



**AFTER
WORK**
Transformer l'ancien en avenir by **ICADE**

TRANSFORMER
L'ANCIEN EN AVENIR



ICADE
Des lieux où il fait bon vivre

-60% d'ici 2050

C'est l'obligation de réduction de consommation d'énergie imposée par le Décret Tertiaire aux propriétaires et utilisateurs.

**FRESK à Paris 15ème
Issy-les-Moulineaux (92)**

Une restructuration développant 20 500 m² de bureaux et services innovants. Le granit des façades existantes a été réemployé pour l'aménagement de l'atrium.

Architecte : SCAU Architectes

Concevoir chez Icade des lieux où il fait bon vivre, travailler, habiter, nous conduit à faire de l'immobilier différemment. Devant l'urgence climatique, l'évolution des modes de travail et l'augmentation de la demande de logements en France, notre secteur, et tout particulièrement le parc immobilier tertiaire, est amené à subir de profondes mutations ; notre rôle chez Icade est d'y répondre aux côtés des collectivités et de nos clients.

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.

Emmanuel Desmaizères,
Directeur général d'Icade Promotion

« TRANSFORMER L'ANCIEN EN AVENIR EST L'AFFAIRE DE TOUS, NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS « L'AFTER » DE VOS BUREAUX ! »

POURQUOI « AFTERWORK BY ICADÉ » ?

NOTRE CONVICTION

Reconstruire la ville sur la ville, c'est l'avenir de la ville.

L'APRÈS

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.

TRANSFORMER LE BUREAU

Proposer de nouveaux espaces de bureaux innovants ou envisager un changement de destination, notamment en logement.

DES BÉNÉFICES POUR TOUS LES ACTEURS

À QUI S'ADRESSE AFTERWORK BY ICADÉ ?

- **Aux propriétaires** pour valoriser et transformer leur patrimoine de bureaux.
- **Aux investisseurs** pour acquérir des actifs à transformer.
- **Aux collectivités**, pour transformer leurs territoires.

QUELS SONT LES BÉNÉFICES D'AFTERWORK BY ICADÉ ?

- Une **équipe** dédiée.
- Une aide à la décision **claire et rapide**.
- Une **vision multi-produits** permettant d'objectiver l'analyse.
- Une approche globale orientée **création de valeur**.
- Des outils de modélisation financière **interactifs**.
- Des **indicateurs** extra-financiers.
- La **capacité** d'Icade à investir ou co-investir.

30%

c'est la part du secteur du bâtiment dans les émissions nationales de gaz à effet de serre*.

* Source : Projet de Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) de décembre 2018

LES TROIS PILIERS D'AFTERWORK BY ICADE

Près de **394 000 m²**
de projets en mixité
bois livrés ou en cours
de développement
par Icade Promotion.

1

Un accompagnement par une équipe dédiée à la transformation des bureaux en tous types de produits résidentiel ou tertiaire.

2

Un partenaire financier: des outils pour évaluer les meilleurs scénarios de transformation et la capacité d'investissement pour les porter.

3

Des projets bas carbone: surélévation bois, économie circulaire, financement de la compensation...

UNE OFFRE D'ACCOMPAGNEMENT À CHAQUE ÉTAPE DE VOTRE PROJET


AfterWork by Icade, c'est un process d'étude qui s'appuie sur une approche holistique en 3 étapes, permettant de filtrer rapidement les scénarios les plus pertinents, puis d'affiner progressivement les analyses pour identifier l'optimum de création de valeur.

1 • OPPORTUNITÉ

 1 semaine

 PROGRAMME

Rating de transformabilité

 CAPACITAIRE

Estimation de la constructibilité


 CARBONE

Calcullette Carbone

 FINANCIER

Bilans comparatifs

2 • VALORISATION

 2 à 4 semaines


Audit technique

Faisabilité architecturale

Étude de réemploi

Offre financière

3 • MONTAGE

 2 à 6 mois

Innovations et usages

Leviers d'optimisation

Amélioration de l'empreinte carbone

Structuration financière

IDENTIFIER LA « HIGHEST AND BEST USE VALUE »

Pour chaque immeuble de bureaux existant, 12 scénarios de transformation sont étudiés.



Bureaux



Familial



Sénior



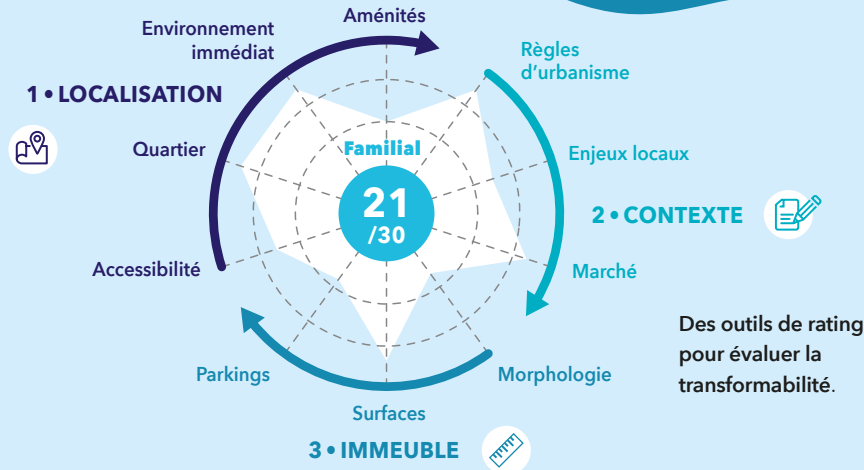
Co-living



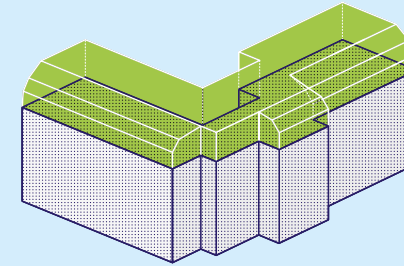
Hôtellerie

NOS OUTILS

AfterWork by Icade, ce sont des outils innovants pour objectiver l'analyse des scénarios et fournir des indicateurs d'aide à la décision adaptés à tous les profils d'investisseurs.



Des outils de rating pour évaluer la transformabilité.



Des outils d'estimation de la constructibilité.

Initial Prado, Marseille (13)

Transformation de bureaux en 113 logements avec une surélévation bois et acier et une démarche de réemploi via la plateforme Cycle Up (créée par Icade et Egis).

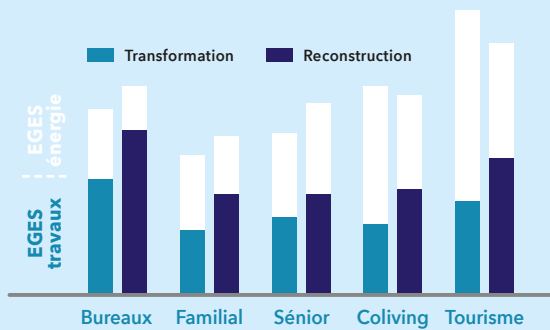


Architecte : Atelier du Prado

Les émissions de CO2 liées aux travaux de reconstruction d'un immeuble de bureaux sont d'environ **460 kg eq CO2/m²**, contre environ 900 kg eq CO2/m² pour une construction neuve*.

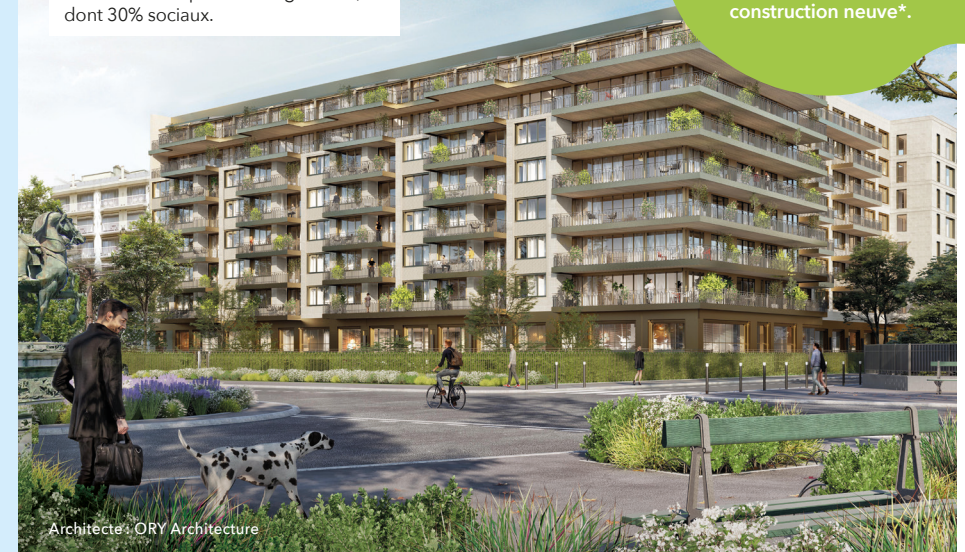


Des indicateurs environnementaux et extra-financiers.



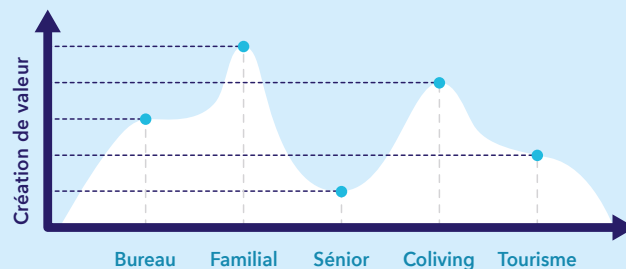
Opération de transformation en logements à Neuilly-sur-Seine (92)

Mené par Icade et Arbridge Investments, ce projet développe 16 343 m² SDP pour 164 logements, dont 30% sociaux.



Architecte : ORY Architecture

Des modèles financiers pour quantifier la rentabilité et le risque.



*Source : Observatoire de l'immobilier durable, décembre 2019, sur la base des données de l'association BBCA



Contact : Nicolas Virondaud
Directeur du développement - Icade Promotion
nicolas.virondaud@icade.fr
06 63 37 02 95



@icade_Officiel



ICADE



@icade_Officiel



Icade



Icade_Officiel

Publication imprimée avec encres végétales sur papiers écoresponsables,
fabriqués à partir de pâte certifiée FSC et issus de forêts durablement gérées.



© Fernando Javier, © Urquijo, © Atelier du Prado, © ORY Architecture, iStock © EnginKorkmaz, iStock © modrag Igtjatovic,
iStock © pixelfit, iStock © Halfpoint, iStock © SeventyFour, iStock © sveitkd, iStock © Enes Eyren

NOISE.FR
Création graphique