



POUR UNE VILLE
OÙ IL FAIT BON VIVRE,
HABITER, TRAVAILLER





Sommaire

Notre Raison d'être	P. 5
Messages de Frédéric Thomas et Olivier Wigniolle	P. 6
Icade solide face à la crise	P. 8
Repenser ensemble la ville de demain	P. 9
Trois grands métiers	P. 10
De la Raison d'être à la manière d'agir	P. 12
Low carbon by Icade	P. 14
Des lieux innovants	P. 16
Des lieux mixtes	P. 18
Des lieux inclusifs	P. 20
Des lieux connectés	P. 22
Des lieux à l'empreinte carbone réduite	P. 24





NOTRE RAISON D'ÊTRE, UN CAP POUR L'AVENIR

En 2020, Icade a inscrit sa Raison d'être en préambule de ses statuts :

« Concevoir, Construire, Gérer et Investir dans des villes, des quartiers, des immeubles qui soient des lieux innovants, des lieux de mixité, des lieux inclusifs, des lieux connectés et à l'empreinte carbone réduite.

Des lieux où il fait bon vivre, habiter, travailler.

Des lieux où l'on prend soin de vous.

Telle est notre ambition, tel est notre objectif.

Telle est notre Raison d'être. »

La déclinaison de la Raison d'être d'Icade dans tous ses métiers opérationnels et transversaux a soudé l'ensemble des équipes pour traverser la crise.



Frédéric Thomas
Président du Conseil
d'administration

« Notre Raison d'être :
un formidable levier
de résilience et de
développement »

C'est en période de crise que l'on découvre ce qui nous porte, ce qui nous permet de résister et d'avancer malgré les obstacles.

Adoptée en avril 2020 à plus de 99% par notre Assemblée générale et inscrite en préambule de nos statuts, notre Raison d'être a guidé les équipes d'Icade et nous a aidés à garder le cap dans un environnement très perturbé.

Dans une année de fortes turbulences, les équipes d'Icade ont été pleinement mobilisées, elles ont su s'adapter, faire preuve de réactivité pour traverser la crise avec un impact limité sur notre activité.

Nous déclinons notre Raison d'être de façon concrète et opérationnelle dans chacun de nos métiers, avec nos parties prenantes, pour préparer l'avenir et continuer à nous développer. C'est la force de nos trois métiers, leur développement propre, la compétence et l'engagement des femmes et des hommes de l'entreprise qui font et feront la différence.



Olivier Wigniolle
Directeur général

« Nous sommes confiants
quant à l'atteinte de nos
objectifs stratégiques »

Icade a délivré sur le premier semestre 2021 des résultats extrêmement solides, qui viennent conforter les très bonnes performances opérationnelles du premier trimestre 2021 ; ces résultats démontrent la force de notre business model diversifié.

Dans un contexte de sortie de crise, Icade affiche un niveau d'activité supérieur de 33% par rapport au premier semestre 2020 et de 22% par rapport au premier semestre 2019. La Foncière Tertiaire se montre particulièrement solide, avec des revenus locatifs bien orientés et une reprise très soutenue de la rotation du portefeuille. La Promotion, quant à elle, poursuit son rebond avec un chiffre d'affaires en hausse de +79%, porté par l'activité résidentielle, confortant ainsi la feuille de route à horizon 2025.

De son côté, la Foncière Santé confirme également son potentiel avec une hausse de 5,6% de ses revenus locatifs et la poursuite de ses investissements en France et à l'International.

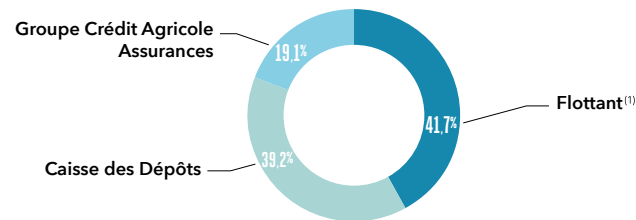
Grâce à des équipes pleinement mobilisées, Icade est aujourd'hui confiante pour atteindre ses objectifs stratégiques, et compte tenu des résultats du premier semestre, revoir sa guidance 2021 à la hausse.

Icade solide face à la crise

Opérateur immobilier intégré, Icade allie l'investissement en immobilier tertiaire et de santé à la promotion pour contribuer à l'émergence des villes de demain, vertes, intelligentes, résilientes.

La diversité de ses activités, la robustesse de son bilan et la mobilisation de ses collaborateurs ont constitué des atouts incontestables dans la traversée d'une crise sanitaire et économique inédite.

Un actionariat historique et de long terme



Données au 30/06/2021

Des résultats semestriels 2021 très bien orientés

CHIFFRE D'AFFAIRES	CFNC GROUPE	RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)	RNR EPRA DES FONCIÈRES	ANR NDV ⁽²⁾	PATRIMOINE FONCIÈRES (PART DU GROUPE)
830 M€ (+33%) (+22% vs. S1 2019)	2,57€/action (+18%) (+ 8,9% vs S1 2019)	188,1 M€ (vs 5,2M€ au 30/06/2020)	2,43€/action (+5,9%)	86,7€/action (+0,8%)	11,8 Md€ (+0,9% à périmètre constant)

Best-in-class Innovation et RSE

FONDS INNOVATION 2 M€ dédiés au financement des start-up d'Urban Odyssey.	GRESB Sector Leader dans la catégorie des entreprises cotées diversifiées en Europe.	SUSTAINALYTICS 3^e parmi les 420 sociétés d'investissement immobilier cotées évaluées.	PALMARÈS 2020 BBCA Dans le Top 3 des promoteurs bas carbone en France.
---	--	--	--

(1) Dont 4,47% concert Icamap/GIC PteLtd/Future FundBoardof Guardians, 0,71% d'auto-détention et 0,29% pour le fonds commun de placement d'Icade (au 30/06/2021).
(2) ANR NDV : Net Disposal Value.

Repenser ensemble la ville de demain

Après le succès l'an dernier de son premier colloque autour du thème « Post-Covid, réinventer les villes ? », Icade a organisé le 14 septembre 2021 une nouvelle journée d'échanges en partenariat avec La Tribune sur le thème « Redonnons (en)vie à la ville ». Recréer du lien, inclure la jeunesse, reconstruire la ville sur la ville, s'engager pour la santé, agir contre le réchauffement climatique... autant de thématiques sur lesquelles de nombreux acteurs de la ville ont débattu au cours de cinq tables rondes animées par Jean-Christophe Tortora, Président de la Tribune.



Nos métiers

FONCIÈRE TERTIAIRE

1^{er} acteur immobilier du Grand Paris

Les bureaux d'Icade occupent un positionnement stratégique en Île-de-France et dans les grandes métropoles régionales.

- ▶ Portefeuille au 30/06/2021 : **8,8 Md€ (100%)**
- ▶ Taux de rendement du patrimoine (PdG, droit inclus)⁽¹⁾ : **5,6%**
- ▶ Pipeline de développement : **933 M€** (sur près de **130 000 m²**)
- ▶ Principalement situé en région parisienne, près des principales stations du Grand Paris
- ▶ **877 000 m²** de réserves foncières



Origine, Nanterre (92)



EHPAD Les Jardins de Beauvallon, Marseille (13)

FONCIÈRE SANTÉ

1^{er} acteur en France

Leader de l'investissement dans les établissements de santé aujourd'hui en France et demain en Europe, la Foncière Santé s'appuie sur des relations de long terme avec les opérateurs de santé pour co-crée de la valeur.

- ▶ Portefeuille situé en France et à l'international au 30/06/2021 : **6,0 Md€ (100%)**
- ▶ Taux de rendement du patrimoine (droit inclus)⁽¹⁾ : **5,1%**
- ▶ **183 établissements de santé** au 30 juin 2021 :
 - **92 %** en France, **8 %** à l'international
 - **85,5 %** court et moyen séjour et **14,5 %** long séjour (dont **8,5 %** pour l'international)



Emblem, Lille (59)

PROMOTION

Leader national et acteur de référence de la construction bas-carbone

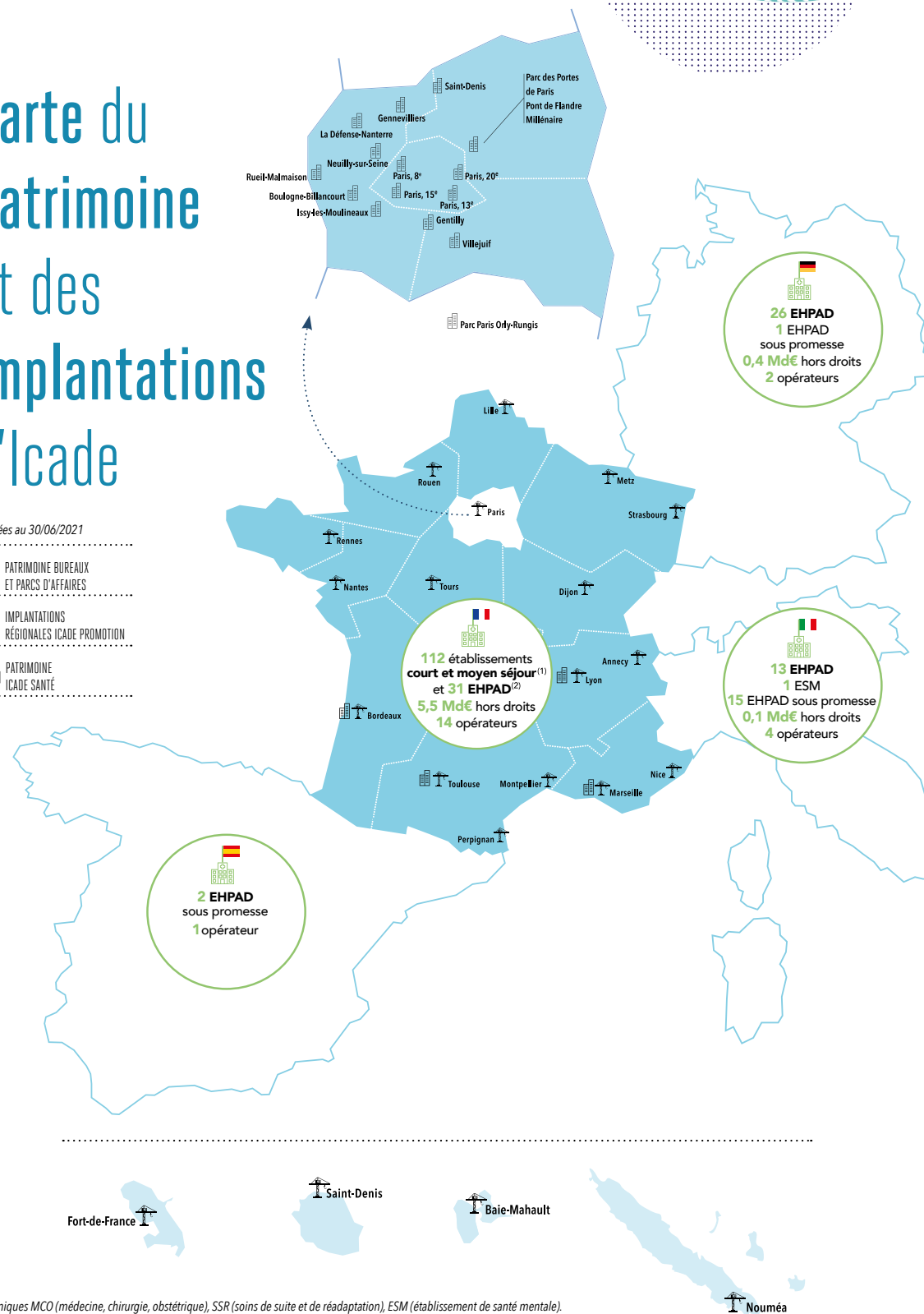
Avec son maillage territorial, Icade Promotion développe des opérations de bureaux et de logements, ainsi que des grands équipements publics et des établissements de santé.

- ▶ Chiffre d'affaires économique 2020 : **825 M€**
- ▶ Backlog au 30/06/2021 : **1,5 Md€**
- ▶ Un promoteur généraliste (bureaux, logements, etc.) disposant d'un maillage national important (**21 implantations**)

Carte du patrimoine et des implantations d'Icade

Données au 30/06/2021

- ▮ PATRIMOINE BUREAUX ET PARCS D'AFFAIRES
- ▮ IMPLANTATIONS RÉGIONALES ICADÉ PROMOTION
- ▮ PATRIMOINE ICADÉ SANTÉ



(1) Loyers annualisés nets des surfaces louées additionnés aux loyers nets potentiels des surfaces vacantes à la valeur locative de marché rapportés à la valeur d'expertise droits inclus des surfaces louables.

(1) Cliniques MCO (médecine, chirurgie, obstétrique), SSR (soins de suite et de réadaptation), ESM (établissement de santé mentale).
(2) EHPAD : établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

De la Raison d'être à la manière d'agir

Face à la crise sanitaire de 2020 et aux grands bouleversements climatiques, les attentes à l'égard du logement n'ont jamais été aussi fortes. C'est pourquoi Icade Promotion décline sa Raison d'être en manière d'agir, avec deux axes forts : la nature qui fait du bien et le logement pour tous.

La nature qui fait du bien

NATURELLEMENT CHEZ SOI



Avec l'offre « **Naturellement chez soi** » imaginée en partenariat avec l'architecte Nicolas Laisné, Icade Promotion répond aux attentes des acquéreurs en dessinant un nouveau concept d'habitat articulé autour de la présence forte de la nature via des espaces végétalisés (balcons, loggias, terrasses...) et la personnalisation du logement. De plus, avec « Un arbre, un habitant », Icade s'engage pour chacun de ses programmes à planter 3 fois plus d'arbres que de logements.



SYMBIOSE BY ICADÉ

Symbiose by Icade est le premier concepteur de pièces d'extérieur vertes et personnalisées. L'objectif ? Permettre à chaque acquéreur de créer et d'entretenir, chez lui, un petit refuge vert sur son balcon. Un configurateur en ligne lui permet de personnaliser sa pièce extérieure et de choisir ses essences végétales.

Le logement pour tous



URBAIN des BOIS

URBAIN DES BOIS : L'HABITAT RESPONSABLE

En 2021, Icade a créé **Urbain des Bois**, filiale d'Icade Promotion spécialisée dans la construction bas carbone et la personnalisation du logement. Les équipes d'Urbain des Bois ont pour mission de développer des projets immobiliers issus d'une approche bas carbone globale et d'une démarche de conception participative. Le recours aux matériaux biosourcés, en particulier le bois, et la personnalisation de la conception du logement permettront de répondre aux attentes des habitants et des collectivités locales, ainsi qu'aux grands enjeux de la transformation de la ville.

Action Logement

ICADÉ PROMOTION ET ACTION LOGEMENT S'ENGAGENT EN FAVEUR DU LOGEMENT POUR TOUS

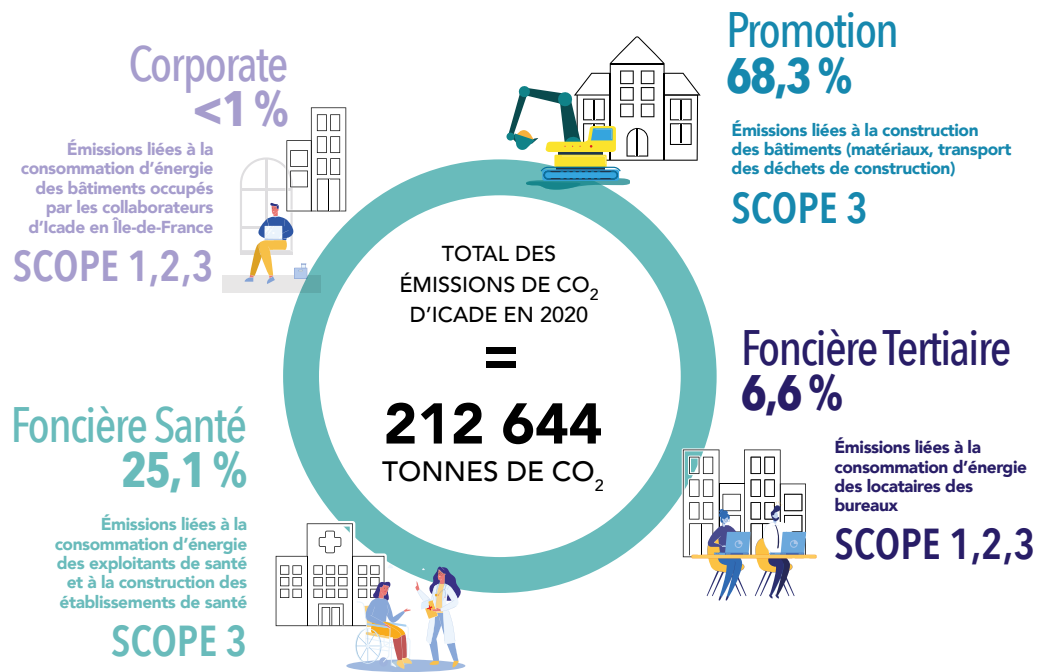
Dans la droite ligne de son engagement pour le logement pour tous, Icade Promotion s'est associée avec **Action Logement**, acteur social majeur dédié au logement des salariés des entreprises, pour lancer le programme « 10 % des logements 10 % moins chers ». L'ambition : favoriser l'accès à la propriété des salariés primo-accédant sur l'ensemble des programmes d'Icade Promotion en métropole et dans les Outre-mer.



Low carbon by Icade, une opportunité de croissance

Responsable du quart des émissions de gaz à effet de serre en France, le secteur immobilier a un rôle majeur à jouer dans l'atteinte de l'objectif recommandé par l'accord de Paris sur le climat de 2015. Icade s'est fixé comme priorité de s'engager en faveur de la transition bas carbone et a renforcé sa démarche en 2021 pour tendre vers une trajectoire 1,5°C : une réponse aux attentes de ses parties prenantes et une garantie de l'attractivité de ses produits.

1 Mesurer notre impact



2 Des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre significativement renforcés

Foncière Tertiaire

Déjà alignée avec la trajectoire 1,5°C

- Objectif : -45% d'intensité carbone entre 2015 et 2025 (en kgCO₂/m²/an), déjà alignée sur une trajectoire 1,5°C.

Promotion

Accélérer dans la construction bas carbone

- Objectif : Obtenir en 2022 le label E+C- au niveau E2C1 pour 100% des bureaux de plus de 5 000 m² et 50% des logements.

Foncière Santé

Icade, moteur dans la stratégie bas carbone des exploitants

- Objectif : Accompagner les exploitants dans la mise en œuvre du décret tertiaire (visant -60% de consommation d'énergie en 2050).

Corporate

Exemplarité des actions corporate

- Objectif : Réduction et compensation de son empreinte carbone en impliquant ses collaborateurs.

3 Une politique de compensation volontariste et responsable

Icade utilise ce mécanisme uniquement pour compenser ses activités déjà alignées sur une trajectoire 1,5°C et contribuer ainsi à la neutralité carbone territoriale. Les émissions compensées ne seront jamais déduites du bilan carbone. Icade sélectionne uniquement des projets adossés à des standards robustes (VERRA, Gold Standard, Label bas carbone), sourcés auprès de partenaires rigoureusement sélectionnés, et comportant des bénéfices sociaux et environnementaux au-delà du bas carbone. 73 000 tonnes de CO₂ de compensation ont d'ores et déjà été financées pour la période 2019-2023.

4 Des ressources renforcées : création d'un fonds climat dédié

Avec 2,5 millions d'euros de ressources mobilisées dès 2021, ce fonds financera :

- Des solutions bas carbone innovantes, durables et duplicables sur l'ensemble des opérations
- L'accompagnement des clients et des projets pilotes
- Des projets de compensation carbone en France bénéficiant du Label bas carbone

Un comité de pilotage dédié a été créé pour arbitrer l'allocation des fonds. Il est composé de représentants des métiers, de la Direction RSE & innovation et de la Direction finances.

Des lieux
innovants



EN PLEIN CŒUR DE LYON, LE BUREAU DE DEMAIN BY ICADÉ

● Développé par le promoteur lyonnais DCB International et livré en octobre 2020, **Park View** est un immeuble de bureaux de 23 180 m² situé dans le quartier du Tonkin à Villeurbanne (69), au pied du parc de la Tête d'Or. En pleine crise sanitaire, Icade y a signé, pour le compte de la SCI Futureway (Icade, Crédit Agricole Assurances & DCB), des baux avec les sociétés Elivie, IT-CE (groupe BPCE), Louis Dreyfus Company et Babilou. Conçu par l'agence AFAA Architecture, Park View possède en effet de nombreux atouts : situation géographique privilégiée, près de 1 500 m² d'espaces végétalisés dont une terrasse de 600 m² au dernier étage qui accueillera en outre un espace Imagin'Office (voir encadré) avec environ 130 postes de travail et une dizaine de salles de réunion pour répondre aux enjeux d'agilité des entreprises. L'immeuble proposera enfin une offre de services variée (restauration, crèche interentreprises, espace bien-être et sport...).

UN NOUVEL APPEL À ENTREPRENEURS EN 2021 POUR URBAN ODYSSEY

● Deux ans après son lancement, **Urban Odyssey**, le start-up studio d'Icade, poursuit sa croissance en partenariat avec l'incubateur HEC, hébergé à Station F. Fort de deux premières années d'existence au cours desquelles 11 projets de start-up ont été lancés, Urban Odyssey a diffusé en 2021 un nouvel appel à entrepreneurs pour co-créer de nouvelles start-up urbaines à fort potentiel et permettre le déploiement de solutions en réponse aux nouveaux enjeux de la ville.

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



L'HABITAT RÉILIENT VU PAR LE Y BOARD D'ICADÉ

● Réfléchir à des offres innovantes pour répondre aux problématiques urbaines, telle est la mission du **Y Board**, instance de réflexion interne portée par 13 Icadéens de moins de 35 ans. La promotion 2020 a ainsi imaginé « Habiter 2050 », une nouvelle offre d'habitat écoresponsable conçue pour être déployée à grande échelle. Les notions de résilience et de responsabilité sociale et environnementale sont au cœur du projet, avec une conception d'habitat basée sur quatre volets : s'adapter au changement climatique, intégrer la biodiversité, améliorer le bien-être des habitants et prendre soin de leur santé, et réduire l'empreinte carbone. Pour enrichir ses réflexions, le Y Board a organisé un concours en partenariat avec l'École nationale supérieure d'architecture de Versailles (78), ouvert aux étudiants et jeunes diplômés d'écoles d'architecture, de design et de paysage.

soutenu par
**URBAN
ODYSSEY**
Start-up Studio by ICADÉ

IMAGIN'OFFICE, SOLUTION DE BUREAUX FLEXIBLES

● Opérateur d'espaces de travail flexibles, **Imagin'Office** met à disposition de ses clients des bureaux privés, des bureaux partagés ou encore des salles de réunion équipées. Qu'il s'agisse d'une start-up en forte croissance à la recherche de ses nouveaux locaux, d'une équipe projet ayant besoin d'un plateau équipé, d'un service en quête d'espaces inspirants ou d'une grande entreprise souhaitant accompagner la mobilité de ses salariés, Imagin'Office répond aux besoins évolutifs de toutes les entreprises. Ses valeurs : confort et connectivité, confidentialité garantie, écoresponsabilité. Créée par deux intrapreneurs d'Icade, la start-up interne compte déjà cinq espaces à son actif en région parisienne et à Lyon, avec des locataires de premier plan tels que HEC Records au sein d'Imagin'Bastille. L'ambition portée par l'équipe est de déployer un réseau de 25 sites à horizon 2024.

**imagin'
office**
DES ESPACES
FLEXIBLES À
VOTRE IMAGE





UN NOUVEAU QUARTIER D'AFFAIRES SUR LE SITE DES GOBELINS

● Après avoir remporté en 2019 l'appel à projets « Réinventer Paris 2 », Icade et Segro ont signé à l'été 2020 les promesses du site de la gare des Gobelins (Paris 13^e). Au sein de l'ensemble logistique et tertiaire « **Reprendre racines** », qui se situera sous et dans le prolongement de la dalle des Olympiades, Icade est en charge de la construction de deux immeubles de bureaux en structure bois, E3C3 et E2C2, totalisant plus de 14 000 m². Conçu en partenariat avec les agences Data Architectes et Anyoji Beltrando, le projet accueillera des espaces de coworking, des équipements sportifs ainsi qu'un îlot de fraîcheur pour le quartier avec près de 4 000 m² de surfaces végétalisées. Livraison prévue à horizon 2025.



URBAN IVRY, UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE AUX PORTES DE PARIS

● **Urban Ivry**, opération d'environ 24 200 m², s'inscrit en bord de Seine à Ivry-sur-Seine (94), dans le prolongement des nouveaux espaces qui redessinent l'Est parisien. Ce programme, dont la livraison est prévue au 2^e semestre 2022, est conçu pour favoriser une mixité générationnelle et d'usage avec ses trois résidences – une résidence destinée à l'accueil d'étudiants avec une partie hôtelière, une résidence services pour seniors et une résidence de tourisme d'affaires, toutes trois exploitées par Réside Études –, son hôtel 3 étoiles géré par B&B et ses 1 200 m² de bureaux. Un ensemble imaginé par le cabinet d'architecture Archikubik. Cette opération a fait l'objet en juillet 2020 d'une vente en l'état futur d'achèvement à Primonial Reim, gérant d'actifs immobiliers, pour un montant de 109 millions d'euros.

AVEC EASYHOTEL, LE PARC ICADÉ DES PORTES DE PARIS COMPLÈTE SON OFFRE DE SERVICES

● En juin 2020, Icade et **easyHotel** ont signé un bail pour implanter un hôtel de 180 chambres au sein de l'immeuble Jump, à l'entrée du parc Icade des Portes de Paris (93). Dans cet ensemble signé Kaan Architecten, Icade développera également un immeuble de bureaux d'environ 14 000 m², doté d'un rooftop ouvert au public et de commerces. Le bâtiment, qui vise la certification BREEAM Very Good, sera adossé à un parc de 1,5 hectare comportant près de 1 500 arbres, conçu par l'architecte paysagiste Michel Desvigne. Ce projet s'inscrit dans l'ambition d'Icade et de Plaine Commune de faire du parc des Portes de Paris un élément moteur du territoire, tant en termes d'attractivité économique que de développement urbain et social.





ICADE SANTÉ : LEADER EUROPÉEN DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Établissement pour personnes âgées Wohnpark Arnberg en Allemagne.

● En 2021, Icade Santé poursuit ses deux priorités : affirmer son développement international en Europe continentale et conforter sa place de première Foncière Santé en France d'une part, et poursuivre sa diversification dans le secteur des EHPAD en France et à l'international d'autre part. C'est ainsi que la Foncière Santé a réalisé des investissements au cours du premier semestre 2021 dans le court, moyen et long séjour en France pour 138 millions d'euros (dont 28 millions d'euros sous promesse) ainsi que des acquisitions à l'international pour un montant de 79 millions d'euros (dont 47 millions d'euros sous promesse).

DES EXPERTISES CONFIRMÉES EN IMMOBILIER DE SANTÉ

● Icade Promotion a réalisé, pour le compte de Cap Santé, l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la construction de **la nouvelle clinique Saint-Jean à Saint-Jean-de-Védas (34)**. Livrée en juillet 2020 et immédiatement opérationnelle, elle offre un vaste bloc opératoire de 24 salles d'opération, un service d'accueil des urgences avec un secteur spécifique dédié à la pédiatrie, un service de réanimation et une unité de dialyse. Il s'agit de l'une des quatre plus grandes cliniques montpelliéraines. Par ailleurs, en juin 2020, Icade Promotion s'est vu confier par **le CHU de Rennes (35)** l'assistance technique à maîtrise d'ouvrage pour la construction du CCI (centre chirurgical interventionnel) qui permet, avec ses 50 000 m², de regrouper 56 salles de bloc opératoire, interventionnel et endoscopique, un centre ambulatoire de 60 places et 348 lits dont 108 lits de soins critiques (réanimation, surveillance continue et soins intensifs). Ce projet majeur constitue la première opération du schéma directeur immobilier du CHU, pensé pour l'usager, ouvert sur la ville et respectueux de l'environnement. Icade Promotion assure le management global du projet – comprenant l'assistance administrative, juridique et programmatique – en co-traitance, avec Artelia pour la partie technique.



UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE ET INCLUSIF À SAINTE-MARIE DE LA RÉUNION

● Développé en co-promotion avec ImmoPlus pour la Sodiac, le programme « **Les Berges de Flacourt** » comptera à terme 222 logements sociaux, dont une partie à destination des seniors, en plein centre-ville ; 163 logements ont été livrés en octobre 2020. Conçu par l'agence MTA&C Architectes, l'ensemble s'inspire des écoquartiers par sa recherche d'équilibre entre bâti et espaces végétalisés. Le chantier a permis de réaliser plus de 13 000 heures d'insertion, avec priorité à l'emploi local.

PRITHIKA PAVADE SUR LA TRAJECTOIRE OLYMPIQUE

● La jeune pongiste **Prithika Pavade** originaire de Saint-Denis (93), parrainée par Icade, remporte succès sur succès. À seulement 16 ans, elle a été sélectionnée pour la première fois en équipe de France seniors de tennis de table pour participer aux championnats d'Europe. Au cours de la saison 2019-2020, Prithika a décroché le titre de championne d'Europe des moins de 21 ans en simple, trois titres de championne d'Europe cadette, et une médaille de bronze aux championnats du monde juniors en double avec Camille Lutz, sa coéquipière du Club de tennis de table de Saint-Denis où la jeune prodige s'entraîne. En 2021, Prithika Pavade et les joueuses de l'US tennis de table de Saint-Denis ont remporté successivement le coupe d'Europe et le championnat de France. Une trajectoire exceptionnelle qui a permis à Prithika de se qualifier pour les JO de Tokyo.



Prithika Pavade



LA STRATÉGIE BIM DU CAMPUS NUMÉRIQUE CARIVRY RÉCOMPENSÉE PAR UNE PYRAMIDE D'ARGENT

● En co-promotion avec Ynov Campus, leader français des formations aux métiers du numérique, Icade a livré en juin 2021 un campus étudiant à Ivry-sur-Seine (94). Conçu par RRC Architectes et Pierre Raoux Architecte, **CARIVRY** regroupe une école d'informatique et d'audiovisuel, une résidence de 368 logements étudiants, ainsi qu'un équipement sportif pour la ville d'Ivry-sur-Seine, à proximité immédiate de la porte d'Ivry. Intégralement réalisé en BIM (Building Information Modelling) comme un nombre croissant d'opérations chez Icade, CARIVRY s'est vu décerner en 2020 une Pyramide d'argent attribuée pour la première fois dans la catégorie « Stratégie BIM et Data ».

ICADE, PROMOTEUR 100% DIGITAL

● Les évolutions des modes de vie ont un impact sur les attentes en matière de logement. Pour y répondre, Icade déploie des concepts innovants au service de l'habitat de demain.

ICADE
et moi

● **Icade&Moi : un parcours client digital et personnalisé**
Grâce à Icade&Moi, nos futurs acquéreurs bénéficient d'un espace personnel leur permettant de disposer en quelques clics de toutes les informations concernant leur projet immobilier, ainsi que de dialoguer avec un Responsable client.

● **Imagin'Home, co-concevoir son appartement idéal**
Première plateforme de co-conception créée par un promoteur immobilier, Imagin'Home propose aux acquéreurs, en amont du dépôt de permis de construire, de co-concevoir un logement sur mesure répondant exactement à leurs modes de vie.

● **Réservations en ligne : pour un parcours d'achat plus fluide**
Les futurs acquéreurs Icade ont la possibilité de découvrir leur logement en ligne grâce aux maquettes 3D et au configurateur d'appartement. Ils peuvent également le réserver directement sur internet, guidés par des conseillers commerciaux dédiés.



FRESK, JEU DE TRANSPARENCE ET DE CONNEXIONS

● Trait d'union entre Paris et Issy-les-Moulineaux (92), **Fresk** est un immeuble de bureaux de 20 500 m² totalement restructuré pour répondre à l'évolution des modes de travail et assurer le bien-être de ses futurs occupants. Implanté au sein d'un pôle tertiaire très dynamique, Fresk bénéficie d'une visibilité exceptionnelle depuis le périphérique. Son architecture signée SCAU Architectes se distingue extérieurement par une façade transparente de plus de 60 mètres linéaires. Ici, tout est fluide et connecté : l'extérieur et l'intérieur communiquent, une rotonde donne à voir tout l'intérieur dès l'entrée, des terrasses prolongent les espaces de travail modulables. En juillet 2021, un bail portant sur près de 14 000 m² a été signé avec ParisSanté Campus, sur une durée ferme de 8 ans.

PULSE, LE SMART BUILDING BY ICADE

● Situé sur le parc Icade des Portes de Paris à Saint-Denis (93), l'immeuble de bureaux **Pulse**, dont le Comité d'organisation des Jeux olympiques (COJO) est l'actuel locataire, préfigure le smart building de demain : réalisé en BIM (Building Information Modelling) en phase de construction, il intègre une multitude de solutions technologiques qui analysent de nombreuses données pour tirer le meilleur du bâtiment et l'adapter à l'évolution des usages et aux attentes de ses occupants. Preuve de cette promesse de connectivité, Pulse est certifié R2S une étoile, ses systèmes interopérables lui permettant de développer une palette de services à l'utilisateur.



Des lieux
à l'empreinte
carbone réduite



ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET BIODIVERSITÉ À L'HONNEUR À MARSEILLE

● Le projet de réhabilitation **Initial Prado**, qui sera livré fin 2021, est une opération emblématique en termes d'économie circulaire et de biodiversité. La transformation de bureaux en 113 logements avec une surélévation en structure bois et acier a été conçue par l'architecte Atelier du Prado dans une démarche de réemploi des matériaux, grâce à des dons à des structures locales via la plateforme Cycle Up (créée par Icade et Egis) et l'association R-Aedificare. Ce programme, qui accueillera entre autres les bureaux de la Direction régionale Provence-Alpes-Côte d'Azur d'Icade, est aussi l'occasion de lancer aux côtés de la ville de Marseille (13) une opération de restauration de la biodiversité, en s'engageant à compenser chaque mètre carré construit par le repeuplement des fonds marins du parc national des Calanques de Marseille à La Ciotat.



WOOD'ART, UN EMBLÈME DE LA CONSTRUCTION BOIS À TOULOUSE

L'ensemble immobilier **Wood'Art - La Canopée**, situé au cœur de l'écoquartier de la Cartoucherie à Toulouse (31), présente une particularité majeure : sa structure composée à 76 % de bois. Le projet, qui vise une très faible empreinte énergie et carbone (niveau E3C2 du label BEPOS et E+C-), fait appel à des savoir-faire locaux, comme l'entreprise de construction bois locale Maître Cube en conception-réalisation avec les cabinets d'architecture toulousain Seuil Architecture et autrichien Dietrich Untertrifaller, le tout avec des matériaux biosourcés dont le bois issu d'Occitanie. L'ensemble comprendra à terme un hôtel de 100 chambres, 2 750 m² de commerces en pied d'immeubles, un bâtiment social de 42 logements ainsi que 95 logements, pour une surface totale de plus de 13 000 m² de plancher sur 10 étages.

soutenu par
URBAN ODYSSEY
Start-up Studio by ICADÉ

VERTUO

VERTUO, POUR DES VILLES PLUS VERTES

● **VERTUO** crée des aménagements paysagers modulaires qui collectent, stockent et revalorisent les eaux pluviales par du végétal en cœur de ville. La start-up a installé en 2020 un dispositif expérimental rue de Rivoli, à Paris, qui collecte les eaux pluviales du bâtiment de la mairie du 4^e arrondissement et les revalorise par du végétal en pied d'immeubles.

STOCK

STOCK CO₂, LA PLATEFORME DE COMPENSATION CARBONE LOCALE ET SUR MESURE

● **STOCK CO₂** accompagne les entreprises dans la mise en œuvre de leur stratégie de compensation carbone volontaire sur le territoire français, au travers de projets labellisés bas carbone, le label français de référence créé par le ministère de la Transition écologique. La start-up est aujourd'hui le partenaire privilégié de la stratégie de contribution carbone locale d'Icade.

UNE CITÉ-JARDIN À VERSAILLES

Suite à une consultation lancée par la ville de Versailles (78), Icade Promotion a été désignée concessionnaire d'aménagement pour la réalisation d'une opération mixte à dominante résidentielle d'environ 47 000 m² SDP sur le site de l'ancienne Caserne Pion. Le projet Quartier de Gally, qui incarnera la philosophie Nature-Art-Education pensée par Deyrolle, a été conçu avec les agences Lambert Lenack et Michel Desvigne pour réaliser une cité-jardin dans laquelle les habitants vivront au plus près de la nature. Outre 545 logements, le projet prévoit aussi l'implantation d'une école, d'une crèche, d'un hôtel, de commerces et d'une micro-ferme, avec des jardins partagés pour les habitants et des vergers. L'opération réservera plus de 60% de son assiette aux espaces verts dont la majorité en pleine terre, récupérera l'ensemble des eaux pluviales par des noues paysagées à ciel ouvert et sera raccordée à une boucle d'eau en géothermie.



CRÉDITS

CONCEPTION ET RÉALISATION : *Publicis Consultants.* **CRÉDITS PHOTOS ET ILLUSTRATIONS :** *Couverture : Dietrich Untertrifaller, Seuil Architecture – p. 2 - 5 : Lambert Lenack - Deyrolle – p. 6 : Julien Millet – p. 7 : Xavier Lahache – p. 9 : Svend Andersen // Philippe Couette – p. 10 : Franck Badaire // Yann Bouvier // Hamonic et Masson // Cabinet Redcat // Thomas Guyenet – p. 12 : Nicolas Laisné Architectes // Ooshot // Getty Images // Symbiose by Icade – p. 13 : Urbain des Bois – p. 16 : Data Architectes, Anyoji Beltrando, ArtefactoryLab – p. 17 : Kaan Architecten // Corinne Vezzoni & Associés, Frédérique Denise, HY - p. 18 : A+ Architecture // Ooshot – Ivo Gretener – p. 19 : MTA&C Architectes // Svend Andersen – p. 20 : RRC Architectes, Pierre Raoux Architecte // D.R // Westend61 // Getty Images – p. 21 : Fernando Javier Urquijo // SCAU Architecture – p. 22 : Atelier du Prado – p. 23 : Dietrich Untertrifaller, Seuil Architecture // Lambert Lenack Architectes – Deyrolle. **Illustrations :** *Benedikt Speckbacher, Fernando Javier Urquijo, Yulia Zaikina, PCH-Vector, fonikum, Designer, UnitoneVector, gmast3r, MacroOne // iStock // Sophie Manaches.* **IMPRESSION :** *Nuances Impression.**



e-accessibility®

La version numérique de ce document est conforme aux normes d'accessibilité PDF/UA (ISO 14289-1), WCAG 2.1 niveau AA et RGAA 4.1 à l'exception des critères sur les couleurs. Son ergonomie permet aux personnes handicapées moteurs de naviguer à travers ce PDF à l'aide de commandes clavier. Accessible aux personnes déficientes visuelles, il a été balisé de façon à être retranscrit vocalement par les lecteurs d'écran, dans son intégralité, et ce à partir de n'importe quel support informatique.

Version e-accessible par DocAxess



Immeuble OPEN

27, rue Camille Desmoulins
92445 Issy-les-Moulineaux Cedex
Tél. : 01 41 57 70 00
www.icade.fr



@icade_Officiel



ICAIDE



@icadeofficiel



Icade



Icade Officiel