



**Icade Promotion,  
bâtitteur de  
villes plus mixtes  
et plus durables**

# 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 m<sup>2</sup>**  
de surfaces d'actifs\*



**+ de 5 000 logements**  
construits par an



**+ de 1000**  
collaborateurs

### Un actionariat historique et de long terme

**39.2%** Caisse des Dépôts

**18.85%** groupe Crédit Agricole Assurances

**41.95%** flottant<sup>(1)</sup>

au 31/12/2024

<sup>(1)</sup> Dont 0,60 % d'auto-détention et 0,48 % pour le fonds commun de placement Icade (FCPE)

### En février 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.

# Un acteur de référence de la promotion immobilière

Avec des implantations sur tout le territoire, les équipes d'Icade Promotion apportent leurs expertises pour développer :

- des logements ;
- des résidences gérées ;
- des projets mixtes tertiaires d'envergure ;
- des campus industriels ;

mais également pour :

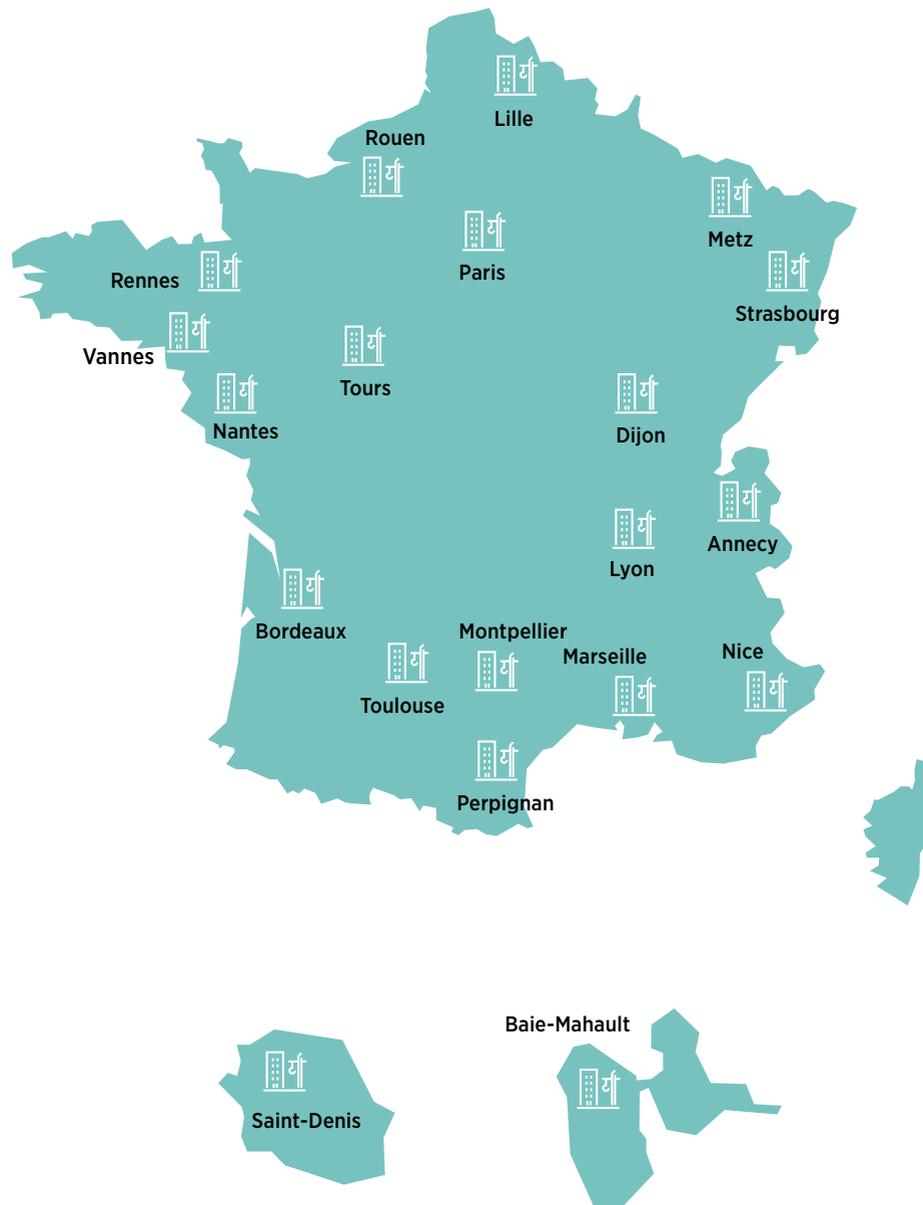
- reconverter des bureaux ou hôtels en logements ;
- aménager un quartier ou une entrée de ville.

Forte de ses compétences sur toute la chaîne de valeur de l'immobilier, Icade Promotion, filiale à 100 % d'Icade, accompagne ses clients – particuliers, collectivités locales et institutionnels – dans chacun de leurs projets.

Icade est reconnue pour l'attention accordée à la qualité de ses constructions et pour sa relation privilégiée avec ses clients.



## Des agences Icade Promotion au plus près de leurs clients



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

Depuis 20 ans, Icade fait du bas carbone et la protection de la biodiversité une priorité stratégique avec des objectifs ambitieux atteints.

### Nos engagements pour la construction d'une ville bas carbone

#### À horizon 2030 :

- Réduire de 41% l'intensité carbone de la Promotion par rapport à 2019 ;
- Renaturer 100 % des nouvelles constructions ;
- 1/3 des opérations en construction biosourcée et géosourcée.

### Nos actions avec des résultats concrets

- 20 % de réduction de l'intensité carbone entre 2019 et 2024 ;
- 63 % des opérations sont alimentées avec des sources de chauffage décarbonées (énergies renouvelables, réseaux urbains et pompes à chaleur), en 2024 ;
- 43 % des nouvelles constructions ont amélioré leur impact sur la nature entre l'avant et l'après-projet, en 2024.

## URBAN ODYSSEY

Start-up Studio by IC/DE

**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.

Viatera  
Lyon (69)



## Un acteur de proximité pour le développement de projets de logement

Avec 5 000 logements construits pour tous en France, Icade Promotion est aujourd'hui le 5<sup>ème</sup> promoteur national et un acteur de proximité au plus près de ses clients particuliers et investisseurs (bailleurs sociaux, institutionnels).

### Une offre de produits gérés et spécifiques autour du logement et du médico-social

Aux côtés des collectivités locales et des investisseurs, Icade Promotion contribue à la cohésion des territoires et à l'inclusion de tous en développant des logements abordables et des résidences.

- Logements intermédiaires et sociaux ;
- Résidences étudiantes, co-living, build-to-rent multifamily, résidences seniors, résidences hôtelières et tourisme d'affaires ;
- Résidences autonomie, EHPAD, maisons médicales, maisons de consultation ;
- Logements abordables : Icade est le premier et seul promoteur à s'être doté de son propre organisme foncier solidaire baptisé Icade Pierre Pour Tous. Il permet de proposer le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS).



## Des équipes dédiées au montage de projets tertiaires

Icade développe des opérations immobilières de bureaux et de grands projets mixtes. Dès la conception, l'évolution des nouveaux modes de travail et la pérennisation de l'investissement sont pris en compte.

Les équipes ont développé une connaissance fine des enjeux et des besoins locaux au service des clients investisseurs et utilisateurs. Elles disposent de l'ensemble des compétences nécessaires et de solides expériences pour le bon déroulement d'une opération : montage, commercialisation, pilotage opérationnel...



# Nos offres pour transformer la ville



**AFTER  
WORK**

Transformer pour l'avenir  
by **ICADE**

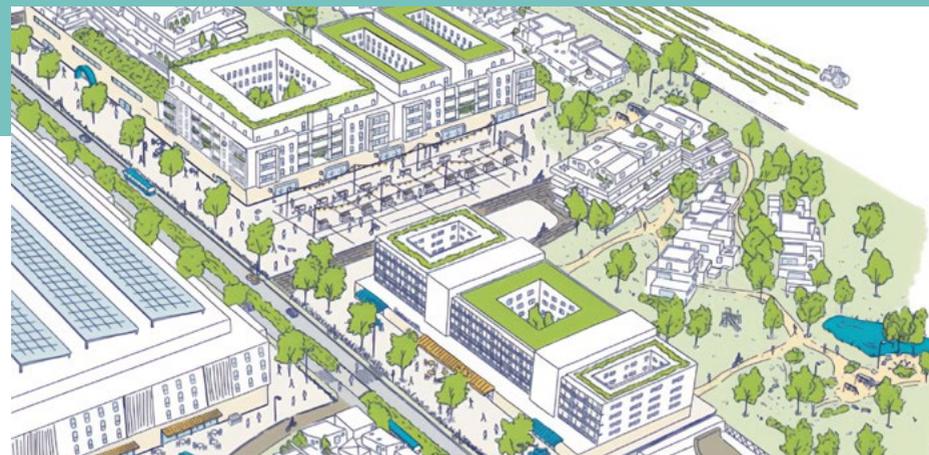
## L'offre dédiée au redéveloppement **des actifs**

L'offre d'Afterwork s'adresse aux propriétaires, aux investisseurs et aux collectivités. Nos équipes dédiées étudient tous les scénarios de transformation des bureaux en tous types de produits, résidentiel ou tertiaire, en maximisant la création de valeur, tout en prenant en compte le bilan carbone et les objectifs ambitieux du Décret Tertiaire.



## Les objectifs de l'offre Afterwork

- Conserver l'existant pour minimiser l'empreinte environnementale
- Contribuer à diminuer la pénurie de logements



**Ville  
en Vue**  
Les entrées de villes  
by **ICADE**

## L'offre Ville En Vue a été créée pour repenser et transformer les entrées de ville et les zones commerciales

Icade accompagne les acteurs publics et privés pour aménager ces entrées de villes et zones commerciales en quartiers mixtes, plus désirables et en cohérence avec l'urbanisme, le paysage et le patrimoine existant.

Ville En Vue combine des expertises multiples et imagine des solutions sur mesure. Les entrées de ville en périphérie constituent de formidables opportunités pour l'aménagement de demain.

**SYNERGIES  
URBAINES**  
Les grands projets  
by **ICADE**

## Les équipes de Synergies Urbaines représentent le savoir-faire d'Icade en matière de développement et de gestion des grands projets pour :

- Rechercher du foncier ;
- Assurer le développement des offres et produits spécifiques d'Icade ;
- Piloter la création de fonds et véhicules d'investissements ;
- Animer les relations avec les investisseurs institutionnels.

Le Pôle Aménagement d'Icade Promotion et Urbain des Bois développent et aménagent des quartiers aux ambitions environnementales fortes, qui réintègrent la nature en leur cœur tout en étant respectueuses de leur patrimoine.

La démarche de valorisation des emprises foncières peut résulter d'initiatives des propriétaires de terrains eux-mêmes (cession ou restructuration de patrimoine), ou de projets de développement urbain menés par les villes concernées. Acteur de la ville, Icade met au service des opérations les plus complexes une expertise complète héritée de son expérience de terrain.



La Jallère  
Bordeaux-Lac (33)

A Bordeaux-Lac, le projet de La Jallère repose sur la réhabilitation et la restructuration d'un quartier tertiaire de 35 hectares et le développement, exclusivement sur des sols déjà artificialisés, d'un programme mixte (logements, bureaux, résidence étudiante...).

## Le développement de campus industriels

### Acteur de la réindustrialisation des territoires

A l'heure où l'enjeu de réindustrialisation est une priorité, Icade accompagne les territoires pour leur permettre de développer de l'immobilier d'activité et relocaliser ainsi des entreprises. Avec Ad Vitam, Icade conçoit des campus « soft industrie ». Ce concept vise un panel très large d'entreprises qui œuvrent dans les domaines du digital, des data centers, de la santé, de l'agriculture, de l'agroalimentaire, des biotechs, mais aussi de l'artisanat ou de l'industrie manufacturière.

### Un triptyque partenarial entre Icade, les collectivités et les entreprises au service de l'activité productive.

Icade travaille étroitement avec les collectivités au service de leur stratégie de développement économique et avec les entreprises pour permettre aux entrepreneurs de se concentrer sur l'innovation et le développement de leur structure. L'objectif : proposer des outils clés en main qui sauront encore répondre à leurs besoins dans vingt ans.

**AD  
VITAM**  
Le campus industriel  
by ICADE



Campus Piom est un campus dédié aux « soft industries », technologies et services. Il comprend 7 immeubles sur 30 000 m<sup>2</sup> répartis sur un site de 7 hectares.

## Vos interlocuteurs d'Icade Promotion

### **Charles-Emmanuel Kühne**

Membre du Comex d'Icade,  
Directeur général d'Icade Promotion  
[charles-emmanuel.kuhne@icade.fr](mailto:charles-emmanuel.kuhne@icade.fr)

### **Aymeric de Alexandris**

Directeur général adjoint  
France Méditerranée et Occitanie  
[aymeric.de-alexandris@icade.fr](mailto:aymeric.de-alexandris@icade.fr)

### **Martin Desveaux**

Directeur général adjoint  
Ile-de-France Résidentiel  
[martin.desveaux@icade.fr](mailto:martin.desveaux@icade.fr)

### **Anne Fraisse**

Directrice générale adjointe  
Urbain des Bois – Pôle Aménagement  
[anne.fraisse@icade.fr](mailto:anne.fraisse@icade.fr)

### **Béatrice Mortier**

Directrice générale adjointe  
Synergies Urbaines – Direction nationale  
du développement  
[beatrice.mortier@icade.fr](mailto:beatrice.mortier@icade.fr)

### **Hervé Simon**

Directeur général adjoint  
France Est, Rhône-Alpes et DOM  
[herve.simon@icade.fr](mailto:herve.simon@icade.fr)

### **François Valentin**

Directeur général adjoint  
France Nord et Grand Ouest  
[francois.valentin@icade.fr](mailto:francois.valentin@icade.fr)

### **Nicolas Virondaud**

Directeur général adjoint  
Immobilier d'Entreprise  
[nicolas.virondaud@icade.fr](mailto:nicolas.virondaud@icade.fr)



[www.icade.fr](http://www.icade.fr)

01 41 57 70 00



Icade



@Icade\_Officiel

Crédits : **Shootin** (Quartier des Quinconces-Village des Athlètes) / Page 3 : **Ooshot** (Le Parc des Closbilles) / Page 5 : **Maud Caubet/Supermixx Architectes** (Viaterra) / Page 6 et 7 : **Tectoniques Architectes** (Demeures de Gaïa) et **Sergio Grazia** (Latécoère) / Page 8 : **MAP Architecture** (Garrigae Caserne Briançon) et **ORY Architecture** (58 Victor Hugo) / Page 9 : **Atelier Universel** / Page 10 : **Agence TER** (La Jallière) / Page 11 : **Ludovic Maillard** (Campus Piom)