



**Une foncière
engagée
au service de
ses clients**

Icade, un acteur intégré à la fois foncière et promoteur

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.

Icade en quelques chiffres



1,83 million de m²
de surfaces d'actifs



+ de 5 000 logements
construits par an



+ de 1 000
collaborateurs

Un actionnariat historique et de long terme

- **39.20 %** Caisse des Dépôts
- **18.85 %** groupe Crédit Agricole Assurances
- **41.95 %*** flottant

* Dont 0,60 % d'auto-détention et 0,48 % pour le fonds commun de placement Icade (FCPE)

En avril 2024, Icade a dévoilé son plan stratégique ReShapE construit autour de 4 axes majeurs :

- Poursuivre l'adaptation du portefeuille de bureaux à l'évolution de la demande ;
- Accélérer la diversification du portefeuille en cohérence avec les besoins croissants du marché ;
- Construire une ville innovante, plus mixte et plus durable d'ici 2050 ;
- Maintenir une structure financière solide.

URBAN ODYSSEY

Start-up Studio by ICADÉ

Le start-up studio d'Icade au service de ses métiers. Urban Odyssey propose depuis 2019 des solutions concrètes pour décarboner la ville à 2050. Urban Odyssey a pour vocation d'initier puis d'industrialiser des offres innovantes en créant des entreprises autonomes. Cette démarche cible trois enjeux prioritaires : la transition bas carbone, la transition foncière et la transition des usages.

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.

- **238 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, médias/communication, food, data centers...

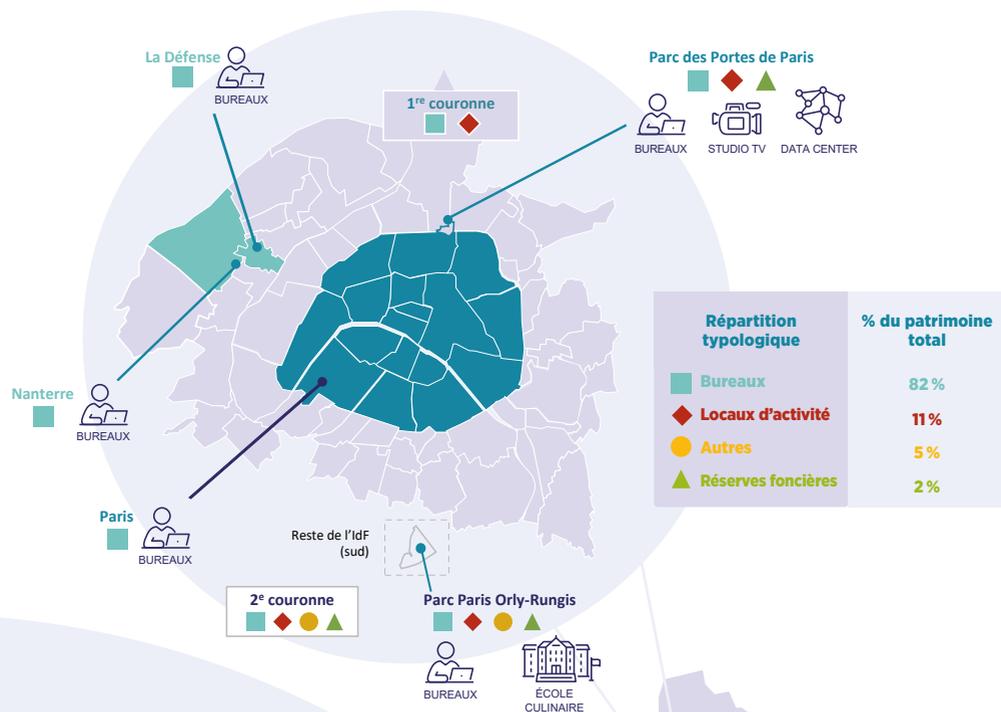
Chiffres au 31/12/2024

Orianz
Bordeaux (33)

Next
Lyon (69)



Un patrimoine diversifié d'actifs situés dans des pôles dynamiques



Parmi notre patrimoine de bureaux en régions*

ORIANZ
Bordeaux (33)

LA FABRIQUE
Bordeaux (33)

LE NAUTILUS
Bordeaux (33)

LATÉCOÏÈRE
Toulouse (31)

SADI CARNOT
Marseille (13)

M FACTORY
Marseille (13)

NEXT
Lyon (69)

LAFAYETTE
Lyon (69)

*Au 31/12/2024

Bordeaux
37 657 m²

Lyon
69 653 m²

Toulouse
29 236 m²

Marseille
31 335 m²

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.

La Foncière s'est fixé un objectif de réduction de 60 % de son intensité carbone à 2030⁽¹⁾. Pour répondre aux enjeux du bas carbone et de la biodiversité, Icade prévoit un investissement de plus de 145 millions d'euros⁽²⁾ pour la période 2024-2030.

Nos engagements pour la biodiversité

Renaturer 100 % des parcs d'affaires d'ici à 2026 avec un niveau d'ambition renforcé en 2030; Intégrer des solutions de soutien à la nature sur 90 % des bâtiments hors parcs d'ici à 2026⁽³⁾; Proposer des solutions de coopération et d'engagement aux locataires en soutien à la biodiversité.

Nos actions avec des résultats concrets

- Bail engagé Climat : douze clients signataires engagés pour une gestion plus sobre des bâtiments;
- Plantation d'une forêt urbaine de plus de 1.5 hectares sur le parc des Portes de Paris;
- Démarche de sciences participatives pour les locataires des parcs depuis 2022 en collaboration avec le Museum National d'Histoire Naturelle, Sorbonne Université et CDC Biodiversité;
- Travaux de recherche et d'expérimentations.

(1) - 43 % d'intensité carbone réalisés entre 2019 et 2024 (intensité carbone mesurée en kg CO₂/m²).

(2) Entre 2019 et 2024, 88,5 millions d'euros ont été investis par Icade

(3) Bâtiments hors parcs d'affaires, dont Icade contrôle totalement ou partiellement l'exploitation, soit 36 % des surfaces de la Foncière.

Sources : Document d'Enregistrement Universel 2024



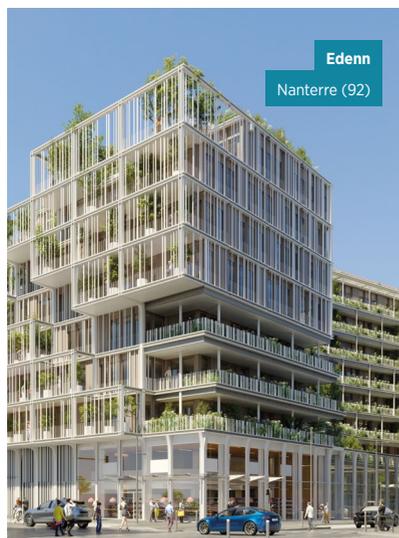
Cologne, entièrement rénové pour en faire un bâtiment adapté à un scénario à + 4 °C

En lien étroit avec son locataire, Phibor Entreprises, l'immeuble de bureaux «Cologne» a été entièrement rénové : isolation des murs par l'extérieur, toitures blanches, système de chauffage et de climatisation innovant.

Origine, une réalisation exceptionnelle reconnue pour son engagement à tous les niveaux
Origine est un immeuble de bureaux de 66 500 m² situé à Nanterre - Préfecture (92).

Son architecture bioclimatique d'exception mêle le bois et le béton. Origine est un modèle d'excellence énergétique : géothermie, raccordement aux réseaux urbains de chaleur, panneaux photovoltaïques, optimisation de la lumière naturelle, récupération ingénieuse des eaux de pluie...

Origine possède les plus hauts niveaux de certifications et de labellisations environnementales françaises et internationales.



Frédérique Le Moigne, Directrice de l'immobilier de Technip Energies

« Technip Energies a lancé fin 2015 un appel à projets afin de regrouper ses équipes parisiennes sur un site unique. Notre objectif était de créer un lieu innovant pour nos collaborateurs, partenaires et clients. C'est ainsi que nous avons choisi le projet Origine, qui répondait en tous points à notre vision du bureau de demain. »

Edenn, une construction portée par des matériaux sains, biosourcés et réemployés

Situé au pied de la nouvelle gare RER E Nanterre-La Folie, Edenn s'intègre parfaitement dans son environnement par des jeux de transparence et de double hauteur. Immeuble bioclimatique en structure bois-béton-métal, ponctué de loggias et de terrasses végétalisées, Edenn développe 30 000 m² de bureaux et services.

Edenn vise de hauts niveaux de certifications et de labellisations.

Marignan

Avenue des Champs-Élysées (8^e)



Marignan, un immeuble emblématique au cœur de Paris

Cet immeuble de bureaux et de commerces d'une surface de 12 000 m² se situe à l'angle de la rue Marignan et de l'avenue des Champs-Élysées.

Il comprend un rooftop avec une vue à 360° sur les monuments de Paris.

Construit dans les années 1930, cet immeuble fait l'objet d'une restructuration significative s'inscrivant dans une démarche patrimoniale, avec une ambition environnementale affirmée.

Le Pont de Flandre, le seul campus tertiaire dans Paris

Dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, le Pont de Flandre abritait autrefois les entrepôts de la Compagnie des Entrepôts et Magasins Généraux de Paris (EMGP) réhabilités par Icade pour répondre aux enjeux et usages tertiaires du XXI^e siècle.

Aujourd'hui, c'est un campus tertiaire de 5 hectares, à proximité immédiate du Parc de la Villette, qui a su séduire de nombreuses entreprises aux secteurs d'activités variés.



Julien Renaud-Perret,

Directeur immobilier et investisseurs du Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs

« Arrivés en mars 2001, nous sommes un locataire historique du Pont de Flandre. Au fil des crises, comme lors du Covid, nous avons toujours trouvé des solutions car les équipes d'Icade sont à l'écoute. Premier locataire d'Icade à avoir signé un bail vert en 2013, nous avons, lors de son renouvellement, conclu un Bail Engagé Climat qui s'inscrit totalement dans l'ADN du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. »



Situé sur les communes de Saint-Denis et d'Aubervilliers, le Parc des Portes de Paris est un campus tertiaire de près de **65 hectares**. Il regroupe une grande diversité d'acteurs : grandes entreprises du CAC40, PME/TPE, start-up, administrations, acteurs de l'audiovisuel et du numérique, data centers... De nombreux services, des espaces de restauration ainsi que de vastes espaces verts (forêt urbaine d'1,5 hectare, le Parc Péreire) sont offerts quotidiennement aux usagers du Parc.



Gilles Sallé, Président-Fondateur d'AMP VISUAL TV

« Cela fait 20 ans que notre activité de tournage en studio est installée à Aubervilliers grâce à une confiance établie de longue date avec nos interlocuteurs d'Icade. Parmi les atouts du site figurent évidemment son accessibilité et sa sécurisation qui, pour nous, sont essentielles car nous tournons chaque jour de nombreuses émissions de télévision avec des célébrités et du public. Mais nous apprécions aussi toutes les initiatives engagées par le Groupe, comme les mobilités douces et la forêt urbaine, qui permettent à nos collaborateurs et collaboratrices de mieux vivre sur le site. »



Pont de Flandre
Paris 19^{ème} (75)



Parc des Portes de Paris
Aubervilliers-Saint-Denis (93)

Situé à 7 kilomètres de Paris avec un accès direct depuis l'A106, le Parc Paris Orly-Rungis est le premier parc tertiaire privé du sud de Paris. S'étendant sur **58 hectares**, il accueille aujourd'hui plus de **220 entreprises** et environ **15 000 collaborateurs**, avec une grande flexibilité d'usages. Les services, animations, offres de restauration et espaces de détente du parc offrent à ses usagers une belle qualité de vie au travail, dans des espaces connectés, dynamiques et mixtes.



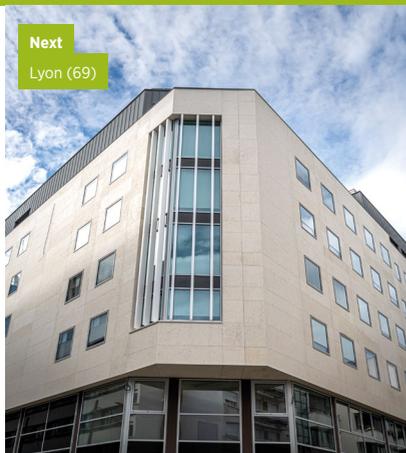
Parc Paris Orly-Rungis
Rungis (94)



Grégory Cohen, Chef fondateur de OnePLACE Rungis

« Nous avons tissé des liens forts avec cette foncière foncièrement humaine qui sait entendre et dialoguer. Les équipes d'Icade et du parc Paris Orly-Rungis nous accompagnent au quotidien et nous permettent de développer onePLACE dans les meilleures conditions. Nous avons voulu ce projet pour offrir aux usagers du parc une offre de restauration diversifiée, pour offrir le meilleur de ma cuisine en mettant l'accent sur la qualité et le fait-maison et en la rendant accessible au plus grand nombre. »

Dans l'immeuble Next, sur une superficie de 2 000 m², l'offre Imagin'Office propose deux cents postes de travail dans des bureaux privatifs ou des plateaux sur-mesure. Imagin'Office, ce sont des espaces de travail flexibles, personnalisés, clé en main et évolutifs selon les besoins des clients.



Next, un immeuble entièrement restructuré et adapté aux nouveaux besoins des entreprises

Ancien siège de l'entreprise Framatome à Lyon, Next a bénéficié d'une restructuration complète notamment pour améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment.

Next se compose désormais de 15 800 m² d'espaces de bureaux et de services, répartis sur 7 niveaux.

Un patio paysager est aménagé en cœur d'îlot et un rooftop de 1500 m² offre une vue panoramique imprenable sur la ville de Lyon.

À Lyon, le projet de requalification de l'îlot Lafayette incarne notre vision de la ville de demain

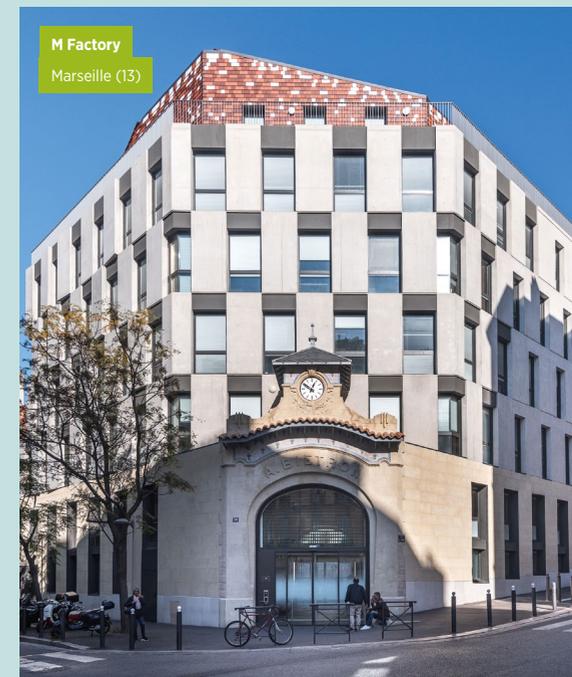
L'îlot Lafayette propose un ensemble mixte de bureaux, logements et socles actifs en rez-de-chaussée. **D'une surface de plus de 8 200 m² en R+8, l'immeuble Seed** dispose de deux halls, d'espaces de bureaux coworking indépendant, d'un patio privatif végétalisé, d'une terrasse et d'un rooftop au R+8. **Bloom est un immeuble de bureaux de 4 400 m² sur sept niveaux** avec un socle actif en rez-de-chaussée. Au 7^{ème} et 8^{ème} étage, une terrasse et un rooftop végétalisé offrent 453 m² d'espaces extérieurs aux vues panoramiques.

M Factory, entre mixité urbaine et excellence architecturale

Situé sur le terrain ayant accueilli la fromagerie Biétron puis l'hôpital Desbief à Marseille, M Factory illustre notre capacité à relever les défis urbains aux côtés des acteurs de la ville.

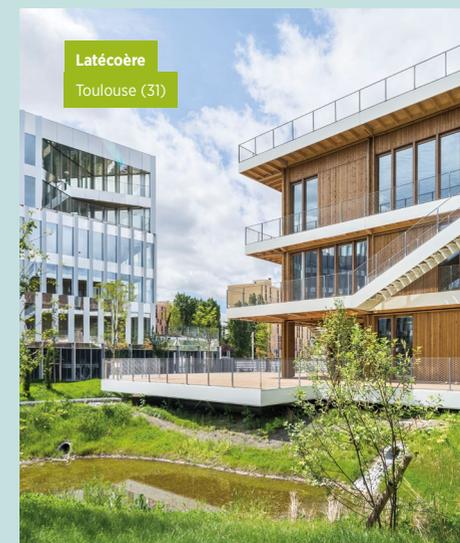
M Factory est un immeuble de bureaux et de services de 6 000 m².

La porte Biétron, élément patrimonial protégé, a été soigneusement restaurée et intégrée comme un élément à part entière de l'immeuble de bureaux. Dernier vestige des plus beaux exemples de l'architecture industrielle marseillaise du XX^e siècle, elle s'ouvre aujourd'hui sur une rue intérieure dévoilant un chemin solennel jusqu'au cœur d'îlot.



Latécoère est un immeuble de bureaux d'environ 12 000 m²

situé au pied de la station de métro « Roseraie » à Toulouse. Siège de l'équipementier aéronautique du même nom, cet ensemble verre et métal est situé à côté d'une maison des services de plus de 2 000 m² construite totalement en bois et qui regroupe l'ensemble des services communs de Latécoère.





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



Icafe



@Icafe_Officiel

Crédits : Couverture : **F. Urquijo** (Origine)/Page 3 : **Icafe et L. Rault** (Next)/Page 5 : **Icafe** (Cologne)/Page 6 : Architectes : **Brenac & Gonzalez & Associés** (Edenn)/Page 7 : **L'Autre Image** (Marignan)/Page 8 : **Romain Ruiz** (Parc de Portes de Paris)./Page 9 : **Momayez-LeLab360** (Parc Paris Orly-Rungis) et **Maxime Huriez** (Pont de Flandre)/Page 10 : **L. Rault** (Next)/Page 11 : **Ooshot** (M Factory). **Sergio Grazia** (Latécoère).