.

Pulse, Parc Icade des Portes de Paris,  
Saint-Denis (93)

© Pierre Perrin



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

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

- **238 actifs ;**
- **1,8 million de m<sup>2</sup> de surfaces d'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, secteur des services collectifs, finance/assurance, administration publique, grande distribution, medias/communication, food...

Data Center, Parc Icade des Portes de Paris,  
Aubervilliers (93)

© Architecte RDA (REID BREWIN ARCHITECTES)



# ReShapE

## Année 1 du plan stratégique d'Icade 2024-2028

Après un an de mise en oeuvre du plan stratégique, de premières avancées concrètes sont déjà visibles.

### 1/ POURSUIVRE L'ADAPTATION DU PORTEFEUILLE DE BUREAUX À L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE

- Actifs et offre adaptés aux besoins des clients;
- Sélectivité accrue sur les projets;
- Reconversion/cession de certains actifs.

89 % de bureaux *well-positioned* fin 2024 (contre 86 % fin 2023)

### 2/ ACCÉLÉRER LA DIVERSIFICATION DU PORTEFEUILLE EN COHÉRENCE AVEC LES BESOINS CROISSANTS DE MIXITÉ

Locaux d'activité • Résidences étudiantes • Data centers

- Les locaux d'activités représentent 11% des actifs;
- + de 4 000 lits de résidences pour étudiants livrés par la Promotion depuis 2015;
- 7 data centers dont 5 en exploitation, 1 en construction et 1 projet de data center hyperscale engagé.

### 3/ BÂTIR LA VILLE DE 2050, PLUS MIXTE, PLUS INNOVANTE ET PLUS DURABLE

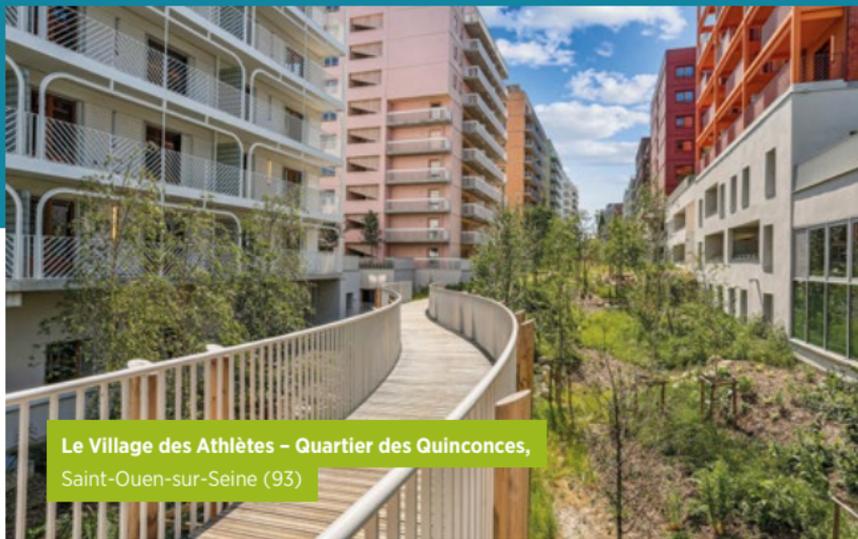
Icade déploie une approche globale pour développer des quartiers mixtes

- Approche globale au service du développement de quartiers mixtes;
- Solutions pour répondre aux enjeux de bas carbone et de biodiversité.

Un engagement d'Icade dans la transformation des entrées de ville via la signature d'un accord ferme avec Casino portant sur l'acquisition d'un portefeuille de 11 sites immobiliers, pour un potentiel de développement d'environ 3 500 logements et plus de 50 000 m<sup>2</sup> de surfaces de commerces, tout en visant un objectif ambitieux de renaturation.

### 4/ MAINTENIR UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

- Icade entend maintenir des ratios de passif très robustes, un niveau de liquidité solide et une politique de couverture prudente;
- Sur la période 2023-2028 : 4,2Mds€ de produits de cession d'actifs, 1,8Md€ d'investissements, 1,7Md€ de remboursements de dette.



Le Village des Athlètes – Quartier des Quinconces,  
Saint-Ouen-sur-Seine (93)

## La ville de 2050 se construit dès aujourd'hui

Icade pose les fondations de sa vision de la ville de 2050 : une ville plus mixte, plus innovante et plus durable.

### Le Village des Athlètes à Saint-Ouen-sur-Seine

- **Vitrine du savoir-faire d'Icade ;**
- **Construction bas carbone** 698 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (niveau RE2031) ;
- **Un quartier mixte ;**
- **3 000 m<sup>2</sup> de forêt urbaine ;**
- **Utilisation de matériaux de réemploi ;**
- **Conception bioclimatique** des bâtiments et géothermie.

### La Jallère à Bordeaux

- Ce programme est lauréat parmi les « 22 territoires engagés pour le logement », désignés par le Gouvernement en février 2024 ;
- Urbain des Bois a été désigné pour l'aménagement de ce nouveau quartier de 35 hectares démonstrateur de la ville bas carbone et adapté au défi climatique ;
- Travail important de désimperméabilisation des sols (50 % à 75 %).

### Helsinki-léna à Rungis

- **Reconversion d'un actif de bureaux obsolètes** en un hôtel 3\* et une résidence hôtelière 4\* sur le Parc Paris Orly-Rungis.

### Garrigae Caserne, Briançon

- Réhabilitation d'une ancienne caserne militaire en un hôtel 4 étoiles ;
- Le futur lieu sera labellisé « bâtiment durable Méditerranéen niveau argent » grâce à l'emploi de matériaux biosourcés dans la phase de restructuration.

# Un des leaders nationaux\* de la construction **bas carbone**, expert en projets mixtes d'envergure

Icade développe des projets plus mixtes, plus innovants et bas carbone, aussi bien à l'échelle de l'immeuble que du quartier.

- **+ de 5 000 logements** réservés chaque année ;
- **32 % des constructions de logements et 69 % des bureaux** de la Foncière sont couverts par une certification environnementale\*\* ;
- **Des logements pour tous :** en accession, intermédiaires et sociaux, Bail réel solidaire (Icade Pierre Pour Tous).



© TGF. © Ligne DAU paysagiste

« Les Dryades » dans l'éco-quartier du Plessis-Botanique La Riche (37)

\* Source : Classement BBCA ;

\*\*Source : Document d'Enregistrement Universel 2024

City Park,  
Levallois-Perret (92)



© Architecte DGM & Associés

## Des expertises métiers reconnues :

### URBAIN DES BOIS

**Développement et aménagement**, avec le Pôle Aménagement d'Icade Promotion, de quartiers aux ambitions environnementales fortes.

### AFTER WORK

**Restructuration et transformation de bureaux**, notamment en logements.

### Ville en Vue

**Transformation des entrées de ville en quartiers renaturés**, mixtes, bas carbone et incitant à la mobilité douce.



Destination Gavy,  
Saint-Nazaire (44)

# Une conviction partagée : la ville de 2050 sera bas carbone et intégrera les enjeux de biodiversité

Icade s'engage depuis plus de vingt ans dans la lutte contre le dérèglement climatique et la protection de la biodiversité, avec des actions concrètes reconnues par des acteurs indépendants.



## Foncière

**-43 % d'intensité carbone entre 2019 et 2024, avec un objectif de -60 % à 2030\***



## Promotion

**-20 % d'intensité carbone entre 2019 et 2024, avec un objectif de -41 % à 2030\***

\* intensité carbone mesurée en  $\text{kg CO}_2/\text{m}^2$

### Icade poursuit ses actions et atteste déjà de résultats concrets :

- Le Bail Engagé Climat : 12 baux signés avec nos locataires pour une gestion plus sobre des bâtiments ;
- Des programmes de rénovations pour améliorer la sobriété des bâtiments (88,5 millions d'euros investis entre 2019 et 2024) ;
- En 2024, 63 % des opérations de la Promotion sont alimentées avec des sources de chauffage décarbonées (énergies renouvelables, réseaux urbains et pompes à chaleur) ;
- 55 % des bâtiments de la Foncière hors parcs intègrent des solutions de soutien à la nature.

Sources : Document d'Enregistrement Universel 2024

## URBAN ODYSSEY

Start-up Studio by ICADÉ

### Collaborer avec des start-ups, un facteur différenciant.

Urban Odyssey, le start-up studio d'Icade, au service de ses métiers, propose depuis 2019 des solutions concrètes pour décarboner la ville à 2050.





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



[Icade](https://www.linkedin.com/company/icafe)



[@Icade\\_Officiel](https://www.instagram.com/Icade_Officiel)



[Icade](https://www.facebook.com/Icade)



[@icadeofficiel](https://www.tiktok.com/@icadeofficiel)



[icafeofficiel](https://twitter.com/icafeofficiel)