



# 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 ;
- **6,8 Md€** de valeur du patrimoine (à 100 %)\* ;
- **350,6 M€** de Cash-flow net courant Groupe\* ;
- **1067** collaborateurs\* ;
- **Une trajectoire 1,5°C** validée par la SBTi en octobre 2022 ;
- **A List climate du Carbon Disclosure Project 2023.**

\* au 31/12/2023

## 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, de data centers, le patrimoine de la foncière d'Icade occupe un positionnement stratégique en Ile-de-France et dans les grandes métropoles régionales

- **253 actifs\*** ;
- **1,87 million de m<sup>2</sup> de surfaces d'actifs\*** ;
- **+ de 800 entreprises locataires** ;
- **8,9 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...

\* au 31/12/2023

© Architecte RDA (REID BREWIN ARCHITECTES)

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



# ReShapE

## Bâtir la ville de 2050, le plan stratégique d'Icade 2024-2028

Icade est un opérateur immobilier pleinement intégré, avec deux métiers, l'investissement et la promotion, et une vision commune pour bâtir la ville de 2050

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

- 86 % des actifs de bureaux répondent aux nouvelles attentes des clients: centralité, politique RSE best-in-class, flexibilité, services et prix;
- Continuer à proposer du bureau, en se positionnant sur des actifs prime, répondant à ces nouveaux critères;
- Reconvertir et/ou céder les actifs qui ne répondent plus aux critères d'Icade.

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

Les locaux d'activité • Les résidences étudiantes • Les data centers

### 3/ CONSTRUIRE LA VILLE DE 2050, MIXTE, INNOVANTE, DURABLE

Icade déploie une approche globale pour développer des quartiers mixtes

- Avec des démonstrateurs déjà à l'œuvre: les parcs Icade Paris Orly-Rungis et Portes de Paris. Initialement 100 % bureaux, ces quartiers se transforment et répondent aux nouveaux enjeux de la ville (logements, résidences, data centers, commerces...).

Des solutions et des engagements forts pour répondre aux enjeux de bas carbone et de biodiversité

- Plan d'investissement bas carbone 2024-2030: 145 M€;
- 1/3 des bâtiments seront construits en bois et matériaux biosourcés en 2030;
- 1/3 des opérations rénovées/restructurées en 2030.

### 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 2024-2028, Icade prévoit un plan d'allocation des ressources visant à un juste équilibre entre investissements et remboursement de la 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 durable, plus mixte, plus inclusive

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

- **Vitrine du savoir-faire d'Icade**, le quartier est déjà adapté au climat de Paris en 2050 ;
- **Construction bas-carbone** 698 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (niveau RE2031), structure mixte bois/béton, 100 % de façades à ossature bois avec isolation en laine de bois ;
- **Un quartier mixte** : logements, bureaux, locaux d'activité et commerces en pied d'immeuble ;
- **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.

# Un leader national de la construction **bas carbone**, expert en projets mixtes d'envergure

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

- **+ de 5 000 logements** réservés chaque année ;
- **2 ans d'avance** sur les seuils réglementaires de la RE 2020 ;
- **Des logements pour tous** : en accession, intermédiaires et sociaux, Bail réel solidaire (Icade Pierre Pour Tous).



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

© TGTFP, © Ligne DAU paysagiste

City Park,  
Levallois-Perret (92)



©Architecte DGM & Associés

## Des expertises métiers reconnues :

**URBAIN  
des BOIS**

- **Urbain des Bois**, une expertise sur la construction bio et géosourcée ;

**AFTER  
WORK**

- **AfterWork**, un savoir-faire sur la réhabilitation et la transformation d'actif ;

**Ville  
vue**<sup>en</sup>

- **VilleEnVue**, une équipe dédiée à la réhabilitation des entrées de ville.

© OBRAS, © D'ICILLA et Patriarache,  
© Mars et Vendredi



Destination Gavy,  
Saint-Nazaire (44)

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

Depuis 20 ans, Icade fait du bas carbone une priorité stratégique avec des objectifs ambitieux atteints

## DES RÉSULTATS ALIGNÉS SUR L'ACCORD DE PARIS LIMITANT L'AUGMENTATION DE LA TEMPÉRATURE À 1,5°C



### Foncière

**-35 % d'intensité carbone entre  
2019 et 2023, avec un objectif  
de -60 % à 2030\***



### Promotion

**-12 % d'intensité carbone entre  
2019 et 2023, avec un objectif  
de -41 % à 2030\***

\* intensité carbone mesurée en kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

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

- Le Bail Engagé Climat: + de 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux engagés pour une gestion plus sobre des bâtiments ;
- Des programmes de rénovations pour améliorer la sobriété des bâtiments (66M€ investis entre 2019 et 2023) ;
- En 2023, 79 % des opérations alimentées par des énergies renouvelables, réseaux urbains et pompes à chaleur (vs 64 % en 2022) ;
- 17 % d'opérations avec structure mixte bois-béton en 2023 (vs 8 % en 2022).

**URBAN  
ODYSSEY**  
Start-up Studio by ICADE

### 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 Guillot-Bourdeix,  
Lyon (69)



**Immeuble OPEN**  
27, rue Camille Desmoulins  
92445 Issy-les-Moulineaux  
Tél.: 01 41 57 70 00  
[www.icafe.fr](http://www.icafe.fr)



Icade



@Icade\_Officiel



@Icade\_Officiel



Icade