nous donnons
vie à la ville

ICADE
Foncière-développeur

Notre vision pour la ville de demain

RAPPORT ANNUEL – DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2012

Sommaire

Rapport annuel – Document de référence 2012
Partie 1 : Corporate
Partie 2 : Rapport financier et juridique

01 / L'essentiel sur Icade

01 Profil
02 Métiers
03 Faits marquants

02 / Nous donnons vie à la ville

08 Entretien avec Serge Grzybowski
12 La ville qui se développe
24 La ville qui accueille
34 La ville qui innove

03 / Métiers et résultats

42 Foncière : un modèle conforté
45 Promotion : carnet de commandes maintenu dans un contexte difficile
47 Services : un périmètre rationalisé
48 Chiffres clés 2012 : forte hausse du cash-flow net courant (+ 13 %)

04 / Transparence, responsabilité, engagement

53 Comités de management
54 Le conseil d'administration
56 Talents en mouvement
58 La parole à... 4 collaborateurs

05 / Comptes et informations clés

62 Compte de résultat et bilan consolidés
65 Actionnariat
66 Organigramme simplifié
67 Patrimoine

Vous trouverez dans le CD-Rom à la fin de ce document, l'intégralité de la partie 2 : rapport financier et juridique

Profil

Parce qu'Icade est une société immobilière cotée et une filiale de la Caisse des Dépôts, elle allie le meilleur du privé et le meilleur du public. Foncière tertiaire investissant principalement en Île-de-France, Icade est aussi un grand promoteur et apporte à ses clients institutionnels un service de conseil et de property management. C'est cette diversité de compétences qui lui permet de répondre à l'ensemble des problématiques immobilières et urbaines de ses clients.

Solidité

Foncière tertiaire de référence, promoteur national, Icade est un interlocuteur majeur des collectivités publiques et des acteurs privés de l'immobilier. Avec 7 directions territoriales, Icade est implantée sur l'ensemble de l'Hexagone.

Ouverture

Icade intervient dans toutes les composantes immobilières de la ville : bureaux, parcs tertiaires, centres commerciaux, équipements publics, établissements de santé, logement.

Convictions

Pour nous, l'audace et la solidarité mènent à la performance. Innovants dans nos choix techniques, audacieux dans nos partis pris urbanistiques, nous incarnons la vision d'une ville juste et solidaire, dans laquelle chaque génération a sa place.

1 712
collaborateurs

1 499
millions d'euros de chiffre d'affaires

6,8
milliards d'euros en valeur de patrimoine

Métiers

Icade a développé 3 métiers pour apporter des solutions à tous les besoins de ses clients et répondre à l'ensemble des problématiques de la ville. Cette diversité de compétences nous permet de nous positionner comme référent en termes de projets urbains complexes.

Foncière

Icade détient un patrimoine immobilier d'exception : bureaux, parcs tertiaires, centres commerciaux et murs de clinique.

400 M€
Chiffre d'affaires

6,8 Md€
Patrimoine évalué

Promotion

Icade construit des bureaux, des logements, des centres commerciaux, ainsi que des équipements publics et de santé.

1 071 M€
Chiffre d'affaires

1 693 M€
Backlog

Services

Icade apporte son expertise et accompagne ses clients au travers de son activité de conseil et de property management.

63 M€
Chiffre d'affaires

4 200 000 m²
gérés

ICADE en 2012

FAITS MARQUANTS

L'année 2012 a été riche de nombreuses réalisations dans tous les métiers. Du lancement de notre premier programme de logements BIHOME® à l'ouverture du capital d'Icade Santé, retour sur 12 mois d'événements marquants.

Janvier

La foncière fait coup double

Deux acteurs de l'audiovisuel signent des baux d'une durée de 9 ans avec Icade pour l'installation de leur siège social. Endemol est le premier producteur français de programmes pour la télévision et les nouveaux médias. Il s'installe sur 6 900 m² dans l'immeuble 521 des Portes de Paris à Aubervilliers, conçu par le cabinet Palissad Architecture. Le second, la chaîne de télévision sportive BeinSport, s'installe à Boulogne, sur 3 700 m² au sein de l'immeuble Factory, conçu par l'architecte catalan Josep Lluis Mateo.
Les deux immeubles sont labellisés HQE® (Haute Qualité Environnementale).

Février

Nouvelle phase dans le rapprochement Icade-Silic

Le 13 février 2012, l'autorisation de l'opération de rapprochement entre Icade et Silic, spécialiste des parcs d'affaires locatifs, par l'Autorité de la concurrence, permet à la Caisse des Dépôts de prendre une participation majoritaire dans Silic à travers la holding HoldCo SIIC.

Signatures pour le Millénaire 3

Icade et le ministère de la Justice entérinent l'installation, à horizon 2015, d'une partie des services du ministère sur le bâtiment du Millénaire 3, en signant à la fois un bail et une promesse de vente. Une nouvelle étape qui annonce le début, courant 2013, des travaux de construction pour cet ensemble de 32 000 m² signé du cabinet d'architectes KPF et la confirmation de la relation de confiance durable entre Icade et le ministère de la Justice.

Avril

Augmentation de capital pour Icade Santé

En avril 2012, Icade réalise une augmentation de capital pour sa filiale Icade Santé : un montant total de 250 millions d'euros, réservé à trois investisseurs institutionnels dont les principaux sont Crédit Agricole Assurances et BNP Paribas Cardif. Chaque assureur a investi au travers de son propre véhicule OPCI agréé à cet effet. Puis, fin 2012, une nouvelle augmentation de capital a été souscrite par un nouvel investisseur institutionnel, le Groupe Macif.

Juin

Saint-Nazaire inaugure sa Cité Sanitaire

Le 29 juin 2012, la Cité Sanitaire est officiellement inaugurée. Véritable prouesse immobilière, le chantier, 2e plus important partenariat public-privé de France, a été conduit en 45 mois seulement. Il constitue également une performance en matière de qualité environnementale : les énergies renouvelables ont été privilégiées à travers le choix d'une chaufferie biomasse pour la production de chaleur destinée au site et l'installation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire. L'ensemble compte 800 lits, pour une surface de 92 300 m² Shon.

Lancement de BIHOME® à Lyon

Les équipes d'Icade ont étudié durant plusieurs mois les évolutions familiales, sociales et financières relatives au logement et les nouvelles attentes qui en résultent pour imaginer une réponse immobilière adaptée. C'est chose faite avec le lancement de BIHOME® en juin, concept d'appartement reflétant les nouvelles façons d'habiter ensemble en préservant l'indépendance de chacun. Avec BIHOME®, les appartements répondent à plusieurs modes d'habitat et se conjuguent au fil du temps avec le mode de vie des occupants. Trois opérations BIHOME® sont d'ores et déjà en cours de réalisation dans le cadre du Grand Lyon.

Juillet

Pushed Slab : démarrage des travaux

Le 3 juillet, Pushed Slab entre dans sa phase de construction. Vendu en l'état futur d'achèvement à Banque Populaire Rives de Paris, avec une livraison prévue en février 2014, cet immeuble de 19 000 m² constitue le lot A du futur éco-quartier de la Zac de la Gare de Rungis. Conçu par l'architecte Winy Maas, Pushed Slab sera certifié HQE®, labellisé BBC® et répondra aux exigences du Plan Climat de la ville de Paris.

Septembre

Icade Santé acquiert les murs de trois nouvelles cliniques

Icade Santé acquiert les murs de trois nouvelles cliniques en région Languedoc-Roussillon. L'exploitant, Clinipôle, est un acteur majeur de soins privés de la région avec 7 établissements exploités. Icade Santé poursuit ainsi son développement en s'implantant dans une région où elle n'était pas encore présente.

À Cergy-Pontoise, les Closbilles voient la vie en vert

Le 21 septembre, Icade et le maire de Cergy-Pontoise signent une convention « HQE® Aménagement urbain » pour le projet du Parc des Closbilles. Ce programme mixte de 55 000 m² est particulièrement ambitieux dans les traductions qu'il donne du développement durable à l'échelle d'un quartier de ville. L'ambition environnementale portée par Icade se traduit par des démarches de certifications et de labellisations pour l'ensemble de l'opération, telles que NF logement démarche HQE®, BBC® Effinergie + et H&E et Qualitel.

Décembre

Arrivée des transports : le début d'une nouvelle ère !

Le 18 décembre 2012, Serge Grzybowski et les élus de Plaine Commune inaugurent la station de métro Front Populaire, extension au cœur d'Aubervilliers de la ligne 12. Après 78 ans d'attente et 4 années de travaux, cet événement marque le début d'une nouvelle ère pour le Nord-Est parisien, désormais irrigué par le métro et par le Tram T3, entré en activité deux jours auparavant.
Fin 2013, les travaux du nouveau prolongement de la ligne 12 débuteront avec 2 nouvelles gares baptisées Aimé Césaire et Mairie d'Aubervilliers.

Marseille voit Bleu

Bleu Capelette, c'est le nom donné au futur pôle loisirs, cinéma et shopping, figure de proue du renouvellement urbain des quartiers nord de Marseille. Réalisé en co-promotion par Icade et Sifer, Bleu Capelette développe une superficie de 59 000 m². Il sera doté de 80 boutiques, d'un nouveau concept « Auchan Gourmand », de 8 restaurants avec terrasses, de 12 salles de cinéma et de 1 500 places de stationnement. La livraison est prévue pour 2015.

Tout au long de l'année

Plusieurs baux signés sur la Tour PB5 (La Défense)

Grâce à une politique de commercialisation active suite au départ de SCOR, Icade a signé plusieurs baux notamment avec les sociétés du CAC 40 Total et EDF (ERDF), portant ainsi le taux d'occupation de l'immeuble à 98 %.

Nous donnons vie à la ville

qui se développe, qui accueille, qui innove

Entretien avec Serge Grzybowski / 08
La ville qui se développe / 12
La ville qui accueille / 24
La ville qui innove / 34

Tour EQHO. Courbevoie-La Défense (92).
Architectes : Hubert et Roy.

Architectes, auteurs de la tour d'origine :
F. Urquijo, G. Macola et J. Willerval.

ENTRETIEN AVEC
SERGE GRZYBOWSKI,
PRÉSIDENT-DIRECTEUR
GÉNÉRAL D'ICADE

"Si cette année a été à la hauteur de nos espérances, c'est bien grâce à la pertinence de notre modèle de Foncière-développeur et à la poursuite de notre stratégie de recentrage des activités d'Icade sur le secteur tertiaire."

Quelle lecture faites-vous de l'année 2012 ?

Serge Grzybowski : Parole tenue ! Nous avions annoncé un cash-flow en croissance à deux chiffres en 2012, et nous l'avons fait, en dépit d'un contexte économiquement difficile. Si cette année a été à la hauteur de nos espérances, c'est bien grâce à la pertinence de notre modèle de Foncière-développeur et à la poursuite de notre stratégie de recentrage des activités d'Icade sur le secteur tertiaire.

Cette année plus que toute autre a montré la solidité de notre structure financière, avec une baisse du coût moyen de la dette, un allongement de la maturité de celle-ci et une diversification de nos sources de financements. 2012 a également été marquée par une commercialisation active de nos immeubles tertiaires, ainsi que par la poursuite du développement de notre portefeuille de murs de cliniques, qui fait d'Icade Santé la 1re foncière de santé française avec 55 cliniques détenues pour plus de 1,7 milliard d'euros. Un succès tel que nous avons décidé d'ouvrir son capital à 4 grands partenaires assurance vie. Stratégiquement, cette diversification contribue à générer pour Icade des cash-flows significatifs, qui lui permettent de financer de nouveaux développements tertiaires.

Autre point fort, la réorientation de notre activité de promotion logement vers la vente en bloc, qui a permis une bonne tenue des ventes et du carnet de commandes, en dépit d'un contexte incertain.

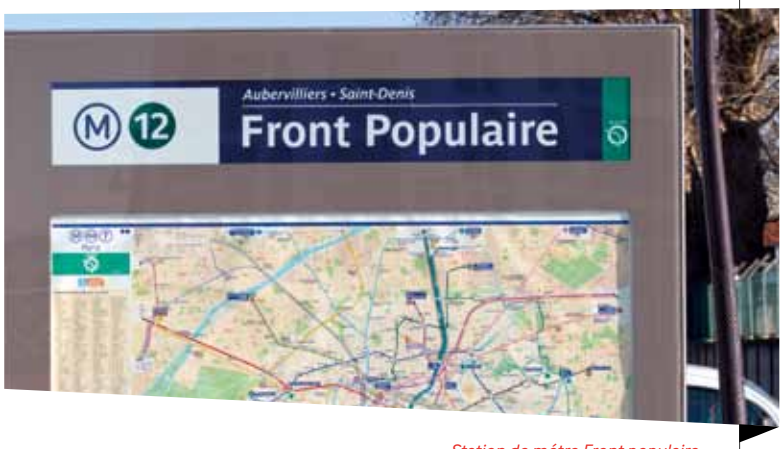
Cette année nous a demandé du discernement, de la combativité et de la cohésion interne. Grâce aux efforts constants fournis par nos équipes, à notre capacité de privilégier la qualité plutôt que la quantité dans nos choix d'investissements, à la maîtrise des risques dans nos développements et à l'excellence des liens avec nos clients, nos partenaires bancaires, et nos actionnaires, Icade a su maintenir le cap en 2012.

Comment Icade aborde-t-elle l'année 2013 ?

S.G. : Dans un marché encore incertain, nous abordons cette nouvelle année avec réalisme et confiance.

Pour Icade, 2013 sera avant tout l'année de la consolidation de la logique industrielle et financière de l'ensemble Icade/Silic, avec qui nous projetons un rapprochement dans les mois à venir. De ce nouvel ensemble naîtra la 1re foncière de bureaux en Île-de-France, avec près de 10 milliards d'actifs et près de 2 millions de m² de réserves foncières à développer sur le long terme. Un changement d'échelle qui confirmera encore la pertinence de notre modèle, grâce à la cohérence des métiers d'Icade et de Silic. Géographiquement complémentaires, nous serons fortement présents sur les 5 grands pôles de développements franciliens, avec une offre diversifiée de produits existants ou à développer, nous permettant de proposer à nos clients des solutions immobilières sur mesure.

L'un des événements majeurs de cette année, c'est sans nul doute l'arrivée successive des nouveaux transports sur notre territoire. Il y a eu un avant et il y aura un après : le tram T3 et la prolongation de la ligne 12 du métro viennent désormais irriguer la totalité de nos sites et renforcer durablement l'attractivité du Nord-Est parisien.



Station de métro Front populaire.

Aujourd'hui

- La ligne 12 du métro a été prolongée avec la nouvelle station « Front Populaire », à environ 1/4 d'heure de la gare Saint-Lazare.
- Le Tramway T3 relie Porte de la Chapelle à Porte de Vincennes avec un arrêt Porte d'Aubervilliers.
- 3 navettes fluviales au départ de Corentin Cariou.

Tramway T3.

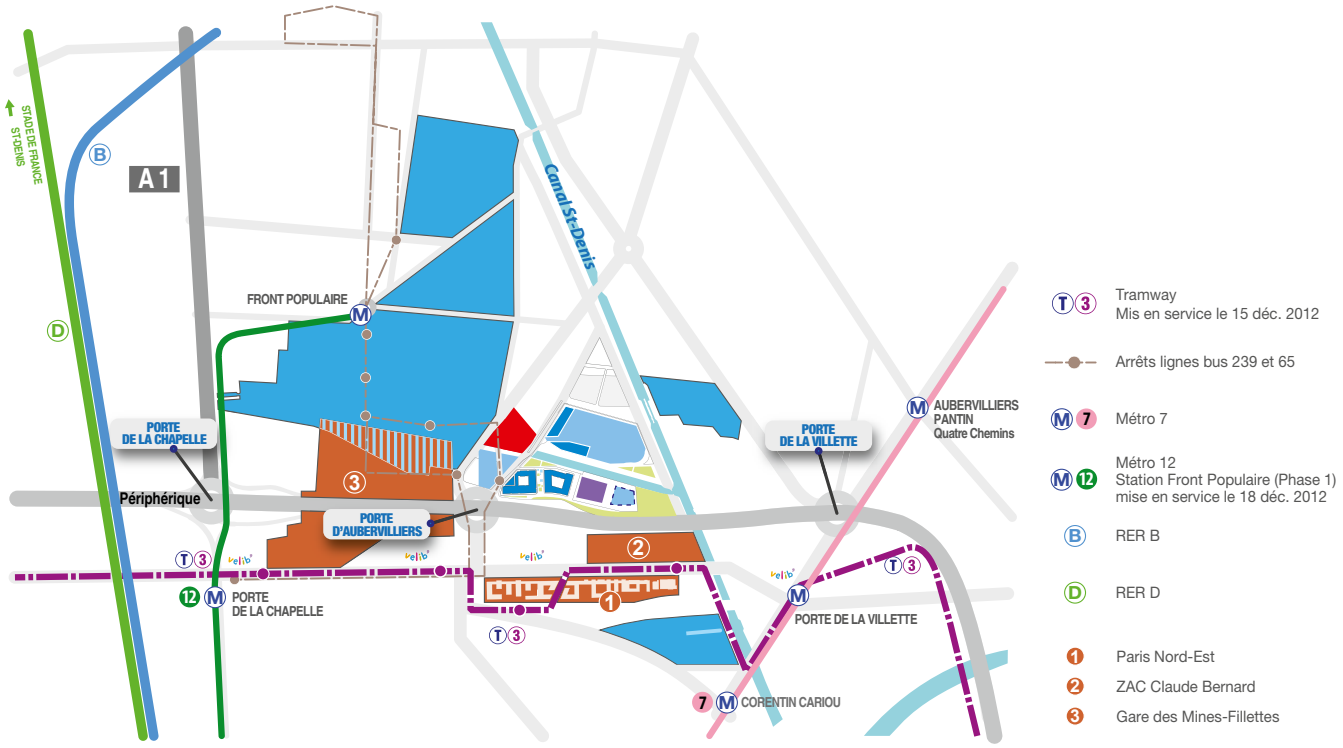
Demain

En 2015 :
La station « Rosa Parks », nouvel arrêt du RER E (Eole) viendra desservir la Porte d'Aubervilliers.

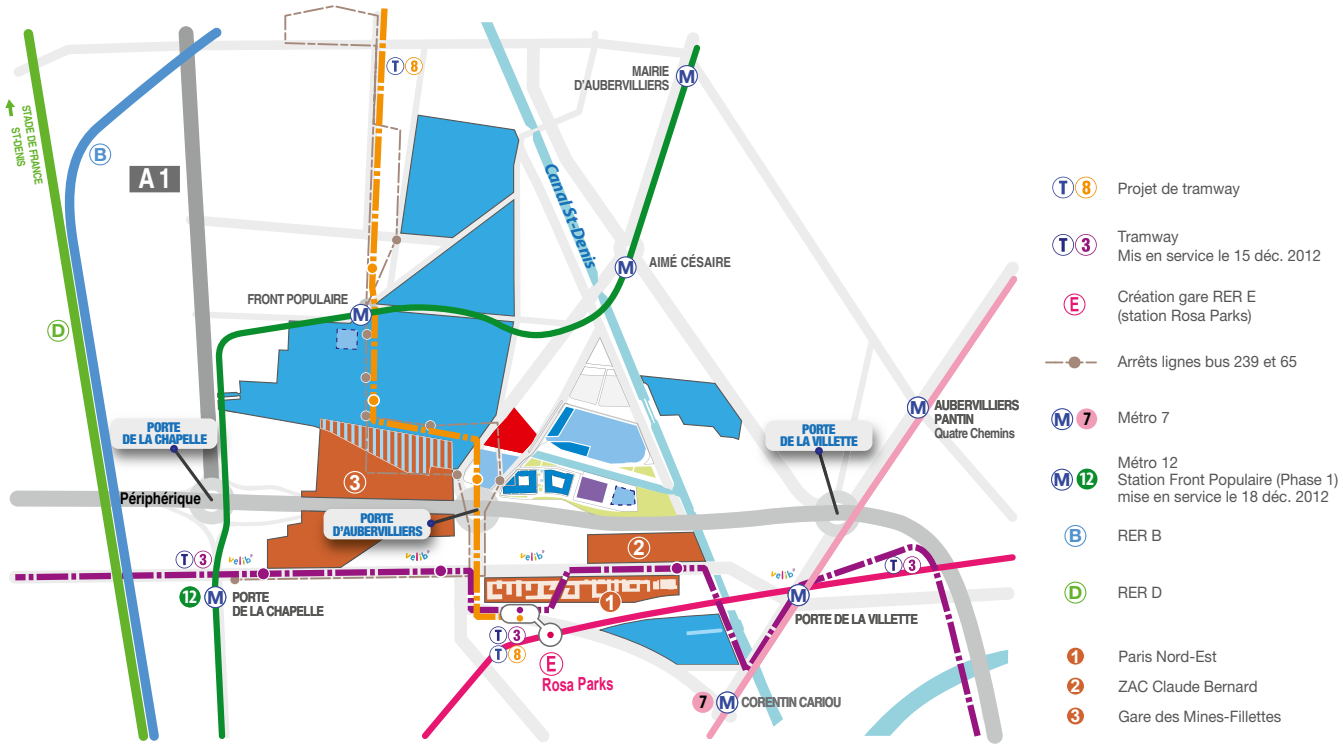
En 2017 :
La ligne 12 du métro sera de nouveau prolongée par les stations « Aimé Césaire » et « Mairie d'Aubervilliers ».

Navettes fluviales.

Aujourd'hui



Demain



La ville qui se développe

Le Millénaire. Paris (75).

Le développement économique peut-il se conjuguer à une dynamique immobilière vertueuse et durable, au service de tous ? Foncière d'anticipation, Icade apporte sa contribution d'expert aux enjeux soulevés par l'expansion de la ville.

Point de convergence pour les hommes et les entreprises, la ville concentre aujourd'hui en France deux tiers de la population. Cette dynamique ne cesse de croître et les acteurs de l'immobilier doivent faire rimer développement urbain avec développement économique, sobriété et qualité énergétique avec confort de vie pour les habitants et les salariés.

Nous expérimentons, innovons, créons de nouvelles façons de développer les villes.

Hier, nous étions les premiers à développer des campus d'entreprises au nord-est de Paris.

Aujourd'hui, le Millénaire, les Portes de Paris, et le Pont de Flandre sont devenus synonymes du dynamisme du Nord-Est parisien. Territoires en constante mutation, ils se réinventent et se développent en adéquation avec l'évolution des besoins de leurs utilisateurs. Acteurs privés ou publics, ce sont des centaines d'entreprises qui contribuent, désormais, à l'exceptionnelle vitalité économique de notre territoire.

Demain, dans le cadre du projet de développement de l'Île-de-France, Icade s'apprête à jouer un rôle d'apporteur de solutions innovantes. En effet, le rapprochement d'Icade avec le groupe d'immobilier tertiaire Silic ouvre la perspective d'un potentiel de deux millions de mètres carrés à développer en fonction de la demande.

FOCUS RSE

> Depuis 2010, 100 % des nouveaux développements d'Icade sont certifiés HQE® et labellisés BBC®. Icade développe majoritairement ses programmes en zone urbaine ou péri-urbaine, de manière à concentrer l'activité sur des zones de développement denses, toujours très innervées par les transports et réseaux routiers. Cette démarche s'inscrit dans une vision de la ville durable qui se construit et se restructure sur elle-même afin d'éviter l'étalement urbain.

Les Portes de Paris

Sur son territoire du Nord-Est parisien, Icade a su insuffler une nouvelle dynamique économique, sociale et environnementale. Retour sur une expérience pilote et sur un modèle de renouvellement urbain.

Le Millénaire, les Portes de Paris, et le Pont de Flandre incarnent le renouveau d'un territoire industriel aux normes de développement durable les plus élevées.

Renouveau économique : avec plus de 400 entreprises installées sur 500 000 m² et des réserves foncières disponibles pour de nouveaux développements, Icade a contribué à la revitalisation économique du Nord-Est parisien. Idéalement situés aux portes de Paris, ces parcs sont stratégiquement localisés à proximité des grands axes routiers et des stations de transports publics qui desservent la capitale et sa périphérie, grâce à une offre variée et en constant développement (métro, RER, tramway, bus, navettes fluviales, Vélib'...).

Renouveau environnemental : Icade a réussi le pari de réhabiliter un existant architectural chargé d'histoire aux normes environnementales les plus performantes. Qu'il s'agisse de la restructuration de bâtiments existants ou du développement d'immeubles neufs, chacune des opérations réalisées par Icade vise l'obtention des certifications et labels les plus qualitatifs : label BBC® Rénovation pour les réhabilitations et certification HQE® systématique pour les immeubles neufs.

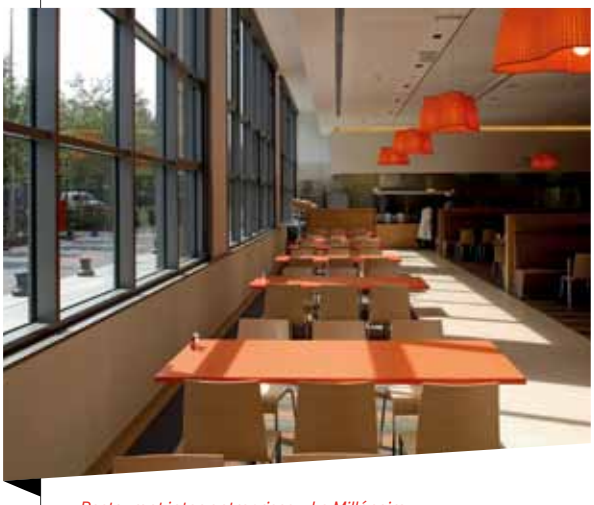
Renouveau social et sociétal : lieu de travail et de vie, le territoire d'Icade offre toute une palette de commerces, de services et de loisirs qui facilitent le quotidien des utilisateurs. Restaurants inter-entreprises, cafétérias, salles de sport, conciergeries, crèches... ont été implantés pour offrir toujours plus de confort.

LES PORTES DE PARIS, C'EST :

Plus de 500 000 m² d'activités, de bureaux et de commerces

Plus de 400 entreprises

100 % des bâtiments neufs certifiés aux normes HQE® et labellisés BBC®



Restaurant inter-entreprises « Le Millénaire ».

Salle de sport Pont de Flandre.

Le Millénaire

Le Beauvaisis. Paris (75)
Architecte : CALQ.

Le Pont de Flandre - Le Beauvaisis

Cet ancien entrepôt a connu plusieurs vies : initialement conçu pour le stockage de sacs de sucres acheminés par péniche depuis le canal Saint-Denis, il a, entre autres, abrité les pièces de collections du musée Yves Saint-Laurent, puis les Cristalleries d'Arques.

Lorsqu'Icade a entrepris la revalorisation du parc tertiaire du Pont de Flandre, le bâtiment a connu une restructuration en profondeur : seules les façades historiques ont été conservées, tandis que la structure elle-même était entièrement démolie.

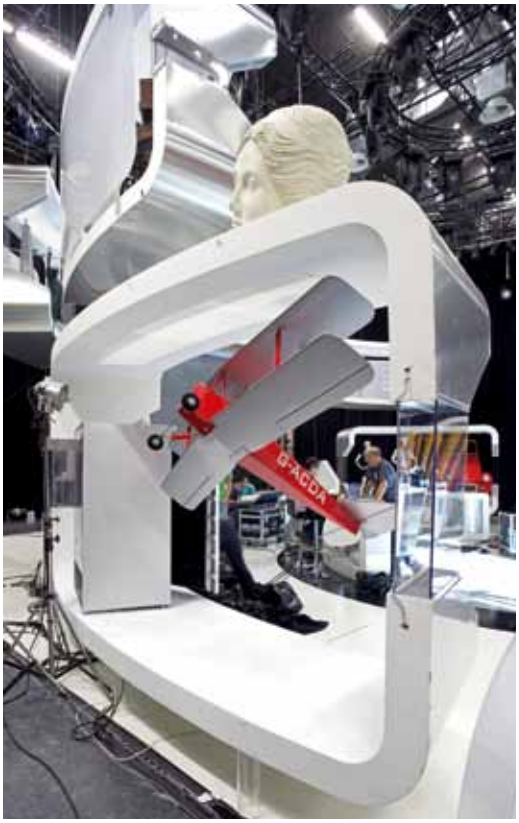
À la place, ont été créés 7 niveaux de superstructure et 2 niveaux de sous-sol, ainsi qu'un atrium central. Défi architectural, cette restructuration est aussi une prouesse environnementale : certifié HQE®, c'est le premier bâtiment parisien ayant obtenu le label BBC® Rénovation.

Le Pont de Flandre. Paris (75).

Studio TV

Pôle audiovisuel, multimédia et communication, pôle de compétences de la création, la Seine-Saint-Denis s'affirme comme le territoire privilégié des acteurs de l'image depuis plus de trente ans.

Studio TV.



Studio TV.

Le Millénaire 3. Paris (75).
Architecte KPF.

Le Millénaire 3

En 2015, un nouveau bâtiment va sortir de terre pour accueillir une partie des équipes du ministère de la Justice.

Ce nouvel ensemble de 32 000 m² Shon, conçu par le cabinet new-yorkais KPF (Kohn, Pedersen & Fox Associates), recevra quelque 1 600 collaborateurs.

Sur 7 étages, il offrira une flexibilité maximale en terme d'aménagement intérieur et respectera les normes de haute qualité environnementale ainsi que le label BBC® (bâtiment de basse consommation) et BREEAM® Very Good.

Le Millénaire 3. Vue périphérique. Paris (75).

Pour leur implantation, ils ont choisi Icade

Comme plus de 400 entreprises, ils ont choisi d'installer leur siège social au sein des ensembles tertiaires développés par Icade. Témoignages...

18 942 m²

Le siège du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Groupe Pierre & Vacances Center Parcs

Il y a un peu plus de 10 ans, le groupe Pierre & Vacances Center Parcs était implanté à la Défense.
« *Nous souhaitions alors nous implanter dans Paris* », témoigne Jocelyne Rivet, Directeur des Services Généraux.

« Nous avons alors été mis en relation avec Icade, qui concevait l'immeuble dans lequel nous nous sommes installés depuis. Nous avons pu participer très concrètement à l'achèvement de sa conception et nous étions présents aux côtés d'Icade tout au long de sa construction. »

1, 2, 3 bâtiments

Initialement implanté dans un seul bâtiment, le Groupe est désormais résident de trois immeubles organisés en « U » et reliés, à chaque étage, par des passerelles en verre. L'ensemble ainsi formé compose une vaste surface reliée par des sas communicants, facilitant la circulation. Les grandes surfaces vitrées des trois immeubles offrent un espace de travail lumineux, renforcé par les grandes hauteurs sous plafond. Un grand hall central ouvre sur l'ensemble, proposant des zones pour l'accueil et la détente.

Le critère phare : l'accessibilité

Les raisons de ce choix : un loyer raisonnable et une accessibilité du site très appréciée des collaborateurs, que ce soit par métro, bus, voiture, tramway, puis RER. « *Nos collaborateurs apprécient aussi les espaces verts qui agrémentent le site, ainsi que les services comme la crèche d'entreprise, les restaurants et les cafétérias. Tout est à portée de main, sans avoir besoin de sortir.* » Côté commerces, la proximité de l'avenue de Flandre permet d'accéder à toutes sortes de boutiques et magasins, très pratiques pour faire ses courses. « *Le fait que le site soit sécurisé 7 jours sur 7, 24 heures sur 24 est aussi un gage de tranquillité pour tout le monde !* », conclut Jocelyne Rivet.

LA PAROLE À...

Jocelyne Rivet,
Directeur des Services Généraux

« Nous nous sommes beaucoup développés ces dix dernières années. Ce site nous a permis d'adapter en conséquence la surface de notre siège, en capitalisant sur un, puis deux bâtiments supplémentaires. Nous avons fait ce choix, car notre but est de rester longtemps sur ce site du Pont de Flandre. »

6 600 m²
Le siège de Quick

Groupe Quick

Lorsque Quick, l'un des leaders européens de la restauration rapide, a cherché un nouvel emplacement pour son siège français, son choix s'est très vite porté sur les Portes de Paris. Le groupe français de restauration rapide y est installé depuis avril 2011.

« Auparavant installés à Villepinte, nous souhaitions nous rapprocher de Paris pour être à proximité de nouveaux partenaires dans la capitale. Nous voulions également rassembler toutes nos activités dans un même ensemble immobilier », confie Gilles Tissaud, Responsable des Services Généraux du siège.

Un site bien positionné

L'emplacement choisi à Saint-Denis répondait au besoin d'être inséré dans une ville en mouvement, dynamique sur le plan économique. La proximité des accès routiers et des transports offrait également des avantages : « *Nous voulions rester dans le même département pour le confort des collaborateurs. Nous avons apprécié l'accès à l'autoroute A1, et le site est très bien desservi par les transports en commun, avec la gare de Saint-Denis à proximité, des arrêts de bus et des stations Vélib', ainsi que par les navettes gratuites d'Icade.* »

Un coup de cœur architectural

La qualité du bâti a joué un rôle central dans la décision de s'installer sur le Parc. Le bâtiment, une halle de type haussmannien construite au 19e siècle, était initialement un des greniers à pain de Paris. La charpente Eiffel a été conservée, tout comme les extérieurs en pierre meulière. Aujourd'hui, cela représente 6 600 m² de locaux dont 4 700 m² de bureaux, 800 m² de cuisine d'essai et 600 m² dédiés au centre de formation interne de l'entreprise.

Des services sur mesure

La variété et la qualité des services proposés au cœur du Parc ont été déterminantes dans le choix final de Quick : « *Nous avons apprécié l'animation créée par le centre commercial et les petits commerces qui y sont implantés, mais aussi les six restaurants sur place, en plus du restaurant inter-entreprises. La conciergerie a également séduit 60 nouveaux adhérents parmi nos 230 collaborateurs. Les différentes activités sur le Parc rendent l'ensemble très dynamique et convivial. La sécurité qui règne ici fait aussi la différence.* »

LA PAROLE À...

Gilles Tissaud,
Responsable des Services Généraux
« Il y a l'emplacement, les services, mais aussi le bâtiment en lui-même. L'architecture Eiffel bien conservée ainsi que la façade en meulière lui donnent une belle allure, et c'est l'un des seuls bâtiments de ce type à avoir gardé sa forme initiale malgré plusieurs locataires successifs qui l'ont réaménagé à chaque fois. »

Veolia. Architecte : Dietmar Feichtinger.

LE SIÈGE DE VEOLIA :

45 000 m²

Livraison : T2 2016

Veolia Environnement

En 2008, le Groupe Veolia Environnement, spécialiste de la gestion de l'eau, des déchets et de l'énergie, a anticipé le regroupement de ses trois métiers sur un site commun. Ce nouveau siège s'érigera bientôt sur le site du Millénaire.

« Le choix s'est porté sur Aubervilliers, car ce site répondait le mieux à nos attentes de transport et d'accessibilité pour notre personnel », souligne Edouard Patino, directeur de l'immobilier et des moyens généraux du Groupe. L'offre de transports en commun, alors en devenir, a depuis confirmé ses promesses avec le prolongement du T3 jusqu'à la Porte de la Chapelle et celui de la ligne 12 jusqu'à Aubervilliers. En 2015, la station Rosa Parks du RER E sera également en service. Sans oublier les accès aux grandes liaisons internationales : *« pour un groupe mondial, la proximité de l'aéroport de Roissy, d'une part, et des gares du Nord et de l'Est, d'autre part, est également un atout considérable »*.

La symbolique de l'eau

« La présence directe de l'eau, avec la proximité du bassin d'Aubervilliers qui vient border notre futur immeuble, était un élément important, car la gestion de l'eau est l'un des métiers historiques de Veolia Environnement. » Un enjeu d'image renforcé par la visibilité offerte au futur immeuble : *« depuis cet emplacement, nous serons visibles du boulevard périphérique, ce qui est important pour un Groupe de notre envergure »*.

Un immeuble où bien vivre ensemble

« Ce projet immobilier a vocation à réunir quatre sièges aujourd'hui distincts. Le premier objectif visé est donc le rassemblement, la convergence et le "bien vivre ensemble". Le concept de l'architecte Dietmar Feichtinger soutient cette ambition d'être réunis au sein d'un bâtiment unique, présentant une forme de U un peu resserré autour d'un grand jardin intérieur. » De cette architecture claire, nette, transparente se dégage une grande simplicité, mise au service de la convivialité. Les lieux de rencontre sont légions : le jardin intérieur, le restaurant d'entreprise, un amphithéâtre, une conciergerie, une salle de sport et, bien sûr, des salles de réunion.

LA PAROLE À...

Edouard Patino, directeur de l'immobilier et des moyens généraux.

« Ces cinquante dernières années, Paris a connu trois grands projets urbains tertiaires : La Défense, Javel-Grenelle et l'est parisien avec les sites de Tolbiac, Masséna et Bercy. Nous pensons que Paris Nord-Est sera le quatrième. On y trouve en effet réunies les deux conditions nécessaires au développement d'un quartier de vie : la jeunesse, avec le futur Campus Condorcet, et la culture, avec les infrastructures de La Villette, toutes proches. »

Dietmar Feichtinger

Depuis une quinzaine d'années, Dietmar Feichtinger dirige une agence d'architectes de 25 personnes originaires de 13 pays différents. Une diversité qui s'incarne jusque dans le style architectural propre à ses bâtiments scolaires et logements créés par l'équipe de l'architecte, qui privilégie le mélange des corps d'état et le travail de la structure. Concepteur de nombreux ponts (la passerelle Simone de Beauvoir ; entre la France et l'Allemagne, la passerelle des Trois Pays ; ou encore au Mont Saint-Michel où il a créé le passage vers le rocher), on lui doit également le design de nombreux bureaux, centres culturels, groupes scolaires et logements.

Une opération exemplaire et audacieuse

La rédaction du cahier des charges et le lancement du concours d'architecte ont fait l'objet d'un travail préparatoire en mode projet, mettant autour de la table l'ensemble des acteurs : les équipes Foncière et Promotion d'Icade, les équipes de Véolia, les collectivités locales (Plaine Commune, les Mairies de Paris et d'Aubervilliers) avec l'appui de conseils spécialisés dans le développement durable et la technique. La décision collégiale portant sur le projet final a été motivée par plusieurs critères essentiels :

• l'audace architecturale du projet : un objet unique, permettant de développer le sentiment d'appartenance des collaborateurs, en accord avec les valeurs et l'image de Veolia ;

• l'insertion urbaine du bâtiment : une organisation cohérente avec le caractère dense du bâti côté avenue Victor Hugo, et la volonté d'ouverture sur la Darse, définissant un espace de rencontre entre le Millénaire 1 et le centre commercial.

Dates clés de l'opération

- 8 février 2010 : appel à projet de Veolia Environnement pour l'implantation de son Siège Unique.
- Avril 2011 : choix du site d'Aubervilliers.
- 17 juin 2011 : signature de l'accord de partenariat entre Icade et Veolia.
- 8 juillet 2011 : pré-sélection de 12 architectes sur dossier.
- 7 et 8 septembre 2011 : sélection des 4 architectes finalistes sur audition.
- 12 octobre 2011 : lancement du concours architecte chez Veolia par Antoine Frérot et Serge Grzybowski.
- 24 janvier 2012 : rendu des projets architectes.
- Du 2 février au 26 mars 2012 : analyse des projets par la commission technique.
- 3 avril 2012 : remise du rapport d'analyse à Veolia.
- 20 avril 2012 : présentation du rapport au jury.
- 31 juillet 2012 : date objectif pour la conclusion d'un accord entre Icade et Veolia sur les termes et conditions d'une promesse.
- 31 octobre 2012 : signature d'un protocole portant sur la réalisation d'une esquisse sur 45 000 m² de bureaux.
- 9 janvier 2013 : présentation de l'esquisse du projet.
- 31 janvier 2013 : signature du Bail en État Futur d'Achèvement (BEFA).

FOCUS RSE

> Performance énergétique
Début 2012, Icade a lancé un concours d'architecture, remporté par Dietmar Feichtinger. L'architecte a notamment été choisi pour le traitement paysager et les performances énergétiques de son projet, des caractéristiques essentielles aussi bien pour Icade en tant qu'investisseur, que pour Veolia Environnement, opérateur dans le domaine de l'eau, de la propreté et de l'énergie.
Un grand patio central derrière le hall d'entrée du bâtiment permettra aux collaborateurs de Veolia de sortir de leurs bureaux et de profiter d'un jardin privatif donnant sur l'avenue Victor Hugo. Icade prévoit la création d'un belvédère aménagé en restaurant sur une terrasse située au-dessus du hall d'entrée. L'immeuble, conçu pour être conforme aux meilleurs standards de développement durable, vise une consommation énergétique (électricité, gaz, chauffage urbain, climatisation) de 30 % plus performante que la norme, et sera certifié HQE® et BREEAM® - niveau Very Good.

L'Île-de-France : un rôle sur mesure pour Icade

Très impliquée dans le développement du Nord-Est parisien, Icade y a expérimenté de nouvelles façons de donner vie à la ville qui se développe.

Icade est un acteur historique de l'immobilier parisien, présente à travers ses trois métiers sur la région Île-de-France. Foncière, Icade développe des campus d'entreprises proposant immeubles tertiaires, commerces, transports et services associés. Ses ensembles connectés par un réseau de transports varié et riche créent une nouvelle unité entre des territoires qui ne communiquaient guère jusqu'alors, et relient désormais Aubervilliers, Saint-Denis et Paris autour d'une nouvelle dynamique économique, sociale et environnementale. Promoteur, Icade produit 2 000 logements neufs en Île-de-France – soit la moitié de sa production nationale – en priorité en petite et moyenne couronnes qui constituent les territoires emblématiques du développement du Grand Paris.
Au travers du property management notamment, Icade concentre la majeure partie de son activité de services, sur la Défense, et s'illustre comme un expert dans la gestion et l'entretien des immeubles de grande hauteur franciliens.

Par son ancrage historique et géographique sur le territoire, il était naturel pour Icade de participer activement au projet du Grand Paris. Cette implication a pris, en 2012, trois voies complémentaires. La première, avec la nomination en juin de Jean-Pierre Matton au poste de Directeur des Partenariats Publics et du Grand Paris (voir interview). Son rôle : coordonner et orienter les équipes d'Icade sur certains projets phares du Grand Paris et notamment le Contrat de Développement Territorial (CDT), afin de participer à leur mise en œuvre concrète.
La seconde, via une accélération du rythme de construction de nouveaux logements en Île-de-France. Un effort significatif, qui témoigne de la nouvelle dynamique impulsée par Icade, dont la stratégie reste néanmoins orientée sur le secteur tertiaire. Icade, disposant encore de 500 000 à 1 million de mètres carrés de droits à construire sur le foncier qui lui appartient, étudie avec Plaine Commune, la communauté d'agglomération à laquelle appartiennent les villes d'Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Île-Saint-Denis, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse, la construction de plusieurs milliers de logements neufs.
La troisième, le rapprochement d'Icade et de la foncière tertiaire Silic qui devrait s'achever au premier semestre 2013. Le nouvel ensemble devrait se positionner comme leader sur les 4 zones stratégiques de développement du Grand Paris : au nord le territoire de Plaine Commune, à l'ouest La Défense/Nanterre, au sud Orly/Rungis et au nord-est Roissy.

Quelques exemples de nos implantations

Les Closbilles (Cergy)

H_2O (Rueil-Malmaison)

Tour EQHO (La Défense)

Tour First (La Défense)

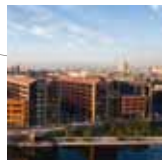
La Factory (Boulogne)

Tour Montparnasse (Paris 15e)

Le Garonne, Metropolitan (Villejuif)

L'Opéra, Metropolitan (Villejuif)

Centre commercial Le Millénaire (Aubervilliers)


Le Millénaire (Paris 19e)

À Cergy, l'opération du Parc des Closbilles.

QUESTIONS À... **Jean-Pierre Matton**, Directeur des Partenariats Publics et du Grand Paris

Quels sont les principaux atouts d'Icade pour contribuer efficacement à la dynamique de l'Île-de-France ?

J.P.M : Il y en a beaucoup, mais j'en citerai deux : d'abord, Icade dispose d'une très belle réserve foncière précisément dans la première et la seconde couronne parisienne. Ce foncier est bien sûr mobilisable pour les projets immobiliers qui vont contribuer à donner vie au Grand Paris, et cela fait de nous un acteur incontournable du projet. La seconde, c'est que notre ADN d'entreprise ayant un pied dans le public et un autre dans le privé, nous place exactement à la bonne distance, au juste équilibre, pour dialoguer efficacement avec l'ensemble des parties prenantes du projet.

Pouvez-vous nous citer quelques projets d'Icade déjà associés au développement de l'Île-de-France ?

J.P.M : De l'autre côté du périphérique, nous construisons presque un millier de logements sur l'opération des entrepôts Macdonald. À Cergy, avec l'opération du Parc des Closbilles, près de 1 000 logements neufs seront produits en 3 phases. Tout cela alimente l'objectif de 70 000 logements neufs du Grand Paris.

Programme de Vert & O

La ville qui accueille

Herblay (95)
(36 lots) logement + 6 maisons
Architecte : Auffret .

Parce qu'elle accueille tous les âges, tous les profils, la ville doit offrir une large palette de services qualitatifs et variés à ses habitants. Qu'il s'agisse de consommation, de loisirs, d'éducation, de sport ou de santé, Icade propose des solutions immobilières qui répondent aux besoins multiples des habitants.

La vision d'Icade est celle de la ville inclusive. Nous innovons et adaptons notre offre de solutions immobilières aux nouveaux modes de vie et de consommation, mais aussi aux attentes toujours grandissantes en matière d'accueil et de qualité des soins de santé.

À travers sa filiale santé, Icade réalise depuis plus de 5 ans des investissements durables dans les murs de cliniques, qui l'ont propulsée première foncière du secteur. En 2012, Icade a encore opéré une accélération de ses investissements dans les murs de cliniques, afin de disposer d'un parc d'établissements adaptés aux enjeux de santé publique d'aujourd'hui et de demain.

En 2011, nous inaugurions le centre commercial du Millénaire, aux Portes de Paris. Cette nouvelle offre commerciale ultra qualitative, incarnée par une architecture d'exception, profite aujourd'hui du développement intensif des Portes de Paris, tant en termes d'offres de transports que de nouveaux habitants et usagers.

FOCUS RSE

> Si son activité est majoritairement tertiaire, Icade est également présente dans la construction d'équipements publics, de logements, et d'établissements de santé. Elle est engagée dans la construction du CHR à Orléans, le 1er hôpital français certifié HQE®. Icade est également impliquée dans une vingtaine d'éco-quartiers sur toute la France, à l'instar des Portes de Paris, elle met en œuvre sa vision de la ville durable mixant les bureaux aux commerces et aux logements.

Santé
Investir pour demain

1re foncière santé en France, Icade possède 55 établissements de santé. En développant fortement ses acquisitions et en mobilisant de nouveaux investisseurs en 2012, Icade donne la preuve de sa vision de long terme.

La santé est un sujet de préoccupation grandissant pour les Français. Aujourd'hui, 54 % de la chirurgie et 36 % des séjours d'hospitalisation sont assurés par le secteur privé. Depuis 5 ans, Icade a donc constitué, avec sa filiale Icade Santé, un portefeuille de 55 établissements de santé, spécialisés pour majeure partie en médecine, chirurgie, obstétrique et dans une moindre mesure en soins de suite, de réadaptation et de psychiatrie.

Elle accompagne, par ses investissements dans le domaine sanitaire, la restructuration et la concentration des acteurs du secteur privé, pour qui l'externalisation de l'immobilier est le gage d'une meilleure efficacité économique. En se portant acquéreur des murs d'établissements de santé et en les louant aux exploitants pour des durées minimales de 12 ans, Icade leur permet de renforcer leur offre de soins et d'optimiser leur modèle économique.

Pour Icade, l'investissement dans les murs de clinique répond à un enjeu social : en qualité de filiale de la Caisse des Dépôts, l'entreprise a un rôle sociétal à jouer en tant qu'investisseur de long terme au service de l'intérêt général. En concentrant ses investissements sur des territoires de santé où les besoins iront croissant, et en donnant la priorité à des établissements bien implantés et de taille significative (plus de 150 lits en médecine, chirurgie, obstétrique), elle contribue au développement d'une offre de soins qualitatifs, qui répond aux besoins de la population.

Ces investissements obéissent également à une logique de partenariat avec les exploitants : Icade a ainsi signé des baux fermes avec 7 exploitants de cliniques qui sont ses locataires et qu'elle accompagne dans leur développement.

Cette dynamique de croissance a été renforcée en 2012 par l'ouverture de son capital à 4 investisseurs institutionnels de long terme (assurance vie). Icade Santé a levé 360 millions d'euros de capitaux extérieurs lui permettant de consolider sa position en réalisant 310 millions d'euros d'investissements sur l'année 2012.

Vedici. Clinique François Chénieux. Limoges (87).

Générale de Santé. Hôpital privé. Villeneuve-d'Ascq (59).

CIMROR. Médi-Partenaires.
Clermont-Ferrand (63).

QUESTIONS À... **Françoise Delettre,**
Directeur des équipements publics et santé d'Icade

Comment Icade accompagne-t-elle ses partenaires de santé ?

FD : L'acquisition de murs d'établissements de santé se fait dans le cadre d'accords de partenariats impliquant une consultation systématique. Ainsi Icade Santé peut répondre à une demande d'externalisation des murs détenus par ses partenaires exploitants, mais surtout les accompagner dans leurs projets de développement en répondant avec eux à des appels d'offres de cliniques à vendre, Icade Santé ayant pour vocation de porter l'immobilier.

Quelle sera demain la stratégie d'Icade Santé pour continuer à faire croître son territoire ?

FD : Ce partenariat avec les exploitants d'établissements de santé assure à ces derniers des capacités de développement en s'appuyant sur un partenaire stable et permet à Icade Santé de bénéficier d'un sourcing supplémentaire. Ainsi, un programme d'investissements ambitieux devrait pouvoir être mis en œuvre avec les partenaires exploitants d'Icade Santé sans pour autant négliger les opportunités du marché avec d'autres acteurs. Cette logique de partenariats se poursuivra à l'avenir et donnera à Icade Santé les moyens de ses ambitions tout en restant sélective.

ICADE SANTÉ EN BREF :

1re foncière
de santé en France

1,7 Md€
d'actifs

55
établissements

9,6 ans
Durée moyenne résiduelle des baux

LA PAROLE À...
2 partenaires santé

Clinique Villar Bruges (33)

BENOÎT CHASTAING,
Directeur M&A et Développement, Médi-Partenaires

« Troisième opérateur privé de santé par le volume et affichant l'une des meilleures rentabilités du secteur, nous avons pris l'option d'externaliser notre immobilier avec des objectifs précis : développer nos ressources dédiées à la croissance externe, renforcer nos capacités financières pour nos futurs projets et réduire notre endettement. Externaliser notre immobilier nous permettait également de nous recentrer sur notre cœur de métier. Nous souhaitions nous appuyer sur une "foncière développeur" qui nous fasse bénéficier de son expertise technique et d'une ambition affichée dans le secteur de la santé, qui accompagne nos opérations de croissance organique en finançant les aménagements et extensions nécessaires au développement de nos nouvelles activités, mais qui puisse aussi jouer un rôle de partenaire dans le cadre d'opérations de croissance externe, en étant présent sur la partie immobilière d'une acquisition. Nous avons retenu Icade Santé dans le cadre d'un appel d'offres en 2011. Il nous est apparu comme un opérateur de référence, solide, expert. Nous voulions trouver un partenaire avec qui construire des relations dans la durée, et Icade, adossée à la Caisse des Dépôts, est apparue comme la foncière idéale. Nous lui avons cédé notre patrimoine en trois phases, dont la dernière s'est achevée fin 2012, pour un montant total de 450 millions d'euros.
Icade Santé répond parfaitement à notre volonté d'avoir un vrai partenaire : aujourd'hui, nous travaillons à développer les gisements et potentiels qui résident dans nos établissements. Demain, nous attendons d'Icade Santé qu'elle nous aide, à travers son expertise, dans des domaines techniques, telle la consommation d'énergie, à optimiser notre outil immobilier. »

Clinique du Parc Castelnau-le-Lez (34)
Clinique du Tertre Rouge (72)

EMERIC SERVIN,
Chargé des placements immobiliers,
Crédit Agricole Assurances

« En tant qu'investisseurs, nous avons d'abord investi dans l'immobilier santé à travers des murs d'EHPAD, puis nous avons considéré qu'il y avait une autre opportunité de continuer cette diversification en allant vers les murs d'établissements de santé. C'est la raison pour laquelle nous avons accueilli avec beaucoup d'intérêt la proposition d'un rapprochement avec Icade pour investir avec d'autres partenaires de grande qualité dans Icade Santé. Il s'agit pour nous d'un secteur de diversification très complémentaire à ce que nous avons déjà réalisé pour notre portefeuille de placements, dans un secteur que nous considérons comme assez stratégique. Cet investissement nous permet d'obtenir des rendements attractifs et une valorisation qui sont des critères tout à fait déterminants dans notre politique de placement immobilier. Icade Santé démontre aujourd'hui toute la confiance que nous avons mise en elle. »

Commerces
Offrir de nouvelles expériences

Le centre commercial du Millénaire, c'est 56 000 m² de commerces et restaurants, une invitation à faire du shopping au bord de l'eau.

Le Millénaire, conçu par l'architecte Antoine Grumbach, regroupe plus de 140 enseignes et restaurants de tous types dans un cadre d'exception aux portes du Nord de Paris. Historiquement occupé par les Entrepôts et Magasins Généraux de Paris, le site a su conserver les briques et les entrepôts, en y mêlant la modernité du verre, de l'acier et du bois. Sa localisation, au bord de l'eau, offre un accès inédit en navette fluviale, le reliant à Paris via le canal Saint-Denis.

Depuis la fin de l'année 2012, le centre commercial du Millénaire bénéficie de nouveaux accès en transports en commun : prolongement de la ligne 12 du métro avec la station Front Populaire et la mise en service du T3 avec un arrêt à Porte d'Aubervilliers. De nouveaux accès qui devraient contribuer à accroître la fréquentation du centre, qui s'élève à plus de 6 millions de visiteurs sur l'année 2012, et continuer à augmenter son chiffre d'affaires.
Avec l'implantation du siège social du ministère de la Justice, de Veolia Environnement et la construction de nouveaux programmes de logements, ce sont plus de 20 000 nouveaux habitants et salariés qui vont résider à proximité du centre dans les 3 ans qui viennent.

Centre commercial Le Millénaire. Aubervilliers (93).

Les terrasses du centre commercial.

Verrière du centre commercial.

Parvis du centre commercial.

Centre commercial Le Millénaire. Aubervilliers (93). Architecte : Grumbach.

ENVIRONNEMENT

- 28 %

La consommation électrique du centre est réduite de 28 %, grâce à l'éclairage zénithal des verrières et au pilotage automatique des intensités lumineuses qui se déclenche en fonction des besoins et de la fréquentation

- 30 %

La consommation d'eau est inférieure à 30 % à celle d'un centre standard, grâce à des bacs de rétention d'eau de pluie utilisée pour l'arrosage des jardins et le nettoyage des parties communes

x 2

Le centre possède la double certification HQE® Commerce et BREEAM® niveau Excellent

TRANSPORTS

Depuis 2012

Deux nouveaux accès permettent de rejoindre le centre depuis Paris grâce aux transports publics :

- **la ligne 12 du métro prolongée avec la nouvelle station « Front Populaire »,**
- **le Tramway T3 reliant Porte de la Chapelle à Porte de Vincennes, en passant par Porte d'Aubervilliers.**

En 2015

- **la station Rosa Parks, nouvel arrêt du RER E (Eole) viendra desservir la Porte d'Aubervilliers.**

En 2017

- **la ligne 12 du métro sera de nouveau prolongée par les stations Aimé Césaire et Mairie d'Aubervilliers.**

LA PAROLE À...
4 commerçants du Millénaire

Sandra Rousselot, gérante de la boutique et du salon Yves Rocher

« Ce centre est sans doute le plus réussi de la région parisienne. Une fois qu'on le connaît, on y revient forcément ! Et c'est un super environnement pour travailler. J'y suis implantée depuis l'ouverture, en avril 2011. Ma clientèle est composée à 40 % de Parisiens qui travaillent alentour et d'habitants du 93. Ces derniers mois, on a pu constater que la fréquentation du centre était en hausse. C'est sans doute dû aux nouveaux transports, qui en facilitent l'accès. »

Lionel Ruen, directeur d'hypermarché, Carrefour

« L'hypermarché est installé depuis l'ouverture du site, en avril 2011. Nous avons été séduits par la proximité du centre avec Paris, ce qui est rare, ainsi que le dynamisme global du site. Et puis c'est un bel endroit, clair, aéré.
Notre clientèle principale, ce sont les habitants d'Aubervilliers, mais nous voyons de plus en plus de Parisiens venir faire leurs courses chez nous, des résidents du 18e, du 19e et du 10e arrondissement. »

Bertrand Ridacker, gérant de magasin Optic 2000

« J'ai fait le choix de m'implanter dans un centre commercial car cela me permettait de bénéficier d'un apport de clientèle plus important qu'en centre-ville. Celui-ci est tout simplement magnifique, bénéficiant d'une architecture de très grande qualité.
Ma clientèle est composée tout autant de Parisiens qui travaillent sur le Parc que d'habitants des villes avoisinantes. Je crois d'ailleurs beaucoup au développement de la clientèle locale pour l'avenir du centre. »

Maxime Detrez, responsable des ressources humaines du restaurant Flunch Aubervilliers

« L'implantation en centre commercial est un axe de développement majeur de Flunch. C'est pour nous un emplacement porteur qui draine un flux de clientèle continu. Pourquoi celui-ci ? Parce qu'il nous rapproche de Paris où nous avons seulement deux restaurants, et parce qu'il offre un environnement très qualitatif. Nous avons ouvert en décembre 2012 et nous sommes désormais le seul restaurant ouvert 7 j/7 et jusqu'à 22 h, et ce même le dimanche, alors même que les autres commerces du centre sont fermés. Notre clientèle est vraiment nettement répartie entre deux catégories : les « fonctionnels », travaillant dans le centre et aux alentours, qui viennent se restaurer jusqu'à 15-16 h, puis une clientèle plus familiale à partir de 16 h et en soirée. »

La ville qui innove

Spi West. Lyon (69).

Icade accompagne l'ensemble des acteurs de la ville dans leur gestion des nouveaux enjeux urbains : adaptation aux nouveaux modes de vie des familles, intégration des seniors, volonté des entreprises de développer une démarche environnementale vertueuse...
Une dynamique d'innovation que l'on retrouve jusque dans les fondements de son organisation.

La ville de demain s'invente dès aujourd'hui : cette conviction, Icade la porte en développant une politique d'innovation ambitieuse.

La preuve par trois axes d'innovation 2012 :

Les innovations immobilières : pour répondre à l'accroissement de la dépendance, aux nouveaux modes de vie des familles, au départ tardif des enfants du foyer parental, Icade a développé les concepts de « Patios liberté®» et BIHOME®.

L'innovation environnementale : l'exigence de réduction des coûts énergétiques amène les entreprises à repenser leurs choix immobiliers, leurs modes de vie et de consommation au travail. Icade les conseille et les accompagne en anticipant notamment, avec eux, le futur déploiement du « bail vert », avec des résultats très positifs en terme de réduction des consommations.

L'innovation de process et de gouvernance : une entreprise innovante, c'est aussi une entreprise qui sait prendre des décisions pionnières. Icade poursuit, depuis plusieurs années, une politique de féminisation de sa gouvernance qui la classe aujourd'hui dans les plus hauts standards sur ce sujet.

FOCUS RSE

> Innover en rénovant, tel est l'objectif que s'est fixé Icade en lançant la labellisation BBC® Rénovation de plusieurs de ses actifs. En 2012, 2 de ses principales rénovations ont obtenu cette labellisation : le Beauvaisis, sur le Pont de Flandre, et Eqho à la Défense.
Icade apporte également des solutions innovantes en matière d'accompagnement de ses locataires, notamment grâce à l'annexe environnementale au bail qu'elle signe avec les entreprises, basée sur des chiffres de consommations réelles et non pas sur des estimations théoriques.

Laboratoire de nouvelles tendances

Toujours un temps d'avance sur la réglementation environnementale. En 2012, Icade a développé de nouvelles offres qui anticipent et amplifient les normes à venir.

Une convention HQE® Aménagement inédite avec Cergy-Pontoise

En septembre 2012, Icade et la ville de Cergy-Pontoise annonçaient la signature d'une convention HQE® Aménagement lors du lancement opérationnel du projet d'aménagement urbain du « Parc des Closbilles ». Sur ce projet mené en étroite collaboration, l'objectif est de créer un secteur d'habitat exemplaire en termes de développement durable, audacieux, et innovant à l'échelle d'un quartier de ville. L'opération propose des solutions inédites en faveur de la mixité générationnelle, de la performance énergétique des bâtiments, de la gestion de l'eau, de l'écoconstruction, du confort de vie, de la rationalisation des espaces et la mise en place d'une gouvernance verte pour garantir une gestion efficace et pérenne. L'ambition environnementale développée par Icade se traduit par des démarches de certifications et de labellisations pour l'ensemble de l'opération : HQE® Aménagement, démarche certifiée par Certivéa, NF Logement démarche HQE®, BBC Effinergie+ (RT 2012), H&E et Qualitel.

Pierre & Vacances, premier bilan pour le bail « vert »

Entre Icade et le Groupe Pierre & Vacances, c'est une relation de confiance qui dure depuis plus de 10 ans. L'entreprise a, en effet, choisi de s'installer dans des locaux nouvellement construits par Icade, en 2000, sur le Pont de Flandre. La loi Grenelle II imposant, pour toute surface supérieure à 2 000 m², la signature d'un « bail vert » à compter du 1er janvier 2012, les deux entreprises, désireuses de progresser en matière de performances environnementales, ont choisi d'anticiper l'échéance. Une annexe environnementale a donc été conclue dès 2009. Celle-ci engageait les deux entreprises à réaliser un audit des consommations en énergie et en eau, ainsi qu'à estimer la production des déchets du bâtiment. Elle impliquait également de réaliser une cartographie des équipements techniques du bâtiment. Elle imposait, enfin, de réaliser des plans d'actions pour réduire les consommations d'eau et d'énergies, et réduire la production de déchets. Trois ans après, et sans avoir réalisé de travaux, les performances obtenues sont remarquables ! Les consommations d'énergies et d'eau ont été réduites de 20 et 24 %, la production de déchets, de 20 %. Le tout grâce à des actions simples, comme l'arrêt de l'éclairage de nuit.

La convention HQE® Aménagement conclue avec la ville de Cergy autour du programme immobilier des Closbilles.

LE PARC DES CLOSBILLES :

Un parc de 7,5 ha

55 000 m² de logements

863 logements et résidences(1)

(1) 401 logements collectifs en accession libre, 83 logements individuels en accession libre, 77 logements collectifs locatifs institutionnels, 1 résidence intergénérationnelle sociale de 79 logements, 1 résidence étudiante sociale de 143 chambres, 1 résidence d'affaires de 80 logements.

FOCUS RSE

> Pour une politique d'efficacité énergétique pertinente, Icade a mis en place une cartographie environnementale (énergie, carbone, eau et déchets) de son patrimoine de bureaux. Cette cartographie détaillée sur les immeubles « significatifs » du patrimoine d'Icade permet de connaître les niveaux de consommation de chaque immeuble et les équipements liés à l'énergie, l'eau et les déchets dans celui-ci. Icade dispose ainsi d'une base réelle et mesurable de l'état environnemental de son patrimoine et peut établir les actions possibles et prioritaires en termes de performances environnementales pour les prochaines années en s'appuyant sur les annexes environnementales (baux verts) mises en place auprès de ses locataires.

Avec les solutions BIHOME® et « Patios liberté® », Icade s'impose comme un acteur pionnier de nouveaux modes de vie immobiliers pour les familles et les seniors.

Évolutions sociétales : le logement adaptable

Vieillissement de la population, perte d'autonomie des seniors, mais aussi difficultés de logement imposant aux jeunes générations de rester dans le foyer parental plus tardivement : pour Icade, toutes ces évolutions de société ont un impact majeur sur la façon de concevoir des logements. Ceux-ci doivent s'adapter aux nouvelles manières de vivre ensemble et faciliter le quotidien de leurs occupants. Deux projets, nés en 2012, incarnent parfaitement cet état d'esprit. Le premier, « Patios liberté® », propose une nouvelle génération de logements-foyers préservant l'indépendance de leurs habitants, tout en s'adaptant à leurs contraintes de mobilité.

Le deuxième, BIHOME®, est un concept de logements conçus pour s'adapter à l'évolution du mode de vie de leurs propriétaires : un appartement principal auquel s'ajoute un second espace de vie bénéficiant de ses propres commodités et dédié à l'accueil d'un proche, d'un étudiant, ou au télétravail. Cet espace dispose de deux entrées, l'une directement sur l'appartement et la seconde, totalement indépendante.

nous donnons vie à la ville

ICADE

Patios liberté®

Pierre-Marie Chapon,
Directeur de la recherche - Pôle Médico-social

Villes et vieillissement : Icade partage son expertise auprès de l'ONU

En novembre 2012, Pierre-Marie Chapon, directeur de la recherche au sein du pôle médico-social d'Icade, était invité par la Commission Économique pour l'Europe des Nations Unies (CEE-ONU) au siège de l'ONU à Genève afin de présenter un rapport sur « L'adaptation des villes au vieillissement : enjeux d'aménagement et de gouvernance », qu'il a coordonné au nom d'Icade pour le Centre d'analyse stratégique.

LA PAROLE À...
4 architectes

LE GARANCE
Brigitte Metra, architecte

Pour la conception du Garance, un projet immobilier mixte au cœur du 20e arrondissement parisien, Brigitte Métra, architecte et urbaniste, a privilégié l'intégration urbaine.
« Ce qui est d'abord innovant dans le Garance, c'est qu'il s'agit d'un des plus grands projets de mixité urbaine au cœur de Paris à l'architecture unique et intégrée, avec 84 000 m² de surfaces construites associant 5 fonctions : un centre bus comprenant deux niveaux en sous-sol pouvant accueillir près de 190 véhicules, un atelier de maintenance au rez-de-chaussée, le tout pour la RATP, un collège, une crèche, 30 000 m² de bureaux et des commerces donnant sur un très grand jardin. Il s'agit également d'une grande première puisque c'est la première fois que l'on aura l'autorisation de construire en centre-ville au-dessus d'un dépôt de bus avec un poste de carburant. Ce qui est remarquable, enfin, c'est que malgré l'extrême complexité du projet il existe une volonté partagée de bien travailler ensemble de manière très constructive entre tous les acteurs : la RATP, Icade, la Mairie de Paris et l'architecte. »

Le T6 PANORAMA
Marc Mimram, architecte

Marc Mimram a conçu le projet d'immeuble-pont du Panorama, immeuble de bureaux et de commerces de 25 000 m² situé à Paris, dans le 13e arrondissement.
« Le Panorama présente quatre composantes innovantes qui vivent en équilibre et en cohérence : la composante urbaine, avec un immeuble conçu pour profiter de l'horizon urbain ; la composante technique, puisqu'il fallait construire un immeuble hors sol, présentant un franchissement sur 58 m de portée ; la composante d'usage, avec des espaces traversants, de nombreuses terrasses, des loggias, des balcons, des prolongements extérieurs qui sont aussi des lieux de vie et de travail ; et enfin la composante environnementale, tous ces dispositifs ayant été organisés à partir du cheminement du soleil. Nous avions donc quatre conditions qui, réunies, ont libéré la créativité. J'en rajouterai une cinquième, qui est la composante partenariale : Icade, maître d'ouvrage, a permis que la condition technique ne soit pas juste une contrainte, mais qu'elle puisse aussi générer de l'innovation. »

AMBRE & OPALE

Marc Favaro et Damien Poyet, architectes

Associés au sein de l'agence lyonnaise AFAA Architecture, ils ont conçu le bâtiment « Ambre », une pièce maîtresse de l'aménagement de la future ZAC des Girondins, dans le quartier de Gerland.

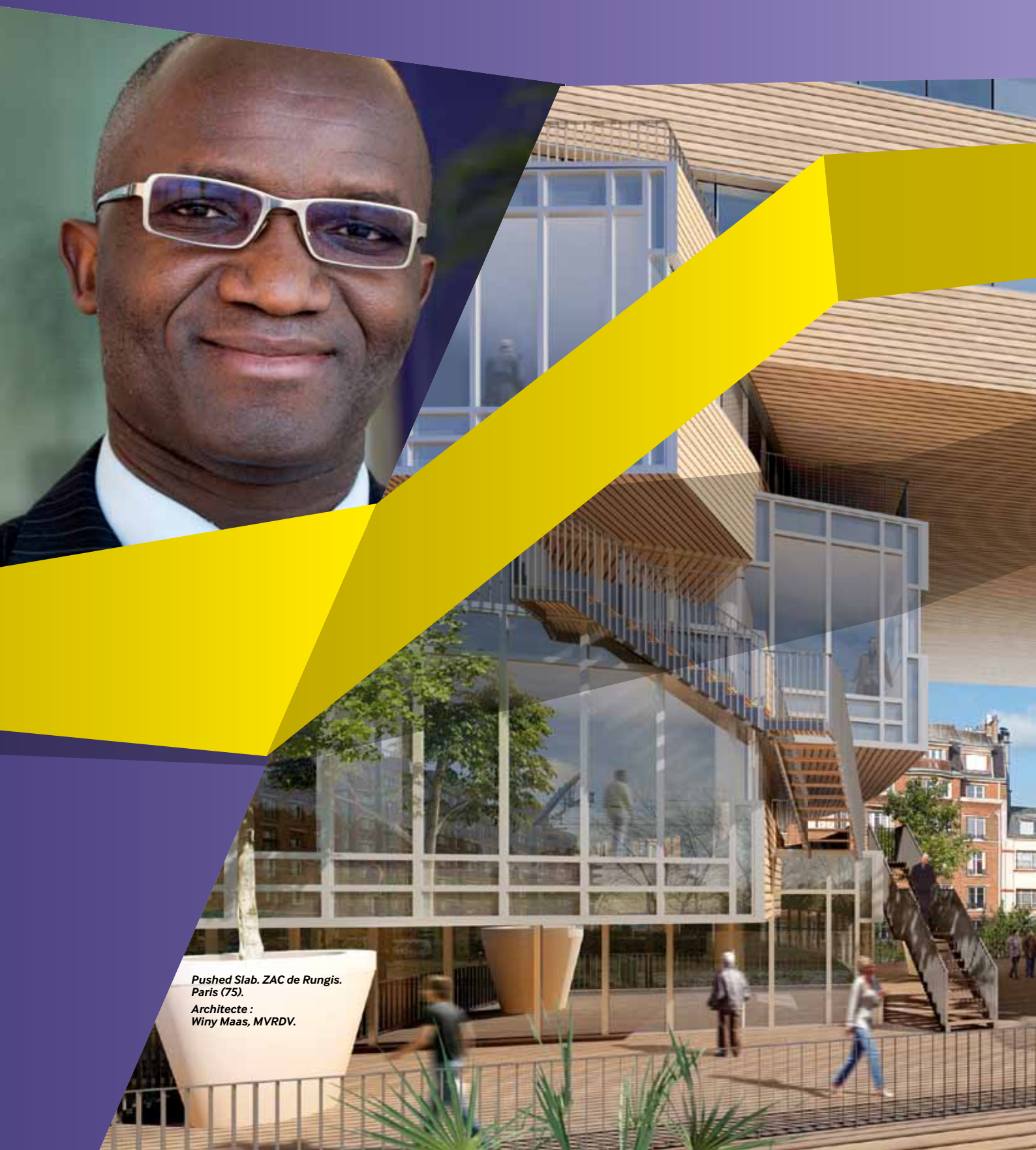
« Ambre, c'est un immeuble de bureaux que nous avons conçu par rapport à sa situation urbanistique, celle d'une grande avenue lyonnaise, très passante et animée par une place, sur laquelle donne notre bâtiment. Nous avons pris le parti d'exprimer cette séquence particulière par une structure verticale conçue en cinq blocs, et qui présente des volumes innovants et ouverts. La lumière naturelle est très présente à l'intérieur du bâtiment, jusque dans les parties communes généreuses, mais aussi dans les espaces de travail, avec l'emploi de vitrages de grandes dimensions et l'utilisation de chassis respirants. »

ILOT E

Olivier Fassio et Jean-Brice Viaud, architectes

Ils ont conçu l'Ilot E, un immeuble de bureaux qui s'intégrera bientôt dans l'environnement des Portes de Paris, à Saint-Denis. L'une de ses particularités est de mêler bois et béton, via une technique de construction innovante.

« L'Ilot E, c'est d'abord un immeuble de bureaux de 28 300 m² sur 6 étages qui accueillera, à terme, plus de 2 300 collaborateurs. C'est ensuite une première technique en France à cette échelle, avec une construction qui mêle bois et béton dans des proportions et des usages nouveaux. Les avantages du bois sont multiples : c'est évidemment très efficace sur le plan du bilan carbone, cela nous permet d'aménager des bureaux sans faux-plafond, donc avec une belle hauteur, et cela permet également de maintenir le chantier sec et propre, puisque toutes les pièces de bois sont préfabriquées en atelier. Enfin, cela nous permet de gagner du temps sur la construction. Nous avons choisi de valoriser cette utilisation du bois en façade, ce qui n'est pas le cas habituellement, car il vieillit. Pour conserver son bel aspect sur le long terme, nous avons conçu une double peau en le protégeant par du verre, qui donne de la visibilité à toute la structure. »



Pushed Slab. ZAC de Rungis.
Paris (75).

Architecte :
Winy Maas, MVRDV.

Métiers et résultats

42 / **Foncière : un modèle conforté**
45 / **Promotion : carnet de commandes maintenu dans un contexte difficile**
47 / **Services : un périmètre rationalisé**
48 / **Chiffres clés 2012 : forte hausse du cash-flow net courant (+ 13 %)**

Foncière : un modèle conforté

Dans un contexte économique dégradé, le métier de foncière a particulièrement bien performé en 2012.

Le Millénaire 3 et 4. Paris (75). Architecte : KPF.

Tertiaire : cinq leviers de performance

1. Une excellente dynamique commerciale

Icade enregistre sur l'exercice 2012 la signature de 71 nouveaux baux portant sur près de 73 400 m² (dont 60 000 m² sur le patrimoine stratégique) et représentant 20,8 millions d'euros de loyers faciaux. Icade a ainsi enregistré des succès commerciaux sur ses principaux actifs livrés et en cours de commercialisation.

Icade a poursuivi en 2012 sa politique locative qui consiste à proposer à ses principaux locataires le renouvellement de leur bail afin de sécuriser durablement ses cash-flows. Ce travail d'asset management s'est traduit par la signature de 23 baux portant sur 76 700 m².

Enfin, les projets d'installation du ministère de la Justice et de Veolia sur le Parc du Millénaire ont été confirmés en 2012. Ainsi, à l'horizon 2015, de nouveaux bâtiments comme celui du Millénaire 3 vont sortir de terre pour accueillir une grande partie des équipes du ministère de la Justice. Ce nouvel ensemble de 32 000 m², conçu par le cabinet new-yorkais KPF (Kohn, Pedersen & Fox Associates), recevra quelque 1 600 collaborateurs sur 7 étages. Le projet s'articule autour d'un atrium protégé par une verrière et au pied duquel sera regroupé l'ensemble des services (halls, restaurant, cafétéria, conciergerie). Certifié HQE® et BREEAM®-Excellent, il sera également labellisé BBC.

Un bail en l'état futur d'achèvement a été signé le 31 janvier 2013 pour la réalisation de 45 000 m², regroupant dans le parc du Millénaire, porte d'Aubervilliers, l'ensemble des sites historiques de Veolia Environnement. Le nouveau siège de Veolia Environnement, dont la livraison est prévue mi-2016, accueillera plus de 2 000 personnes. Cet immeuble,

conforme aux meilleurs standards du développement durable, conçu par l'architecte Dietmar Feichtinger, et développé par Icade, sera certifié HQE® et BREEAM®.

2. Une poursuite active des arbitrages

En 2012, Icade a poursuivi sa politique active de cession d'actifs non stratégiques : logistique, international et logements. Icade accélère la cession de son portefeuille d'entrepôts, les cessions en Allemagne et continue ses ventes de logements de manière à se recentrer sur deux portefeuilles d'actifs :

- un portefeuille d'actifs stratégiques : bureaux en Île-de-France et parcs tertiaires au Nord-Est de Paris ;
- un portefeuille d'investissements alternatifs : cliniques et centres commerciaux.

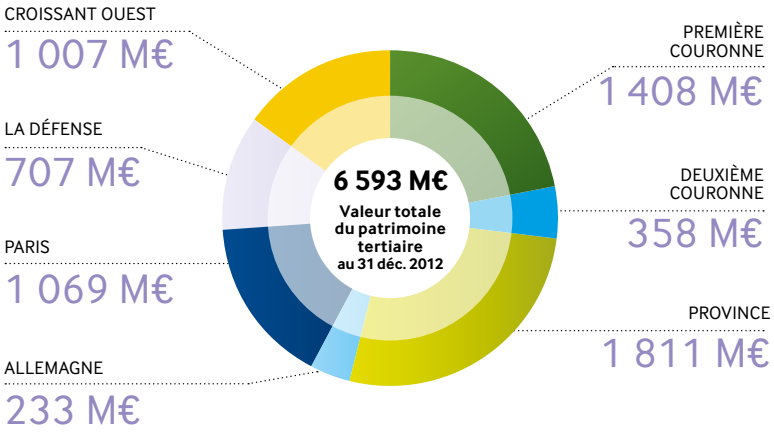
Cette poursuite de la stratégie de tertiarisation d'Icade s'est également illustrée par la cession de plusieurs actifs non stratégiques dans le domaine des résidences services, du logement et de la sécurité :

- en mars 2012, la cession d'Icade Résidences Services, société spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes ;
- la cession en bloc de 495 logements à Épinay-sur-Seine (93) et la signature d'une promesse de vente en janvier 2013 portant sur la cession en bloc de 849 logements situés à Sarcelles (95).

3. L'accessibilité renforcée des Parcs d'Icade

2012 a été l'année du renforcement de l'attractivité des ensembles tertiaires d'Icade avec notamment l'inauguration, en décembre, de la station « Front Populaire », offrant un accès direct au Parc du Millénaire et au Parc des Portes de Paris. Le prolongement de la ligne de tramway T3 met également les résidents des parcs à quelques minutes de la station. En 2015, la mise en service de la nouvelle station du RER E desservant la Porte d'Aubervilliers et le prolongement d'ici à 2017 de la ligne 12 du métro renforceront encore l'accessibilité des Parcs du Millénaire et des Portes de Paris.

Un patrimoine majoritairement composé de bureaux et parcs tertiaires localisés dans les territoires les plus dynamiques d'Île-de-France



Veolia. Aubervilliers (93)
Architecte : Dietmar Feichtinger.

4. Santé : une dynamique renforcée par de nouveaux investisseurs

Depuis sa création en 2007, Icade Santé est devenue la 1re foncière de santé française, avec 55 établissements gérés par les 7 plus prestigieux opérateurs exploitants, pour une valeur de plus de 1,7 milliard d'actifs.
Début 2012, Icade a procédé à une ouverture de capital de sa filiale Icade Santé pour un montant de 250 millions d'euros auprès de trois investisseurs institutionnels dont le Crédit Agricole Assurances et BNP Paribas Cardif.

Une nouvelle augmentation de capital, réalisée au 4e trimestre 2012, a permis de dégager 110 millions d'euros supplémentaires auprès de ses actionnaires existants et d'un nouvel investisseur institutionnel, le Groupe Macif.
Ces opérations réussies auprès d'investisseurs aussi solides sont la preuve du succès de ce développement. Une telle diversification assure à Icade une génération de cash-flow significative permettant de financer des nouveaux développements tertiaires.

En 2012, le montant des acquisitions représente 310 millions d'euros et concerne l'acquisition de 11 établissements de santé. Ces actifs (173 000 m² – 2 100 lits) font l'objet de baux fermes de 12 ans signés avec les exploitants Médi-Partenaires (3e groupe d'hospitalisation privée en France avec plus de 25 cliniques exploitées), Vedici et Clinipôle. Ces opérations permettent à Icade de poursuivre son développement et la diversification de sa base locative dans le secteur de la santé.

Ces nouvelles acquisitions s'inscrivent dans la stratégie d'investissements qu'Icade mène dans la santé (stratégie de constitution d'un portefeuille attractif sur le plan du rendement net avec plusieurs opérateurs et donc une diversification satisfaisante du risque locatif) et complètent sa couverture nationale, avec un portefeuille total de 9 600 lits et places pour une surface de près de 780 000 m².

5. La consolidation du modèle

Le rapprochement entre Icade et Silic, attendu en 2012, a fait l'objet d'un recours reportant sa concrétisation. L'année 2012 a néanmoins permis de préparer la future organisation, avec la prise de présidence de Silic par la Caisse des Dépôts et la détention par Icade de 4 sièges parmi ses administrateurs. Le rapprochement effectif d'Icade et de Silic ouvre la perspective d'un ensemble de près de 10 milliards d'euros d'actifs, comptant environ 80 % de parcs tertiaires et de bureaux.

Promotion : carnet de commandes maintenu dans un contexte difficile

Face aux incertitudes liées au remplacement des dispositifs de défiscalisation (de type Scellier), les métiers de la promotion ont poursuivi en 2012 le recentrage de leur activité logement vers la vente en bloc.

Des Jardins en ville. Saint-Fargeau-Ponthierry (77).

Promotion Logement

Au 31 décembre 2012, les réservations se situent à 4 394 logements et lots (dont 2 000 logements réservés en bloc à des institutionnels, soit près de 40 % des réservations).
Ces performances valident un modèle construit sur deux piliers :

- une politique sélective consistant à préserver les marges plutôt que le chiffre d'affaires au moment de lancer une opération, en plaçant encore plus haut le curseur des exigences de taux de pré-commercialisation (à 50 %) ;
- une moindre part des acquéreurs-investisseurs particuliers dans le portefeuille de clientèle (30 % en moyenne pour Icade).

L'accession à la propriété reste néanmoins au cœur de l'activité promotion d'Icade qui développe des opérations dédiées aux primo-accédants.

Résultant d'une volonté de pré-commercialisation prudente, 5 697 logements et lots à bâtir ont été mis en commercialisation sur l'exercice 2012 contre 6 874 en 2011.
Le backlog est passé de 1 027,9 millions d'euros en 2011 à 1 081,6 millions d'euros en 2012, soit une augmentation de 5,2 %.

Le portefeuille foncier des logements et lots à bâtir représente 7 675 lots (8 135 lots au 31 décembre 2011) pour un chiffre d'affaires potentiel estimé à 1,8 milliard d'euros (contre 1,6 milliard d'euros au 31 décembre 2011), en augmentation en valeur de 8,5 % par rapport au 31 décembre 2011. La production en développement représente environ 2 années d'activité.

Promotion tertiaire

Dans un contexte économique incertain, le marché résiste, mais devient très sélectif et concentré sur les meilleurs actifs.

Activités tertiaire et commerces :
Dans ce contexte, Icade a malgré tout poursuivi ses efforts en signant les principaux contrats suivants :
- Joinville (94) : vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble Urbagreen à Wereldhave (18 950 m² de bureaux) dont les travaux ont été lancés au cours du premier semestre 2012 ;
- Nantes (44) : vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble Le Viviani (6 271 m² de bureaux) à la Ville de Nantes et au Conseil général ;
- Guyancourt (78) : vente en l'état futur d'achèvement de l'immeuble Start (30 241 m² de bureaux) à SCOR ;
- Paris 19e : vente en l'état futur d'achèvement de la partie bureaux de l'opération Paris Nord-Est et co-promotion avec BNP Paribas (27 600 m²).

Au niveau de l'activité Commerces, il faut noter :
- le démarrage des études de l'opération complexe Espace Océan à Saint-Denis de La Réunion ;
- la commercialisation active des surfaces avec la signature des cinémas du centre commercial Bleu Capelette à Marseille.

Équipements publics et Santé :
Pour les grands projets, Icade a remporté la consultation du projet urbain « Espace océan » à St-Denis de La Réunion (83 000 m² de logements, commerces, bureau, hôtel et équipements publics) et signé le traité de concession en mai 2012.
Dans le domaine des PPP, le grand chantier de la Cité Sanitaire de Saint-Nazaire a été livré début 2012, conformément au calendrier. Les travaux du parc zoologique de Paris, qui sera livré en 2014, se poursuivent selon le calendrier prévu. En revanche, les opérations universitaires Campus, qui devaient être lancées en 2012, font l'objet d'un moratoire d'audit par le ministère.

Dans le domaine de la santé et malgré le ralentissement des financements hospitaliers, les opérations des grands hôpitaux se sont poursuivies dans les délais prévus (Orléans, Dunkerque, Melun, Pointe-à-Pitre, Fort-de-France, Nouméa).
En 2012, Icade a poursuivi son fort développement dans le secteur médico-social et l'accompagnement résidentiel des seniors avec la signature de contrats de promotion d'EHPAD : Le Havre, St-Nazaire, Angoulême et Err (Dépt. 66) sont les opérations les plus importantes.

LOGEMENT

4 394
Réservations logements et lots

1 082 M€
Backlog

3 256 €
Prix moyen de vente au m²

TERTIAIRE

TERTIAIRE ET COMMERCES :

381 M€
Backlog

312 500 m²
Portefeuille de projets en cours de réalisation

578 600 m²
Portefeuille de projets en cours de montage

ÉQUIPEMENTS SANTÉ :

111 500 m²
Portefeuille de projets en cours de réalisation

87 200 m²
Portefeuille de projets en cours de montage

Services : un périmètre rationalisé

Les métiers des services se sont renforcés cette année avec la création d'Icade Asset Management.

Tour First
La Défense (92)

En 2012, le pôle Services s'est recentré sur l'activité tertiaire et sur les grands clients institutionnels. Ainsi, la cession en mars 2012 de l'activité de résidences services a permis au métier de se concentrer sur deux activités centrales : le property management et le conseil.

Property management

Au travers de son activité de property management, Icade assure la gestion opérationnelle du patrimoine immobilier de ses clients.

- Syndic d'immeubles tertiaires : Icade prend en charge toutes les problématiques techniques, financières et environnementales du patrimoine de ses clients. L'activité de syndic a représenté 1 416 000 m² en 2012.
- Gérance : Icade optimise la gestion locative, technique, financière, administrative, juridique et comptable du patrimoine de ses clients, et ce sur l'ensemble du territoire national. L'activité de gérance a représenté 2 550 000 m² en 2012.

Au global, l'activité de property management a représenté, en 2012, 4 200 000 m² d'actifs gérés dont 500 000 m² à La Défense (Tour First/ Tour Franklin).

Conseil

Icade apporte une vision du conseil immobilier alliant stratégie et mise en œuvre, prise de décision facilitée et accompagnement durable à ses clients : investisseurs, opérateurs publics et privés, utilisateurs finaux, opérateurs du logement social, opérateurs commerciaux. Amenée à intervenir auprès de grands comptes publics et privés sur des projets d'envergure et de plus en plus complexes, Icade a développé des compétences spécifiques en matière d'analyse, de structuration et de traitement de l'information immobilière. En 2011, Icade a étendu son offre de services en incorporant l'asset management pour compte de tiers. Plusieurs contrats ont été signés par Icade Asset Management au fur et à mesure de 2012 sur des immeubles de bureaux comme le Farman, Liberté II, ainsi qu'un immeuble rue de l'Université totalisant près de 98 000 m² Shon.

Chiffres clés 2012 : forte hausse du cash-flow net courant (+ 13 %)

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires d'Icade s'élève à 1 499,3 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 1 492,0 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Le chiffre d'affaires consolidé d'Icade, au 31 décembre 2012, se répartit pour 26,7 % sur l'activité Foncière, 71,4 % sur l'activité Promotion, 4,2 % sur l'activité Services et (2,3) % sur l'activité Autres.

Les revenus en provenance des actifs tertiaires augmentent de 11,4 % par rapport au 31 décembre 2011, s'établissant à 377,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette croissance vient essentiellement des effets de variation de périmètre (acquisitions d'actifs santé, livraisons d'actifs bureaux et centres commerciaux), mais aussi des commercialisations intervenues en 2011 et 2012.

Le chiffre d'affaires du pôle Promotion au 31 décembre 2012 est en diminution de 35,6 millions d'euros par rapport à la même époque en 2011 dont 70,7 millions d'euros sur l'activité Promotion Logement en raison notamment d'une baisse du nombre de lots mis en chantier de 5,9 % par rapport au 31 décembre 2011, et compensé par une augmentation de 45,2 millions d'euros de l'activité Promotion Tertiaire suite au lancement au 1er semestre 2012 de nouvelles opérations de promotion.

Le chiffre d'affaires du pôle Services baisse de 46,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011 et s'explique pour l'essentiel par la cession des activités de gestion de résidences étudiantes en France et en Espagne en 2011 et début 2012 (42,8 millions d'euros de perte de chiffre d'affaires).

Excédent brut opérationnel

L'excédent brut opérationnel (EBO) s'élève à 384,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 355,5 millions d'euros à la même date en 2011. Il se répartit pour 84,0 % sur l'activité Foncière, 17,9 % sur l'activité Promotion, 1,4 % sur l'activité Services et (3,3) % sur l'activité Autres.

Le taux d'EBO/CA du pôle Foncière s'élève à 80,8 % au 31 décembre 2012 contre 78,7 % au 31 décembre 2011. Cette amélioration provient de l'accroissement de la part des actifs tertiaires dont le taux d'EBO/CA s'établit à 84,3 % au 31 décembre 2012.

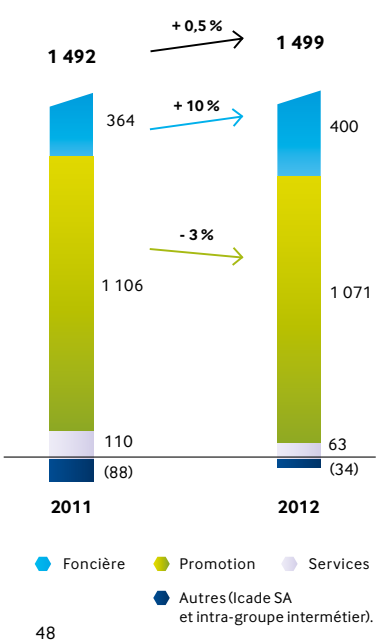
La baisse de 15,9 % de l'excédent brut opérationnel du pôle Promotion s'explique par la constatation de surcoûts importants de travaux d'aménagement sur le projet PNE, représentant 7,3 millions d'euros, et par une diminution de la contribution à l'EBO de l'activité Promotion Logement entre 2011 et 2012 de 4,0 millions d'euros.

L'EBO du pôle Services au 31 décembre 2012 diminue de 52,4 % par rapport au 31 décembre 2011. La contribution à l'EBO du 31 décembre 2011 des sociétés cédées en 2011 et 2012 représentait 4,4 millions d'euros.

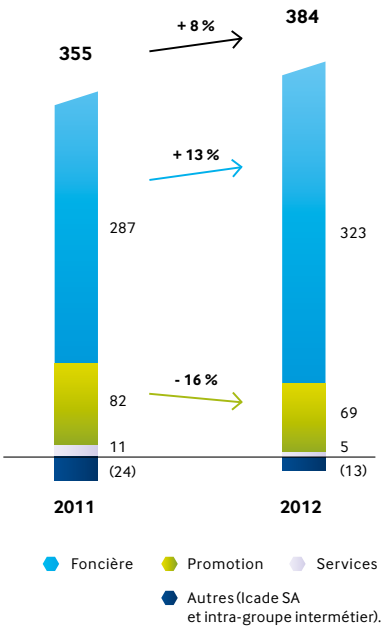
Cash-flow net courant

Conformément à ce qui avait été annoncé lors de la publication des résultats 2011, Icade a réalisé en 2012 une croissance à deux chiffres du cash-flow net courant. Celui-ci progresse ainsi de 12,5 % en 2012 en s'établissant à 251,4 millions d'euros au 31 décembre 2012, démontrant à nouveau les forces du modèle d'Icade.

Chiffre d'affaires (en millions d'euros)



Excédent brut opérationnel (en millions d'euros)



Cette performance vient essentiellement de la croissance des activités du pôle Foncière Tertiaire liée aux succès commerciaux sur 2011 et 2012, et une augmentation importante du volume d'investissements dans le secteur santé en 2011 et 2012 (710 millions d'euros cumulés). L'augmentation de la charge financière s'explique essentiellement par la hausse de la dette financière du fait du financement des investissements, partiellement compensée par la baisse du coût moyen de la dette. La diminution de l'impôt courant est notamment liée à la baisse du résultat taxable du pôle Promotion Tertiaire.

ANR

Le patrimoine d'Icade ressort à 6 849,7 millions d'euros en valeur hors droits contre 6 727,3 millions d'euros à fin 2011, soit une variation de + 122,4 millions d'euros sur l'année 2012 (+ 1,8 %). Cette valorisation intègre le potentiel de développement des parcs tertiaires uniquement pour leur part sécurisée et financée. À périmètre constant, la valeur du patrimoine tertiaire baisse de 1,6 %, en raison notamment de l'ajustement de valeur de la Tour EQHO.

Au 31 décembre 2012, l'actif net réévalué EPRA simple net s'élève à 4 399,7 millions d'euros, soit 84,7 euros par action, en baisse de 3,1 % par rapport au 31 décembre 2011 et l'actif net réévalué EPRA triple net s'élève à 4 190,1 millions d'euros, soit 80,7 euros par action, en baisse de 3,6 % par rapport au 31 décembre 2011.

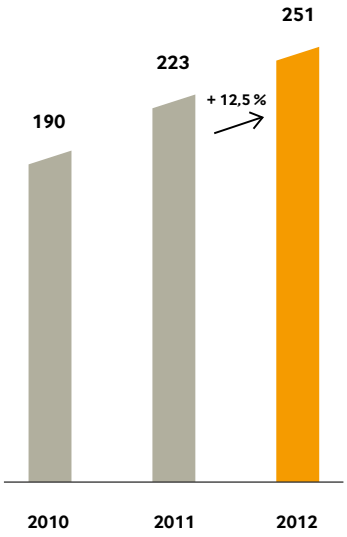
Endettement

Au 31 décembre 2012, l'endettement net d'Icade atteint 2 725,4 millions d'euros (contre 2 690,9 millions d'euros au 31 décembre 2011). En 2012, Icade a renforcé son passif avec :

- La signature, courant juillet 2012, d'un nouveau financement global de 1 550 millions d'euros réparti en trois tranches. Cette structure de financement, qui anticipe le profil de la future entité combinée Icade/Silic, permet à Icade de lisser son échéancier de dette, tout en rallongeant la maturité moyenne de sa dette, et de renforcer sa structure financière.
- La signature, en décembre 2012, d'un financement hypothécaire de 12 ans adossé à son Parc du Pont de Flandre, témoignant de l'attrait des parcs tertiaires. 200 millions d'euros ont été levés auprès d'un grand assureur de la place, allongeant la maturité moyenne de la dette d'Icade de 6 mois, et confirmant la volonté du Groupe de diversifier ses sources de financement.
- L'augmentation de capital de 360 millions d'euros réalisée sur la base de l'ANR par des investisseurs institutionnels de premier plan dans Icade Santé.

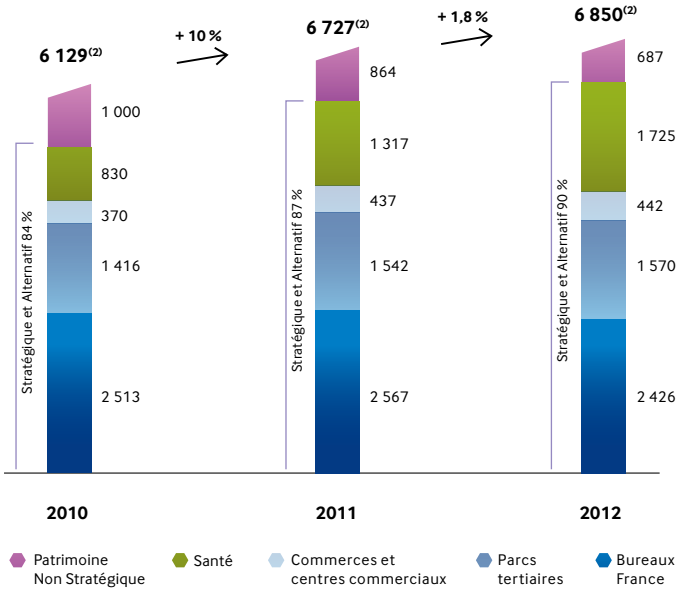
La structure financière d'Icade est solide avec un LTV stable à 39,8 % et aucun enjeu de covenant.

Cash-flow net courant (en millions d'euros)[1]



(1) Données IFRS retraitées en 2010 des mesures non récurrentes d'accompagnement à la cession des logements (15 millions d'euros)

Évolution de la valeur du patrimoine total
(en millions d'euros, hors droits)



(2) Immeubles valorisés à leur valeur d'expertise.

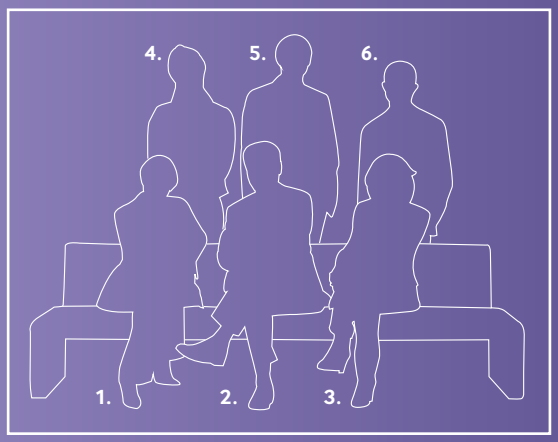
53 / **Comités de management**
54 / **Le conseil d'administration**
56 / **Talents en mouvement**
58 / **La parole à... 4 collaborateurs**

Transparence, responsabilité, engagement,

LES FEMMES ET LES HOMMES DE LA GOUVERNANCE D'ICADE
METTENT LEUR EXPERTISE AU SERVICE DE NOS CONVICTIONS

La Gouvernance d'Icade

Les six membres du comité exécutif d'Icade, reconnus par le marché, bénéficient tous de l'expérience, du professionnalisme et de l'expertise essentiels au développement d'Icade.



1. Nathalie Palladitcheff, en charge des finances, du juridique, de l'informatique et du pôle services à l'immobilier ;

2. Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade ;

3. Marianne de Battisti, en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication ;

4. Corinne Lemoine, en charge des relations humaines ;

5. Hervé Manet, en charge du pôle promotion ;

6. Dominique Beghin, en charge du pôle foncière tertiaire et de l'activité à l'international.

Comités de management

Le comité exécutif

Le comité exécutif se réunit chaque semaine pour traiter des questions relevant des finances, de l'organisation, des clients et des collaborateurs d'Icade. Il procède également à un tour de table systématique des projets en cours.

Le comité de coordination

Le comité de coordination est une instance transversale placée aux côtés du Comex. Ce comité est une instance de réflexion, un lieu d'échanges, de propositions et de partage d'information ascendante et descendante. Il se réunit 4 fois par an et lors d'un séminaire annuel de 2 jours.

Le comité de coordination se réunit pour traiter des orientations de la société, de l'évolution de l'activité opérationnelle, des acquisitions et cessions d'activité et des synergies entre sociétés du Groupe.

Le comité d'engagement

Le comité d'engagement est chargé d'examiner et donner son avis sur tous les engagements d'investissement ou de désinvestissement d'Icade et de ses filiales, inscrits au bilan ou au hors bilan. Il se réunit deux fois par mois et à chaque fois que la situation l'exige.

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements a pour mission d'étudier la politique de refinancement de la société, de couverture du risque de taux, et des relations avec les banques et les acteurs des marchés financiers et de se prononcer à ce sujet. Il est en charge du suivi de la gestion actif et passif, des allocations des ressources de l'entreprise et des risques de marchés dans le cas des placements (crédit, taux, etc.). Il suit également les indicateurs macroéconomiques et les facteurs de marchés influant sur le secteur d'Icade, ainsi que les indicateurs d'activités financières des secteurs trésorerie et dettes d'Icade. Il se réunit une fois par mois.

Le comité des systèmes d'information

Le comité des systèmes d'information a pour mission d'arbitrer la pertinence des projets majeurs de développement ou de création d'outils métiers et financiers des différentes filiales et l'intégration de ces outils entre eux afin d'avoir une vision globale et cohérente du système d'information. Il se réunit au moins une fois par an et autant que nécessaire en cours d'année.

Le comité de commercialisation

Le comité de commercialisation a pour mission de réunir, d'une manière bimensuelle et transversale, l'ensemble des lignes de métiers et la Direction des Grands Comptes d'Icade dans le but d'examiner :

- les démarches engagées avec les grands comptes (dont les sociétés du CAC 40),
- les actions menées avec les utilisateurs potentiels pour les actifs à louer,
- les prospects pour nos activités de promotion tertiaire engagées.

Ce comité de commercialisation est présidé par Serge Grzybowski.

Le comité du développement durable

Le comité du développement durable a pour mission d'orienter la politique de développement durable du Groupe, d'assurer son ancrage dans les équipes opérationnelles et sa pertinence au regard des évolutions des marchés. Il coordonne le suivi du programme d'actions du Groupe en matière de développement durable, examine son état d'avancement semestriel et les indicateurs associés. Il oriente les travaux de prospective visant à mieux connaître les attentes et besoins des clients en matière de développement durable, ainsi que l'évolution prévisible des cadres réglementaires. Il supervise le pilotage des projets démonstrateurs et formule des recommandations concernant les programmes prioritaires de formation. Il travaille sur un rythme de cinq réunions par an.

Le comité des ressources humaines

Le comité des ressources humaines se réunit en général toutes les deux semaines sur les aspects ressources humaines au sein du Groupe et notamment le suivi des dossiers importants en cours, l'information sur les mobilités en cours, les recrutements, la législation et les aspects juridiques, la formation, la mise en place et le suivi des procédures.

15 administrateurs dont 6 indépendants

Serge Grzybowski, Président-directeur général

Antoine Gosset-Grainville, Directeur général adjoint de la Caisse des Dépôts

Christian Bouvier

Benoît Faure-Jarrosson, Analyste financier et administrateur indépendant

Nathalie Gilly, Directrice des Services bancaires et fiducie de la Caisse des Dépôts

Thomas Francis Gleeson
Administrateur indépendant

Olivier Mareuse, Directeur des Finances de la Caisse des Dépôts

Alain Quinet, Directeur général délégué de Réseau Ferré de France

Benoît Maes, Directeur financier Groupe de Groupama et administrateur indépendant

Jean-Pierre Faugère, Président du conseil d'administration de CNP Assurances

Sabine Schimel, Directeur du Développement, filiales et participations de la Caisse des Dépôts

Marie-Christine Lambert, Directeur du contrôle de gestion Groupe France Telecom/Orange et administrateur indépendant

Olivier de Poulpiquet, Co-Président de Morgan Stanley Real Investing et administrateur indépendant

Cécile Daubignard, Directeur Stratégie Groupe et Fusion-Acquisition de Groupama et administrateur indépendant

Céline Scemama, Directeur en charge du portefeuille immobilier, forêts, capital investissement et participations financières au sein de la Direction des Finances de la Caisse des Dépôts

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité d'Icade et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche d'Icade et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et chaque fois que l'intérêt social l'exige. Le conseil d'administration d'Icade s'est réuni huit fois en 2012.

Comités du conseil d'administration

Afin de l'épauler dans ses missions, le conseil d'administration a mis en place trois comités spécialisés. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration dans les domaines relevant de leur compétence. Les comités sont composés de trois à cinq personnes, choisies par le conseil d'administration parmi ses membres ; pour le comité d'audit, du développement durable et des risques, deux tiers des membres doivent être des administrateurs indépendants ; le comité des nominations et des rémunérations doit être composé majoritairement d'administrateurs indépendants. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

Le comité stratégie et investissements

MISSIONS : le comité stratégie et investissements a pour mission d'examiner tout projet d'investissement ou de désinvestissement de la société supérieur à 50 millions d'euros (y compris les engagements de Promotion) et toute opération de croissance externe ou de cession de participation supérieure à 30 millions d'euros. Il examine la politique de développement par croissance interne et les orientations du Groupe considérées comme stratégiques par le conseil d'administration.

COMPOSITION : les membres du comité stratégie et investissements sont : Serge Grzybowski (Président), Christian Bouvier, Jean-Paul Faugère ; Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant) et Céline Scemama.

Le comité des nominations et des rémunérations

MISSIONS : le comité des nominations et des rémunérations a pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel de la société et formule des propositions sur les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la société au bénéfice de tout ou partie du personnel et sur l'attribution gratuite d'actions.

COMPOSITION : les membres du comité des nominations et des rémunérations sont : Antoine Gosset-Grainville (Président), Benoît Maes (administrateur indépendant) et Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant).

Le comité d'audit, des risques et du développement durable

MISSIONS : le comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission de veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes annuels et consolidés d'Icade et à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés. Il apprécie les risques significatifs et veille au respect des valeurs individuelles et collectives, sur lesquelles Icade fonde son action, et des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer. Au nombre de ces valeurs figurent les responsabilités particulières d'Icade à l'égard de la sauvegarde et de l'amélioration de l'environnement et du développement durable.

COMPOSITION : les membres du comité d'audit, des risques et du développement durable sont : Benoît Faure-Jarrosson (Président et administrateur indépendant), Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant) et Sabine Schimel.

FOCUS RSE

> Icade anticipe la réglementation.
Avec respectivement 49 % de collaborateurs et 51 % de collaboratrices, Icade présente déjà un bel équilibre hommes/femmes dans ses effectifs.

De nombreuses entreprises françaises observent une limite en matière de parité dans les instances de gouvernance et notamment dans leurs conseils d'administration. Pourtant, la loi Copé-Zimmermann sur la parité de janvier 2011 prévoit l'instauration de quotas, afin d'atteindre un taux de femmes au sein des instances dirigeantes de 20 % en 2014 et de 40 % en 2017. Pour Icade, ce taux est déjà de 36 % fin 2012 : avec 5 femmes siégeant au conseil d'administration, dont deux administratrices indépendantes.

Talents en mouvement

L'exemplarité d'une entreprise se mesure avant tout à l'implication de ses salariés dans le partage des responsabilités et des convictions qui font le sens de son action.
Icade s'engage au quotidien à former, informer, développer les compétences et favoriser l'égalité professionnelle des femmes et des hommes qui composent ses 1 712 talents en mouvement.

PARCOURS DE FORMATION

Contribuer aux performances du Groupe en développant les compétences de nos collaborateurs.

Évolution de l'environnement professionnel, logique de performance et adaptation au marché, les compétences et pratiques professionnelles des collaborateurs d'Icade nécessitent des ajustements permanents. Pour cela, Icade a mis en œuvre une politique de formation ouverte à l'ensemble de ses collaborateurs, déterminée à partir de la synthèse de l'entretien annuel du collaborateur avec son manager, et par les revues du personnel pratiquées par le management. En 2012, 82,7 % des collaborateurs ont bénéficié d'un tel entretien. Un temps d'échange et de partage permettant d'évaluer les compétences, de définir les besoins de formation, de consolider les souhaits d'évolution mais aussi de favoriser la mobilité au sein du Groupe.

En complément des formations individuelles proposées pour approfondir et accroître les compétences métiers, des formations communes et transverses à l'ensemble des filiales du Groupe ont été déployées afin de créer une culture partagée, notamment en ce qui concerne la relation clients, la relation managériale, ou encore le développement durable.

ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE

Icade s'attache à respecter l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle de ses salariés par le biais de mesures liées notamment au passage à temps partiel, au maintien de la rémunération pendant le congé paternité ou à l'organisation d'entretiens pour le ou la salarié(e) partant en congé maternité/paternité.

En 2012, sur la base du rapport de situation comparée entre les hommes et les femmes dans l'entreprise, Icade a engagé un travail approfondi avec les organisations syndicales afin d'identifier des pistes d'amélioration en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes.

Ce travail a permis de renforcer les indicateurs de suivi définis et de mettre en place un certain nombre de mesures et d'objectifs précis en matière de recrutement, de formation professionnelle et d'évolution de carrière. Sur ces bases, un nouveau plan d'action a été défini et sera décliné tout au long de l'année 2013.

FOCUS RSE

> Icade place l'humain au cœur de son projet de développement durable en adoptant une politique RSE qui favorise la diversité et l'égalité des chances au sein des équipes et l'accompagnement de ses collaborateurs. Dialogue social, santé et sécurité sont au cœur des activités d'Icade.

LE RÉFÉRENTIEL DE LA RELATION MANAGÉRIALE

Fruit d'un travail collaboratif porté pendant plusieurs mois par les membres du comité de coordination d'Icade, le référentiel de la relation managériale regroupe les qualités humaines et relationnelles indispensables à un manager performant.

POLITIQUE ET MISSION HANDICAP

Aider les collaborateurs à faire reconnaître leur statut de travailleur handicapé et s'engager auprès des entreprises du secteur protégé.

La politique d'Icade en faveur des travailleurs handicapés a été marquée en 2012 par la signature d'un accord avec les organisations syndicales représentatives, pour 3 ans, articulé autour des principaux axes détaillés ci-dessous :

- Dédier des moyens humains et financiers à la politique handicap avec, notamment, la nomination d'une Chargée de mission Handicap-Diversité,
- Prendre des mesures visant à une meilleure prise en compte du handicap dans la vie professionnelle et personnelle des salariés concernés telles que, par exemple, les CESU handicap, le passage à temps partiel, le télétravail, la souplesse des horaires de travail,
- Créer un espace d'information dédié sur le site intranet d'Icade, mis à la disposition de tous les salariés et qui s'enrichit régulièrement.
- Poursuivre les efforts en matière de communication et de sensibilisation sur le handicap en Île-de-France et en région, tels que l'envoi à tous les salariés du livret des mesures signées dans le cadre du nouvel accord, l'inscription de managers à une formation CDC « *S'ouvrir au handicap* », le relais des jeux paralympiques de Londres avec notamment une exposition photos,
- Développer des actions en faveur du recrutement, notamment sur des contrats en alternance ou stages grâce à des contacts avec les écoles formant aux métiers d'Icade ainsi qu'avec les associations dédiées (Tremplin, la Fedeeh par exemple),
- Accroître le partenariat avec le secteur protégé et adapté : ainsi, la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées 2012 a été dédiée au développement de la sous-traitance auprès de ce secteur.

LA PAROLE À...
4 collaborateurs

Magali Michel
Directeur général délégué pôle service

« Nous avons travaillé collectivement avec le comité de coordination pour mettre au point un référentiel de la relation managériale.
Il suppose que le manager soit un professionnel avisé, connaissant son métier, soucieux du développement de son expertise et résolu à atteindre ses objectifs avec une bonne gestion de ses ressources.
Le manager performant est une personne responsable, avec une « qualité d'être » certaine, une bonne capacité de relation interpersonnelle. Il entraîne ses collaborateurs dans une vision qui donne du sens par la maîtrise de la dynamique collective. Il vise au développement des personnes dans l'atteinte des objectifs de l'entreprise. Ce référentiel a été diffusé à tous les managers, avec des cycles de formations spécifiques sur la relation managériale. »

Guislain Tezenas du Montcel
Asset manager

« Depuis mon arrivée chez Icade, j'ai bénéficié en moyenne d'une formation par an. Les formations proposées par les ressources humaines sont très stimulantes pour les professionnels que nous sommes, notamment le cycle consacré à la Relation Client. « Bien négocier » et « Prospecter, détecter, conquérir et fidéliser » sont en effet des thématiques qui nous permettent d'évoluer dans nos métiers, tout en étant cohérents avec la culture et la stratégie de notre entreprise.
J'ai également suivi une formation spécifique sur la « réforme en urbanisme et aménagement », qui s'est révélée très pertinente pour mon métier d'asset manager : une formation « éclair » permettant de connaître et d'intégrer les dernières réglementations, et d'être en phase avec un secteur en mutation permanente. »

Corinne Notarianni
Chef de projet informatique à la DSI

« Je travaille chez Icade depuis 1988. J'ai différents problèmes de santé dont la surdité. Devant mes difficultés, mon manager m'a suggéré d'engager une démarche de Reconnaissance en Qualité de Travailleur Handicapé. Grâce à ce statut, j'ai obtenu le financement de mes prothèses auditives ainsi qu'un aménagement de mon poste de travail : casque téléphonique, fauteuil ergonomique, télétravail une partie de la semaine.
Le télétravail m'évite de passer trop de temps dans les transports en commun, fatigants pour moi car j'habite loin de mon bureau.
Ce sont des aménagements « gagnant-gagnant » pour Icade comme pour moi, car, depuis, j'ai beaucoup moins de crises, et donc moins d'arrêts maladie. Quant à mes prothèses auditives, on peut parler de renaissance. Sans, je commençais à m'isoler. »

Charlotte Rigal-Provot
Responsable des relations sociales

« La place des femmes est un enjeu important pour Icade. Nous nous sommes engagés, dès la fin de l'année 2011, en faveur de l'égalité professionnelle, en mettant en place un plan d'action destiné notamment à faciliter l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle. Fin 2012, sur la base du rapport de situation comparée entre les hommes et les femmes dans l'entreprise, nous avons mené un travail approfondi avec les organisations syndicales afin d'identifier des pistes d'amélioration et de renforcer les actions d'ores et déjà engagées en faveur de l'égalité professionnelle. Ce travail a abouti à un nouveau plan d'action qui sera décliné tout au long de l'année 2013.
Mais si l'entreprise peut contribuer à faciliter les aménagements d'horaires ou la situation des femmes à leur retour de congé maternité, les stéréotypes de genre sont encore difficiles à traiter, car ils touchent aussi à la manière dont fonctionne la société en général. Pourtant, nous pensons qu'il est possible d'agir : nous allons diffuser un film en 2013, via l'Intranet, destiné à modifier le regard que nous portons sur la place des femmes dans l'entreprise. Il s'agit d'une action simple mais concrète, qui contribuera aussi à accroître la visibilité sur ce sujet. »

Le Viviani. Nantes (44).
Cabinet d'architectes : Beal et Blanckaert

Comptes et informations clés

AU 31 DÉCEMBRE 2012

Compte de résultat et bilan consolidés

au 31 décembre 2012

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	**1 499,3**	**1 492,0**
Excédent Brut Opérationnel	**384,5**	**355,5**
En % du chiffre d'affaires	*25,6 %*	*23,8 %*
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement	(176,8)	(148,6)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	(87,2)	(32,3)
Résultat sur cessions	80,8	63,7
Résultat Opérationnel	**201,2**	**238,3**
En % du chiffre d'affaires	*13,4 %*	*16,0 %*
Résultat Financier	**(101,6)**	**(97,2)**
Impôts sur les résultats	(37,2)	(44,1)
Résultat Net	**61,7**	**98,1**
Résultat Net part du Groupe	**52,7**	**93,0**
Cash flow net courant	**251,4**	**223,5**
Données par action en euros :		
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	*51 795 086*	*51 695 635*
Résultat Net part du Groupe par action après dilution	*1,02 €*	*1,80 €*
Cash flow net courant par action après dilution	*4,86 €*	*4,32 €*

ACTIFS *(en millions d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011
Goodwills	77,2	79,7
Immobilisations incorporelles, nettes	5,8	7,3
Immobilisations corporelles, nettes	121,5	129,4
Immeubles de placement, nets	4 820,4	4 878,1
Titres disponibles à la vente non courants	2,5	2,7
Titres mis en équivalence	0,0	1,3
Autres actifs financiers non courants	5,1	9,8
Actifs d'impôts différés	14,8	20,9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	**5 047,3**	**5 129,2**
Stocks et en-cours	692,3	628,4
Créances clients	584,2	516,5
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	18,8	22,1
Créances d'impôts	10,5	6,9
Créances diverses	383,0	424,6
Titres disponibles à la vente courants	0,8	0,1
Autres actifs financiers courants	407,6	38,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	443,6	414,3
Actifs destinés à être cédés	214,9	99,4
TOTAL ACTIFS COURANTS	**2 755,6**	**2 150,6**
TOTAL DES ACTIFS	**7 802,9**	**7 279,8**

PASSIFS *(en millions d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres – part du Groupe	2 652,9	2 738,3
Participations ne donnant pas le contrôle	310,7	1,7
CAPITAUX PROPRES	**2 963,6**	**2 740,0**
Provisions non courantes	42,5	42,3
Dettes financières non courantes	2 878,4	2 575,3
Dettes d'impôts	3,4	0,0
Passifs d'impôts différés	9,6	9,2
Autres passifs financiers non courants et dérivés	219,8	188,2
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	**3 153,7**	**2 814,9**
Provisions courantes	16,8	22,6
Dettes financières courantes	510,6	423,9
Dettes d'impôts	7,2	20,0
Dettes fournisseurs	550,2	498,8
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	8,1	1,1
Dettes diverses courantes	549,6	657,5
Autres passifs financiers courants	18,1	11,4
Passifs destinés à être cédés	25,0	89,6
TOTAL PASSIFS COURANTS	**1 685,6**	**1 724,9**
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	**7 802,9**	**7 279,8**

Compte de résultat et bilan consolidés (suite)

au 31 décembre 2012

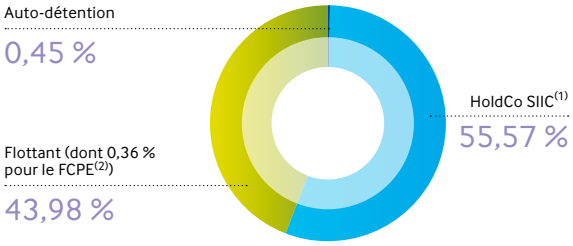
ANR *(en millions d'euros)*	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011	Variation 2011/2012 (en valeur)	Variation 2011/2012 (en %)
ANR EPRA simple net en part du Groupe	4 399,7	4 400,8	4 508,3	(108,6)	(2,4) %
ANR EPRA simple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	84,7	84,9	87,5	(2,8)	(3,1) %
ANR EPRA triple net en part du Groupe	4 190,1	4 188,7	4 312,5	(122,4)	(2,8) %
ANR EPRA triple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	**80,7**	**80,8**	**83,7**	**(3,0)**	**(3,6) %**

(en millions d'euros)	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011	Variation 2011/2012 (en valeur)	Variation 2011/2012 (en %)
Dette financière nette	2 725,4	2 666,6	2 690,9	+ 34,5	+ 1,3 %
Valeur d'expertise du patrimoine pôle Foncière	6 849,7	6 756,6	6 727,3	+ 122,4	+ 1,8 %
Loan to value (LTV)	**39,8 %**	**39,5 %**	**40,0 %**		

Actionnariat

au 31 décembre 2012

L'actionnariat d'Icade au 31/12/2012



(1) Détenue majoritairement par la CDC.
(2) Fonds commun de placement d'entreprise.

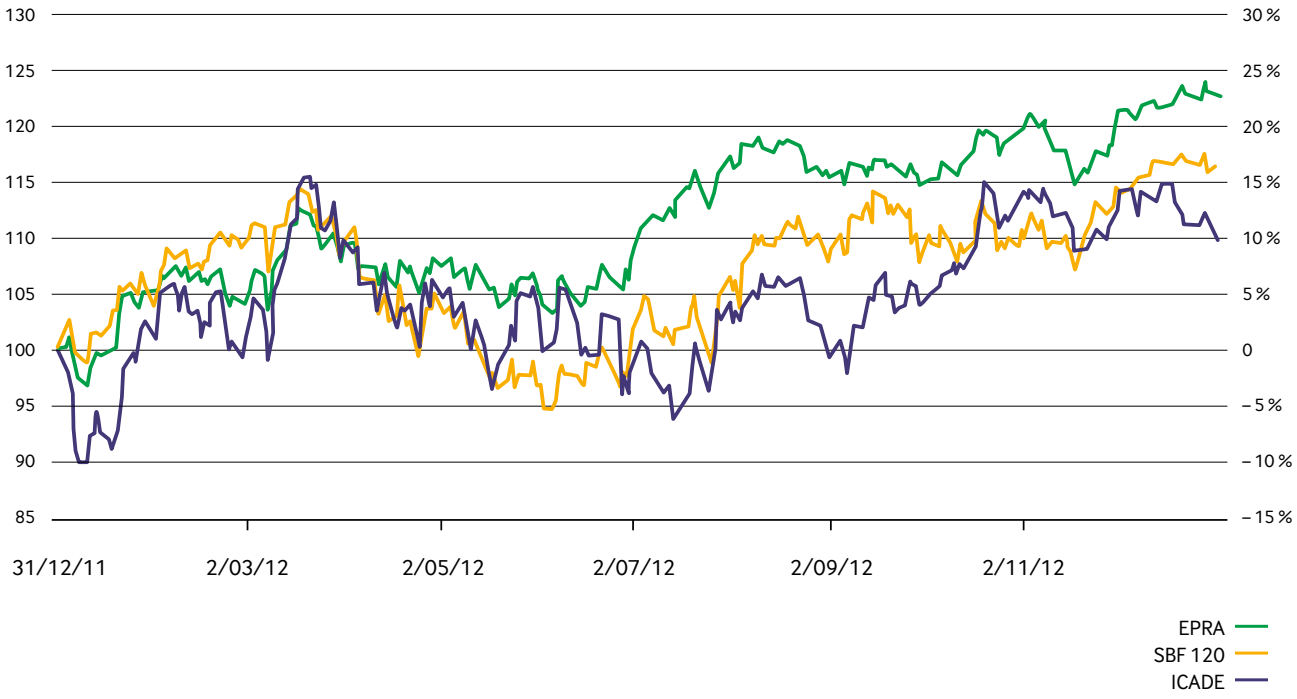
Fiche signalétique

Code ISIN	FR0000035081
Mnémonique	ICAD
Place de cotation	Euronext Paris – Euronext – Valeurs locales
Marché	Valeurs locales – Compartiment A (Blue Chips)
Secteur d'activité (classification Euronext)	8670, Real Estate Investment Trusts
PEA (Plan d'Épargne en Actions)	non éligible (sauf pour les actions acquises avant le 21 octobre 2011)
SRD (Service à Règlement Différé)	éligible
Classification sectorielle ICB	ICB Industrial & Office REITS, 8671
Indices	SBF 120, CAC ALL-TRADABLE, Euronext 100, IEIF Siic France, CAC All Shares, CAC Mid & Small, CAC Mid 60, CAC Financials, CAC Real Estate
Capitalisation au 31/12/2012	3 479 874 597,64 €
Nombre d'actions cotées au 31/12/2012	52 000 517

Performance boursière de l'action Icade (cours non corrigé des dividendes versés) EPRA & SBF 120

(base 100 au 31/12/2011)

Au 31 décembre 2012 :
- le capital de la société s'élève à 79 263 666,20 euros divisé en 52 000 517 actions.
- la capitalisation boursière de la société est de 3 479 874 597,64 euros.



Organigramme simplifié

au 31 décembre 2012

FONCIÈRE

Foncière logement

- SCI
- 100 % Icade Commerces SASU
- 100 % Sarvilep SAS

Foncière tertiaire

- SCI / SNC / SAS / SCIA / SARL
- 100 % Icade Bricolage SAS
- 100 % Icade REIT BV
- 100 % Inmobiliaria de la Caisse des Dépôts España SASU
- 62,79 % Icade Santé SASU

PROMOTION

Promotion logement et tertiaire

- 100 % Icade Promotion Logement SASU
  - 100 % Duguesclin Développement SASU
  - 100 % Icade Promotion SASU
    - 100 % Icade Setrhi-Sétaé SASU
    - SNC, SCI, SARL, SAS, SCCV
  - SCI, SNC, SARL

Ingénierie

- 100 % Icade Arcoba SASU
  - 100 % Icade Gestec SASU

SERVICES

- 100 % Icade Transactions SASU
- 100 % Icade Conseil SASU
  - 100 % Icade Expertise SASU
  - 25 % Icade Asset Management SAS (75 % Icade)
- 100 % Icade Property Management SASU
- 100 % I-Porta SASU
- 100 % Icade Suretis SASU

Répartition géographique du patrimoine par type d'actif

au 31 décembre 2012

En valeur *(en millions d'euros)*	Bureaux	Parcs Tertiaires	Centres commerciaux	Santé	Entrepôts	Logements	TOTAL	%
Île-de-France	**2 388**	**1 570**	**202**	**379**	**9**	**256**	**4 804**	**70,1 %**
% en valeur	*89,8 %*	*100,0 %*	*45,7 %*	*22,0 %*	*4,7 %*	*99,7 %*		
dont Paris (75)	292	811	8	-	-	1	1 112	
dont Seine-et-Marne (77)	-	-	4	-	-	-	4	
dont Yvelines (78)	-	-	-	151	-	15	166	
dont Essonne (91)	31	-	-	-	9	24	65	
dont Hauts-de-Seine (92)	1 714	-	-	-	-	20	1 733	
dont Seine-Saint-Denis (93)	-	759	190	34	-	114	1 097	
dont Val-de-Marne (94)	351	-	-	193	-	14	558	
dont Val-d'Oise (95)	-	-	-	-	-	70	70	
Province	**38**	**-**	**240**	**1 346**	**188**	**1**	**1 812**	**26,5 %**
% en valeur	*1,4 %*	*0,0 %*	*54,3 %*	*78,0 %*	*95,3 %*	*0,3 %*		
International	**233**						**233**	**3,4 %**
% en valeur	*8,8 %*	*0,0 %*	*0,0 %*	*0,0 %*	*0,0 %*	*0,0 %*		
TOTAL GÉNÉRAL	**2 659**	**1 570**	**441**	**1 725**	**197**	**257**	**6 850**	
% du patrimoine en valeur	**38,8 %**	**22,9 %**	**6,4 %**	**25,2 %**	**2,9 %**	**3,8 %**		**100 %**

En surface *(en m²)**	Bureaux	Parcs Tertiaires	Centres commerciaux	Santé	Entrepôts	Logements	TOTAL	%
Île-de-France	**285 680**	**475 378**	**35 412**	**101 528**	**27 941**	**1 801 078**	**2 727 017**	**64,2 %**
% en valeur	*70,1 %*	*100,0 %*	*16,8 %*	*13,0 %*	*5,0 %*	*99,4 %*		
dont Paris (75)	29 499	148 633	2 470	-	-	353	180 955	
dont Seine-et-Marne (77)	-	-	5 308	-	-	-	5 308	
dont Yvelines (78)	-	-	-	32 230	-	40 309	72 539	
dont Essonne (91)	24 703	-	-	-	27 941	700 975	753 619	
dont Hauts-de-Seine (92)	154 762	-	-	-	-	12 913	167 675	
dont Seine-Saint-Denis (93)	-	326 745	27 634	14 350	-	160 733	529 462	
dont Val-de-Marne (94)	76 716	-	-	54 948	-	45 274	176 938	
dont Val-d'Oise (95)	-	-	-	-	-	840 521	840 521	
Province	**22 569**		**175 934**	**678 799**	**534 046**	**11 557**	**1 422 905**	**33,5 %**
% en valeur	*5,5 %*	*0,0 %*	*83,2 %*	*87,0 %*	*95,0 %*	*0,6 %*		
International	**99 473**						**99 473**	**2,3 %**
% en valeur	*24,4 %*	*0,0 %*	*0,0 %*	*0,0 %*	*0,0 %*	*0,0 %*		
TOTAL GÉNÉRAL	**407 721**	**475 378**	**211 346**	**780 327**	**561 987**	**1 812 635**	**4 249 394**	
% du patrimoine en surface	**9,6 %**	**11,2 %**	**5,0 %**	**18,4 %**	**13,2 %**	**42,7 %**		**100 %**

* Surfaces louables en m² au 31 décembre 2012.

Pôle Bureaux

au 31 décembre 2012

	Ville	Dpt	Surface m² (louable)	Surface Bureaux (louable)	Surface Commerces (louable)	Surface Autres (louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition*	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
France			**308 249**	**274 398**	**15 777**	**18 073**	**4 688**				
Île-de-France			**285 680**	**272 311**	**10 154**	**3 214**	**4 604**				
Sous-total Paris QCA			**17 174**	**12 659**	**4 295**	**221**	**184**				
Le Marignan - 29,31,33, av. des Champs-Élysées	Paris 8e	75	9 966	6 028	3 717	221	0	2004	1950	100 %	Pino Élysées - Eurotradia
69, boulevard Haussmann	Paris 8e	75	7 208	6 630	578	0	184	2004	1990	100 %	UBS Securities
Sous-total Paris hors QCA			**12 324**	**11 932**	**392**	**0**	**76**				
Link - 28-32, bd de Grenelle	Paris 15e	75	10 651	10 259	392	0	71	2009	2009	100 %	Ingenico - Monop'
7, rue Armand Moisant	Paris 15e	75	1 674	1 674	0	0	5	2007	1968	100 %	Groupe BNP Paribas
Sous-total Paris-La Défense			**29 501**	**28 431**	**0**	**1 069**	**418**				
Tour Scor - 1, avenue du Général de Gaulle	Paris - La Défense	92	18 774	18 774	0	0	276	2009	0	100 %	ERDF - TOTAL SA
Tour Initiale - 1, terrasse Bellini	Puteaux	92	10 727	9 658	0	1 069	142	2004	2003	33 %	RTE - Nexity
Sous-total Croissant Ouest			**125 262**	**124 550**	**154**	**558**	**2 355**				
Crystal Park - 62-64, boulevard Victor Hugo	Neuilly-sur-Seine	92	39 911	39 911	0	0	720	2009	2003	100 %	PWC
84, rue de Villiers	Levallois	92	26 516	26 516	0	0	478	2006	2006	100 %	Ministère de l'Intérieur
H_2O - 2, rue des Martinets	Rueil-Malmaison	92	21 730	21 640	0	90	458	2007	2008	100 %	Heineken Entreprise - DBAPPAREL
La Factory - ZAC Séguin Rives de Seine	Boulogne-Billancourt	92	13 856	13 702	154	0	251	2009	2010	100 %	Al Jazeera Sports
27, rue Camille Desmoulins	Issy-les-Moulineaux	92	9 064	9 064	0	0	213	2004	1999	100 %	Coca-Cola
Etoile Park - 123, rue Salvador Allende	Nanterre	92	5 606	5 484	0	122	68	2009	-	100 %	Société Générale - Infotel Conseil
11-15, avenue Morizet	Boulogne-Billancourt	92	4 982	4 982	0	0	131	2004	2000	100 %	Omnicom Media GRP
Dulud – 22, rue Jacques Dulud	Neuilly-sur-Seine	92	1 805	1 805	0	0	36	2009	-	100 %	MTV Networks
Charles de Gaulle – 93, avenue Charles de Gaulle	Neuilly-sur-Seine	92	1 792	1 446	0	346	0	2009	-	100 %	Qliktech - Rezidor Hotel
Sous-total reste Île-de-France			**101 419**	**94 740**	**5 313**	**1 366**	**1 571**				
Îlot 3 Loire - 32-36, av. de Paris	Villejuif	94	19 717	19 283	434	0	250	2010	-	100 %	LCL
Îlot 5 Seine - 10-12, av. de Paris	Villejuif	94	14 341	14 341	0	0	238	2008	-	100 %	LCL
Îlot 4 Rhône - 14-20, av. de Paris	Villejuif	94	8 007	8 007	0	0	99	2010	-	100 %	LCL
Îlot 6 Rhin - 2-4, av. de Paris	Villejuif	94	20 652	20 226	426	0	256	2011	-	100 %	LCL
Ilôt 1 Tolbiac - 35-43 avenue de Paris	Villejuif	94	9 968	8 726	328	914	197	2012	-	100 %	LCL
Européen - 98, allée des Champs-Élysées	Évry	91	12 907	10 559	2 182	166	246	2009	-	100 %	Services Fiscaux de l'Essonne - Groupe ITIS
Mozart - 39-41, rue Paul Claudel	Évry	91	6 344	5 255	1 027	62	134	2009	-	100 %	Groupe Carrefour - El Campo
Champs - 60-72, boulevard des Champs-Élysées	Évry	91	5 451	4 534	917	0	125	2009	-	100 %	Groupe BNP Paribas - Crédit du Nord
Maisons-Alfort - 31, cours des Juilliottes - 2, rue Louis Pergaud	Maisons-Alfort	94	4 032	3 808	0	224	26	2009	-	100 %	Egis Amenagement - DDASS

* Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

	Ville	Dpt	Surface m² (louable)	Surface Bureaux (louable)	Surface Commerces (louable)	Surface Autres (louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition*	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
Province			**22 569**	**2 087**	**5 623**	**14 859**	**84**				
13, rue Carnot	La Flèche	72	400	0	226	174	0	2007	n/c	100 %	Maisons du Monde
Champion - 27, avenue de Paris	Reims	51	2 177	0	2 177	0	0	2007	2003	100 %	Amidis et Cie
Le Triangle - Avenue Jules Mihau	Montpellier	34	2 708	0	2 528	180	0	2007	1975	100 %	Parfumerie Douglas - Sauramps
56, rue de Bourgogne	Fontaine-lès-Dijon	21	1 576	1 131	445	0	54	1976	1976-1982	100 %	Groupe Icade
2, rue Jean Artus	Bordeaux	33	1 203	956	247	0	30	1978	1978	100 %	Association Rénovation - Aquitanis
Crèche Toulouse Blagnac	Blagnac	31	968	0	0	968	0	2008	2008	100 %	L'Imagine R
CERS - 83, av. du Gal de Lattre de Tassigny	Capbreton	40	8 417	0	0	8 417	0	2009	0	100 %	Générale de Santé
Cap Club Hôtel - 83, av. du Général de Lattre de Tassigny	Capbreton	40	5 120	0	0	5 120	0	2009	0	100 %	Générale de Santé
International			**99 473**	**87 001**	**0**	**12 471**	**3 834**				
Munich-Allach - Dachauer Strasse 665	Munich		58 758	52 752	0	6 005	3 554	2006	2003/2004	100 %	GMG Generalmiet-gesellschaft mb
Hohenzollerndamm 151	Berlin		11 803	9 868	0	1 934	47	2006	2000	100 %	McPaper AG
Hohenzollerndamm 150	Berlin		11 929	9 596	0	2 333	30	2006	2000	100 %	ARRI Film & TV Services Berlin GmbH
Heidenkamsweg	Hambourg		9 476	8 747	0	729	108	2006	2000	100 %	Atos Information Technology GmbH
Goldsteinstrasse 2	Francfort		7 508	6 038	0	1 470	95	2006	1958	100 %	Stadtentwässerung Frankfurt
TOTAL GÉNÉRAL (selon périmètre de consolidation)			**407 721**	**361 400**	**15 777**	**30 544**	**8 522**				

* Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

Pôle Parcs Tertiaires

au 31 décembre 2012

	Ville	Dpt	Surface m² (louable)	Surface Activité (louable)	Surface Bureaux (louable)	Surface Entrepôts (louable)	Surface Divers (louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition*	% de consolidation	Principaux locataires
Paris 19e			**148 633**	**10 835**	**136 680**	**0**	**1 119**	**1 998**			
Parc du Pont de Flandre	Paris 19e	75	90 513	6 546	82 907	0	1 060	1 137	2002	100 %	Groupe Pierre & Vacances - Club Méditerranée
Parc du Millénaire	Paris 19e	75	58 120	4 289	53 773	0	59	861	2002	100 %	Groupe Icade - Agence Régionale de la Santé
Seine-Saint-Denis (93)			**326 745**	**181 125**	**102 067**	**40 620**	**2 933**	**2 740**			
Parc des Portes de Paris			206 012	114 535	62 659	27 220	1 598	1 442			
- Saint-Denis	Saint-Denis	93	66 484	43 487	19 035	3 884	78	599	2002	100 %	Euro Media France - Eurosites
- Batigautier LEM	Aubervilliers	93	10 327	5 732	4 595	0	0	0	2002	100 %	Win's et Co Eurasia Groupe
- Aubervilliers Gardinoux	Aubervilliers	93	129 201	65 315	39 029	23 337	1 520	843	2002	100 %	Euro Media France - Eurasia Groupe
Pilier sud	Aubervilliers	93	23 084	20 793	0	1 276	1 015	0	2002	100 %	Eurasia Groupe - Interxion France
Parc CFI	Aubervilliers	93	67 199	38 303	26 249	2 647	0	744	2002	100 %	Groupe Rhodia - Endemol France
Parc du quartier du Canal	Aubervilliers	93	5 444	5 144	300	0	0	188	2002	100 %	Locaber - Nokia France
Parc le Mauvin	Aubervilliers	93	16 305	2 351	4 157	9 477	320	166	2002	100 %	Lapeyre - Aquila Audiovisuel
Parc du Millénaire	Aubervilliers	93	8 702	0	8 702	0	0	200	2011	50 %	La DIRECCTE
TOTAL GÉNÉRAL			**475 378**	**191 960**	**238 746**	**40 620**	**4 051**	**4 738**			

* Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

Pôle Centres commerciaux

au 31 décembre 2012

	Ville	Dpt	Surface m² (louable)	Date d'acquisition*	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
Exploité par le groupe Mr. Bricolage			**157 864**				
ZAC de Merlemont, Les Terres de Merlemont	Allonne	60	11 033	2008	Années 2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Balaruc Loisirs	Balaruc-le-Vieux	34	8 669	2009	2008	100 %	Groupe Mr. Bricolage
540, avenue Léon Blum	Ambérieu-en-Bugey	1	6 452	2008	1984	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZAC de Chateaugay	Domerat	3	5 695	2008	2002	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Rue des Mérovingiens	Saint-Dizier	52	5 549	2010	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZAC des Mazaud	Brive-la-Gaillarde	19	5 536	2008	1999	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZA de la Chesnais	Saint-Jouan-des-Guerets	35	5 453	2008	2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Rue Alexandre Guillon	Guéret	23	5 414	2008	2003	100 %	Groupe Mr. Bricolage
115, Route Nationale	Saint-Gervais-la-Forêt	41	5 406	2008	Années 70/1988	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Route de Sens	Montereau-Fault-Yonne	77	5 308	2009	2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Avenue de l'Egalité - ZA d'Hellieule 2	Saint-Dié	88	4 884	2008	1992/2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Espace Saumur Soleil - St Lambert des Levées	Saumur	49	4 846	2008	Années 90/2001	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZI Les Clairions - Avenue Haussman	Auxerre	89	4 502	2008	Années 80	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Espace commercial de la Gaillard	Saint-Clément	89	4 474	2008	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Rue René Cassin	Pithiviers	45	4 358	2008	1996/1998	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre Commercial La Tuilerie	Sablé-sur-Sarthe	72	4 248	2008	Années 90	100 %	Groupe Mr. Bricolage
55, avenue de la Division Leclerc	Avranches	50	4 199	2008	2001	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Mr. Bricolage – 270, avenue La Rochelle	Niort	79	4 158	2011	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre Commercial Carrefour - Route de Rennes	Condé-sur-Sarthe	61	3 773	2008	Années 90	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Espace Commercial Les Latteux	Migennes	89	3 743	2008	1993/1998	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Rue Giret - Quartier des Isle	Vienne	38	3 582	2008	1987/1992/1997/2001	100 %	Groupe Mr. Bricolage
1118, Avenue de Paris	Saint-Lô	50	3 553	2008	2001	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Mr. Bricolage Abbeville - Route d'Amiens	Abbeville	80	3 547	2011	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
91, rue de Longwy	Longwy	54	3 500	2008	Années 90	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre Commercial Hyper U - Avenue de la Maine	Les Herbiers	85	3 493	2008	Années 90	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Allée Maxenu	Pierry	51	3 361	2008	Années 2000	100 %	Groupe Mr. Bricolage
77, rue de Domfront	Flers	61	3 276	2008	1984/2002	100 %	Groupe Mr. Bricolage
191, av du Gal de Gaulle	Libourne	33	3 002	2008	1987	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Mr. Bricolage Ruffec 2- ZAC de Longchamps	Ruffec	16	2 960	2011	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
15, rue de la Croix Blanche	Autun	71	2 795	2008	1999	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre Commercial - 15, rue d'Anet	Saussay	28	2 687	2008	Années 80	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Forum de Picardie	Fayet	2	2 579	2008	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
34, rue de Reuilly - 28, rue du Colonel Rozanoff	Paris 12e	75	2 470	2008	n/c	100 %	Groupe Mr. Bricolage
12, route de Pau	Tarbes	65	2 385	2008	1989	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Route de Montargis	Noyers	45	1 881	2008	1989	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZA du Pinier	Melle	79	1 876	2008	2007	100 %	Groupe Mr. Bricolage
ZI Route de Rennes	Saint-Méen-le-Grand	35	1 810	2008	1979/2002	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centre commercial Carrefour - Route du Plan	Trans-en-Provence	83	1 407	2008	1993	100 %	Groupe Mr. Bricolage
Centres Commerciaux (en quote-part groupe Icade)			**53 482**				
Odysseum - ZAC port Marianne	Montpellier	34	12 679	2009	2009	50 %	H&M - Darty Provence
Odysseum - Pole ludique 1 et 2	Montpellier	34	13 169	2008	2001	50 %	Bowling Odysseum - Karting Odysseum
Aubervilliers - Le Millénaire	Aubervilliers	93	27 634	2011	2011	50 %	Groupe Carrefour - C&A France
TOTAL GÉNÉRAL (selon périmètre de consolidation)			**211 346**				

* Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

Pôle Santé

au 31 décembre 2012

	Ville	Dpt	Surface m² (louable)	Surface Autres (louable)	Surface Clinique MCO (louable) (1)	Surface Clinique SSR (louable) (2)	Nombre lits	Date d'acquisition (3)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
Cliniques			**780 327**	**6 027**	**737 916**	**36 384**	**9 623**				
Centre Médico-Chirurgical de Parly II - 21, rue Moxouris	Le Chesnay	78	15 818	0	15 818	0	280	2008	1971/1997	100 %	Générale de Santé
Clinique du bon secours - 9, place de la Préfecture	Arras	62	23 269	0	23 269	0	284	2009	2007	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé de l'Ouest Parisien - 14, avenue Castiglione	Trappes	78	16 412	0	16 412	0	274	2008	1975/2000	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé Armand Brillard - 3-5, avenue Watteau	Nogent	94	13 170	0	13 170	0	240	2008	2003/2006	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé Paul d'Egine - 4, avenue Marx Dormoy	Champigny	94	11 421	0	11 421	0	233	2008	2001/2007	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé de Marne La Vallée - 33, rue Léon Menu	Bry-sur-Marne	94	12 305	0	12 305	0	190	2010	2009	100 %	Générale de Santé
Clinique du Bourget - 7-7, bis rue Rigaud	Le Bourget	93	7 893	0	0	7 893	150	2010	2007	100 %	Générale de Santé
Clinique du Bois d'Amour - 19, avenue Bois d'Amour	Drancy	93	6 457	0	0	6 457	104	2009	2009	100 %	Générale de Santé
Clinique de la Roseraie – 6, rue Neuve-de-l'Hôpital	Soissons	2	5 035	0	5 035	0	81	2009	2010	100 %	Générale de Santé
Clinique Monet – 34, rue de Verdun	Champigny	94	6 177	0	6 177	0	130	2011	2011	100 %	Générale de Santé
Hôpital Privé de Villeneuve d'Ascq - Le Recueil, Le Haut du Recueil	Villeneuve-d'Ascq	59	23 032	0	23 032	0	225	2010	2012	100 %	Générale de Santé
Mas du Vendômois - Lieu-dit "Sous Grand Champ"	Naveil	41	3 240	3 240	0	0	45	2011	2012	100 %	Générale de Santé
Polyclinique de l'Atlantique - rue Claude Bernard	St-Herblain	44	32 506	0	32 506	0	309	2008	1993/2002	100 %	Vedici
Polyclinique de Poitiers - 1, rue de la Providence	Poitiers	86	19 631	0	19 631	0	206	2008	1990/2004	100 %	Vedici
Clinique Brétéché	Nantes	44	17 756	0	17 756	0	180	2009	2004/2007	100 %	Vedici
Polyclinique de Keraudren - Rue Ernestine de Tremaudan - ZAC de Keraudren	Brest	29	15 896	0	15 896	0	182	2010	2007	100 %	Vedici
Clinique de l'Archette - rue Jacques Monod	Olivet	45	15 354	0	15 354	0	165	2007	2000	100 %	Vedici
Clinique de l'Occitanie - 20, avenue Bernard IV	Muret	31	13 358	0	13 358	0	170	2008	1973	100 %	Vedici
Clinique St- François - 2, rue Rolland Buthier	Mainvilliers	28	11 212	0	11 212	0	155	2007	1998/2000	100 %	Vedici
Maison de convalescence Roz Arvor - 2, rue du Fort	Nantes	44	6 653	0	0	6 653	95	2008	1989/1996	100 %	Vedici
Clinique Saint-Charles - 3, rue de la Providence	Poitiers	86	4 110	0	0	4 110	76	2008	1990/2004	100 %	Vedici
Clinique de l'Elorn - 30, rue Claude Bernard	Landerneau	29	5 019	0	0	5 019	60	2010	2010	100 %	Vedici
Clinique du Pont de Chaume - 330 avenue Marcel Unal	Montauban	82	28 544	0	28 544	0	248	2011	2006	100 %	Vedici
Clinique Pasteur - 22 rue de la Petite Saussaie	Vitry-sur-Seine	94	6 120	0	6 120	0	109	2011	2007	100 %	Vedici
Clinique François Chenieux - 18, Rue du Général Catroux	Limoges	87	26 604	0	26 604	0	292	2012	2008	100 %	Vedici
Centre Clinical - 2, chemin de Fregeneuil	Soyaux	16	20 932	0	20 932	0	233	2012	2009	100 %	Vedici
Pôle Santé Sud - 28 rue de Guetteloup	Le Mans	72	36 900	0	36 900	0	472	2012	2006	100 %	Vedici
Clinique des Cèdres - Impasse des Cèdres	Brive-la-Gaillarde	19	12 300	0	12 300	0	173	2012	2003	100 %	Vedici

(1) Cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique) (2) Cliniques SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) (3) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade

	Ville	Dpt	Surface m² (louable)	Surface Autres (louable)	Surface Clinique MCO (louable) (1)	Surface Clinique SSR (louable) (2)	Nombre lits	Date d'acquisition (3)	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Exploitant
Cliniques (suite)											
Clinique Saint Charles - 11, boulevard René Levesque	La Roche-sur-Yon	85	17 773	0	17 773	0	210	2008	1988/2004	100 %	3H
Polyclinique du Maine - 4, avenue des Français Libres	Laval	53	13 679	0	13 679	0	154	2008	1987/1994	100 %	3H
Terrain PSO - Clinique du Val d'Olonne	Olonne	85	14 425	0	14 425	0	90	2008	2009	100 %	3H
Clinique de convalescence Centre Vendée - 5, rue de la Grotte	Les Essarts	85	1 916	0	0	1 916	40	2008	1987/1988	100 %	3H
Clinique du Renaison - 75, rue du Général Giraud	Roanne	42	12 274	0	12 274	0	170	2010	-	100 %	C2S
Clinique du Parc - 9 bis, rue Piot	St-Priest-en-Jarez	42	10 128	0	10 128	0	125	2008	n/c	100 %	C2S
Clinique Les Chênes - rue Chantemerle, lieudit « Capit »	Aire-sur-l'Adour	40	9 284	0	9 284	0	92	2007	1977-1978	100 %	C2S
Clinique Esquirol Saint-Hilaire - 1, rue du Docteur Delmas	Agen	47	33 414	0	33 414	0	329	2007	Années 70 et 80	100 %	Harpin
Clinique Marzet - 42, boulevard Alsace Lorraine	Pau	64	16 329	0	16 329	0	192	2007	1973 à 1999	100 %	Harpin
Clinique Saint Augustin – 106, avenue d'Ares	Bordeaux	33	15 919	0	15 919	0	227	2011	2007	100 %	Medi Partenaire
Clinique Pôle Santé République – 105, avenue de la République	Clermont-Ferrand	63	29 231	0	29 231	0	270	2011	2008	100 %	Medi Partenaire
Clinique du Cap d'Or – 1361, avenue des Anciens Combattants d'Indochine	La Seyne-sur-Mer	83	6 454	0	6 454	0	100	2011	2009	100 %	Medi Partenaire
Polyclinique Inkermann – 84, route d'Aiffers	Niort	79	21 434	0	21 434	0	223	2011	2009	100 %	Medi Partenaire
Clinique Richelieu – 22, rue Montlouis	Saintes	17	5 416	0	5 416	0	82	2011	2004	100 %	Medi Partenaire
Polyclinique du Parc - 48 bis, rue Henri Barbusse	Saint-Saulve	59	17 084	0	17 084	0	174	2011	2004	100 %	Medi Partenaire
Clinique Bercy – 9, quai de Bercy	Charenton-le-Pont	94	5 755	0	5 755	0	80	2011	2005	100 %	Medi Partenaire
Clinique Majorelle – 1240, avenue Raymond Pinchard	Nancy	54	11 729	0	11 729	0	146	2011	2006	100 %	Medi Partenaire
Clinique Ambroise Paré – 387, route Saint Simon	Toulouse	31	17 213	0	17 213	0	222	2011	2004	100 %	Medi Partenaire
Clinique Pasteur – 54, rue Professeur Pozzi	Bergerac	24	9 006	0	9 006	0	137	2011	2007	100 %	Medi Partenaire
Clinique Vauban – 10, avenue Vauban	Valenciennes	59	18 410	0	18 410	0	234	2011	1999	100 %	Medi Partenaire
Polyclinique les Fleurs - Quartier Quiez	Ollioules	83	9 770	0	9 770	0	178	2012	2007	100 %	Medi Partenaire
Clinique de Flandre - 300, Rue des Forts - Lieu-Dit du Boernhol	Coudekerque	59	9 927	0	9 927	0	111	2012	2004	100 %	Medi Partenaire
Polyclinique Jean Vilar - Avenue Maryse Bastie	Bruges	33	16 982	0	16 982	0	214	2012	2009	100 %	Medi Partenaire
Clinique Villette - 18, rue Parmentier	Dunkerque	59	11 434	0	11 434	0	123	2012	1991	100 %	Medi Partenaire
Clinique du Parc - 50 rue Emile Combes	Castelnau-le-Lez	34	21 094	0	21 094	0	206	2012	2010	100 %	Clinipôle
Clinique Saint Clément - 115, av. Saint-Sauveur du Pin	Saint-Clément de Rivière	34	4 336	0	0	4 336	83	2012	2005	100 %	Clinipôle
Clinique du Pic Saint Loup - 96, avenue Saint-Sauveur du Pin	Saint-Clément de Rivière	34	2 787	2 787	0	0	50	2012	2005	100 %	Clinipôle
TOTAL GÉNÉRAL (selon périmètre de consolidation)			**780 327**	**6 027**	**737 916**	**36 384**	**9 623**				

(1) Cliniques MCO (Médecine Chirurgie Obstétrique) (2) Cliniques SSR (Soins de Suite et de Réadaptation) (3) Date d'entrée de l'actif et/ou de l'entité dans le groupe Icade

Pôle Entrepôts

au 31 décembre 2012

	Ville	Dpt	Surface m² (louable)	Surface Bureaux (louable)	Surface Entrepôts et divers (Louable)	Nombre Parkings	Date d'acquisition *	Date de construction ou de rénovation	% de consolidation	Principaux locataires
France			**561 987**	**7 204**	**554 783**	**192**				
Essonne (91)			**27 941**	**4 618**	**23 323**	**144**				
ZA de l'Orme Pomponne	Ris-Orangis	91	9 666	3 450	6 216	85	2007	2000	100 %	Sdv Internationale
8 rue Denis Papin	Chilly-Mazarin	91	4 649	318	4 331	0	2009	-	100 %	Ups France
10 rue Denis Papin	Chilly-Mazarin	91	11 266	400	10 866	59	2009	-	100 %	Locapost
23 rue Denis papin	Chilly-Mazarin	91	2 360	450	1 910	0	2009	-	100 %	Alphabet France
Province			**534 046**	**2 586**	**531 460**	**48**				
8 rue Kästler	Besançon	25	73 661	0	73 661	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
ZAC de l'Orme - Les Sources	Andrézieux	42	70 202	0	70 202	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
ZI Nord Avenue Louis de Broglie	Limoges	87	62 236	0	62 236	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
815 rue Jean Perrin	Aix-en-Provence	13	48 574	0	48 574	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
ZI Sud Pierre Pagenaud	Montmorillon	86	35 164	0	35 164	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
73 rue Ampère	Aix-en-Provence	13	31 524	0	31 524	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
Lieu-dit Le Boutras	Grigny	69	30 885	0	30 885	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
ZI Plaine des Isles	Auxerre	89	30 653	0	30 653	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
Boulevard du Poitou	Cholet	49	6 933	0	6 933	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
ZAE de la Baume	Servian	34	5 610	0	5 610	0	2009	-	100 %	-
320 rue Ampère	Aix-en-Provence	13	4 194	0	4 194	0	2009	-	100 %	Groupe Casino
ZI de Chesnes Tharabie	St-Quentin-Fallavier	38	40 178	334	39 844	0	2007	n/c	100 %	Eminza
Zone Eurofret Terrain	Strasbourg	67	27 775	0	27 775	48	2009	2009	100 %	Mory
ZAC de Sennecé les Mâcon	Macon	71	27 850	1 695	26 155	0	2007	2007	100 %	Logidis
3, boulevard Longvic	Dijon	21	24 972	0	24 972	0	2009	-	100 %	Groupe Transalliance
ZI la Palun	Marignane	13	13 635	557	13 078	0	2007	n/c	100 %	Daher International
TOTAL GÉNÉRAL (selon périmètre de consolidation)			**561 987**	**7 204**	**554 783**	**192**				

* Date d'entrée de l'actif et ou de l'entité dans le groupe Icade.

Pôle Logement

au 31 décembre 2012

	Ville	Dpt	Surface habitable m²	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements Total	dont conventionnés
PATRIMOINE EN EXPLOITATION			**3 709**			**42**	
Sous-total 95			**3 709**			**42**	
Tour Guyenne	Sarcelles	95	3 709	1963	100 %	42	
SARVILEP			**178 414**			**3 064**	**965**
Sous-total 93			**120 788**			**2 215**	**354**
Orgemont	Épinay-sur-Seine	93	120 788	1957	100 %	2 215	354
Sous-total 95			**57 626**			**849**	**611**
Saint Saens	Sarcelles	95	57 626	1963	100 %	849	611
PATRIMOINE EN VENTE À L'UNITÉ			**71 687**			**1 140**	
Sous-total 75			**353**			**6**	
Porte de Vincennes vente	Paris	75	353	1968	100 %	6	
Sous-total 78			**8 000**			**155**	
Gémeaux	Les Mureaux	78	429	1977	100 %	6	
Sorrières	Montigny-le-Bretonneux	78	1 370	1979	100 %	21	
Romarins	Montigny	78	114	1977	100 %	2	
Castillan	Poissy	78	141	1958	100 %	3	
Foucauld	Poissy	78	96	1954	100 %	2	
Corniche	Poissy	78	282	1954	100 %	6	
Tour Côte	Poissy	78	152	1958	100 %	2	
6-16, Montaigne	Poissy	78	1 316	1954	100 %	28	
78-88, Maladrerie	Poissy	78	1 833	1954	100 %	38	
6 à 16, rue de Montaigne-Lyautey	Poissy	78	1 396	1954	100 %	35	
Square Cocteau	Trappes	78	807	1974	100 %	11	
Mermoz	Versailles	78	64	1976	100 %	1	
Sous-total 91			**13 427**			**195**	
2-6, d'Orbay	Draveil	91	119	1957	100 %	2	
Colombe	Épinay-sous-Sénart	91	345	1967	100 %	6	
1, rue Weber	Épinay-sous-Sénart	91	967	1967	100 %	12	
11, rue du Petit Pont	Épinay-sous-Sénart	91	994	1967	100 %	13	
5 France	Épinay-sous-Sénart	91	587	1967	100 %	7	
9-13, rue Johann Strauss	Épinay-sous-Sénart	91	1 820	1967	100 %	28	
Saint Marc vente (Massy)	Massy	91	429	1960	100 %	6	
Toulouse Lautrec (Massy)	Massy	91	783	1960	100 %	15	
12-16 Mogador	Massy	91	865	1968	100 %	17	
2-8 Lisbonne	Massy	91	735	1968	100 %	12	
Thorez	Massy	91	219	1968	100 %	3	
Blum	Massy	91	185	1968	100 %	3	
Blum II	Massy	91	944	1968	100 %	13	
2 bis Herriot	Massy	91	1 860	1968	100 %	25	
4 Herriot	Massy	91	1 289	1968	100 %	16	
1 à 5, rue Julian Grimaud	Sainte-Geneviève	91	1 286	1954	100 %	17	
Sous-total 92			**11 633**			**177**	
Jacques Prévert	Bagneux	92	233	1960	100 %	4	
Éluard	Bagneux	92	91	1972	100 %	1	
Galilée	Bagneux	92	240	1959	100 %	3	
Vaux Germains Vente	Chatenay	92	107	1959	100 %	2	
Coppée (Châtillon)	Chatillon	92	142	1983	100 %	3	
Pierre Loti (Châtillon)	Chatillon	92	63	1956	100 %	1	
La Roue vente	Fontenay	92	412	1958	100 %	8	
Voltaire	Rueil	92	295	1956	100 %	5	
Arthur Rimbaud	Rueil	92	345	1957	100 %	6	
Gibets II	Rueil	92	475	1957	100 %	10	
3, place André Malraux	Villeneuve-la-Garenne	92	2 784	1980	100 %	43	
9-10 Malraux	Villeneuve-la-Garenne	92	6 446	1980	100 %	91	

Pôle Logement (suite)

au 31 décembre 2012

	Ville	Dpt	Surface habitable m²	Date d'acquisition	% de consolidation	Nombre de logements Total	dont conventionnés
Sous-total 93			**17 119**			**283**	
Courbet	Le Blanc-Mesnil	93	124	1965	100 %	2	
Pont de Pierre	Bobigny	93	2 573	1957	100 %	46	
Pasteur	Bondy	93	177	1955	100 %	3	
Jannin/Bouin	Gagny	93	4 979	1959	100 %	70	
Moulin vente	Gagny	93	51	1957	100 %	1	
Dumas	Gagny	93	586	1959	100 %	9	
Jean Bouin	Gagny	93	666	1959	100 %	10	
Moulin vente II	Gagny	93	837	1957	100 %	16	
Couperin	Rosny	93	55	1983	100 %	1	
Herodia	Rosny	93	341	1960	100 %	6	
108/112 Alsace	Rosny	93	1 000	1960	100 %	18	
10/14 Couperin- Blérioz	Rosny	93	1 340	1960	100 %	25	
6-8 De la Lande	Rosny	93	1 172	1976	100 %	22	
2-4 Couperin	Rosny	93	1 464	1960	100 %	25	
2-4 Franck	Rosny	93	1 028	1975	100 %	18	
Sicopar	Sevran	93	117	1974	100 %	2	
5 Ampère	Tremblay	93	48	1967	100 %	1	
7 Ampère	Tremblay	93	71	1967	100 %	1	
1 Ampère	Tremblay	93	490	1967	100 %	7	
Sous-total 94			**11 696**			**187**	
Cachan I	Cachan	94	119	1957	100 %	2	
Cachan II	Cachan	94	579	1957	100 %	9	
Plumerette	Créteil	94	102	1961	100 %	2	
Mermoz	Créteil	94	56	1961	100 %	1	
Savignat	Créteil	94	194	1961	100 %	4	
1/3 Arcos	Créteil	94	642	1958	100 %	11	
1/5 Timons	Créteil	94	686	1958	100 %	14	
8/12 Vildrac	Créteil	94	2 040	1958	100 %	30	
Roussel	Créteil	94	1 838	1961	100 %	27	
Col Rivière (Fresnes)	Fresnes	94	209	1957	100 %	4	
Poétes (Hay)	L'Haÿ-les-Roses	94	476	1957	100 %	7	
Peintres (Hay)	L'Haÿ-les-Roses	94	259	1957	100 %	4	
Château de Sucy vente	Sucy	94	57	1954	100 %	1	
Cytises	Sucy	94	702	1965	100 %	10	
Rodin	Villejuif	94	348	1957	100 %	5	
Rembrandt	Villejuif	94	358	1957	100 %	5	
10-16, rue Léon Moussinac	Villejuif	94	944	1954	100 %	15	
Karl Marx	Villejuif	94	1 837	1954	100 %	32	
Parc Leblanc	Villeneuve-le-Roi	94	250	1957	100 %	4	
Sous-total 95			**8 977**			**131**	
Justice	Cergy	95	6 235	1983	100 %	92	
Hauts de Cergy	Cergy	95	517	1983	100 %	8	
Cergy Pissaro	Cergy	95	207	1983	100 %	3	
Van Gogh	Ermont	95	136	1961	100 %	2	
Orme St Edme vente	Franconville	95	480	1967	100 %	8	
Entrée de Ville (1,2 et 3)	Sarcelles	95	1 008	1972	100 %	11	
Ste-Honorine	Taverny	95	186	1975	100 %	3	
Pompon	Villiers-le-Bel	95	60	1965	100 %	1	
Lalo	Villiers-le-Bel	95	108	1965	100 %	2	
Varagne	Villiers-le-Bel	95	40	1958	100 %	1	
Sous-total Province			**482**			**6**	
SCI Grande terre des Vignes	Vénissieux	69	482	1966	100 %	6	
TOTAL LOGEMENTS			**253 810**			**4 246**	**965**
AUTRES ACTIFS							
Commerces et actifs tertiaires			15 103		100 %		
Foyers et RPA			15 195		100 %		
Réserves foncières			1 528 647		100 %		
TOTAL GÉNÉRAL			**1 812 755**			**4 246**	**965**

nous donnons
vie à la ville

ICADE
Foncière-développeur

Notre vision pour la ville de demain

RAPPORT ANNUEL – DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2012
PARTIE 2 : RAPPORT FINANCIER ET JURIDIQUE

Sommaire

CHAPITRE 1 ÉLÉMENTS D'ACTIVITÉ **1**

CHAPITRE 2 INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES **63**

CHAPITRE 3 COMPTES CONSOLIDÉS **66**

CHAPITRE 4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS **145**

CHAPITRE 5 COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS **148**

CHAPITRE 6 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS **185**

CHAPITRE 7 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION **189**

CHAPITRE 8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ ICADE **207**

CHAPITRE 9 RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE) **211**

CHAPITRE 10 ATTESTATION DE PRÉSENCE ET RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE DU VÉRIFICATEUR INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES **293**

CHAPITRE 11 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES **298**

CHAPITRE 12 CONTRATS **363**

CHAPITRE 13 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS **367**

CHAPITRE 14 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC **371**

CHAPITRE 15 DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL **373**

CHAPITRE 16 TABLE DE CONCORDANCE **379**

Chapitre 1
Éléments d'activité

1. Compte de résultat et bilan consolidés au 31 décembre 2012 2

2. Analyse et commentaires de l'activité et des résultats 5

- **2.1.** Principes comptables / périmètre de consolidation 5
- **2.2.** Faits marquants / chiffres-clés - 2012 5
- **2.3.** Perspectives 11
- **2.4.** Les grandes tendances des marchés immobiliers 12
- **2.5.** Activités et résultats 2012 19

3. Actif net réévalué au 31 décembre 2012 46

- **3.1.** Évaluation du patrimoine immobilier 46
- **3.2.** Évaluation des activités de promotion et de services 55
- **3.3.** Méthodologie de calcul de l'actif net réévalué 55
- **3.4.** Calcul de l'actif net réévalué EPRA 56

4. Ressources financières 58

- **4.1.** Liquidités 59
- **4.2.** Structure de l'endettement au 31 décembre 2012 59
- **4.3.** Structure financière 61

Chapitre 1
Éléments d'activité

1. Compte de résultat et bilan consolidés au 31 décembre 2012

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	**1 499,3**	**1 492,0**
Excédent Brut Opérationnel	**384,5**	**355,5**
En % du chiffre d'affaires	*25,6 %*	*23,8 %*
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement	(176,8)	(148,6)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	(87,2)	(32,3)
Résultat sur cessions	80,8	63,7
Résultat Opérationnel	**201,2**	**238,3**
En % du chiffre d'affaires	*13,4 %*	*16,0 %*
Résultat Financier	**(101,6)**	**(97,2)**
Impôts sur les résultats	(37,2)	(44,1)
Résultat Net	61,7	98,1
Résultat net part du groupe	**52,7**	**93,0**
Cash-flow net courant	**251,4**	**223,5**
Données par action en euros		
Nombre d'actions moyen en circulation dilué retenu pour le calcul	***51 795 086***	***51 695 635***
Résultat Net part du Groupe par action après dilution	***1,02 €***	***1,80 €***
Cash flow net courant par action après dilution	***4,86 €***	***4,32 €***

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Goodwills	77,2	79,7
Immobilisations incorporelles, nettes	5,8	7,3
Immobilisations corporelles, nettes	121,5	129,4
Immeubles de placement, nets	4 820,4	4 878,1
Titres disponibles à la vente non courants	2,5	2,7
Titres mis en équivalence	0,0	1,3
Autres actifs financiers non courants	5,1	9,8
Actifs d'impôts différés	14,8	20,9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	**5 047,3**	**5 129,2**
Stocks et en-cours	692,3	628,4
Créances clients	584,2	516,5
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	18,8	22,1
Créances d'impôts	10,5	6,9
Créances diverses	383,0	424,6
Titres disponibles à la vente courants	0,8	0,1
Autres actifs financiers courants	407,6	38,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	443,6	414,3
Actifs destinés à être cédés	214,9	99,4
TOTAL ACTIFS COURANTS	**2 755,6**	**2 150,6**
TOTAL DES ACTIFS	**7 802,9**	**7 279,8**

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Capitaux propres – part du groupe	**2 652,9**	**2 738,3**
Participations ne donnant pas le contrôle	310,7	1,7
CAPITAUX PROPRES	**2 963,6**	**2 740,0**
Provisions non courantes	42,5	42,3
Dettes financières non courantes	2 878,4	2 575,3
Dettes d'impôts	3,4	0,0
Passifs d'impôts différés	9,6	9,2
Autres passifs financiers non courants et dérivés	219,8	188,2
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	**3 153,7**	**2 814,9**
Provisions courantes	16,8	22,6
Dettes financières courantes	510,6	423,9
Dettes d'impôts	7,2	20,0
Dettes fournisseurs	550,2	498,8
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	8,1	1,1
Dettes diverses courantes	549,6	657,5
Autres passifs financiers courants	18,1	11,4
Passifs destinés à être cédés	25,0	89,6
TOTAL PASSIFS COURANTS	**1 685,6**	**1 724,9**
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	**7 802,9**	**7 279,8**

ANR *(en millions d'euros)*	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011	Variation 2011/2012 *(en valeur)*	Variation 2011/2012 *(en %)*
ANR EPRA simple net en part du groupe	4 399,7	4 400,8	4 508,3	(108,6)	(2,4) %
ANR EPRA simple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	84,7	84,9	87,5	(2,8)	(3,1) %
ANR EPRA triple net en part du groupe	4 190,1	4 188,7	4 312,5	(122,4)	(2,8) %
ANR EPRA triple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	**80,7**	**80,8**	**83,7**	**(3,0)**	**(3,6) %**

(en millions d'euros)	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011	Variation 2011/2012 *(en valeur)*	Variation 2011/2012 *(en %)*
Dette financière nette	2 725,4	2 666,6	2 690,9	+ 34,5	+ 1,3 %
Valeur d'expertise du patrimoine pôle Foncière	6 849,7	6 756,6	6 727,3	+ 122,4	+ 1,8 %
***Loan to value* (LTV)**	**39,8 %**	**39,5 %**	**40,0 %**		

2. Analyse et commentaires de l'activité et des résultats

2.1. PRINCIPES COMPTABLES / PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés du groupe Icade sont établis au 31 décembre 2012 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 20 février 2013 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle qui se tiendra le 12 avril 2013. Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2011 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, compte tenu de ce qui est indiqué au paragraphe 1.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Au 31 décembre 2012, le périmètre de consolidation comprend 328 sociétés dont 62 dans les métiers de Foncière, 259 dans ceux de la Promotion et 7 dans ceux des Services.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale, intégration proportionnelle ou mise en équivalence est présentée en note 37 « périmètre » de l'annexe consolidée.

2.2. FAITS MARQUANTS / CHIFFRES-CLÉS - 2012

2.2.1. Les faits marquants de l'exercice 2012

L'année 2012 d'Icade se caractérise essentiellement par la poursuite active de l'optimisation de son portefeuille d'activités et de la tertiarisation de son patrimoine immobilier.

Cela s'est traduit par des cessions réalisées ou en cours de finalisation :

- la cession, fin février 2012, d'Icade Résidences Services, société spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes, pour 24,2 millions d'euros ;
- des négociations exclusives en vue des cessions au 1er semestre 2013 de l'activité d'Ingénierie du bâtiment du pôle Promotion et de la société Icade Suretis, spécialisée dans l'exploitation de services de sécurité et la télésurveillance ;
- la poursuite des cessions d'actifs tertiaire non stratégique en France (7 300 m² de bureaux et commerces en lots de copropriété, 36 400 m² d'entrepôts) et en Allemagne (deux immeubles de bureaux à Berlin et Hambourg d'une surface totale de 21 500 m² et des réserves foncières) ;
- la signature d'une promesse de vente en janvier 2013, portant sur un portefeuille de 11 plateformes logistiques représentant une surface totale de 380 000 m² pour un montant de 145 millions d'euros ;
- la cession en bloc de 495 logements à Épinay-sur-Seine (93) en juin 2012 pour 33,0 millions d'euros ;
- la signature d'une promesse de vente en janvier 2013 portant sur la cession en bloc de 849 logements situés à Sarcelles (95) pour 43,2 millions d'euros.
- la signature de promesses de vente en 2012 portant sur un parc d'activités à Berlin (11 900 m²), un immeuble de bureaux à Francfort (7 500 m²) et des terrains situés en Allemagne pour un montant total de 88,3 millions d'euros.

Mais également par des investissements :

- la livraison en janvier 2012 de l'actif le Beauvaisis situé sur le Parc du Pont de Flandre (Paris 19e). Il développe 12 000 m² de bureaux répartis sur 7 niveaux et est certifié HQE. Il a obtenu le label BBC Rénovation. Il est actuellement en cours de commercialisation (3 400 m² loués à ce stade) ;
- la livraison en mars 2012 du cinquième et dernier immeuble de l'opération Metropolitan à Villejuif (12 000 m² sur un ensemble de 80 000 m²). L'ensemble est loué en intégralité à LCL ;
- la poursuite de la restructuration de la tour EQHO située à La Défense (92). Le montant des investissements sur l'exercice 2012 représente 96,0 millions d'euros. La livraison est prévue mi-2013. L'actif est en cours de pré-commercialisation.

Par ailleurs, Icade a levé, auprès d'investisseurs institutionnels français, 360 millions d'euros pour accroître le capital de sa filiale Icade Santé, et permettre ainsi la poursuite du développement de son activité dans ce secteur. Icade Santé a ainsi acquis 11 cliniques pour un montant total de 310 millions d'euros au cours de l'exercice.

Pôle Foncière : une activité locative régulière sur 2012

En complément des éléments d'investissements et d'arbitrages détaillés ci-dessus, Icade a enregistré sur l'exercice 2012, malgré les tensions actuelles constatées sur le marché locatif, la commercialisation de 60 000 m² de surfaces vacantes sur son patrimoine stratégique (Bureaux et Parcs Tertiaires), lui permettant d'afficher un taux d'occupation financier à 94,8 % proche du niveau de l'exercice précédent.

Icade a ainsi enregistré des succès commerciaux sur ses principaux actifs livrés et en cours de commercialisation :

- la finalisation de la commercialisation de l'immeuble H_2O à Rueil Malmaison (92) ;
- la commercialisation de 10 700 m² sur le bâtiment 521 à Aubervilliers permettant d'atteindre un taux d'occupation financier de 82 % au 31 décembre 2012. Le solde des surfaces vacantes représente environ 2 000 m² ;
- la signature de 6 000 m² sur l'immeuble Factory à Boulogne permettant de porter le taux d'occupation à 43,1 % ;
- le démarrage de la commercialisation de l'actif le Beauvaisis sur le Parc du Pont de Flandre (3 400 m² signé en janvier 2013).

Dans le cadre de la politique de rotation de son patrimoine stratégique, Icade a cédé, en décembre 2012, un actif situé au 7/9 avenue de Messine situé à Paris (8e) pour un montant de 107,5 millions d'euros.

Pôle Promotion : une activité logement ralentie sur 2012, un nouveau cycle sur l'activité tertiaire

Dans un contexte de marché ralenti, le résultat opérationnel du pôle Promotion (hors opération d'aménagement PNE), au 31 décembre 2012, ressort à 69,8 millions d'euros contre 80,7 millions d'euros à la même époque en 2011.

Comme annoncé au 30 juin 2012, le contexte économique et le calendrier de suppression des avantages fiscaux ont sensiblement ralenti l'activité de Promotion Logement sur le deuxième semestre 2012. Le chiffre d'affaires de cette activité recule de 9,5 % entre 2011 et 2012 (669,9 millions d'euros en 2012 contre 740,5 millions d'euros en 2011). L'excédent brut opérationnel est, quant à lui, en baisse de 7,2 % par rapport à 2011. Il représente 7,7 % du chiffre d'affaires en 2012 contre 7,5 % en 2011.

Icade confirme ainsi dans ses indicateurs financiers sa politique sélective qui consiste à préserver ses marges sans rechercher systématiquement à accroître son chiffre d'affaires.

L'excédent brut opérationnel de l'activité de Promotion Tertiaire (hors ingénierie) est en diminution de 15,4 % par rapport au 31 décembre 2011 du fait notamment des livraisons du CHU de Saint-Nazaire (CPI – 92 300 m^2) et du dernier immeuble de Villejuif (CPI – 12 000 m^2). Cette évolution traduit également le lancement d'un nouveau cycle de production à partir de 2012 (lancement au 1er semestre 2012 de nouveaux projets commercialisés en 2011).

Les instances de gouvernance de la CDC et d'Icade ont acté, en décembre 2012, le rachat par la CDC de la participation d'Icade dans la société d'aménagement SAS PNE. Cette transaction, qui sera effective début 2013, permettra à Icade de se concentrer sur son rôle de promoteur sur les éléments logements, activités et bureaux de cette opération. Les conséquences financières de cette cession ont été chiffrées sur la base d'un audit technique et financier indépendant, mené au cours du 2e semestre et enregistrées en totalité sur l'exercice 2012. Ainsi, Icade a constaté, dans ses comptes consolidés, une perte opérationnelle de 17,9 millions d'euros, concernant la société d'aménagement SAS PNE.

Le *backlog* est en diminution de 6,4 % par rapport au 31 décembre 2011 sur l'ensemble des activités du pôle Promotion avec une hausse de 5,2 % sur l'activité Promotion Logement (1 081,6 millions d'euros) et une baisse de 21,6 % sur l'activité Promotion Tertiaire (611,6 millions d'euros). Cette diminution sur l'activité Promotion Tertiaire trouve son origine par le lancement sur l'exercice 2012 des opérations commercialisées fin 2011 et sur l'exercice 2012. Cela s'est traduit par une augmentation importante du chiffre d'affaires du pôle Promotion Tertiaire et mécaniquement par une diminution du *backlog*.

Valorisation du patrimoine

La valeur de l'ensemble du patrimoine immobilier d'Icade est en légère augmentation de 1,8 % par rapport au 31 décembre 2011. Elle représente 6 849,7 millions d'euros. Le patrimoine du pôle Foncière Tertiaire, qui représente près de 96 % du patrimoine total, est en augmentation de 2,8 %.

À périmètre constant, la valeur de l'ensemble du patrimoine est en baisse de 1,7 % compte tenu notamment d'un ajustement de la valeur d'expertise de la tour EQHO pour 58 millions d'euros.

Stratégie de financement

Icade a mis à profit cette année 2012 pour poursuivre la politique d'optimisation de sa structure financière lui permettant d'envisager sereinement l'avenir. Bien que n'ayant pas de besoins à court terme, Icade a souhaité renforcer son approche prudente en matière de pilotage de ses ressources, avec comme objectifs la gestion proactive de son échéancier et la diversification de ses ressources financières.

Icade a ainsi réalisé deux financements majeurs sur l'exercice 2012 :

- signature courant juillet 2012, auprès d'un pool de sept banques, d'un nouveau financement global de 1 550 millions d'euros réparti en trois tranches :
  - un Crédit Moyen Terme d'un montant de 625 millions d'euros d'une maturité de 5 ans, permettant à Icade de couvrir les besoins combinés moyen terme d'Icade et de Silic. Dans ce but, Icade a consenti à Silic deux financements d'un montant global en principal de 400 millions d'euros,
  - un Crédit Renouvelable d'un montant de 550 millions d'euros et d'une maturité de 3 ans, permettant à Icade de renforcer sa structure financière en accroissant ses lignes disponibles,
  - un Crédit à départ décalé (Forward Start) d'un montant de 375 millions d'euros permettant à Icade d'anticiper le refinancement de juillet 2014 d'une partie de son échéance de crédit syndiqué de 900 millions d'euros.

  Cette structure de financement, qui anticipe le profil de la future entité combinée Icade/Silic, permet à Icade de lisser son échéancier de dette, tout en rallongeant la maturité moyenne de sa dette, et de renforcer sa structure financière par l'augmentation du montant de ses lignes de back-up ;
- signature en décembre 2012, d'un financement hypothécaire de 12 ans adossé à son Parc du Pont de Flandre, témoignant de l'attrait des parcs tertiaires. Ainsi 200 millions d'euros ont été levés auprès d'un grand assureur de la place, allongeant la maturité moyenne de la dette d'Icade de 6 mois, et confirmant la capacité du Groupe de diversifier ses sources de financement.

Événements postérieurs à la clôture

- Les fonds liés au financement hypothécaire de 200 millions d'euros d'une durée de 12 ans, mis en place en fin d'année avec un investisseur institutionnel, ont été levés fin janvier 2013. Ce financement est adossé au Parc Tertiaire du Pont de Flandre situé dans Paris.
- La Caisse des Dépôts s'est engagée au rachat des parts de la société Paris Nord Est détenues par le groupe, via une offre irrévocable d'acquisition reçue le 15 janvier 2013.
- Le 21 janvier 2013, une promesse de vente sous conditions suspensives concernant 11 entrepôts a été signée. Les conséquences financières y afférentes ont été appréhendées dans les comptes de l'exercice 2012.
- Le Groupe a signé, le 30 janvier 2013, une promesse unilatérale de vente portant sur 849 logements situés à Sarcelles (95).

2.2.2. Opération de rapprochement avec Silic

Rappel du déroulement de l'opération et prochaines échéances :

À la suite de la conclusion d'un protocole d'accord non engageant le 13 décembre 2011 entre la Caisse des dépôts (la CDC), Icade et Groupama, Icade et la CDC ont remis le 22 décembre 2011 une offre ferme à Groupama qui l'a acceptée le 30 décembre 2011.

L'opération de rapprochement entre Icade et Silic est structurée en trois étapes :

1. Première étape : apport à une filiale de la CDC, HoldCo SIIC, (a) de la participation détenue par la CDC dans Icade et (b) d'une fraction de la participation détenue par Groupama dans Silic

Le 30 décembre 2011, la CDC a apporté à HoldCo SIIC 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Chacun des apports a été réalisé sur la base d'une parité d'échange de cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés. La valorisation de HoldCo SIIC a été déterminée par transparence sur la base de cette parité.

Le 6 février 2012, la CDC et Groupama ont signé un pacte d'actionnaires régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC. Ce pacte relatif à HoldCo SIIC, qui est valable pour une durée de 20 ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama pendant une durée de 30 mois suivant la date de conclusion du pacte d'actionnaires ;
- un droit de préemption au profit de la CDC à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe proportionnel au profit de Groupama au cas où la CDC souhaiterait transférer à un tiers autre qu'un affilié tout ou partie de ses titres HoldCo SIIC ;
- une liquidité au profit de Groupama.

Le résumé des clauses du pacte d'actionnaires entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce a été notifié à Icade et a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 17 février 2012 sous le numéro 212C0291.

2. Deuxième étape : apport à HoldCo SIIC par Groupama du solde de sa participation dans Silic

Postérieurement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, la CDC et Groupama, en tant qu'associés de HoldCo SIIC ont, par décision en date du 16 février 2012, approuvé l'apport par Groupama de 37,44 % du capital et des droits de vote de Silic. L'apport du solde des actions Silic détenues par Groupama a été réalisé selon la même parité que les premiers apports, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés.

Au résultat des apports décrits ci-dessus, le capital de HoldCo SIIC est détenu par la CDC et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %. Par ailleurs, HoldCo SIIC détient (i) 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade et (ii) de concert avec la CDC et Icade, 43,94 % du capital et des droits de vote de Silic sur une base non diluée.

3. Troisième étape : dépôt par Icade d'une offre publique obligatoire sur Silic

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic.

L'offre est composée d'une offre publique d'échange sur les actions Silic et d'une offre publique d'achat sur les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANEs) émises par Silic.

Les termes de l'offre sont les suivants :

- pour l'offre d'échange : la parité est égale à la parité d'échange retenue pour les apports, soit cinq actions Icade à émettre pour quatre actions Silic apportées (coupon 2011 attaché ou détaché dans les deux cas) et ;
- pour l'offre d'achat : la valeur nominale de l'ORNANE à laquelle s'ajoute le coupon couru jusqu'à la date anticipée pour le règlement-livraison de l'offre, soit 126 euros par ORNANE sur la base d'un règlement-livraison le 14 juin 2012. Il est précisé que le décalage du règlement-livraison de l'offre sera sans impact sur le prix par ORNANE.

Le 24 avril 2012, l'AMF a déclaré l'offre conforme et a apposé le visa n° 12-179 sur la note d'information d'Icade et le visa n° 12-180 sur la note en réponse de Silic, qui sont disponibles sur les sites internet d'Icade (www.icade.fr), de Silic (www.silic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

La décision de conformité et l'avis d'ouverture de l'offre ont été publiés par l'AMF respectivement le 24 avril 2012 sous le numéro 212C0533 et le 26 avril 2012 sous le numéro 212C0547.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, SMA Vie BTP et l'ADAM ont respectivement saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1er juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF ».

Le 26 juin 2012, la Cour d'appel de Paris a fixé au 21 mars 2013 l'audience de plaidoirie.

Cette date a été confirmée lors d'une audience de procédure intervenue le 27 novembre 2012.

La décision de la Cour d'appel de Paris devrait intervenir d'ici la fin du premier semestre 2013.

Conformément à la décision de prorogation de l'AMF en date du 15 mai 2012, l'offre reste ouverte jusqu'à nouvel avis.

2.2.3. Les chiffres clés

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Chiffre d'affaires	**1 499,3**	**1 492,0**	**+ 0,5 %**
Excédent Brut Opérationnel	**384,5**	**355,5**	**+ 8,2 %**
Résultat sur cessions	**80,8**	**63,7**	**+ 26,7 %**
Résultat Opérationnel	**201,2**	**238,3**	**(15,6 %)**
Résultat Financier	**(101,6)**	**(97,2)**	**+ 4,5 %**
Charge d'impôt	**(37,2)**	**(44,1)**	**(15,7) %**
Résultat Net part du groupe	**52,7**	**93,0**	**(43,3) %**
***Cash-flow* net courant**	**251,4**	**223,5**	**+ 12,5 %**

Le Chiffre d'affaires d'Icade s'élève à 1 499,3 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 1 492,0 millions d'euros au 31 décembre 2011.

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(**)	31/12/2011	Variation
Chiffre d'affaires					
Foncière	399,7	364,6	0,6	364,0	+ 9,6 %
Promotion	1 070,7	1 106,3		1 106,3	(3,2) %
Services	62,8	109,5	(0,6)	110,1	(42,7) %
Autres(*)	(33,9)	(88,4)		(88,4)	(61,6) %
Total Chiffre d'affaires	**1 499,3**	**1 492,0**	**0,0**	**1 492,0**	**+ 0,5 %**

(*) L'activité « Autres » est constituée par les charges dites de « siège » du groupe Icade et par les éliminations des opérations intra-groupe d'Icade.
(**) Les reclassements concernent le transfert au 1er janvier 2012 de la société Icade Inmobiliaria de l'activité de Services vers l'activité de Foncière.

Le chiffre d'affaires du **pôle Foncière** au 31 décembre 2012 se répartit à hauteur de 94,4 % sur les actifs tertiaires et de 5,6 % sur les actifs logement.

Les revenus en provenance des actifs tertiaires augmentent de 11,4 % par rapport au 31 décembre 2011, s'établissant à 377,2 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette croissance vient essentiellement des effets de variation de périmètre (acquisitions d'actifs santé, livraisons d'actifs bureaux et centres commerciaux), mais aussi des commercialisations intervenues en 2011 et 2012.

Le chiffre d'affaires du **pôle Promotion** au 31 décembre 2012 est en diminution de 35,6 millions d'euros par rapport à la même époque en 2011 dont 70,7 millions d'euros sur l'activité Promotion Logement en raison notamment d'une baisse du nombre de lots mis en chantier de 5,9 % par rapport au 31 décembre 2011, et compensé par une augmentation de 45,2 millions d'euros de l'activité Promotion Tertiaire suite au lancement au 1er semestre 2012 de nouvelles opérations de promotion.

Le chiffre d'affaires du **pôle Services** baisse de 46,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011 et s'explique pour l'essentiel par la cession des activités de gestion de résidences étudiantes en France et en Espagne en 2011 et début 2012 (42,8 millions d'euros de perte de chiffre d'affaires).

L'évolution du chiffre d'affaires **Autres**, correspond à l'élimination des opérations intragroupe, il reflète la diminution du nombre des opérations réalisées par le pôle Promotion pour le compte du pôle Foncière.

Le chiffre d'affaires consolidé d'Icade, au 31 décembre 2012, se répartit pour 26,7 % sur l'activité Foncière, 71,4 % sur l'activité Promotion, 4,2 % sur l'activité Services et (2,3) % sur l'activité Autres.

L'**Excédent Brut Opérationnel (EBO)** s'élève à 384,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 355,5 millions d'euros à la même date en 2011. Il se répartit pour 84,0 % sur l'activité Foncière, 17,9 % sur l'activité Promotion, 1,4 % sur l'activité Services et (3,3) % sur l'activité Autres.

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(**)	31/12/2011	Variation
Excédent Brut Opérationnel					
Foncière	323,1	287,0	(0,7)	287,7	+ 12,6 %
Promotion	68,9	82,0		82,0	(15,9) %
Services	5,2	10,9	0,7	10,2	(52,4) %
Autres(*)	(12,7)	(24,4)		(24,4)	(48,0) %
TOTAL EBO	**384,5**	**355,5**	**0,0**	**355,5**	**+ 8,2 %**

(*) L'activité « Autres » est constituée par les charges dites de « siège » du groupe Icade et par les éliminations des opérations intra-groupe d'Icade.
(**) Les reclassements concernent le transfert au 1er janvier 2012 de la société Icade Inmobiliaria de l'activité de Services vers l'activité de Foncière.

Le taux d'EBO/CA du **pôle Foncière** s'élève à 80,8 % au 31 décembre 2012 contre 78,7 % au 31 décembre 2011. Cette amélioration provient de l'accroissement de la part des actifs tertiaires dont le taux d'EBO/CA s'établit à 84,3 % au 31 décembre 2012.

La baisse de 15,9 % de l'Excédent Brut Opérationnel du **pôle Promotion** s'explique par la constatation de surcoûts importants de travaux d'aménagement sur le projet PNE représentant 7,3 millions d'euros et par une diminution de la contribution à l'EBO de l'activité Promotion Logement entre 2011 et 2012 de 4,0 millions d'euros.

L'EBO du **pôle Services** au 31 décembre 2012 diminue de 52,4 % par rapport au 31 décembre 2011. La contribution à l'EBO du 31 décembre 2011 des sociétés cédées en 2011 et 2012 représentait 4,4 millions d'euros.

Le **Résultat Opérationnel** (RO) s'élève à 201,2 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 238,3 millions d'euros au 31 décembre 2011.

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(**)	31/12/2011	Variation
Résultat Opérationnel					
Foncière	137,9	175,6	(0,2)	175,8	(21,5) %
Promotion	51,9	77,1		77,1	(32,7) %
Services	3,4	9,5	0,2	9,3	(63,7) %
Autres(*)	8,0	(23,9)		(23,9)	
TOTAL RO	**201,2**	**238,3**	**0,0**	**238,3**	**(15,6) %**

(*) L'activité « Autres » est constituée par les charges dites de « siège » du groupe Icade et par les éliminations des opérations intra-groupe d'Icade.
(**) Les reclassements concernent le transfert au 1er janvier 2012 de la société Icade Inmobiliaria de l'activité de Services vers l'activité de Foncière.

La variation entre 2011 et 2012 des éléments entre l'EBO et le RO se détaille comme suit :

- les plus-values nettes de cession en 2012 s'élèvent à 80,8 millions d'euros contre 63,7 millions d'euros en 2011. Elles se rattachent principalement aux cessions des actifs du pôle Foncière Logement (41,6 millions d'euros), de la société Icade Résidences Services en mars 2012 (20,8 millions d'euros comptabilisés dans « Autres ») et la cession d'un actif de bureaux situé avenue de Messine à Paris (8e) pour 13,4 millions d'euros ;
- les charges nettes d'amortissement, au 31 décembre 2012 s'établissent à 176,8 millions d'euros contre 148,6 millions d'euros à la même date en 2011. Cette augmentation s'explique essentiellement par les investissements réalisés dans le secteur de la santé fin 2011 et en 2012 ;
- les charges et reprises liées aux pertes de valeurs sur actifs représentent 87,2 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 32,2 millions d'euros à la même date en 2011. Cette évolution s'explique essentiellement par la constatation d'un complément de provision pour perte de valeur sur la tour EQHO de 55,4 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Le **Résultat Net Part du Groupe** atteint 52,7 millions d'euros contre 93,0 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Le **cash-flow net courant** (CFNC) s'établit à 251,4 millions d'euros au 31 décembre 2012 en hausse de 12,5 % par rapport au 31 décembre 2011 (223,5 millions d'euros).

Cette performance vient essentiellement de la croissance des activités du pôle Foncière Tertiaire liée aux succès commerciaux sur 2011 et 2012, et à l'augmentation importante du volume d'investissements dans le secteur santé en 2011 et 2012 (710 millions d'euros cumulés). L'augmentation de la charge financière s'explique essentiellement par la hausse de la dette financière du fait du financement des investissements, partiellement compensée par la baisse du coût moyen de la dette. La diminution de l'impôt courant est notamment liée à la baisse du résultat taxable du pôle Promotion Tertiaire.

Chiffres clés *(en millions d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Excédent Brut Opérationnel	***384,5***	***355,5***	***+ 8,2 %***
SAS PNE considérée en non courant(*)	2,3		
Excédent Brut Opérationnel Courant	**386,8**	**355,5**	**+ 8,8 %**
Résultat financier	(101,6)	(97,2)	+ 4,5 %
SAS PNE considéré en non courant	0,4		
Résultat Financier Courant	**(101,1)**	**(97,2)**	**+ 4,0 %**
Impôt sur les sociétés(**)	(37,2)	(44,1)	(15,7) %
Impôts sur dotation amortissement contrats clientèle et dotation nette de reprise des provisions foncier – Pôle Promotion	(1,2)	0,0	
Impôt sur plus-value de cession	1,9	9,3	
SAS PNE considéré en non courant	0,1		
Exit tax	2,0		
IS Courant	**(34,3)**	**(34,8)**	**(1,4) %**
***CASH-FLOW* NET COURANT**	**251,4**	**223,5**	**+ 12,5 %**

(*) Post élimination des marges internes réalisées au sein du pôle Promotion.

(**) L'impôt sur les sociétés résulte d'une part des activités des pôles Promotion et Services et d'autre part de l'activité « Holding » d'Icade.

Loan to value (LTV)

Chiffres clés *(en millions d'euros)*	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011
Dette financière nette(*)	2 725,4	2 666,6	2 690,9
Valeur d'expertise du patrimoine pôle Foncière	6 849,7	6 756,6	6 727,3
***Loan to value* (LTV)(**)**	**39,8 %**	**39,5 %**	**40,0 %**

(*) Dette financière nette presentée au chapitre 3 note 23.1.

(**) Ratio de loan to value présenté au chapitre 1 paragraphe 4.3.1.

Au 31 décembre 2012, l'**endettement net** d'Icade atteint 2 725,4 millions d'euros (contre 2 690,9 millions d'euros au 31 décembre 2011).

La **valeur d'expertise** des actifs des foncières (hors droits) d'Icade, telle qu'établie par les experts indépendants, s'élève à 6 849,7 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 6 727,3 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Le ratio de « ***loan to value*** » **(LTV)** déterminé par Icade est le résultat d'un calcul prudentiel comme étant le rapport entre l'endettement net du Groupe couvrant l'ensemble des activités, y compris le financement des opérations de promotion, de services et de partenariat public et privé (PPP), et la valeur d'expertise du patrimoine hors droits du pôle Foncière sans prendre en contrepartie la valeur des actifs promotion et services.

Il atteint 39,8 % au 31 décembre 2012 contre 40,0 % au 31 décembre 2011.

ANR

ANR *(en millions d'euros)*	31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011	Variation 2011/2012	Variation *(en %)*
ANR EPRA simple net en part du Groupe	4 399,7	4 400,8	4 508,3	(108,6)	(2,4) %
ANR EPRA simple net par action (en part du Groupe – totalement dilué en €)	84,7	84,9	87,5	(2,8)	(3,1) %
ANR EPRA triple net en part du Groupe(*)	4 190,1	4 188,7	4 312,5	(122,4)	(2,8) %
ANR EPRA triple net par action(*) (en part du Groupe – totalement dilué en €)	**80,7**	**80,8**	**83,7**	**(3,0)**	**(3,6) %**

(*) ANR EPRA triple net présenté au chapitre 1 paragraphe 3.4.6.

Au 31 décembre 2012, l'actif net réévalué EPRA simple net s'élève à 4 399,7 millions d'euros, soit 84,7 euros par action, soit une baisse de 3,1 % par rapport au 31 décembre 2011 et l'actif net réévalué EPRA triple net s'élève à 4 190,1 millions d'euros, soit 80,7 euros par action, soit une baisse de 3,6 % par rapport au 31 décembre 2011.

Après retraitement du dividende de 3,72 euros (dont 0,37 euros de dividende exceptionnel) par action versé en juin 2012, l'actif net réévalué EPRA triple net par action est en augmentation de 0,9 %.

2.3. PERSPECTIVES

Icade entend poursuivre au cours des années à venir la matérialisation des axes d'amélioration de son *cash-flow* net courant qui reposent notamment sur :

- la poursuite de la commercialisation du patrimoine existant ou qui sera livré en 2013 ;
- le développement des projets majeurs, sécurisés et localisés dans ses parcs tertiaires qui caractérisent la volonté d'Icade de s'appuyer sur l'expertise de l'activité promotion tertiaire pour développer des opérations génératrices de *cash flows* futurs et créateurs de valeur à moyen terme ;
- l'accélération de la politique de diversification des sources de financement permettant la réduction du coût moyen de la dette ;
- la poursuite du développement d'Icade Santé, en capitalisant sur la confiance accordée par plusieurs grands investisseurs institutionnels français au travers des augmentations de capital réalisées en 2012 sur la base de l'ANR. Icade va financer les acquisitions d'actifs et de portefeuilles à venir, en conservant une contribution à son *cash-flow* inchangée pour cette classe d'actifs et en mutualisant les coûts de gestion ;

À plus long terme, le positionnement d'Icade s'appuiera sur l'important potentiel que représente le développement de ses parcs tertiaires autour de Paris, notamment dans le cadre du projet du Grand Paris. La maîtrise de ses réserves foncières uniques permettra d'offrir une gamme complète de produits pour les utilisateurs dont le développement sera rythmé par les besoins du marché.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet de rapprochement avec Silic qui permet à Icade de se positionner comme leader du secteur des foncières tertiaires françaises, de renforcer son statut boursier tout en conservant une structure financière solide.

1

2.4. LES GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS

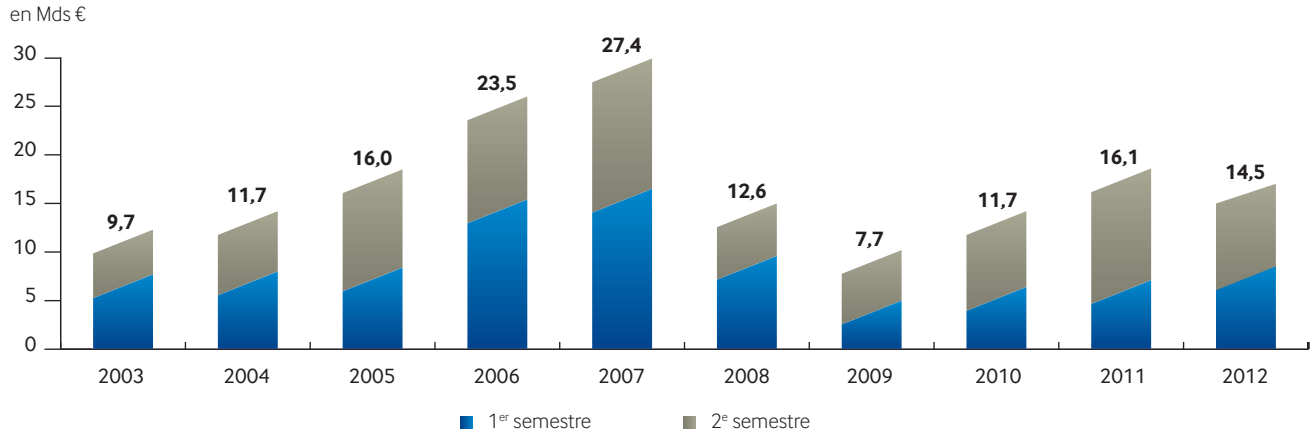
2.4.1. Marché du Tertiaire

(Sources : CB Richard Ellis, Jone Lang Lasalle, Insee)

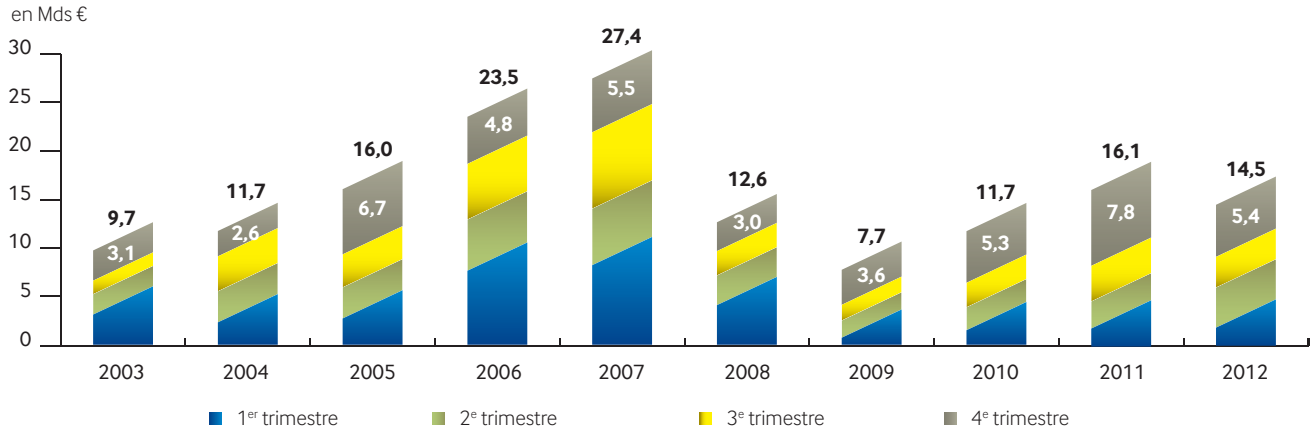
2.4.1.1. Investissement en immobilier d'entreprise : des volumes supérieurs aux attentes

En 2012, les investissements réalisés en immobilier tertiaire en France ont représenté 14,5 milliards d'euros, à mi-chemin entre le record de 2007 et l'étiage de 2009. Contre toute attente le marché locatif a affiché en 2012 une belle résilience face à une conjoncture adverse, le marché a néanmoins acté une baisse de 10 %.

ÉVOLUTION SEMESTRIELLE DES ENGAGEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE



ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DES ENGAGEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE



(Source : CB Richard Ellis)

La performance 2012 s'est construite solidement tout au long de l'année, avec deux trimestres phares : le 2e et le 4e trimestre avec respectivement près de 4,1 et 5,4 milliards d'euros échangés. En dépit des financements qui restent plus contraints que par le passé et malgré l'absence d'incitation fiscale, pas moins de 38 opérations supérieures à 100 millions d'euros ont été enregistrées en 2012, représentant à elles seules 53 % des engagements annuels. L'intérêt des investisseurs est resté en majorité sur des actifs « core » les plus sécurisés voire ultra sécurisés (respectivement 51 et 24 %) : intégralement loués à des locataires solides, avec des baux d'au moins six ans au moment de l'acquisition et à des valeurs proches des loyers de marché. À l'autre extrémité, le segment des petites transactions, inférieures à 25 millions d'euros, est demeuré dynamique, 372 opérations représentant près de 20 % des volumes engagés. Cette bipolarisation a temporisé la progression de la taille moyenne des opérations, qui s'établit légèrement en dessous des 30 millions d'euros.

Géographiquement, la tendance est toujours à la concentration en Ile-de-France. Prime aux localisations reconnues : centres urbains commerçants et quartiers d'affaires parisiens. La 1re couronne rafle la mise avec une activité qui augmente de 8 %. La 1re couronne Nord enregistre, pour la seconde année consécutive de très bons résultats avec plus de 200 000 m² placés en 2012, soit un niveau jamais égalé depuis 2000.

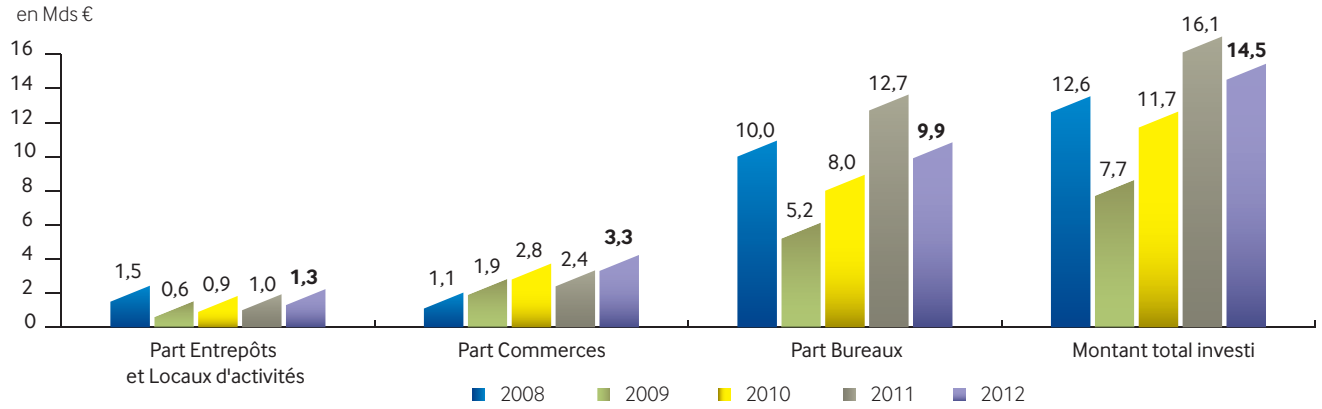
En régions, les engagements ont été de 3,3 milliards d'euros, soit 23 % des volumes investis hors portefeuilles non localisés (contre 19 % en 2011, 23 % en 2010 et 26 % en 2009).

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été dominé par les grands institutionnels étrangers. Les grandes transactions ont été essentiellement le fait de riches institutionnels étrangers. Ainsi, 87 % des transactions dépassant les 200 millions d'euros ont été le fait d'investisseurs internationaux. Cette forte ré-internationalisation du marché s'est accompagnée d'une diversification de l'origine des acteurs transfrontaliers, avec en particulier la montée en régime des fonds souverains. Ces derniers, se sont en 2012 engagés en direct, attirés par les *trophy assets* parisiens.

Le marché des VEFA a continué de tourner au ralenti, représentant seulement 14 % des transactions bureaux. Et l'aversion au risque des investisseurs s'est traduit par une division par trois des volumes de ventes « en blanc », qui après avoir pesé 76 % des VEFA bureaux en 2011 sont retombées à 37 %.

En termes de typologie de produits, les deux tiers des volumes échangés ont visé les bureaux avec une part de 69 %, soit 9,9 milliards, (- 20 % sur an), un poids historiquement faible. Les commerces avec une part de 22 % des volumes échangés, soit 3,3 milliards d'euros, (+ 30 % sur un an) ont pleinement bénéficié de leur réputation d'actifs défensifs, tout du moins les boutiques de pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville. Ces dernières ont concentré à elles seules 60 % des volumes commerces enregistrés. En revanche, les centres commerciaux sont demeurés quelque peu en retrait. Enfin, le compartiment des locaux industriels a poursuivi sa lente convalescence, totalisant 9 % des volumes, soit 1,3 milliard d'euros, (+ 33 % sur un an) la plus forte hausse. Ce bon résultat s'explique par l'activité du segment des portefeuilles logistiques, qui a concentré près de 50 % des volumes.

RÉPARTITION PAR SECTEUR DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE DEPUIS 2008

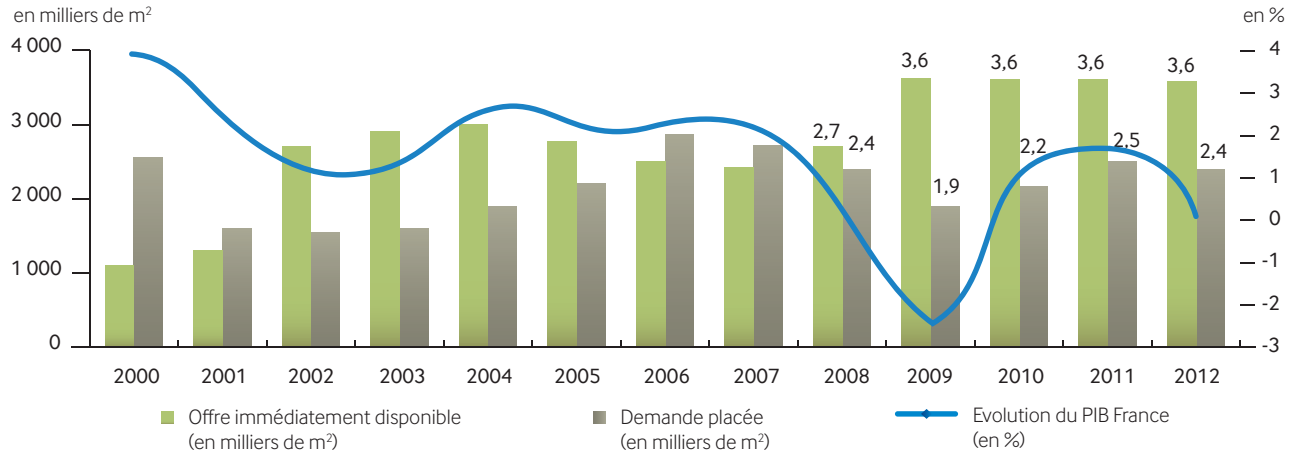


(Source : CB Richard Ellis)

2.4.1.2. Les bureaux

Les taux de rendement locatif « prime » s'établissent au 1er janvier 2013, pour Paris QCA entre 4,25 % et 5,75 %, pour la Défense entre 6,25 % et 7,50 %, pour le Croissant Ouest entre 5,25 % et 9,00 %, pour la 1re Couronne entre 6,25 % et 9,00 % et en Régions entre 5,80 % et 8,00 %.

DEMANDE PLACÉE ET OFFRE IMMÉDIATE EN IDF – ÉVOLUTION DU PIB (FRANCE)



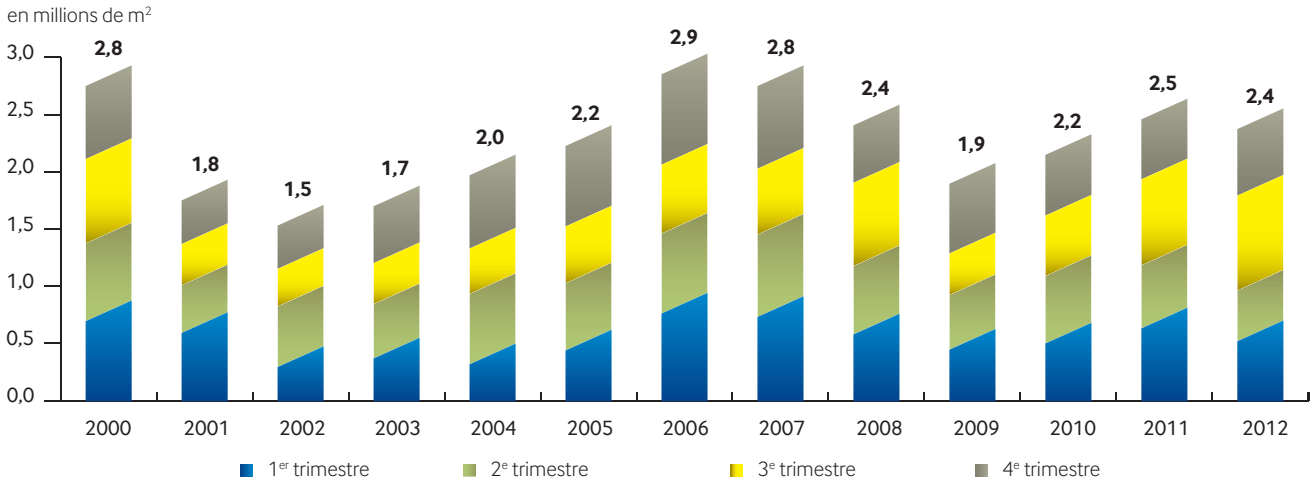
(Sources : CB Richard Ellis/Insee)

Le volume de la demande placée de bureaux en IDF totalise 2,4 millions de m² en 2012 (soit - 3 % sur un an). Le relatif dynamisme du marché en 2012 s'explique notamment par le maintien des transactions >à 5 000 m² qui, après un 1er semestre décevant (27 transactions pour 322 200 m² placés) ont connu un regain durant la seconde partie de l'année. Au total, 70 transactions > à 5 000 m² ont eu lieu en 2012 (contre 71 en 2011), totalisant 1,1 million de m² placés (+ 8 %). Plus de 60 % de ces surfaces concernent des pré-commercialisations.

La part des surfaces neuves et restructurées s'élève à 41 % (4 points au-dessus de sa moyenne historique), celle des locaux rénovés à 27 % et celle des bureaux en état d'usage à 32 %.

Avec 852 000 m² placés en 2012, l'activité à Paris diminue sensiblement (- 10 %) mais reste significative, avec 36 % des volumes franciliens. Le Croissant Ouest, en l'absence de méga deal, a connu un recul des surfaces commercialisées d'environ – 15 %. L'activité en 1ères Couronnes et à La Défense a crû de près de + 40 %. Un doublement du nombre de transactions > à 3 000 m² a en effet été observé en 1ères Couronnes.

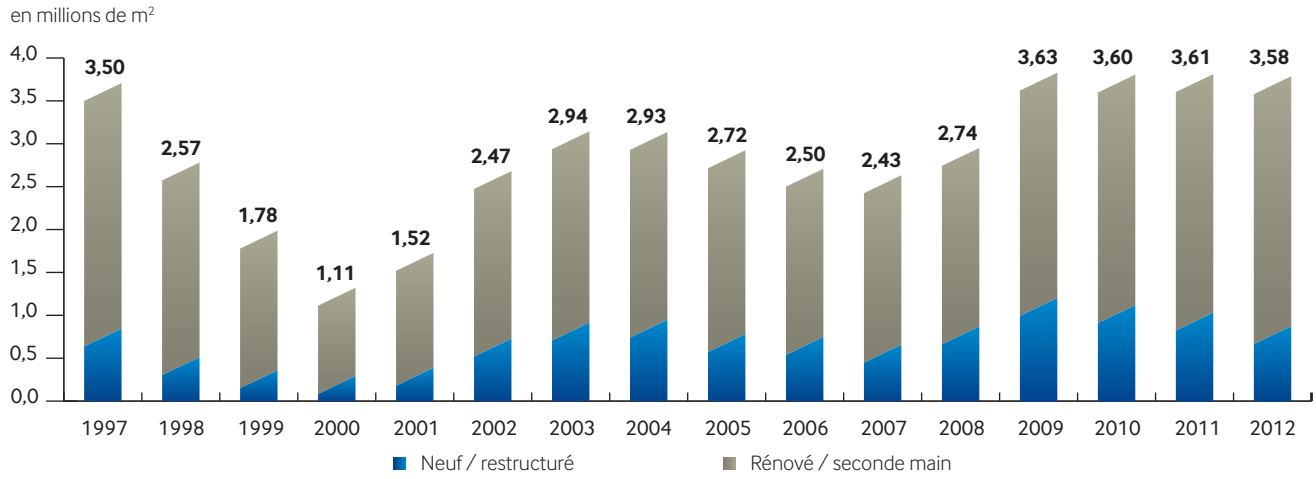
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE ANNUELLE EN ÎLE-DE-FRANCE



(Source : CB Richard Ellis)

L'offre immédiate à 3,58 millions de m² au 1er janvier 2013 évolue peu. Cette relative stabilité au niveau francilien comporte toujours d'importantes disparités géographiques et structurelles qui ont eu tendance à s'accentuer au cours de l'année : la tension perdure sur le marché parisien tandis que l'offre apparaît relativement abondante dans les secteurs périphériques.

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE EN ÎLE-DE-FRANCE EN FIN DE PÉRIODE



(Source : CB Richard Ellis)

Au 1er janvier 2013, la vacance s'échelonne d'environ 3,5 % dans Paris Nord Est et Paris Sud, à 5,2 % dans Paris Centre Ouest. À la Défense, la vacance s'affiche à 6,6 %.

ÉVOLUTION DES TAUX DE VACANCE EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1ER JANVIER

	2013	2012	2011	2010	2009
Paris Centre Ouest	5,2 %	4,9 %	5,6 %	6,2 %	4,1 %
Paris Sud	3,6 %	4,2 %	5,9 %	6,1 %	3,1 %
Paris Nord Est	3,5 %	3,3 %	3,4 %	4,3 %	4,0 %
Moyenne Paris	**4,4 %**	**4,4 %**	**5,3 %**	**5,8 %**	**3,8 %**
La Défense	6,6 %	7,0 %	6,0 %	4,5 %	3,6 %
Croissant Ouest	10,8 %	10,4 %	9,9 %	10,1 %	8,2 %
Première Périphérie Nord	10,5 %	11,7 %	9,1 %	10,5 %	7,9 %
Première Périphérie Est	7,6 %	7,9 %	8,4 %	6,9 %	4,3 %
Première Couronne Sud	7,8 %	7,3 %	8,6 %	11,6 %	11,6 %
Deuxième Couronne	5,6 %	6,0 %	6,3 %	5,8 %	5,4 %
Moyenne Île-de-France	**6,5 %**	**6,6 %**	**6,8 %**	**6,8 %**	**5,4 %**

(Source : CB Richard Ellis)

Du côté des valeurs locatives, une baisse est constatée dans les zones les plus offreuses. Au 1er janvier 2013, le loyer moyen pondéré francilien pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées enregistre une baisse de - 1,3 % sur un an, à 295 € HT HC/ m²/an. Cette baisse, relativement contenue, peut s'expliquer par la part importante des opérations clés-en mains dans les volumes placés de l'année. Le loyer moyen pour des surfaces en état d'usage évolue peu et s'affiche à 215 €.

À l'inverse, pour la zone de Paris Nord Est, le loyer moyen pondéré pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées enregistre une hausse de + 2,8 % sur un an, à 330 € HT HC/ m²/an. Le loyer pour des surfaces en état d'usage à 256 € évolue de + 2,4 % sur un an.

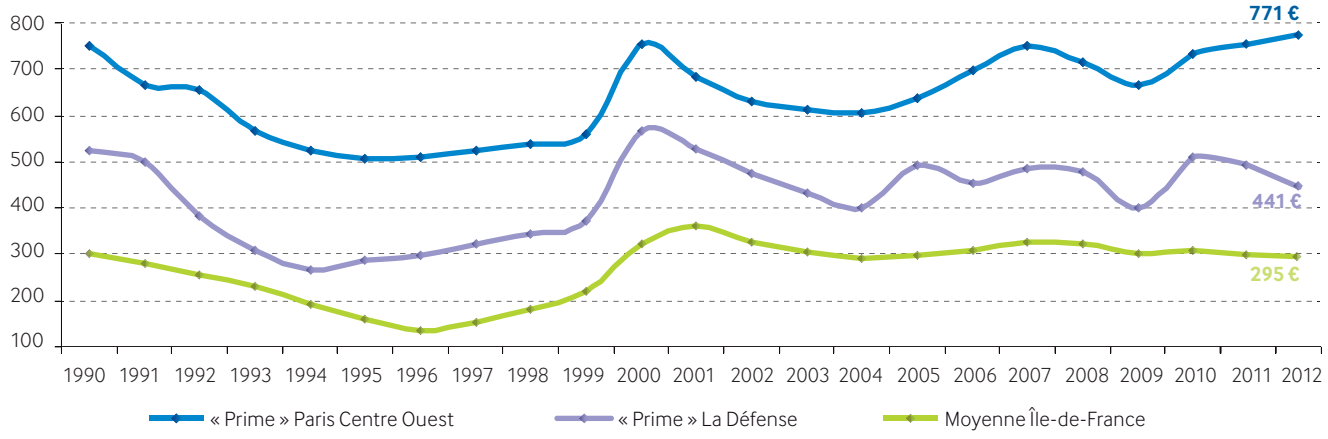
Le marché reste marqué par des comportements très sélectifs des utilisateurs potentiels. Les entreprises se montrent très exigeantes dans la définition de leurs cahiers des charges et n'hésitent plus à élargir leur périmètre de recherche initiale, obligeant certains propriétaires à revoir leur stratégie par rapport à des zones de concurrence nouvellement établies. En parallèle, les avantages commerciaux sont restés conséquents et ont même tendance à augmenter sur la 2e partie de l'année.

Le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest à 771 € HT HC/ m²/ an augmente légèrement sur le trimestre (+ 3 %). L'appétence d'un certain nombre d'utilisateurs pour des immeubles de qualité, à des adresses prestigieuses, et qui n'en demeurent pas moins rares, est toujours là.

Le loyer moyen « prime » de la Défense, à 441 € HT HC/ m²/an poursuit sa baisse (- 4 % en trois mois, - 11 % sur un an), en raison du peu de transactions signées à plus de 500 €.

ÉVOLUTION DES VALEURS LOCATIVES EN ÎLE-DE-FRANCE SUR LA PÉRIODE 1990-2012

(en € courants HT HC / m² / an)



(Source : CB Richard Ellis)

2.4.2. Marché du logement neuf en France : un net recul de l'activité

(Sources : Base BIEN - Notaires Paris-Ile-de-France / FPI / MEEDDAT/SESP : SOeS, ECLN/ CBRE)

La dynamique des ventes du mois de janvier 2012, exceptionnellement dopée par la réforme de la fiscalité annoncée et des ventes d'anticipation, s'est clairement enrayée au fil des mois.

La spirale de la baisse des volumes s'explique par l'effet conjugué :

- de la forte réduction de l'avantage fiscal accordé à l'investissement locatif (taux de défiscalisation Scellier ramené à 13 % en 2012 pour les logements neufs BBC contre 22 % en 2011) ;
- de l'attentisme des ménages dans un contexte économique incertain ;
- de la diminution significative de l'aide à l'accession sociale due à la réforme du PTZ+ fin 2011 ;
- du durcissement des critères d'octroi du crédit aux acquéreurs, dont les taux restent bas (fixés en moyenne à 3,31 % en novembre d'après l'Observatoire du Crédit Logement) mais pour lesquels les conditions restent restrictives :
  - le taux de l'apport exigé se situe entre 15 % et 20 % du prix du bien (contre 10 % à 15 % exigé un an auparavant),
  - la durée moyenne des prêts accordés continue à se raccourcir, les prêts de 25 ans ne représentent plus que 18,1 % de la production sur les 9 premiers mois de 2012 (contre 24,5 % en 2011) ;
- la pression persistante sur les prix et les perspectives de plafonnement des loyers conduisent à un rendement locatif moins intéressant pour les investisseurs.

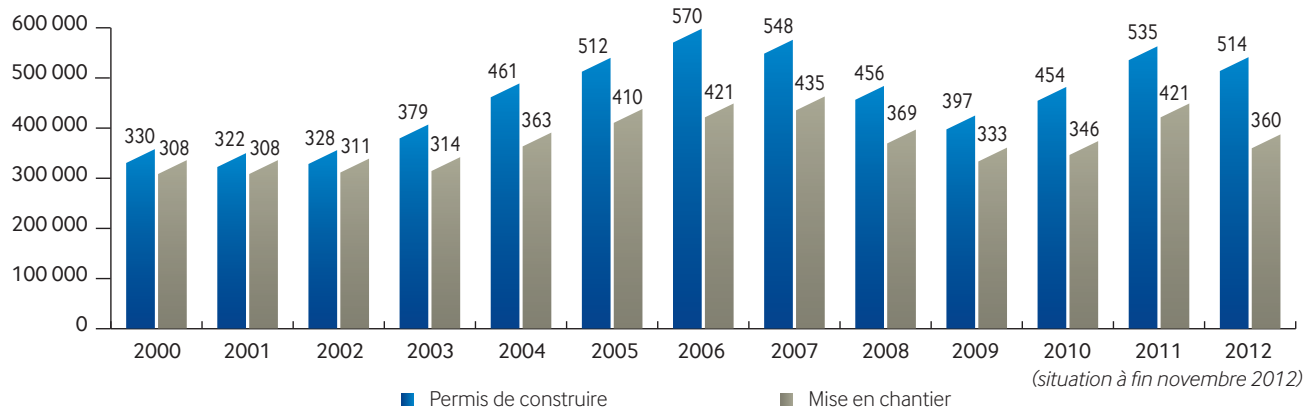
2.4.2.1. Construction de logements

Après une bonne année 2011 avec 421 000 logements nouveaux, le revirement de tendance a été brutal sous l'effet notamment d'une accession à la propriété en berne. Entre décembre 2011 et novembre 2012 les mises en chantiers à 360 000 unités accusent un repli de - 11,3 %. Ces mises en chantier se répartissent entre 164 000 logements collectifs, 174 000 logements individuels (dont 127 000 individuels purs et 47 000 individuels groupés) et 22 000 logements en résidences.

Les permis de construire s'établissent entre décembre 2011 et novembre 2012 à 514 000 unités réparties entre 248 000 logements collectifs, 228 000 logements individuels (dont 155 000 individuels purs et 73 000 individuels groupés) et 38 000 logements en résidence. Ils enregistrent une baisse annuelle de 1,4 %.

ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIERS ET DES PERMIS DE CONSTRUIRE EN FRANCE ENTIÈRE

(Y compris Départements et Régions d'Outre-mer)



(Source : MEEDDAT/SESP : SOeS, Sit@del)

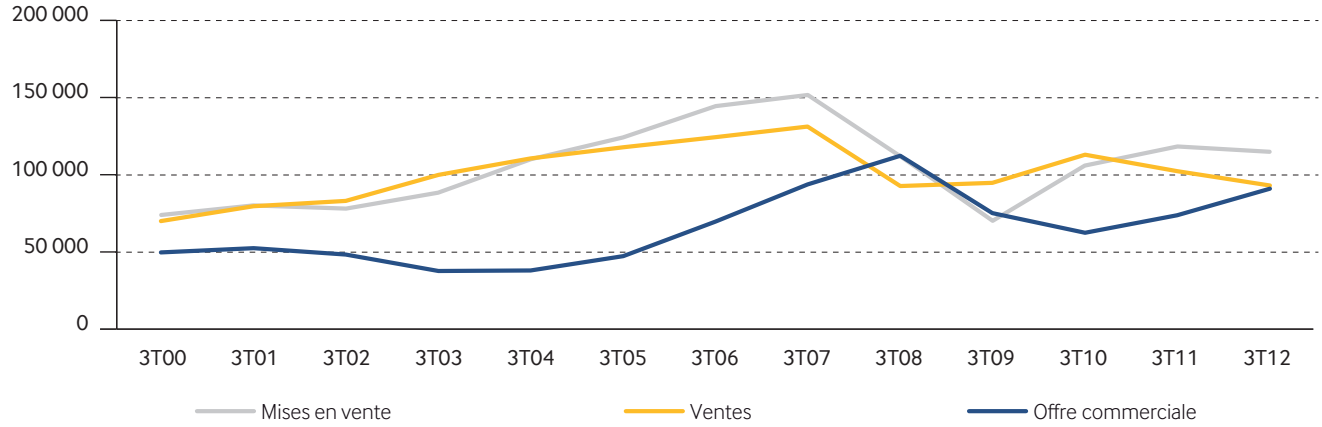
Si les ventes et les mises en vente connaissent actuellement un coup de frein brutal, la production de logements neufs ralentit avec retard. À fin 2012, l'écart se creuse entre les permis de construire et les mises en chantier, il semble que cela soit la conséquence de difficultés à équilibrer les opérations de promotion et à les financer.

2.4.2.2. Commercialisation des logements neufs

Les 105 000 ventes et réservations de logements neufs auprès des promoteurs (programmes d'au moins cinq logements) enregistrées en 2011 marquaient déjà un recul de - 10 % sur un an. Les 62 600 ventes et réservations enregistrées au cours des neuf premiers mois de l'année témoignent d'une baisse conséquente de l'activité de - 16 % par rapport à la même période en 2011.

MISES EN VENTE, VENTES ET EN-COURS DE LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

(Filière promoteurs, programmes d'au moins 5 logements, cumul des 12 derniers mois)



(Sources : CBRE /MEDDTL : SOeS, ECLN)

En raison de la hausse de l'offre commerciale et de la baisse des ventes, le délai moyen d'écoulement (ratio : stocks/ventes), pour la France métropolitaine, passe à 13 mois au 3e trimestre 2012 (contre 8,6 mois au 3e trimestre 2011). Ils sont légèrement plus courts pour les appartements (12,8 mois) que pour les maisons individuelles (15,0 mois).

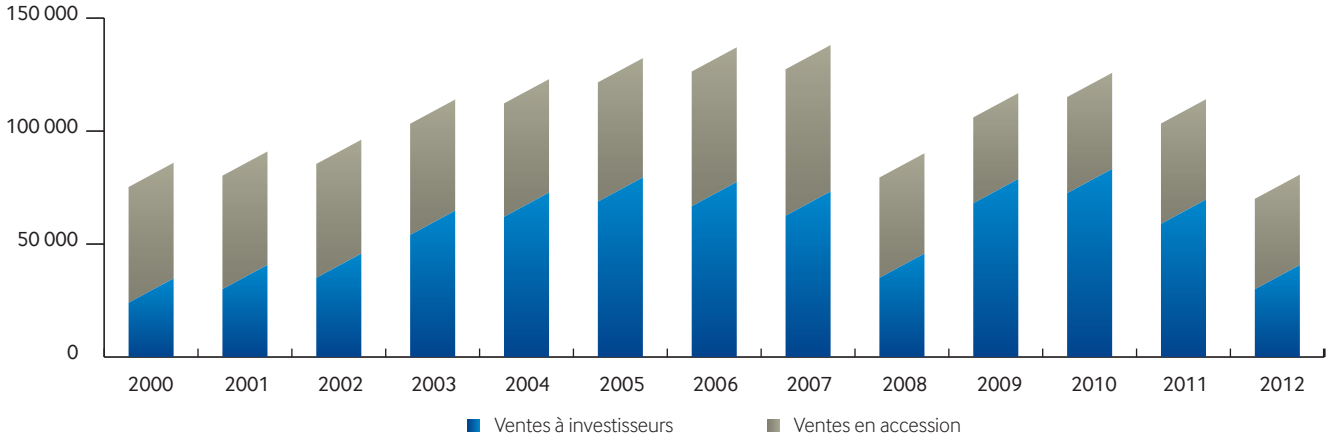
En Ile-de-France, les stocks progressent, à 8,7 mois de vente contre 5,5 mois un an plus tôt.

Depuis plus d'une dizaine d'années, la production des logements est soutenue par des dispositifs fiscaux ou publics. Ceux-ci ont eu pour effet d'orienter le marché de la promotion immobilière vers les produits de défiscalisation et la primo-accession. L'année 2012, marque une nette dégradation du nombre de ventes et en particulier des ventes à investisseurs (43 % du total des ventes en 2012, contre 57 % en 2011 et 63 % en 2010). Les nombreuses réformes fiscales n'incitent pas à être actif sur le marché.

La fin du dispositif Scellier en 2013, remplacé par le « Duflot », en cours de rédaction, devrait permettre un recentrage sur des produits plus sociaux, à loyer plafonné et au rendement sans doute plus faible, en contrepartie d'un avantage fiscal important mais plafonné.

VOLUME DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS EN FRANCE

(filière promoteurs, programmes d'au moins 5 logements)



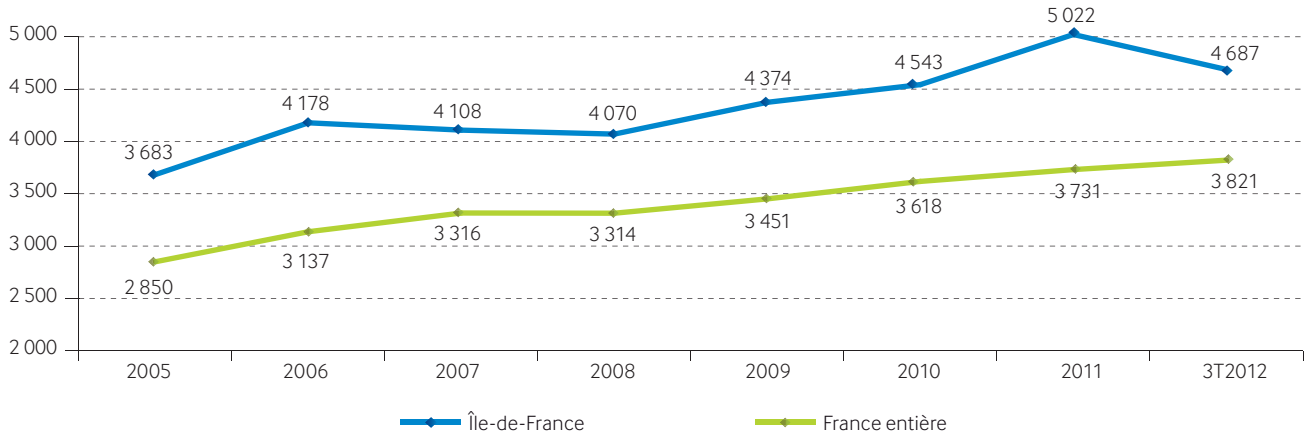
(Source : FPI)

En France, le prix de vente moyen au mètre carré des appartements neufs atteint 3 821 euros au 3e trimestre 2012, se maintient voire augmente légèrement (+ 0,9 %) par rapport au 3e trimestre 2011 (3 785 euros).

En Ile-de-France, le prix moyen au mètre carré des appartements neufs ressort au 3e trimestre 2012 à 4 687 €/m² (contre 4 948 €/m² au 2e trimestre 2012 et 4 913 €/m² au 1er trimestre 2012). Il est en baisse de 5 % sur an (4 687 €/m² contre 4 954 €/m² au 3e trimestre 2011).

La hausse des prix reste toujours liée à la nécessité pour les constructeurs d'amortir la hausse de coûts de production, avec notamment le poids des normes environnementales. Mais, depuis 2011, le développement de l'offre commerciale et la baisse de la demande ont permis de contenir ces tensions inflationnistes.

ÉVOLUTION DU PRIX D'UN APPARTEMENT NEUF *(EN EUROS/M²)*



(Source : MEEDDAT/SESP : SOeS, ECLN)

2.5. ACTIVITÉS ET RÉSULTATS 2012

2.5.1. Pôle Foncière

2.5.1.1. Présentation

Chiffres clés *(en millions d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(*)	31/12/2011	Variation
Chiffre d'affaires	399,7	364,6	0,6	364,0	+ 9,6 %
Excédent brut opérationnel	323,1	287,0	(0,7)	287,7	+ 12,6 %
EBO / CA	80,8 %	78,7 %		79,0 %	+ 2,7 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**137,9**	**175,6**	**(0,2)**	**175,8**	**(21,5) %**

(*) Transfert au 1er janvier 2012 de la société Icade Inmobiliaria de l'activité de Services vers l'activité de Foncière.

Le **pôle Foncière Tertiaire Icade** est présent principalement sur le segment des bureaux et parcs tertiaires en Ile-de-France. Icade est également présente sur le segment des établissements de santé et des centres commerciaux. Enfin, et plus marginalement, Icade est présente sur des segments qui ne constituent pas des actifs cibles, tels que les plateformes logistiques et les bureaux en Allemagne.

Patrimoine d'actifs stratégiques

Les Bureaux en France

Icade est propriétaire d'immeubles de bureaux (d'une surface totale de 400 000 m²) principalement à Paris, dans le Croissant Ouest et à Villejuif.

Les Parcs Tertiaires

Icade est propriétaire d'un territoire de près de 80 hectares sur les communes de Paris 19e, Saint-Denis et Aubervilliers. Elle y crée un campus d'entreprises alliant diversité, mixité et services dans une volonté de développement durable.

L'activité Parcs Tertiaires se distingue par son fort potentiel de développement organique. C'est la raison pour laquelle le pôle Foncière Tertiaire y concentre une part importante de ses investissements à moyen terme tant en restructuration d'actifs existants qu'en construction d'actifs neufs. Cette activité est génératrice de *cash-flows* futurs et d'une importante création de valeur.

Sur l'exercice 2012, les parcs tertiaires se sont enrichis de 14 000 m² supplémentaires avec la livraison de l'immeuble du Beauvaisis (12 000 m²) en janvier 2012 et diverses extensions sur le Parc des Portes de Paris.

Patrimoine d'actifs alternatifs

Les Commerces et Centres Commerciaux

Cette activité recouvre :

- la détention, depuis sa livraison en octobre 2009, d'un centre commercial à Montpellier (détention à 50 % avec Klépierre) ;
- la détention, depuis sa livraison en avril 2011, d'un centre commercial à Aubervilliers (détention à 50 % avec Klépierre) ;
- la détention de magasins tels que « Mr. Bricolage » générateur de *cash-flows* récurrents et immédiats.

La Santé

Icade est devenue un acteur majeur de la santé. En effet, Icade a constitué depuis 2007 un portefeuille de murs de 55 établissements de santé qui se caractérise par :

- des actifs générateurs de *cash-flows* immédiats ;
- des durées fermes initiales de baux de 12 ans ;
- des taux de marge (loyers nets / loyers bruts) proches de 100 %.

Icade bénéficie ici d'une équipe et d'un savoir-faire reconnus sur le marché.

Pour accompagner son développement, Icade Santé a ouvert son capital, au 1er semestre 2012, à hauteur de 250 millions d'euros à trois investisseurs institutionnels dont les principaux sont Crédit Agricole Assurance et BNP Paribas Cardif. En décembre 2012, une nouvelle augmentation de capital de 110 millions d'euros a été réalisée en accompagnement des investissements du second semestre.

L'exploitation d'un immeuble de bureaux situé à Levallois loué au Ministère de l'Intérieur, d'une crèche située à Toulouse ainsi que les sociétés portant les activités PPP et les actifs de la société SCI Gascogne, inclus en 2011 dans l'activité Santé ont été transférés dans le secteur Bureaux au 1er janvier 2012. Les comparatifs tiennent compte de ces transferts d'activité.

Patrimoine d'actifs non stratégiques

Les Entrepôts

Ils concernent principalement la détention d'un portefeuille d'actifs loués au groupe Casino représentant 400 000 m².

Les Bureaux en Allemagne

Icade est propriétaire d'un portefeuille résiduel de bureaux en Allemagne, composé aujourd'hui de six immeubles (d'une surface totale de 120 000 m²) localisés principalement à Munich, Hambourg et Berlin et de six hectares de réserves foncières.

La Foncière Logement

Icade est propriétaire d'un portefeuille résiduel de 4 246 logements, de 30 300 m² de surfaces de commerces et RPA (résidences pour personnes âgées) et de 152 hectares de réserves foncières.

L'objectif est de se désengager de ce patrimoine à court ou moyen terme.

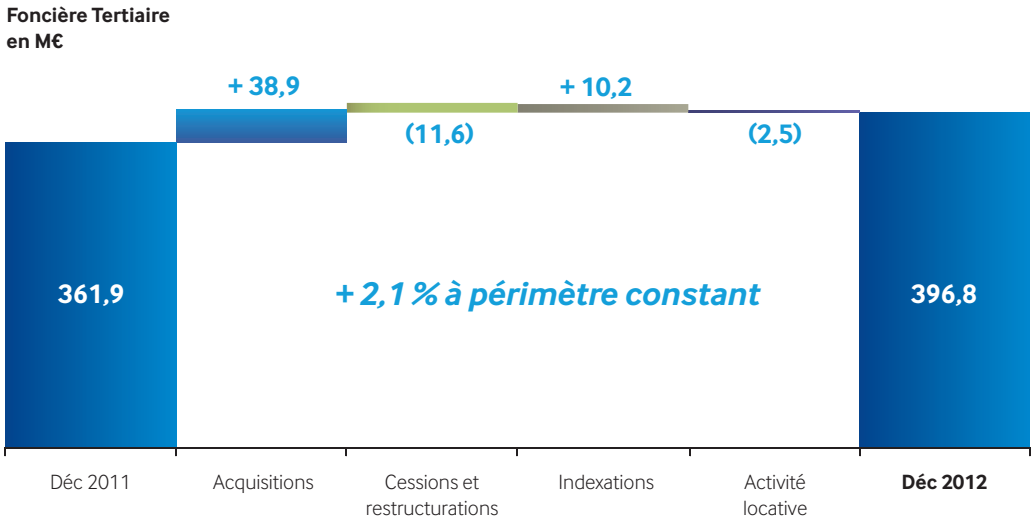
2.5.1.2. Chiffres clés

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière représente 399,7 millions d'euros au 31 décembre 2012, en augmentation de 9,6 % par rapport au 31 décembre 2011. À périmètre constant, il progresse de 2,1 %.

Chiffre d'affaires *(en millions d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(*)	31/12/2011	Variation	Variation Périmètre Constant
Bureaux France	128,0	119,1	20,5	98,6	+ 7,5 %	+ 5,2 %
Parcs Tertiaires	94,6	96,4	0,6	95,8	(1,9) %	(0,7) %
Actifs stratégiques	**222,7**	**215,5**	**21,1**	**194,4**	**+ 3,3 %**	**+ 2,6 %**
Commerces et Centres Co.	24,8	22,1		22,1	+ 12,3 %	+ 1,5 %
Santé	91,5	62,1	(20,1)	82,2	+ 47,3 %	+ 2,3 %
Actifs alternatifs	**116,3**	**84,2**	**(20,1)**	**104,3**	**+ 38,1 %**	**+ 2,1 %**
Actifs non stratégiques	**61,3**	**65,9**	**0,6**	**65,3**	**(7,0) %**	**+ 0,1 %**
Intra-groupe métiers Foncière	(0,6)	(1,0)	(1,0)		(42,9) %	(42,9) %
PÔLE FONCIÈRE	**399,7**	**364,6**	**0,6**	**364,0**	**+ 9,6 %**	**+ 2,1 %**

(*) Transfert au 1er janvier 2012 des actifs de l'activité Santé non détenus par Icade Santé (principalement l'immeuble de Levallois loué au Ministère de l'Intérieur) vers l'activité Bureaux France. L'activité Santé ne regroupe donc désormais plus que les actifs détenus par Icade Santé (détenue à 63 % par Icade). Transfert au 1er janvier 2012 de la société Icade Inmobiliaria de l'activité de Services vers l'activité de Foncière.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution 2011 / 2012 des revenus locatifs :



Les **revenus locatifs** sont, à périmètre constant, en amélioration de 2,1 % par rapport à l'année 2011.

Revenus locatifs *(en millions d'euros)*	31/12/2011	Reclassements	31/12/2011 retraité	Acquisitions / livraisons	Cessions / restructurations	Indexations	Activité locative	31/12/2012
Bureaux France	97,9	20,0	117,9	7,6	(4,9)	2,9	3,4	126,8
Parcs Tertiaires	95,7	0,6	96,4	1,0	(2,1)	3,4	(4,1)	94,6
Actifs stratégiques	**193,6**	**20,6**	**214,3**	**8,6**	**(7,0)**	**6,3**	**(0,7)**	**221,5**
Commerces et Centres Co.	22,1		22,1	2,4		0,7	(0,3)	24,8
Santé	81,7	(20,0)	61,6	28,0		2,4	(0,5)	91,5
Actifs alternatifs	**103,8**	**(20,0)**	**83,7**	**30,3**		**3,1**	**(0,8)**	**116,3**
Actifs non stratégiques	**64,4**		**64,5**		**(4,6)**	**0,4**	**(1,0)**	**59,2**
Intra-groupe métiers Foncière		(0,6)	(0,6)			0,5		(0,1)
PÔLE FONCIÈRE - Revenus locatifs	**361,8**	**0,0**	**361,9**	**38,9**	**(11,6)**	**10,2**	**(2,5)**	**396,8**
Autres Chiffres d'Affaires	2,2	0,6	2,8				0,1	2,9
PÔLE FONCIÈRE - Chiffre d'Affaires	**364,0**	**0,6**	**364,6**	**38,9**	**(11,6)**	**10,2**	**(2,4)**	**399,7**

Les acquisitions et livraisons d'actifs : ont généré 38,9 millions d'euros de revenus complémentaires au cours de l'année 2012 et sont pour l'essentiel constitués par :

- les investissements réalisés fin 2011 et en 2012 par Icade Santé. Cette dernière a acquis 24 nouvelles cliniques depuis janvier 2011 (dont 11 en 2012) ayant généré un revenu supplémentaire en 2012 de 23 millions d'euros ;
- la livraison de deux actifs de bureaux situés à Villejuif (7,5 millions d'euros de loyers supplémentaires) achevés respectivement en décembre 2011 et mars 2012 et loués à LCL ;
- la mise en service en avril 2011 du Centre Commercial le Millénaire à Aubervilliers géré en partenariat avec la société Klépierre et ayant généré 2,4 millions d'euros de chiffre d'affaires supplémentaire.

Les cessions et restructurations : 11,6 millions d'euros de pertes de loyers en 2012.

Elles concernent principalement les arbitrages du portefeuille des commerces ex-SIIC Invest (1,5 million d'euros) en fin d'année 2011 et la cession de l'immeuble Atrium en juillet 2011 (3 millions d'euros).

L'activité locative (locations, relocations, renouvellements, départs) et autres : 2,4 millions d'euros de baisse de loyers.

Il s'agit principalement des commercialisations intervenues entre le second semestre 2011 et le 1er semestre 2012, dont les principaux effets sont les suivants :

- un revenu complémentaire de 3,4 millions d'euros sur les Bureaux constitué essentiellement par :
  - des mises en locations de l'actif H_2O à Rueil-Malmaison au second semestre 2011 (+ 1,9 million d'euros de loyers),
  - la commercialisation de la totalité de l'immeuble Link situé à Paris 15e (3,7 millions d'euros de loyers),
  - la commercialisation début 2012 de l'immeuble Factory à Boulogne-Billancourt a généré un revenu complémentaire de 1,7 million d'euros,
  - une négociation commerciale exceptionnelle ayant conduit à un protocole d'allègement des loyers d'un montant de 2,8 millions d'euros sur l'actif PB5,
  - l'augmentation de la vacance financière sur l'immeuble des Champs-Élysées conduisant à une perte de loyer de 0,6 million d'euros au 31 décembre 2012 ;
- une baisse de 4,1 millions d'euros sur les Parcs Tertiaires liée :
  - pour 1 million d'euros à une indexation exceptionnelle sur la location du bail à construction du terrain du centre commercial Le Millénaire en avril 2011,
  - pour 0,6 million d'euros à des régularisations non récurrentes de loyers sur exercices antérieurs,
  - pour 2,5 millions d'euros à l'effet de renouvellements de baux incluant des baisses de loyers en contrepartie d'allongement de leurs durées résiduelles ;
- la baisse des revenus de 0,5 million d'euros du pôle Santé est liée à une renégociation de loyers avec pour effet l'annulation des impacts d'étalement comptable des paliers accordés dans le précédent bail ;
- sur l'activité Entrepôts, la baisse de revenus locatifs de 0,5 million d'euros est liée essentiellement aux renégociations de baux sur l'entrepôt de Longvic.

Le **loyer net** du pôle Foncière ressort pour l'année 2012 à 353,7 millions d'euros, soit un taux de marge de 89,1 % en amélioration de 1,5 point par rapport à 2011.

	31/12/2012		31/12/2011			
(en millions d'euros)	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Reclassements	Loyers nets retraités	Marge
Bureaux France	117,6	92,7 %	87,1	19,2	106,3	90,2 %
Parcs Tertiaires	81,2	85,9 %	87,2	0,8	88,0	91,3 %
Actifs stratégiques	**198,9**	**89,8 %**	**174,3**	**20,0**	**194,3**	**91,3 %**
Commerces et Centres Co.	21,5	86,7 %	20,1	(1,2)	18,9	85,5 %
Santé	90,5	98,9 %	80,3	(19,1)	61,0	99,0 %
Actifs alternatifs	**112,0**	**96,3 %**	**100,4**	**(20,3)**	**79,9**	**95,5 %**
Actifs non stratégiques	**42,4**	**71,7 %**	**42,4**		**42,4**	**65,7 %**
Intra-groupe métiers Foncière	0,4			0,3	0,3	
PÔLE FONCIÈRE	**353,7**	**89,1 %**	**317,1**	**0,0**	**316,9**	**87,6 %**

L'évolution du taux de marge global résulte principalement de l'amélioration du taux de récupération des charges des bureaux, des entrepôts et des centres commerciaux. Sur les Parcs Tertiaires, la constatation de pertes sur créances irrécouvrables entièrement provisionnées sur les exercices antérieurs a dégradé le taux de marge (loyers nets / loyers bruts) de cette activité au 31 décembre 2012.

- L'amélioration de la marge nette de l'activité Bureaux est liée à la commercialisation des immeubles de Villejuif et à l'amélioration du taux d'occupation des immeubles de bureaux.
- La baisse du loyer net des Parcs Tertiaires est la conséquence des pertes sur créances irrécouvrables (2,0 millions d'euros) et du versement d'une indemnité transactionnelle à hauteur de 1,1 million d'euros. Ces pertes concernaient des créances très anciennes et des litiges entièrement provisionnés dans les comptes d'Icade. Par ailleurs, l'immeuble du Beauvaisis achevé en janvier 2012 est en cours de commercialisation. Il reste générateur de charges non récupérables à hauteur de 1 million d'euros.
- La hausse de la marge des Commerces et Centres Commerciaux est liée aux coûts de lancement du Centre Commercial le Millénaire qui avaient grevé fortement le taux de récupération des charges en 2011.
- La marge de l'activité Santé reste stable.
- L'amélioration du taux de marge du patrimoine non stratégique concerne principalement l'amélioration de la marge 2012 du pôle Foncière Logement qui avait, en 2011, été grevée par des charges non récupérables liées aux cessions des exercices précédents.

Le **Résultat Opérationnel** du pôle Foncière s'élève à 137,9 millions d'euros au 31 décembre 2012 en diminution de 37,7 millions d'euros par rapport à 2011.

	31/12/2012		31/12/2011			
(en millions d'euros)	**RO**	**RO / CA**	**RO**	**Reclassements**	**RO retraité**	**RO / CA**
Bureaux France	16,0	12,5 %	33,1	16,5	49,6	41,7 %
Parcs Tertiaires	40,0	42,3 %	43,5	0,8	44,3	45,9 %
Actifs stratégiques	**56,0**	**25,2 %**	**76,6**	**17,3**	**94,0**	**43,6 %**
Commerces et Centres Co.	5,7	23,1 %	6,6	(1,2)	5,3	24,2 %
Santé	43,3	47,3 %	45,1	(16,1)	29,0	46,7 %
Actifs alternatifs	**49,0**	**42,2 %**	**51,7**	**(17,3)**	**34,3**	**40,8 %**
Actifs non stratégiques	**32,9**	**53,6 %**	**47,3**	-	**47,3**	**71,9 %**
Intra-groupe métiers Foncière						
PÔLE FONCIÈRE	**137,9**	**34,5 %**	**175,6**	**-**	**175,6**	**48,2 %**

Cette évolution s'explique par :

- un loyer net en progression par rapport au 31 décembre 2011 (36,8 millions d'euros d'augmentation) lié aux effets de variations de périmètre et à une meilleure récupérabilité des charges d'exploitation des immeubles ;
- une augmentation des plus-values de cession à hauteur de 7,2 millions d'euros principalement sur les actifs du pôle Foncière Logement (cf. détail des cessions en secteur 2.5.1.5 Activité Arbitrages) ;
- des dépréciations d'actifs à hauteur de 71,2 millions d'euros, essentiellement liées à la Tour EQHO (55,4 millions d'euros sur 2012) ;
- une augmentation des dotations aux amortissements par rapport à 2011 (29,7 millions d'euros de dotations aux amortissements supplémentaires) essentiellement liée aux acquisitions et livraisons d'actifs intervenues en 2011 et 2012.

2.5.1.3. Activité Locative Foncière Tertiaire

Répartition des indicateurs par activité

Classes d'actif	Surfaces louables	Surfaces louées	Taux d'occupat° financier	Loyers IFRS indexés M€	Durée moyenne résiduelle ferme des baux(*) *(années)*
Bureaux France	**308 249**	**287 292**	**94,0 %**	**111,6**	**5,6**
Parcs Tertiaires	**475 378**	**439 384**	**91,0 %**	**96,3**	**4,2**
Parc du Mauvin	16 305	15 148	92,3 %	1,9	3,0
Parc du Millénaire	66 822	64 327	96,6 %	21,1	4,3
Parc du Pont de Flandre	90 513	78 011	85,6 %	24,0	5,7
Parc des Portes de Paris Aubervilliers	229 810	214 500	91,4 %	37,2	3,1
Parc des Portes de Paris Saint-Denis	66 484	61 955	91,1 %	10,7	5,1
Quartier du Canal	5 444	5 444	100,0 %	1,4	0,7
Commerces et Centres Co.	**211 346**	**209 287**	**97,2 %**	**24,2**	**4,7**
Centres Commerciaux	53 482	51 423	95,5 %	14,5	1,9
Commerces Mr. Bricolage	157 864	157 864	100,0 %	9,7	8,9
Santé	**780 327**	**780 327**	**100,0 %**	**115,5**	**9,6**
Entrepôts	**561 987**	**507 230**	**90,4 %**	**21,7**	**4,8**
Bureaux Allemagne	**99 473**	**84 958**	**90,1 %**	**12,9**	**7,5**
FONCIÈRE TERTIAIRE	**2 436 759**	**2 308 478**	**94,8 %**	**382,3**	**6,4**

(*) Totalité des loyers rapportée à la durée du bail.

Le **taux d'occupation financier** est en amélioration de 0,1 point au 31 décembre 2012 par rapport au 31 décembre 2011 (94,7 %). Cette évolution est principalement expliquée par les commercialisations détaillées ci-dessous.

Au 31 décembre 2012, la **durée moyenne ferme des baux** représente 6,4 ans et est en légère hausse par rapport au 31 décembre 2011. Cette hausse est liée aux renouvellements de baux signés sur 2012, aux nouvelles commercialisations intervenues sur l'exercice et aux acquisitions (cliniques principalement) opérées sur 2012.

La politique mise en œuvre sur les Parcs Tertiaires consiste à maintenir sur certains immeubles une durée moyenne des baux plus courte que sur les bureaux, ceci afin de disposer d'une certaine flexibilité en terme *d'asset management*.

Nouvelles Signatures

Icade enregistre sur l'exercice 2012 la signature de 71 **nouveaux baux** portant sur près de 73 400 m² (dont 60 000 m² sur le patrimoine stratégique) et représentant 20,8 millions d'euros de loyers faciaux. Icade a ainsi enregistré des succès commerciaux sur ses principaux actifs livrés et en cours de commercialisation.

Nouvelles Signatures Actifs en Exploitation

- Commercialisation de 43 % des surfaces vacantes de **l'immeuble Factory** à Boulogne-Billancourt (92) en janvier 2012 avec la société BeinSport (4 600 m² – date d'effet le 24 janvier 2012), avec la société Elekta (667 m² – date d'effet le 11 mai 2012) et avec la société Rps Research (681 m² – date d'effet le 1er décembre 2012). Le solde à commercialiser représente 7 900 m² au 31 décembre 2012.
- Commercialisation du solde des surfaces vacantes de **l'immeuble H_2O** à Rueil - Malmaison en août 2012 avec la société Geostock (2 700 m² – date d'effet 1er janvier 2013) et avec la société Kia Motors en septembre 2012 (2 600 m² – date d'effet 1er décembre 2012).
- Commercialisation de 59 % des surfaces vacantes du **bâtiment 521** en janvier 2012 au groupe Endemol France (6 900 m² – date d'effet le 1er juillet 2012), à la CNAV en mars 2012 (700 m²) et à la société Navaho en octobre 2012 (3 100 m² – date d'effet 1er janvier 2013). Le solde représente 2 100 m² et se compose d'un lot de bureaux de 845 m² et de deux lots d'activité de 1 255 m² (dont un lot de 580 m² réservé pour un RIE).

- Commercialisation de 36 % des surfaces du **bâtiment 026** en octobre 2012 à la Maif (2 800 m² – date d'effet 1er mai 2013). Le solde représente 1 800 m².
- Commercialisation en juin 2012 d'une cellule de l'entrepôt **Eurofret Strasbourg** à la société Dachser France (4 750 m² – date d'effet 1er juillet 2012).
- Commercialisation de 98 % des surfaces louables de la **tour PB5** à la Défense, suite au départ du mono-locataire Scor, aux sociétés Total SA (6 100 m² – date d'effet novembre 2012), Ubiqus, Rehalto et Scor (4 900 m² – date d'effet décembre 2012) et ERDF en décembre 2012 (5 600 m² – date d'effet 1er janvier 2013). 11 400 m² ont été neutralisés afin de permettre la réalisation de travaux de restructuration sur l'exercice 2013.
- Commercialisation de 28 % des surfaces du **bâtiment le Beauvaisis** sur le Parc du Pont de Flandre en janvier 2013 avec la société ARD (3 350 m² – date d'effet le 1er mai 2013).
- Commercialisation de 39 % des surfaces du **Millénaire 5** sur le Parc du Millénaire en février 2013 avec la société Numergy (1 900 m² – date d'effet le 18 février 2013).

Nouvelles Signatures Actifs en Développement

- Signature d'un BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement), en janvier 2013, faisant suite à un partenariat exclusif avec **Veolia Environnement** concernant l'implantation de son siège social pour 45 000 m² destiné à accueillir plus de 2 000 salariés sur le quartier du Millénaire, Porte d'Aubervilliers à horizon du premier semestre 2016.

  Icade poursuit ainsi sa programmation de développement du quartier nord-est de Paris. Veolia Environnement regroupe ses métiers sur un bâtiment unique participant ainsi à la dynamique de renouveau de ce quartier. Ce projet répond aux dernières technologies de respect environnemental et de performance énergétique. Certifié HQE et BREAAM *very good*, il sera également labellisé BBC.
- Signature en décembre 2011 d'un protocole d'accord avec **l'État,** confirmé par un engagement ferme signé en février 2012, concernant la location et/ou la vente du Millénaire 3 au Ministère de la Justice. Icade a donc lancé dès janvier 2012 les études de conception de cet immeuble de 32 000 m² Shon environ.

  Le permis de construire, déposé au mois de juillet 2011 a été obtenu le 9 décembre 2011. Les travaux ont démarré début 2013, conformément au planning. La livraison est prévue en avril 2015.

  Il s'agit d'un immeuble neuf de 7 niveaux sur RDC, comprenant également 2 niveaux d'infrastructure regroupant 345 places de parkings et des locaux d'archives. Le projet, confié au cabinet d'architectes KPF, s'articule autour d'un atrium protégé par une verrière et au pied duquel sera regroupé l'ensemble des services (halls, restaurant, cafétéria, conciergerie). Certifié HQE et BREEAM-Excellent, il sera également labellisé BBC.

Renouvellements

Icade a poursuivi en 2012 sa politique locative qui consiste à proposer à ses principaux locataires le **renouvellement** de leur bail afin de sécuriser durablement ses *cash-flows*. Ce travail d'*asset management* s'est traduit par la signature de 23 baux portant sur 76 700 m².

Les renouvellements ont ainsi permis de sécuriser 17,1 millions d'euros de loyers faciaux sur une période ferme moyenne de 5,6 ans.

Départs de Locataires

Comme précédemment annoncé, Icade a constaté le départ de son mono-locataire sur la Tour PB5 au 31 décembre 2012. La société Scor a donné congé de son bail arrivant à échéance fin 2012. Ce départ représente une perte de loyer annuelle de 12,8 millions d'euros. D'ores et déjà, 17 200 m² ont été reloués grâce aux équipes d'*asset management* d'Icade.

Hors Scor, les **départs** sur l'exercice 2012 ont porté sur 73 baux (48 800 m²) et représentent une perte de loyers de 8,7 millions d'euros.

Sur le patrimoine stratégique, les départs représentent 63 baux (34 600 m²). Ils se décomposent :

- Icade se réserve la possibilité de maintenir une vacance volontaire sur certains actifs afin de permettre une certaine flexibilité en terme d'*asset management*. Cela se traduit par la signature de baux de courtes durées (baux dérogatoires de 24 mois) qui à l'échéance ne peuvent pas faire l'objet d'un renouvellement. Les surfaces libérées en 2012 liées à l'échéance de baux dérogatoires représentent 11 950 m² ;
- Le solde, soit environ 22 650 m² correspond à des départs volontaires de locataires à l'échéance de leurs baux.

Les **surfaces vacantes** au 31 décembre 2012, de natures différentes, doivent être modulées en termes d'impacts selon leur affectation. Elles portent principalement sur les actifs suivants :

Actifs en Exploitation	Villes	Surfaces vacantes *(en m²)*	Loyers annuels potentiels *(en M€)*
Factory	Boulogne-Billancourt	7 900	
29-31-33 Champs-Elysées	Paris	2 700	
Européen	Evry	2 700	
Autres Bureaux France		7 700	
	Sous Total Bureaux France	**21 000**	**7,1**
Bâtiment 028	Paris	8 600	
Bâtiment 265	Aubervilliers	5 200	
Bâtiment 134	Saint-Denis	2 600	
Millénaire 5	Aubervilliers	2 400	
Bâtiment 521	Aubervilliers	2 100	
Bâtiment 026	Paris	1 800	
Bâtiment 270	Aubervilliers	1 600	
Autres Parcs Tertiaires		11 700	
	Sous Total Parcs Tertiaires	**36 000**	**9,5**
CC Le Millénaire	Aubervilliers	1 500	
Autres Centres Commerciaux		500	
	Sous Total Centres Commerciaux	**2 000**	**0,7**
Tharabie	Saint-Quentin-Fallavier (38)	31 500	
Eurofret	Strasbourg (67)	14 600	
Casino	Servian (34)	5 600	
Autres Entrepôts		3 100	
	Sous Total Entrepôts	**54 800**	**2,3**
Autres Bureaux Allemagne		14 500	
	Sous Total Bureaux Allemagne	**14 500**	**1,4**
FONCIÈRE TERTIAIRE		**128 300**	**21,0**

Au 31 décembre 2012, les surfaces vacantes représentent 57 000 m² sur le patrimoine stratégique pour un potentiel de loyers de 16,6 millions d'euros.

À périmètre constant (sans tenir compte de l'immeuble le Beauvaisis livré en début d'année 2012 et retardé dans sa commercialisation par les travaux du tramway T3), les surfaces vacantes sont en diminution de 13,3 %.

La localisation diffuse, la taille et la qualité des actifs concernés permet aux locataires potentiels de tirer parti d'un éventail plus large d'opportunités immobilières. De plus, le risque financier est faible pour le groupe Icade. Il s'agit, pour l'essentiel, de la rotation naturelle du patrimoine. En atteste, la stabilité du taux d'occupation financier entre 2011 et 2012.

Répartition par principaux locataires au 31 décembre 2012

Patrimoine hors Santé

Occupants	Loyers *(en %)*	Surfaces louées *(en %)*
PwC	8,2 %	2,0 %
Crédit Agricole SA	7,5 %	4,8 %
Groupe Casino (11 entrepôts)	6,2 %	25,8 %
Ministère de l'Intérieur	4,3 %	1,7 %
Groupe Mr. Bricolage (38 magasins)	3,6 %	10,1 %
Groupe Icade	3,2 %	1,6 %
GMG (t-systems)	2,4 %	2,6 %
Groupe Pierre et Vacances	2,4 %	1,3 %
Groupe Rhodia	2,0 %	2,6 %
Agence Régionale de Santé	2,0 %	1,1 %
Euro Média France	1,9 %	2,2 %
Groupe Ingénico	1,7 %	0,7 %
Club Mediterrannée	1,5 %	0,8 %
I.F.F.	1,3 %	0,3 %
Groupe Coca-Cola	1,3 %	0,6 %
UBS Sécurities	1,3 %	0,4 %
Groupe RTE	1,3 %	0,4 %
Tribunal de Grande Instance	1,2 %	0,5 %
Groupe Eurasia	1,2 %	1,3 %
Groupe Heineken	1,1 %	0,6 %
Solde	44,6 %	38,5 %
	100,0 %	**100,0 %**

Au 31 décembre 2012, les 10 locataires les plus importants représentent un total de loyers annualisés de 111,1 millions d'euros (41,8 % des loyers annualisés du patrimoine hors Santé).

Patrimoine Santé

Occupants	Loyers *(en %)*	Surfaces louées *(en %)*
Groupe Vedici (16 établ.)	30,9 %	35,0 %
Groupe Médi-Partenaires (15 établ.)	27,1 %	26,4 %
Générale de Santé (12 établ.)	24,8 %	18,5 %
Groupe Harpin (2 établ.)	6,3 %	6,4 %
Groupe 3H (4 établ.)	4,9 %	6,1 %
Groupe Clinipôle (3 établ.)	3,3 %	3,6 %
Groupe C2S (3 établ.)	2,7 %	4,0 %
55 établissements au 31/12/2012	**100 %**	**100 %**

Échéancier des baux par activité en loyers annualisés (en millions d'euros)

Activités	Bureaux France	Parcs Tertiaires	Commerces et Centres commerciaux	Santé	Entrepôts	Bureaux Allemagne	Total	%
2013	11,2	13,1	4,7	0,3	0,3	1,4	31,1	8,1 %
2014	13,9	12,7	2,8	-	5,6	0,1	35,2	9,2 %
2015	16,4	13,4	6,0	-	4,1	0,7	40,5	10,6 %
2016	8,7	16,8	0,3	-	-	0,7	26,4	6,9 %
2017	8,1	10,0	-	-	2,4	1,0	21,6	5,7 %
2018	6,2	5,2	-	-	0,8	-	12,1	3,2 %
2019	2,7	10,6	0,8	10,6	-	2,4	27,2	7,1 %
2020	3,5	2,2	0,2	28,8	8,5	-	43,2	11,3 %
2021	29,4	11,2	8,8	8,6	-	-	58,0	15,2 %
> 2021	11,5	1,1	0,7	67,1	-	6,6	87,1	22,8 %
TOTAL	**111,6**	**96,3**	**24,2**	**115,5**	**21,7**	**12,9**	**382,3**	**100,0 %**

Sur l'exercice à venir, le risque de départs significatifs de locataires à l'échéance de leurs baux demeure faible. En effet, le loyer du locataire le plus significatif dont l'échéance est prévue en 2013 représente moins de 3,0 millions d'euros.

Situation locative – risques de révisions de loyers

Icade, qui a bénéficié de hausses continues de loyers, doit parfois répondre aux demandes de certains locataires de réviser leurs baux au titre de l'article L. 145-39 du Code de commerce. En effet, celui-ci précise que, si par le jeu de l'indexation le montant du loyer indexé est supérieur de 25 % au montant du loyer de base initial, le locataire est en droit de demander la révision de son loyer pour le porter à la valeur de marché.

L'analyse faite sur le périmètre du pôle Foncière Tertiaire montre cependant que le risque est limité.

En effet, le risque potentiel de retour à la valeur locative de marché représente 2,6 millions d'euros (soit un risque de perte potentielle de l'ordre de 0,7 % des loyers sur l'ensemble du pôle Foncière Tertiaire).

Lorsque le risque est avéré par une notification officielle d'un locataire, Icade constitue dans ses comptes consolidés une provision pour risque de révisions de loyers.

Age moyen du patrimoine en exploitation par activité

Activités	Expertises Droits Inclus 12/2012 *(en M€)*	dont HQE	< 10 ans	> 10 ans
Bureaux France	1 993	604	1 524	469
Parcs Tertiaires	1 535	489	673	862
Commerces et Centres Co.	462	202	370	92
Santé	1 812	-	1 326	486
Entrepôts	200	-	130	70
Bureaux Allemagne	203	-	146	57
FONCIÈRE TERTIAIRE	**6 206**	**1 295**	**4 169**	**2 036**
			67 %	**33 %**

L'âge moyen du patrimoine a été calculé en prenant en compte les dernières restructurations intervenues sur les actifs.

Sur le patrimoine en exploitation du pôle Foncière Tertiaire et sur la base des valeurs d'expertises droits inclus au 31 décembre 2012 des actifs en exploitation, près de 67 % des actifs ont été construits ou restructurés depuis moins de 10 ans.

De plus, la quote-part des actifs en exploitation certifiés HQE représente près de 21 % au 31 décembre 2012 et est stable par rapport au 31 décembre 2011 (la Tour EQHO ne rentre pas dans cet indicateur puisqu'elle est en développement au 31 décembre 2012, mais elle devrait bénéficier à sa livraison du label BBC Rénovation). Dans les années à venir, la Tour EQHO, le futur siège social de Véolia et le Millénaire 3 devraient améliorer ce ratio.

Répartition géographique du Patrimoine

Zone Géographique	Loyers annualisés *(en M€)*	%	Surfaces louables	%
Paris QCA	10,0	2,6 %	17 174	0,7 %
Banlieue Ouest	69,9	18,3 %	154 762	6,4 %
Autres Paris	48,4	12,7 %	163 427	6,7 %
Autre banlieue	109,2	28,6 %	590 575	24,2 %
Province	131,9	34,5 %	1 411 348	57,9 %
Étranger	12,9	3,4 %	99 473	4,1 %
FONCIÈRE TERTIAIRE	**382,3**	**100,0 %**	**2 436 759**	**100,0 %**

Le patrimoine stratégique du pôle Foncière Tertiaire se situe à Paris et en Île-de-France. Le patrimoine d'actifs alternatifs se situe essentiellement en Île-de-France et en province.

2.5.1.4 Activité Investissements

Icade a poursuivi la valorisation de son patrimoine afin d'augmenter à terme la production de *cash-flows* et a parallèlement acquis des actifs de santé productifs de *cash-flows* immédiats. Le montant des investissements sur la période s'élève à **557,5 millions d'euros**.

Pour financer ses investissements sur l'exercice, Icade a eu recours principalement à sa trésorerie propre, à des lignes de financement corporate et plus spécifiquement pour les investissements de sa filiale Icade Santé à des augmentations de capital réalisées auprès d'investisseurs institutionnels.

Actifs	Total	Acquisitions d'actifs	Restructurations d'actifs	Constructions extensions	Rénovation Gros Entretien
Bureaux France	115,4	-	96,0	3,5	15,9
Parcs Tertiaires	53,1	-	2,7	22,9	27,5
Actifs stratégiques	**168,6**	**-**	**98,7**	**26,5**	**43,4**
Commerces et Centres Co.	1,0	-	-	-	1,0
Santé	377,7	309,6	-	68,1	-
Actifs alternatifs	**378,7**	**309,6**	**-**	**68,1**	**1,0**
Actifs non stratégiques	**10,2**	**-**	**-**	**-**	**10,2**
PÔLE FONCIÈRE	**557,5**	**309,6**	**98,7**	**94,6**	**54,7**

Cette politique se décline en quatre types d'investissements :

Restructurations d'actifs : stratégie sélective de valorisation des actifs dégageant un potentiel de rentabilité important. L'essentiel porte sur :

- Bureaux France à hauteur de 96 millions d'euros et concerne les travaux de la Tour EQHO dans le cadre de sa restructuration ;

  La Tour EQHO :

  Icade a démarré les travaux de réhabilitation de la tour dont elle est propriétaire, en mars 2010, en signant un marché de travaux d'entreprise générale avec la société BATEG (groupe VINCI).

  Ces travaux ont débuté avec le curage et le désamiantage de tous les niveaux de la tour et se poursuivent avec la rénovation totale de tous les espaces intérieurs.

  Par ailleurs, il a été décidé en cours d'année 2010 de réaliser la seconde tranche du programme de travaux qui consiste à remplacer la façade de la tour et à rénover le parking et les espaces extérieurs ; un avenant au marché de travaux a été ainsi signé avec la société BATEG au mois de décembre 2010.

  Le permis de construire, relatif à la tranche 3 des travaux, a été obtenu le 26 avril 2011 et les travaux de cette phase ont démarré au début du mois d'octobre 2011. Il s'agit de restructurer le socle de la tour (étages -1 à 4), en créant notamment un second accès depuis le boulevard circulaire de la Défense et de réaliser un certain nombre d'espaces de services au pied de l'immeuble.

La tour, ainsi rénovée, pourra prétendre à un positionnement équivalent aux tours de dernière génération à la Défense (qualité des prestations, labels environnementaux, niveau de loyer « prime »).

Elle sera disponible à la location au début du 2e semestre 2013 et est, d'ores et déjà, en phase de pré-commercialisation.

- Parcs Tertiaires : 2,7 millions d'euros concernant les travaux de rénovation du Beauvaisis.

Constructions/extensions d'actifs : les investissements portent essentiellement sur :

- Parcs Tertiaires : les investissements ont représenté 22,9 millions d'euros en 2012 et ont porté principalement sur des dépenses d'études des projets Millénaire 3, Millénaire 4 et Veolia ainsi que l'Îlot E.
- Santé : il s'agit essentiellement de constructions ou d'extensions de cliniques pour un montant de 68,1 millions d'euros. Ces travaux font partie des conditions locatives, fixées contractuellement lors des acquisitions et feront l'objet d'un surloyer à la livraison.

Rénovations / Gros Entretien & Réparations : représentent principalement les dépenses de rénovation des parcs tertiaires et des mesures d'accompagnements (travaux preneurs).

Acquisitions d'actifs : stratégie sélective sur des actifs à forte rentabilité et des cash-flows immédiats. Sur 2012, le montant des acquisitions représente 309,6 millions d'euros et concerne l'acquisition de 11 établissements de santé. Ces actifs (173 000 m² – 2 100 lits) font l'objet de baux fermes de 12 ans signés avec les exploitants Médi-Partenaires (3e groupe d'hospitalisation privée en France avec plus de 25 cliniques exploitées), Vedici et Clinipôle. Ces opérations permettent à Icade de poursuivre son développement et la diversification de sa base locative dans le secteur de la santé.

Ces nouvelles acquisitions s'inscrivent dans la stratégie d'investissements qu'Icade mène dans la santé (stratégie de constitution d'un portefeuille attractif sur le plan du rendement net avec plusieurs opérateurs donc une diversification satisfaisante du risque locatif) et complètent sa couverture nationale, avec un portefeuille total de 9 600 lits et places pour une surface de près de 780 000 m².

Enfin, il est à noter le caractère très favorable des baux de l'activité des cliniques où les charges et les dépenses de gros entretien/renouvellement sont contractuellement à la charge du locataire (loyer triple net).

2.5.1.5. Activité Arbitrages

Icade mène une politique active d'arbitrage de son patrimoine qui s'articule autour de 3 grands principes :

- optimisation, rotation : vente d'actifs matures dont l'essentiel du travail d'*asset management* a été fait et dont la probabilité de plus-value de cession est importante ;
- rationalisation du portefeuille : vente d'actifs de taille modeste ou détenus en copropriété ;
- tertiarisation, cession d'actifs non stratégiques : vente d'actifs qui n'appartiennent pas au cœur de métier du pôle Foncière Tertiaire.

Le montant des cessions réalisées sur l'exercice 2012 représente 326,2 millions d'euros.

Actifs	Total	Optimisation	Rationalisation du portefeuille	Tertiarisation
Bureaux France	206,3	107,5	98,8	-
Parcs Tertiaires	2,8	-	2,8	-
Actifs stratégiques	**209,0**	**107,5**	**101,5**	**-**
Commerces et Centres Co.	-	-	-	-
Santé	-	-	-	-
Actifs alternatifs	**-**	**-**	**-**	**-**
Actifs non stratégiques	**117,2**	**-**	**-**	**117,2**
PÔLE FONCIÈRE	**326,2**	**107,5**	**101,5**	**117,2**

Elles concernent essentiellement :

- la vente de l'immeuble de bureaux Mistral, 7 100 m² certifié HQE situé à Paris 12e pour un montant de 60 millions d'euros. Vendu en l'état futur d'achèvement à l'Agence Française de Développement (AFD), l'immeuble a été livré début 2012 ;
- la vente en décembre 2012 de l'immeuble de bureaux situé avenue de Messine à Paris pour un montant de 107,5 millions d'euros et représentant 8 400 m² ;
- les ventes en mars et juillet 2012 de commerces situés à Paris Montparnasse, à Mâcon et à Evreux pour un montant de 8,9 millions d'euros ;

- la vente en octobre 2012 d'un lot de copropriété dans un immeuble situé à Neuilly-sur-Seine (92) d'une surface de 2 034 m² à BNP Real Estate pour un montant de 16,9 millions d'euros ;
- la vente en octobre 2012 d'un lot de copropriété au 21e étage de la Tour Areva située à Courbevoie (92) d'une surface de 2 100 m² pour un montant de 12,2 millions d'euros ;
- les ventes en juillet et décembre 2012 de deux entrepôts situés à Toulon et à Rognac d'une surface totale de 36 400 m² pour un montant de 9,1 millions d'euros ;
- la vente en décembre 2012 de terrains d'une surface de 704 000 m², situés à Bad Homburg au nord de Munich et de Stuttgart ainsi qu'un terrain à Munich pour un montant total de 17,2 millions d'euros ;
- la vente en décembre 2012 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 11 200 m², situé à Berlin pour un montant de 25,5 millions d'euros ;
- la vente en décembre 2012 d'un immeuble de bureaux d'une surface de 10 200 m² situé à Hambourg pour un montant de 14,0 millions d'euros ;
- la signature de promesses de vente en 2012 portant sur un parc d'activités à Berlin (11 900 m²), un immeuble de bureaux à Francfort (7 500 m²) et des terrains situés en Allemagne pour un montant total de 88,3 millions d'euros.
- en 2012, Icade a poursuivi son processus de cession des logements, notamment par la vente en bloc de 495 logements situés à Épinay-sur-Seine pour 33 millions d'euros et de 86 logements à l'unité pour un montant total de 10,1 millions d'euros ;
- des commerces en pied d'immeuble situés à Saint-Denis, Créteil et Épinay-sous-Sénart ont été également cédés en 2012 pour un montant de 4,3 millions d'euros ;
- divers actifs ont été cédés pour un montant total de 3,2 millions d'euros, dont un terrain à Saint-Denis pour 1,9 million d'euros.

En date du 12 juillet 2012, Icade a signé une promesse de vente concernant des lots de copropriété situés Tour Arago à Puteaux (92) d'une surface de 2 400 m² environ. La signature de l'acte est prévue au 2e semestre 2013.

Postérieurement à la clôture, Icade a enregistré les signatures suivantes :

- une promesse de vente concernant 11 plateformes logistiques d'Icade pour un montant de 145,0 millions d'euros. La signature des actes définitifs est prévue au 1er semestre 2013 ;
- une promesse de vente concernant la vente en bloc de 849 logements situés à Sarcelles (95) pour un montant de 43,2 millions d'euros. La signature des actes authentiques est prévue au 1er semestre 2013.

2.5.2. Pôle Promotion

2.5.2.1. Chiffres clés

L'exercice 2012 a été caractérisé par un contexte de ralentissement généralisé des marchés immobiliers.

Les incertitudes sur le devenir de la zone euro se sont quelque peu dissipées, laissant place à des perspectives déprimées de croissance économique pour 2013 en France.

Malgré les craintes, les taux d'intérêts se sont maintenus à des niveaux historiquement bas mais dans un contexte général de resserrement du crédit.

Comme prévu, l'environnement fiscal de l'immobilier s'est détérioré, avec la fin annoncée du dispositif Scellier au 31 décembre 2012, et une réforme de la taxation des plus-values immobilières.

En dépit du maintien de dispositifs en faveur du soutien de l'activité, le marché entre dans une zone d'incertitude du fait de la progression du chômage, d'une fiscalité alourdie, et d'un crédit bancaire en réduction et sélectif.

Pour 2013, une baisse du volume d'activité est prévisible.

Cependant, les résultats commerciaux enregistrés sur l'exercice précédent ont permis de maintenir un niveau d'activité élevé en 2012. En effet, malgré une baisse de chiffre d'affaires de 9,5 % constaté sur l'activité promotion logement, l'excédent brut opérationnel est en diminution de 7,2 % par rapport à 2011 soit un taux d'EBO/CA de 7,7 % supérieur de 0,2 point par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel du pôle Promotion Logement est en baisse de 8,9 % (46,3 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 50,8 millions d'euros au 31 décembre 2011).

Le pôle Promotion Logement reste vigilant dans ses engagements en adaptant sa production aux conditions du marché et en resserrant ses critères d'engagement afin de préserver les marges de ses opérations plutôt que le chiffre d'affaires.

Sur l'activité de promotion tertiaire, le résultat opérationnel est en repli de 29,6 % par rapport à 2011 du fait notamment de la livraison au 1er trimestre 2012 de l'opération de Saint-Nazaire et du 5e et dernier immeuble de bureaux à Villejuif.

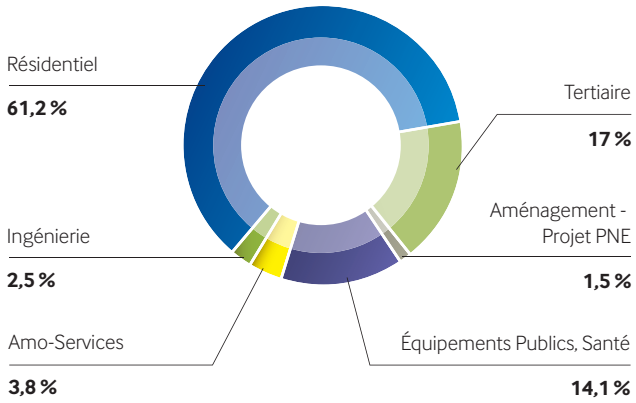
Les instances de gouvernance de la CDC et d'Icade ont acté, en décembre 2012, le rachat par la CDC de la participation d'Icade dans la société d'aménagement SAS PNE. Les conséquences financières de cette cession ont été chiffrées sur la base d'un audit technique et financier indépendant, mené au cours du 2e semestre, et enregistrées en totalité sur l'exercice 2012. Ainsi, Icade a constaté, dans ses comptes consolidés, une perte opérationnelle de 17,9 millions d'euros, concernant la société d'aménagement SAS PNE.

Au 31 décembre 2012, le résultat opérationnel du pôle Promotion s'établit à 51,9 millions d'euros, soit 4,8 % du chiffre d'affaires contre 77,1 millions d'euros et 7,0 % du chiffre d'affaires au 31 décembre 2011. Cette dégradation trouve son origine essentiellement par la perte complémentaire dégagée sur l'activité d'aménagement PNE (17,9 millions d'euros de pertes opérationnelles dégagées sur l'exercice). Retraité de cette activité, le résultat opérationnel 2012 représente 6,6 % du chiffre d'affaires.

Chiffres clés *(millions d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(**)	31/12/2011	Variation
Promotion Logement	669, 9	740,5		740,5	(9,5) %
Promotion Tertiaire	408,9	363,7	(9,6)	373,3	+ 12,4 %
Aménagement PNE	16,0	9,6	9,6	0,0	+ 67,1 %
Intra-métier promotion	(24,1)	(7,6)		(7,6)	
CHIFFRE D'AFFAIRES(*)	**1 070,7**	**1 106,2**	**0,0**	**1 106,2**	**(3,2) %**
Promotion Logement	51,7	55,7	(1,0)	56,7	(7,2) %
Promotion Tertiaire	19,6	25,2	(0,1)	25,3	(22,4) %
Aménagement PNE	(7,3)	1,1	1,1	0,0	N/A
Intra-métier promotion	5,0	0,0		0,0	
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	**68,9**	**82,0**	**0,0**	**82,0**	**(15,9) %**
Promotion Logement	46,3	50,8	(6,6)	57,4	(8,9) %
Promotion Tertiaire	21,1	29,9	10,2	19,7	(29,6) %
Aménagement PNE	(17,9)	(3,6)	(3,6)	0,0	N/A
Intra-métier promotion	2,4	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**51,9**	**77,1**	**0,0**	**77,1**	**(32,7) %**

(*) Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.
(**) Reclassement de l'activité PNE Logement vers la Promotion Logement et de l'identification de l'activité Aménagement PNE.

Chiffre d'affaires



L'activité Résidentiel est le principal contributeur représentant 61,2 % de l'activité globale (66,5 % au 31 décembre 2011).

Les activités de promotion tertiaire sont globalement en hausse à 408,9 millions d'euros (363,7 millions d'euros au 31 décembre 2011) avec :

- un recul des Équipements publics et de santé (- 28,5 % à 154 millions d'euros) compensé par la promotion tertiaire (+ 152,3 % à 186,3 millions d'euros) ;
- une baisse de 9,7 % sur l'activité de services à 41,3 millions d'euros (contre 45,7 millions d'euros au 31 décembre 2011) et sur l'activité ingénierie de 5,4 % par rapport au 31 décembre 2011 (27,3 millions d'euros de chiffre d'affaires contre 28,8 millions d'euros au 31 décembre 2011).

***Backlog* Promotion et Carnet de commandes services**

Le *backlog* représente le chiffre d'affaires signé (hors taxes) non encore comptabilisé sur les opérations de promotion compte tenu de l'avancement et des réservations signées (hors taxes).

Le carnet de commandes représente les contrats de services hors taxes signés et non encore produits.

***Backlog* Promotion au 31 décembre 2012** *(en millions d'euros)*	Total	Île-de-France	Régions
Promotion Logement (inclus lotissement)	1 081,6	599,0	482,6
Promotion Tertiaire	380,8	321,7	59,1
Promotion Équipements Publics et Santé	123,5	35,5	88,0
Carnet de commandes Ingénierie	38,6	19,9	18,7
Carnet de commandes AMO-Services	68,7	41,5	27,2
TOTAL	**1 693,2**	**1 017,6**	**675,6**

Le *backlog* total du pôle Promotion s'élève à 1 693,2 millions d'euros (contre 1 808,2 millions d'euros au 31 décembre 2011), en diminution de 6,4 % par rapport au 31 décembre 2011.

Cette évolution s'analyse comme suit :

- une augmentation de 5,2 % du *backlog* « Promotion Logement » qui passe de 1 027,9 millions d'euros en 2011 à 1 081,6 millions d'euros en 2012. La fraction sécurisée correspondant aux ventes actées représente 58 % du total (contre 66 % au 31 décembre 2011) ;
- une baisse du *backlog* « Promotion Tertiaire » qui passe de 485,5 millions d'euros à 380,8 millions d'euros, principalement en raison du démarrage des opérations telles que Joinville Urbagreen, Guyancourt Le Start, Saint-Denis Sisley, Lyon Ambre et Opale) ;
- une baisse du *backlog* « Promotion Équipements Publics et Santé » qui recule de 30,9 % en passant de 178,8 millions d'euros à 123,5 millions d'euros en raison principalement de la fin de l'opération CHU de Saint Nazaire ainsi que de la livraison de plusieurs opérations dont le MUCEM de Marseille et l'Université des métiers de Guadeloupe ;
- une stabilité du carnet de commandes de l'ingénierie à 38,6 millions d'euros (38,8 millions d'euros en 2011) et une diminution du carnet de commandes de l'activité « services » qui passe de 77,2 millions d'euros à 68,7 millions d'euros (- 11 %).

2.5.2.2. Promotion Logement

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(**)	31/12/2011	Variation
Chiffre d'affaires(*)	**669,9**	**740,5**	**-**	**740,5**	**(9,5) %**
Excédent brut opérationnel	**51,7**	**55,7**	**(1,0)**	**56,7**	**(7,2) %**
Taux de marge (EBO/CA)	7,7 %	7,5 %	-	7,7 %	-
Résultat opérationnel	**46,3**	**50,8**	**(6,6)**	**57,4**	**(8,9) %**

(*) Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.
(**) Reclassement de l'activité PNE Logement vers la Promotion Logement et de l'identification de l'activité Aménagement PNE.

Le chiffre d'affaires est en diminution à 669,9 millions d'euros contre 740,5 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Le marché n'a plus le soutien des investisseurs privés comme l'an dernier et l'écoulement du stock commercial se ralentit (taux d'écoulement en baisse 7,8 % contre 12,6 % en 2011).

La commercialisation est cependant active avec les bailleurs institutionnels dans le cadre de ventes en bloc et les primo-accédants.

L'Excédent Brut Opérationnel (EBO) s'établit à 51,7 millions d'euros, soit 7,7 % du chiffre d'affaires (7,5 % du chiffre d'affaires au 31 décembre 2011 à 55,7 millions d'euros) confirmant le maintien d'un bon niveau de rentabilité sur l'année 2012.

Au 31 décembre 2012, le niveau de stock achevé invendu s'élève à 117 logements représentant 21,0 millions d'euros de chiffre d'affaires à comparer à un stock de 118 lots au 31 décembre 2011 pour 16,3 millions d'euros de chiffre d'affaires.

Mise en commercialisation de logements neufs et lots de terrains à bâtir au 31 décembre 2012

	Île-de-France	Régions	Total
Lots en nombre	2 427	3 270	5 697
Chiffre d'affaires (potentiel en millions d'euros)	534,3	591,4	1 125,7

Résultant d'une volonté de pré-commercialisation prudente, 5 697 logements et lots à bâtir ont été mis en commercialisation sur l'exercice 2012 contre 6 874 en 2011 (y compris 913 lots sur le projet PNE).

Lancement d'opérations de logements neufs et lots de terrains à bâtir au 31 décembre 2012

	Île-de-France	Régions	Total
Lots en nombre	1 759	2 410	4 169
Chiffre d'affaires (potentiel en millions d'euros)	358,6	525,8	884,4

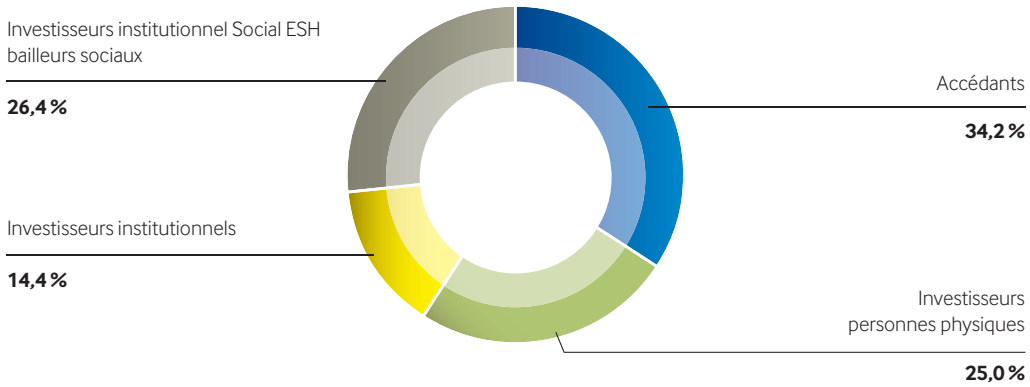
4 169 logements et lots à bâtir ont été lancés sur l'exercice 2012 contre 4 430 sur la même période l'an dernier soit une baisse de près de 6 % sur 12 mois.

Réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir

	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Réservations logements en nombre	4 295	5 377	(20,1) %
Réservations logements en millions d'euros (TTC)	814,8	1 108,5	(26,5) %
Taux de désistement logements	19 %	15 %	-
Réservations lots à bâtir en nombre	99	246	(59,8) %
Réservations lots à bâtir en millions d'euros (TTC)	7,0	23,1	(69,7) %

Le taux de désistement des logements s'établit sur l'année 2012 à 19 % en augmentation par rapport à 2011 (15 %).

Répartition par typologie de client logement



Au cours de l'exercice 2012, les réservations aux accédants (résidence principale et résidence secondaire) ont représenté 1 628 logements et lots, soit 34,2 % de l'activité commerciale (contre 29,5 % en 2011). La part des investisseurs privés personnes physiques est en baisse à 25 % (38,3 % en 2011), celle des investisseurs sociaux et investisseurs institutionnels progresse à 40,8 % des réservations contre 32,2 % sur l'année 2011.

Prix moyen de vente et surface moyenne sur la base des réservations

	31/12/2012	31/12/2011	Variation
Prix moyen TTC au m² habitable (en €/m²)	3 256	3 465	(6,0) %
Budget moyen TTC par logement (en K€)	189,6	206,2	(8,1) %
Surface moyenne par logement (en m²)	58,2	59,5	(2,2) %

Le budget moyen des logements réservés sur l'exercice ressort à 189,6 milliers d'euros, en diminution de 8,1 % par rapport à 2011.

Le prix moyen TTC au m² représente 3 256 euros en diminution de 6 % par rapport à 2011.

La vente de plusieurs résidences pour étudiants et séniors au cours du 1er semestre 2012 ainsi que la vente en 2011 des 713 lots du projet PNE sur Paris intra-muros ont eu un impact direct sur la baisse de la surface moyenne vendue, du budget moyen par logement et du prix moyen au m² habitable.

Au 31 décembre 2012, le nombre de ventes notariées est en diminution de 23,7 % et de 24,7 % en montant pour s'établir à 775,5 millions d'euros pour 4 069 logements et lots contre 1 029,8 millions d'euros et 5 330 logements et lots au 31 décembre 2011.

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier des logements et lots à bâtir représente 7 675 lots (8 135 lots au 31 décembre 2011) pour un chiffre d'affaires potentiel estimé à 1,8 milliard d'euros (contre 1,6 milliard d'euros au 31 décembre 2011), en augmentation en valeur de 8,5 % par rapport au 31 décembre 2011. La production en développement représente environ deux années d'activité.

2.5.2.3. Promotion Tertiaire

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(**)	31/12/2011	Variation
Chiffre d'affaires(*)	**408,9**	**363,7**	**(9,6)**	**373,3**	**+ 12,4 %**
Excédent brut opérationnel	**19,6**	**25,2**	**(0,1)**	**25,3**	**(22,4) %**
Taux de marge (EBO/CA)	*4,8 %*	*6,9 %*	-	*6,8 %*	-
Résultat opérationnel	**21,1**	**29,9**	**+ 10,2**	**19,7**	**(29,6) %**

Chiffre d'affaires *(en millions d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(**)	31/12/2011	Variation
Promotion Tertiaire	**408,9**	**363,7**	**(9,6)**	**373,3**	**+ 12,4 %**
Équipements publics et Santé	154,0	215,4	-	215,4	(28,5) %
Tertiaire	186,3	73,8	-	73,8	+ 152,3 %
Assistance à maîtrise d'ouvrage	41,3	45,7	-	45,7	(9,6) %
Ingénierie	27,3	28,8	-	28,8	(5,4) %
Autres	-	-	(9,6)	9,6	0,0 %

(*) Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

(**) Reclassement de l'activité PNE Logement vers la Promotion Logement et de l'identification de l'activité Aménagement PNE.

Activité Équipements publics et Santé

Dans le domaine des équipements publics et santé, les faits marquants de l'exercice 2012 sont les suivants :

- pour les grands projets, Icade a remporté la consultation du projet urbain « Espace océan » à St Denis de La Réunion (83 000 m² de logements, commerces, bureaux, hôtel et équipements publics) et signé le traité de concession en mai 2012 ;
- dans le domaine des PPP, le grand chantier de la Cité Sanitaire de Saint-Nazaire a été livré début 2012 conformément au calendrier. L'université des métiers de Guadeloupe a été également livrée. Les travaux du nouveau Zoo de Vincennes qui sera livré en 2014 se poursuivent selon le calendrier prévu. En revanche les opérations universitaires Campus qui devaient être lancées en 2012 font l'objet d'un moratoire d'audit par le Ministère ;
- dans le domaine de la Santé et malgré le ralentissement des financements hospitaliers, les opérations des grands hôpitaux se sont poursuivies dans les délais prévus (Orléans, Dunkerque, Melun, Pointe-à-Pitre, Fort-de-France, Nouméa). De nouveaux mandats importants ont été gagnés : Saint-Pierre de La Réunion, Libourne, Gonesse, IHU de Strasbourg, Hôpital Nord Nouvelle Calédonie et le projet du nouvel hôpital de Monaco a été relancé en concours d'architecture ;
- en 2012, Icade a poursuivi son fort développement dans le secteur médico-social et l'accompagnement résidentiel des séniors avec la signature de 65,6 millions d'euros de contrats de promotion d'EHPAD : Le Havre, St-Nazaire, Angoulême et Err (Dépt 66) sont les opérations les plus importantes. De nouveaux partenariats avec les principaux investisseurs (dont la CDC) et exploitants d'EHPAD ont été développés ;
- les études de valorisation menées avec Poste Immo dans le cadre d'ARKADEA, notre filiale de valorisation commune, ont débouchées sur le lancement de trois nouvelles opérations de logements à Toulouse, Lyon Croix Rousse et à Besançon. D'autres opérations seront lancées en 2013 ;
- enfin Icade s'est dotée d'une organisation opérationnelle pour accompagner la dynamique de développement du Grand Paris.

Le chiffre d'affaires 2012 de l'activité de Promotion « Équipements Publics et Santé » baisse de 29,0 % pour s'établir à 154,0 millions d'euros, cette diminution d'activité prévisible est principalement due à la fin du projet en PPP du Centre Hospitalier de Saint-Nazaire livré en fin février 2012.

Au 31 décembre 2012, le portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion « Équipements publics et Santé » correspond à 198 717 m² (357 028 m² au 31 décembre 2011) de projets :

- dont 111 490 m² (contre 210 989 m² en 2011) de projets en cours de réalisation incluant 10 000 m² pour les PPP ;
- dont 87 227 m² de projets en cours de montage (146 039 m² au 31 décembre 2011).

Au 31 décembre 2012, les principales opérations en cours de réalisation sont les suivantes :

Opérations en cours	Surface en arrondie *(en m² Shon)*	Type ouvrage	Montage	Localisation	Date prévue de livraison
Zoo de Vincennes (PPP)	10 000	Parc Zoologique	CPI	Paris 12e (75)	2013
Montpellier Grisettes	7 405	Équipement médico-social	CPI	Montpellier (34)	2013
Tours Site de Loire	9 372	Résidence pour personnes âgées	CPI	Tours (37)	2014
Saint-Denis	7 441	Parkings du Centre Hospitalier	CPI	La Réunion (974)	2013
Dijon Mutualité Gérontopôle	13 000	Établissement médico-social	VEFA	Dijon (21)	2013
Montpellier ERR Cerdan	6 103	Pole Gériatrique	CPI	Montpellier (34)	2014
Bourgoin-Jallieu Synergie	11 355	Médipôle	VEFA	Bourgoin-Jallieu (69)	2013

Principales opérations livrées en 2012 :

- St-Nazaire : PPP Centre Hospitalier en CPI 92 300 m² ;
- Saint-Claude (Guadeloupe) : Université des Métiers (UMAG) CPI de 6 577 m² ;
- Dijon : La Providence lot 7 ventes en bloc de logements 6 762 m² en VEFA ;
- Le Havre : Ehpad SOS 4 818 m² en VEFA ;
- Romainville Veuve Aublet : Logements sociaux en VEFA 1 950 m² ;
- Sablé-sur-Sarthe : Centre de soins étudiants CPI 16 001 m² ;
- Marseille : Mucem PPP Archives du Musée CPI 13 000 m² ;
- St-Yriex-la-Perche : Centre de l'obésité CPI 4 850 m² ;
- Nantes Viviani : Orpéa Ehpad CPI 5 282 m².

Depuis le 1er janvier 2012, 56,8 millions d'euros (en quote-part Icade) de contrats ont été signés en VEFA ou CPI :

- Monnaie (37) : École en VEFA 1 720 m² ;
- Isle d'Espagnac (16) la Source : Ehpad en CPI 4 750 m² ;
- Tours : Site Loire Ehpad CPI 9 372 m² ;
- Lahonce : Pôle services CPI 3 465 m² ;
- Le Havre : Ehpad St Just VEFA 5 241 m² ;
- Le Havre : Ehpad La Mare au Clerc VEFA 3 280 m² ;
- Dethel Tassin : Ehpad CPI 6 196 m².

Activité Tertiaire et Commerces

Dans un contexte économique incertain, le marché résiste, mais devient très sélectif et concentré sur les meilleurs actifs.

Dans ce contexte, Icade a malgré tout poursuivi ses efforts en signant les contrats suivants :

- Joinville (94) : VEFA de l'immeuble Urbagreen avec Wereldhave (18 950 m² de bureaux) dont les travaux ont été lancés au cours du premier semestre ;
- Orléans (45) Îlot Calvin : Bureaux en CPI 5 283 m² pour Immobilière Lelievre ;
- Nantes Viviani (44) : Bureaux en VEFA 6 271 m² pour la ville de Nantes / Conseil Général ;
- Guyancourt (78) « Start » : Bureaux en VEFA 30 241 m² avec la SCOR ;
- Lille La Madeleine (59) : bureaux en VEFA 4 468 m² avec Unofi (Scpi Notapierre) ;
- Paris 19e PNE : bureaux en VEFA et en co-promotion avec BNP PARIBAS (27 600 m²).

Au niveau de l'activité Commerces, il faut noter :

- le démarrage des études de l'opération complexe Espace Océan à Saint-Denis de la Réunion ;
- la commercialisation active des surfaces du Centre Commercial Bleu Capelette à Marseille avec la signature des cinémas.

Au 31 décembre 2012, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion de Bureaux et Commerces (186,3 millions d'euros contre 73,8 millions d'euros l'an dernier) est en nette augmentation, en raison du lancement des nouvelles opérations notamment en Île-de-France.

Les principales opérations contributives au chiffre d'affaires en 2012 sont :

- Joinville « Urbagreen » pour WERELDHAVE ;
- Paris Zac de Rungis « Le Pushed Slab » (Paris 13e) pour BPRP ;
- Paris « Le Garance » (Paris 20e) pour la RATP ;
- Bordeaux « Prélude Armagnac » pour UFG ;
- Lyon NEXANS « Opale et Ambre » pour ARKEA ;
- Guyancourt « Start » pour SCOR ;
- Saint-Denis Landy « le Sisley » pour Silic.

Les principales opérations livrées en 2012 sont :

- Villejuif 1 Rhin : 10 839 m² de bureaux pour le compte d'Icade (locataire : LCL) ;
- Lyon Vaise îlot 11 : 6 618 m² de bureaux pour SPI WEST.

Au 31 décembre 2012, Icade Promotion dispose d'un portefeuille de projets dans le domaine de la Promotion Tertiaire et Commerces d'environ 891 112 m² (667 104 m² au 31 décembre 2011) qui se décompose en :

- projets en cours de réalisation pour 220 308 m² (129 124 m² au 31 décembre 2011), soit un chiffre d'affaires restant à appréhender de 380,8 millions d'euros (485,5 millions d'euros au 31 décembre 2011). Le 31 décembre 2012 marque également la fin des opérations de promotion en synergie avec la foncière Icade.

Les principaux projets en cours de réalisation sont résumés dans le tableau ci-après :

Opérations en cours	Surface en arrondie *(en m² Shon)*	Type ouvrage	Montage	Acquéreurs	Date prévue de livraison
Saint-Denis Landy (50 %) "Le Sisley"	22 001	Bureaux	CPI	Silic	2014
Lyon Nexans îlot L « Opale »	12 837	Bureaux	VEFA	ARKEA – Crédit Mutuel	2013
Joinville « Urbagreen »	18 950	Bureaux	VEFA	Wereldhave	2013
ZAC Rungis – Paris 13e « Pushed Slab »	18 900	Bureaux	VEFA	BPRP	2014
Toulon	6 698	Bureaux	VEFA	SCP AGPM	2013
Bordeaux « Prélude Armagnac »	9 347	Bureaux	VEFA	UFG	2013
Lyon Nexans îlot M « Ambre »	12 320	Bureaux	VEFA	ARKEA – Crédit Mutuel	2013
Guyancourt (50 %) « Le Start »	30 241	Bureaux	VEFA	COLIGNY SAS	2013
Paris Nord-Est « Activités »	15 368	Locaux d'activités	VEFA	RIVP	2015
Paris Nord-Est « Bureaux » (50 %)	27 624	Bureaux	VEFA	BNP PARIBAS	2014
Paris 20e – PYRENEES « Garance »	1 814	Bureaux	CPI/VEFA	CICOBAIL/NatioCrédit Bail	2015
Paris 20e – PYRENEES « Garance » *	28 186	Bureaux	VEFA	*	2015
Lille La Madeleine	4 468	Bureaux	VEFA	SCPI Notapierre - UNOFI	2013
Orléans Îlot Calvin	5 283	Bureaux	CPI	Immobilier Lemeunier-Lelièvre	2013
Nantes Viviani 1 Maison Icade	6 271	Bureaux	VEFA	Ville de Nantes/ Conseil général	2013
Total	**220 308**				

* *Opérations en blanc.*

Au 31 décembre 2012, 91 % des surfaces en cours de réalisation sont vendues (73,7 % au 31 décembre 2011).

- D'autres projets, en cours de réalisation, sont traités dans les comptes consolidés d'Icade par mise en équivalence. Ils représentent 92 207 m² au 31 décembre 2012, identique à 2011.
- Au 31 décembre 2012, les projets en cours de montage représentent 578 597 m² (contre 445 773 m² au 31 décembre 2011), soit un chiffre d'affaires de 1 029,3 millions d'euros (1 007,9 millions d'euros au 31 décembre 2011). Ces derniers représentent des projets non encore lancés ou livrés pour lesquels ont été signés soit une promesse de vente du terrain d'assiette de l'immeuble à bâtir (s'il s'agit d'un projet sous forme de VEFA), soit un avant-contrat avec le client investisseur ou utilisateur (s'il s'agit d'un projet sous forme de CPI), soit un protocole de partenariat pour une opération en commun. Certains peuvent avoir un permis de construire, instruit ou obtenu (purgé ou non d'éventuels recours) et les autres non.

Au 31 décembre 2012, les opérations en cours de montage, avec un foncier maîtrisé et un permis de construire instruit ou obtenu, sont résumées dans le tableau ci-après :

Surface totale arrondie *(en m² Shon)*	**Type d'ouvrage (bureaux, commerces...)**	**Date prévue de livraison**
33 086	Bureaux	2014
6 334	Bureaux	2014
11 995	Bureaux	2015
5 535	Bureaux	2015
19 082	Bureaux	2016
996	Bureaux	2014
5 461	Bureaux/commerces	2015
3 200	Bureaux	2015
58 982	Commerces	2014
144 671	**Total**	

Au 31 décembre 2012, les opérations en cours de montage, avec un foncier maîtrisé mais sans permis de construire sont résumées dans le tableau ci-après :

Surface totale arrondie *(en m² Shon)*	**Type d'ouvrage (bureaux, commerces...)**	**Date prévue de livraison**
13 876	Bureaux	2015
9 865	Bureaux / Hôtel	2014
16 484	Bureaux / Village artisanat	2016
103 000(*)	Bureaux / logements	2016
2 938	Bureaux	2014
146 163	**Total**	

(*) Traité par mise en équivalence dans les comptes consolidés d'Icade.

Les opérations en blanc représentent un engagement irréversible de 192,7 millions d'euros (hors taxes).

Assistance à maîtrise d'ouvrage

L'activité Assistance à maîtrise d'ouvrage concerne les contrats d'assistance à maîtrise d'ouvrage et d'études réalisés pour les clients des secteurs Équipements publics et Santé, Tertiaire et Commerces.

En 2012, le chiffre d'affaires d'Assistance à maitrise d'ouvrage est en baisse de 9,6 % à 41,3 millions d'euros.

En Bureaux, les principaux contrats de 2012 portent sur les projets du pôle Foncière :

- Tour EQHO à la Défense ;
- Le Beauvaisis (Paris 19e) ;
- L'immeuble Îlot E à Saint-Denis ;
- Le projet Veolia à Aubervilliers ;
- Les immeubles du Millénaire 3 et 4 à Paris 19e.

Le carnet de commandes s'élève à 68,7 millions d'euros représentant environ 20 mois d'activité (chiffre d'affaires base 12 derniers mois).

Ingénierie

2012 a été marquée par plusieurs succès commerciaux, notamment dans le domaine de la santé :

- Clinique de Bezanes à Reims, le plus important projet privé de France avec 400 lits ;
- Clinique de 216 lits à Nouméa regroupant les deux cliniques les plus importantes de l'Ile.

Dans le domaine des bâtiments tertiaires, plusieurs opérations ont été lancées en Île-de-France, assurant un portefeuille d'activité de qualité.

La stratégie de développement du créneau du conseil en performance énergétique et « développement durable » porte ses fruits et plusieurs opérations de restructurations lourdes de bâtiments ont été ainsi initiées.

Les carnets de commandes – contrats signés non encore produits – des deux sociétés sont élevés : 38,6 millions d'euros soit environ 17 mois d'activité, tant pour Icade Arcoba et Icade Gestec que pour Icade Sethri-Setae, en hausse par rapport à fin décembre 2011 (16 mois d'activité).

Des négociations exclusives sont actuellement en cours en vue de la cession courant 2013 de cette branche d'activité.

2.5.2.4. Aménagement PNE

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(**)	31/12/2011	Variation
Chiffre d'affaires(*)	16,0	9,6	9,6	-	+ 66,7 %
Excédent brut opérationnel	(7,3)	1,1	1,1	-	N/A
Taux de marge (EBO/CA)	*(45,4) %*	*+ 11,0 %*	*+ 11,0 %*	-	
Résultat opérationnel	**(17,9)**	**(3,6)**	**(3,6)**	**-**	**N/A**

(*) Chiffre d'affaires à l'avancement, après prise en compte de l'avancement commercial et de l'avancement travaux de chaque opération.

(**) Reclassement de l'activité PNE Logement vers la Promotion Logement et de l'identification de l'activité Aménagement PNE.

Depuis 2006, Icade est propriétaire de l'entrepôt Mac Donald avec la Caisse des Dépôts et la Semavip (société d'aménagement de la Ville de Paris) via la société SAS PNE (détenue à hauteur de 30 % par Icade, 50 % par la Caisse des Dépôts et 20 % par la Semavip). Cette société a pour objet social une opération d'aménagement destinée à valoriser puis céder les charges foncières du site à des sociétés promoteurs avec pour objectif la reconversion de l'entrepôt Macdonald en un nouveau quartier, devant comprendre environ 160 000 m² de Shon, composés de logements, de bureaux, de commerces ainsi que d'équipements.

Il s'agit d'une opération d'une complexité technique et financière exceptionnelle du fait de la réutilisation d'un bâtiment existant partiellement démoli, puis restructuré en parking et centre commercial et enfin surélevé de bâtiment à différents usages : bureaux, activités et logements.

Ainsi, sur la base de bilans d'opérations et de nombreuses études techniques, la société d'aménagement SAS PNE a donc valorisé puis vendu des charges foncières à Icade Promotion et d'autres promoteurs en vue de la construction d'actifs de logements, de bureaux, de commerces et d'équipements.

Il s'avère que les travaux obligatoires de viabilisation et de renforts de structure sont plus coûteux et plus longs que prévus pour les raisons suivantes :

- la qualité des sols ne peut assumer la portance des bâtiments futurs ;
- les fondations ne sont pas suffisantes et entraînent des injections de micropieux à la base de tous les poteaux ;
- les bâtiments actuels ne sont pas contreventés ce qui entraîne l'installation de voiles de béton ;
- la constatation d'une pollution du terrain plus importante que prévue.

La société SAS PNE a donc constaté dans son résultat opérationnel en 2012 des surcoûts de travaux non prévus initialement dans les bilans d'opérations cédés aux sociétés promoteurs, ce qui entraîne une perte opérationnelle au 31 décembre 2012 de 17,9 millions d'euros.

Comme détaillé dans la partie « Chiffres Clés », Icade va se désengager de l'aménagement de cette opération via une cession de ses parts sociales. Cette cession, qui sera effective début 2013, permettra à Icade de se concentrer sur son rôle de promoteur sur les éléments logements, activités et bureaux de cette opération.

Au 31 décembre 2012, Icade est promoteur dans les opérations PNE suivantes :

- logements : ils se composent de logements sociaux, de logements en accession libre et de logements locatifs institutionnels. Au 31 décembre 2012, le nombre de logements vendus ou réservés représente 907 lots soit un taux de commercialisation supérieur à 80 % ;
- bureaux : opération réalisée en co-promotion, pour 27 600 m², et vendue en VEFA en mars 2012. Les travaux de construction ont démarré sur l'exercice 2012 ;
- activités : 15 400 m² de surfaces d'activités. La signature de la VEFA de cette opération est intervenue début 2013.

Opérations intragroupe avec le pôle Foncière Tertiaire

Pour la Promotion Bureaux : la livraison du cinquième et dernier immeuble de l'opération Metropolitan à Villejuif marque la fin des opérations de promotion en synergie avec la foncière Icade.

Pour l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage :

- La construction des immeubles du Millénaire 3 et 4 à Paris 19e ;
- La rénovation lourde de la Tour EQHO à la Défense (92) ;
- La rénovation lourde du bâtiment « le Beauvaisis », situé au Parc du Pont de Flandre à Paris (75) ;
- La construction de l'immeuble de l'îlot E à Saint-Denis (93) ;
- La convention de projet concernant la construction du futur siège de Veolia à Aubervilliers (93).

Le chiffre d'affaires restant à réaliser au 31 décembre 2012 est de 10,1 millions d'euros.

Besoin en fonds de roulement et endettement

Après deux années de baisse du besoin en fonds de roulement, celui-ci augmente de nouveau depuis le début de l'exercice 2012. En augmentation de 135,5 millions d'euros, il est difficilement comparable avec les niveaux de l'exercice précédent compte tenu des forts encaissements intervenus fin 2011 liés aux ventes Scellier. De plus, l'engagement ponctuel en fin d'année 2012 sur d'importantes opérations de logements en Île-de-France a contribué à augmenter sensiblement le besoin en fonds de roulement de fin d'exercice.

Le taux BFR/CA tertiaire augmente légèrement, tandis que celui du résidentiel se dégrade fortement passant de 18 % du chiffre d'affaires 2011 à 39 % du chiffre d'affaires 2012.

L'endettement net passe de (86,8) millions d'euros à 19,6 millions d'euros, conséquence de l'évolution du BFR, soit une position légèrement négative.

2.5.3. Pôle Services

Le pôle Services comprend aujourd'hui deux pôles : l'activité de *Property Management* d'une part, et l'activité de Conseil et Solutions d'autre part.

En 2012, le recentrage des activités s'est poursuivi avec la cession au cours du 1er semestre d'Icade Résidences Services, spécialisée dans la gestion des résidences étudiantes en France.

Chiffres Clés *(millions d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011 retraité	Reclassements(*)	31/12/2011	Variation
Chiffre d'affaires	**62,8**	**109,5**	**(0,6)**	**110,1**	**(42,7) %**
Property Management	33,3	34,3	-	34,3	(2,8) %
Conseil et Solutions	14,9	17,6	-	17,6	(14,9) %
Dont Icade Solutions Immobilière (ISI)	11,3	12,9	-	12,9	(11,8) %
Dont autres	3,6	4,7	-	4,7	(23,5) %
Intra-métier services	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)	(13,3) %
Activités cédées ou en cours de cession	14,9	58,1	(0,6)	58,7	(74,3) %
Excèdent brut opérationnel	**5,2**	**10,9**	**0,7**	**10,2**	**(52,4) %**
Property Management	3,6	3,7	-	3,7	(2,5) %
Conseil et Solutions	1,7	2,8	-	2,8	(39,5) %
Dont Icade Solutions Immobilière (ISI)	1,6	2,3	-	2,3	(30,9) %
Dont autres	0,1	0,5	-	0,5	(78,2) %
Intra-métier services	-	-	-	-	-
Activités cédées ou en cours de cession	(0,1)	4,4	0,7	3,7	(101,9) %
Résultat opérationnel	**3,4**	**9,5**	**0,2**	**9,2**	**(63,7) %**
Property Management	2,6	3,5	-	3,5	(24,0) %
Conseil et Solutions	1,4	2,3	-	2,3	(40,0) %
Dont Icade Solutions Immobilière (ISI)	1,3	2,1	-	2,1	(36,8) %
Dont autres	0,1	0,2	-	0,2	(65,0) %
Intra-métier services	-	-	-	-	-
Activités cédées ou en cours de cession	(0,6)	3,7	0,2	3,5	(116,6) %

(*) Les reclassements concernent le transfert au 1er janvier 2012 de la société Icade Inmobiliaria de l'activité de Services vers l'activité de Foncière.

Le chiffre d'affaires du pôle Services atteint 62,8 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 109,5 millions au 31 décembre 2011. Cette évolution est liée essentiellement aux effets de variation de périmètre. En effet, la cession en 2011 de la filiale espagnole spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes et plus récemment en mars 2012 d'Icade Résidences Services, entraînent une perte de chiffre d'affaires de 42,8 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires à périmètre constant représente 55,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 en diminution de 6,5 % par rapport au 31 décembre 2011.

Cette évolution s'explique par :

- une baisse du chiffre d'affaires 2012 d'Icade Solutions Immobilières (ISI) qui regroupe les sociétés de conseil et d'expertise immobilière compte tenu de la conjoncture.

  En 2012, les équipes d'Icade Conseil ont participé à la réalisation d'importantes transactions comme l'immeuble Austerlitz II, une partie des actifs de la Caisse des mines, un immeuble rue de l'Université (Paris 7e).

  L'année 2012 a également vu la création d'Icade Asset Management qui permet de fournir aux investisseurs institutionnels une offre intégrée en complément des prestations d'Icade Conseil, d'I-Porta et d'Icade Expertise.

  En effet, à la suite des missions de conseil à l'acquisition réalisées par Icade Conseil au cours de l'exercice, plusieurs contrats *d'asset management* ont été signés par Icade Asset Management durant l'année 2012 sur des immeubles de bureaux comme le Farman, Liberté II, ainsi que sur un immeuble rue de l'Université totalisant près de 98 000 m² Shon. Des mandats de gestion ont aussi été gagnés fin 2012 sur des immeubles mixtes haussmanniens et sur un portefeuille diversifié de 7 actifs qui produiront leur plein effet en 2013.

  Toujours dans l'offre de services d'Icade Solutions Immobilière (ISI), I-Porta a notamment remporté une mission auprès de Plastic Omnium pour mettre en place une solution informatique immobilière très complète sur la fourniture et mise en œuvre d'un SI pour décrire et documenter son parc immobilier mondial ;
- une baisse du chiffre d'affaires de l'activité Property Management par rapport au 31 décembre 2011 liée essentiellement à la rationalisation stratégique du portefeuille de mandats de gérance.

Patrimoine géré en France au 31 décembre 2012 :

- 2 550 000 m² de gérance ;
- 1 416 000 m² de syndic ;
- 227 000 m² de pilotage ;
- 15 300 logements gérés pour le compte d'institutionnels.

Les opérations intragroupes avec les autres activités d'Icade

En 2012, le chiffre d'affaires des activités intra-groupes du pôle Services représente 11,0 millions d'euros, soit une diminution de 1,8 million d'euros par rapport à 2011.

Ainsi, le pôle Services intervient dans la gestion des logements résiduels diffus mais également dans la cession de ces derniers logements et d'autres patrimoines arbitrés par Icade.

En matière de conseil technique, le pôle Services accompagne Icade pour assurer la sécurité de l'ensemble des parcs tertiaires d'Icade et I-Porta continue d'accompagner la foncière sur certains projets.

L'Excédent Brut Opérationnel à périmètre constant du pôle Services est en diminution de 22,4 % par rapport à 2011 et s'élève à 5,1 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette évolution est liée essentiellement à la perte de chiffre d'affaires.

Le **Résultat Opérationnel** à périmètre constant représente 6,9 % du chiffre d'affaires au 31 décembre 2012. Il est en baisse de 34,3 % par rapport à 2011 et s'élève à 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2012.

2.5.4. Autres

L'activité « Autres » est constituée par les charges dites de « siège » du groupe Icade et par les éliminations des opérations intra-groupes d'Icade.

Le **chiffre d'affaires** « Autres » atteint (33,9) millions d'euros au 31 décembre 2012 contre (88,4) millions d'euros en 2011. Il correspond essentiellement à l'élimination du chiffre d'affaires lié aux opérations intra-groupes.

Le pôle Foncière Tertiaire achète des prestations au pôle Promotion Tertiaire : Bureaux à Villejuif (94), Tour EQHO à la Défense (92), Millénaire 3 à Paris (19e). L'impact sur le chiffre d'affaires au 31 décembre 2012 est de (13,8) millions d'euros au 31 décembre 2012 contre (66,0) millions d'euros au 31 décembre 2011.

Suite à l'ouverture du capital d'Icade Santé auprès d'investisseurs externes, Icade vend à Icade Santé diverses prestations de services (contrats d'*asset management* et de gestion immobilière). Le chiffre d'affaires réalisé sur l'exercice 2012 s'élève à 6,2 millions d'euros.

Le **résultat opérationnel** « Autres » atteint 8,0 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre (23,9) millions d'euros en 2011.

Il se compose sur l'exercice 2012 :

- des éliminations de marge sur les opérations intra-groupes d'Icade pour (7,2) millions d'euros ;
- de la contribution négative des charges « siège » d'Icade pour (8,4) millions d'euros ;
- du résultat de cession de la société Icade Résidences Services, intervenue en mars 2012.

La contribution négative du « siège » d'Icade s'élevait à (7,1) millions d'euros en 2011, soit une augmentation sur 2012 de 1,3 million d'euros qui s'explique essentiellement par des impacts de provisions non récurrents constatés sur l'exercice 2012.

2.5.5. Résultat 2012

2.5.5.1. Résultat Financier

Le résultat financier d'Icade au 31 décembre 2012 s'élève à (101,6) millions d'euros contre (97,2) millions d'euros au 31 décembre 2011.

Cette variation s'explique essentiellement par la hausse de l'endettement afin de financer les investissements de l'exercice, partiellement compensée par la baisse du coût moyen de la dette.

Elle s'inscrit dans la politique permanente d'optimisation des ressources financières d'Icade assortie d'une gestion prudente de son risque de taux et d'une stabilisation de son *loan to value* en deçà de 40 %.

2.5.5.2. Charge d'impôt

La charge d'impôt de l'exercice 2012 s'élève à (37,2) millions d'euros contre (44,1) millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette diminution est notamment liée à la baisse d'activité du pôle Promotion.

De plus, en 2011, Icade a constaté un montant de 4,9 millions d'euros d'impôts non courants suite aux plus-values de cession des commerces en pied d'immeubles d'Icade Commerce (société non SIIC).

Nous rappelons que lors d'une vérification de comptabilité intervenue au cours de l'exercice 2010, l'administration fiscale avait remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l' « *exit tax* » (IS au taux de 16,5 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1er janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l' « *exit tax* » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a indiqué à Icade qu'elle envisage de modifier le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire serait alors porté à 206 millions d'euros. La société continue de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses cabinets conseils.

En conséquence, comme au 31 décembre 2011, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2012.

En l'état actuel de la procédure, le désaccord entre l'administration fiscale et Icade, portant sur la valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2006, est soumis à l'avis de la Commission Nationale des Impôts Directs et Taxes sur le Chiffre d'Affaires.

2.5.5.3. Résultat net part du Groupe

Après prise en compte des éléments ci-dessus, le Résultat Net Part du Groupe atteint 52,7 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 93,0 millions d'euros au 31 décembre 2011.

2.5.6. Obligations du régime SIIC et distribution

Le ratio d'activités non éligibles au régime SIIC dans le bilan de la société mère s'élève à 11,72 % au 31 décembre 2012.

Le résultat net comptable 2012 d'Icade s'élève à 61,2 millions d'euros, correspondant à un résultat fiscal de 122,0 millions d'euros.

Cette base fiscale se décompose sur les différents secteurs de la façon suivante :

- 68,8 millions d'euros de résultat courant de l'activité SIIC, exonéré et soumis à une obligation de distribution de 85 % ;
- (2,8) millions d'euros de résultat des cessions ;
- 43,7 millions d'euros de dividendes des filiales SIIC, exonérés et soumis à une obligation de distribution de 100 % ;
- le résultat taxable s'élève à 12,3 millions d'euros avant imputation des déficits antérieurs.

L'obligation de distribution s'élève à 102,2 millions d'euros au titre de 2012 dont :

- 58,5 millions d'euros au titre de l'activité locative (obligation de 85 %) ;
- 43,7 millions d'euros au titre des dividendes de filiales SIIC (obligation de 100 %).

2.5.7. Charges non déductibles fiscalement

Les charges de l'exercice ne comprennent pas de dépenses non admises en déduction par l'administration fiscale telles que définies par les dispositions de l'article 39-4 et 223 quater du Code général des impôts.

	Résultat fiscal	Obligation de distribution		Résultat fiscal	Obligation de distribution	
(en millions d'euros)	**31/12/2012**	**%**	**Montant**	**31/12/2011**	**%**	**Montant**
Résultat courant de l'activité SIIC	68,8	85,0 %	58,5	49,5	85,0 %	42,1
Résultat des cessions	(2,8)	0,0 %	0,0	13,5	50,0 %	6,7
Dividende des filiales SIIC	43,7	100,0 %	43,7	(21,7)	0,0 %	0,0
Résultat taxable	12,3	0,0 %	0,0	(16,4)	0,0 %	0,0
TOTAL	**122,0**		**102,2**	**24,9**		**48,8**

Il sera proposé à l'assemblée générale annuelle, qui se tiendra le 12 avril 2013 la distribution d'un dividende d'un montant de 3,64 € par action. Sur la base des actions existantes au 20 février 2013, soit 52 000 517 actions, le montant de la distribution de dividendes proposé au vote de l'assemblée générale s'élèvera à 189,3 millions d'euros.

(en millions d'euros)	**31/12/2012**	**31/12/2011**
Dividende (en millions d'euros)	189,3	193,4
Dont dividende courant	189,3	174,2
Dont dividende exceptionnel	0,0	19,2
Dividende (en € / action)	3,64	3,72
Dont dividende courant	3,64	3,35
Dont dividende exceptionnel	0,0	0,37

3. Actif net réévalué au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2012, l'actif net réévalué EPRA simple net s'élève à 4 399,7 millions d'euros, soit 84,7 euros par action, en baisse de 3,1 % par rapport au 31 décembre 2011 et l'actif net réévalué EPRA triple net s'élève à 4 190,1 millions d'euros, soit 80,7 euros par action, en baisse de 3,6 % par rapport au 31 décembre 2011.

3.1. ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

3.1.1. Synthèse des valeurs expertisées du patrimoine d'Icade

Le patrimoine d'Icade ressort à 6 849,7 millions d'euros en valeur hors droits contre 6 727,3 millions d'euros à fin 2011, soit une variation de + 122,4 millions d'euros sur l'année 2012 (+ 1,8 %). À périmètre constant, la variation annuelle de la valeur du patrimoine s'établit à - 111,2 millions d'euros, soit une diminution de - 1,7 % par rapport au 31 décembre 2011, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

Valeur du patrimoine hors droits *(en millions d'euros)* [1]	31/12/2012	31/12/2011	Variation *(en millions d'euros)*	Variation *(en %)*	Variation pér. constant[2] *(en millions (d'euros)*	Variation pér. constant[2] *(en %)*
Actifs stratégiques[3]	3 996,4	4 109,6	(113,2)	(2,8) %	(74,6)	(1,9) %
Actifs alternatifs[4]	2 166,0	1 754,1	+ 411,9	+ 23,5 %	+ 36,9	+ 2,1 %
Actifs non stratégiques[5]	687,3	863,6	(176,3)	(20,4) %	(73,5)	(9,8) %
Valeur du patrimoine immobilier	**6 849,7**	**6 727,3**	**+ 122,4**	**+ 1,8 %**	**(111,2)**	**(1,7) %**

(1) Selon périmètre de consolidation au 31/12/2012 (intégration à 100 % des actifs consolidés par intégration globale et à hauteur du pourcentage de participation pour les autres actifs consolidés).
(2) Variation nette des cessions de la période et des investissements.
(3) Comprend les Bureaux France et les Parcs Tertiaires.
(4) Comprend les Commerces et Centres Commerciaux et la Santé.
(5) Comprend les Entrepôts, les Bureaux Allemagne et le Logement.

Le patrimoine immobilier d'Icade fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des comptes semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC publié en juillet 2008 par la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières.

Les missions d'expertises immobilières ont été confiées à Jones Lang LaSalle, DTZ Eurexi, CBRE Valuation et Catella.

En début d'année 2011, Icade avait lancé une consultation auprès des principaux experts immobiliers dans le cadre du renouvellement des missions d'évaluation de son patrimoine de bureaux en France, de parcs tertiaires, de commerces et centres commerciaux et d'entrepôts. Les experts ont été retenus selon des critères d'indépendance, de qualification, de réputation, de compétence en matière d'évaluation immobilière, de capacité en matière d'organisation et de réactivité et de niveau de prix proposé mais également avec la volonté de procéder à une rotation des experts par portefeuille. Au terme de ce processus, un contrat d'une durée de trois ans a été signé avec les experts retenus.

En début d'année 2012, la mission d'évaluation du portefeuille Santé a été renouvelée pour une durée de trois ans.

Pour les portefeuilles Bureaux en Allemagne et Logement, un contrat d'expertise renouvelable chaque année est établi entre Icade et les experts immobiliers, ceux-ci procédant, au terme de sept années, à la rotation interne de leurs équipes.

Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés à Icade sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de lots, nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- la *Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière*, quatrième édition, publiée en octobre 2012 ;
- le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;

- au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées en avril 2009 dans le *Blue Book*, ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royale Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Ces différents textes prévoient la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, Icade s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont établies en valeur droits inclus et en valeur hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

L'immeuble de bureaux Crystal Park et les tours EQHO et PB5 font l'objet d'une double expertise, la valorisation retenue correspond à la moyenne des deux valeurs d'expertise.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de site sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un évènement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

À l'issue de leurs travaux, les experts émettent un rapport d'expertise qui se présente généralement sous la forme d'un rapport d'expertise résumé et/ou d'un certificat d'expertise. Pour les actifs n'ayant pas fait l'objet d'une visite, les experts établissent une actualisation de leur précédent rapport d'expertise après revue des modifications intervenues dans leur situation juridique, urbanistique ou locative.

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine d'Icade a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2012, à l'exception néanmoins :

- des immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux qui sont sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé ; c'est le cas, au 31 décembre 2012, de 11 entrepôts (Andrézieux, Aix 1, Aix 2, Aix 3, Limoges, Montmorillon, Auxerre, Grigny, Longvic, Sennecé-les-Mâcon et Marignane), de l'immeuble de bureaux Goldsteinstrasse à Francfort, des lots de copropriété de la tour Arago et des bureaux de Fontaine-les-Dijon ;
- des immeubles sous-jacents à une opération de financement (i.e. crédit-bail ou location avec option d'achat lorsque Icade est crédit bailleur à titre exceptionnel) qui sont retenus au montant de la créance financière inscrite dans les comptes ou le cas échéant au prix de l'option d'achat figurant au contrat ; l'immeuble de bureaux de Levallois-Perret loué au Ministère de l'Intérieur sur une durée de 20 ans avec une option d'achat (LOA) constitue le seul immeuble relevant de cette catégorie au 31 décembre 2012 ;
- des immeubles et ouvrages publics détenus dans le cadre de PPP (Partenariat Public Privé) qui ne font pas l'objet d'une expertise, leur propriété revenant in fine à l'État à l'issue des concessions. Ces actifs restent, de ce fait, maintenus à leur valeur nette comptable et ne sont pas repris dans la valeur du patrimoine immobilier actuellement publiée par Icade ;
- des immeubles acquis en VEFA et/ou auprès du pôle Promotion qui sont également valorisés à leur coût de revient jusqu'à leur date de livraison ; aucun actif ne relève de cette catégorie au 31 décembre 2012, le dernier bâtiment de Villejuif ayant été livré au cours du 1er semestre 2012 ;
- des immeubles acquis moins de trois mois avant la date de clôture semestrielle ou annuelle qui sont maintenus à leur valeur nette comptable. Au 31 décembre 2012, 10 actifs du portefeuille Santé relèvent de cette catégorie : la clinique François Chénieux à Limoges, le centre Clinical à Soyaux, le Pôle Santé Sud au Mans, la clinique des Cèdres à Brive-la-Gaillarde, la polyclinique Les Fleurs à Ollioules, la clinique de Flandre à Coudekerque-Branche, la polyclinique Jean Villar à Bruges, la clinique Villette à Dunkerque, le centre d'imagerie CIMROR à Clermont-Ferrand et un terrain à Champigny-sur-Marne.

3.1.2. Le patrimoine d'actifs stratégiques

La valeur globale du portefeuille stratégique s'établit à 3 996,4 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2012 contre 4 109,6 millions d'euros à fin 2011, soit une diminution de 113,2 millions d'euros (- 2,8 %).

Valeur du patrimoine stratégique hors droits en M€	31/12/2012	31/12/2011 retraité[1]	Retraite-ments[1]	31/12/2011	Variation *(en millions d'euros)*	Variation *(en %)*	Variation pér. constant *(en millions d'euros)*	Variation pér. constant *(en %)*
Bureaux France	2 426,1	2 567,6	197,2	2 370,4	(141,5)	(5,5) %	(51,7)	(2,2) %
Parcs Tertiaires	1 570,3	1 542,0		1 542,0	+ 28,3	+ 1,8 %	(22,9)	(1,5) %
Stratégique	**3 996,4**	**4 109,6**	197,2	3 912,4	**(113,2)**	**(2,8) %**	**(74,6)**	**(1,9) %**

(1) Les Bureaux de Levallois-Perret, le CERS et l'hôtel de Cap Breton ainsi que la crèche de Blagnac ont été reclassés du pôle Santé au pôle Bureaux au 31 décembre 2012 et, dans un souci d'homogénéité, les chiffres du 31 décembre 2011 ont été ajustés pour tenir compte de cette nouvelle classification.

En neutralisant l'impact des investissements et des cessions réalisés au cours de l'année 2012, la variation de la valeur du patrimoine stratégique est de - 1,9 % à périmètre constant.

En valeur, 99 % du portefeuille est localisé en Ile-de-France.

Évaluation du patrimoine immobilier stratégique par secteur géographique	Valorisation hors droits *(en millions d'euros)*		Variation *(en millions d'euros)*	Variation pér. constant *(en millions d'euros)*	Variation pér. constant *(en %)*
	31/12/2012	31/12/2011			
Paris QCA	183	270	(87)	+ 14	+ 8,3 %
Paris (hors QCA)	878	915	(37)	+ 1	+ 0,1 %
La Défense	707	698	+ 9	(76)	(11,1) %
Croissant Ouest	1 006	1 022	(16)	0	0 %
Première Couronne	1 148	1 122	+ 26	(3)	(0,2) %
Deuxième Couronne	36	38	(2)	(6)	(15,8) %
S/T Île-de-France	**3 958**	**4 065**	**(107)**	**(70)**	**(1,8) %**
Province	38	45	(7)	(5)	(11,9) %
TOTAL	**3 996**	**4 110**	**(114)**	**(75)**	**(1,9) %**

Le montant des terrains et des projets en développement s'élève à 666,0 millions d'euros au 31 décembre 2012, se décomposant en 32,7 millions d'euros de terrains et 633,3 millions d'euros de projets en développement.

3.1.2.1. Les Bureaux France

La valeur globale de ce portefeuille s'établit à 2 426,1 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2012 contre 2 567,6 millions d'euros à fin 2011, soit une diminution de 141,5 millions d'euros.

Au cours du l'année 2012, les investissements réalisés dans les actifs de bureaux, qui comprennent principalement les travaux de la tour EQHO, se sont élevés à un total de 104,4 millions d'euros. En neutralisant l'impact de ces investissements et des cessions des immeubles Messine et Le Mistral à Paris, La Vigie à Brest, des lots de copropriété de l'immeuble Neuilly-Madrid à Neuilly-sur-Seine et de la tour Areva à la Défense, des lots de la galerie commerciale de Montparnasse et des commerces d'Evreux et de Mâcon, la variation de valeur du patrimoine du pôle Bureaux au 31 décembre 2012 est de - 51,7 millions d'euros à périmètre constant, soit - 2,2 %. À noter, qu'à elle seule, la variation de valeur de la tour EQHO sur 2012 s'élève à - 57,5 millions d'euros notamment du fait de la révision par les experts des hypothèses de commercialisation.

La variation globale s'explique par l'impact business plan des immeubles, regroupant notamment l'évolution de la situation locative et des budgets de travaux et l'effet des indexations des loyers, de - 71,8 millions d'euros et par l'impact de la baisse des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts compte tenu de l'évolution du marché de l'immobilier de + 20,1 millions d'euros.

Rendement des actifs et potentiel de réversion

Évaluation du patrimoine immobilier de bureaux	Valorisation droits inclus[1] *(en millions d'euros)*	Valorisation hors droits[2] *(en millions d'euros)*	Taux de rendement net hors droits[3]	Prix €/m² moyen[4]
Paris	306	292	6,2 %	9 902
La Défense	206	194	8,0 %	4 482
Croissant Ouest	1 051	1 004	6,5 %	8 018
Première Couronne	353	347	6,5 %	4 770
Deuxième Couronne	38	36	11,4 %	1 236
Total Île-de-France	**1 954**	**1 873**	**6,7 %**	**6 252**
Province	40	38	8,7 %	1 681
TOTAL	**1 994**	**1 911**	**6,7 %**	**5 932**
Réserves foncières et projets en développement[5]	524	515	n/a	n/a
TOTAL	**2 518**	**2 426**		

(1) Valorisation droits inclus du patrimoine de Bureaux France établie à partir de la moyenne des valeurs d'expertise au 31 décembre 2012.
(2) Valorisation hors droits du patrimoine de Bureaux France établie à partir de la moyenne des valeurs d'expertise au 31 décembre 2012 (après déduction des droits et frais d'actes calculés forfaitairement par les experts).
(3) 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 hors droits des surfaces louables.
(4) Établi par rapport à la valeur d'expertise hors droits.
(5) Comprend principalement la tour EQHO.

Le rendement des immeubles du pôle Bureaux est de 6,7 % au 31 décembre 2012 (contre 6,8 % à fin 2011) pour un potentiel de réversion(*) valorisé à - 2,3 % d'après les valeurs locatives de marché estimées par les experts immobiliers.

3.1.2.2. Les Parcs Tertiaires

Les actifs immobiliers des Parcs Tertiaires sont constitués d'un patrimoine bâti en exploitation mais également de réserves foncières et de droits à construire pour lesquels des projets immobiliers ont été identifiés et/ou sont en cours de développement.

La valeur vénale des actifs des Parcs Tertiaires est évaluée à 1 570,3 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2012 contre 1 542,0 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une variation à la hausse de 28,3 millions d'euros (+ 1,8 %).

Au cours de l'année 2012, Icade a réalisé 51,2 millions d'euros d'investissements de maintenance et de développement sur les Parcs Tertiaires.

À périmètre constant, après neutralisation des investissements de l'année, la valeur du patrimoine des Parcs Tertiaires diminue de 22,9 millions d'euros sur l'année 2012, soit - 1,5 %. Cette variation s'explique principalement par la situation spécifique de certains actifs, comme par exemple le décalage de la commercialisation de l'immeuble Le Beauvaisis, la renégociation des baux de plusieurs locataires pour lesquels Icade a consenti une baisse de loyer en contrepartie d'un allongement de leur durée ferme, la revue du programme d'investissements sur certains actifs et la signature de protocole avec certains locataires en place afin de libérer des surfaces pour les développements à venir tel que Veolia.

(*) Potentiel de réversion : écart constaté entre la valeur locative de marché des surfaces louées et les loyers annualisés nets des charges non récupérables de ces mêmes surfaces (exprimé en pourcentage de loyers nets). Le potentiel de réversion tel que calculé ci-dessus est établi sans considération de l'échéancier des baux et ne fait pas l'objet d'une actualisation.

Ventilation géographique des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier des Parcs Tertiaires	Valorisation hors droits (en millions d'euros)	Valorisation hors droits (en %)
Paris (75)	769	48,9 %
Saint Denis (93)	164	10,5 %
Aubervilliers (93)	637	40,6 %
TOTAL	**1 570**	**100 %**

La valeur des parcs localisés en Seine-Saint-Denis (93) représente environ 51 % de la valeur totale des Parcs Tertiaires, les parcs situés dans Paris représentant les 49 % restants (Parc du Pont de Flandre et Parc du Millénaire).

Rendement des actifs et potentiel de réversion

Évaluation du patrimoine immobilier de Parcs Tertiaires	Valorisation droits inclus (en millions d'euros)	Valorisation hors droits (en millions d'euros)	Taux de rendement net hors droits	Prix €/m² moyen
Parc du Pont de Flandre	421	400	7,3 %	4 417
Parc des Portes de Paris	706	669	8,7 %	2 130
Parc du Millénaire	344	324	6,7 %	4 853
Parc le Mauvin	28	26	8,3 %	1 621
TOTAL	**1 499**	**1 419**	**7,8 %**	**2 911**
Réserves foncières et projets en développement[1]	153	151	n/a	n/a
TOTAL	**1 652**	**1 570**		

(1) Comprend principalement les réserves foncières et les projets en développement (dont Parc des Portes de Paris : îlot E, bâtiment 302 et Millénaire 3 et 4).

Sur la base des loyers au 31 décembre 2012 et dans un contexte de croissance des loyers due à l'indexation, le rendement des actifs des Parcs Tertiaires ressort à 7,8 % (contre 7,6 % à fin 2011). Le potentiel de réversion du portefeuille est estimé à + 0,3 % et est calculé sur la base des VLM retenues par les experts immobiliers selon leurs connaissances du marché et les dernières transactions réalisées sur le secteur et n'intègre donc pas le potentiel de développement futur des parcs.

3.1.3. Le patrimoine d'actifs alternatifs

Ce patrimoine comprend les Commerces et Centres Commerciaux et le portefeuille Santé.

Valeur du patrimoine (en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011 retraité[1]	Retraitements[1]	31/12/2011	Variation (en millions d'euros)	Variation (en %)	Variation pér. constant (en millions d'euros)	Variation pér. constant (en %)
Commerces et Centres Commerciaux	441,5	437,1		437,1	+ 4,4	+ 1,0 %	+ 2,8	+ 0,6 %
Santé	1 724,5	1 317,0	(197,2)	1 514,2	+ 407,5	+ 30,9 %	+ 34,1	+ 2,6 %
Alternatif	**2 166,0**	**1 754,1**	**(197,2)**	**1 951,3**	**+ 411,9**	**+ 23,5 %**	**+ 36,9**	**+ 2,1 %**

(1) Les Bureaux de Levallois-Perret, le CERS et l'hôtel de Cap Breton ainsi que la crèche de Blagnac ont été reclassés du pôle Santé au pôle Bureaux au 31 décembre 2012 et, dans un souci d'homogénéité, les chiffres du 31 décembre 2011 ont été ajustés pour tenir compte de cette nouvelle classification. Par conséquent, au 31 décembre 2012, le pôle Santé est constitué des seuls actifs détenus par Icade Santé.

3.1.3.1. Les Commerces et Centres Commerciaux

Au 31 décembre 2012, cette classe d'actifs comprend le centre commercial Odysseum à Montpellier ouvert en 2009, le centre commercial Le Millénaire situé à Aubervilliers livré en avril 2011 ainsi que le portefeuille de murs des magasins Mr. Bricolage acquis début 2008. Les deux centres commerciaux ont été développés par le pôle Promotion d'Icade et sont détenus en partenariat avec Klépierre à 50/50.

Au 31 décembre 2012, la valeur globale des actifs des Commerces et Centres Commerciaux ressort à 441,5 millions d'euros hors droits contre 437,1 millions d'euros à fin 2011, soit une hausse de 4,4 millions d'euros (+ 1,0 %).

Valeur du patrimoine immobilier de Commerces et Centres Co. *(en millions d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011	Variation *(en millions d'euros)*	Variation *(en %)*	Variation pér. constant *(en millions d'euros)*	Variation pér. constant *(en %)*
Centres Commerciaux	319,4	317,0	+ 2,4	+ 0,8 %	+ 0,8	+ 0,2 %
Icade Bricolage	122,1	120,1	+ 2,0	+ 1,7 %	+ 2,0	+ 1,7 %
TOTAL	**441,5**	**437,1**	**+ 4,4**	**+ 1,0 %**	**+ 2,8**	**+ 0,6 %**

La variation de valeur à périmètre constant des Commerces et Centres Commerciaux s'élève à + 2,8 millions d'euros sur l'année 2012 (+ 0,6 %). Cette variation s'explique à hauteur de - 1,0 million d'euros environ par un ajustement à la hausse des taux de rendement et d'actualisation retenus par les experts immobiliers et par la révision des hypothèses des business plans des immeubles pour + 3,8 millions d'euros.

Rendement des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier de Commerces et Centres Co.	Valorisation droits inclus *(en millions d'euros)*	Valorisation hors droits *(en millions d'euros)*	Taux de rendement net hors droits	Prix €/m² moyen
Paris	8	8	6,1 %	3 198
Première Couronne	202	190	5,5 %	6 374
Deuxième Couronne	4	4	7,5 %	744
Province	248	240	6,7 %	1 362
TOTAL	**462**	**442**	**6,2 %**	**2 068**

Le rendement net du portefeuille de commerces ressort à 6,2 % au 31 décembre 2012 (contre 6,1 % à fin 2011).

3.1.3.2. La Santé

Le portefeuille immobilier Santé est constitué des murs de cliniques et d'établissements de santé.

Les bureaux de Levallois-Perret, le CERS et l'hôtel de Cap Breton ainsi que la crèche de Blagnac ont été reclassés du pôle Santé au pôle Bureaux au 31 décembre 2012 et, dans un souci d'homogénéité, les chiffres du 31 décembre 2011 ont été ajustés pour tenir compte de cette nouvelle classification. Par conséquent, au 31 décembre 2012, le pôle Santé est constitué des seuls actifs détenus par Icade Santé.

La valeur globale de ce portefeuille est estimée à 1 724,5 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2012 contre 1 317,0 millions d'euros à fin 2011, soit une hausse de 407,5 millions d'euros liée principalement aux acquisitions d'établissements de santé de fin d'année.

À périmètre constant, après neutralisation des investissements de l'année d'un montant de 49,7 millions d'euros et des acquisitions d'un montant de 323,7 millions d'euros, la valeur du portefeuille varie de + 34,1 millions d'euros sur l'année 2012, soit + 2,6 %. Cette variation s'explique à hauteur de + 30,3 millions d'euros par l'impact des business plans des immeubles et à hauteur de + 3,8 millions d'euros environ par l'impact des taux.

Ventilation géographique des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier de Santé	Valorisation hors droits (en millions d'euros)	Valorisation hors droits (en %)
Première Couronne	70	4,1 %
Deuxième Couronne	309	17,9 %
Total Île-de-France	**379**	**22,0 %**
Province	1 346	78,0 %
TOTAL	**1 725**	**100 %**

Rendement des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier de Santé	Valorisation droits inclus (en millions d'euros)	Valorisation hors droits (en millions d'euros)	Taux de rendement net hors droits[1]	Prix €/m² moyen
Cliniques et établissements de santé	1 817	1 725	6,9 %	2 208
Réserves foncières et projets en développement	0	0	n/a	n/a
TOTAL	**1 817**	**1 725**		

(1) Loyers annualisés nets des charges non récupérables des actifs rapportés à leur valeur d'expertise hors droits, complétés le cas échéant des compléments de loyers contractualisés en cas de réalisation de travaux.

Le rendement net du portefeuille de cliniques ressort à 6,9 % au 31 décembre 2012 (contre 6,8 % à fin 2011).

3.1.4. Le patrimoine d'actifs non stratégiques

Ce patrimoine comprend les Entrepôts, les Bureaux en Allemagne et le Logement.

Valeur du patrimoine (en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011 retraité	31/12/2011	Variation (en millions d'euros)	Variation (en %)	Variation pér. constant (en millions d'euros)	Variation pér. constant (en %)
Entrepôts	197,4	247,3	247,3	(49,9)	(20,2) %	(44,1)	(18,5) %
Bureaux Allemagne	233,0	304,5	304,5	(71,5)	(23,5) %	(18,0)	(7,3) %
Logement	256,9	311,8	311,8	(54,9)	(17,6) %	(11,4)	(4,3) %
NON STRATÉGIQUE	**687,3**	**863,6**	**863,6**	**(176,3)**	**(20,4) %**	**(73,5)**	**(9,8) %**

3.1.4.1. Les Entrepôts

La valeur vénale des actifs des Entrepôts est évaluée à 197,4 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2012 contre 247,3 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une variation à la baisse de - 49,9 millions d'euros (- 20,2 %).

Dans le prolongement de la hausse des taux de rendement et d'actualisation constatée au 30 juin 2012, une nouvelle baisse de la valeur est observée au 31 décembre portant la variation sur l'année à - 44,1 millions d'euros, baisse confortée par le prix proposé pour l'acquisition des onze entrepôts qui ont fait l'objet d'une promesse signée en tout début d'année 2013.

À noter que deux entrepôts sis à Rognac et à Toulon-La Farlède ont été cédés au cours du 2e semestre ; ces actifs étaient valorisés à 8,6 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Rendement des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier des Entrepôts	Valorisation droits inclus *(en millions d'euros)*	Valorisation hors droits *(en millions d'euros)*	Taux de rendement net hors droits	Prix €/m² moyen
Deuxième Couronne	10	9	17,0 %	335
Province	190	188	12,3 %	352
TOTAL	**200**	**197**	**12,5 %**	**351**

Le rendement des actifs d'Entrepôts ressort à 12,5 % au 31 décembre 2012 (contre 10,4 % au 31 décembre 2011).

3.1.4.2. Les Bureaux en Allemagne

La valeur vénale des actifs de Bureaux en Allemagne est évaluée à 233,0 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2012 contre 304,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit une variation à la baisse de 71,5 millions d'euros (- 23,5 %). Cette variation s'explique par la cession en cours d'année de quatre terrains (à Munich, Ludwigsfelde et Bad Homburg) et des immeubles Suderstrasse 30 à Hambourg et Charlottenstrasse à Berlin.

À périmètre constant, après neutralisation des investissements de l'année 2012 et des cessions, la valeur de ces actifs diminue de 18,0 millions d'euros, soit - 7,3 %. Cette variation s'explique par une augmentation des taux entraînant une diminution des valeurs d'environ 13,8 millions d'euros et par un effet business plan de - 4,2 millions d'euros.

Rendement des actifs

Évaluation du patrimoine immobilier en Allemagne	Valorisation droits inclus *(en millions d'euros)*	Valorisation hors droits *(en millions d'euros)*	Taux de rendement net hors droits	Prix €/m² moyen
Bureaux Allemagne	181	174	8,3 %	1 717
Réserves foncières et projets en développement[1]	61	59	n/a	n/a
TOTAL	**242**	**233**		

(1) Comprend les terrains (Arnulfstrasse 61 à Munich, Mercedesstrasse à Düsseldorf, Hohenzollerndamm et Salzufer à Berlin) et le projet en développement Turlenstrasse à Stuttgart.

Le rendement des actifs des Bureaux en Allemagne ressort à 8,3 % au 31 décembre 2012 (contre 7,5 % au 31 décembre 2011).

3.1.4.3. Le Logement

Le patrimoine du pôle Foncière Logement est constitué au 31 décembre 2012 d'immeubles gérés par la SNI, des logements en copropriété et de divers actifs résiduels du pôle Foncière Logement qui sont valorisés sur la base des expertises immobilières.

La valeur du portefeuille du pôle Foncière Logement ressort à 256,9 millions d'euros hors droits au 31 décembre 2012 contre 311,8 millions d'euros à fin 2011, soit une variation de - 54,9 millions d'euros (- 17,6 %).

Cette variation s'explique principalement par l'effet des cessions. À périmètre constant, la variation de la valeur du patrimoine du pôle Logement est de - 11,4 millions d'euros (- 4,3 %).

3.1.5. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles utilisées lors de l'exercice précédent.

Les immeubles de placement sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode la plus adaptée entre la capitalisation du loyer net et l'actualisation des cash-flows) avec un recoupement avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation (prix à l'unité, en bloc, par immeuble).

La méthode par capitalisation du revenu net consiste à appliquer un taux de rendement à un revenu, que ce revenu soit constaté, existant, théorique ou potentiel (valeur locative de marché). Cette approche peut être déclinée de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net) auxquels correspondent des taux de rendement distincts.

La méthode par actualisation des cash-flows considère que la valeur des actifs est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, parmi lesquels figure la revente au terme de la durée de détention. Outre la valeur de revente obtenue par application d'un taux de rendement théorique différent selon les sites sur les loyers de la dernière année, les flux financiers intègrent les loyers, les différentes charges non récupérées par le

propriétaire ainsi que les travaux de gros entretien et de réparation. Il est à noter que le taux d'actualisation peut être déterminé soit par la méthode du taux sans risque plus primes de risque (prime relative au marché immobilier et prime relative à l'immeuble, tenant compte de ses qualités en terme d'emplacement, de construction et de sécurité des revenus) soit par la méthode du WACC.

Qu'il s'agisse de capitalisation ou d'actualisation, les calculs d'évaluation sont effectués, sauf cas particulier et exception justifiée, bail par bail.

Pour les immeubles d'exploitation (siège notamment), ceux-ci sont évalués sur la valeur d'un immeuble en service loué aux conditions de marché à la date d'expertise (en d'autres termes, les immeubles d'exploitation notamment à usage de bureaux, ne sont pas considérés comme vacants et les baux internes ne sont pas pris en compte).

S'agissant des réserves foncières et des immeubles en développement, les principes de valorisation de ces actifs sont détaillés ci-dessous.

Cas particulier des immeubles en développement sur terrain propre

La notion d'immeubles en développement recouvre une très vaste diversité de situations et la question n'est actuellement que très peu traitée dans les textes réglementaires ou professionnels. Seul le traitement comptable de cette classe d'actifs fait l'objet, en fonction du régime applicable, d'une affectation déterminée. Avant d'exposer les principales méthodes utilisées pour valoriser ces actifs, sont recensées en préambule les principales catégories d'immeubles en développement, sachant que chaque catégorie peut elle-même recouvrir plusieurs variantes :

Principales catégories d'immeubles en développement

1) Les réserves foncières

Cette catégorie d'actifs regroupe les grandes unités foncières qui ne sont que partiellement viabilisées, dont la constructibilité est parfois soumise à des compléments d'aménagement et dont la constructibilité ne peut pas être mise en œuvre globalement et immédiatement (question de délai pour obtenir les autorisations, nécessité d'effectuer les travaux d'aménagement, problématique d'absorption par le marché). Ces réserves peuvent être évaluées puisqu'elles constituent un actif mais avec une certaine prudence liée aux conditions décrites plus haut.

2) Les terrains à bâtir ou les droits à construire

Cette deuxième classification concerne les unités foncières individualisées correspondant à une taille moyenne commercialisable telle quelle sur le marché en milieu urbain ou périurbain, viabilisée et disposant d'une constructibilité qui peut être exercée à moyen terme.

3) Les constructibilités résiduelles

Les constructibilités résiduelles sont des constructibilités non consommées sur des parcelles individualisées accueillant d'ores et déjà des constructions. La constructibilité résiduelle peut également être évaluée à partir du moment où elle peut juridiquement et techniquement être mise en œuvre, sous réserve des droits d'éventuels locataires implantés dans les constructions et des contraintes d'urbanisme attachées.

4) Immeubles en développement

Les immeubles en développement recouvrent les terrains à bâtir disposant des autorisations telles que permis de démolir, permis de construire, autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial (CDEC), où l'horizon de sortie se situe généralement dans une période de deux à quatre ans avec un degré de risque et de revalorisation qui évolue au fil du temps jusqu'à la livraison de l'immeuble, sa commercialisation et sa mise en service.

5) Immeubles en redéveloppement

Les immeubles en redéveloppement concernent les parcelles individualisées accueillant des constructions, occupées ou non, qui ont été considérées initialement comme immeubles de placement mais qui du fait, soit d'une décision d'urbanisme, soit d'une décision stratégique du propriétaire, passent dans la catégorie « redéveloppement » (locataire partant ou évincé, travaux de démolition et redéveloppement).

Méthodes d'évaluation retenues par les experts pour les immeubles en développement

Pour les besoins du calcul de l'ANR, les projets en développement sont valorisés sur la base d'un projet clairement identifié et acté, dès lors que l'autorisation de construire peut être instruite et mise en œuvre. Les immeubles dits en « redéveloppement » ou en « restructuration », dans la mesure où ils ont été initialement expertisés comme immeuble de placement, peuvent être expertisés en considération de leur projet dès leur approbation par le comité d'engagement d'Icade.

Les méthodes retenues par les experts pour évaluer les projets en développement comprennent principalement la méthode établie sur la base d'un bilan promoteur et/ou l'actualisation des cash-flows complétée(s) le cas échéant par la méthode par comparaison (voir supra le détail des deux dernières méthodes).

La méthode établie sur la base d'un bilan promoteur consiste à établir le bilan financier du projet selon l'approche d'un promoteur immobilier auquel le terrain serait proposé. À partir du prix de vente de l'immeuble à la livraison, l'expert en déduit l'ensemble des coûts à engager, coûts de construction, honoraires et marge, frais financiers ainsi que le montant qui pourrait être consacré à la charge foncière.

Quelle que soit la méthode retenue, il revient in fine aux experts immobiliers de retenir une valeur et un taux d'actualisation en adéquation avec les risques inhérents à chaque projet et notamment l'état d'avancement des différentes phases d'autorisation et de construction (permis de démolir, permis de construire, recours, avancement des travaux, éventuelle pré-commercialisation ou garantie locative). Les experts doivent expliquer à partir de la valeur de sortie quel processus ils ont suivi pour estimer le degré de risque et de revalorisation attaché à l'immeuble compte tenu des circonstances dans lesquelles ils interviennent et des éléments mis à leur disposition.

S'agissant des murs des cliniques ou des établissements de santé qui sont considérés comme des actifs immobiliers monovalents, les experts immobiliers retiennent la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative ou par actualisation des flux futurs.

Il est à noter que la valeur marchande d'un établissement hospitalier dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles « monovalents » et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans des travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision, ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative, car la configuration et la spécialisation de l'immeuble imposent à l'exploitant, quelles que soient ses qualités, des limites matérielles objectives (nombre de lits ou de chambres, etc.).

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, sa consistance, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation…) et son éventuelle concurrence. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif communiqué par Icade.

3.2. ÉVALUATION DES ACTIVITÉS DE PROMOTION ET DE SERVICES

Les sociétés de promotion et de services d'Icade font l'objet d'une évaluation par un cabinet indépendant pour les besoins du calcul de l'Actif Net Réévalué. La méthode retenue par l'évaluateur qui reste identique à celle du dernier exercice repose essentiellement sur une actualisation des flux de trésorerie (DCF) sur la période du business plan de chaque société, assortie d'une valeur terminale fondée sur un *cash-flow* normatif croissant à l'infini.

Sur ces bases, au 31 décembre 2012, la valeur d'entreprise des sociétés de promotion et de services s'établit à 470,4 millions d'euros contre 475,2 millions d'euros à fin 2011 soit une baisse de 1,0 %.

Le passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres retenue dans le calcul de l'ANR s'effectue en déduisant l'endettement net à la valeur d'entreprise.

Par conséquent, la valeur des fonds propres des sociétés de promotion et de services s'établit à 426,7 millions d'euros contre 426,6 millions d'euros au 31 décembre 2011. Retraitée de la valeur d'IRS, société cédée au cours du 1er semestre 2012, l'augmentation est de 4,5 %.

Passage de la valeur d'entreprise à la valeur des fonds propres

Valeur des sociétés de promotion et services	31/12/2012	31/12/2011
Valeur d'entreprise	470,4	475,2
Endettement net	(1,3)	(0,4)
Autres ajustements	(42,4)	(48,2)
Valeur des fonds propres	**426,7**	**426,6**

La valeur de ces sociétés au 31 décembre 2012 se répartit à hauteur de 91 % pour les sociétés de promotion et de 9 % pour les sociétés de services.

Parmi les paramètres financiers retenus, l'expert a utilisé un coût moyen pondéré du capital stable par rapport à l'évaluation réalisée à fin 2011, compris entre 8,95 % et 13,06 % pour les sociétés de promotion et entre 8,35 % et 10,89 % pour les sociétés de services.

3.3. MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'Actif Net Réévalué (ANR) EPRA simple net a été calculé sur la base des fonds propres consolidés établis selon les normes IFRS auxquels sont ajoutés ou retraités les éléments suivants :

(+) l'impact de la dilution des titres donnant accès au capital ;

(+) la plus-value latente sur les actifs immobiliers établie sur la base des expertises immobilières, hors droits de mutation et coûts de cession des actifs. Pour les actifs sous promesse de vente signée sur l'exercice, la valeur de référence est celle figurant dans la promesse ;

(+) la plus-value latente sur les valeurs des sociétés de promotion et de services établies sur la base de l'évaluation indépendante réalisée ;

(+/-) l'annulation des effets positifs ou négatifs de la mise en valeur de marché des instruments de couverture de flux de trésorerie, comptabilisés dans les capitaux propres consolidés en normes IFRS.

L'ANR EPRA triple net correspond à l'ANR EPRA simple net retraité des éléments suivants :

(+/-) la prise en compte des effets positifs ou négatifs de la mise en valeur de marché des instruments de couverture de flux de trésorerie, comptabilisés dans les capitaux propres consolidés en normes IFRS ;

(+/-) les effets positifs ou négatifs de la mise en valeur de marché des dettes financières à taux fixe non pris en compte en normes IFRS (en application des normes IFRS, les instruments financiers dérivés apparaissent à leur juste valeur au bilan et les dettes financières sont comptabilisées au coût) ;

(-) la fiscalité sur les plus-values latentes des immeubles (cette fiscalité étant limitée aux plus-values latentes des actifs non éligibles au régime SIIC) et sur les plus-values latentes des participations dans les sociétés de promotion et de services.

Les capitaux propres servant de référence au calcul de l'ANR EPRA incluent le résultat net de la période de référence. L'ANR EPRA est calculé en part du Groupe et par action diluée, après annulation des éventuelles actions auto-détenues et prise en compte de l'impact dilutif des options de souscription ou d'achat d'actions.

3.4. CALCUL DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA

3.4.1. Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2012, les capitaux propres consolidés part du Groupe s'élèvent à 2 652,9 millions d'euros incluant un résultat net part du Groupe de 52,7 millions d'euros. La mise en valeur de marché des instruments financiers de couverture de flux de trésorerie a eu, sur l'exercice, un impact négatif de 9,3 millions d'euros sur les capitaux propres.

3.4.2. Plus-values latentes sur le patrimoine immobilier

Les plus-values latentes à prendre en compte résultent de l'évaluation des actifs immobiliers dont la comptabilisation reste au coût au bilan. Au 31 décembre 2012, les plus-values latentes hors droits et frais s'élèvent à 1 495,4 millions d'euros.

3.4.3. Plus-values latentes sur les sociétés de promotion et services

L'évaluation des sociétés de promotion et de services a été effectuée au 31 décembre 2012 par un expert indépendant. Il en résulte une plus-value latente de 71,3 millions d'euros qui a été prise en compte dans le calcul de l'ANR EPRA au 31 décembre 2012, à comparer à une plus-value latente de 101,7 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Cette nette diminution s'explique d'une part, par la baisse des plus-values latentes résultant de la cession d'IRS et d'autre part, par l'impact des résultats 2011 non distribués des sociétés de promotion sur les capitaux propres pris en compte pour le calcul des plus-values latentes.

3.4.4. Valeur de marché de la dette

En application des normes IFRS, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur au bilan consolidé d'Icade. La mise à la juste valeur de la dette à taux fixe a un impact négatif de 23,1 millions d'euros et est prise en compte dans le calcul de l'ANR EPRA.

3.4.5. Calcul des impôts latents

La fiscalité sur les plus-values latentes des immeubles non éligibles au régime SIIC est calculée au taux de 34,43 % sur l'écart entre la juste valeur des actifs et leur valeur nette comptable (VNC). Elle s'élève à 1,7 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette fiscalité s'applique principalement aux actifs d'Icade REIT en Allemagne fiscalisés à 15,83 %.

La fiscalité sur les plus-values latentes des participations dans les sociétés de promotion et de services est calculée au taux de 34,43 % pour les titres détenus depuis moins de deux ans et au taux de 4,13 % pour les titres détenus depuis plus de deux ans. Ces taux sont portés respectivement à 36,10 % et 4,33 % au titre de la contribution exceptionnelle pour les titres détenus directement par Icade. Au 31 décembre 2012, la fiscalité sur les plus-values latentes des titres de participation s'élève à 12,1 millions d'euros.

3.4.6. Actions auto-détenues et titres donnant accès au capital

Le nombre d'actions totalement dilué pris en compte dans le calcul de l'ANR EPRA au 31 décembre 2012 s'élève à 51 943 243, après annulation des actions auto-détenues (236 229 actions) et impact des instruments dilutifs (178 955 actions) au 31 décembre 2012.

Dans le calcul de l'ANR EPRA, la dilution liée aux *stock-options* a pour effet d'augmenter les capitaux propres consolidés et le nombre d'actions à dû concurrence du nombre d'actions exerçables à la clôture.

L'Actif Net Réévalué EPRA simple net part du Groupe ressort à 4 399,7 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit 84,7 euros par action.

L'Actif Net Réévalué EPRA triple net part du Groupe ressort à 4 190,1 millions d'euros au 31 décembre 2012, soit 80,7 euros par action.

Détermination de l'Actif Net Réévalué EPRA part du Groupe *(en millions d'euros)*		31/12/2012	30/06/2012	31/12/2011
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	(1)	2 652,9	2 672,6	2 738,3
Impact de la dilution des titres donnant accès au capital	(2)	7,4	0,0	0,0
Plus-values latentes sur actifs immobiliers (hors droits)	(3)	1 495,4	1 523,0	1 504,7
Plus-values latentes sur les sociétés de promotion[1]	(4)	58,4	24,9	71,0
Plus-values latentes sur les sociétés de services[2]	(5)	12,9	8,0	30,8
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(6)	172,7	172,4	163,5
ANR EPRA simple net en part du Groupe	**(7) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)**	**4 399,7**	**4 400,8**	**4 508,3**
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(8)	(172,7)	(172,4)	(163,5)
Réévaluation de la dette à taux fixe	(9)	(23,1)	(26,9)	(18,5)
Fiscalité sur plus-values latentes des actifs immobiliers (hors droits)	(10)	(1,7)	(3,5)	(4,4)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de promotion	(11)	(10,6)	(7,6)	(7,6)
Fiscalité sur plus-values latentes des titres de sociétés de services	(12)	(1,5)	(1,8)	(1,8)
ANR EPRA triple net en part du Groupe	**(13) = (7) + (8) + (9) + (10) + (11) + (12)**	**4 190,1**	**4 188,7**	**4 312,5**
Nombre d'actions totalement dilué en millions	n	51,9	51,8	51,6
ANR EPRA simple net par action (en part du Groupe - totalement dilué en €)	**(7)/n**	**84,7**	**84,9**	**87,5**
Progression annuelle				*(3,1) %*
ANR EPRA triple net par action (en part du Groupe - totalement dilué en €)	**(13)/n**	**80,7**	**80,8**	**83,7**
Progression annuelle				*(3,6) %*

(1) La diminution des plus-values latentes est due à l'impact sur les capitaux propres des sociétés de promotion des résultats 2011 non distribués, pris en compte pour le calcul.

(2) La baisse des plus-values latentes s'explique par la cession d'IRS.

Variation de l'ANR EPRA triple net en euros par action

ANR EPRA triple net en part du Groupe au 31/12/2011 (en euros par action)	**83,7 €**
Dividendes versés au 1er semestre	(3,7) €
Résultat consolidé en part du Groupe de l'année	+ 1,0 €
Variation de la juste valeur des instruments dérivés	(0,2) €
Impact de l'ouverture du capital d'Icade Santé(1)	+ 0,9 €
Variation de la plus-value sur actifs immobiliers	(0,2) €
Variation de la plus-value sur les sociétés de promotion et services	(0,3) €
Variation de périmètre du pôle Services(2)	(0,3) €
Variation de la juste valeur de la dette à taux fixe	(0,1) €
Autres	(0,1) €
ANR EPRA triple net en part du Groupe au 31/12/2012 (en euros par action)	**80,7 €**

(1) Impact lié à la matérialisation d'une partie de la plus-value latente des actifs de Santé du fait de l'augmentation de capital d'Icade Santé sur la base de l'ANR de la société.

(2) Impact de la cession d'IRS (plus-value de cession comptabilisée dans le résultat de l'exercice).

L'ANR EPRA triple net est en baisse de 3,6 % sur l'année 2012.

La rationalisation de cette évolution doit s'analyser au regard du fait que les variations de valeur du patrimoine peuvent avoir des impacts sur deux postes : sur la plus-value latente sur actifs ou directement en résultat pour les actifs dépréciés et les actifs ou titres cédés au cours de l'exercice. Les variations de périmètre peuvent également avoir un impact soit sur les plus-values latentes soit sur les capitaux propres comme pour Icade Santé avec l'augmentation de capital.

4. Ressources financières

En réponse à un marché marqué par des incertitudes sur le segment de la liquidité et à l'évolution des contraintes du marché bancaire, Icade a mis en place des solutions de financement innovantes avec ses partenaires financiers.

Cette approche a conduit la société à anticiper les besoins combinés d'Icade et de Silic, en signant courant juillet 2012, auprès d'un pool de sept banques, un nouveau financement global de 1 550 millions d'euros réparti en trois tranches :

- un Crédit Moyen Terme d'un montant de 625 millions d'euros d'une maturité de 5 ans, permettant à Icade de couvrir les besoins combinés moyen terme d'Icade et de Silic. Dans ce but, Icade a consenti à Silic deux financements d'un montant global en principal de 400 millions d'euros ;
- un Crédit Renouvelable d'un montant de 550 millions d'euros, d'une maturité de trois ans, permettant à Icade de renforcer sa structure financière en accroissant ses lignes disponibles ;
- un Crédit à départ décalé *(Forward Start)* d'un montant de 375 millions d'euros permettant à Icade d'anticiper le refinancement d'une partie de son échéance de juillet 2014 du crédit syndiqué de 900 millions d'euros.

Cette structure de financement, qui anticipe le profil de la future entité combinée, permet à Icade de lisser son échéancier de dette, tout en rallongeant la maturité moyenne de sa dette, et de renforcer sa structure financière par l'augmentation du montant de ses lignes de *back-up*.

C'est également dans cette perspective qu'Icade a mis en place en fin d'année un financement hypothécaire de 12 ans adossé à son parc tertiaire du Pont de Flandre situé dans Paris. Ainsi 200 millions d'euros ont été levés auprès d'un grand assureur, allongeant la maturité moyenne de la dette d'Icade, et confirmant la capacité du groupe de diversifier ses sources de financement auprès de prêteurs alternatifs tout en profitant d'un contexte de taux long historiquement bas.

À noter que ce financement a été signé fin décembre 2012 avec une mise à disposition des fonds fin janvier, et n'apparait donc pas dans les en-cours au 31 décembre 2012.

4.1. LIQUIDITÉS

De nouvelles ressources financières ont été obtenues au cours de l'exercice 2012 par le renouvellement de lignes existantes et par la mise en place de nouvelles lignes de crédit. Les principales opérations de financement sur l'exercice 2012 ont été les suivantes :

- mise en place de 650 millions d'euros de lignes de crédit *revolving* moyen terme ;
- mise en place de 625 millions d'euros de ligne de crédit moyen terme ;
- renouvellement de 10 millions d'euros de ligne de crédit *revolving* court terme ;
- signature d'un financement hypothécaire long terme de 200 millions d'euros.

Les lignes sont assorties d'un *spread* moyen de 210 points de base, et d'une durée moyenne de 4,6 ans.

Icade dispose d'une capacité de tirage en lignes court et moyen terme de 895 millions d'euros, totalement libres d'utilisation. Ces lignes de *back-up* et les liquidités disponibles au 31 décembre 2012 permettent de couvrir deux ans de remboursement en capital et intérêts de la dette.

4.2. STRUCTURE DE L'ENDETTEMENT AU 31 DÉCEMBRE 2012

4.2.1. Dette par nature

La dette financière brute de 3 389,0 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2012 de :

- 2 690,7 millions d'euros d'emprunts corporate ;
- 384,7 millions d'euros de financement hypothécaire ;
- 93,5 millions d'euros de placement privé ;
- 142,4 millions d'euros de locations-financement ;
- 11,6 millions d'euros d'autres dettes (prêts collecteurs, dettes rattachées à des participations) ;
- 66,1 millions d'euros de découverts bancaires.

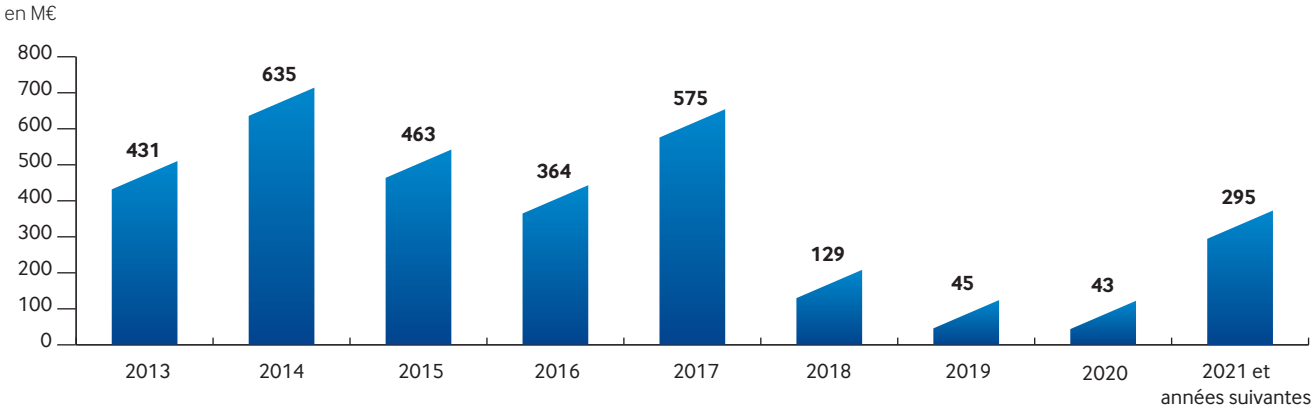
La dette financière nette s'élève à 2 725,4 millions d'euros au 31 décembre 2012, en augmentation de 34,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011. L'évolution entre ces deux dates s'explique essentiellement par :

- des remboursements à hauteur de 210 millions d'euros de lignes tirées fin 2011 et remboursées au début du premier semestre 2012 ;
- des nouvelles dettes pour 404 millions d'euros (correspondant principalement au crédit moyen terme de 625 millions d'euros netté du prêt intragroupe accordé à Silic, et à des crédits long terme de 99 millions d'euros suite à l'acquisition de structures par Icade Santé) ;
- des amortissements naturels et remboursements de lignes corporate pour un total de 95 millions d'euros ;
- des amortissements naturels de locations financements et des levées d'options à hauteur de 28 millions d'euros ;
- une baisse de valeur de 34 millions d'euros des instruments de couverture ;
- une augmentation d'environ 29 millions d'euros de la trésorerie et de 18 millions d'euros des autres actifs financiers courants (hors prêt intragroupe Silic).

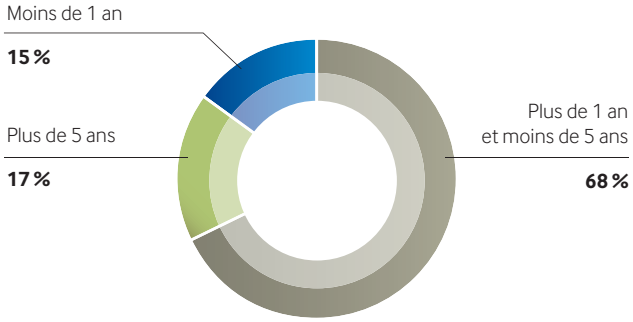
4.2.2. Dette par maturité

L'échéancier de l'endettement tiré (hors découverts et hors remboursement du prêt intragroupe Silic) d'Icade au 31 décembre 2012 est représenté ci-dessous, en millions d'euros :

ÉCHÉANCIER DE LA DETTE



RÉPARTITION DE LA DETTE PAR ÉCHÉANCE (31 DÉCEMBRE 2012)



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2012 s'établit à 4,3 ans (3,8 ans avant prise en compte du financement hypothécaire). Au 31 décembre 2011, elle s'élevait à 3,8 ans, les financements levés en 2012 ont donc permis d'augmenter la maturité moyenne des dettes d'Icade.

4.2.3. Dette par métiers

Après affectation des refinancements intragroupe, près de 94,2 % des dettes du groupe concernent le pôle Foncier et 5,8 % le pôle Promotion, la part affectée au pôle Services étant non significative. Ces proportions sont stables par rapport à l'exercice 2011.

4.2.4. Coût moyen de la dette

Le coût de financement moyen s'élève pour l'exercice 2012 à 1,79 % avant couverture et 3,83 % après couverture, contre respectivement 2,20 % et 4,08 % en 2011.

Compte-tenu du niveau actuel des taux et des nouveaux financements mis en place, le coût moyen de la dette d'Icade a baissé en 2012 notamment au second semestre.

4.2.5. Risque de taux

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein du pôle Trésorerie et Dettes de la Direction Financière.

Celui-ci reporte de manière mensuelle au Comité des Risques, Taux, Trésorerie et Financements d'Icade sur l'ensemble des sujets liés aux enjeux de politiques de financements, de placements, de gestion des risques de taux et liquidité.

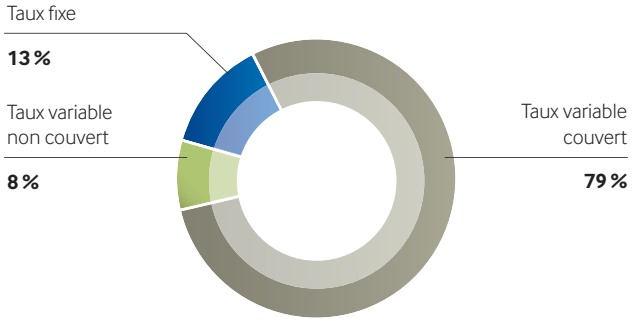
L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt qui peut se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade privilégie le recours à l'endettement à taux variable, faisant ensuite l'objet d'une couverture, conservant ainsi la capacité de rembourser par anticipation sans pénalités. Celui-ci représente, avant couverture, près de 87,3 % de sa dette au 31 décembre 2012 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2012 une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (*swaps* vanille uniquement) et par le changement de référence de taux sur des dettes *revolving*, couvertes par des *swaps* de base.

RÉPARTITION TAUX FIXE / TAUX VARIABLE

(hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires)

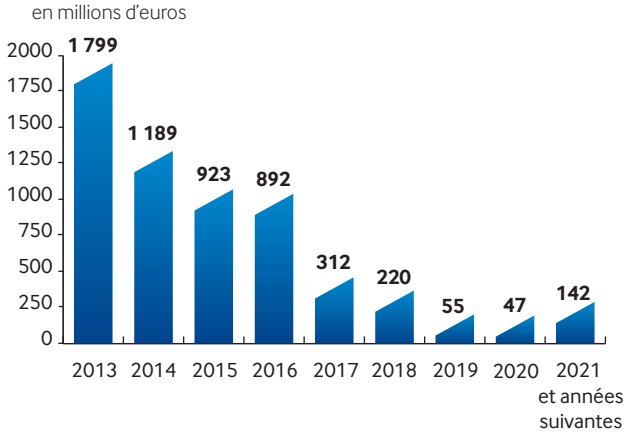
(31 décembre 2012)



La majeure partie de la dette (91,3 %) est protégée contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte par des instruments vanilles type *swaps, caps*). Les tirages court terme réalisés sur l'exercice 2012 n'ont pas été couverts, les taux étant restés à des niveaux historiquement bas.

Les encours notionnels de couverture, en millions d'euros, sur les années futures sont les suivants :

ENCOURS DES COUVERTURES



Compte tenu des actifs financiers et des nouvelles couvertures mises en place, la position nette est détaillée dans le tableau suivant :

31/12/2012 *(en millions d'euros)*	Actifs Financiers(*) (a)		Passifs Financiers(**) (b)		Exposition nette avant couverture (c) = (a) - (b)		Instrument de couverture de taux (d)		Exposition nette après couverture (e) = (c) + (d)	
	Taux Fixe	Taux Variable	Taux Fixe	Taux Variable	Taux Fixe	Taux Variable	Taux Fixe	Taux Variable	Taux Fixe	Taux Variable
Moins d'un an		851,9	29,3	481,3	(29,3)	370,6		433,3	(29,3)	803,9
Plus de 1 an et moins de 5 ans			77,1	2 296,2	(77,1)	(2 296,2)		1 568,2	(77,1)	(728,0)
Plus de 5 ans			282,2	223,0	(282,2)	(223,0)		311,6	(282,2)	88,7
TOTAL		**851,9**	**388,5**	**3 000,5**	**(388,5)**	**(2 148,5)**		**2 313,1**	**(388,5)**	**164,5**

(*) Actifs financiers courants, non courants et Trésorerie et équivalents de trésorerie.

(**) Dette financière brute.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,1 ans. Celle des couvertures associées, d'une durée légèrement inférieure est de 2,9 ans ; cela s'explique en partie par le fait que le crédit moyen terme de 625 millions d'euros n'a été couvert que partiellement.

Enfin, Icade privilégie la qualification en *cash flow hedge*, selon les normes IFRS, de ses instruments de couverture, ce qui a pour effet de constater les variations de juste valeur de ses instruments en capitaux propres (pour la part efficace), et non en résultat.

Compte tenu du profil de l'année et de l'évolution des taux d'intérêts, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les fonds propres de 18,6 millions d'euros.

4.3. STRUCTURE FINANCIÈRE

4.3.1. Ratio de structure financière

Le ratio LTV (« *Loan To Value* » : Dettes financières nettes / Patrimoine réévalué hors droits) ressort à 39,8 % au 31 décembre 2012 (contre 40 % au 31 décembre 2011).

Pour rappel, le LTV au 31 décembre 2011 corrigé de l'ouverture du capital d'Icade Santé était de 36,3 %. L'augmentation par rapport à ce niveau s'explique pour l'essentiel par le montant des investissements et par la distribution du dividende qui n'ont été que partiellement compensés par les *cash flows* de la période.

La légère baisse par rapport au 31 décembre 2011 s'explique à hauteur de 0,5 % par la hausse de la dette nette et pour 0,7 % par la hausse de la valeur du Patrimoine réévaluée.

Par ailleurs, des promesses de vente ont été signées en fin d'année sur certains actifs, de ce fait le LTV retraité de ces actifs sous promesse s'établit à 38,4 %.

Ce ratio reste très inférieur aux niveaux plafonds à respecter dans le cadre des *covenants* financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % et 52 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que *covenant*).

Enfin, le LTV calculé par Icade est le résultat d'un calcul prudentiel puisqu'il intègre l'ensemble des dettes d'Icade (dettes liées aux activités de promotion, des services et PPP...) sans prendre en contrepartie la valeur de ces actifs ou de ces sociétés, puisqu'il est calculé sur la seule valeur du patrimoine hors droit du pôle Foncière. Après prise en compte de la valeur des sociétés de Promotion et de Services, et de la valeur des actifs PPP, le ratio LTV ajusté s'établit à 37,2 % au 31 décembre 2012.

4.3.2. Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (corrigé des amortissements) ressort à 3,52x sur l'exercice 2012. Ce ratio est en baisse par rapport aux niveaux des années précédentes (3,77x en 2011), compte tenu de la baisse du résultat opérationnel sur l'année et de la hausse des intérêts. Ramené à l'Excédent Brut Opérationnel, ce ratio ressort à 3,58x.

Ratios financiers	31/12/2012	31/12/2011
Dette financière nette / Patrimoine réévalué hors droit (LTV)	39,8 % / 38,4 %[1]	40,0 %
Dette financière nette / Patrimoine réévalué y compris valeurs sociétés promotion et services (LTV ajusté)	37,2 %	37,4 %
Ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (ICR)	3,52x	3,77x

(1) LTV retraité des actifs sous promesse.

4.3.3. Tableau de suivi des *covenants*

		Covenants	31/12/2012
LTV[1]	Maximum	< 45 % < 50 % et < 52 %	39,8 %
ICR	Minimum	> 2	3,52x
Contrôle CDC[2]	Minimum	34 % / 50 % - 51 %	55,57 %
Valeur du Patrimoine Foncier[3]	Minimum	> 3 milliards d'euros > 4 milliards d'euros > 5 milliards d'euros	6,8 milliards d'euros
Ratio dettes des filiales / Dette brute consolidée	Maximum	33 %	16,52 %
Sûretés sur actifs	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier	8,4 %[4]

(1) Environ 33 % de la dette concernée par un covenant sur LTV a pour limite 52 %, 62 % de la dette a pour limite 50 % et les 5 % restant l'étant pour une limite à 45 %.

(2) Environ 84 % de la dette concernée par un covenant sur la clause de changement de contrôle CDC a pour limite 34 % et les 16 % restant l'étant pour une limite à 50 %-51 %.

(3) Environ 56 % de la dette concernée par un covenant sur la Valeur du Patrimoine Foncier a pour limite 3 milliards d'euros, 7 % de la dette a pour limite 4 milliards d'euros et les 37 % restant l'étant pour une limite à 5 milliards d'euros.

(4) Calcul maximum au regard des clauses des prêts.

Les covenants sont respectés au 31 décembre 2012.

Chapitre 2

Informations financières historiques

Informations financières historiques **64**

Chapitre 2
Informations financières historiques

Les états financiers consolidés et les comptes annuels d'Icade ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les états financiers consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2012 figurent aux chapitres 3, 4, 5 et 6 du présent rapport.

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809/2004 relatif au prospectus, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2011 établis en normes comptables internationales et le rapport des commissaires aux comptes sur ces états financiers, tels qu'ils sont présentés aux pages 61 à 139 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 13 mars 2012 sous le numéro D. 12-0150 ;
- les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010 établis en normes comptables internationales et le rapport des commissaires aux comptes sur ces états financiers, tels qu'ils sont présentés aux pages 59 à 139 du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 7 mars 2011 sous le numéro D. 11-0097.

Les documents de référence sont disponibles sur le site Internet d'Icade (www.icade.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Le tableau des honoraires des commissaires aux comptes figure au chapitre 11 paragraphe 10.4.

Chapitre 3

Comptes consolidés

Compte de résultat consolidé **68**

Bilan consolidé **69**

Tableau des flux de trésorerie consolidés **71**

Tableau de variation des capitaux propres consolidés **72**

Annexe aux états financiers consolidés **74**

1. Principes comptables 74
2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2012 83
3. Secteurs opérationnels 85
4. Éléments de l'excédent brut opérationnel 88
5. Résultat sur cessions 91
6. Résultat financier 92
7. Impôts 93
8. Goodwills 94
9. Immobilisations incorporelles 95
10. Immobilisations corporelles et immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables 97
11. Titres disponibles à la vente 100
12. Autres actifs financiers non courants 101
13. Stocks et en-cours 103

14. Créances clients 104
15. Contrats de construction et VEFA 105
16. Créances diverses 106
17. Autres actifs financiers courants 106
18. Trésorerie et équivalents de trésorerie 107
19. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés 108
20. Capitaux propres 110
21. Participations ne donnant pas le contrôle 112
22. Provisions 112
23. Dettes financières 114
24. Dettes diverses 118
25. Autres passifs financiers et instruments dérivés 119
26. Gestion des risques financiers 121
27. Juste valeur des actifs et passifs financiers 124
28. Résultat par action 127
29. Engagements envers le personnel 128
30. Effectifs 131
31. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites 131
32. Engagements hors bilan 134
33. Parties liées 135
34. Événements postérieurs à la clôture 136
35. Participations dans les coentreprises 136
36. Titres mis en équivalence 137
37. Périmètre de consolidation 138
38. Honoraires des commissaires aux comptes 142
39. Liste des normes et interprétations non appliquées par anticipation 142

3

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	**3-4**	**1 499,3**	**1 492,0**
Autres produits liés à l'activité		5,5	3,3
Produits financiers liés à l'activité		1,5	1,7
Produits des activités opérationnelles		**1 506,3**	**1 497,0**
Achats consommés		(810,4)	(793,7)
Services extérieurs		(111,1)	(145,2)
Impôts, taxes et versements assimilés		(26,5)	(24,6)
Charges de personnel, intéressement et participation		(167,6)	(173,9)
Autres charges liées à l'activité		(6,2)	(4,1)
Charges des activités opérationnelles		**(1 121,8)**	**(1 141,5)**
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	**4**	**384,5**	**355,5**
Charges d'amortissements nettes de subventions d'investissement	3	(176,8)	(148,6)
Charges et reprises liées aux pertes de valeur sur actifs corporels, financiers et autres actifs courants	3	(85,7)	(32,3)
Résultats sur cessions	5	80,8	63,7
Pertes de valeur sur *goodwills* et immobilisations incorporelles		(1,6)	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**201,2**	**238,3**
Coût de l'endettement brut		(109,5)	(105,4)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie		2,1	2,9
Coût de l'endettement net		**(107,4)**	**(102,5)**
Autres produits et charges financiers		5,8	5,3
RÉSULTAT FINANCIER	**6**	**(101,6)**	**(97,2)**
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(0,7)	1,0
Impôts sur les résultats	7	(37,2)	(44,1)
Résultats des activités abandonnées		-	-
RÉSULTAT NET		**61,7**	**98,1**
Résultat : part des participations ne donnant pas le contrôle		9,0	5,1
Résultat net part du Groupe		**52,7**	**93,0**
Résultat net, part du Groupe par action (en euros)	28	1,02	1,80
dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		51 727 115	51 655 339
Résultat net, part du Groupe par action après dilution (en euros)	**28**	**1,02**	**1,80**
dont résultat net part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Nombre d'actions retenu pour le calcul		51 795 086	51 695 635
Résultat net de la période		**61,7**	**98,1**
Autres éléments du résultat global :			
Actifs financiers disponibles à la vente		-	-
* variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		-	-
* transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		-	-
Différence de conversion		-	-
Couverture de flux de trésorerie		(12,0)	(32,8)
* variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres		(18,6)	(36,7)
* transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture		6,6	3,9
Écarts actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		-	-
Impôts sur les éléments directement reconnus en capitaux propres[1]		-	-
Autres ajustements		-	-
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		**(12,0)**	**(32,8)**
- dont transféré dans le résultat net		-	-
Total du résultat global pour la période		**49,7**	**65,3**
- Part des participations ne donnant pas le contrôle		9,0	5,1
- Part du Groupe		**40,7**	**60,2**

(1) Les impôts comptabilisés sur les variations de juste valeur des titres disponibles à la vente et sur les couvertures de flux de trésorerie futurs sont nuls sur les exercices 2011 et 2012.

Bilan consolidé

ACTIF *(en millions d'euros)*	Notes	31/12/2012	31/12/2011
Goodwills	8	77,2	79,7
Immobilisations incorporelles nettes	9	5,8	7,3
Immobilisations corporelles nettes	10	121,5	129,4
Immeubles de placements nets	10	4 820,4	4 878,1
Titres disponibles à la vente non courants	11	2,5	2,7
Titres mis en équivalence	36	-	1,3
Autres actifs financiers non courants et dérivés	12 - 25	5,1	9,8
Actifs d'impôts différés	7	14,8	20,9
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		**5 047,3**	**5 129,2**
Stocks et en-cours	13	692,3	628,4
Créances clients	14	584,2	516,5
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	15	18,8	22,1
Créances d'impôts		10,5	6,9
Créances diverses	16	383,0	424,6
Titres disponibles à la vente courants	11	0,8	0,1
Autres actifs financiers courants et dérivés	17 - 25	407,5	38,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	443,6	414,3
Actifs destinés à être cédés	19	214,9	99,4
TOTAL ACTIFS COURANTS		**2 755,6**	**2 150,6**
TOTAL DE L'ACTIF		**7 802,9**	**7 279,8**

PASSIF *(en millions d'euros)*	Notes	31/12/2012	31/12/2011
Capital		79,3	79,3
Primes		1 303,9	1 303,4
Actions propres		(22,0)	(36,1)
Réserves de réévaluation		(173,3)	(164,0)
Autres réserves		1 412,3	1 462,7
Résultat net part du Groupe		52,7	93,0
Capitaux propres - part du Groupe	**20**	**2 652,9**	**2 738,3**
Participations ne donnant pas le contrôle	21	310,7	1,7
CAPITAUX PROPRES		**2 963,6**	**2 740,0**
Provisions non courantes	22 - 29	42,5	42,3
Dettes financières non courantes	23	2 878,4	2 575,2
Dettes d'impôts		3,4	-
Passifs d'impôts différés	7	9,6	9,2
Autres passifs financiers non courants et dérivés	25	219,8	188,2
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		**3 153,7**	**2 814,9**
Provisions courantes	22	16,8	22,6
Dettes financières courantes	23	510,6	423,9
Dettes d'impôts		7,2	20,0
Dettes fournisseurs		550,2	498,8
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	15	8,1	1,1
Dettes diverses courantes	24	549,6	657,5
Autres passifs financiers courants et dérivés	25	18,1	11,4
Passifs destinés à être cédés	19	25,0	89,6
TOTAL PASSIFS COURANTS		**1 685,6**	**1 724,9**
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		**7 802,9**	**7 279,8**

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)		31/12/2012	31/12/2011
I	**OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE**		
	Résultat net	**61,7**	**98,1**
	Dotations nettes aux amortissements et provisions	262,3	170,8
	Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	0,4	(1,5)
	Autres produits et charges calculés	12,6	9,7
	Plus et moins values de cession d'actifs	(82,7)	(53,2)
	Plus et moins values de cession de titres de participation consolidés	(1,9)	(20,5)
	Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	0,7	2,6
	Dividendes reçus	(0,8)	(0,4)
	Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	**252,3**	**205,6**
	Coût de la dette financière nette	103,0	116,3
	Charge d'impôt	37,2	44,1
	Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	**392,5**	**366,0**
	Intérêts payés	**(117,4)**	**(118,4)**
	Impôt payé	**(49,4)**	**(23,0)**
	Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle	**(147,2)**	**(3,5)**
	FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	**78,5**	**221,1**
II	**OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT**		
	Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement		
	– acquisitions	(425,6)	(726,2)
	– cessions	226,8	192,3
	Subventions d'investissement reçues	-	-
	Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(2,2)	0,9
	Variation des créances financières clients	4,5	3,8
	Investissements opérationnels	**(196,5)**	**(529,2)**
	Titres disponibles à la vente		
	– acquisitions	(0,8)	-
	– cessions	0,1	19,1
	Titres consolidés		
	– acquisitions	(34,7)	(2,2)
	– cessions	38,1	12,6
	– incidence des variations de périmètre	(11,6)	0,2
	Dividendes reçus	1,4	0,4
	Investissements financiers	**(7,5)**	**30,1**
	FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	**(204,0)**	**(499,1)**
III	**OPÉRATIONS DE FINANCEMENT**		
	Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
	– versées par les actionnaires d'Icade	0,5	11,7
	– versées par les minoritaires des filiales consolidées	357,7	-
	Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
	– dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'exercice par Icade	(192,6)	(170,6)
	– dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	(3,9)	(4,6)
	Rachat de titres en autocontrôle	14,3	1,4
	Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	**176,0**	**(162,1)**
	Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	903,0	576,2
	Remboursements d'emprunts et dettes financières	(580,4)	(467,3)
	Acquisitions et cessions d'actifs financiers courants	(338,3)	76,7
	Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	**(15,7)**	**185,6**
	FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	**160,3**	**23,5**
	VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I + II + III)	**34,8**	**(254,5)**
	TRÉSORERIE NETTE A L'OUVERTURE	**342,7**	**597,2**
	TRÉSORERIE NETTE A LA CLÔTURE	**377,5**	**342,7**
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	443,6	414,3
	Découverts bancaires (hors ICNE)	(66,1)	(71,6)
	TRÉSORERIE NETTE	**377,5**	**342,7**

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Couverture de flux de trésorerie net d'IS	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Au 1er janvier 2012	**79,3**	**1 303,4**	**(163,4)**	**(0,6)**	**1 519,6**	**2 738,3**	**1,7**	**2 740,0**
Instruments de couverture de flux de trésorerie								
– variations de valeur directement reconnues en capitaux propres[1]	-	-	(18,0)	-	-	(18,0)	(0,6)	(18,6)
– transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture	-	-	6,6	-	-	6,6	(0,1)	6,5
Juste valeur des titres disponibles à la vente								
– variation de juste valeur	-	-	-	(0,5)	-	(0,5)	-	(0,5)
– transfert en résultat de la période	-	-	-	0,6	-	0,6	-	0,6
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (I)	**-**	**-**	**(11,4)**	**0,1**	**-**	**(11,3)**	**(0,7)**	**(12,0)**
Résultat net (II)	**-**	**-**	**-**	**-**	**52,7**	**52,7**	**9,0**	**61,7**
Total des charges et produits comptabilisés (I) + (II)	**-**	**-**	**(11,4)**	**0,1**	**52,7**	**41,4**	**8,3**	**49,7**
Dividendes au titre de 2011	-	-	-	-	(192,6)	(192,6)	(8,7)	(201,3)
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	2,0	-	46,8	48,8	308,9	357,7
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	0,5	-	-	-	0,5	-	0,5
Augmentation de capital suite à la prise de contrôle de sociétés	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Actions propres[2]	-	-	-	-	14,4	14,4	-	14,4
Autres[3]	-	-	-	-	2,1	2,1	0,5	2,6
Au 31 décembre 2012	**79,3**	**1 303,9**	**(172,8)**	**(0,5)**	**1 443,0**	**2 652,9**	**310,7**	**2 963,6**

(1) Les variations de valeur négatives des instruments de couverture de flux de trésorerie sont liées au niveau faible des taux d'intérêts à moyen et long terme au 31 décembre 2012 en diminution par rapport à ceux observés au 31 décembre 2011.

(2) Au 31 décembre 2012, Icade détient 236 229 actions propres pour un coût de 22,0 millions d'euros.

(3) Ce poste comprend principalement l'impact positif, sur les réserves, des stocks-options et des actions gratuites soumises à conditions à hauteur de 2,5 millions d'euros.

(en millions d'euros)	Capital	Prime d'émission et prime de fusion	Couverture de flux de trésorerie net d'IS	Titres disponibles à la vente	Autres réserves	Total capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Au 1er janvier 2011	**79,0**	**1 374,6**	**(130,6)**	**(0,6)**	**1 510,8**	**2 833,2**	**0,8**	**2 834,0**
Instruments de couverture de flux de trésorerie								
– variations de juste valeur directement reconnues en capitaux propres[1]	-	-	(36,7)	-	-	(36,7)	-	(36,7)
– transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture	-	-	3,9	-	-	3,9	-	3,9
Juste valeur des titres disponibles à la vente								
– variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-	-
– transfert en résultat de la période	-	-	-	-	-	-	-	-
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (I)	**-**	**-**	**(32,8)**	**-**	**-**	**(32,8)**	**-**	**(32,8)**
Résultat net (II)	**-**	**-**	**-**	**-**	**93,0**	**93,0**	**5,1**	**98,1**
Total des charges et produits comptabilisés (I) + (II)	**-**	**-**	**(32,8)**	**-**	**93,0**	**60,2**	**5,1**	**65,3**
Dividendes au titre de 2010	-	-	-	-	(170,6)	(170,6)	(3,7)	(174,3)
Variation de pourcentage d'intérêt	-	-	-	-	-	-	(0,5)	(0,5)
Entrée de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital[2]	0,3	19,3	-	-	(7,8)	11,8	-	11,8
Augmentation de capital suite à la prise de contrôle de sociétés	-	-	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital suite à fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution de capital	-	(90,5)	-	-	90,5	-	-	-
Actions propres[3]	-	-	-	-	1,4	1,4	-	1,4
Autres[4]	-	-	-	-	2,3	2,3	-	2,3
Au 31 décembre 2011	**79,3**	**1 303,4**	**(163,4)**	**(0,6)**	**1 519,6**	**2 738,3**	**1,7**	**2 740,0**

(1) Les variations de valeur négatives des instruments de couverture de flux de trésorerie sont liées au niveau faible des taux d'intérêts à moyen et long terme au 31 décembre 2011 et inférieurs à ceux observés au 31 décembre 2010.

(2) Les augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscription d'actions s'élèvent à 11,8 millions d'euros.

(3) Au 31 décembre 2011, Icade détient 456 229 actions propres pour un coût de 36,1 millions d'euros.

(4) Ce poste comprend principalement l'impact positif, sur les réserves, des stocks-options et des actions gratuites soumises à conditions à hauteur de 2,2 millions d'euros.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. Principes comptables

1.1. TEXTES APPLIQUÉS

Les états financiers consolidés du groupe Icade (« le Groupe ») sont établis au 31 décembre 2012 conformément aux normes comptables internationales (IFRS) telles qu'adoptées dans l'Union européenne en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 20 février 2013 et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale le 12 avril 2013. Les états financiers consolidés publiés par le Groupe au 31 décembre 2011 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2011, l'application de l'amendement à IFRS 7 : « Informations à fournir sur les transferts d'actifs financiers » n'a pas eu d'incidence sur les états financiers consolidés du Groupe.

Le Groupe n'a appliqué aucune norme ou interprétation par anticipation (cf. note 39).

1.2. BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENT ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles ainsi que des actifs immobiliers par des experts indépendants comme indiqué en note 1.11 ;
- la revue des programmes de promotion immobilière (note 1.17) ;
- l'évaluation du résultat à l'avancement de contrats de construction, de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et de certains contrats de prestations de services comme indiqué en note 1.6 ;
- l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 1.21, 1.22, 22 et 29 et
- l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révise ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe a fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées. En particulier, la direction a exercé son jugement pour la classification des contrats de location (location simple et location financement) et pour la détermination du traitement comptable de certaines opérations pour lesquelles les normes IFRS n'apporteraient pas de précisions.

Enfin, en application du principe de matérialité mis en œuvre par le Groupe, seules sont présentées les informations jugées pertinentes et utiles à la compréhension des utilisateurs des états financiers consolidés.

1.3. MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés du groupe Icade regroupent les états financiers d'Icade SA, de ses filiales et des sociétés sous contrôle conjoint et sous influence notable :

- les filiales dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale ;
- les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle ;
- la mise en équivalence s'applique aux entreprises associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable.

Toutes les transactions et positions internes sont éliminées en consolidation en totalité pour les sociétés consolidées par intégration globale et à concurrence de la quote-part d'intérêt du Groupe pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle ou mises en équivalence.

La liste des sociétés consolidées par intégration globale, intégration proportionnelle ou mise en équivalence est présentée en note 37 « Périmètre ».

1.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET ACQUISITIONS D'ACTIFS

Une analyse est préalablement réalisée afin de savoir s'il s'agit d'une acquisition de titres entrant dans le champ d'application des regroupements d'entreprise ou s'il s'agit de l'acquisition d'un actif isolé.

- L'acquisition de titres d'entités juridiques, détenant comme principal actif un ou des immeubles de placement, est comptabilisée conformément à la norme IFRS 3 révisée, en fonction de la date de prise de contrôle, selon les principes décrits ci-dessous.
- L'acquisition d'actifs isolés, répondant à la définition d'immeubles de placement, par une entité juridique, est comptabilisée conformément à la norme IAS 40.

  La méthode de comptabilisation des immeubles de placement ainsi que leurs modalités de dépréciation sont décrites dans les notes 1.9 et 1.11.
- Les regroupements d'entreprises réalisés à compter du 1er janvier 2010 sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

  La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les compléments de prix évalués à leur juste valeur.

  La comptabilisation de la « participation ne donnant pas le contrôle de l'entreprise acquise » est comptabilisée, sur option pour chaque regroupement d'entreprises, à sa juste valeur à la date d'acquisition ou sur la base de sa quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

  Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise (à l'exception des actifs non courants destinés à la vente).

  L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée (augmentée du montant comptabilisé de la participation ne donnant pas le contrôle) et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue le goodwill. Cet écart est inscrit à l'actif s'il est positif, et est comptabilisé immédiatement en résultat s'il est négatif.

  Les coûts d'acquisition sont comptabilisés en charges.

  Les variations de périmètre sont comptabilisées, à compter du 1er janvier 2010, conformément à la norme IAS 27 révisée.

  Les variations de pourcentage d'intérêt n'affectant pas le contrôle (acquisition complémentaire ou cession) entraînent une nouvelle répartition des capitaux propres entre la part du Groupe et la part relative aux participations ne donnant pas le contrôle.

  Les variations de pourcentage d'intérêt impliquant la perte de contrôle d'une entité se traduisent par la constatation d'un résultat de cession, par la réévaluation à la juste valeur de la quote-part conservée en contrepartie du résultat.

  L'acquéreur dispose d'un délai de 12 mois, à compter de la date d'acquisition pour déterminer de manière définitive la juste valeur des actifs et passifs acquis.

  Les *goodwills* ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés. Les modalités de réalisation des tests de dépréciation sont présentées dans la note 1.11.

1.5. INFORMATION SECTORIELLE

L'information sectorielle présentée correspond à l'organisation du reporting interne à destination du management du Groupe.

Le groupe Icade a adopté un positionnement de « foncière-développeur » et s'est structuré en fonction de l'identification de différents métiers. L'activité est segmentée en trois métiers, qui ont chacun des risques et avantages spécifiques :

- l'activité de foncière consiste essentiellement à détenir des biens immobiliers en vue de leur location et à procéder à des arbitrages sur ces actifs ;
- la promotion immobilière correspond essentiellement à la construction en vue de la vente de biens immobiliers ;
- les services s'articulent principalement autour des activités de *« property management »* (administration du patrimoine immobilier) et de conseil et solutions immobilières.

Le résultat sectoriel correspond au résultat opérationnel des métiers et donc ne prend pas en compte, contrairement au résultat présenté dans les états financiers consolidés, le résultat financier, le résultat des sociétés mises en équivalence ainsi que les charges d'impôts qui sont analysés globalement au niveau du Groupe.

Les opérations réalisées au sein d'un même métier et entre des métiers différents sont présentées dans l'information sectorielle de manière identique aux opérations réalisées avec des tiers. Les éliminations et reclassements liés à ces opérations figurent dans une colonne distincte.

Les secteurs foncière, promotion immobilière et services regroupent chacun plusieurs sous-catégories qui présentent des caractéristiques économiques similaires au sens de la norme IFRS 8.

1.6. CHIFFRE D'AFFAIRES, AUTRES PRODUITS LIÉS À L'ACTIVITÉ, PRODUITS FINANCIERS LIÉS À L'ACTIVITÉ

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe comprend quatre natures de revenus :

- les revenus locatifs, y compris loyers financiers ;
- les contrats de construction et VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) ;
- les ventes de marchandises ;
- les prestations de services.

Revenus locatifs, y compris loyers financiers

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent les loyers des logements, immeubles de bureaux, entrepôts, locaux d'activités et centres commerciaux.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les charges locatives refacturées aux locataires sont portées en diminution des comptes de charges correspondants et sont exclues du chiffre d'affaires.

Les revenus issus de contrats de location-financement regroupent les loyers financiers des actifs immobiliers donnés à bail dans le cadre d'opérations réalisées avec des partenaires publics. La comptabilisation des loyers financiers s'effectue sur la base d'une formule traduisant un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net du bailleur dans le contrat de location-financement.

Les contrats de baux à construction peuvent être qualifiés de contrats de location simple ou de contrats de location-financement en fonction des risques et avantages conservés par le bailleur.

Les baux à construction relatifs à des terrains sont généralement qualifiés de contrats de location simple, compte tenu d'une part de la conservation par le bailleur du terrain à l'issue de la période de location en général, et d'autre part de la durée de vie économique indéfinie des terrains.

Les revenus issus des contrats de baux à construction sont comptabilisés en fonction de la qualification du bail à construction en contrat de location simple ou en contrat de location-financement.

Contrats de construction et VEFA

Le chiffre d'affaires est reconnu à l'avancement.

Le chiffre d'affaires comptabilisé au cours de l'exercice correspond au chiffre d'affaires prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice diminué du chiffre d'affaires comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

La reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

Ventes de marchandises

Les ventes de marchandises concernent essentiellement les opérations de marchand de bien.

Prestations de services

Les prestations de services intègrent essentiellement les éléments suivants :

- les études et assistance à maîtrise d'ouvrage : le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation ;
- les activités de services et fonctions techniques (gestion, entretien des bâtiments, services généraux…) : le chiffre d'affaires est comptabilisé lors de la réalisation de la prestation ;
- l'administration de biens (gérance, syndic de copropriété,….) : les commissions et honoraires sont enregistrés en produit lors de la réalisation de la prestation.

Les refacturations de charges locatives ou de frais engagés pour le compte de tiers sont enregistrées en déduction des charges correspondantes lorsque le Groupe ne supporte aucun risque sur ces prestations.

Autres produits liés à l'activité

Les autres produits liés à l'activité incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « chiffre d'affaires ».

Produits financiers liés à l'activité

Les produits financiers liés à l'activité incluent les produits financiers réalisés sur les fonds reçus au titre des opérations de mandats et les autres produits financiers liés aux activités opérationnelles.

1.7. RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de la période. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de la période est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.8. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Contrats et relations clientèles acquis	Durée des contrats	Linéaire
Autres[1]	1 à 3 ans	Linéaire

(1) Les autres immobilisations incorporelles sont principalement constituées de logiciels.

1.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des actifs immobiliers occupés par le Groupe et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire, généralement sur cinq ans.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ni destinée à être cédée dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 1.11).

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés (cf. note 1.13).

Les subventions d'investissement publiques perçues sont portées en déduction de la valeur des actifs correspondants. Elles sont donc comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

	Bureaux				
Composants	Immeuble « Haussmann »	Autres immeubles	Logements	Entrepôts et locaux d'activité	Santé
Voierie, réseaux, distribution	100	40 - 60	50	15	80
Gros œuvre, structure	100	60	50	30	80
Structures extérieures	30	30	25	20	20 - 40
Installations générales et techniques	20 - 25	10 - 25	25	10 - 15	20 - 35
Agencements intérieurs	10 - 15	10 - 15	15 - 25	10 - 15	10 - 20
Équipements spécifiques	10 - 30	10 - 30	15 - 25	10	20 - 35

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles de placement qui font l'objet d'une décision de réhabilitation.

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur (cf. note 1.11).

1.10. ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe, seuls les actifs répondant aux critères ci-dessus et faisant l'objet d'une décision de cession formelle à un niveau de direction approprié ou, à défaut, de l'assemblée générale sont classés en actifs non courants destinés à être cédés. Les conséquences comptables sont les suivantes :

- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert.

1.11. MODALITÉS DE RÉALISATION DES TESTS DE DÉPRÉCIATION DES ACTIFS

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwills* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes (cf. note 10.2). La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Modalités de dépréciation des *goodwills*, immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les pertes de valeur relatives aux *goodwills* ne sont pas réversibles.

Les tests de dépréciation des *goodwills* et immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie sur la base des flux de trésorerie futurs actualisés et de la valeur terminale issus des plans moyen terme (prévisions sur cinq années suivant celle de la clôture).

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

1.12. CONTRATS DE LOCATION

Dans le cadre de ses différentes activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location-financement.

Les contrats de location-financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Tous les contrats de location qui ne correspondent pas à la définition d'un contrat de location-financement sont classés en tant que contrats de location simple.

Côté preneur

Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs utilisés dans le cadre de contrats location-financement sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. L'actif est comptabilisé à la juste valeur de l'actif loué à la date de commencement du contrat ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

Location simple

Les paiements effectués au titre de contrats de location simple (autres que les coûts de services tels que d'assurance et de maintenance) sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

Côté bailleur

Location-financement

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs détenus en vertu d'un contrat de location-financement sont présentés comme des créances pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Ces créances, incluant les coûts directs initiaux, sont présentées dans le poste « Créances clients ».

Postérieurement à la comptabilisation initiale, les produits financiers sont répartis sur la durée du contrat de location. Cette imputation se fait sur la base d'un schéma reflétant une rentabilité périodique constante sur l'en-cours d'investissement net dans le contrat de location-financement. Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location pour diminuer à la fois le montant du principal et le montant des produits financiers non acquis. Les coûts directs initiaux sont inclus dans l'évaluation initiale de la créance et réduisent le montant des revenus comptabilisés au cours de la période de location.

Location simple

Dans ces contrats, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

1.13. COÛTS D'EMPRUNT ACTIVÉS

Les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

1.14. TITRES DISPONIBLES À LA VENTE

Les titres disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur à la date de clôture. Pour les actions de sociétés cotées, la juste valeur est déterminée sur la base du cours de Bourse à la date de clôture considérée. Pour les sociétés non cotées, la juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de *cash-flows* futurs…). À titre exceptionnel, certains titres qui ne sont pas cotés sur un marché actif et dont la juste valeur ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût.

Les gains et pertes latents par rapport au prix d'acquisition sont comptabilisés dans les capitaux propres, en réserves de réévaluation, jusqu'à la date de cession. Cependant, lorsqu'un test de perte de valeur conduit à reconnaître une moins-value latente par rapport au coût d'acquisition et que celle-ci est assimilée à une perte de valeur significative ou durable, la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Elle ne peut pas être reprise ultérieurement en résultat pour les actions et les autres titres à revenu variable.

Les titres disponibles à la vente sont dépréciés individuellement lorsqu'il existe une indication objective de dépréciation résultant d'un ou plusieurs événements intervenus depuis l'acquisition. Concernant les titres à revenu variable cotés sur un marché actif, une baisse prolongée ou significative du cours en dessous de son coût d'acquisition constitue une indication objective de dépréciation.

1.15. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les autres actifs financiers sont principalement composés :

- des OPCVM ne répondant pas aux critères de classification en équivalents trésorerie, comptabilisés à la juste valeur par résultat ;
- des créances rattachées à des participations, prêts, dépôts et cautionnements versés, dépôts à terme, comptabilisés au coût amorti.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers dès lors qu'il existe une indication objective de perte de valeur mesurable liée à un événement survenu postérieurement à la mise en place du prêt ou à l'acquisition de l'actif. La dépréciation est analysée au niveau individuel comme étant la différence entre la valeur comptable avant dépréciation et la valeur estimée recouvrable. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

1.16. STOCKS

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur nette de réalisation est inférieure au coût comptabilisé.

Les stocks sont principalement composés de terrains et réserves foncières et des lots non vendus de l'activité Promotion logements (en-cours ou terminés).

1.17. CONTRATS DE CONSTRUCTION ET DE VEFA

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et les coûts des contrats de construction et de VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement) à comptabiliser en résultat au titre de chaque période.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunt encourus jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges et les honoraires de gestion sont incorporés aux stocks des nouveaux programmes à compter du 1er janvier 2010.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Conformément à l'application de l'interprétation IFRIC 15, les contrats de construction de biens immobiliers, pour lesquels l'acquéreur est en mesure de spécifier les éléments structurels majeurs de leur conception avant le début de la construction et/ou d'en spécifier des modifications structurelles majeures une fois que la construction est en cours sont comptabilisés de la manière suivante : le montant des coûts encourus augmenté des profits comptabilisés et diminué des pertes comptabilisées ainsi que des facturations intermédiaires est déterminé contrat par contrat.

Si ce montant est positif, il est comptabilisé à l'actif en « montant dû par les clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

S'il est négatif, il est comptabilisé au passif en « montant dû aux clients au titre des contrats de construction et VEFA ».

1.18. CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients sont principalement composées de créances à court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'en-cours comptable est supérieur au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

1.19. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à trois mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.20. TRAITEMENT DES OPÉRATIONS DE MANDATS

En tant que mandataire, le Groupe, via les sociétés d'administration de biens du Groupe, assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son propre bilan. Des comptes de bilan spécifiques sont utilisés dans les postes « créances diverses » et « dettes diverses ». Les comptes mandants au bilan représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.

1.21. PROVISIONS

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.22. AVANTAGES AU PERSONNEL

Engagements de retraite et médailles du travail

Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés.

La provision figurant dans les comptes consolidés est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;
- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

La norme IAS 19 ne prévoyant pas de traitement comptable dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par le Groupe consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités d'un accord Groupe en vigueur.

1.23. PAIEMENTS FONDÉS SUR LES ACTIONS

En application de la norme IFRS 2 relative aux paiements fondés sur des actions, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions ainsi que les actions gratuites attribuées donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition. La juste valeur est déterminée le jour de l'attribution. Celle-ci n'est pas modifiée par la suite. Pour les plans soumis à des conditions d'acquisition, cette charge est répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

1.24. DETTES FINANCIÈRES ET COUVERTURE DE TAUX

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location-financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 26 « Gestion des risques financiers ».

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres (réserves de réévaluation), jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des actifs de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des *cash-flows* futurs, modèle de Black-Scholes…) et fondée sur des données de marché.

1.25. HIÉRARCHISATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

Les instruments financiers (actifs ou passifs) comptabilisés à la juste valeur sont évalués selon trois modalités reflétant chacune des niveaux hiérarchiques dont la méthodologie est présentée en note 27.

1.26. IMPÔT

Les sociétés du groupe Icade éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique aux sociétés immobilières (sociétés d'investissement immobilières cotées) ; les autres sociétés du Groupe appliquent le régime de droit commun.

Régime fiscal pour les SIIC

Icade SA et ses filiales éligibles au statut fiscal SIIC ont adopté ce régime. Deux secteurs distincts ont été identifiés au sein du Groupe :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable aux conditions de droit commun pour les autres opérations.

Caractéristiques du régime fiscal SIIC

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'application du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution ainsi que l'exigibilité d'un impôt de sortie « exit tax » au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt est payable par quart à compter du 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

Les obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes sont les suivantes :

- 85 % des résultats issus des activités de location ;
- 50 % des plus-values de cession et ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation ; à chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

Régime de droit commun

Impôt exigible

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe ne bénéficiant pas du régime SIIC et pour les opérations n'entrant pas dans le secteur SIIC exonéré.

Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt attendu sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé. Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée. Les actifs et passifs d'impôts différés d'une même entité fiscale sont compensés dès lors qu'ils concernent des impôts sur le résultat prélevés par la même autorité fiscale.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres.

Concernant les différences temporelles relatives à des participations dans des filiales n'ayant pas opté pour le régime SIIC, mises en équivalence ou intégrées selon la méthode proportionnelle, un passif d'impôt différé est comptabilisé sauf :

- si le Groupe est en mesure de contrôler la date à laquelle la différence temporelle s'inversera, et ;
- si la différence temporelle ne s'inverse pas dans un avenir prévisible.

Les impôts différés actifs résultant de différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables sont limités au montant estimé de l'impôt récupérable.

Celui-ci est apprécié à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat imposable des entités concernées. Les prévisions, validées par le management, sont issues des plans à moyen terme à cinq ans. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Contribution à la valeur ajoutée des entreprises

Le Groupe a choisi de comptabiliser la contribution à la valeur ajoutée des entreprises en charges opérationnelles.

2. Principales opérations concernant le périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2012

2.1. EXERCICE 2012

Préambule

Silic

À la suite de la conclusion d'un protocole d'accord non engageant le 13 décembre 2011 entre la Caisse des Dépôts (la CDC), Icade et Groupama, Icade et la CDC ont remis le 22 décembre 2011 une offre ferme à Groupama qui l'a acceptée le 30 décembre 2011.

L'opération de rapprochement entre Icade et Silic est structurée en trois étapes :

(i) **Première étape :** apport à une filiale de la CDC, HoldCo SIIC, (a) de la participation détenue par la CDC dans Icade et (b) d'une fraction de la participation détenue par Groupama dans Silic.

Le 30 décembre 2011, la CDC a apporté à HoldCo SIIC 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Chacun des apports a été réalisé sur la base d'une parité d'échange de cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés. La valorisation de HoldCo SIIC a été déterminée par transparence sur la base de cette parité.

Le 6 février 2012, la CDC et Groupama ont signé un pacte d'actionnaires régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC.

Ce pacte relatif à HoldCo SIIC, qui est valable pour une durée de 20 ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama pendant une durée de 30 mois suivant la date de conclusion du pacte d'actionnaires ;
- un droit de préemption au profit de la CDC à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe proportionnel au profit de Groupama au cas où la CDC souhaiterait transférer à un tiers autre qu'un affilié tout ou partie de ses titres HoldCo SIIC ; et
- une liquidité au profit de Groupama.

Le résumé des clauses du pacte d'actionnaires entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce a été notifié à Icade et a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 17 février 2012 sous le numéro 212C0291.

(ii) **Deuxième étape :** apport à HoldCo SIIC par Groupama du solde de sa participation dans Silic

Postérieurement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, la CDC et Groupama, en tant qu'associés de HoldCo SIIC ont, par décision en date du 16 février 2012, approuvé l'apport par Groupama de 37,44 % du capital et des droits de vote de Silic. L'apport du solde des actions Silic détenues par Groupama a été réalisé selon la même parité que les premiers apports, soit cinq actions Icade pour quatre actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés.

Au résultat des apports décrits ci-dessus, le capital de HoldCo SIIC est détenu par la CDC et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %. Par ailleurs, HoldCo SIIC détient (i) 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade et (ii) de concert avec la CDC et Icade, 43,94 % du capital et des droits de vote de Silic sur une base non diluée.

(iii) **Troisième étape :** dépôt par Icade d'une offre publique obligatoire sur Silic.

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic.

L'offre est composée d'une offre publique d'échange sur les actions Silic et d'une offre publique d'achat sur les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANEs) émises par Silic.

Les termes de l'offre sont les suivants :

- pour l'offre d'échange : la parité est égale à la parité d'échange retenue pour les apports, soit cinq actions Icade à émettre pour quatre actions Silic apportées (coupon 2011 attaché ou détaché dans les deux cas) ; et
- pour l'offre d'achat : la valeur nominale de l'ORNANE à laquelle s'ajoute le coupon couru jusqu'à la date anticipée pour le règlement-livraison de l'offre, soit 126 euros par ORNANE sur la base d'un règlement-livraison le 14 juin 2012. Il est précisé que le décalage du règlement-livraison de l'offre sera sans impact sur le prix par ORNANE.

Le 24 avril 2012, l'AMF a déclaré l'offre conforme et a apposé le visa n° 12-179 sur la note d'information d'Icade et le visa n° 12-180 sur la note en réponse de Silic, qui sont disponibles sur les sites internet d'Icade (www.icade.fr), de Silic (www.silic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

La décision de conformité et l'avis d'ouverture de l'offre ont été publiés par l'AMF respectivement le 24 avril 2012 sous le numéro 212C0533 et le 26 avril 2012 sous le numéro 212C0547.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, SMA Vie BTP et l'ADAM ont respectivement saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1er juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la Cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF ».

Le 26 juin 2012, la Cour d'appel de Paris a fixé au 21 mars 2013 l'audience de plaidoirie.

La décision de la Cour d'appel de Paris devrait intervenir d'ici la fin du premier semestre 2013.

Conformément à la décision de prorogation de l'AMF en date du 15 mai 2012, l'Offre reste ouverte jusqu'à nouvel avis.

Foncière

Ouverture du capital d'Icade Santé et acquisition de cliniques

L'ouverture du capital d'Icade Santé, suite à la réalisation de deux augmentations de capital sur l'exercice 2012 souscrites par des investisseurs institutionnels, a dilué Icade, qui conserve cependant le contrôle de sa filiale.

Les augmentations de capital s'élèvent globalement sur l'exercice à 405 millions d'euros : 250 millions d'euros ont été souscrits sur le premier semestre et 155 millions d'euros sur le deuxième semestre 2012. Les frais d'augmentation de capital, s'élevant à 2,3 millions d'euros, ont été imputés sur les primes d'émission.

Au 31 décembre 2012, Icade détient 62,79 % d'Icade Santé.

Ce renforcement des fonds propres a permis notamment le financement de l'acquisition de onze établissements de santé au cours du deuxième semestre 2012, sous la forme d'acquisition de sociétés (la Sarl Immobilière La Pinède, les sociétés Le Rocher du Parc, Saint-Lazare, Espace Santé du Petureau et le Pôle Santé SUD-CMTR) ou de murs. Au 31 décembre 2012, la Sarl Immobilière La Pinède et la société Le Rocher du Parc ont été fusionnées dans Icade Santé.

La valeur des murs des cliniques acquises sur l'exercice s'élève à 309,6 millions d'euros, frais inclus.

Cession Allemagne

Les cessions des filiales Arnulfstrasse MK8 GMBH, Ahrensdorf GMBH, Kochstrasse GMBH et Friesenstrasse 3 GMBH, au cours du deuxième semestre 2012, confirment le désengagement du Groupe à l'international.

Services

Cession d'Icade Résidences Services

La société Icade Résidences Services, société spécialisée dans la gestion des résidences étudiantes et détenue à 100 % a été cédée fin février 2012 pour un montant de 24,2 millions d'euros.

2.2. EXERCICE 2011

Principales variations

Aucune variation de périmètre significative n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Foncière

La Sarl Breton, portant un immeuble de bureau, a été cédée en juillet 2011.

Promotion

La participation dans la SCI Retail Park Nîmes, détenue par Icade Promotion, portant une construction en l'état futur d'achèvement, a été cédée en novembre 2011.

Services

Les cessions des filiales espagnoles, Fincas Anzizu, en janvier 2011 et Resa en décembre 2011, confirment le désengagement du Groupe à l'international, dans le métier des services.

3. Secteurs opérationnels

(en millions d'euros)	31/12/2012						
	Foncière	Promotion	Services[2]	Autres	Éliminations internes inter-métiers	Non affectable	Total
COMPTE DE RÉSULTAT							
Chiffre d'affaires consolidé	**399,7**	**1 070,7**	**62,8**	**6,4**	**(40,3)**	**-**	**1 499,3**
– Ventes inter-activités (Groupe)	(2,7)	(60,4)	(1,1)	(1,9)	(40,7)	-	(106,8)
– Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	402,4	1 131,1	63,9	8,3	0,4	-	1 606,1
EBO	**323,0**	**68,9**	**5,2**	**(5,5)**	**(7,1)**	**-**	**384,5**
– Dotations aux amortissements nettes des subventions d'investissement	(173,3)	(1,5)	(0,8)	(3,0)	1,8	-	(176,8)
– Pertes de valeur sur actifs[1]	(89,3)	(26,4)	(1,4)	-	-	-	(117,1)
– Reprises de pertes de valeur sur actifs	18,1	11,2	0,4	0,1	-	-	29,8
– Résultat de cessions	59,4	(0,3)	-	20,5	1,2	-	80,8
Résultat opérationnel	**137,9**	**51,9**	**3,4**	**12,1**	**(4,1)**	**-**	**201,2**
Part dans les entreprises mises en équivalence	-	(0,7)	-	-	-	-	(0,7)
– Coût de l'endettement net	-	-	-	-	-	(107,4)	(107,4)
– Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	-	5,8	5,8
– Impôt sur les résultats	-	-	-	-	-	(37,2)	(37,2)
Résultat net	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**61,7**
BILAN							
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles et d'immeubles de placement	359,7	2,7	0,9	1,3	0,1	-	364,7
Participations dans les entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-
Actifs sectoriels	**5 410,5**	**1 237,3**	**119,8**	**29,9**	**(94,3)**	**-**	**6 703,2**
Autres actifs non sectoriels (I)	-	-	-	-	-	1 099,7	1 099,7
Total des actifs	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7 802,9**
Passifs sectoriels	**165,6**	**882,7**	**96,0**	**28,1**	**(5,2)**	**-**	**1 167,2**
Autres passifs non sectoriels (II)	-	-	-	-	-	3 672,0	3 672,0
Total des passifs hors capitaux propres	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 839,2**
FLUX DE TRÉSORERIE							
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	(422,8)	(0,5)	(0,9)	(1,4)	-	-	(425,6)
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement	225,9	0,2	-	0,7	-	-	226,8

I. Les autres actifs non sectoriels sont composés des actifs financiers et des dérivés courants et non courants, des actifs d'impôts différés courants et non courants, de la trésorerie et équivalents trésorerie et des actifs destinés à être cédés.

II. Les autres passifs non sectoriels sont composés des dettes financières et des dérivés courants et non courants, des dettes d'impôts et des autres passifs financiers courants et non courants.

(1) Les pertes de valeur sur actifs concernent principalement les immeubles de placement dont la tour EQHO, la tour PB5 (anciennement dénommée tour SCOR) et les entrepôts.

(2) Au 31 décembre 2012, la diminution de la contribution des Services au niveau du compte de résultat (chiffre d'affaires et excédent brut opérationnel) ainsi que des actifs et passifs sectoriels, est principalement liée à la cession d'Icade Résidences Services réalisée fin février 2012.
Le résultat de cession d'Icade Résidences Services a été comptabilisé au niveau du secteur « autres ».

(en millions d'euros)	31/12/2011						
	Foncière	Promotion	Services	Autres	Éliminations internes inter-métiers	Non affectable	Total
COMPTE DE RÉSULTAT							
Chiffre d'affaires consolidé	364,0	1 106,3	110,1	0,2	(88,6)	-	1 492,0
– Ventes inter-activités (Groupe)	(3,3)	(43,2)	(0,8)	(1,0)	(88,2)	-	(136,5)
– Ventes totales, ventes inter-activités incluses (Groupe)	367,3	1 149,5	110,9	1,2	(0,4)	-	1 628,5
EBO	**287,7**	**82,0**	**10,2**	**(3,5)**	**(20,9)**	**-**	**355,5**
– Dotations aux amortissements nettes des subventions d'investissement	(143,6)	(1,2)	(1,2)	(3,9)	1,3	-	(148,6)
– Pertes de valeur sur actifs[1]	(38,8)	(23,4)	(0,6)	(2,5)	-	-	(65,3)
– Reprises de pertes de valeur sur actifs	18,8	11,3	0,4	2,5	-	-	33,0
– Résultat de cessions[2]	51,7	8,3	0,5	0,3	2,8	-	63,7
Résultat opérationnel	**175,8**	**77,1**	**9,3**	**(7,1)**	**(16,8)**	**-**	**238,3**
Part dans les entreprises mises en équivalence	-	1,0	-	-	-	-	1,0
– Coût de l'endettement net	-	-	-	-	-	(102,5)	(102,5)
– Autres produits et charges financiers	-	-	-	-	-	5,3	5,3
– Impôt sur les résultats	-	-	-	-	-	(44,1)	(44,1)
Résultat net	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**98,1**
BILAN							
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles et d'immeubles de placement[3]	725,4	0,4	1,0	2,3	(16,5)	-	712,6
Participations dans les entreprises mises en équivalence	-	1,3	-	-	-	-	1,3
Actifs sectoriels	**5 493,4**	**1 151,5**	**124,3**	**17,6**	**(100,7)**	**-**	**6 686,1**
Autres actifs non sectoriels (I)	-	-	-	-	-	593,7	593,7
Total des actifs	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7 279,8**
Passifs sectoriels	**191,0**	**915,7**	**111,9**	**23,7**	**(20,0)**	**-**	**1 222,3**
Autres passifs non sectoriels (II)	-	-	-	-	-	3 317,5	3 317,5
Total des passifs hors capitaux propres	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**4 539,8**
FLUX DE TRÉSORERIE							
Investissements corporels et incorporels et immeubles de placement	(721,5)	(0,8)	(1,0)	(2,9)	-	-	(726,2)
Cessions d'actifs corporels et incorporels et immeubles de placement	193,8	0,1	-	(1,6)	-	-	192,3

I. Les autres actifs non sectoriels sont composés des actifs financiers et des dérivés courants et non courants, des actifs d'impôts différés courants et non courants, de la trésorerie et équivalents trésorerie et des actifs destinés à être cédés.

II. Les autres passifs non sectoriels sont composés des dettes financières et des dérivés courants et non courants, des dettes d'impôts et des autres passifs financiers courants et non courants.

(1) Les pertes de valeur sur actifs concernent principalement les immeubles de placement dont l'immeuble SCOR.

(2) Le résultat de cession de la foncière est principalement composé des cessions de logements et de commerces ainsi que de la vente de la Sarl Breton.

(3) L'augmentation des actifs sectoriels sur l'exercice 2011 concerne essentiellement la foncière et correspond principalement à l'acquisition de cliniques et des travaux associés pour un montant de 460 millions d'euros et aux travaux de restructuration de la tour EQHO s'élevant à 103 millions d'euros.

RÉCONCILIATION DES INDICATEURS AVEC LES ÉTATS FINANCIERS

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
ACTIFS SECTORIELS		
Goodwills	77,2	79,7
Immobilisations incorporelles	5,8	7,3
Immobilisations corporelles	121,5	129,4
Immeubles de placement	4 820,4	4 878,1
Titres mis en équivalence	-	-
Stocks et en-cours	692,3	628,4
Créances clients et comptes rattachés	584,2	516,5
Montants dus par les clients (contrats de construction et de VEFA)	18,8	22,1
Créances diverses	383,0	424,6
Total actifs sectoriels	**6 703,2**	**6 686,1**
Autres actifs non sectoriels	1 099,7	593,7
Total Actif	**7 802,9**	**7 279,8**
PASSIFS SECTORIELS		
Provisions (courant et non courant)	59,3	64,9
Montants dus aux clients (contrats de construction et de VEFA)	8,1	1,1
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	550,2	498,8
Dettes diverses	549,6	657,5
Total passifs sectoriels	**1 167,2**	**1 222,3**
Autres passifs non sectoriels et capitaux propres	6 635,7	6 057,5
Total des passifs et des capitaux propres	**7 802,9**	**7 279,8**

SECTEURS OPÉRATIONNELS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

	France		Europe	
(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Actifs non courants	4 867,5	5 076,9	179,8	52,3
Chiffre d'affaires	1 482,9	1 467,8	16,4	24,2

4. Éléments de l'excédent brut opérationnel

4.1. CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires par nature se détaille de la manière suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs[1] y compris loyers financiers	396,8	361,8
Contrats de construction et de VEFA	1 000,3	979,5
Prestations de services	100,9	147,9
Ventes de marchandises	1,3	2,8
Total chiffre d'affaires	**1 499,3**	**1 492,0**

(1) Revenus locatifs des foncières

4.2. INFORMATIONS RELATIVES AUX CONTRATS DE LOCATION (CÔTÉ BAILLEUR ET CÔTÉ PRENEUR)

4.2.1. Locations simples (coté bailleur)

Typologie des baux

Base de détermination des loyers conditionnels	Logements	Bureaux	Entrepôts et locaux d'activités – Chiffre d'affaires des preneurs	Santé
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement avec augmentation de loyer	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance triennale	Proposition de renouvellement 6 mois avant l'échéance triennale	Proposition de renouvellement avant l'échéance pour une durée minimum de 9 ans ferme
Clauses d'indexation	Indice de référence des loyers	Indice du coût de la construction	Indice du coût de la construction ou indice sur les locaux commerciaux à la demande du preneur	Indice du coût de la construction (ICC), indice des loyers commerciaux (ILC) et indice composite (ICC/ILC)
Terme	6 ans renouvelable par tacite reconduction	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail en 3/6/9/12 ans maximum	Bail de 12 ans ferme triple net

4.2.2. Locations-financement et locations simples (coté bailleur)

(en millions d'euros)		31/12/2012	31/12/2011
Locations-financement en cours à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	**582,7**	**582,7**
Loyers échus	B	**112,0**	**90,3**
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		22,1	21,7
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		94,1	92,8
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		354,5	377,8
Investissement brut à la date de clôture dans le contrat de location	**C = A - B**	**470,7**	**492,4**
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	**86,7**	**69,4**
Produits financiers non acquis cumulés à la date de clôture	**E = C - I - D - F**	**181,1**	**198,7**
Impact de la désactualisation	F	**(10,4)**	**(6,6)**
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	12,8	12,8
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		16,8	16,6
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		59,5	59,0
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		124,2	126,9
Total valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir	**H = C - D - E - F - G**	**200,5**	**218,1**
Investissement net dans le contrat de location	I	**213,3**	**230,9**
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		**43,9**	**43,9**
Correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables		**-**	**-**
Loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de la période		**-**	**-**

3

(en millions d'euros)		31/12/2012	31/12/2011
Locations-financement signées mais dont l'investissement n'est pas réalisé à la date de clôture			
Total investissement brut initial dans le contrat de location	A	-	-
Loyers échus	B	-	-
Investissement brut initial dans le contrat de location à moins d'un an		-	-
Investissement brut initial dans le contrat de location de un à cinq ans		-	-
Investissement brut initial dans le contrat de location au-delà de cinq ans		-	-
Investissement brut à la date de clôture dans le contrat de location	**C = A - B**	-	-
Produits financiers acquis à la date de clôture	D	-	-
Produits financiers non acquis cumulés à la date de clôture	**E = C - I - D - F**	-	-
Impact de la désactualisation	F	-	-
Valeurs résiduelles actualisées non garanties revenant au bailleur	G	-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir à moins d'un an		-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir de un à cinq ans		-	-
Valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir au-delà de cinq ans		-	-
Total valeur actualisée des paiements minimaux à recevoir	**H = C - D - E - F - G**	-	-
Investissement net dans le contrat de location	I	-	-
Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur		-	-
Correction de valeur cumulée des paiements minimaux au titre de la location non recouvrables		-	-
Loyers conditionnels comptabilisés dans les produits de la période		-	-

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Locations simples et financières		
Revenus locatifs de location simple	379,6	344,3
Revenus locatifs financiers	17,2	17,5
Total revenus locatifs	**396,8**	**361,8**
dont loyers conditionnels	0,6	7,2
– Charges locatives non refacturées	(9,9)	(12,9)
– Autres charges sur immeubles[1]	(33,2)	(31,9)
Loyers nets	**353,7**	**317,0**
À moins d'un an	344,3	320,1
De un à cinq ans	1 032,3	918,0
Au-delà de cinq ans	794,4	719,0
Loyers minimaux à recevoir au titre des contrats de location simple non résiliables	**2 171,0**	**1 957,1**

(1) Les autres charges sur immeubles correspondent aux charges incombant au propriétaire et sont principalement composées des charges liées à l'entretien, à la réparation ainsi qu'à la maintenance des immeubles, aux impôts et taxes ainsi qu'aux charges liées à la gestion des immeubles.

4.2.3. Locations - financement et locations simples (côté preneur)

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Locations-financement immobilisations corporelles et immeubles de placement		
À moins d'un an	(21,4)	(32,4)
De un à cinq ans	(74,5)	(56,0)
Au-delà de cinq ans	(71,7)	(87,2)
Loyers minimaux à payer	**(167,6)**	**(175,6)**
À moins d'un an	(16,5)	(28,3)
De un à cinq ans	(61,1)	(46,6)
Au-delà de cinq ans	(64,9)	(69,7)
Valeur actualisée des paiements au titre des contrats de location-financement	**(142,5)**	**(144,6)**

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Locations simples		
Charges de loyers	**(10,0)**	**(25,7)**
Revenus de sous-location	**5,6**	**30,7**
À moins d'un an	(6,6)	(21,0)
De un à cinq ans	(12,6)	(70,4)
Au-delà de cinq ans	(5,8)	(30,3)
Loyers minimaux à payer au titre des locations simples non révisables	**(25,0)**	**(121,7)**

5. Résultat sur cessions

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Résultat sur cessions des immeubles de placement	**26,7**	**32,3**
dont ventes d'immeubles en bloc	18,8	21,0
dont ventes de logements à l'unité	7,9	11,3
Résultat sur cessions des autres actifs corporels et incorporels	**(0,4)**	**0,6**
Résultat sur cessions de titres consolidés	**17,3**	**16,6**
Résultat sur cessions d'actifs destinés à être cédés	**37,2**	**14,2**
Total résultats sur cessions	**80,8**	**63,7**

Le résultat sur cessions d'immeubles de placement comprend principalement la cession de bureaux, de logements et de commerces.

Le résultat sur cession de titres consolidés correspond essentiellement à la cession d'Icade Résidences Services et au désengagement du Groupe en Allemagne.

3

6. Résultat financier

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Charges d'intérêts sur dettes financières	(47,9)	(54,1)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	(55,1)	(47,4)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	(6,5)	(3,9)
Coût de l'endettement brut	**(109,5)**	**(105,4)**
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	1,5	1,3
Variation de juste valeur par résultat des instruments équivalents de trésorerie	0,6	1,6
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	**2,1**	**2,9**
Coût de l'endettement net	**(107,4)**	**(102,5)**
Revenus des titres disponibles à la vente	-	-
Résultats de cessions des titres disponibles à la vente	(0,5)	3,7
Recyclage de la variation de juste valeur des titres disponibles à la vente cédés	-	-
Résultats sur cessions des autres actifs financiers en juste valeur par résultat	0,3	2,6
Résultat sur actifs financiers évalués en juste valeur par résultat	-	0,1
Variation de juste valeur par résultat des autres actifs financiers	-	-
Produits nets de participation	0,8	0,4
Dotations et reprises sur pertes de valeurs des titres disponibles à la vente	0,4	-
Variation de juste valeur des instruments dérivés de transaction	0,0	-
Produits provenant des prêts et créances	8,8	5,5
Charges attachées aux prêts et créances	(3,4)	(5,8)
Résultats sur cessions des prêts et créances	(0,3)	(0,1)
Dotations et reprises sur pertes de valeur des prêts et créances	(0,2)	-
Autres produits financiers	1,5	0,7
Autres charges financières	(1,6)	(1,8)
Autres produits et charges financiers	**5,8**	**5,3**
RÉSULTAT FINANCIER	**(101,6)**	**(97,2)**

7. Impôts

7.1. ANALYSE DE LA CHARGE

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Impôts courants	(29,2)	(48,5)
Exit tax (régime SIIC)	(1,9)	-
Impôts différés	(6,1)	4,4
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	**(37,2)**	**(44,1)**
Impôts sur éléments comptabilisés en capitaux propres	**-**	**-**

(en millions d'euros)	31/12/2012
Résultat avant impôt	**98,9**
Taux d'impôt théorique	**34,43 %**
Charge d'impôt théorique	**(34,1)**
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes	(26,0)
Secteur exonéré du régime SIIC	31,6
Variation des actifs d'impôt non reconnus (dont déficits reportables)	(7,3)
Différentiels de taux (France et étranger)	(0,8)
Impôt supporté par les minoritaires	0,1
Autres impacts (dont « exit tax », provision pour impôt...)	(0,7)
Charge d'impôt effective	**(37,2)**
Taux d'imposition effectif	**37,6 %**

La mise en place de la contribution exceptionnelle de 5 % du montant de l'impôt sur les sociétés, due temporairement au titre des exercices clos entre le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2013, porte le taux d'impôt de droit commun à 36,1 %.

7.2. ORIGINE DES IMPÔTS DIFFÉRÉS

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Impôts différés liés à des différences temporaires		
– Provisions d'actifs non déductibles	1,5	1,0
– Provisions pour engagements liés au personnel	4,2	4,5
– Provisions de passifs non déductibles	5,7	6,3
– Crédit-bail	(10,5)	(9,2)
– Autres	0,7	2,1
Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	3,6	7,0
Position nette des impôts différés	**5,2**	**11,7**
Impôts différés nets actifs	**14,8**	**20,9**
Impôts différés nets passifs	**(9,6)**	**(9,2)**
Position nette des impôts différés	**5,2**	**11,7**

Au 31 décembre 2012, les déficits reportables non activés s'élèvent à 82,7 millions d'euros en base, hors déficits de Compagnie la Lucette antérieurs à sa prise de contrôle dans l'attente d'un agrément de l'Administration fiscale.

8. Goodwills

	31/12/2012		
(en millions d'euros)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	5,3	(1,3)	4,0
Promotion	46,4	-	46,4
Services	24,1	(0,2)	23,9
Autres	2,9	-	2,9
Goodwills	**78,7**	**(1,5)**	**77,2**

	31/12/2011		
(en millions d'euros)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Foncière	6,1	(0,2)	5,9
Promotion	46,6	-	46,6
Services	27,4	(0,2)	27,2
Goodwills	**80,1**	**(0,4)**	**79,7**

Un test de perte de valeur a été réalisé au 31 décembre 2012 et au 31 décembre 2011 par un expert.

La méthode d'évaluation de la juste valeur retenue par l'expert est basée sur les flux futurs de trésorerie actualisés. Le taux sans risque utilisé correspond à la moyenne sur cinq mois des taux de l'OAT TEC 10 ans. Les primes de risques appliquées sont spécifiques à chaque métier et tiennent compte de l'évolution de leur marché sur l'exercice 2012.

Les taux d'actualisation avant impôt retenus pour déterminer la valeur d'utilité varient de 8,35 % à 13,06 % sur l'exercice 2012 (8,66 % à 12,94 % sur l'exercice 2011) selon les actifs testés.

9. Immobilisations incorporelles

Tableau des variations

(en millions d'euros)	Contrats et relations clientèle acquis	Autres	Total
Valeur brute au 31 décembre 2011	**43,2**	**25,5**	**68,7**
Augmentations	-	1,2	1,2
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	(2,1)	(2,1)
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	(0,3)	(0,3)
Valeur brute au 31 décembre 2012	**43,2**	**24,3**	**67,5**
Amortissements au 31 décembre 2011	**(42,2)**	**(18,8)**	**(61,0)**
Augmentations	(0,2)	(1,8)	(2,0)
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	2,1	2,1
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	0,1	0,1
Amortissements au 31 décembre 2012	**(42,4)**	**(18,4)**	**(60,8)**
Perte de valeur au 31 décembre 2011	**(0,2)**	**(0,2)**	**(0,4)**
Augmentations	-	(0,5)	(0,5)
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Perte de valeur au 31 décembre 2012	**(0,2)**	**(0,7)**	**(0,9)**
Valeur nette au 31 décembre 2011	**0,8**	**6,5**	**7,3**
Augmentations	-	0,7	0,7
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	-	-
Dotations aux amortissements	(0,2)	(1,8)	(2,0)
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	(0,2)	(0,2)
Valeur nette au 31 décembre 2012	**0,6**	**5,2**	**5,8**

(en millions d'euros)	Contrats et relations clientèle acquis	Autres	Total
Valeur brute au 31 décembre 2010	**42,4**	**26,4**	**68,8**
Augmentations	-	1,4	1,4
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	(0,8)	(0,8)
Effets des variations de périmètre	0,8	(0,7)	0,1
Autres mouvements	-	(0,8)	(0,8)
Valeur brute au 31 décembre 2011	**43,2**	**25,5**	**68,7**
Amortissements au 31 décembre 2010	**(42,2)**	**(17,2)**	**(59,3)**
Augmentations	-	(2,8)	(2,8)
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	0,8	0,8
Effets des variations de périmètre	-	0,3	0,3
Autres mouvements	-	-	-
Amortissements au 31 décembre 2011	**(42,2)**	**(18,8)**	**(61,0)**
Perte de valeur au 31 décembre 2010	**(0,2)**	**(0,2)**	**(0,4)**
Augmentations	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Perte de valeur au 31 décembre 2011	**(0,2)**	**(0,2)**	**(0,4)**
Valeur nette au 31 décembre 2010	**-**	**9,1**	**9,1**
Augmentations	-	1,4	1,4
Production immobilisée	-	-	-
Diminutions	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	(2,8)	(2,8)
Effets des variations de périmètre	0,8	(0,4)	0,4
Autres mouvements	-	(0,8)	(0,8)
Valeur nette au 31 décembre 2011	**0,8**	**6,5**	**7,3**

10. Immobilisations corporelles et immeubles de placement et sensibilité des valeurs nettes comptables

10.1. TABLEAU DES VARIATIONS

(en millions d'euros)	Terrains	Constructions et autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total immobilisations corporelles	Immeubles de placement	dont immobilisations en location-financement
Valeur brute au 31 décembre 2011	**18,4**	**159,2**	**0,5**	**178,1**	**5 575,3**	**309,1**
Augmentations[1]	-	1,2	0,6	**1,8**	382,5	69,8
Production immobilisée	-	-	-	**-**	11,5	-
Diminutions	-	(1,9)	-	**(1,9)**	(168,4)	(2,4)
Effets des variations de périmètre	-	(0,1)	-	**(0,1)**	98,5	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	**-**	(248,9)	-
Autres mouvements	-	0,2	(0,3)	**(0,1)**	(0,2)	(71,6)
Valeur brute au 31 décembre 2012	**18,4**	**158,6**	**0,8**	**177,8**	**5 650,3**	**304,9**

(1) Dont 4,7 millions d'euros de frais financiers activés.

Amortissements au 31 décembre 2011	**-**	**(48,7)**	**-**	**(48,7)**	**(592,6)**	**(37,2)**
Augmentations	-	(9,5)	-	**(9,5)**	(165,2)	(9,9)
Diminutions	-	1,8	-	**1,8**	30,8	0,3
Effets des variations de périmètre	-	-	-	**-**	8,9	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	**-**	44,5	-
Autres mouvements	-	0,1	-	**0,1**	-	15,1
Amortissements au 31 décembre 2012	**-**	**(56,3)**	**-**	**(56,3)**	**(673,6)**	**(31,7)**

Perte de valeur au 31 décembre 2011	**-**	**-**	**-**	**-**	**(104,6)**	**(2,9)**
Augmentations	-	-	-	**-**	(68,6)	-
Diminutions	-	-	-	**-**	12,3	0,3
Effets des variations de périmètre	-	-	-	**-**	-	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	**-**	4,6	-
Autres mouvements	-	-	-	**-**	-	2,7
Perte de valeur au 31 décembre 2012	**-**	**-**	**-**	**-**	**(156,3)**	**0,1**

Valeur nette au 31 décembre 2011	**18,4**	**110,5**	**0,5**	**129,4**	**4 878,1**	**269,0**
Augmentations[1]	-	(8,3)	0,6	**(7,7)**	148,7	59,9
Production immobilisée	-	-	-	**-**	11,5	-
Diminutions	-	(0,1)	-	**(0,1)**	(125,3)	(1,8)
Effets des variations de périmètre	-	(0,1)	-	**(0,1)**	107,4	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	**-**	(199,8)	-
Autres mouvements	-	0,3	(0,3)	**0,0**	(0,2)	(53,8)
Valeur nette au 31 décembre 2012	**18,4**	**102,3**	**0,8**	**121,5**	**4 820,4**	**273,3**

(1) Dont 4,7 millions d'euros de frais financiers activés.

(en millions d'euros)	Terrains	Constructions et autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles en cours	Total immobilisations corporelles	Immeubles de placement	dont immobilisations en location-financement
Valeur brute au 31 décembre 2010	**18,4**	**159,8**	**2,0**	**180,2**	**5 057,5**	**264,3**
Augmentations[1]	-	1,3	3,5	**4,8**	655,0	60,8
Production immobilisée	-	-	-	**-**	36,7	-
Diminutions	-	(1,9)	-	**(1,9)**	(65,2)	-
Effets des variations de périmètre[2]	-	(1,3)	-	**(1,3)**	(93,2)	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	**-**	(15,8)	-
Autres mouvements	-	1,3	(5,0)	**(3,7)**	0,3	(16,0)
Valeur brute au 31 décembre 2011	**18,4**	**159,2**	**0,5**	**178,1**	**5 575,3**	**309,1**

(1) Dont 7,7 millions d'euros de coûts d'emprunt incorporés dans le coût des actifs au cours de l'exercice.
(2) Dont cession de la SARL Breton (93,2 millions d'euros).

Amortissements au 31 décembre 2010	**-**	**(43,8)**	**-**	**(43,8)**	**(480,5)**	**(32,9)**
Augmentations	-	(10,6)	-	**(10,6)**	(137,4)	(8,2)
Diminutions	-	1,7	-	**1,7**	19,1	-
Effets des variations de périmètre	-	0,9	-	**0,9**	2,6	-
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »[1]	-	-	-	**-**	3,6	-
Autres mouvements	-	3,1	-	**3,1**	-	3,9
Amortissements au 31 décembre 2011	**-**	**(48,7)**	**-**	**(48,7)**	**(592,6)**	**(37,2)**

(1) Dont cession de la SARL Breton (2,6 millions d'euros).

Perte de valeur au 31 décembre 2010	**-**	**(0,7)**	**-**	**(0,7)**	**(81,3)**	**(2,2)**
Augmentations	-	-	-	**-**	(33,9)	(1,4)
Diminutions	-	0,7	-	**0,7**	10,6	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	**-**	-	0,7
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	**-**	-	-
Autres mouvements	-	-	-	**-**	-	-
Perte de valeur au 31 décembre 2011	**-**	**-**	**-**	**-**	**(104,6)**	**(2,9)**

Valeur nette au 31 décembre 2010	**18,4**	**115,3**	**2,0**	**135,7**	**4 495,7**	**229,2**
Augmentations	-	(9,3)	3,5	**(5,8)**	483,7	51,2
Production immobilisée	-	-	-	**-**	36,7	-
Diminutions	-	0,5	-	**0,5**	(35,5)	-
Effets des variations de périmètre	-	(0,4)	-	**(0,4)**	(90,6)	0,7
Immobilisations reclassées en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	**-**	(12,2)	-
Autres mouvements	-	4,4	(5,0)	**(0,6)**	0,3	(12,1)
Valeur nette au 31 décembre 2011	**18,4**	**110,5**	**0,5**	**129,4**	**4 878,1**	**269,0**

SENSIBILITÉ DES VALEURS NETTES COMPTABLES DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AUX VARIATIONS POTENTIELLES DES JUSTES VALEURS

31/12/2012	
Variation des justes valeurs des immeubles de placement	Incidence sur les valeurs nettes comptables *(en millions d'euros)*
- 5,0 %	- 49,3
- 2,5 %	- 21,5
2,5 %	20,7
5,0 %	41,4

10.2. JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

À chaque clôture, les immeubles de placement des sociétés foncières font l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants, membres de l'Association française des sociétés d'expertises immobilières.

Dans le cas de la mise en œuvre d'une stratégie de cession globale des actifs d'un portefeuille, les experts peuvent appliquer une décote traduisant les effets de portefeuille ainsi que les conditions de marché pour des transactions de forte ampleur.

Conformément à la méthodologie du Groupe, les immeubles en cours d'arbitrage, dont ceux sous promesse de vente, sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé.

10.2.1. Immeubles de bureaux, locaux d'activité, centres commerciaux et commerces, parcs tertiaires et établissements de santé

La foncière est présente principalement sur le segment des bureaux et parcs tertiaires en Ile-de-France ainsi que sur le segment des établissements de santé et des centres commerciaux.

Les immeubles de placement de ces activités sont évalués en utilisant les méthodes reposant sur le revenu (méthode par les flux de trésorerie futurs actualisés et méthode par capitalisation du loyer net), recoupées par la méthode par comparaison directe pour les principaux actifs. Pour les immeubles monovalents du secteur de la santé, il est tenu compte, pour la détermination de la valeur locative, de la quote-part de chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation réalisée au cours des exercices passés.

10.2.2. Immeubles en développement

Les immeubles en développement recouvrent diverses situations : réserves foncières non totalement viabilisées, terrains à bâtir ou droits à construire, constructibilités résiduelles, immeubles en construction et restructuration. Ces immeubles sont évalués en utilisant la méthode établie sur la base d'un bilan promoteur et/ou de l'actualisation des *cash-flows*, méthodes complétées le cas échéant par la méthode par comparaison.

Les justes valeurs présentées ci-dessous sont les valeurs d'expertises hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année et ceux destinés à être cédés dont les justes valeurs retenues sont définies en note 1.10.

(en millions d'euros)	Valeur nette comptable 31/12/2012	Juste valeur 31/12/2012	Valeur nette comptable 31/12/2011	Juste valeur 31/12/2011
Foncière Bureaux - France	2 137,0	2 426,1	2 135,0	2 370,4
Parcs Tertiaires	890,2	1 570,3	873,6	1 542,1
Actifs de diversification (Santé et Centres Commerciaux)	1 808,2	2 166,0	1 674,4	1 951,2
Autres actifs expertisés	454,3	687,3	555,7	863,6
Total	**5 289,7**	**6 849,7**	**5 238,7**	**6 727,3**
dont immeubles de placement[1]	4 820,4	6 304,8	4 878,1	6 260,8
dont immobilisations corporelles	114,5	188,4	121,0	195,4
dont immobilisations destinées à être cédées	189,9	191,4	71,6	103,1
dont créances financières	165,0	165,0	168,0	168,0
(1) : Ce poste inclut des immeubles de placement en location-financement	**273,3**	**320,1**	**269,0**	**354,4**

Le rapport de la dette financière nette sur la valeur des actifs immobiliers (*Loan To Value*) s'élève à 39,8 % au 31 décembre 2012.

3

11. Titres disponibles à la vente

(en millions d'euros)	31/12/2012 Brut	Pertes de valeur	Net
Actions et autres titres à revenus variables	2,8	(0,3)	2,5
Total titres disponibles à la vente non courants	**2,8**	**(0,3)**	**2,5**
Autres titres disponibles à la vente courants	0,8	-	0,8
Total titres disponibles à la vente courants	**0,8**	**-**	**0,8**
Total titres disponibles à la vente	**3,6**	**(0,3)**	**3,3**

(en millions d'euros)	31/12/2011 Brut	Pertes de valeur	Net
Actions et autres titres à revenus variables	3,0	(0,3)	2,7
Total titres disponibles à la vente non courants	**3,0**	**(0,3)**	**2,7**
Autres titres disponibles à la vente courants	0,1	-	0,1
Total titres disponibles à la vente courants	**0,1**	**-**	**0,1**
Total titres disponibles à la vente	**3,1**	**(0,3)**	**2,8**

(en millions d'euros)	Net
Solde au 31 décembre 2011	**2,8**
Acquisitions	0,3
Cessions	(0,1)
Effets des variations de valeur en capitaux propres	(0,5)
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effet des variations de périmètre et de capital	0,1
Autres	0,7
Solde au 31 décembre 2012	**3,3**

(en millions d'euros)	Net
Solde au 31 décembre 2010	**18,2**
Acquisitions	0,6
Cessions	(16,0)
Effets des variations de valeur en capitaux propres	-
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effet des variations de périmètre et de capital	-
Autres	-
Solde au 31 décembre 2011	**2,8**

12. Autres actifs financiers non courants

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2012 Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		0,9	(0,9)	-
Prêts		0,2	-	0,2
Dépôts et cautionnements versés		4,4	-	4,4
Autres		0,5	-	0,5
Total autres actifs financiers non courants au coût amorti		**6,0**	**(0,9)**	**5,1**
Instruments dérivés	25	-	-	-
Total autres actifs financiers non courants		**6,0**	**(0,9)**	**5,1**

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2011 Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		5,6	(0,8)	4,8
Prêts		2,1	-	2,1
Dépôts et cautionnements versés		2,3	-	2,3
Autres		0,6	-	0,6
Total autres actifs financiers non courants au coût amorti		**10,6**	**(0,8)**	**9,8**
Instruments dérivés	25	-	-	-
Total autres actifs financiers non courants		**10,6**	**(0,8)**	**9,8**

(en millions d'euros)	Actifs financiers non courants
Solde au 31 décembre 2011	**9,8**
Acquisitions	2,5
Cessions	(7,1)
Effets des variations de valeur en capitaux propres	-
Charges nettes liées aux pertes de valeur en résultat	-
Effets des variations de périmètre et de capital	-
Autres	(0,1)
Solde au 31 décembre 2012	**5,1**

3

ACTIFS FINANCIERS AU COÛT AMORTI

(en millions d'euros)	31/12/2012	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	357,1	357,1	-	-	-
Prêts	0,3	0,1	0,1	0,1	0,2
Dépôts et cautionnements versés	4,7	0,3	3,1	1,3	4,4
Comptes courants associés	21,9	21,9	-	-	-
Autres	0,5	-	-	0,5	0,5
Total autres actifs financiers évalués au coût amorti - net	**384,5**	**379,4**	**3,2**	**1,9**	**5,1**

(en millions d'euros)	31/12/2011	Part à moins d'un an (courante)	Part à plus d'un an et moins de cinq ans (non courante)	Part à plus de cinq ans (non courante)	Total part non courante
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	8,4	3,6	4,8	-	4,8
Prêts	2,2	0,1	2,0	0,1	2,1
Dépôts et cautionnements versés	2,5	0,2	0,9	1,4	2,3
Comptes courants associés	8,9	8,9	-	-	-
Autres	0,6	-	-	0,6	0,6
Total autres actifs financiers évalués au coût amorti - net	**22,6**	**12,8**	**7,7**	**2,1**	**9,8**

Les créances rattachées à des participations et autres parties liées sont principalement composées, au 31 décembre 2012, du financement accordé par Icade à Silic, pour un montant de 350,0 millions d'euros en principal.

13. Stocks et en-cours

13.1. ANALYSE DES STOCKS

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Terrains et réserves foncières	**277,4**	**170,3**
Travaux en-cours	441,6	483,5
Lots finis non vendus	5,4	3,9
Autres	-	0,1
Valeur brute	**724,4**	**657,8**
Pertes de valeur	(32,1)	(29,4)
Valeur nette	**692,3**	**628,4**

13.2. PERTES DE VALEUR

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Solde à l'ouverture	**(29,4)**	**(20,4)**
Dotations de l'exercice	(15,2)	(17,0)
Effets des variations de périmètre	-	-
Reprises de l'exercice	6,2	8,0
Transfert en actifs destinés à être cédés	6,3	-
Autres	-	-
Solde à la clôture	**(32,1)**	**(29,4)**

3

14. Créances clients

(en millions d'euros)	31/12/2012 Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	323,2	(9,0)	314,2
Créances financières clients	270,0	-	270,0
Total créances clients	**593,2**	**(9,0)**	**584,2**

(en millions d'euros)	31/12/2011 Brut	Pertes de valeur	Net
Créances clients et comptes rattachés	254,2	(12,2)	242,0
Créances financières clients	274,5	-	274,5
Total créances clients	**528,7**	**(12,2)**	**516,5**

Les dépréciations des créances commerciales ont évolué de la façon suivante :

(en millions d'euros)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2011	**528,7**	**(12,2)**	**516,5**
Variation de l'exercice	64,2	2,8	67,0
Effets des variations de périmètre	0,3	0,4	0,7
Solde au 31 décembre 2012	**593,2**	**(9,0)**	**584,2**

(en millions d'euros)	Brut	Pertes de valeur	Net
Solde au 31 décembre 2010	**544,7**	**(14,4)**	**530,3**
Variation de l'exercice	(12,1)	2,2	(9,9)
Effets des variations de périmètre	(3,9)	-	(3,9)
Solde au 31 décembre 2011	**528,7**	**(12,2)**	**516,5**

Au 31 décembre, l'analyse de l'échéancier des créances clients et comptes rattachés est la suivante :

(en millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues <30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
2012	**314,2**	248,2	30,5	16,8	2,5	2,2	14,0
2011	**242,0**	187,7	15,5	22,4	1,7	8,6	6,1

15. Contrats de construction et VEFA

	Capacité de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier avant et pendant la phase de construction					
	31/12/2012			31/12/2011		
(en millions d'euros)	Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Éliminations internes inter-métiers	Total
Créances TTC cumulées selon la méthode de l'avancement	496,7	-	**496,7**	463,7	-	**463,7**
Travaux en cours	5,3	-	**5,3**	3,8	-	**3,8**
Perte à terminaison	-	-	**-**	-	-	**-**
Appels de fonds encaissés	(491,3)	-	**(491,3)**	(449,0)	2,5	**(446,5)**
Montant dû par les clients	**18,8**	**-**	**18,8**	**22,1**	**-**	**22,1**
Montant dû aux clients	**(8,1)**	**-**	**(8,1)**	**(3,6)**	**2,5**	**(1,1)**
Produits de l'exercice	**91,9**	**-**	**91,9**	**194,2**	**(56,4)**	**137,8**
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :						
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	28,0	-	**28,0**	33,9	(4,4)	**29,5**
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	-	-	**-**	0,4	-	**0,4**
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - appels de fonds encaissés)	106,7	-	**106,7**	119,0	-	**119,0**

	Capacité limitée de l'acquéreur à définir les éléments structurels majeurs de la construction d'un bien immobilier							
	31/12/2012				31/12/2011			
(en millions d'euros)	Tertiaire	Logement	Éliminations internes inter-métiers	Total	Tertiaire	Logement	Éliminations internes inter-métiers	Total
Produits de l'exercice	**244,6**	**649,7**	**(2,0)**	**892,3**	**95,6**	**710,2**	**-**	**805,8**
Concernant les contrats en cours à la date de clôture et achevés au cours de la période :								
Montant total des coûts encourus et bénéfices comptabilisés (moins les pertes comptabilisées) jusqu'au 31 décembre de l'exercice	37,1	-	-	**37,1**	33,3	112,2	(19,9)	**125,6**
Montant des avances reçues relatives aux contrats non démarrés	3,1	56,4	-	**59,5**	87,7	-	-	**87,7**
Engagements hors bilan réciproques (actes authentiques TTC - appels de fonds encaissés)	363,1	574,9	-	**938,0**	402,5	610,1	(1,2)	**1 011,4**

3

16. Créances diverses

(en millions d'euros)	31/12/2012 Brut	31/12/2012 Pertes de valeur	31/12/2012 Net	31/12/2011 Net
Avances fournisseurs	28,2	-	28,2	7,6
Créances sur cessions d'immobilisations	5,8	-	5,8	15,5
Opérations sur mandats[1]	179,7	-	179,7	217,4
Charges constatées d'avance	3,1	-	3,1	3,0
Créances fiscales	146,2	-	146,2	158,1
Créances sociales	0,3	-	0,3	0,4
Autres créances	49,5	(29,8)	19,7	22,6
Total créances diverses	**412,8**	**(29,8)**	**383,0**	**424,6**

(1) Détail Opérations sur mandats ci-dessous.

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Créances	0,9	3,9
Trésorerie	178,8	213,5
Total opérations sur mandats	**179,7**	**217,4**

17. Autres actifs financiers courants

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2012 Brut	31/12/2012 Pertes de valeur	31/12/2012 Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		357,6	(0,5)	357,1
Prêts		0,1	-	0,1
Dépôts et cautionnements versés		0,5	(0,2)	0,3
Comptes courants associés		21,9	-	21,9
Autres		-	-	-
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	**12**	**380,1**	**(0,7)**	**379,4**
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		0,4	-	0,4
Instruments dérivés	25	27,7	-	27,7
Total autres actifs financiers courants		**408,2**	**(0,7)**	**407,5**

La juste valeur des actifs à court terme est égale à la valeur nette comptable.

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2011 Brut	Pertes de valeur	Net
Créances rattachées à des participations et autres parties liées		4,0	(0,3)	3,7
Prêts		0,1	-	0,1
Dépôts et cautionnements versés		0,3	(0,2)	0,1
Comptes courants associés		8,9	-	8,9
Autres		-	-	-
Total autres actifs financiers courants au coût amorti	**12**	**13,3**	**(0,5)**	**12,8**
Autres OPCVM en juste valeur par résultat		0,2	-	0,2
Instruments dérivés	25	25,3	-	25,3
Total autres actifs financiers courants		**38,8**	**(0,5)**	**38,3**

(en millions d'euros)	Actifs financiers courants
Solde au 31 décembre 2011	**38,3**
Acquisitions	349,9
Cessions	-
Effets des variations de valeur en résultat	-
Variation court terme des actifs financiers	19,9
Variation court terme des intérêts courus non échus	0,1
Effets des variations de périmètre et de capital	0,2
Autres	(0,9)
Solde au 31 décembre 2012	**407,5**

18. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
OPCVM monétaires	296,6	258,7
Équivalents de trésorerie	**296,6**	**258,7**
Disponibilités	147,0	155,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	**443,6**	**414,3**

19. Immeubles de placement et autres actifs destinés à être cédés

(en millions d'euros)	Immeubles de placement destinés à être cédés	Autres actifs destinés à être cédés	Total actifs destinés à être cédés	dont immobilisations en location-financement
Valeur brute au 31 décembre 2011	**75,6**	**27,8**	**103,4**	**-**
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	248,9	25,1	274,0	-
Effets des variations de périmètre	-	(27,7)	(27,7)	-
Diminutions	(72,3)	(0,2)	(72,5)	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Valeur brute au 31 décembre 2012	**252,2**	**25,0**	**277,2**	**-**
Amortissements au 31 décembre 2011	**(4,0)**	**-**	**(4,0)**	**-**
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	(44,5)	-	(44,5)	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	3,5	-	3,5	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Amortissements au 31 décembre 2012	**(45,0)**	**-**	**(45,0)**	**-**
Perte de valeur au 31 décembre 2011	**-**	**-**	**-**	**-**
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	(4,6)	-	(4,6)	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-
Autres mouvements	(12,7)	-	(12,7)	-
Perte de valeur au 31 décembre 2012	**(17,3)**	**-**	**(17,3)**	**-**
Valeur nette au 31 décembre 2011	**71,6**	**27,8**	**99,4**	**-**
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	199,8	25,1	224,9	-
Effets des variations de périmètre	-	(27,7)	(27,7)	-
Diminutions	(68,8)	(0,2)	(69,0)	-
Autres mouvements	(12,7)	-	(12,7)	-
Valeur nette au 31 décembre 2012	**189,9**	**25,0**	**214,9**	**-**

Les immeubles de placement destinés à être cédés correspondent essentiellement à des entrepôts.

Les autres actifs et passifs destinés à être cédés concernent principalement la société Paris Nord Est (promotion), suite à l'engagement de rachat notifié par la Caisse des Dépôts (note 34).

(en millions d'euros)	Immeubles de placement destinés à être cédés	Autres actifs destinés à être cédés	Total actifs destinés à être cédés	dont immobilisations en location-financement
Valeur brute au 31 décembre 2010	**124,7**	**-**	**124,7**	**-**
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	15,8	27,8	43,6	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	(79,8)	-	(79,8)	-
Autres mouvements	14,9	-	14,9	-
Valeur brute au 31 décembre 2011	**75,6**	**27,8**	**103,4**	**-**
Amortissements au 31 décembre 2010	**(9,2)**	**-**	**(9,2)**	**-**
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	(3,6)	-	(3,6)	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	8,8	-	8,8	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Amortissements au 31 décembre 2011	**(4,0)**	**-**	**(4,0)**	**-**
Perte de valeur au 31 décembre 2010	**-**	**-**	**-**	**-**
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	-	-	-	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	-	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-	-
Perte de valeur au 31 décembre 2011	**-**	**-**	**-**	**-**
Valeur nette au 31 décembre 2010	**115,5**	**-**	**115,5**	**-**
Actifs reclassés en « actifs destinés à être cédés »	12,2	27,8	40,0	-
Effets des variations de périmètre	-	-	-	-
Diminutions	(71,0)	-	(71,0)	-
Autres mouvements	14,9	-	14,9	-
Valeur nette au 31 décembre 2011	**71,6**	**27,8**	**99,4**	**-**

3

20. Capitaux propres

20.1. CAPITAL

	31/12/2012		31/12/2011	
	Nombre	Capital *(en M€)*	Nombre	Capital *(en M€)*
Actions émises				
Entièrement libérées	52 000 517	79,30	51 992 262	79,30
Total	**52 000 517**	**79,30**	**51 992 262**	**79,30**

La holding HoldCo SIIC, contrôlée à hauteur de 75,07 % par la Caisse des Dépôts, détient 55,57 % du capital social d'Icade.

20.2. ÉVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIONS EN CIRCULATION

	Nombre d'actions	Capital *(en M€)*
Capital social au 31 décembre 2010	**51 802 133**	**79,0**
Remboursement d'ORA	2 471 328	3,8
Réduction de capital des actions détenues en autocontrôle suite à conversion des ORA	(2 469 845)	(3,8)
Augmentations de capital liées à l'exercice des options de souscription	188 636	0,3
Augmentations de capital liées à l'exercice des actions gratuites	10	0,0
Capital social au 31 décembre 2011	**51 992 262**	**79,3**
Augmentation de capital liée à l'exercice des options de souscription d'actions	8 255	0,0
Capital social au 31 décembre 2012	**52 000 517**	**79,3**

Au 1er janvier 2011, le capital social d'Icade s'élève à 78 961 282,79 euros divisé en 51 802 133 actions.

Suite à l'exercice des options de souscription d'actions et des remboursements d'ORA, le capital social d'Icade a augmenté de 190 129 actions sur l'exercice 2011.

Au 31 décembre 2011, le capital social d'Icade s'élève à 79 251 083,22 euros divisé en 51 992 262 actions.

Suite à l'exercice des options de souscription d'actions, le capital social d'Icade a augmenté de 8 255 actions sur l'exercice 2012.

Au 31 décembre 2012, le capital social d'Icade s'élève à 79 263 666,20 euros divisé en 52 000 517 actions.

20.3. DIVIDENDES

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Versement aux actionnaires d'Icade SA		
– dividendes prélevés sur le résultat fiscal exonéré (en application du régime SIIC)	192,6	228,4
– dividendes prélevés sur le résultat taxable au taux de droit commun	-	147,4
– acompte sur dividendes	-	(205,2)
Total	**192,6**	**170,6**

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2012 et 2011 au titre des résultats des exercices 2011 et 2010 s'élèvent respectivement à 3,72 euros, incluant un dividende exceptionnel de 0,37 euros et à 7,30 euros par action.

L'assemblée générale approuvant les états financiers d'Icade au 31 décembre 2012 sera convoquée le 12 avril 2013.

20.4. VARIATION DES RÉSERVES DE RÉÉVALUATION

(en millions d'euros)	Titres disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie futurs	Impôts sur les variations de valeur	Total
Solde au 31 décembre 2011	**(0,6)**	**(163,4)**	**-**	**(164,0)**
Variation de juste valeur	(0,5)	(18,0)	-	(18,5)
Effet des variations de périmètre	-	2,0	-	2,0
Transfert en résultat de la période	0,6	6,6	-	7,2
Solde au 31 décembre 2012	**(0,5)**	**(172,8)**	**-**	**(173,3)**

(en millions d'euros)	Titres disponibles à la vente	Couverture de flux de trésorerie futurs	Impôts sur les variations de valeur	Total
Solde au 31 décembre 2010	**(0,6)**	**(130,6)**	**-**	**(131,2)**
Variation de juste valeur	-	(36,7)	-	(36,7)
Effet des variations de périmètre	-	-	-	-
Transfert en résultat de la période	-	3,9	-	3,9
Solde au 31 décembre 2011	**(0,6)**	**(163,4)**	**-**	**(164,0)**

3

21. Participations ne donnant pas le contrôle

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Situation nette au 31 décembre 2011	**1,7**	**0,8**
Acquisitions de participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Autres mouvements	(0,2)	-
Incidence des variations de périmètre sur les participations ne donnant pas le contrôle	308,9	(0,5)
Résultat	9,0	5,1
Dividendes	(8,7)	(3,7)
Variation des participations ne donnant pas le contrôle	-	-
Situation nette au 31 décembre 2012	**310,7**	**1,7**

Les variations de périmètre sur les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement constituées des souscriptions aux augmentations de capital d'Icade Santé réalisées par les investisseurs institutionnels au cours de l'exercice 2012.

22. Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2011	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Reclassement	31/12/2012
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	18,7	3,4	(0,9)	-	0,2	(0,3)	21,1
Pertes sur contrats	6,6	10,5	(1,0)	(2,8)	-	(11,4)	1,9
Risques fiscaux	0,1	0,2	(0,2)	-	0,2	-	0,3
Risques - autres	38,0	8,9	(10,1)	(2,7)	-	-	34,1
Charges - autres	1,5	0,7	-	-	(0,1)	(0,2)	1,9
Total	**64,9**	**23,7**	**(12,2)**	**(5,5)**	**0,3**	**(11,9)**	**59,3**
Provisions non courantes	42,3	7,8	(7,3)	-	0,2	(0,5)	42,5
Provisions courantes	22,6	15,9	(4,9)	(5,5)	0,1	(11,4)	16,8
dont : résultat opérationnel		(23,2)	11,6	5,5	-	-	
résultat financier		(0,5)	0,6	-	-	-	
charges d'impôt		-	-	-	-	-	

(en millions d'euros)	31/12/2010	Dotations	Utilisations	Reprises	Variations de périmètre	Reclassement	31/12/2011
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	19,4	0,8	(0,7)	-	-	(0,8)	18,7
Pertes sur contrats	2,5	5,4	(1,1)	(0,2)	-	-	6,6
Risques fiscaux	-	0,2	-	-	-	(0,1)	0,1
Risques - autres	47,9	7,8	(11,6)	(3,6)	-	(2,5)	38,0
Charges - autres	1,0	0,3	(0,4)	(0,3)	-	0,9	1,5
Total	**70,8**	**14,5**	**(13,8)**	**(4,1)**	**-**	**(2,5)**	**64,9**
Provisions non courantes	47,1	4,9	(8,2)	(0,8)	-	(0,7)	42,3
Provisions courantes	23,7	9,6	(5,6)	(3,3)	-	(1,8)	22,6
dont : résultat opérationnel		(13,3)	13,8	4,1	-	-	
résultat financier		(1,2)	-	-	-	-	
charges d'impôt		-	-	-	-	-	

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. note 29), les provisions sont constituées dès lors que les risques identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation actuelle et qu'il est probable que cette obligation provoquera une sortie de ressources.

Les risques identifiés sont :

- les pertes sur contrats de prestations de services et sur contrats de VEFA (pour mémoire les pertes sur contrats de construction figurent dans les postes « montants dus aux clients » et « montants dus par les clients ») ;
- les risques fiscaux : les provisions couvrent les risques fiscaux estimés pour lesquels les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2012.

  Nous rappelons qu'Icade SA a fait l'objet d'une vérification de comptabilité au cours de l'exercice 2010.

  L'administration fiscale avait, à cette occasion, remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'« *exit tax* » (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1er janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l' « exit tax » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal.

  Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a indiqué à Icade qu'elle envisage de modifier le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire serait alors porté à 206 millions d'euros. La société continue de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses cabinets conseils.

  En conséquence, comme au 31 décembre 2011, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2012.

  En l'état actuel de la procédure, le désaccord entre l'administration fiscale et Icade, portant sur la valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2006, est soumis à l'avis de la Commission Nationale des Impôts Directs et Taxes sur le Chiffre d'Affaires ;

- les autres provisions pour risques, s'élevant à 34,1 millions d'euros, concernent principalement la promotion et la foncière pour des montants respectifs de 24,5 millions d'euros et 8,3 millions d'euros. Elles couvrent essentiellement les risques métiers, les litiges prud'homaux, ainsi que les contentieux.

  Parmi celles-ci, figurent notamment les provisions couvrant plusieurs contentieux significatifs sur la promotion immobilière pour un montant global de 8,2 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 8,1 millions de provisions existant au 31 décembre 2011.

23. Dettes financières

23.1. DETTE FINANCIÈRE NETTE

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Dette financière long terme et moyen terme (non courante)	2 878,4	2 575,2
Dette financière court terme (courante)	510,6	423,9
Dette financière brute	**3 389,0**	**2 999,1**
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt (actifs et passifs)	163,4	129,1
Dette financière brute après prise en compte des instruments dérivés	**3 552,4**	**3 128,2**
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers non courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(3,2)	(10,2)
Titres disponibles à la vente et autres actifs financiers courants (hors instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt et dépôts de garantie versés)	(380,2)	(12,8)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(443,6)	(414,3)
Dette financière nette	**2 725,4**	**2 690,9**

23.2. DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 658,9	2 365,2
Locations-financement	126,0	116,3
Autres emprunts et dettes assimilées	93,5	93,7
Dettes rattachées à des participations	-	-
Dettes financières à long terme et moyen terme	**2 878,4**	**2 575,2**
Emprunts auprès des établissements de crédit	416,5	309,8
Locations-financement	16,4	28,3
Autres emprunts et dettes assimilées	0,5	0,7
Dettes rattachées à des participations	11,1	13,4
Découverts bancaires	66,1	71,7
Dettes financières à court terme	**510,6**	**423,9**
Total dette financière brute	**3 389,0**	**2 999,1**

La dette financière brute s'élève à 3 389,0 millions d'euros au 31 décembre 2012, en augmentation de 389,9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011. Cette évolution s'explique essentiellement par :

- des souscriptions de nouveaux emprunts ou tirage de lignes à hauteur de 903 millions d'euros dont 795 millions d'euros pour Icade (notamment la mise en place du crédit moyen terme de 625 millions d'euros dont 350 millions correspondant au prêt Silic), 61 millions d'euros pour Icade Finances et 28 millions d'euros pour Icade Santé ;
- des remboursements d'emprunts et amortissements de dettes pour un montant total de 580 millions d'euros dont 353 millions d'euros pour Icade, 80 millions d'euros pour Icade Finances et 53 millions pour Icade Santé ;
- l'entrée de périmètre de la dette de structures acquises par Icade Santé à hauteur de 99 millions d'euros ;
- et le remboursement de 40 millions de dette corporate consécutivement à la cession de filiales allemandes.

23.3. DETTES FINANCIÈRES PAR ÉCHÉANCE

(en millions d'euros)	31/12/2012	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de trois ans	Part à plus de trois ans et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 075,4	416,5	1 573,1	722,1	363,7
Locations-financement	142,4	16,4	31,4	29,7	64,9
Autres emprunts et dettes assimilées	94,0	0,5	0,1	16,9	76,5
Dettes rattachées à des participations	11,1	11,1	-	-	-
Découverts bancaires	66,1	66,1	-	-	-
Total dettes financières	**3 389,0**	**510,6**	**1 604,6**	**768,7**	**505,1**

(en millions d'euros)	31/12/2011	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de trois ans	Part à plus de trois ans et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 675,0	309,8	1 394,9	391,8	578,5
Locations-financement	144,6	28,3	24,9	21,7	69,7
Autres emprunts et dettes assimilées	94,4	0,7	-	8,6	85,1
Dettes rattachées à des participations	13,4	13,4	-	-	-
Découverts bancaires	71,7	71,7	-	-	-
Total dettes financières	**2 999,1**	**423,9**	**1 419,8**	**422,1**	**733,3**

La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2012 s'établit à 4,3 ans (3,8 ans avant prise en compte du financement hypothécaire). Au 31 décembre 2011, elle s'élevait à 3,8 ans. Les financements levés en 2012 ont donc permis d'augmenter la maturité moyenne des dettes d'Icade.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,1 ans. Celle des couvertures associées, s'élève à 2,9 ans, la durée légèrement inférieure, s'expliquant en partie par le fait que le crédit moyen terme de 625 millions d'euros n'a été couvert que partiellement.

Covenants financiers

Des emprunts contractés par Icade font l'objet de covenants fondés sur des ratios financiers (notions de *Loan To Value* et de couverture de charges d'intérêts) pouvant entraîner une obligation de remboursement anticipé. Au 31 décembre 2012, les ratios sont respectés.

	Covenants		31/12/2012
LTV (*Loan To Value*)[1]	Maximum	< 45 % < 50 % et <52 %	39,8 %
ICR (ratio de couverture des intérêts)	Minimum	> 2	3,45
Contrôle CDC[2]	Minimum	50,1 %	55,57 %
Valeur du patrimoine foncier[3]	Minimum	> 3 milliards d'euros	6,8 Md€
		> 4 milliards d'euros	
		> 5 milliards d'euros	
Sûreté des actifs[4]	Maximum	< 20 % du patrimoine foncier	8,41 %

(1) Environ 33 % de la dette concernée par un covenant sur LTV a pour limite 52 %, 62 % de la dette a pour limite 50 % et les 5 % restant l'étant pour une limite à 45 %.
(2) Environ 84 % de la dette concernée par un covenant sur la clause de changement de contrôle CDC a pour limite 34 % et les 16 % restant l'étant pour une limite à 50 %-51 %.
(3) Environ 56 % de la dette concernée par un covenant sur la valeur du patrimoine foncier a pour limite 3 milliards d'euros, 7 % de la dette a pour limite 4 milliards d'euros et les 37 % restant l'étant pour une limite à 5 milliards d'euros.
(4) Calcul maximum au regard des clauses des prêts.

Les autres financements contractés par le groupe Icade peuvent contenir dans certains cas une clause de remboursement anticipé en cas de franchissement à la baisse du seuil des 34 % ou des 50 % par la Caisse des Dépôts.

Au 31 décembre 2012, la société HoldCo SIIC, contrôlée à hauteur de 75,07 % par la Caisse des Dépôts, dispose de 55,82 % des droits de vote d'Icade et détient 55,57 % de son capital.

23.4. DETTES FINANCIÈRES PAR TYPE DE TAUX

	31/12/2012		
	Répartition par taux		
(en millions d'euros)	Total	Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 075,4	253,8	2 821,6
Locations-financement	142,4	32,6	109,8
Autres emprunts et dettes assimilées	94,0	94,0	-
Dettes rattachées à des participations	11,1	8,1	3,0
Découverts bancaires	66,1	-	66,1
Total dettes financières	**3 389,0**	**388,5**	**3 000,5**

	31/12/2011		
	Répartition par taux		
(en millions d'euros)	Total	Fixe	Variable
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 675,0	234,4	2 440,6
Locations-financement	144,6	15,8	128,8
Autres emprunts et dettes assimilées	94,4	94,2	0,2
Dettes rattachées à des participations	13,4	10,7	2,7
Découverts bancaires	71,7	-	71,7
Total dettes financières	**2 999,1**	**355,1**	**2 644,0**

23.5. JUSTE VALEUR

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Endettement à taux variable	3 113,6	2 687,6
Endettement à taux fixe	415,0	382,6
Total juste valeur	**3 528,6**	**3 070,2**

23.6. ENGAGEMENTS DONNÉS EN GARANTIE D'EMPRUNTS

	31/12/2012	31/12/2011
(en millions d'euros)	Montant global des passifs garantis	Montant global des passifs garantis
Immobilisations corporelles		
Hypothèques et privilèges de prêteur de deniers	384,7	326,6
Immobilisations financières		
Nantissements de titres	48,8	52,5
Crédits bails	142,4	144,6
En-cours garantis hors sûretés personnelles	**575,9**	**523,7**
Avals et cautions : montant net	**17,0**	**48,6**
Montant global des passifs garantis	**592,9**	**572,3**

3

24. Dettes diverses

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Avances clients	190,1	257,9
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	-	-
Actionnaires - dividendes à payer	0,1	0,5
Porteurs d'ORA - rémunération de la composante capitaux propres à payer	-	-
Opérations sur mandats[1]	179,7	217,4
Produits constatés d'avance	30,2	26,2
Dépôts de garantie reçus	-	-
Dettes sociales	47,2	51,4
Dettes fiscales hors impôts sur le résultat	75,2	68,5
Autres dettes	24,6	32,2
Participation des salariés	2,5	3,4
Total dettes diverses courantes	**549,6**	**657,5**
Total dettes diverses	**549,6**	**657,5**

(1) Le détail des Opérations sur mandats est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Dettes	178,8	215,0
Trésorerie	0,9	2,4
Total opérations sur mandats	**179,7**	**217,4**

25. Autres passifs financiers et instruments dérivés

25.1. PRÉSENTATION DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS (HORS DÉRIVÉS)

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Dépôts et cautionnements reçus	43,3	39,6
Autres	-	-
Autres passifs financiers non courants	**43,3**	**39,6**
Dépôts et cautionnements reçus	3,4	4,7
Autres	0,1	0,6
Autres passifs financiers courants	**3,5**	**5,3**

25.2. INSTRUMENTS DÉRIVÉS : PRÉSENTATION AU BILAN

(en millions d'euros)		Note	31/12/2012	31/12/2011
Actifs :	non courants	12	-	-
	courants	17	27,7	25,3
Passifs :	non courants		(176,5)	(148,6)
	courants		(14,6)	(6,1)
Total instruments dérivés - Risque de taux			**(163,4)**	**(129,4)**
Actifs :	courants		-	-
Total instruments dérivés - Risque de cours			**-**	**-**
Total instruments dérivés			**(163,4)**	**(129,4)**

25.3. INSTRUMENTS DÉRIVÉS : ANALYSE DES NOTIONNELS PAR ÉCHÉANCE

	31/12/2012				
	Montants notionnels des contrats				
(en millions d'euros)	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux - payeur fixe	3,64 %	2 108,3	309,1	1 487,6	311,6
Options de taux	4,13 %	236,0	124,2	111,8	-
Total instruments dérivés - risque de taux		**2 344,3**	**433,3**	**1 599,4**	**311,6**

3

(en millions d'euros)	31/12/2011				
	Montants notionnels des contrats				
	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps de taux - payeur fixe	3,91 %	1 676,2	50,3	1 204,5	421,4
Options de taux	3,24 %	544,0	316,9	227,1	-
Total instruments dérivés - risque de taux		**2 220,2**	**367,2**	**1 431,6**	**421,4**

25.4. INSTRUMENTS DÉRIVÉS : VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2011 (1)	Entrée de périmètre (2)	Variation de juste valeur en résultat (3)	Impact des déqualifications et cessions (4)	Variation de juste valeur en capitaux propres (5)	Juste valeur 31/12/2012 (6) = (1)+(2)+(3)+(4)+(5)
Swaps de taux - payeur fixe	(151,8)	(12,5)	(5,7)	-	(18,6)	(188,6)
– Variations des ICNE des instruments de couverture de flux de trésorerie			(5,2)			
– Part inefficace			(0,5)			
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	**(151,8)**	**(12,5)**	**(5,7)**	**-**	**(18,6)**	**(188,6)**
Swaps de taux - payeur fixe	(2,9)	(0,2)	-	0,6	-	(2,5)
Options de taux	-	-	0,0	-	-	0,0
Total instruments non qualifiés de couverture	**(2,9)**	**(0,2)**	**0,0**	**0,6**	**-**	**(2,5)**
Total instruments - risque de taux - Hors appels de marge	**(154,7)**	**(12,7)**	**(5,7)**	**0,6**	**(18,6)**	**(191,1)**
Instruments dérivés : appels de marge	**25,3**	**-**	**2,4**	**-**	**-**	**27,7**
Total instruments - risque de taux	**(129,4)**	**(12,7)**	**(3,3)**	**0,6**	**(18,6)**	**(163,4)**

(en millions d'euros)	Juste valeur 31/12/2010 (1)	Variation de juste valeur en résultat (2)	Impact des déqualifications et cessions (3)	Variation de juste valeur en capitaux propres (4)	Juste valeur 31/12/2011 (5) = (1)+(2)+(3)+(4)
Swaps de taux - payeur fixe	(140,7)	1,6	24,0	(36,7)	(151,8)
– Variations des ICNE des instruments de couverture de flux de trésorerie		1,7			-
– Part inefficace		(0,1)			-
Total instruments de couverture de flux de trésorerie futurs	**(140,7)**	**1,6**	**24,0**	**(36,7)**	**(151,8)**
Swaps de taux - payeur fixe	-	0,1	(3,0)	-	(2,9)
Options de taux	16,3	(1,8)	(14,5)	-	-
Total instruments non qualifiés de couverture	**16,3**	**(1,7)**	**(17,5)**	**-**	**(2,9)**
Total instruments - risque de taux - Hors appels de marge	**(124,4)**	**(0,1)**	**6,5**	**(36,7)**	**(154,7)**
Instruments dérivés : appels de marge	**22,6**	**2,7**	**-**	**-**	**25,3**
Total instruments - risque de taux	**(101,8)**	**2,6**	**6,5**	**(36,7)**	**(129,4)**

26. Gestion des risques financiers

Le suivi et la gestion des risques financiers sont centralisés au sein du pôle Trésorerie et Dettes de la direction financière.

Celle-ci reporte de manière mensuelle au comité des risques, taux, trésorerie et financements d'Icade sur l'ensemble des sujets liés aux problématiques de politiques de financements, de placements, de gestion du risque de taux.

26.1. RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le Groupe dispose de lignes de *backup* court terme à hauteur de près de 895 millions d'euros totalement disponibles au tirage.

Icade a continué, lors de cet exercice, d'accéder à la liquidité dans de bonnes conditions, et dispose d'une marge de manœuvre en termes de mobilisation de fonds.

Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers (hors contrats de construction et VEFA présentées en note 15) s'analysent comme suit :

	31/12/2012					
(en millions d'euros)	Part due immédiatement	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de trois ans	Part à plus de trois ans et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	Total
Intérêts sur emprunts	-	49,9	94,6	64,0	108,7	317,2
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	408,8	1 574,6	720,6	363,7	3 067,7
Locations financement	-	16,5	29,8	31,3	64,9	142,5
Autres emprunts et dettes assimilées	-	0,1	-	17,0	76,5	93,6
Dettes rattachées à des participations	-	9,3	-	-	-	9,3
Découverts bancaires	-	66,0	-	-	-	66,0
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	556,8	3,4	-	-	560,2
Instruments financiers dérivés	-	66,3	86,3	-	18,7	220,7
Total	**-**	**1 173,7**	**1 788,7**	**882,3**	**632,5**	**4 477,2**

	31/12/2011					
(en millions d'euros)	Part due immédiatement	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de trois ans	Part à plus de trois ans et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans	Total
Intérêts sur emprunts	-	68,3	108,9	58,5	125,0	360,7
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-	-	-	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit	-	295,1	1 394,9	391,8	578,5	2 660,3
Locations financement	-	28,4	24,9	21,7	69,7	144,7
Autres emprunts et dettes assimilées	-	0,1	-	8,6	85,1	93,8
Dettes rattachées à des participations	-	11,0	-	-	-	11,0
Découverts bancaires	-	71,6	-	-	-	71,6
Dettes fournisseurs et dettes d'impôt	-	518,9	-	-	-	518,9
Instruments financiers dérivés	-	39,2	71,7	32,8	17,0	160,7
Total	**-**	**1 032,6**	**1 600,4**	**513,4**	**875,3**	**4 021,7**

Les échéances relatives aux intérêts sur emprunts et sur instruments financiers dérivés sont déterminées sur la base des derniers taux au comptant connus.

26.2. RISQUE DE TAUX

L'évolution des marchés financiers peut entraîner une variation des taux d'intérêt qui peut se traduire par une augmentation du coût de refinancement. Pour financer ses investissements, Icade privilégie le recours à l'endettement à taux variable, faisant ensuite l'objet d'une couverture, conservant ainsi la capacité de rembourser par anticipation sans pénalités. Celui-ci représente, avant couverture, près de 87,3 % de sa dette au 31 décembre 2012 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Icade a poursuivi au cours de l'exercice 2012 sa politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par :

- la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps vanille), et ;
- le changement de référence de taux sur des dettes *revolving*, couvertes par des swaps de base.

Ainsi, trois swaps de base, pour un montant total de 150 millions d'euros ont été conclus pour s'adosser à un changement de maturité de tirages déjà couverts par le passé.

Un swap sur 12 ans de 12 millions d'euros a également été mis en place sur un contrat de crédit-bail immobilier, et 150 millions d'euros de swaps à taux fixe ont été contractés pour une durée de sept ans pour venir s'adosser à une partie du crédit moyen-terme levé en juillet 2012. Ils ont été conclus pour une durée plus longue que la dette couverte afin de sécuriser les flux futurs de trésorerie.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,1 ans. Celle des couvertures associées, d'une durée légèrement inférieure, est de 2,9 ans ; cela s'explique en partie par le fait que le crédit moyen terme de 625 millions d'euros n'a été couvert que partiellement.

Au total, la majeure partie de la dette (91,3 %) est protégée contre une remontée des taux d'intérêt (dette à taux fixe ou dette à taux variable couverte par des instruments vanilles type swaps, caps). Les tirages court terme réalisés sur l'exercice 2012 n'ont pas été couverts, les marchés anticipant une baisse de l'Euribor.

Ces instruments de couverture du risque de taux sont contractés auprès d'établissements financiers de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie, et donc toute défaillance éventuelle d'une contrepartie.

Enfin, le Groupe privilégie la qualification en « *cash flow hedge* » selon les normes IFRS de ses instruments de couverture afin de minimiser l'impact dans le compte de résultat de leur variation de juste valeur.

Compte tenu du profil de l'année et de l'évolution des taux d'intérêts, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les fonds propres de 18,6 millions d'euros.

Après prise en compte des instruments dérivés,

- une variation instantanée à la hausse de 0,5 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact positif maximum de 32,8 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact positif de 0,6 million d'euros sur le compte de résultat ;
- une variation instantanée à la baisse de 0,5 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux passifs financiers aurait un impact négatif maximum de 33,8 millions d'euros sur les capitaux propres et un impact négatif de 0,6 million d'euros sur le compte de résultat.

26.3. LE RISQUE DE CHANGE

Ne réalisant aucune transaction en devises étrangères, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

26.4. LE RISQUE DE CRÉDIT

Le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit des clients et des tiers avant de traiter avec ces derniers. Dans l'activité de foncière il est notamment procédé à une analyse de la solvabilité des clients et dans l'activité de promotion immobilière au contrôle du financement de l'assurance et de la caution. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

Les pertes de valeur sur les créances sont estimées après une analyse des balances des impayés. Les dossiers clients sont analysés sur base individuelle ou sur base collective pour les créances de petits montants lorsqu'il existe des bases statistiques. Les créances échues depuis plus de trois mois font généralement l'objet d'une dépréciation, sauf cas particulier.

L'exposition maximum du Groupe au risque de crédit correspond à la valeur comptable des créances diminuée des dépôts reçus de la clientèle, soit 267,5 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 197,7 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de concentration de risque de crédit, compte tenu de la diversité de ses activités et de ses clients.

26.5. LA GESTION DU CAPITAL

Le Groupe gère l'évolution de son capital et apporte les ajustements nécessaires afin de prendre en compte les modifications de l'environnement économique. L'ajustement du capital est réalisé en tenant compte de la politique de distribution de dividendes qui respecte les obligations de distributions liées au régime SIIC ou par émission de nouveaux titres.

Par ailleurs, le Groupe suit les éléments suivants :

- Ratio de structure financière

  Sur l'exercice 2012, Icade a continué à financer son développement par dettes ; compte tenu de l'évolution des valeurs d'expertise le ratio « LTV » atteint 39,8 % au 31 décembre 2012 contre 40,0 % au 31 décembre 2011.

Ce ratio reste toutefois très inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers prévus dans la documentation bancaire (50 % et 52 % dans la majorité des cas où ce ratio est mentionné en tant que covenant).

Par ailleurs, ce chiffre reflète une position prudentielle puisqu'il intègre l'ensemble des dettes d'Icade (dettes liées aux activités de promotion, des services ...) sans prendre en contrepartie l'ensemble de ces actifs ou de ces sociétés. Après prise en compte de la valeur des sociétés de promotion et de services, et de la valeur des actifs PPP, le ratio LTV ajusté s'établit à 36,9 % au 31 décembre 2012.

- Ratio de couverture des intérêts

Le ratio de couverture des intérêts par le résultat opérationnel (hors amortissements) ressort à 3,45 sur 2012 contre 3,77 sur 2011.

27. Juste valeur des actifs et passifs financiers

		31/12/2012				
		Valeur comptable				Juste valeur
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
Actifs financiers						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	11	3,3	-	-	3,3	3,3
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	12, 17, 25	-	384,6	28,1	412,7	412,7
Créances clients	14	-	584,2	-	584,2	584,2
Autres créances d'exploitation[1]	16	-	50,2	-	50,2	50,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	-	-	443,6	443,6	443,6
Total des actifs financiers		**3,3**	**1 019,0**	**471,7**	**1 494,0**	**1 494,0**

(1) Hors opérations sur mandats, charges constatées d'avance et créances sociales et fiscales.

		31/12/2012				
		Valeur comptable				Juste valeur
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
Passifs financiers						
Dette financière courante et non courante	23	3 389,0	-	-	3 389,0	3 528,6
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	25	46,8	177,4	13,7	237,9	237,9
Dettes fournisseurs		550,2	-	-	550,2	550,2
Autres dettes d'exploitation[1]	24	205,5	-	-	205,5	205,5
Total des passifs financiers		**4 191,5**	**177,4**	**13,7**	**4 382,6**	**4 522,2**

(1) Hors opérations sur mandats, produits constatés d'avance et dettes sociales et fiscales.

		31/12/2011				
		Valeur comptable				Juste valeur
(en millions d'euros)	Notes	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs à la juste valeur par le compte de résultat	Total	Total
Actifs financiers						
Titres disponibles à la vente courants et non courants	11	2,8	-	-	2,8	2,8
Autres actifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	12, 17, 25	-	22,6	25,5	48,1	48,1
Créances clients	14	-	516,5	-	516,5	516,5
Autres créances d'exploitation[1]	16	-	39,0	-	39,0	39,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18	-	-	414,3	414,3	414,3
Total des actifs financiers		**2,8**	**578,1**	**439,8**	**1 020,7**	**1 020,7**

(1) Hors opérations sur mandats, charges constatées d'avance et créances sociales et fiscales.

		31/12/2011				
		Valeur comptable				Juste valeur
(en millions d'euros)	Notes	Passifs au coût amorti	Passifs à la juste valeur par capitaux propres	Passifs à la juste valeur par le compte de résultat et détenus à des fins de transaction	Total	Total
Passifs financiers						
Dette financière courante et non courante	23	2 999,1	-	-	2 999,1	3 070,2
Autres passifs financiers courants et non courants et instruments dérivés	25	44,9	145,8	8,9	199,6	199,6
Dettes fournisseurs		498,9	-	-	498,9	498,8
Autres dettes d'exploitation[1]	24	283,2	-	-	283,2	283,2
Total des passifs financiers		**3 826,1**	**145,8**	**8,9**	**3 980,8**	**4 051,8**

(1) Hors opérations sur mandats, produits constatés d'avance et dettes sociales et fiscales.

Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-dessous présente la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers selon les trois niveaux suivants :

1) niveau 1 : la juste valeur de l'instrument financier correspond à des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;

2) niveau 2 : la juste valeur de l'instrument financier est établie à partir de données observables, soit directement (à savoir les prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;

3) niveau 3 : la juste valeur de l'instrument financier est déterminée à partir de données de marché non observables directement.

3

(en millions d'euros)	Note	31/12/2012 Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2012 (juste valeur)
Actifs					
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	17	-	-	-	**-**
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat		-	-	-	**-**
Instruments dérivés (actifs)	12, 17, 25	-	27,7	-	**27,7**
Actifs disponibles à la vente	11	-	-	2,5	**2,5**
Équivalents de trésorerie	18	296,6	-	-	**296,6**
Passifs					
Passifs financiers détenus à des fins de transaction		-	-	-	**-**
Passifs désignés à la juste valeur		-	-	-	**-**
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat		-	-	-	**-**
Instruments dérivés (passifs)	**25**	**-**	**191,1**	**-**	**191,1**

(en millions d'euros)	Note	31/12/2011 Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	Valeur comptable au 31/12/2011 (juste valeur)
Actifs					
Actifs financiers détenus à des fins de transaction	17	-	-	-	**-**
Actifs financiers désignés à la juste valeur par résultat		-	-	-	**-**
Instruments dérivés (actifs)	12, 17, 25	-	25,3	-	**25,3**
Actifs disponibles à la vente	11	-	-	2,7	**2,7**
Équivalents de trésorerie	18	258,7	-	-	**258,7**
Passifs					
Passifs financiers détenus à des fins de transaction		-	-	-	**-**
Passifs désignés à la juste valeur		-	-	-	**-**
Passifs financiers désignés à la juste valeur par résultat		-	-	-	**-**
Instruments dérivés (passifs)	**25**	**-**	**154,7**	**-**	**154,7**

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

28. Résultat par action

	Notes	31/12/2012	31/12/2011
Bénéfice net pour le calcul du résultat par action ***(en millions d'euros)***			
Résultat net Part du Groupe		52,7	93,0
Impact des instruments dilutifs :		-	-
Résultat net Part du Groupe dilué		52,7	93,0
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées		-	-
Impact des instruments dilutifs		-	-
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées dilué		-	-
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		52,7	93,0
Impact des instruments dilutifs		-	-
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies dilué		52,7	93,0
Nombre d'actions retenu pour le calcul du résultat par action			
Nombre moyen d'actions en circulation	(1)	51 727 115	51 655 339
Actions à remettre en remboursement des ORA		-	-
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul		51 727 115	51 655 339
Impact des instruments dilutifs (options de souscription d'actions et actions gratuites)		*67 971*	*40 296*
Nombre moyen d'actions en circulation dilué		51 795 086	51 695 635
Résultat par action ***(en euros)***			
Résultat net Part du Groupe par action		1,02	1,80
Résultat net Part du Groupe par action dilué		1,02	1,80
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action		-	-
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées par action dilué		-	-
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action		1,02	1,80
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies par action dilué		1,02	1,80
Note (1) Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		51 992 262	51 802 133
Augmentation du nombre moyen d'actions lié au remboursement des ORA		-	735
Augmentation du nombre moyen d'actions lié à l'exercice des options de souscription d'actions		7 317	143 429
Nombre moyen d'actions propres en circulation		272 464	290 958
Nombre moyen d'actions retenu pour le calcul		51 727 115	51 655 339

3

29. Engagements envers le personnel

29.1. VARIATION DU COÛT DES SERVICES RENDUS ET DE LA JUSTE VALEUR DES COUVERTURES

(en millions d'euros)		31/12/2012			31/12/2011		
		Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	**(1)**	**13,0**	**-**	**13,0**	**13,0**	**-**	**13,0**
Impact du changement de régime - coûts des services à amortir		**0,4**	**-**	**0,4**	**-**	**-**	**-**
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	**(2)**	**(0,2)**	**-**	**(0,2)**	**(0,5)**	**-**	**(0,5)**
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	(a)	1,2	-	1,2	1,0	-	1,0
Coût financier de l'exercice	(a)	0,6	-	0,6	0,3	-	0,3
Coût des services passés comptabilisés	(a)	0,7	-	0,7	0,6	-	0,6
Coûts de la période	**Σ(a)**	**2,5**	**-**	**2,5**	**1,9**	**-**	**1,9**
Prestations versées	(3)	(1,2)	-	(1,2)	(1,9)	-	(1,9)
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(4)	(0,4)	-	(0,4)	1,1	-	1,1
Coût des services passés comptabilisés	(5)	(0,7)	-	(0,7)	(0,6)	-	(0,6)
Dette actuarielle à la clôture	**(A)=(1)+(2)+ Σ(a)+(3)+(4)+(5)**	**13,4**	**-**	**13,4**	**13,0**	**-**	**13,0**
Valeur des actifs de couverture		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Juste valeur des actifs de couverture à l'ouverture	(6)	-	-	-	-	-	-
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	(7)	-	-	-	-	-	-
Effet du plafonnement des actifs de couverture comptabilisés		-	-	-	-	-	-
Montant des droits à remboursement enregistrés séparément à l'actif		-	-	-	-	-	-
Rendement des actifs	(b)	-	-	-	-	-	-
Cotisations	(b)	-	-	-	-	-	-
Prestations servies	(b)	-	-	-	-	-	-
Gains (Pertes) actuariels de l'exercice	(b)	-	-	-	-	-	-
Juste valeur des actifs de couverture à la clôture	**(B) =(6)+(7)+Σ(b)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

29.2. MONTANTS COMPTABILISÉS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2012			31/12/2011		
(en millions d'euros)	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à la clôture	13,4	-	13,4	13,0	-	13,0
Juste valeur des actifs de couverture	-	-	-	-	-	-
Dette actuarielle nette à la clôture	13,4	-	13,4	13,0	-	13,0
Coûts de services rendus non comptabilisés restant à étaler	3,5	-	3,5	4,6	-	4,6
Passif comptabilisé au bilan	**16,9**	**-**	**16,9**	**17,6**	**-**	**17,6**
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	1,2	-	1,2	1,0	-	1,0
Coût financier de l'exercice	0,6	-	0,6	0,3	-	0,3
Rendement des actifs	-	-	-	0,1	-	0,1
Pertes (Gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice	(0,4)	-	(0,4)	1,1	-	1,1
Coût des services passés comptabilisés	(0,7)	-	(0,7)	(0,6)	-	(0,6)
Effet de réduction ou liquidation de régime	-	-	-	-	-	-
Produits et charges reconnus en compte de résultat	**0,7**	**-**	**0,7**	**1,9**	**-**	**1,9**

29.3. VARIATIONS DU PASSIF NET COMPTABILISÉ AU BILAN

	31/12/2012			31/12/2011		
(en millions d'euros)	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture	**17,6**	**-**	**17,6**	**18,1**	**-**	**18,1**
Effet des variations de périmètres et autres mouvements	**(0,2)**	**-**	**(0,2)**	**(0,5)**	**-**	**(0,5)**
Produits et charges reconnus en compte de résultat	0,7	-	0,7	1,9	-	1,9
Prestations versées	(1,2)	-	(1,2)	(1,9)	-	(1,9)
Cotisations versées	-	-	-	-	-	-
Passif net à la clôture	**16,9**	**-**	**16,9**	**17,6**	**-**	**17,6**

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2012 selon les modalités de l'accord unique du Groupe signé le 17 décembre 2012.

L'incidence de ce nouvel accord sur l'évaluation des indemnités de départ à la retraite, s'élève à - 0,4 million d'euros et, s'agissant d'une modification de régime, correspond à des coûts de services passés non reconnus sur l'exercice et restant à amortir.

Au total, le coût des services passés non comptabilisés restant à étaler, liés aux différents changements de régime, s'élève à 3,5 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 4,6 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Dans le cadre de l'application de la norme IAS 19 révisée, le coût des services passés non comptabilisés affectera la situation nette à l'ouverture des exercices au 1er janvier 2012 et au 1er janvier 2013 (cf. note 39).

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 2,80 % au 31 décembre 2012 et 3,05 % au 31 décembre 2011 ;

  Le taux d'actualisation retenu à compter de la clôture au 31 décembre 2012 est dorénavant défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente, de manière plus explicite, à notre connaissance, au 31 décembre 2012, le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- tables de mortalité hommes / femmes : TH 2008 - 2010 et TF 2008 - 2010 au 31/12/2012 ;
- taux d'inflation : 2 % ;
- âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de *turnover* sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Par ailleurs, le Groupe comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Médailles et jubilés	4,2	1,1
Avantages long terme	**4,2**	**1,1**

L'incidence de l'accord unique sur l'évaluation des médailles du travail est comptabilisée en résultat au même titre que l'impact du changement de taux de référence au taux iBoxx € Corporates AA 7-10.

Enfin, en l'état actuel des décisions prises par le *management*, les avantages liés aux fins de contrat de travail qui concernent les salariés du Groupe (hors parties liées, cf. note 33) ne donnent lieu à aucune provision.

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail	1,5	1,3
Total non comptabilisé	**1,5**	**1,3**

30. Effectifs

	Cadres Effectif moyen		Non cadres Effectif moyen		Total salariés Effectif moyen	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Foncière	75	81	43	72	118	153
Promotion	581	597	349	361	930	958
Services	243	281	182	276	425	557
Autres	166	159	39	32	205	191
Total des effectifs	**1 065**	**1 118**	**613**	**741**	**1 678**	**1 859**

31. Descriptif des plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites

Dans le cadre de la délégation reçue par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009, le conseil d'administration a arrêté le 16 février 2012 les termes d'un nouveau Plan d'options de souscription d'actions destiné aux dirigeants ainsi qu'un Plan d'actions gratuites attribué à l'ensemble des salariés du Groupe dont les caractéristiques sont présentées ci-après.

31.1. PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS

Les Plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2012 sont les suivants :

Descriptif des Plans d'options de souscription d'actions 2006, 2007, 2008 et 2011

Les caractéristiques des Plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2012 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2012 sont présentés dans le tableau suivant :

	Plans 2006 : achevés		Plans 2007 : achevés		Plans 2008 : achevés		Plan 2011		
	« 1- 2006 » (a)	« 2- 2006 » (b)	« 1- 2007 » (a)	« 2- 2007 » (b)	« 1- 2008 » (a)	« 1.2- 2008 » (a)	« 1- 2011 » (a)	Total des plans	Prix moyen d'exercice par action *(en €)*
Date d'attribution	29/06/06	29/06/06	08/01/07	08/01/07	03/01/08	24/07/08	03/03/11		
Date d'amendement des conditions de performance non liées au marché	14/12/06	-	-	-	-	-	-		
Durée d'acquisition	3,8 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans		
Durée de vie des plans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	7 ans	8 ans		
Nombre d'options octroyées	**430 240**	**816 650**	**456 000**	**188 000**	**54 500**	**145 000**	**147 500**	**2 237 890**	
Prix d'exercice *(en €)*[1]	**31,72**	**31,72**	**47,31**	**47,31**	**103,01**	**66,61**	**80,86**		
Nombre d'options au 1er janvier 2012	**23 284**	**277 052**	**344 034**	**142 614**	**55 045**	**138 500**	**146 500**	**1 127 029**	**80,83**
Nombre d'options attribuées sur la période (décision du conseil d'administration du 16/02/2012)	-	-	-	-	-	1 500	-	1 500	66,61
Ajustements	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre d'options exercées pendant la période	4 346	12 164	-	-	-	-	-	16 510	63,44
Nombre d'options annulées pendant la période	-	410	-	7 640	12 386	29 200	1 500	51 136	78,89
Nombre d'options annulées (Plan arrivé à échéance)	18 938	264 478	-	-	-	-	-	283 416	63,44
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2012	**0**	**0**	**344 034**	**134 974**	**42 659**	**16 800**	**145 000**	**777 467**	**85,81**
Dont attribuées aux parties liées	-	-	*43 318*	-	*42 659*	*85 000*	*95 000*	*265 977*	
Dont exerçables à la fin de la période	-	-	*344 034*	*134 974*	*42 659*	*110 800*	-	-	
Réalisation des conditions de performance									
– conditions de performance liées au marché	*acquis : 22,5 %*	*NA*	*acquis : 22,5 %*	*NA*	*acquis : 15 %*	*0,0 %*	*0,0 %*		
– conditions de performance non liées au marché	*acquis : 30,0 %*		*acquis : 30,0 %*	*NA*	*acquis : 22,5 %*	*NA*	*0,0 %*		
Parité[1]	**1 option = 0,5 action**				**1 option =1 action**				
Nombre d'actions potentielles	**0**	**0**	**172 017**	**67 487**	**42 659**	**110 800**	**145 000**	**537 963**	
Prix d'exercice par action *(en euros)*	**63,44**	**63,44**	**94,62**	**94,62**	**103,01**	**66,61**	**80,86**		**85,81**
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options *(en €)*									**63,32**

(1) Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de primes d'émission intervenues postérieurement aux attributions d'options de souscription d'actions, suite à la distribution d'une partie des dividendes 2006 et 2007 par prélèvement sur les réserves (conseils d'administration du 31 août 2007 et du 16 avril 2008).

(a) Plans d'options de souscription d'actions avec conditions de performance liées et non liées au marché.
Plans 1-2006, 1-2007 et 1-2008 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de RNPG annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à un cours de référence.
Plan 1-2-2008 : la condition de performance est fonction de l'évolution du cours Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF.
Plan 1-2011 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de cashflow net annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF.

(b) Plans d'options de souscription d'actions sans conditions de performance.

La période d'exercice des Plans « 1-2006 » et « 2-2006 » est arrivée à échéance au 29 juin 2012.

Au 31 décembre 2012, 632 467 options de souscription d'actions, représentatives de 392 963 actions, sont exerçables au titre des Plans « 1-2007 », « 2-2007 », « 1-2008 » et « 1.2-2008 ».

Méthodologie de valorisation : juste valeur des Plans d'options de souscription d'actions

	Plans 2007 : achevés		Plans 2008 : achevés		Plan 2011
	« 1- 2007 »	« 2- 2007 »	« 1 - 2008 »	« 1.2 - 2008 »	« 1 - 2011 »
	Plan 1	Plan 2	Plan 1	Plan 2	Plan 1
Juste Valeur moyenne pondérée de l'option	12,81 €	12,81 €	35,75 €	13,92 €	19,00 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	94,81 %	94,00 %	85,49 %
Taux d'intérêt sans risque	3,95 %	3,95 %	4,00 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	20 %	20 %	40 %	32 %	33 %
Taux Dividendes Attendus	1,32 %	1,32 %	3,19 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous jacent	49,61 €	49,61 €	105,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d'exercice	47,31 €	47,31 €	103,01 €	66,61 €	80,86 €
Modèle utilisé	**Trinomial**	**Trinomial**	**Trinomial**	**Trinomial**	**Trinomial**

31.2. PLANS D'ACTIONS GRATUITES

Les Plans d'attribution d'actions gratuites « 1-2012 » et « 2-2012 » prévoient l'attribution de 15 actions gratuites par salarié ou dirigeant.

Le Plan d'attribution d'actions gratuites « 2-2012 » dédié aux membres du comité exécutif et aux membres du comité de coordination comporte :

- 50 % d'actions gratuites non conditionnées ;
- 50 % d'actions gratuites conditionnées à la réalisation d'une condition de performance non liée au marché.

Les caractéristiques des Plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2012 sont les suivantes :

Caractéristiques des Plans à l'origine						Nombre d'actions ajustées			Nombre d'actions au 1er janvier 2012			Mouvements sur la période		Nombre d'actions au 31 décembre 2012		
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Parité d'ajustement[3]	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	Parité d'échange[2]	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	dont soumises à conditions[3]	actions en circulation	actions annulées	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	dont soumises à conditions[3]
	19/01/09	2 ans	4 ans	78 876	1,53	-	113 011	5/39	14 489		6 139	-	-	14 489	-	-
2009[1]	01/07/09	2 ans	4 ans	37 500	1,13	-	42 219	5/39	5 412		5 412	-	-	5 412	-	5 412
	29/09/09	2 ans	4 ans	46 500	1,13	-	52 351	5/39	6 713		-	-	-	6 713	-	-
2011	03/03/11	2 ans	4 ans	17 660		-	-		10	15 890	-		910	10	14 980	-
1 - 2012	02/03/12	2 ans	4 ans	26 190	-	-	-	-	-	-	-	-	1 305		24 885	-
2 - 2012[4]	02/03/12	2 ans	4 ans	28 290	-	-	-	-	-	-	-	-	184		28 106	28 106
Total						**-**	**207 581**		**26 623**	**15 890**	**11 551**	**-**	**2 399**	**26 624**	**67 971**	**33 518**

(1) *Plans émis à l'origine par Compagnie La Lucette.*
Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de primes d'émission intervenues postérieurement aux attributions d'actions gratuites.

(2) *Après fusion - absorption de Compagnie la Lucette par Icade décidée à l'assemblée générale du 29 octobre 2010 et application de la parité d'échange retenue, à savoir 39 actions CLL pour 5 actions Icade.*

(3) *Le conseil d'administration de Compagnie la Lucette du 7 septembre 2010 a décidé de transposer aux actions gratuites Icade attribuées à certains bénéficiaires les conditions de performances du plan d'origine, liées au marché en fonction de l'indice « Total Shareholder Return » (TSR).*

(4) *Le Plan d'actions gratuites 2-1012 est discrétionnaire : à l'issue de chaque exercice, cinquante pour cent (50 %) de la dotation pourra être acquise selon les conditions de performances déterminées sur l'atteinte du cash-flow net courant.*

31.3. IMPACT DES PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ET D'ACTIONS GRATUITES SUR LE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Compte tenu des conditions d'acquisition en fonction de la durée de présence dans le Groupe, l'impact relatif aux plans d'options de souscription d'actions et aux plans d'actions gratuites correspond à une charge de 2,5 millions au titre de l'exercice 2012 contre une charge de 2,2 millions d'euros sur l'exercice 2011. Cette charge inclut respectivement 0,5 million d'euros au titre des parties liées sur l'exercice 2012 contre 1,1 million d'euros sur l'exercice 2011.

32. Engagements hors bilan

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Engagements reçus		
Avals et cautions, garanties reçus	1 175,2	953,9
Lignes de crédits non utilisées	929,5	436,9
Garanties de passifs	1,4	5,0
Autres engagements reçus	28,6	3,9
Total engagements actif	**2 134,7**	**1 399,7**
Engagements donnés		
Nantissements de titres	-	-
Avals et cautions, garanties donnés	324,2	605,0
Engagements sur réservations immobilières	391,1	342,1
Garanties de passifs accordées	39,3	43,5
Autres engagements donnés	233,0	214,0
Total engagements passif	**987,6**	**1 204,6**

Les autres engagements donnés sont principalement composés de travaux à réaliser.

Les engagements hors bilan liés au financement sont décrits dans les notes 23 et 26 des états financiers traitant respectivement des dettes financières et de la gestion des risques financiers.

Les engagements hors bilan réciproques au titre des achats de réserves foncières s'élèvent au 31 décembre 2012 à 241,4 millions d'euros contre 183,7 millions d'euros au 31 décembre 2011.

ENGAGEMENTS HORS BILAN PAR ÉCHÉANCE

(en millions d'euros)	31/12/2012	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Engagements reçus	2 134,7	211,6	1 391,9	531,2
Engagements donnés	987,6	645,0	293,2	49,4

(en millions d'euros)	31/12/2011	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Engagements reçus	1 399,7	474,9	479,5	445,3
Engagements donnés	1 204,6	843,2	289,0	72,4

33. Parties liées

33.1. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

(en millions d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Avantages à court terme (salaires, primes, etc.)[1]	4,5	6,7
Avantages postérieurs à l'emploi[1]	-	-
Avantages à long terme[1]	-	-
Paiements fondés sur des actions	0,5	1,2
Avantages comptabilisés	**5,0**	**7,9**
Indemnité de rupture de contrat de travail	3,6	3,7
Total non comptabilisé	**3,6**	**3,7**
Total	**8,6**	**11,6**

(1) Les montants incluent les charges patronales.

Les dirigeants comprennent les personnes qui sont à la clôture ou qui ont été, au cours de l'exercice, administrateurs ou membres du comité exécutif d'Icade SA.

Les options de souscriptions d'actions attribuées aux parties liées sont précisées dans la note 31.

33.2. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

	31/12/2012			31/12/2011		
(en millions d'euros)	Maison mère	Autres	Total	Maison mère	Autres	Total
Détention de titres dans société en IG	-	60,0	60,0	-	-	-
Créances associées	-	366,2	366,2	-	-	-
Actifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Dettes associées	9,0	330,8	339,8	2,9	421,2	424,1
Garanties données	-	-	-	-	-	-
Garanties reçues	-	-	-	-	-	-
Autres engagements reçus	-	-	-	-	-	-

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

Les principales opérations concernent :

- le financement accordé par Icade à Silic, pour un montant de 350,0 millions en principal figurant en créances associées, rémunéré par un produit d'intérêt de 4,5 millions d'euros sur l'exercice 2012 ;
- des emprunts de sociétés affiliées à la Caisse des Dépôts générant des charges d'intérêts respectivement de 8,2 millions d'euros et de 11,1 millions d'euros sur les exercices 2012 et 2011 ;
- des opérations immobilières pour un prix global de 33,0 millions d'euros, dont 30,0 millions d'euros de ventes par la promotion et 3,0 millions d'euros de cessions de logements réalisées par la foncière.

34. Événements postérieurs à la clôture

Les fonds liés au financement hypothécaire de 200 millions d'euros d'une durée de 12 ans, mis en place en fin d'année avec un investisseur institutionnel ont été levés fin janvier 2013. Ce financement est adossé au parc tertiaire du Pont de Flandre situé dans Paris.

La Caisse des Dépôts s'est engagée au rachat des parts de la société Paris Nord Est, détenues par le groupe Icade, via une offre irrévocable d'acquisition reçue le 15 janvier 2013.

Le 21 janvier 2013, une promesse de vente sous conditions suspensives concernant onze entrepôts a été signée. Les conséquences financières y afférentes ont été appréhendées dans les comptes de l'exercice 2012.

35. Participations dans les coentreprises

	31/12/2012				
(en millions d'euros)	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	173,7	31,4	3,0	202,4	(0,3)
Sociétés de promotion immobilière	-	223,9	4,2	224,8	(24,1)
Autres sociétés	-	-	-	-	-

	31/12/2011				
(en millions d'euros)	Actifs non courants	Actifs courants	Passifs non courants	Passifs courants	Capitaux propres
Sociétés foncières	184,2	35,8	2,9	212,8	4,3
Sociétés de promotion immobilière	-	155,1	11,2	152,0	(10,0)
Autres sociétés	-	-	-	-	-

	31/12/2012		31/12/2011	
(en millions d'euros)	Produits	Charges	Produits	Charges
Sociétés foncières	30,9	(31,1)	24,1	(26,5)
Sociétés de promotion immobilière	136,6	(146,2)	44,7	(45,4)
Autres sociétés	-	-	-	-

35.1. ENGAGEMENTS DANS LE CAPITAL DES COENTREPRISES

	31/12/2012			31/12/2011		
(en millions d'euros)	Pourcentage d'intérêt moyen	Capital social	Engagement en capital pris par Icade	Pourcentage d'intérêt moyen	Capital social	Engagement en capital pris par Icade
Sociétés foncières	44,80 %	293,1	131,3	44,80 %	293,1	131,3
Sociétés de promotion immobilière	32,95 %	1,7	0,6	30,63 %	7,8	2,4
Autres sociétés	-	-	-	-	-	-

35.2. PASSIFS ÉVENTUELS DES COENTREPRISES

(en millions d'euros)	31/12/2012			31/12/2011		
	Passifs éventuels encourus par Icade au titre de sa participation dans les coentreprises	Quote-part de responsabilité d'Icade sur les passifs éventuels des coentreprises	Passifs éventuels liés à la responsabilité d'Icade sur les passifs des autres coentreprises	Passifs éventuels encourus par Icade au titre de sa participation dans les coentreprises	Quote-part de responsabilité d'Icade sur les passifs éventuels des coentreprises	Passifs éventuels liés à la responsabilité d'Icade sur les passifs des autres coentreprises
Sociétés foncières	-	-	220,8	-	-	232,4
Sociétés de promotion immobilière	-	-	289,0	-	-	237,8
Autres sociétés	-	-	-	-	-	-

36. Titres mis en équivalence

(en millions d'euros)	31/12/2012		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2011	**1,3**	**-**	**1,3**
Part dans le résultat de l'exercice	(0,7)	-	(0,7)
Dividendes versés	(0,6)	-	(0,6)
Effet des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2012	**-**	**-**	**-**

(en millions d'euros)	31/12/2011		
	Brut	Pertes de valeur	Net
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2010	**3,8**	**-**	**3,8**
Part dans le résultat de l'exercice	1,0	-	1,0
Dividendes versés	(3,5)	-	(3,5)
Effet des variations de périmètre	-	-	-
Autres mouvements	-	-	-
Part dans l'actif net des sociétés mises en équivalence au 31/12/2011	**1,3**	**-**	**1,3**

3

37. Périmètre de consolidation

Exercice			2012		2011
Dénomination sociale	Forme Juridique	% Détention directe	% Intérêt 2012	Méthode de consolidation	% Intérêt 2011
ICADE	SA	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE FINANCES	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
FONCIÈRE					
Parcs Tertiaires					
68 VICTOR HUGO	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
BASSIN NORD	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
BATI GAUTIER	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
CFI	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
PARC DU MILLÉNAIRE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
PDM 1	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
PDM 2	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
PDM 3	SCI		Absorbé	IG	100,00
SEVERINE	SCI	60,00	60,00	IG	60,00
ICADE CBI	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
Bureaux - France					
ICADE LEO LAGRANGE (ex VILLEJUIF)	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
MESSINE PARTICIPATIONS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
69 BLD HAUSSMANN	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
MORIZET	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
CAMILLE DESMOULINS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
1 TERRASSE BELLINI	SCI	33,33	33,33	IP	33,33
ICADE RUE DES MARTINETS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE TOUR DESCARTES	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
LES TOVETS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
POLICE DE MEAUX (PCM)	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
SCI BÂTIMENT SUD DU CENTRE HOSP PONTOISE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
SCI BSM DU CHU DE NANCY	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
LE TOLBIAC	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
CHAMBOLLE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
MOREY	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
MONDOTTE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
MISTRAL	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
LOIRE	SCI		Liquidation	IG	100,00
MILU INVESTISSEMENTS	SAS		Absorbé	IG	100,00

Exercice			2012		2011
Dénomination sociale	Forme Juridique	% Détention directe	% Intérêt 2012	Méthode de consolidation	% Intérêt 2011
NANTERRE ÉTOILE PARK	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
SCI Gascogne	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
ÉVRY MOZART	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
ÉVRY EUROPÉEN	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
Commerces					
SAS ODYSSEUM	SAS	50,00	50,00	IP	50,00
ICADE BRICOLAGE	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE BRICOLAGE CBI	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
Équipement Public et Santé					
ICADE SANTÉ	SAS	62,79	62,79	IG	100,00
SAINT LAZARE	SCI	62,79	62,79	IG	0,00
ESPACE SANTÉ DU PETUREAU	SCI	62,79	62,79	IG	0,00
PÔLE SANTÉ SUD - CMTR	SCI	62,79	62,79	IG	0,00
Logement					
ICADE COMMERCES	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
PAYS DE LOIRE	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
BAS LONGCHAMPS	SCI		Liquidation	IG	100,00
SARCELLES	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
SARVILEP	SAS	100,00	99,99	IG	99,99
Entrepôts					
SCI ZEUGMA	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
SCI MARIGNANE LA PALUN	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
SCI 21 (TRANSALLIANCE)	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
Bureaux – Allemagne					
ICADE REIM GERMANY GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft & Co KG	KG	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIT	BV	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM AHRENSDORF GMBH	GMBH		Cession	IG	100,00
ICADE REIM ARNULFSTRASSE MK 8 GMBH	GMBH		Cession	IG	100,00
ICADE REIM ARNULFSTRASSE MK 9 GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM DACHAUER STRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM FRIESENSTRASSE HAUS 3 GMBH	GMBH		Cession	IG	100,00
ICADE REIM FRIESENSTRASSE HAUS 4 GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM GOLDSTEINSTRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM HOHENZOLLERNDAMM GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 1) GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM INDUSTRIESTRASSE (PRO 3) GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00

Exercice			2012		2011
Dénomination sociale	Forme Juridique	% Détention directe	% Intérêt 2012	Méthode de consolidation	% Intérêt 2011
ICADE REIM KOCHSTRASSE GMBH	GMBH		Cession	IG	100,00
ICADE REIM MERCEDESSTRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM RHINSTRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM SALZUFERSTRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE REIM TURLENSTRASSE GMBH	GMBH	100,00	100,00	IG	100,00
KABALO Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft GMBH	GMBH	94,90	100,00	IG	100,00
Services - Espagne					
IMMOBILIARIA de la CDC ESPANA	SA	100,00	100,00	IG	100,00
PROMOTION					
GROUPE ICADE PROMOTION LOGEMENT					
Répartition par mode de consolidation					
IPL (2012 : 123 sociétés) / (2011 : 133 sociétés)				IG	
IPL (2012 : 77 sociétés) / (2011 : 79 sociétés)				IP	
IPL (2012 : 19 sociétés) / (2011 : 19 sociétés)				MEE	
ICADE PROMOTION					
ICADE PROMOTION	SASU	100,00	100,00	IG	100,00
PARIS BERTHELOT	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
ODYSSEUM 2	SCI	77,00	77,00	IG	77,00
PB 31 PROMOTION	SNC	50,00	50,00	IP	50,00
NERUDA FONTANOTS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE G3A PROMOTION	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
LES BUREAUX DE L'ÎLE DE NANTES	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
AMÉNAGEMENT CROIX DE BERNY	SARL	62,70	62,70	IG	62,70
PARIS NORD EST	SAS	30,00	30,00	IP	30,00
ICADLEO	SNC	66,67	66,67	IG	66,67
SORIF ICADE LES PORTES D'ESPAGNE	SNC	50,00	50,00	IP	50,00
ICADE DOCKS DE PARIS	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
VILLEJUIF GUIPONS	SCI	100,00	100,00	IG	100,00
PORTES DE CLICHY	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
TOULOUSE CANCEROPOLE	SAS	50,00	50,00	IP	50,00
MONTROUGE CAP SUD	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
SCCV SAINT DENIS LANDY 3	SCCV	50,00	50,00	IP	50,00
SNC SAMICADE	SNC	50,00	50,00	IP	50,00
CLAUDE BERNARD LOT T	SAS		Liquidation	IP	50,00
SNC DU PLESSIS BOTANIQUE	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
SNC GERLAND 1	SNC	50,00	50,00	IP	50,00
SNC GERLAND 2	SNC	50,00	50,00	IP	50,00

Exercice			2012		2011
Dénomination sociale	Forme Juridique	% Détention directe	% Intérêt 2012	Méthode de consolidation	% Intérêt 2011
CITÉ SANITAIRE NAZARIENNE	SNC	60,00	60,00	IG	60,00
SNC DU CANAL ST LOUIS	SNC	100,00	100,00	IG	100,00
CAP EST LOISIR	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
SNC ROBINI	SNC	50,00	50,00	IP	50,00
ICAPROM	SNC	45,00	45,00	IP	45,00
SCCV LE PERREUX CANAL	SCCV	72,50	72,50	IG	72,50
ARKADEA	SAS	50,00	50,00	IP	50,00
SAMICADE GUADELOUPE	SNC	50,00	40,00	IP	40,00
CHRYSALIS DÉVELOPPEMENT	SAS	35,00	35,00	IP	35,00
MACDONALD BUREAUX	SCCV	50,00	50,00	IP	50,00
MACDONALD COMMERCES	SCI	100,00	99,99	IG	99,99
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	SCI	50,00	50,00	IP	50,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	SAS	25,00	25,00	MEE	25,00
SAS CORNE OUEST PROMOTION	SAS	25,00	25,00	MEE	25,00
SAS ICADE-FF-SANTÉ	SAS	65,00	65,00	IG	0,00
SCI BOURBON CORNEILLE	SAS	99,99	99,99	IG	0,00
ICADE ARCOBA					
ICADE ARCOBA	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE GESTEC RS	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE SETHRI SETAE					
ICADE SETHRI - SETAE	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
SERVICES					
ICADE SERVICES	SAS		Absorbé	IG	100,00
PROPERTY MANAGEMENT					
ICADE PROPERTY MANAGEMENT	SASU	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE ADMINISTRATION DE BIENS					
ICADE RÉSIDENCES SERVICES	SASU		Cession	IG	100,00
EURO CAMPUS	SARL		Cession	IG	60,00
CONSEILS & SOLUTIONS					
ICADE SURETIS	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
I PORTA	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE TRANSACTIONS	SASU	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE CONSEIL	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE EXPERTISE	SAS	100,00	100,00	IG	100,00
ICADE ASSET MANAGEMENT	SAS	100,00	100,00	IG	100,00

38. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés au compte de résultat au 31 décembre 2012 sont uniquement constitués d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes pour 2,6 millions d'euros.

39. Liste des normes et interprétations non appliquées par anticipation

	Date d'adoption par l'Union européenne	Date d'adoption obligatoire[1]
Amendement à IAS 1 : Présentation des états financiers	5 juin 2012	1er juillet 2012
Amendement à IAS 19 : Avantages du personnel	5 juin 2012	1er juillet 2012
IFRS 10 : États financiers consolidés	11 décembre 2012	1er janvier 2014
IFRS 11 : Partenariats	11 décembre 2012	1er janvier 2014
IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités	11 décembre 2012	1er janvier 2014
Modifications à IAS 27 : États financiers individuel	11 décembre 2012	1er janvier 2014
Modifications à IAS 28 : Participations dans des entreprises associées et des coentreprises	11 décembre 2012	1er janvier 2014
Amendement à IAS 12 : Impôt sur le résultat - Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents	11 décembre 2012	1er janvier 2013
Amendement à IFRS 1 : Première application des normes internationales d'information financière - Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants	11 décembre 2012	1er janvier 2013
IFRS 13 : Évaluation de la juste valeur	11 décembre 2012	1er janvier 2013
IFRIC 20 : frais de découverture engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert	11 décembre 2012	1er janvier 2013
Amendements à IFRS 7 : Instruments financiers : information à fournir - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers	13 décembre 2012	1er janvier 2013
Amendements à IAS 32 : Instruments financiers : présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers	13 décembre 2012	1er janvier 2014

(1) Exercices ouverts à compter du :

- Le Groupe estime que l'application de l'amendement à la norme IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » au 1er janvier 2013 devrait avoir un impact limité sur la présentation des autres éléments du résultat global du Groupe.
- L'application de la norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel », à compter du 1er janvier 2013, modifie notamment la comptabilisation des avantages post-emploi. La norme supprime les options relatives à la comptabilisation des écarts actuariels qui seront désormais comptabilisés, de manière obligatoire, en capitaux propres. Le stock du coût des services passés existants et non encore reconnus, jusqu'ici pouvant être amortis, sera également comptabilisé immédiatement en capitaux propres. Les nouveaux coûts des services passés (générés après l'adoption de la norme révisée) seront reconnus immédiatement et totalement en résultat.

  Cet amendement s'applique de façon rétrospective, conformément à l'application de la norme IAS 8.

  La comptabilisation des autres avantages à long terme n'est pas modifiée par la nouvelle norme.

- Les normes IFRS 10 « États financiers consolidés », IFRS 11 « Accords conjoints » et IFRS 12 « Informations à fournir sur les participations dans les autres entités » s'appliqueront à compter du 1er janvier 2014, de façon rétrospective au 1er janvier 2013.

  Le Groupe n'anticipe pas de modification de son périmètre au regard de la nouvelle définition de contrôle figurant dans la norme IFRS 10.

  L'analyse de l'impact de la norme IFRS 11 sur la présentation des états financiers consolidés du Groupe est en cours.

  Les sociétés sous contrôle conjoint au 31 décembre 2012 qui répondent à la définition de « coentreprise », selon IFRS 11, ne seront plus consolidées selon l'intégration proportionnelle, au 1er janvier 2014, mais selon la méthode de la mise en équivalence.

- La norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » définit la notion de « juste valeur » d'un actif ou d'un passif pour l'ensemble des normes IFRS et présente les règles applicables à sa détermination. Il s'agit d'une norme d'évaluation, sans impact sur les méthodes comptables appliquées par le Groupe.

  L'analyse de l'incidence de la norme est en cours.

  Cette norme est applicable à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2013 de manière prospective.

Le Groupe estime que l'application des autres normes au 1er janvier 2013 ou au 1er janvier 2014 ne devrait pas avoir d'incidence significative sur les méthodes comptables appliquées et la présentation des états financiers consolidés.

Chapitre 4

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés **146**

Chapitre 4

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Icade SA tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 22 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007.

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Les notes 1.9 et 1.11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement selon le modèle du coût ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs ;
- Les notes 1.16 et 1.17 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation, selon la méthode de l'avancement, des opérations de construction et de ventes en l'état futur d'achèvement ;
- La note 1.24 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des instruments financiers dérivés ;

- Les notes 1.10 et 19 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des actifs ou groupes d'actifs destinés à être cédés.

  Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe à ce titre et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

- La note 1.2 de l'annexe expose les estimations significatives réalisées par la société pour l'établissement de ses comptes consolidés. Cette note est complétée par la présentation :

  – de l'évolution des pertes de valeurs constatée dans les métiers de la Promotion et sur les immeubles de placement dans la note 3 de l'annexe ;

  – des principales modalités de valorisation retenues pour la présentation des justes valeurs des immeubles de placement dans la note 10 de l'annexe ;

  – de la valorisation des instruments dérivés qui figure dans la note 25 de l'annexe.

  Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses retenues par la Direction Générale pour fonder l'ensemble des estimations visées ci-dessus, à revoir les calculs effectués par le Groupe et à vérifier les informations fournies dans ces notes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur Seine, le 20 février 2013

Les Commissaires aux Comptes

Mazars		**PricewaterhouseCoopers Audit**
Gilles Rainaut	Jérôme de Pastors	Jean-Baptiste Deschryver

Chapitre 5

Comptes annuels individuels

1. États financiers 150

1.1. Bilan 150

1.2. Compte de résultat 152

Annexe aux états financiers 154

2. Principaux événements de l'exercice 154

2.1. Rapprochement entre Icade et Silic 154

2.2. Financement mis en place sur l'exercice 2012 155

2.3. Cessions des titres de la société Icade Résidences Services et de divers actifs immobiliers 155

2.4. Restructurations juridiques 155

2.5. Augmentations de capital 155

3. Principes et méthodes comptables 156

3.1. Textes appliqués 156

3.2. Base d'évaluation, jugements et utilisation d'estimations 156

3.3. Chiffre d'affaires, autres produits d'exploitation 156

3.4 Immobilisations incorporelles 156

3.5. Immobilisations corporelles 156

3.6. Subventions d'investissement 157

3.7. Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs incorporels et corporels 157

3.8. Contrats de location et de crédit-bail 158

3.9. Coûts d'emprunt activés 158

3.10. Titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés 158

3.11. Stocks 159

3.12. Créances clients ... 159
3.13. Valeurs mobilières de placement ... 159
3.14. Actions propres Icade ... 159
3.15. Provisions ... 159
3.16. Avantages au personnel ... 159
3.17. Dettes financières et couverture de taux ... 160
3.18. Instruments financiers hybrides ... 160
3.19. Impôt ... 160

4. Notes sur le bilan ... 161

4.1. Immobilisations incorporelles et corporelles ... 161
4.2. État des amortissements et des dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles ... 162
4.3. Immobilisations financières ... 162
4.4. État des échéances des créances ... 164
4.5. Valeurs disponibles ... 165
4.6. Capital ... 165
4.7. Capitaux propres ... 166
4.8. Provisions pour risques et charges ... 167
4.9. Engagements envers le personnel ... 168
4.10. Plans d'options de souscription d'actions et plans d'actions gratuites ... 170
4.11. Dettes financières ... 173
4.12. État des échéances des dettes financières ... 174
4.13. État des échéances des dettes d'exploitation et produits constatés d'avance ... 174
4.14. Éléments concernant les entreprises liées et les participations ... 175

5. Tableau des flux de trésorerie ... 176

6. Notes sur le compte de résultat ... 178

6.1. Résultat d'exploitation ... 178
6.2. Résultat financier ... 179
6.3. Résultat exceptionnel ... 179
6.4. Impôt sur les résultats ... 179

7. Engagements hors bilan ... 180

8. Autres informations ... 181

8.1. Événements postérieurs à la clôture ... 181
8.2. Engagements relatifs aux instruments de couverture sur emprunts ... 181
8.3. Consolidation ... 181
8.4. Rémunérations et avantages alloués au titre de l'exercice aux administrateurs et aux membres du comité exécutif ... 181
8.5. Effectifs ... 181
8.6. Tableau des filiales et participations ... 182

1. États financiers

1.1. BILAN

Actif *(en milliers d'euros)*	Valeur Brute	Amortissements & dépréciations	Valeur nette 31/12/2012	Valeur nette 31/12/2011
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires	18 427	17 171	1 256	1 130
Fonds commercial	5 587	743	4 844	8 173
Autres immobilisations incorporelles	316	-	316	257
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Total immobilisations incorporelles	**24 330**	**17 914**	**6 416**	**9 560**
Immobilisations corporelles				
Terrains	778 850	123 663	655 187	690 428
Constructions	1 199 768	382 731	817 037	835 158
Autres immobilisations corporelles	10 043	7 334	2 709	3 623
Immobilisations en cours	38 365	-	38 365	60 659
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	77	-	77	7
Total immobilisations corporelles	**2 027 103**	**513 728**	**1 513 375**	**1 589 875**
Immobilisations financières				
Titres de participation	2 255 336	278 780	1 976 556	2 045 348
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	969 225	-	969 225	618 857
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	291	-	291	415
Autres immobilisations financières	22 474	5 986	16 488	13 838
Avances et acomptes sur immobilisations financières	-	-	-	-
Total immobilisations financières	**3 247 326**	**284 766**	**2 962 560**	**2 678 458**
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	**5 298 759**	**816 408**	**4 482 351**	**4 277 893**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks				
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
Terrains et réserves foncières	1 976	171	1 805	1 859
Avances et acomptes versés sur commandes	9 112	-	9 112	1 271
Créances				
Clients et comptes rattachés	30 662	3 862	26 800	28 770
Autres créances	35 738	22 873	12 865	28 455
Groupe et associés	1 273 738	-	1 273 738	1 428 451
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
Divers				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	141 407	-	141 407	92 809
Instruments de trésorerie	28 113	-	28 113	26 332
Disponibilités	77 189	-	77 189	20 064
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	942	-	942	1 550
TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	**1 598 877**	**26 906**	**1 571 971**	**1 629 561**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	**12 096**	**-**	**12 096**	**3 111**
TOTAL DE L'ACTIF (I à IV)	**6 909 732**	**843 314**	**6 066 418**	**5 910 565**

Passif *(en milliers d'euros)*	31/12/2012	31/12/2011
CAPITAUX PROPRES		
Capital	79 264	79 251
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 303 852	1 303 350
Écarts de réévaluation	185 729	185 729
Réserve légale	7 925	7 897
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	1 233 075	1 333 490
Dont acompte sur dividendes		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**61 199**	**92 176**
TOTAL	**2 871 044**	**3 001 893**
Subventions d'investissement	462	505
Provisions réglementées	3	4
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**2 871 509**	**3 002 402**
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts obligataires remboursables en actions	-	-
Avances conditionnées	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	5 533	8 192
Provisions pour charges	6 488	5 714
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	**12 021**	**13 906**
DETTES		
Dettes financières		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 669 256	2 249 185
Emprunts et dettes financières divers	121 688	120 892
Groupe et associés	278 461	415 167
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 481	1 755
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 613	18 423
Dettes fiscales et sociales	23 225	19 525
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 112	21 754
Autres dettes	6 902	5 947
Divers		
Instruments de trésorerie	9 672	4 974
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	36 478	36 635
TOTAL DETTES (IV)	**3 182 888**	**2 894 257**
TOTAL DU PASSIF (I à IV)	**6 066 418**	**5 910 565**

1.2. COMPTE DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Produits d'exploitation		
Chiffre d'affaires	180 946	182 224
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitations	-	1
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	21 769	17 708
Autres produits d'exploitation	50 307	58 149
Total des produits d'exploitation	**253 022**	**258 082**
Charges d'exploitation		
Achats et variations de stocks	10 689	18 343
Services extérieurs	65 923	58 834
Impôts, taxes et versements assimilés	20 193	20 245
Salaires et traitements	25 105	25 292
Charges sociales	11 329	10 781
Dotations aux amortissements et dépréciations	75 501	73 796
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	3 536	2 870
Dotations aux dépréciations pour risques et charges	4 268	1 011
Autres charges	4 686	5 015
Total des charges d'exploitation	**221 230**	**216 187**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**31 792**	**41 895**
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte supportée	-	-
Produits financiers		
Produits financiers de participations	167 666	112 498
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	6 630	1 916
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	31 562	83 103
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 553	3 402
Total des produits financiers	**207 411**	**200 919**
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et provisions	109 006	19 765
Intérêts et charges assimilées	99 450	118 802
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	805	2 291
Total des charges financières	**209 261**	**140 858**
RÉSULTAT FINANCIER	**(1 850)**	**60 061**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	**29 942**	**101 956**

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	22	1 640
Produits exceptionnels sur opérations en capital	86 913	77 884
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	4 238	768
Total des produits exceptionnels	**91 173**	**80 292**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	62	46
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	55 850	89 480
Dotations exceptionnelles aux amortissements, aux provisions et dépréciations	-	-
Total des charges exceptionnelles	**55 912**	**89 526**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**35 261**	**(9 234)**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	-	-
Impôts sur les bénéfices	4 004	546
TOTAL DES PRODUITS	**551 606**	**539 293**
TOTAL DES CHARGES	**490 407**	**447 113**
RÉSULTAT NET	**61 199**	**92 176**

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS

2. Principaux événements de l'exercice

2.1. RAPPROCHEMENT ENTRE ICADE ET SILIC

À la suite de la conclusion d'un protocole d'accord non engageant le 13 décembre 2011 entre la Caisse des Dépôts (la CDC), Icade et Groupama, Icade et la CDC ont remis le 22 décembre 2011 une offre ferme à Groupama qui l'a acceptée le 30 décembre 2011.

L'opération de rapprochement entre Icade et Silic est structurée en trois étapes :

Première étape : apport à une filiale de la CDC, HoldCo SIIC, (a) de la participation détenue par la CDC dans Icade et (b) d'une fraction de la participation détenue par Groupama dans Silic.

Le 30 décembre 2011, la CDC a apporté à HoldCo SIIC 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Chacun des apports a été réalisé sur la base d'une parité d'échange de 5 actions Icade pour 4 actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés. La valorisation de HoldCo SIIC a été déterminée par transparence sur la base de cette parité.

Le 6 février 2012, la CDC et Groupama ont signé un pacte d'actionnaires régissant leurs relations au sein de HoldCo SIIC. Ce pacte relatif à HoldCo SIIC, qui est valable pour une durée de 20 ans, comporte notamment les stipulations suivantes :

- un engagement d'inaliénabilité des titres de HoldCo SIIC détenus par Groupama pendant une durée de 30 mois suivant la date de conclusion du pacte d'actionnaires ;
- un droit de préemption au profit de la CDC à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- un droit de sortie conjointe proportionnel au profit de Groupama au cas où la CDC souhaiterait transférer à un tiers autre qu'un affilié tout ou partie de ses titres HoldCo SIIC ;
- une liquidité au profit de Groupama.

Le résumé des clauses du pacte d'actionnaires entrant dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 233-11 du Code de commerce a été notifié à Icade et a fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 17 février 2012 sous le numéro 212C0291.

Deuxième étape : apport à HoldCo SIIC par Groupama du solde de sa participation dans Silic

Postérieurement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, la CDC et Groupama, en tant qu'associés de HoldCo SIIC ont, par décision en date du 16 février 2012, approuvé l'apport par Groupama de 37,44 % du capital et des droits de vote de Silic. L'apport du solde des actions Silic détenues par Groupama a été réalisé selon la même parité que les premiers apports, soit 5 actions Icade pour 4 actions Silic, coupon 2011 attaché pour chacune des deux sociétés.

Au résultat des apports décrits ci-dessus, le capital de HoldCo SIIC est détenu par la CDC et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %. Par ailleurs, HoldCo SIIC détient (i) 55,57 % du capital et des droits de vote d'Icade et (ii) de concert avec la CDC et Icade, 43,94 % du capital et des droits de vote de Silic sur une base non diluée.

Troisième étape : dépôt par Icade d'une offre publique obligatoire sur Silic

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic.

L'offre est composée d'une offre publique d'échange sur les actions Silic et d'une offre publique d'achat sur les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANEs) émises par Silic.

Les termes de l'offre sont les suivants :

- pour l'offre d'échange : la parité est égale à la parité d'échange retenue pour les apports, soit 5 actions Icade à émettre pour 4 actions Silic apportées (coupon 2011 attaché ou détaché dans les deux cas) et ;
- pour l'offre d'achat : la valeur nominale de l'ORNANE à laquelle s'ajoute le coupon couru jusqu'à la date anticipée pour le règlement-livraison de l'offre, soit 126 euros par ORNANE sur la base d'un règlement-livraison le 14 juin 2012. Il est précisé que le décalage du règlement-livraison de l'offre sera sans impact sur le prix par ORNANE.

Le 24 avril 2012, l'AMF a déclaré l'offre conforme et a apposé le visa n° 12-179 sur la note d'information d'Icade et le visa n° 12-180 sur la note en réponse de Silic, qui sont disponibles sur les sites internet d'Icade (www.icade.fr), de Silic (www.silic.fr) et de l'AMF (www.amf-france.org).

La décision de conformité et l'avis d'ouverture de l'offre ont été publiés par l'AMF respectivement le 24 avril 2012 sous le numéro 212C0533 et le 26 avril 2012 sous le numéro 212C0547.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, SMA Vie BTP et l'ADAM ont respectivement saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande d'annulation de la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1er juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF ».

Le 26 juin 2012, la Cour d'appel de Paris a fixé au 21 mars 2013 l'audience de plaidoirie.

La décision de la Cour d'appel de Paris devrait intervenir d'ici la fin du premier semestre 2013.

Conformément à la décision de prorogation de l'AMF en date du 15 mai 2012, l'offre reste ouverte jusqu'à nouvel avis.

2.2. FINANCEMENT MIS EN PLACE SUR L'EXERCICE 2012

Icade a réalisé deux financements majeurs sur l'exercice 2012 se traduisant par la signature courant juillet 2012, auprès d'un pool de sept banques, d'un nouveau financement global de 1 550 000 milliers d'euros réparti en trois tranches :

- un Crédit Moyen Terme d'un montant de 625 000 milliers d'euros d'une maturité de 5 ans, permettant à Icade de couvrir les besoins combinés moyen terme d'Icade et de Silic. Dans ce but, Icade a consenti à Silic deux financements d'un montant global en principal de 400 000 milliers d'euros, dont 350 000 milliers d'euros ont été utilisés au 31 décembre 2012 ;
- un Crédit Renouvelable d'un montant de 550 000 milliers d'euros et d'une maturité de 3 ans, permettant à Icade de renforcer sa structure financière en accroissant ses lignes disponibles ;
- un Crédit à départ décalé (*Forward Start*) d'un montant de 375 000 milliers d'euros permettant à Icade d'anticiper le refinancement de juillet 2014 d'une partie de son échéance de crédit syndiqué de 900 000 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2012, seul le Crédit Moyen Terme d'un montant de 625 000 milliers d'euros a été utilisé.

Par ailleurs, le 21 décembre 2012, Icade a obtenu un nouveau financement hypothécaire de 180 000 milliers d'euros, d'une maturité douze ans adossé à son Parc du Pont de Flandre. À la clôture de l'exercice, ce financement n'a pas été utilisé.

2.3. CESSIONS DES TITRES DE LA SOCIÉTÉ ICADE RÉSIDENCES SERVICES ET DE DIVERS ACTIFS IMMOBILIERS

Au cours de l'exercice 2012, Icade a cédé les titres de la société Icade Résidences Services pour un montant de 24 164 milliers d'euros et divers actifs immobiliers à usage de bureaux et d'entrepôts pour un montant de 46 164 milliers d'euros. Par ailleurs, Icade a poursuivi son programme de cession de logements à l'unité générant un produit de cession de 13 273 milliers d'euros.

2.4. RESTRUCTURATIONS JURIDIQUES

Par décision du 3 mai 2012, Icade a approuvé la fusion-absorption de la société Icade Services, société holding du pôle Services du Groupe. Cette opération, réalisée à la valeur comptable, a un effet comptable et fiscal rétroactif au 1er janvier 2012. Le boni de fusion en résultant a été comptabilisé en « produits financiers » pour un montant de 4 253 milliers d'euros.

Par décision du 25 juillet 2012, Icade a approuvé la fusion-absorption de la société Parc du Millénaire 3. Cette opération réalisée à la valeur comptable, a un effet comptable et fiscal rétroactif au 1er août 2012. Le mali de fusion en résultant a été comptabilisé en « charges exceptionnelles » pour un montant de 1 226 milliers d'euros.

La société SCI BAS LONGCHAMPS, sans activité, a fait l'objet d'une liquidation faisant apparaître un boni de liquidation d'un montant de 457 milliers d'euros. Ce boni a été comptabilisé en résultat exceptionnel.

2.5. AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Dans le cadre de l'application des règles fiscales en matière de capitalisation des sociétés et de la mise en place de financement des opérations immobilières des filiales, Icade a procédé à des augmentations de capital par création d'actions nouvelles concernant cinq sociétés pour un montant global de 65 159 milliers d'euros.

3. Principes et méthodes comptables

3.1. TEXTES APPLIQUÉS

Les comptes annuels d'Icade (« la Société ») sont établis au 31 décembre 2012 conformément aux dispositions du Code de commerce, du plan comptable général et des autres textes applicables. Ils ont été arrêtés par le conseil d'administration d'Icade le 20 février 2013. Les derniers comptes annuels publiés par Icade au 31 décembre 2011 avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

3.2. BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATIONS

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêté, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives réalisées par la Société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur la valeur recouvrable des immobilisations corporelles et incorporelles comme indiqué en note 3.7, les immobilisations financières comme indiqué en note 3.10 et l'évaluation des avantages au personnel et des provisions comme indiqué en notes 3.16 et 3.15.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, la Société révise ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

3.3. CHIFFRE D'AFFAIRES, AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de la Société comprend deux natures de revenus :

Revenus locatifs

Les revenus locatifs issus de contrats de location regroupent les loyers des immeubles de bureaux, de parcs tertiaires, de logements et d'entrepôts.

Prestations de services

Le chiffre d'affaires des prestations de services centraux, de gestion administrative et financière des filiales, de *property management* et d'*asset management* est comptabilisé au fur et à mesure de la réalisation de la prestation.

Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation incluent des produits non directement liés aux opérations décrites dans le paragraphe « chiffre d'affaires ». Les autres produits d'exploitation sont principalement composés des trois natures suivantes :

- refacturations de charges locatives ;
- refacturations de frais engagés pour le compte des filiales ;
- redevance de marque Icade.

3.4 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Immobilisations incorporelles	Durée d'utilité	Mode d'amortissement
Concessions, droits, brevets, logiciels...	1 à 3 ans	Linéaire

3.5. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées des biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les autres immobilisations corporelles sont principalement constituées de matériels informatiques et mobiliers de bureau généralement amortis selon le mode linéaire sur 5 ans et d'immobilisations en cours (immeubles en cours de construction pour l'essentiel).

Conformément au règlement CRC n° 2004-06, les immeubles sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur (cf. note 3.7).

Coût des immeubles

Le coût des immeubles est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables, engagés pour mettre l'immeuble en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés (cf. note 3.9).

Modalités d'amortissement

Conformément au règlement CRC n° 2002-10, la valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

	Bureaux			
Composants	Im. Haussmann	Autres immeubles	Logements	Entrepôts et locaux d'activité
Voirie, réseaux, distribution	100	40-60	50	15-40
Gros œuvre, structure	100	60	50	30
Structures extérieures	30	30	25	20-30
Installations générales et techniques	20-25	10-25	25	10-15
Agencements intérieurs	10-15	10-15	15-25	10-15
Équipements spécifiques	10-30	10-30	15-25	10-15

Les durées d'utilité sont révisées à chaque clôture, en particulier pour les immeubles qui font l'objet d'une décision de réhabilitation.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur (cf. note 3.7).

Les immeubles qui, à titre exceptionnel, sont donnés en location avec option d'achat, ne sont pas répartis en composants et font l'objet d'un amortissement financier.

Indemnités d'éviction

Lors de la rupture d'un contrat de location, la Société peut être conduite à régler des indemnités d'éviction à un ex-locataire. Trois types de situations peuvent se présenter :

- les indemnités d'éviction sont versées afin de libérer les locaux devant faire l'objet d'une reconstruction ou d'une rénovation ; elles sont alors capitalisées en les intégrant dans le coût des actifs corporels afférents ;
- les indemnités d'éviction sont versées dans l'optique de libérer les locaux pour un éventuel futur locataire ; elles sont alors comptabilisées en charges de l'exercice au cours duquel elles ont été encourues ;
- les indemnités d'éviction sont versées suite à une négociation avancée pour la signature d'un bail avec un nouveau locataire ; elles sont alors capitalisées et amorties sur la période de location, sur la même base que les revenus locatifs.

3.6. SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'investissement perçues sont portées au passif. Elles sont comptabilisées en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable.

3.7. MODALITÉS DE RÉALISATION DES TESTS DE DÉPRÉCIATION DES ACTIFS INCORPORELS ET CORPORELS

Le règlement CRC n° 2002-10 impose, à chaque clôture des comptes et à chaque situation intermédiaire, de vérifier s'il existe un indice montrant que les actifs aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif ;
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à l'en-cours comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles

La valeur actuelle des immeubles correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale diminuée des coûts de cession et la valeur d'usage. La valeur vénale est la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants. La valeur d'usage est la valeur actualisée des revenus de loyers attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les pertes de valeur relatives aux immeubles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs. Le cas échéant, il est tenu compte des malis techniques, affectés au prorata des plus-values latentes des actifs immobiliers apportés, pour la réalisation des tests de pertes de valeur.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Les tests de dépréciation des immobilisations incorporelles sont réalisés par unité génératrice de trésorerie sur la base des flux de trésorerie futurs et valeur terminale actualisés issus des plans à moyen terme (prévisions sur quatre années suivant celle de la clôture).

Les taux d'actualisation retenus sont déterminés avant impôt.

3.8. CONTRATS DE LOCATION ET DE CRÉDIT-BAIL

Dans le cadre de ses différentes activités, la Société utilise des actifs mis à sa disposition en vertu de contrats de location ou de crédit-bail ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location.

Côté preneur

Les paiements effectués au titre de contrats de location et de crédit-bail sont comptabilisés en charge sur une base linéaire sur la durée du contrat.

Côté bailleur

Dans les contrats de location côté bailleur, les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « immobilisations corporelles », et amortis sur la durée ferme du bail.

3.9. COÛTS D'EMPRUNT ACTIVÉS

La Société a choisi l'option d'incorporer les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou la production au coût de l'actif correspondant.

Les coûts d'emprunt sont déduits des charges financières et incorporés au coût de construction jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

3.10. TITRES DE PARTICIPATION, CRÉANCES RATTACHÉES ET AUTRES TITRES IMMOBILISÉS

Les titres de participation et autres titres immobilisés figurent à l'actif pour leur valeur d'acquisition, d'apport ou de souscription, hors frais. Les créances rattachées à des participations sont enregistrées pour leur valeur nominale.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'entrée, une dépréciation est constatée.

Titres de participation

Postérieurement à l'acquisition, les titres de participation cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité. Cette valeur est déterminée

principalement en fonction des critères suivants : l'actif net comptable corrigé et la rentabilité de la Société, évaluée par référence notamment à la valeur d'entreprise nette des dettes financières. La valeur d'entreprise est fondée sur la méthode des flux nets de trésorerie actualisés et, le cas échéant, par la méthode de multiples comparables.

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les avances de trésorerie faisant l'objet d'un échéancier de remboursement sont classées dans la rubrique « créances rattachées à des participations et autres parties liées », les autres avances de trésorerie sont classées dans la rubrique « avances d'associés ». Les avances sont destinées à couvrir les besoins de financement de l'activité des filiales.

Les créances rattachées ne sont dépréciées que si les titres correspondants ont été préalablement totalement dépréciés. La dépréciation est égale à la valeur d'inventaire des titres diminuée de leur valeur d'entrée, dans la limite de la valeur nominale de la créance.

L'appréciation du caractère recouvrable des créances rattachées dans des sociétés de personnes tient également compte de la situation des autres associés.

Autres titres immobilisés

Pour les titres de sociétés cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, déterminée sur la base du cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Pour les titres de sociétés non cotées, la valeur d'inventaire est la valeur actuelle, appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation de flux de trésorerie futurs, quote-part de situation nette…). À titre exceptionnel, certains titres qui n'ont pas de prix coté sur un marché actif et dont la valeur actuelle ne peut être évaluée de manière fiable, sont évalués au coût d'acquisition.

3.11. STOCKS

Les stocks sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour l'achèvement ou la réalisation de la vente.

3.12. CRÉANCES CLIENTS

Les créances clients sont principalement composées de créances court terme. Une dépréciation est constituée lorsque l'en-cours comptable est supérieur au montant recouvrable. Les créances clients sont dépréciées au cas par cas en fonction de divers critères comme l'existence de difficultés de recouvrement, de litiges ou de la situation du débiteur.

3.13. VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

3.14. ACTIONS PROPRES ICADE

Les actions propres détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont classées en « valeurs mobilières de placement », les autres actions propres sont classées dans la rubrique « autres immobilisations financières ». S'agissant de titres cotés, la valeur d'inventaire est définie comme le cours moyen du dernier mois de la période pour déterminer les dépréciations éventuelles à la clôture. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations.

3.15. PROVISIONS

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation probable de la Société, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour la Société par une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

3.16. AVANTAGES AU PERSONNEL

Engagements de retraite et médailles du travail

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la Société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la Société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes individuels est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels ;
- taux d'augmentation des salaires ;
- taux d'actualisation ;
- tables de mortalité ;
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés.

Les textes comptables ne prévoyant pas de traitement dans le cas de réformes législatives ou réglementaires impactant des régimes préexistants, l'option retenue par Icade consiste à considérer les impacts comme un changement de régime, en coûts des services passés à étaler sur la durée résiduelle d'acquisition des droits.

Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés, font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

Participation et intéressement

La provision pour participation des salariés et la provision pour intéressement sont déterminées selon les modalités d'accords du groupe Icade en vigueur.

3.17. DETTES FINANCIÈRES ET COUVERTURE DE TAUX

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés linéairement sur la durée de vie de l'emprunt.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, options de taux et swaptions) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux.

La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs, modèle de Black and Scholes,...) et fondée sur des données de marché.

Les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés.

Les primes payées à la mise en place des options de taux sont amorties linéairement sur la durée de vie de ces instruments.

3.18. INSTRUMENTS FINANCIERS HYBRIDES

Les instruments financiers hybrides émis par Icade sont analysés conformément à la substance des accords contractuels. Ils sont présentés en « autres fonds propres ».

3.19. IMPÔT

La société Icade est éligible au régime SIIC (prévu par l'article 208 C du Code général des impôts).

En contrepartie de l'exonération d'impôt, l'extension du régime SIIC entraîne des obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes et la constatation immédiate en charges d'un impôt de sortie « exit tax » au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes à la date d'adoption du régime relatives aux immeubles et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. Cet impôt est payable par quart.

Les obligations spécifiques en matière de distribution de dividendes sont les suivantes :

- 85 % des résultats issus des activités de location ;
- 50 % des plus-values de cession et ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté.

Le résultat fiscal de la Société est réparti en deux secteurs distincts :

- un secteur exonéré d'impôt sur le résultat courant issu de l'activité de location, sur les plus-values de cessions ainsi que sur les dividendes reçus des filiales soumises au régime SIIC ;
- un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

4. Notes sur le bilan

4.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Immobilisations *(en milliers d'euros)*	Valeur brute 31/12/2011	Fusions et apports	Augmentations, acquisitions créations ou apports d'actifs	Diminutions, cessions ou mises au rebut	Autres mouvements	Valeur brute 31/12/2012
INCORPORELLES[1]	**27 731**	**1 226**	**1 052**	**(5 650)**	**(28)**	**24 330**
CORPORELLES						
Terrains	801 820	-	-	(22 963)	(8)	778 850
Constructions	1 170 148	1 292	(2 500)	(19 326)	50 153	1 199 768
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Matériel de transport	43	-	-	(21)	-	22
Matériel de bureau et outillage	707	-	-	-	-	707
Mobilier et informatique	8 975	411	-	(298)	182	9 269
Emballages récupérables et divers	44	-	-	-	-	44
IMMOBILISATIONS EN COURS	**60 666**	**299**	**30 517**	**(2 741)**	**(50 299)**	**38 442**
Dont avances et acomptes sur immobilisations en cours	***7***	***-***	***663***	***(10)***	***(583)***	***77***
Sous-total	**2 042 404**	**2 002**	**28 017**	**(45 349)**	**28**	**2 027 103**
TOTAL GÉNÉRAL	**2 070 135**	**3 228**	**29 069**	**(51 000)**	**-**	**2 051 388**

(1) Dont mali technique pour 5 587 milliers d'euros.

La diminution des immobilisations incorporelles s'explique essentiellement par les sorties de mali techniques afférents aux cessions d'actifs.

Au titre de l'exercice 2012, le montant des coûts d'emprunt intégrés à la valeur brute des immobilisations s'élève à 19 milliers d'euros, comptabilisés en totalité dans le poste immobilisations en cours. Le taux utilisé pour la capitalisation de ces frais financiers s'élève à 4,14 %.

4.2. ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET DES DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Amortissements et dépréciations *(en milliers d'euros)*	31/12/2011	Fusions et apports	Dotations aux amortissements et dépréciations	Reprises (Éléments sortis de l'actif)	Autres mouvements	31/12/2012
INCORPORELLES	**18 171**	**-**	**1 092**	**(1 050)**	**(298)**	**17 914**
CORPORELLES						
Terrains	111 392	-	21 091	(8 821)	-	123 663
Constructions	334 991	256	54 756	(7 570)	298	382 731
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Matériel de transport	43	-	-	(21)	-	22
Matériel de bureau et outillage	621	-	20	-	-	641
Mobilier et informatique	5 482	201	1 287	(298)	-	6 672
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Sous-total	**452 529**	**457**	**77 154**	**(16 710)**	**298**	**513 728**
TOTAL GÉNÉRAL	**470 700**	**457**	**78 246**	**(17 761)**	**-**	**531 642**

4.3. IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Immobilisations *(en milliers d'euros)*	31/12/2011	Fusions et apports	Augmentations Acquisitions créations	Diminutions, cessions	Virement poste à poste	31/12/2012
Titres de participations	2 239 168	(42 824)	65 159	(6 167)	-	2 255 336
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	618 857	-	390 537	(40 169)	-	969 225
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations financières :						
Prêts	415	-	-	(124)	-	291
Actions propres	21 976	-	-	-	-	21 976
Dépôts & cautionnements	621	-	-	(123)	-	498
Autres créances immobilisées	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes autres immobilisations	-	-	-	-	-	-
BRUT	**2 881 037**	**(42 824)**	**455 696**	**(46 583)**	**-**	**3 247 326**
Dépréciations	**202 579**	**1 829**	**109 004**	**(28 646)**	**-**	**284 766**
NET	**2 678 458**	**(44 653)**	**346 692**	**(20 937)**	**-**	**2 962 560**

Titres de participation

La variation des titres de participation s'explique par les opérations suivantes :

(en milliers d'euros)	Titres de participation
31 décembre 2011	**2 239 168**
Fusion SCI PDM3	(41 198)
Fusion SAS Icade Services	(27 967)
Fusion SAS MILU INVESTISSEMENTS	(356)
Apports des titres consécutifs aux fusions	26 697
Augmentation de capital de la SASU Icade Santé	45 000
Autres augmentations de capital	20 159
Réduction de capital IMMOBILIARIA CAISSE DES DÉPÔTS ESPANA	(2 139)
Cession de la SAS Icade Résidences Services	(4 000)
Liquidations de sociétés	(28)
31 décembre 2012	**2 255 336**

Créances rattachées à des participations et autres parties liées

Les créances rattachées se détaillent comme suit :

	Créances rattachées	
(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Montants bruts	966 489	615 891
Intérêts courus	2 736	2 966
Total	**969 225**	**618 857**
Dépréciations	**-**	**-**
NET	**969 225**	**618 857**

Les mouvements des créances rattachées à des participations et autres parties liées intervenus sur l'exercice se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	Créances rattachées (hors ICNE)
31 décembre 2011	**615 891**
Mise en place de financement au profit de Silic	350 000
Mise en place de financement au profit d'Icade Santé	39 929
Autres financements mis en place	608
Remboursement Icade Reit	(13 082)
Remboursement Icade Promotion Logement	(10 218)
Remboursement Icade Santé	(7 776)
Autres remboursements intervenus sur l'exercice	(8 863)
31 décembre 2012	**966 489**

Dépréciations

Les principaux mouvements des dépréciations sont les suivants :

(en milliers d'euros)	Dépréciations des titres de participations	Dépréciations des créances rattachées	Dépréciations des autres immobilisations financières	Total
31 décembre 2011	**193 820**	**-**	**8 759**	**202 579**
Apports consécutifs aux fusions	1 829	-	-	1 829
Dotations aux dépréciations[1]	109 004	-	-	109 004
Reprises de dépréciations	(25 873)	-	-	(25 873)
Reprise de dépréciation des actions propres	-	-	(2 773)	(2 773)
31 décembre 2012	**278 780**	**-**	**5 986**	**284 766**

(1) Concernent essentiellement les sociétés Icade Tour EQHO, Sarvilep et la SCI Gascogne.

4.4. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2012	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans ou échéance non fixée
ACTIF IMMOBILISÉ				
Créances rattachées à des participations	969 225	324 742	506 209	138 274
Prêts	291	69	106	116
Dépôts et cautionnements et autres créances	498	17	137	344
Actions propres	21 976	21 976	-	-
ACTIF CIRCULANT				
Avances et acomptes versés et avoir à recevoir	9 112	9 112	-	-
Créances clients	30 662	30 662	-	-
Personnel et comptes rattachés	46	46	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	107	107	-	-
État - Impôts sur les sociétés	-	-	-	-
État - Taxe sur la valeur ajoutée	4 768	4 768	-	-
État - Autres impôts et taxes	2	2	-	-
Groupe et Associés	1 273 738	1 273 738	-	-
Débiteurs divers	30 815	30 242	573	-
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	**942**	**942**	**-**	**-**
CHARGES À RÉPARTIR	**12 096**	**3 599**	**8 277**	**220**
TOTAL	**2 354 278**	**1 700 022**	**515 302**	**138 954**

Les produits à recevoir s'élèvent à 34 748 milliers d'euros.

4.5. VALEURS DISPONIBLES

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31/12/2012	Amortissements et dépréciations 31/12/2012	Valeur nette 31/12/2012	Valeur nette 31/12/2011
Valeurs mobilières de placement (hors ICNE)	141 001	-	141 001	92 563
Intérêts courus sur VMP	406	-	406	246
Soldes bancaires et autres liquidités	77 189	-	77 189	20 064
TOTAL	**218 596**	**-**	**218 596**	**112 873**

Les valeurs mobilières de placement (hors ICNE) se décomposent de la façon suivante (en milliers d'euros) :

- Actions propres-contrat de liquidité : -
- OPCVM Monétaires : 69 852
- Autres actifs financiers : 71 149

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Valeurs disponibles (actif brut) hors ICNE	218 190	114 728
Découverts courants (hors ICNE)	(1 915)	(1 870)
Trésorerie nette disponible	**216 275**	**112 858**

4.6. CAPITAL

Capital

	31/12/2012		31/12/2011	
	Nombre	Capital en milliers d'euros	Nombre	Capital en milliers d'euros
Actions émises				
Entièrement libérées	52 000 517	79 264	51 992 262	79 251
TOTAL	**52 000 517**	**79 264**	**51 992 262**	**79 251**

Évolution du nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions	Capital en milliers d'euros
31 décembre 2011	**51 992 262**	**79 251**
Augmentations de capital consécutives à l'exercice des options de souscription	8 255	13
31 décembre 2012	**52 000 517**	**79 264**

Détention du capital

Détenteurs	Capital	
	Nombre d'actions	% des droits de vote
HoldCo SIIC	28 895 228	55,82 %
Autres détenteurs	22 869 060	44,18 %
Auto détention	236 229	-
TOTAL	**52 000 517**	**100,00 %**

4.7. CAPITAUX PROPRES

5

(en milliers d'euros)	31/12/2011	Affectation du résultat		Autres mouvements	31/12/2012
		Réserves	Dividendes		
Capital	79 251	-	-	13	79 264
Primes d'émission	68 633	-	-	502	69 135
Primes de fusion	1 028 215	-	-	-	1 028 215
Dont boni de fusion	*65 466*	-	-	-	*65 466*
Primes d'apport	143 359	-	-	-	143 359
Primes de conversion d'obligations en actions	63 143	-	-	-	63 143
Réserve spéciale de réévaluation	12 734	-	-	-	12 734
Écarts de réévaluation SIIC 2003	172 995	-	-	-	172 995
Réserve légale	7 897	28	-	-	7 925
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	1 333 490	(100 415)	-	-	1 233 075
Résultat de l'exercice précédent	92 176	100 387	(192 563)	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-	61 199	61 199
Sous-total	**3 001 893**	**-**	**(192 563)**	**61 714**	**2 871 044**
Subventions d'investissement	505	-	-	(43)	462
Provisions réglementées	4	-	-	(1)	3
TOTAL	**3 002 402**	**-**	**(192 563)**	**61 670**	**2 871 509**

4.8. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(en milliers d'euros)	Nature	31/12/2011	Fusions	Dotations	Reprises pour utilisation	Reprises sans objet	31/12/2012
Provisions pour risques							
Risques filiales	financier	33	985	2	1 000	-	20
Risques fiscaux	exceptionnel	35	-	-	-	-	35
Litiges & Autres provisions pour risques	except/ exploit	8 125	24	4 463	6 109	24	5 478
Sous total		**8 192**	**1 009**	**3 465**	**7 109**	**24**	**5 533**
Provisions pour charges							
Indemnités de fin de carrière	exploitation	4 060	341	60	364	-	4 097
Pensions et obligations similaires	exploitation	292	-	-	17	-	275
Médailles du travail	exploitation	166	10	744	-	-	920
Autres provisions pour charges	exploitation	1 196	-	-	-	-	1 196
Sous total		**5 714**	**351**	**804**	**381**	**-**	**6 488**
TOTAL		**13 906**	**1 360**	**4 269**	**7 490**	**24**	**12 021**

Icade identifie plusieurs natures de provisions. Outre les indemnités de fin de carrière et engagements assimilés qui font l'objet de développements spécifiques (cf. paragraphe 4.10), les provisions sont constituées dès lors que les risques et charges identifiés résultant d'événements passés engendrent une obligation probable de sortie de ressources.

Les risques et charges identifiés sont :

- Les provisions pour risques fiscaux couvrent les vérifications acceptées pour lesquelles les notifications de redressement ont été reçues au 31 décembre 2012.

  Icade a fait l'objet d'une vérification de comptabilité au cours de l'exercice 2010.

  L'administration fiscale avait, à cette occasion, remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'« exit tax » (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1er janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'« exit tax » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Après avoir pris connaissance des observations de la Société (le 11 février 2011), l'administration fiscale a minoré (le 26 septembre 2011) le montant de cet impôt complémentaire, le portant à la somme de 180 millions d'euros, en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a indiqué à Icade qu'elle envisage de modifier le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire serait alors porté à 206 millions d'euros. La Société continue de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses cabinets conseils. En conséquence, comme au 31 décembre 2011, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2012.

  En l'état actuel de la procédure, le désaccord entre l'administration fiscale et Icade, portant sur la valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2006, est soumis à l'avis de la Commission Nationale des Impôts Directs et Taxes sur le Chiffre d'Affaires ;

- Dans le cadre de son activité, Icade est confronté à des litiges. Sur la base d'une analyse du risque réalisée par le management et ses conseils, les provisions constituées sont jugées suffisantes à la clôture de l'exercice et la Société considère qu'elle dispose de l'ensemble des éléments lui permettant d'étayer sa position. Les provisions qui ont un caractère individuellement significatif au 31 décembre 2012 concernent essentiellement des litiges locataires, des contentieux prud'homaux, des engagements contractuels pris dans le cadre de son activité normale.

4.9. ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures

(en milliers d'euros)		31 décembre 2012			31 décembre 2011		
		Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dettes actuarielles à l'ouverture	**(1)**	**3 146**	**-**	**3 146**	**3 528**	**-**	**3 528**
Changement de régime	**(2)**	**364**	**-**	**364**	**-**	**-**	**-**
Effets des fusions et autres mouvements	**(3)**	**341**	**-**	**341**	**-**	**-**	**-**
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	(a)	252	-	252	188	-	188
Coût financier de l'exercice	(a)	167	-	167	96	-	96
Coût des services passés comptabilisés	(a)	-	-	-	(193)	-	(193)
Coûts de la période	**Σ(a)**	**419**	**-**	**419**	**91**	**-**	**91**
Prestations versées	(4)	(610)	-	(610)	(737)	-	(737)
(Gains) Pertes actuariels de l'exercice	(5)	63	-	63	71	-	71
Variation du coût des services passés non comptabilisés	(6)	-	-	-	193	-	193
Dette actuarielle à la clôture	**(A) = (1) + (2) + Σ(a) + (3) + (4) + (5) + (6)**	**3 723**	**-**	**3 723**	**3 146**	**-**	**3 146**
Valeur des actifs de couverture		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Juste valeur des actifs de couverture à l'ouverture	(6)	-	-	-	-	-	-
Effet des fusions et autres mouvements	(7)	-	-	-	-	-	-
Effet du plafonnement des actifs de couverture comptabilisés		-	-	-	-	-	-
Montant des droits à remboursement enregistrés séparément à l'actif		-	-	-	-	-	-
Rendement attendu des actifs	(b)	-	-	-	-	-	-
Cotisations	(b)	-	-	-	-	-	-
Prestations servies	(b)	-	-	-	-	-	
Gains (pertes) actuariels de l'exercice	(b)	-	-	-	-	-	-
Juste valeur des actifs de couverture à la clôture	**(B) = Σ(b) + (6) + (7)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat

(en milliers d'euros)	31 décembre 2012			31 décembre 2011		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dettes actuarielles à la clôture	3 723	-	3 723	3 146	-	3 146
Juste valeur des actifs de couverture	-	-	-	-	-	-
Coût des services passés non comptabilisés	649	-	649	1 206	-	1 206
Passif comptabilisé au bilan	**4 372**	**-**	**4 372**	**4 352**	**-**	**4 352**
Coût des services rendus au cours de l'exercice	252	-	252	188	-	188
Coût financier de l'exercice	167	-	167	96	-	96
Rendement des actifs	-	-	-	-	-	-
Pertes (Gains) actuariels comptabilisés sur l'exercice	63	-	63	71	-	71
Coût des services passés comptabilisés	(193)	-	(193)	(193)	-	(193)
Effet de réduction ou liquidation de régime						
Produits et charges reconnus au compte de résultat	**289**	**-**	**289**	**162**	**-**	**162**

Variations du passif net comptabilisées au bilan

(en milliers d'euros)	31 décembre 2012			31 décembre 2011		
	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture	**4 352**	**-**	**4 352**	**4 927**	**-**	**4 927**
Effets des fusions et autres mouvements	**341**	**-**	**341**	**-**	**-**	**-**
Produits et charges reconnus au compte de résultat	289	-	289	162	-	162
Prestations versées	(610)	-	(610)	(737)	-	(737)
Cotisations versées	-	-	-	-	-	-
Passif net à la clôture	**4 372**	**-**	**4 372**	**4 352**	**-**	**4 352**

Les engagements envers le personnel sont évalués au 31 décembre 2012 selon les modalités de l'Accord Unique du groupe Icade signé le 17 décembre 2012.

L'incidence de ce nouvel accord sur l'évaluation des indemnités de départ à la retraite, s'élève à - 0,4 million d'euros et, s'agissant d'une modification de régime, correspond à des coûts de services passés non reconnus sur l'exercice et restant à amortir.

Au total, le coût des services passés non comptabilisés restant à étaler, liés aux différents changements de régime, s'élève à 649 milliers d'euros au 31 décembre 2012 contre 1 206 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 2,80 % au 31 décembre 2012 et 3,05 % au 31 décembre 2011 ; le taux d'actualisation retenu à compter de la clôture au 31 décembre 2012 est dorénavant défini par rapport au référentiel iBoxx € Corporates AA 10+. Ce référentiel représente de manière plus explicite, à notre connaissance, au 31 décembre 2012, le taux de rendement des obligations d'entreprises de première catégorie ;
- tables de mortalité hommes / femmes : TH 2008-2010 et TF 2008-2010 au 31 décembre 2012 et 31 décembre 2011 ;
- taux d'inflation : 2 % ;
- âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les catégories employés et ETAM et 64 ans pour les cadres.

Les taux d'augmentation des salaires et de *turnover* sont définis par métier, par catégorie professionnelle et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par métier et par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Par ailleurs, Icade comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

5

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Médailles et jubilés	920	166
TOTAL DES AVANTAGES LONG TERME	**920**	**166**

L'incidence de l'accord unique sur l'évaluation des médailles du travail est comptabilisée en résultat au même titre que le changement de taux de référence au taux iBoxx € Corporates AA 7-10.

Indemnités éventuelles de rupture de contrat de travail et autres rémunérations différées des dirigeants

(en milliers d'euros)	31/12/2012
Icade Comité Exécutif	3 606
Icade autres salariés	1 477
TOTAL NON COMPTABILISÉ	**5 077**

En l'état actuel des décisions prises par le management, les avantages liés aux contrats de travail qui concernent les salariés d'Icade ne donnent lieu à aucune provision.

4.10. PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ET PLANS D'ACTIONS GRATUITES

Dans le cadre de la délégation reçue par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009, le conseil d'administration a arrêté le 16 février 2012 les termes d'un nouveau Plan d'options de souscription d'actions destiné aux dirigeants ainsi qu'un Plan d'actions gratuites attribué à l'ensemble des salariés du Groupe dont les caractéristiques sont présentées ci-après.

Les Plans d'options de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2012 sont les suivants :

Descriptif des Plans d'options de souscription d'actions 2006, 2007, 2008 et 2011

Les caractéristiques des plans de souscription d'actions en cours au 31 décembre 2012 et les mouvements intervenus au cours de l'exercice 2012 sont présentés dans le tableau suivant :

	Plans 2006 : achevés		Plans 2007 : achevés		Plans 2008 : achevés		Plan 2011		
	« 1-2006 » [a]	« 2-2006 » [b]	« 1-2007 » [a]	« 2-2007 » [b]	« 1-2008 » [a]	« 1.2-2008 » [a]	« 1-2011 » [a]	Total des plans	Prix moyen d'exercice par action (€)
Date d'attribution	29/06/06	29/06/06	08/01/07	08/01/07	03/01/08	24/07/08	03/03/11		
Date d'amendement des conditions de performance non liées au marché	14/12/06	-	-	-	-	-			
Durée d'acquisition	3,8 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans	4 ans		
Durée de vie des plans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	6 ans	7 ans	8 ans		
Nombre d'options octroyées	**430 240**	**816 650**	**456 000**	**188 000**	**54 500**	**145 000**	**147 500**	**2 237 890**	
Prix d'exercice *(en euros)*[1]	**31,72**	**31,72**	**47,31**	**47,31**	**103,01**	**66,61**	**80,86**		
Nombre d'options au 1er janvier 2012	**23 284**	**277 052**	**344 034**	**142 614**	**55 045**	**138 500**	**146 500**	**1 127 029**	**80,83**
Nombre d'options attribuées sur la période (décision du conseil d'administration du 16/02/2012)	-	-	-	-	-	1 500	-	1 500	66,61
Ajustements	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nombre d'options exercées pendant la période	4 346	12 164	-	-	-	-	-	16 510	63,44
Nombre d'options annulées pendant la période	-	410	-	7 640	12 386	29 200	1 500	51 136	78,89
Nombre d'options annulées (Plan arrivé à échéance)	18 938	264 478	-	-	-	-	-	283 416	63,44
Nombre d'options en circulation au 31 décembre 2012	**0**	**0**	**344 034**	**134 974**	**42 659**	**110 800**	**145 000**	**777 467**	**85,81**
Dont attribuées aux parties liées	-	-	*43 318*	-	*42 659*	*85 000*	*95 000*	*265 977*	
Dont exerçables à la fin de la période	-	-	*344 034*	*134 974*	*42 659*	*110 800*	-	-	
Réalisation des conditions de performance									
- conditions de performance liées au marché	*acquis : 22,5 %*	*NA*	*acquis : 22,5 %*	*NA*	*acquis : 15 %*	*0,0 %*	*0,0 %*		
- conditions de performance non liées au marché	*acquis : 30,0 %*		*acquis : 30,0 %*	*NA*	*acquis : 22,5 %*	*NA*	*0,0 %*		
Parité[1]	**1 option = 0,5 action**				**1 option =1 action**				
Nombre d'actions potentielles	**0**	**0**	**172 017**	**67 487**	**42 659**	**110 800**	**145 000**	**537 963**	
Prix d'exercice par action *(en euros)*	**63,44**	**63,44**	**94,62**	**94,62**	**103,01**	**66,61**	**80,86**		**85,81**
Cours moyen de l'action à date d'exercice des options *(en euros)*									**63,32**

(1) Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de primes d'émission intervenues postérieurement aux attributions d'options de souscription d'actions, suite à la distribution d'une partie des dividendes 2006 et 2007 par prélèvement sur les réserves (conseils d'administration du 31 août 2007 et du 16 avril 2008).

(a) Plans d'options de souscription d'actions avec conditions de performance liées et non liées au marché.
Plans 1-2006, 1-2007 et 1-2008 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de RNPG annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à un cours de référence.
Plan 1-2-2008 : la condition de performance est fonction de l'évolution du cours Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF.
Plan 1-2011 : la condition de performance est fonction de l'atteinte d'un taux de cash-flow net annuel et de l'évolution du cours Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF.

(b) Plans d'options de souscription d'actions sans conditions de performance.

La période d'exercice des Plans « 1-2006 » et « 2-2006 » est arrivée à échéance au 29 juin 2012.

Au 31 décembre 2012, 632 467 options de souscription d'actions, représentatives de 392 963 actions, sont exerçables au titre des Plans « 1-2007 », « 2-2007 », « 1-2008 » et « 1.2-2008 ».

Méthodologie de valorisation : juste valeur des Plans d'options de souscription d'actions

	Plans 2007 : achevés		Plans 2008 : achevés		Plan 2011
	« 1- 2007 » Plan 1	« 2- 2007 » Plan 2	« 1 – 2008 » Plan 1	« 1.2 – 2008 » Plan 2	« 1 – 2011 » Plan 1
Juste valeur moyenne pondérée de l'option	12,81 €	12,81 €	35,75 €	13,92 €	19,00 €
Probabilité de présence	100,00 %	100,00 %	94,81 %	94,00 %	85,49 %
Taux d'intérêt sans risque	3,95 %	3,95 %	4,00 %	4,75 %	3,38 %
Volatilité attendue	20 %	20 %	40 %	32 %	33 %
Taux dividendes attendus	1,32 %	1,32 %	3,19 %	4,73 %	4,00 %
Prix du sous jacent	49,61 €	49,61 €	105,00 €	71,90 €	82,43 €
Prix d'exercice	47,31 €	47,31 €	103,01 €	66,61 €	80,86 €
Modèle utilisé	**Trinomial**	**Trinomial**	**Trinomial**	**Trinomial**	**Trinomial**

5

Plans d'actions gratuites

Les Plans d'attribution d'actions gratuites « 1-2012 » et « 2-2012 » prévoient l'attribution de 15 actions gratuites par salarié ou dirigeant.

Le Plan d'attribution d'actions gratuites « 2-2012 » dédié aux membres du comité exécutif et aux membres du comité de coordination comporte :

- 50 % d'actions gratuites non conditionnées ;
- 50 % d'actions gratuites conditionnées à la réalisation d'une condition de performance non liée au marché.

Les caractéristiques des Plans d'attribution d'actions gratuites en cours au 31 décembre 2012 sont les suivantes :

Caractéristiques des Plans à l'origine						Nombre d'actions ajustées			Nombre d'actions au 1er janvier 2012			Mouvements sur la période		Nombre d'actions au 31 décembre 2012		
Plans	Date d'attribution	Durée d'acquisition	Durée de vie des Plans	Nombre d'actions attribuées à l'origine du Plan	Parité d'ajustement[3]	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	Parité d'échange[2]	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	dont soumises à conditions[3]	actions en circulation	actions annulées	dont nombre d'actions acquises	dont nombre d'actions attribuées	dont soumises à conditions[3]
	19/01/09	2 ans	4 ans	78 876	1,53	-	113 011	5/39	14 489	-	6 139	-	-	14 489	-	-
2009[1]	01/07/09	2 ans	4 ans	37 500	1,13	-	42 219	5/39	5 412	-	5 412	-	-	5 412	-	5 412
	29/09/09	2 ans	4 ans	46 500	1,13	-	52 351	5/39	6 713	-	-	-	-	6 713	-	-
2011	03/03/11	2 ans	4 ans	17 660	-	-	-	-	10	15 890	-	-	910	10	14 980	-
1 - 2012	02/03/12	2 ans	4 ans	26 190	-	-	-	-	-	-	-	-	1 305	-	24 885	-
2 - 2012[4]	02/03/12	2 ans	4 ans	28 290	-	-	-	-	-	-	-	-	184	-	28 106	28 106
TOTAL						**-**	**207 581**		**26 623**	**15 890**	**11 551**	**-**	**2 399**	**26 624**	**67 971**	**33 518**

(1) *Plans émis à l'origine par Compagnie La Lucette.*
Ajustements consécutifs aux augmentations de capital et aux distributions de primes d'émission intervenues postérieurement aux attributions d'actions gratuites.

(2) *Après fusion - absorption de Compagnie la Lucette par Icade décidée à l'assemblée générale du 29 octobre 2010 et application de la parité d'échange retenue, à savoir 39 actions CLL pour 5 actions Icade.*

(3) *Le conseil d'administration de Compagnie la Lucette du 7 septembre 2010 a décidé de transposer aux actions gratuites Icade attribuées à certains bénéficiaires les conditions de performances du plan d'origine, liées au marché en fonction de l'indice « Total Shareholder Return » (TSR).*

(4) *Le Plan d'actions gratuites 2-1012 est discrétionnaire : à l'issue de chaque exercice, cinquante pour cent (50 %) de la dotation pourra être acquise selon les conditions de performances déterminées sur l'atteinte du cash-flow net courant.*

4.11. DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit[1]	2 660 737	2 234 051
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis. de crédit	6 604	13 254
Soldes créditeurs de banques	1 915	1 870
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	10
Sous-total	**2 669 256**	**2 249 185**
Emprunts et dettes financières diverses		
Intérêts courus sur ORA	-	-
Autres emprunts	93 911	94 205
Intérêts courus sur autres emprunts	557	586
Dépôts et cautionnement reçus	27 220	26 101
Dettes rattachées à des participations	-	-
Sous-total	**121 688**	**120 892**
Groupe et Associés		
Comptes courants Groupe	266 798	401 498
Autres dettes Groupe	11 663	13 669
Sous-total	**278 461**	**415 167**
TOTAL	**3 069 404**	**2 785 243**

(1) Ces emprunts font l'objet de couvertures (cf. § 8.2) et sont par ailleurs garantis par le biais :
- *de privilèges de prêteurs de deniers donnés à hauteur de 255 000 milliers d'euros ;*
- *de nantissements de titres à hauteur de 41 712 milliers d'euros.*

4.12. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2012	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts auprès des établissements de crédit	2 660 737	383 645	2 172 818	104 274
Intérêts courus sur emprunts auprès des établis.de crédit	6 604	6 604	-	-
Soldes créditeurs de banques	1 915	1 915	-	-
Intérêts courus sur soldes créditeurs de banques	-	-	-	-
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Intérêts courus sur concours bancaires courants	-	-	-	-
Sous-total	**2 669 256**	**392 164**	**2 172 818**	**104 274**
Emprunts et dettes financières diverses				
Intérêts courus sur ORA	-	-	-	-
Autres emprunts	93 911	91	17 089	76 731
Intérêts courus sur autres emprunts	557	557	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	27 219	738	334	26 147
Dettes rattachées à des participations	-	-	-	-
Sous-total	**121 687**	**1 386**	**17 423**	**102 878**
Groupe et Associés				
Comptes courants Groupe	266 798	266 798	-	-
Autres dettes Groupe	11 663	11 663	-	-
Sous-total	**278 461**	**278 461**	**-**	**-**
TOTAL	**3 069 404**	**672 011**	**2 190 241**	**207 152**

4.13. ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES D'EXPLOITATION ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

(en milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2012	- 1 an	Entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
Avances et acomptes reçus sur commande	1 481	1 481	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	18 613	18 613	-	-
Personnel et comptes rattachés	8 216	8 216	-	-
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	5 166	5 166	-	-
Participation des salariés et forfait social	34	34	-	-
Impôts sur les sociétés	3 890	2 897	993	-
Autres impôts, taxes et assimilés	5 917	5 917	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	17 113	17 113	-	-
Autres dettes	6 902	6 902	-	-
Produits constatés d'avance[1]	36 478	1 150	1 512	33 816
TOTAUX	**103 811**	**67 490**	**2 505**	**33 816**

(1) Dont bail à construction relatif à l'opération Bassin Nord pour un montant de 36 083 milliers d'euros.

Les charges à payer s'élèvent à 48 498 milliers d'euros.

4.14. ÉLÉMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES ET LES PARTICIPATIONS

(en milliers d'euros)	31/12/2012	
	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
ACTIF		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	2 095 860	159 476
Créances rattachées à des participations et autres parties liées	969 225	-
Prêts	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	45	-
Créances clients et comptes rattachés	4 567	374
Autres créances	1 082 217	192 615
PASSIF		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	329 442	-
Emprunts et dettes financières divers	269 389	9 124
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	441	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 131	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	153	-
Autres dettes	1 525	35 705
COMPTE DE RÉSULTAT		
Produits de participation	155 315	11 566
Autres produits financiers	-	-
Charges financières	14 176	3 911

Le montant des produits de cession d'actifs réalisés avec des entreprises liées et des participations s'élève à 1 982 milliers d'euros.

Les transactions effectuées avec les parties liées sont réalisées dans des conditions normales de marché.

5. Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
I] OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		
Résultat net	**61 199**	**92 176**
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et autres charges calculées	144 758	5 893
Autres produits et charges calculées	1 967	-
Plus et moins-values de cession d'actifs	(39 713)	13 799
Dividendes reçus	(112 484)	(41 504)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	**55 727**	**70 364**
Coût de la dette financière nette	91 128	91 787
Charge d'impôt	4 004	547
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	**150 859**	**162 698**
Intérêts payés	**(94 267)**	**(91 862)**
Impôt payé	**2 354**	**10 403**
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité opérationnelle	**(8 680)**	**13 980**
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	**50 266**	**95 219**
II] OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Immobilisations incorporelles et corporelles		
Acquisitions	(34 446)	(46 935)
Cessions	67 622	60 207
Subventions d'investissements reçues	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	1 240	486
Investissements opérationnels	**34 416**	**13 758**
Autres titres		
Acquisitions	(309)	-
Cessions	1 645	5 287
Titres consolidés		
Acquisitions	(65 288)	(215 589)
Cessions	25 465	13 463
Mouvements sur créances et dettes rattachées	-	-
Dividendes reçus	103 660	32 691
Investissements financiers	**65 173**	**(164 148)**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	**99 589**	**(150 390)**

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
III] OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		
Versées par les actionnaires d'Icade	664	11 752
Versées par les minoritaires des filiales consolidées	-	-
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		
Dividendes (y compris précompte) et acomptes versés dans l'ex. par Icade	(192 563)	(170 621)
Dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées	-	-
Remontées automatiques de résultats des SCI	-	8 978
Frais de fusion	-	-
Rachat de titres en autocontrôle	14 164	(215 016)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital	**(177 735)**	**(364 907)**
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	795 000	525 604
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(368 609)	(287 781)
Acquisitions et cessions d'autres actifs financiers	(60 884)	142 898
Comptes courants	(6 187)	(233 600)
Dettes et créances rattachés à des participations et autres parties liées	(271 954)	158 015
Acquisitions et cessions d'instruments dérivés	(2 400)	(9 093)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	**84 966**	**296 043**
FLUX DE TRÉSORERIE LIES AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	**(92 769)**	**(68 864)**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	**57 086**	**(124 035)**
TRÉSORERIE NETTE À L'OUVERTURE	**18 184**	**142 042**
IMPACT FUSIONS	**4**	**177**
TRÉSORERIE NETTE À LA CLÔTURE	**75 274**	**18 184**
Valeurs mobilières de placement (hors ICNE)	**141 001**	**94 674**
TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE (NOTE 4.5)	**216 275**	**112 858**

6. Notes sur le compte de résultat

6.1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	142 137	149 832
Ventes de marchandises	1 283	379
Prestations de services	37 526	32 013
dont prestations de services centraux	*26 538*	*27 358*
dont autres prestations	*10 988*	*4 656*
TOTAL	**180 946**	**182 224**

L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France.

Autres produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Refacturations de charges locatives	35 830	42 546
Refacturations de frais engagés pour le compte de filiales	2 197	2 245
Redevance de marque Icade	10 978	12 105
Produits divers	1 302	1 253
TOTAL	**50 307**	**58 149**

Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Achats et variations de stocks	10 689	18 342
Services extérieurs	65 923	58 834
Impôts, taxes et versements assimilés	20 193	20 245
Salaires et traitements	25 105	25 292
Charges sociales	11 329	10 781
Dotations aux amortissements et dépréciations	75 501	73 797
Dépréciations sur actif circulant	3 536	2 870
Dotations aux provisions pour risques et charges	4 268	1 011
Autres charges	4 686	5 015
TOTAL	**221 230**	**216 187**

6.2. RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers d'euros)	31/12/2012	31/12/2011
Dividendes	90 098	32 466
QP de bénéfices des sociétés transparentes	28 178	25 466
Autres produits liés aux participations	49 390	54 567
Autres produits financiers[1]	8 184	5 318
Reprises de provisions financières	31 542	81 990
Transferts de charges financières	19	1 113
Intérêts sur ORA	-	(1 336)
Autres charges d'intérêts	(43 037)	(45 526)
QP de pertes des sociétés transparentes	(5 793)	(16 429)
Autres charges liées aux participations	(3 840)	(5 786)
Autres charges financières	(47 586)	(52 017)
Dotations de provisions financières	(109 006)	(19 765)
TOTAL	**(1 850)**	**60 061**

(1) Dont boni de fusion Icade Services pour un montant de 4 253 milliers d'euros.

6.3. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

(en milliers d'euros)	Produits	Charges	Impact net
Cession d'actifs immobiliers et de titres de participation	83 601	46 175	37 426
Litige avec un promoteur immobilier	4 237	4 452	(215)
Mali technique SCI PDM 3	-	1 226	(1 226)
Liquidation SCI BAS LONGCHAMPS	457	-	457
Autres	2 878	4 059	(1 181)
TOTAL	**91 173**	**55 912**	**35 261**

6.4. IMPÔT SUR LES RÉSULTATS

Dans le cadre du régime SIIC, le résultat taxable d'Icade constitue un bénéfice de 5 672 milliers d'euros, après imputation des déficits reportables.

Au 31 décembre 2012, le montant résiduel des déficits reportables s'élève à 9 574 milliers d'euros.

La charge d'impôt sur les résultats de l'exercice s'élève à 4 004 milliers d'euros et se décompose principalement comme suit :

- l'impôt déterminé au titre de l'exercice 2012 pour 2 022 milliers d'euros ;
- la charge d'« exit tax » relative à l'immeuble PDM 4 pour 1 987 milliers d'euros.

L'utilisation des déficits fiscaux de Compagnie La Lucette antérieurs au 1er janvier 2010 a fait l'objet d'une demande d'agrément, actuellement en cours d'instruction par l'administration fiscale.

7. Engagements hors bilan

Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Échéance < 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Avals et cautions donnés	145 028	20 844	74 789	49 395
Divers autres engagements donnés	27 349	8 036	10 312	9 000
Paiements minimaux à recevoir sur locations simples	9 377	5 777	1 521	2 079
Engagements de travaux donnés hors PPP	38	38	-	-
Garanties de passif accordées	25 502	23 034	2 468	-
Garanties d'achèvement données	80 311	80 311	-	-
Garanties financières données	350 000	-	-	350 000
Options d'achat données sur opérations en PPP	41 593	-	-	41 593
Promesses de vente données sur opérations de logements et parcs tertiaires	184 639	3 139	181 500	-
Promesse de ventes donnés – cession et achat Finca	2 000	2 000	-	-
TOTAL	**865 837**	**143 179**	**270 590**	**452 067**

Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2012	Échéance < 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Avals et cautions reçus	8 388	5 604	961	1 823
Paiements minimaux à recevoir sur opérations en PPP	235 632	14 751	62 014	158 867
Divers autres engagements reçus	4 284	751	806	2 727
Garanties bancaires reçues	3 785	-	3 297	488
Lignes de crédit reçues non utilisées	895 000	-	895 000	-
Paiements minimaux à recevoir sur locations simples	484 929	105 150	254 206	125 573
TOTAL	**1 632 018**	**126 256**	**1 216 284**	**289 478**

8. Autres informations

8.1. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 21 janvier 2013, une promesse de vente sous conditions suspensives concernant neuf entrepôts a été signée. Les conséquences financières y afférentes ont été appréhendées dans les comptes de l'exercice 2012.

Le 29 janvier 2013, les fonds liés au financement hypothécaire de 180 000 milliers d'euros adossés au Parc du Pont de Flandres ont été levés.

8.2. ENGAGEMENTS RELATIFS AUX INSTRUMENTS DE COUVERTURE SUR EMPRUNTS

	31/12/2012 Montants notionnels des contrats				
(en milliers d'euros)	Taux moyen	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Swaps	3,54 %	1 784 603	287 882	1 345 323	151 398
Options de taux[1]	4,09 %	205 920	105 920	100 000	-
TOTAL SWAPS ET OPTIONS DE TAUX		**1 990 523**	**393 802**	**1 445 323**	**151 398**

(1) CAP et CAP à degré.

La juste valeur de l'ensemble des instruments dérivés au 31 décembre 2012 (hors ICNE) se décompose comme suit :

- swaps : (129 294) milliers d'euros ;
- options de taux : 576 euros.

La dette à taux variable est couverte à hauteur de 89,4 % par des swaps et des options de taux.

8.3. CONSOLIDATION

Les comptes consolidés d'Icade sont consolidés dans ceux de la Caisse des Dépôts selon la méthode de l'intégration globale.

8.4. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ALLOUÉS AU TITRE DE L'EXERCICE AUX ADMINISTRATEURS ET AUX MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

(en milliers d'euros)	31/12/2012
Rémunérations versées	2 788
Jetons de présence versés	221
TOTAL	**3 009**

8.5. EFFECTIFS

Le nombre moyen de salariés rémunérés équivalent temps plein au 31 décembre 2012 s'analyse comme suit :

Catégories	Salariés de l'entreprise non mis à disposition	Salariés mis à disposition	Total
Cadres (et assimilés)	238	4	242
Employés	58	-	58
TOTAL	**296**	**4**	**300**

8.6. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus brute	Valeur comptable des titres détenus nette	Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou –)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
FILIALES (détenues à + de 50 %)												
SAS	Icade Tour EQHO	250 037	1 102	100	350 037	251 139	236 148	-	-	(62 154)	-	2012
SAS	Sarvilep	1 000	116 064	100	156 500	134 886	-	-	-	7 243	49 608	2012
SASU	Icade Promotion Logement	29 683	203 279	100	135 089	135 089	38 696	-	564 393	19 052	-	2012
SCI	Icade-Léo Lagrange	121 911	3 176	100	121 911	121 911	137 857	-	16 803	3 176	-	2012
SCI	Icade-Rue des Martinets	99 177	(28 207)	100	99 177	70 971	-	-	5 670	4 551	-	2012
SCI	Morey	76 027	(27 208)	100	76 028	46 798	49 020	-	2 372	2 020	-	2012
SCI	Chambolle	72 353	(17 252)	100	72 354	47 220	7 881	-	6 067	7 881	-	2012
SAS	Icade Bricolage	38 347	26 821	100	67 845	67 845	10 200	-	8 752	3 525	2 684	2012
SCI	Mondotte	58 368	(5 632)	100	58 369	58 369	47 052	-	6 126	1 052	-	2012
SA	Icade Finances	56 000	(35 172)	100	56 000	20 828	-	-	-	(3 166)	-	2012
SCI	PDM 2	42 702	20 160	100	42 702	42 702	42 205	-	11 233	2 705	-	2012
SAS	C.F.I.	26 977	15 608	100	40 788	40 788	44 547	-	6 916	(241)	6 698	2012
SCI	PDM 1	39 652	28 051	100	39 652	39 652	47 416	-	13 356	4 416	-	2012
SCI	Messine Participations	24 967	10 748	100	34 388	34 388	35 865	-	5 270	1 992	-	2012
SCI	Gascogne	25 871	(15 438)	100	25 871	10 755	11 304	-	2 825	697	-	2012
SCI	Icade 69 Bd Haussman	28 984	2 054	100	24 834	24 834	29 958	-	4 238	2 054	-	2012
SCI	Le Tolbiac	22 938	249	100	22 938	22 938	41 129	-	2 115	249	-	2012
SCI	Icade Camille des Moulins	15 862	3 876	100	17 869	17 869	20 161	-	3 450	1 879	-	2012
SCI	Nanterre Étoile Park	10 790	1 133	100	16 441	11 923	12 880	-	1 512	1 046	-	2012
SAS	Icade Conseil	270	1 259	100	12 829	12 700	608	-	7 184	643	1 566	2012
SCI	Évry Européen	3 492	4 531	100	12 217	8 765	8 894	-	1 574	(184)	-	2012
SCI	Bati Gautier	1 530	2 773	100	11 474	11 474	2 346	-	3 818	2 331	-	2012
SCI	Évry Mozart	5 665	374	100	10 676	6 361	6 976	-	1 377	289	-	2012
SCI	Icade Morizet	9 100	996	100	10 234	10 234	12 646	-	2 104	996	-	2012
SCI	68 avenue Victor Hugo	7 822	1 835	100	7 822	7 822	10 369	-	1 923	1 872	-	2012
SCI	21	0	2 850	100	6 594	2 850	6 807	-	785	(2 925)	395	2012
SAS	Icade Arcoba	3 230	128	100	4 637	3 358	-	-	17 453	745	-	2012
SAS	Icade Suretis	801	(251)	100	4 300	550	-	-	7 667	(728)	-	2012
SCI	Marignane La Palun	1	(908)	100	3 686	414	2 974	-	402	(380)	-	2012
SAS	Iporta	500	401	100	2 700	2 700	-	-	2 959	193	80	2012

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus brute	Valeur comptable des titres détenus nette	Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou –)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
SAS	Icade Property Management	3 450	1 938	100	2 406	2 406	-	-	34 134	1 582	2 243	2012
SASU	Icade Commerces	2 000	1 460	100	2 000	2 000	-	-	398	1 259	14 214	2012
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(4 062)	100	1 400	1 400	1 650	-	5 426	(1 587)	-	2012
SCI	Zeugma	0	1 151	100	1 383	1 151	-	-	-	1 204	-	2012
SCI	Des Pays de Loire	637	(517)	100	576	120	-	-	-	(62)	-	2012
SCI	2C Marseille	480	(88)	100	479	479	770	-	583	(4)	-	2012
SCI	Résidence de Sarcelles	201	(304)	100	214	98	47	-	94	(70)	-	2012
SCI	PCM	145	580	100	145	145	231	-	2 924	(154)	-	2012
SAS	Icade Transactions	524	733	100	131	131	219	-	3 617	(73)	-	2012
SA	Inmobiliaria de la Caisse des Dépôts Espana(*)	60	642	100	68	68	-	-	452	255	4 526	2012
GMBH	Icade Reim Deutschland(*)	25	519	100	25	25	-	-	1	314	-	2012
SCI	Les Tovets	10	181	100	10	10	-	-	327	113	85	2012
BV	Icade Reit(*)	18	285 785	100	4	4	288 917	-	-	(3 132)	824	2012
SNC	Mistral	1	530	100	1	1	678	-	60 000	(383)	-	2012
SNC	Capri Danton	1	-	100	1	1	-	-	-	-	-	2012
SCI	BSP	10	(333)	99	10	10	-	-	1 312	(406)	-	2012
SCI	La Sucrière	5	45	99	4	4	40	-	-	(2)	-	2012
SNC	Icade CBI	111 328	(679)	80	88 868	88 741	13 668	-	10 476	6 939	-	2012
SAS	Icade Asset Management	225	24	75	169	169	-	-	1 316	24	-	2012
SAS	Icade Santé	297 580	528 502	63	450 259	450 259	385 484	-	92 297	21 359	7 175	2012
SCI	Séverine	100	104	60	60	60	401	-	135	104	-	2012
SCI	FAM de Lomme	900	412	51	459	459	322	-	788	106	5	2012

(*) Les capitaux propres, le chiffre d'affaires et le résultat sont des données établies en normes IFRS.

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus brute	Valeur comptable des titres détenus nette	Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou –)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
FILIALES (détenues de 10 à 50 %)												
SCI	Du Bassin du Nord	103 889	23 628	50	72 762	72 762	119 802	-	27 325	(7 822)	-	2012
SCI	ODYSSEUM PD FRANCE	97 712	4 740	50	49 220	49 220	55 621	-	19 953	4 739	-	2012
SCI	CNM	420	793	50	210	210	102	-	1 033	(67)	-	2012
SAS	Icade Pierre pour Tous	37	(77)	49	18	-	-	-	-	(3)	-	2012
SCI	SCIA	2	(2)	49	1	1	47 228	-	1 285	(4 777)	-	2012
SNC	PB 31 PROMOTION	1	(1)	38	-	-	2	-	-	-	-	2012
SCI	Terrasse Bellini	91 469	8 819	33	37 179	37 179	14 105	-	3 887	8 798	2 261	2012
SCI	SCI De la Vision	1 500	1 512	22	330	330	-	-	3 403	109	-	2012
SCI	Centre des Archives diplomatiques	1 440	1 384	22	317	317	146	-	3 509	109	-	2012
SCI	Hôtel de police Strasbourg	76	2 177	19	14	14	-	-	4 116	2 098	333	2012
SAS	Guyane Lycées	1 650	38 004	16	264	264	183	-	3 407	355	80	2011
SAS	La Cité	1 618	(3)	16	259	259	2 329	-	-	-	-	2011
SAS	Chrysalis	40	5 398	16	6	6	-	-	26	-	-	2011
SAS	UMAG	898	9 885	10	90	90	-	-	-	(94)	-	2011

Chapitre 6

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels **186**

Chapitre 6

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Icade SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 4.8 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007.

II - JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les notes 3.2, 3.4, 3.5, 3.7 et 3.10 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles et incorporelles, des titres de participation, créances rattachées et autres titres immobilisés, ainsi que les estimations significatives réalisées par la société dans le cadre de la réalisation des tests de dépréciation de ces actifs et de l'évaluation des provisions.

  Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié de ces règles et méthodes comptables, les données et les hypothèses retenues par la Direction Générale pour fonder l'ensemble de ces estimations, à revoir les calculs effectués par la société et à vérifier les informations fournies dans les notes de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 20 février 2013

Les Commissaires aux Comptes

Mazars		**PricewaterhouseCoopers Audit**
Gilles Rainaut	Jérôme de Pastors	Jean-Baptiste Deschryver

Chapitre 7

Rapport du Président du conseil d'administration

1. Gouvernement d'entreprise 190

1.1 Référence au Code AFEP-MEDEF 190
1.2. Fonctionnement du conseil d'administration 192
1.3. Fonctionnement des comités du conseil d'administration 196
1.4. Limitations apportées aux pouvoirs du directeur général 197
1.5. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale 198
1.6. Principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux 198
1.7. Publication des informations prévues par l'article L. 224-100-3 du Code de commerce 200

2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques ... 201

2.1. Le cadre de contrôle 201
2.2. Les objectifs du contrôle interne du Groupe 201
2.3. L'approche générale des risques et du contrôle interne 202
2.4. Le pilotage et la surveillance du dispositif de contrôle interne 202
2.5. L'environnement et les procédures de contrôle de l'information comptable et financière 203
2.6. Évolution des processus de contrôle interne, fonction risques et audit 204

Chapitre 7
Rapport du Président du conseil d'administration

établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce

Conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, le Président du conseil d'administration d'Icade (le ***Président***) rend compte de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par Icade (***Icade*** ou la ***Société***).

Le présent rapport couvre la période écoulée entre le 1er janvier et le 31 décembre 2012. Il a été établi au terme d'un travail mené par le Président avec l'appui de la direction. Pour l'élaboration du présent rapport, le Président a notamment consulté, parmi les comités de management, le comité exécutif. Le rapport a ensuite été soumis au comité d'audit, des risques et du développement durable pour avis.

Par ailleurs, il a été approuvé par le conseil d'administration en date du 20 février 2013.

Le règlement intérieur d'Icade est disponible sur le site internet de la Société (consultable à l'adresse : http://www.icade.fr/fo/fr/content/article/icade-emgp-gouvernance.do).

1. Gouvernement d'entreprise

1.1 RÉFÉRENCE AU CODE AFEP-MEDEF

Icade se réfère au « Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées » publié par l'Association Française des Entreprises Privées (***AFEP***) et le Mouvement des Entreprises de France (***MEDEF***) de décembre 2008 mis à jour en avril 2010 (le ***Code de référence***), disponible sur le site : http://www.medef.fr.

À ce jour, Icade applique l'ensemble des recommandations du Code de référence à l'exception des recommandations ci-dessous pour les raisons suivantes :

Disposition écartée	Justification
Renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs (article 12 alinéa 2 du Code de référence : « *l'échelonnement des mandats doit être organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs* »)	Compte tenu des dates d'expiration des différents mandats d'administrateurs en cours, le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs de la Société intervient de fait et n'a pas eu besoin d'être formellement organisé, notamment dans les statuts de la Société.

Disposition écartée	Justification
Assujettissement de la totalité des options et des actions gratuites attribuées au dirigeant mandataire social à des conditions de performance (article 20.2.3, alinéa 3 du Code de référence : « *l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux de la* ***totalité*** *des options et l'acquisition des actions doivent être liées à des conditions de performance* »)	La grande majorité, mais non la totalité, des options ou des actions gratuites attribuées au Président-directeur général sont soumises à des conditions de performance. Cependant, le Président-directeur général s'est engagé, lors de la réunion du conseil d'administration du 20 décembre 2012, à proposer au conseil de soumettre à des conditions de performance la totalité des options et actions gratuites qui lui seraient, le cas échéant, attribuées à l'avenir.

Par rapport à l'exercice précédent, il est précisé que la Société se conforme désormais aux recommandations du Code de référence relatives :

(i) à l'absence du Président-directeur général au comité des nominations et des rémunérations ;

(ii) à la présence d'une majorité d'administrateurs indépendants au sein du comité des nominations et des rémunérations ; et

(iii) à l'organisation de réunions des administrateurs extérieurs à l'entreprise (ni dirigeants mandataires sociaux, ni salariés) hors la présence des administrateurs internes.

En effet, le conseil d'administration du 20 décembre 2012 a pris acte de la démission du Président-directeur général de son mandat de membre du comité des nominations et des rémunérations et a nommé en remplacement un deuxième administrateur indépendant sur les trois membres formant ledit comité.

Ce même conseil d'administration du 20 décembre 2012 a en outre décidé d'organiser une réunion des administrateurs extérieurs à Icade hors la présence des administrateurs internes, au cours du 1er semestre 2013.

Par conséquent, la conformité de la Société aux dispositions du Code de référence peut se résumer comme suit :

N°	Recommandation	Conformité à la recommandation
1.	Hors-bilan et risques de l'entreprise (recommandation n° 2.2)	Oui
2.	Information sur l'option retenue entre dissociation ou non des fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général (recommandation n° 3.2)	Oui
3.	Conseil d'administration et stratégie (recommandation n° 4)	Oui
4.	Conseil d'administration et assemblée générale des actionnaires (recommandation n° 5.2)	Oui
5.	Administrateurs indépendants (recommandation n° 8)	Oui
6.	Évaluation du conseil d'administration (recommandation n° 9)	Oui
7.	Séances du conseil et réunions des comités (recommandation n° 10)	Oui
8.	Accès à l'information des administrateurs (recommandation n° 11)	Oui
9.	Durée des fonctions des administrateurs (recommandation n° 12)	Oui À l'exception du renouvellement échelonné des administrateurs (explications fournies au point 1.1 ci-dessus)
10.	Comités du conseil (recommandation n° 13)	Oui
11.	Comité des comptes (recommandation n° 14)	Oui
12.	Comité de sélection ou des nominations (recommandation n° 15)	Oui
13.	Comité des rémunérations (recommandation n° 16)	Oui
14.	Déontologie de l'administrateur (recommandation n° 17)	Oui
15.	Rémunération des administrateurs (recommandation n° 18)	Oui

N°	Recommandation	Conformité à la recommandation
16.	Cessation du contrat de travail en cas de mandat social (recommandation n° 19)	Oui
17.	Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 20)	Oui
17.1	*Partie fixe de la rémunération (recommandation n° 20.2.1)*	Oui
17.2	*Partie variable de la rémunération (recommandation n° 20.2.2)*	Oui
17.3	*Stock-options et actions de performance (recommandation n° 20.2.3)*	Non
17.4	*Indemnités de départ (recommandation n° 20.2.4)*	Oui
17.5	*Régimes de retraite supplémentaires (recommandation n° 20.2.5)*	N/A
18.	Information sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux (recommandation n° 21)	Oui
18.1	*Information permanente (recommandation n° 21.1)*	Oui
18.2	*Information annuelle (recommandation n° 21.2)*	Oui

1.2. FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

7

1.2.1. Missions et prérogatives

Le conseil d'administration d'Icade détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche d'Icade et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et chaque fois que l'intérêt social l'exige.

1.2.2. Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration peut comprendre entre 3 (minimum) et 18 (maximum) membres, nommés par les actionnaires de la Société réunis en assemblée générale ordinaire.

Les administrateurs sont nommés pour un mandat de quatre ans renouvelable. Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 70 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du conseil d'administration le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge.

Le conseil d'administration d'Icade est composé, à ce jour de 15 membres dont 5 femmes et 6 administrateurs indépendants (soit 40 % des administrateurs dont 2 femmes) : Cécile Daubignard, Benoît Faure-Jarrosson, Thomas Francis Gleeson, Marie-Christine Lambert, Benoît Maes et Olivier de Poulpiquet.

Le taux de féminisation du conseil est actuellement de 33,33 % et conforme aux dispositions de la loi du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle (20 % en 2014 et 40 % en 2017).

La durée moyenne du mandat des administrateurs de la Société est de 4,3 ans ; leur âge moyen est 52,2 ans et 6,7 % d'entre eux sont de nationalité étrangère.

Au 31 décembre 2012, la liste nominative des administrateurs est la suivante :

- Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Antoine Gosset-Grainville - renouvelée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Christian Bouvier - renouvelé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Cécile Daubignard - nommée le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Jean-Paul Faugère - nommé le 20 décembre 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Benoît Faure-Jarrosson - renouvelé le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Nathalie Gilly (CDC) - nommée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Thomas Francis Gleeson, de nationalité irlandaise - renouvelé le 15 avril 2009, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ;
- Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade - renouvelé le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Marie-Christine Lambert - renouvelée le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Benoît Maes - nommé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;

- Olivier Mareuse (CDC) - nommé le 31 mai 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Olivier de Poulpiquet - nommé le 22 juin 2012 jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Alain Quinet – renouvelé le 22 juin 2012, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Céline Scemama (CDC) - nommée le 7 avril 2011, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ;
- Sabine Schimel (CDC) - nommée le 16 février 2010 à compter du 17 février 2010, jusqu'à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les autres mandats exercés par les administrateurs sont décrits dans la section relative à l'administration et la direction de la Société dans le document de référence 2012 de la Société.

Au cours de l'exercice 2012, la composition du conseil d'administration d'Icade a été modifiée comme suit :

- les mandats d'administrateur de Christian Bouvier, Marie-Christine Lambert et Alain Quinet sont arrivés à échéance le 22 juin 2012 ;
- l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012 a renouvelé le mandat d'administrateur de Christian Bouvier, Marie-Christine Lambert et Alain Quinet, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012 a nommé Cécile Daubignard et Benoît Maes en qualité d'administrateur, jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2016 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- le conseil d'administration du 22 juin 2012 a pris acte de la démission d'Alfonso Munk de son mandat d'administrateur, avec effet au 31 mai 2012 ;
- le conseil d'administration du 22 juin 2012 a, en remplacement d'Alfonso Munk, coopté Olivier de Poulpiquet en qualité administrateur, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2014 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- le conseil d'administration du 20 décembre 2012 a pris acte de la démission d'Edward Arkwright de son mandat d'administrateur, avec effet au 11 décembre 2012 ;
- le conseil d'administration du 20 décembre 2012 a, en remplacement d'Edward Arkwright, coopté Jean-Paul Faugère en qualité d'administrateur, pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2015 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

1.2.3. Administrateurs indépendants

Lors de sa réunion du 20 février 2013, le conseil d'administration d'Icade a :

(i) sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, qualifié d'administrateurs indépendants Cécile Daubignard, Benoît Faure-Jarrosson, Marie-Christine Lambert, Thomas Francis Gleeson, Benoît Maes et Olivier de Poulpiquet ;

(ii) examiné au cas par cas la qualité d'administrateur indépendant de ces six administrateurs et a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de déclarer indépendants ces six administrateurs dans la mesure où chacun d'entre eux satisfait l'ensemble des critères retenus par le Code de référence pour définir l'indépendance des administrateurs, à savoir :

a) ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société ou entité du Groupe et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes,

b) ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur,

c) ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel, la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ou ne pas être lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus,

d) ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un salarié exerçant des fonctions de direction dans une société ou une entité du Groupe,

e) ne pas avoir été, au cours des cinq années précédentes, commissaire aux comptes de la Société, ou d'une société ou entité possédant au moins 10 % du capital de la Société ou d'une société dont la Société possédait au moins 10 % du capital, lors de la cessation de leurs fonctions,

f) ne pas être administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de douze ans,

g) ne pas être ou ne pas représenter un actionnaire détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou de sa société mère.

Il est précisé dans le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade que le conseil peut estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif, et inversement.

Aucun administrateur indépendant d'Icade n'entretient de relations d'affaires avec la Société.

Icade, dont l'effectif du conseil est composé, sur un total de 15 administrateurs, de plus d'un tiers d'administrateurs indépendants (40 %), respecte la recommandation visée à l'article 8.2 du Code de référence.

1.2.4. Convocation et préparation des conseils d'administration

Les statuts en vigueur de la Société prévoient que les convocations du conseil d'administration sont faites par son Président au moins cinq jours à l'avance et par tous moyens écrits. Ce délai peut être réduit si trois administrateurs, dont le Président, ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit l'information utile à une participation efficace aux travaux du conseil d'administration de manière à le mettre en mesure d'exercer son mandat. Il en est de même à tout moment de la vie de la Société, entre les séances du conseil d'administration, lorsque l'importance ou l'urgence de l'information l'exige.

Un administrateur peut demander au Président tout complément d'information qu'il juge nécessaire au bon accomplissement de sa mission, notamment au vu de l'ordre du jour des réunions.

Un administrateur peut demander au Président à rencontrer les principaux dirigeants du Groupe, y compris hors la présence du Président.

Lors de chaque séance du conseil d'administration, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du Groupe et intervenus depuis la date du précédent conseil d'administration.

En cas de conflit d'intérêt d'un ou de plusieurs administrateurs sur un sujet soumis à délibération du conseil d'administration, il lest demandé à ce(s) dernier(s) de ne pas prendre part aux débats et de ne pas participer au vote. Cette règle a été appliquée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012, notamment dans le cadre de l'opération de rapprochement avec Silic et de cession de la participation d'Icade dans PNE.

1.2.5. Fréquence des réunions du conseil d'administration

Le conseil d'administration d'Icade s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2012. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été de 76,6 %.

Le tableau ci-après présente le taux d'assiduité par administrateur aux séances du conseil d'administration en 2012 :

Administrateurs	Présence en séance	Nombre total de séance	Taux d'assiduité individuel
Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Antoine Gosset-Grainville	4	8	50 %
Christian Bouvier	6	8	75 %
Cécile Daubignard (depuis le 22 juin 2012)	4	4	100 %
Jean-Paul Faugère (depuis le 20 décembre 2012)	1	1	100 %
Benoît Faure-Jarrosson	8	8	100 %
Nathalie Gilly	5	8	62,5 %
Thomas Francis Gleeson	8	8	100 %
Marie-Christine Lambert	6	8	75 %
Serge Grzybowski	8	8	100 %
Benoît Maes (depuis le 22 juin 2012)	3	4	75 %
Olivier Mareuse	4	8	50 %
Olivier de Poulpiquet (depuis le 22 juin 2012)	2	3	75 %
Alain Quinet	5	8	62,5 %
Céline Scemama	6	8	75 %
Sabine Schimel	8	8	100 %
Alfonso Munk (jusqu'au 31 mai 2012)	3	4	75 %
Edward Arkwright (jusqu'au 11 décembre 2012)	4	7	57,14 %

1.2.6. Missions et travaux du conseil d'administration en 2012

Outre les points et décisions relevant légalement du conseil d'administration (arrêté des comptes et des rapports d'activité annuels et semestriels, convocation de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer notamment sur les comptes du dernier exercice clos, arrêté des documents de gestion prévisionnelle, modalités de répartition des jetons de présence, autorisation annuelle à donner au Président-directeur général à l'effet de consentir des cautions, avals et garanties, projets d'investissement et de cession et stratégie du Groupe, etc.), le conseil a examiné ou adopté notamment les points suivants :

- les budgets 2012 et 2013 ;
- la prévision d'atterrissage 2012 et les orientations du Plan à moyen terme consolidé 2013-2017 d'Icade ;
- la recapitalisation de la SAS Paris Nord Est et la cession de la participation d'Icade ;
- le projet de fusion-absorption d'Icade Services par Icade et l'évolution de l'organisation du pôle Services ;
- l'entrée de nouveaux actionnaires au capital d'Icade Santé ;
- le suivi des grands projets ;
- projet de rapprochement d'Icade avec Silic (en ce compris le dépôt de l'offre publique) ;
- le financement et refinancement de l'ensemble combiné Icade/Silic et l'autorisation de deux prêts de la Société au bénéfice de Silic ;
- l'activité de l'audit interne en 2012 et le programme 2013 ;
- la fixation de la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour 2011, la fixation des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour l'exercice 2012 ;
- l'arrêté d'un plan d'actions gratuites pour l'ensemble des salariés d'Icade et d'un plan pour les dirigeants d'Icade ;
- le renouvellement de l'autorisation donnée au Président-directeur général, pour une période d'un an à compter du 3 mai 2012, d'émettre des obligations ne donnant pas accès au capital ;
- l'autorisation donnée au Président-directeur général, pour une période d'un an à compter du 3 mai 2012, d'émettre des bons à moyen terme négociables (BMTN) ;
- la mise en œuvre de programme de rachat d'actions de la Société en vue du rachat de ses propres actions ;
- l'augmentation du capital d'Icade à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions Icade ;
- la proposition à l'assemblée générale annuelle de nommer PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de commissaire aux comptes titulaire et Yves Nicolas en qualité de commissaire aux comptes suppléant en remplacement de KPMG S.A. et de la SCP Jean-Claude André et Autres dont les mandats arrivaient à échéance ;
- le fonctionnement du conseil d'administration et l'auto-évaluation des travaux du conseil d'administration ;
- la modification du règlement intérieur du conseil d'administration ;
- l'analyse de l'indépendance de certains administrateurs ;
- la cooptation de deux administrateurs, l'examen de la candidature de deux nouveaux administrateurs et du renouvellement de trois administrateurs ;
- la modification de la composition des comités.

Les procès-verbaux des séances du conseil d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation à la réunion suivante.

1.2.7. Bilan de l'activité du conseil d'administration

Le conseil d'administration a mené son activité conformément aux exigences légales et réglementaires et s'est réuni régulièrement au cours de l'exercice 2012.

Au-delà de la tenue classique et régulière des séances du conseil, le conseil d'administration a été particulièrement sollicité et actif tout au long de l'exercice 2012, eu égard notamment au projet de rapprochement d'Icade avec Silic et aux délibérations sur toutes les opérations y afférentes. Dans ce contexte, conformément aux recommandations du Code de référence, le conseil d'administration a eu à examiner et décider, au cours de cet exercice, d'opérations stratégiques pour la Société.

1.2.8. Évaluation des travaux du conseil d'administration

Il est rappelé qu'une évaluation formalisée des travaux du conseil d'administration a été réalisée en janvier 2011, avec l'aide d'un consultant extérieur. Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 16 février 2011.

Le conseil d'administration a procédé au cours de l'exercice 2012 à une auto-évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires sur la base d'un questionnaire exhaustif portant sur les thèmes suivants : organisation et fonctionnement du conseil d'administration, informations communiquées aux administrateurs, assiduité et ponctualité, conduite des réunions du conseil d'administration, relations du conseil d'administration avec les comités d'administrateurs, domaines de compétences du conseil et méthodes de travail, gestion des risques, composition du conseil d'administration et rémunérations des administrateurs, relations du conseil d'administration avec la direction générale, organisation et fonctionnement des comités et appréciation personnelle de la gouvernance et *benchmark*. Le conseil d'administration a notamment analysé les modalités de fonctionnement du conseil et de ses comités, vérifié que les questions importantes étaient convenablement préparées et débattues et mesuré la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil et des comités du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 20 décembre 2012.

Il ressort de cette auto-évaluation que les administrateurs considèrent être informés de manière satisfaisante par la direction générale de la Société et estiment que la conduite des débats du conseil par le Président facilite la discussion. Ils ont émis le souhait d'avoir plus d'informations sur les comparaisons avec d'autres sociétés du secteur, le suivi des décisions stratégiques et le fonctionnement interne de la Société.

Aussi, il est envisagé d'améliorer l'information des administrateurs sur le suivi des décisions stratégiques et le fonctionnement interne de la Société et de présenter périodiquement des analyses comparées des résultats et de l'organisation d'autres sociétés du secteur.

1.3. FONCTIONNEMENT DES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans un souci de transparence et d'information du public, Icade a mis en place les différents comités décrits ci-dessous.

Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Le 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade a arrêté le règlement intérieur du conseil d'administration et le règlement de chacun des trois comités spécialisés pour mettre en place sa nouvelle gouvernance. Le règlement intérieur du conseil d'administration a été actualisé par le conseil d'administration du 11 décembre 2008, 7 avril 2011 et 22 juin 2012. Les règlements intérieurs des comités ont été approuvés par le conseil d'administration des 4 octobre et 6 décembre 2011.

Les comités sont composés d'au minimum trois membres et au maximum de cinq membres, dont les deux tiers au moins doivent être des administrateurs indépendants pour le comité d'audit, des risques et du développement durable et dont la majorité des membres doivent être des administrateurs indépendants pour le comité des nominations et des rémunérations. Ces membres sont choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Ils sont désignés à titre personnel et ne peuvent se faire représenter que par un autre membre du comité.

Les membres des comités bénéficient, au titre de l'exercice, de jetons de présence complémentaires d'un montant de 1 500 euros par séance ; le président de chaque comité percevant un montant supplémentaire de 1 700 euros par séance.

1.3.1 Le comité stratégie et investissements

Missions

Le comité stratégie et investissements a pour mission d'examiner tout projet d'investissement ou de désinvestissement de la Société supérieur à 50 millions d'euros et toute opération de croissance externe supérieure à 30 millions d'euros. Il examine la politique de développement par croissance interne et les orientations stratégiques du Groupe.

Composition

Les cinq membres du comité stratégie et investissements sont Serge Grzybowski (président), Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant) depuis le 22 juin 2012, Jean-Paul Faugère depuis le 20 décembre 2012 en remplacement d'Edward Arkwright, Christian Bouvier et Céline Scemama.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2012. L'assiduité des membres du comité a été de 96,7 %.

Le comité stratégie et investissements a notamment examiné ou émis des recommandations sur les questions suivantes :

- divers projets de cession d'actifs (immeubles Messine, portefeuille d'entrepôts, actifs en Allemagne) et d'investissements (portefeuille d'actifs dans la Santé, projet Véolia) ;
- le marché de la santé et l'activité d'Icade Santé en 2012 ;
- des opérations de promotion immobilière tertiaire et de PPP ;
- la stratégie PPP et opérations Campus ;
- le dossier PNE ;
- le projet de rapprochement d'Icade avec Silic ;
- les opérations de fusion-absorption/TUP de filiales par Icade.

Le comité stratégie et investissements a été informé sur le suivi des grands projets (tour EQHO, Millénaire 3, Cité sanitaire de Saint-Nazaire, Balard à Paris 15e, Bleu Capelette à Marseille, PNE à Paris 19e et le projet Véolia).

1.3.2. Le comité d'audit, des risques et du développement durable

Pour la mise en place de son comité d'audit et la définition de ses prérogatives et missions, la Société s'est appuyée sur le rapport du groupe de travail de l'AMF en date du 22 juillet 2010 sur le comité d'audit.

Missions

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission de veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux et consolidés annuels d'Icade ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché.

Il apprécie les risques significatifs et veille au respect (i) des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles Icade fonde son action et (ii) des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer. Parmi ces valeurs figurent les responsabilités particulières d'Icade à l'égard de la sauvegarde et de l'amélioration de l'environnement et du développement durable.

Composition

Les trois membres du comité d'audit, des risques et du développement durable, dont les deux tiers sont des administrateurs indépendants, sont Benoît Faure-Jarrosson (président du comité et administrateur indépendant), Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant) depuis le 22 juin 2012 en remplacement d'Alfonso Munk, et Sabine Schimel.

Le comité d'audit, des risques et du développement durable comprend une majorité de membres disposant d'une expérience et d'une compétence particulière en matière financière et dans le domaine des risques. En effet, Benoît Faure-Jarrosson, son président, est analyste financier depuis 1987. Il est notamment responsable du groupe sectoriel immobilier de la SFAF (Société française des analystes financiers), membre du comité des indices IPD France. De même, Marie-Christine Lambert, est directeur du contrôle de gestion groupe de France Télécom/Orange depuis 2008 et Sabine Schimel, diplômée X-Ensae, a notamment été successivement responsable contrôle de gestion de la direction grand public de CNP Assurances et directeur de l'actuariat central à la direction financière. Elle occupe depuis 2009 le poste de directeur du département développement, filiales et participations à la direction des finances, stratégie, filiales et international de la Caisse des Dépôts.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Ce comité s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2012. L'assiduité des membres du comité a été de 93,3 %.

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a notamment examiné ou émis des recommandations sur les questions suivantes :

- les projets de comptes 2011, de rapport d'activité et de rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne au titre de 2011 ; les projets de comptes consolidés 2011 et de rapport financier semestriel 2012 ;
- le budget 2013 et le plan à moyen terme consolidé 2014-2017 d'Icade ;
- le rapport sur l'activité d'audit en 2012 et le programme d'audit 2013-2015 ;
- le *reporting* des risques 2011 ; l'actualisation des risques au 30 juin 2012 et un point sur le contrôle interne ;
- la promotion ;
- le renouvellement éventuel du mandat de KPMG, commissaire aux comptes ;
- le bilan 2011 de la politique du développement durable ;
- point fiscal ;
- les financements ;
- le point sur la conjoncture des marchés immobiliers ;
- la performance boursière et les recommandations des analystes financiers ;
- le renouvellement de l'autorisation d'émettre des obligations et la révision du montant de l'enveloppe ;
- l'autorisation d'émettre des bons à moyen terme négociables (BMTN).

1.3.3. Le comité des nominations et des rémunérations

Missions

Le comité des nominations et des rémunérations a pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel de la Société et formule des propositions sur (i) les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice de tout ou partie du personnel et (ii) l'attribution gratuite d'actions.

Composition

Les trois membres du comité des nominations et des rémunérations sont Antoine Gosset-Grainville (président), Benoît Maes (administrateur indépendant) depuis le 22 juin 2012, en remplacement de Marie-Christine Lambert et Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant) depuis le 20 décembre 2012, en remplacement de Serge Grzybowski.

Fréquence des réunions et synthèse de l'activité du comité

Le comité des nominations et des rémunérations d'Icade s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2012. L'assiduité des membres du comité a été de 91,7 %.

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment émis des recommandations sur les questions suivantes :

- la fixation de la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour l'exercice 2011, la fixation des critères de performance permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Président-directeur général pour l'exercice 2012 ;
- la proposition d'un plan d'actions gratuites pour l'ensemble des salariés de l'Unité Économique et Sociale (UES) Icade ;
- la proposition d'un plan d'actions gratuites pour les dirigeants d'Icade ;
- les modalités de répartition des jetons de présence au titre de l'exercice 2012 ;
- l'analyse de l'indépendance des administrateurs ;
- l'examen de la candidature de quatre administrateurs et du renouvellement de trois administrateurs.

1.4. LIMITATIONS APPORTÉES AUX POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Les fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général d'Icade ne sont pas dissociées.

Il n'a pas été procédé à la nomination d'un directeur général délégué.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Ni les statuts de la Société, ni le conseil d'administration n'ont fixé de limitation aux pouvoirs d'engagement du directeur général à l'exception de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions approuvé par l'assemblée générale du 22 juin 2012. Ainsi, le conseil d'administration du 22 juin 2012 a donné tous pouvoirs au directeur général, dans la limite maximum de 2,5 % du capital de la Société et d'un prix maximum d'achat par action de 100 euros, hors frais d'acquisition, à l'effet de négocier et signer le cas échéant un nouveau contrat de liquidité, passer tous ordres en bourse ou hors marché et affecter les actions acquises aux différents objectifs de ce programme.

1.5. MODALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les modalités relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales figurent à l'article 15 des statuts de la Société.

1.6. PRINCIPES ET RÈGLES DE DÉTERMINATION DES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DE TOUTE NATURE ACCORDÉS AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Les actions engagées ont permis et permettront pour le futur d'être en pleine conformité avec les règles et les principes conformément à la loi.

1.6.1. Dispositions générales

Le comité des nominations et des rémunérations a notamment pour mission de formuler au conseil d'administration des propositions quant à la rémunération du Président-directeur général (montant des rémunérations fixes et modalités de rémunérations variables le cas échéant, régime de retraite et de prévoyance, avantages en nature et droits pécuniaires divers ainsi que conditions financières de cessation de son mandat) et des dirigeants exerçant un mandat social ainsi que le mode de répartition des jetons de présence votés par l'assemblée générale de la Société. Il a également pour mission de formuler des propositions en matière d'octroi d'options de souscription ou d'achat d'actions et d'attribution gratuite d'actions.

Jusqu'au 20 décembre 2012, date de la démission du Président-directeur général de son mandat de membre du comité des nominations et des rémunérations, ce comité examinait les points concernant la rémunération fixe et variable du Président-directeur général exclusivement en dehors de la présence de ce dernier. Depuis cette date, le Président-directeur général n'est plus membre du comité des nominations et des rémunérations, plaçant ainsi la Société en pleine conformité avec les recommandations du Code de référence.

Le président du comité communique au conseil d'administration l'avis du comité des nominations et des rémunérations.

Le conseil d'administration définit les éléments d'analyse qu'il souhaite se voir présenter par le comité des nominations et des rémunérations à l'appui de ses recommandations.

Dans le cadre de la détermination de la rémunération globale des dirigeants sociaux, le conseil d'administration et le comité des nominations et des rémunérations doivent prendre en compte les principes suivants, conformément aux recommandations du Code de référence :

- exhaustivité : la détermination d'une rémunération doit être exhaustive (partie fixe, partie variable, stock-options, actions de performance, jetons de présence, conditions de retraite et avantages particuliers doivent être retenus dans l'appréciation globale de la rémunération) ;
- équilibre entre les éléments de la rémunération : chaque élément de la rémunération doit être clairement motivé et correspondre à l'intérêt général de la Société ;
- *benchmark* : cette rémunération doit être appréciée dans le contexte d'un métier et du marché de référence européen ou mondial ;
- cohérence : la rémunération du dirigeant mandataire social doit être déterminée en cohérence avec celle des autres dirigeants et celle des salariés de l'entreprise ;
- lisibilité des règles : les règles doivent être simples, stables et transparentes : les critères de performance utilisés pour établir la partie variable de la rémunération, ou le cas échéant pour l'attribution d'options ou d'actions de performance, doivent correspondre aux objectifs de l'entreprise, être exigeants, explicables et autant que possible pérennes ;
- mesure : la détermination de la rémunération et des attributions d'options ou d'actions de performance doit réaliser un juste équilibre et tenir compte à la fois de l'intérêt général d'Icade, des pratiques du marché et des performances des dirigeants.

1.6.2. Jetons de présence

Les administrateurs peuvent être rémunérés, en fonction de leur assiduité aux séances du conseil, par l'allocation de jetons de présence dont l'enveloppe globale est alors fixée chaque année par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires.

La répartition des jetons de présence entre les administrateurs est déterminée librement par le conseil d'administration, après avis du comité des nominations et des rémunérations.

Les membres des comités bénéficient de jetons de présence complémentaires déterminés par le conseil d'administration et versés en fonction de leur assiduité aux séances du comité auquel ils appartiennent.

1.6.3. Intéressement des dirigeants

Options de souscription d'actions

Au cours de la période 2007/2011, le conseil d'administration a arrêté, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, trois plans d'options de souscription d'actions.

Un premier plan 1-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 30 novembre 2007, c'est-à-dire antérieurement à la publication, en octobre 2008, des recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Les bénéficiaires, parmi lesquels le Président-directeur général, peuvent, sans condition préalable d'atteinte d'objectifs économiques, exercer 40 % du nombre total d'options qui leur a été attribué. L'exercice du solde des options (soit 60 %) est subordonné à la réalisation de conditions de performance (cours de Bourse et résultat net part du Groupe). Dans la mesure où il a été constaté que les conditions de performance étaient partiellement satisfaites, seules 77,5 % des options attribuées sont exerçables.

Un second plan 1.2-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 24 juillet 2008, c'est-à-dire lui aussi antérieurement à la publication des recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées. Les bénéficiaires, parmi lesquels le Président-directeur général, peuvent, sans condition préalable d'atteinte d'objectifs économiques, exercer 80 % du nombre total d'options qui leur a été attribué. L'exercice du solde des options (soit 20 %) est subordonné à la réalisation de conditions de performance (sur-performance de l'évolution du cours de Bourse par rapport à l'indice Euronext IEIF Immobilier France). Dans la mesure où il a été constaté que les conditions de performance n'ont pas été satisfaites, seules 80 % des options attribuées sont exerçables.

Un troisième plan 1-2011 a été arrêté par le conseil d'administration le 16 février 2011. Les bénéficiaires, parmi lesquels le Président-directeur général, peuvent sans condition préalable d'atteinte d'objectifs économiques, exercer 35 % du nombre total d'options qui leur a été attribué. L'exercice du solde des options (soit 65 %) est subordonné à la réalisation de conditions de performance (32,5 % sur la sur-performance de l'évolution du cours de Bourse par rapport à l'indice Euronext IEIF Immobilier France et 32.5 % à l'atteinte d'objectifs fixés en termes de cash-flow). Les recommandations du Code de référence relatives à la rémunération des dirigeants mandataires sociaux ont été partiellement respectées dans la mesure où la majorité, mais non la totalité, des options attribuées au dirigeant mandataire social ont été soumises à des conditions de performance.

Actions gratuites

Concomitamment au plan d'options 1-2011, le conseil d'administration du 16 février 2011 a arrêté un plan d'actions gratuites pour l'ensemble du personnel du Groupe. Ce plan porte sur l'attribution gratuite de dix actions par collaborateur mais ne prévoit pas de condition de performance. Les membres du comité exécutif (y compris le Président-directeur général) et du comité de coordination ont cependant renoncé à leurs droits à attribution.

Le 16 février 2012, le conseil d'administration de la Société a arrêté un plan d'actions gratuites pour l'ensemble du personnel du Groupe (plan 1-2012), y compris le Président-directeur général.

Ce plan porte sur l'attribution gratuite de 15 actions par bénéficiaire mais ne prévoit pas de condition de performance.

Concomitamment, il a été arrêté lors de la même réunion du conseil, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, un plan d'actions gratuites (plan 2-2012) pour les membres du comité exécutif (y compris le Président-directeur général) et du comité de coordination. Ce plan subordonne l'acquisition de la totalité des actions gratuites attribuées à des conditions de performance (cash-flow net courant).

Ce dernier plan est donc conforme au Code de référence.

Afin que les attributions d'options et d'actions gratuites au dirigeant mandataire social soient, à l'avenir, pleinement conformes au Code de référence et à la recommandation AMF n° 2012-02, le Président-directeur général s'est engagé, lors de la réunion du conseil d'administration du 20 décembre 2012, à proposer au conseil de soumettre à des conditions de performance la totalité des options et actions gratuites qui lui seraient, le cas échéant, attribuées dans le futur. Cette proposition a été approuvée à l'unanimité par le conseil d'administration de la Société.

Instruments de couverture

À la connaissance de la Société, aucun instrument de couverture de risque concernant les options de souscription d'actions et/ou les actions gratuites n'a été mis en place.

1.6.4. Rémunération du Président-directeur général

L'unique mandat exercé par Serge Grzybowski au sein du Groupe, autre que celui de Président-directeur général de la Société, est le mandat de président du France Green Building Council, une association nationale, pour lequel il ne reçoit aucune rémunération. Aussi, l'information fournie sur sa rémunération porte sur toutes les sommes versées en lien avec tous les mandats qu'il exerce dans le Groupe.

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration du 16 février 2012 a fixé la part variable du Président-directeur général au titre de 2011 à 329 200 euros se décomposant en 209 200 euros de part variable 2011 et de 120 000 euros de prime exceptionnelle au titre de l'opération Silic.

Par ailleurs, le conseil d'administration du 7 avril 2011, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations et après avoir renouvelé le mandat de Serge Grzybowski comme Président du conseil d'administration et directeur général d'Icade, a décidé de maintenir la rémunération annuelle fixe de Serge Grzybowski pour 2012 à 400 000 euros au titre de ces fonctions.

Cette rémunération du Président-directeur général d'Icade a été déterminée après prise en compte d'un *benchmark* effectué par un prestataire externe, regroupant d'une part les dirigeants d'un panel de sociétés du SBF 80 (SBF 120 moins les sociétés du CAC 40) à capitalisation, chiffre d'affaires et effectifs comparables et d'autre part les dirigeants d'un panel de sociétés appartenant au secteur de l'immobilier.

Le conseil d'administration du 26 mars 2012 sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations a également décidé de maintenir le plafond de la rémunération variable de Serge Grzybowski à 60 % de la rémunération annuelle fixe et de la déterminer selon six critères pondérés correspondant à l'atteinte des objectifs fixés annuellement par le conseil d'administration sur proposition du comité des nominations et des rémunérations.

Les six critères utilisés pour déterminer la partie variable de la rémunération se décomposent comme suit :

- trois critères quantitatifs[1] pour 30 % de la rémunération fixe (rentabilité du groupe Icade : EBO/CA, rentabilité du métier Promotion : RO/CA et cash-flow net courant) ;
- et trois critères qualitatifs pour 30 % de la rémunération fixe (déroulement de l'opération Silic, poursuite de la stratégie de développement durable, *reporting* et management).

7

1.6.5. Indemnité de rupture du Président-directeur général

Le conseil d'administration réuni le 7 avril 2011 a décidé d'allouer au Président-directeur général une indemnité en cas de rupture de son mandat de Président-directeur général.

Conformément aux recommandations du Code de référence, cette indemnité de rupture ne sera alloué au Président-directeur général par le conseil d'administration qu'en cas de départ contraint lié (i) à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou (ii) à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration (le ***Départ Forcé***), dans les conditions décrites ci-après :

a) Montant de l'Indemnité de Rupture

Le montant de l'Indemnité de Rupture sera égal à deux fois le montant total de la rémunération globale brute (part fixe et part variable) perçue par le Président-directeur général au cours des 12 derniers mois précédant la date de Départ Forcé. Dans l'hypothèse où la durée effective du nouveau mandat de directeur général de Serge Grzybowski serait inférieure à douze mois, il sera tenu compte de sa rémunération perçue au cours des derniers mois de son précédent mandat de directeur général de manière à ce que l'Indemnité de Rupture puisse être calculée sur une période de 12 mois.

b) Conditions du versement de l'Indemnité de Rupture

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le paiement de l'Indemnité de Rupture sera subordonné au respect de la condition de performance décrite ci-après.

Condition de performance

En cas de Départ Forcé, Icade versera au Président-directeur général l'Indemnité de Rupture si le Dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la Période de Référence.

Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :

- le ***RNPG*** signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par une société dans ses comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession ;
- le ***Dernier RNPG*** signifie le dernier RNPG d'Icade connu au titre de l'exercice précédant la date de Départ Forcé ;
- le ***RNPG de la Période de Référence*** signifie la moyenne arithmétique des RNPG d'Icade au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.

1.6.6. Rémunération au titre de missions particulières

Il peut également être alloué, par le conseil d'administration, des rémunérations exceptionnelles pour des missions ou mandats confiés à des administrateurs, dans les conditions prévues par les dispositions légales applicables.

1.6.7. Autres avantages

Serge Grzybowski bénéficie par ailleurs, en sa qualité de Président-directeur général d'Icade :

(i) d'un véhicule de fonction, attribué selon les règles définies au sein d'Icade ; et

(ii) d'un contrat d'assurance garantie chômage des mandataires sociaux souscrit par Icade, auprès de l'Association GSC, régime de base classe 6 option 2 et régime complémentaire classe H option 2, avec une durée d'indemnisation de 24 mois.

La cotisation due est prise en charge en totalité par Icade. La cotisation payée par l'entreprise est considérée comme un supplément de rémunération (article 82 du CGI) et comme tel assujetti à l'impôt et aux charges sociales.

1.7. PUBLICATION DES INFORMATIONS PRÉVUES PAR L'ARTICLE L. 224-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique figurent dans le rapport de gestion.

(1) Le niveau de réalisation pour ces critères quantitatifs a été établi de manière précise mais n'est pas rendu public pour des raisons de confidentialité.

2. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

2.1. LE CADRE DE CONTRÔLE

Dans la continuité des exercices précédents, Icade a utilisé en 2012 le cadre de référence proposé par l'AMF dans son document intitulé « Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne : cadre de référence » en date du 22 juillet 2010. Ce dernier a été mis en application dans sa globalité : principes généraux et cadre du contrôle interne comptable et financier, analyse et maîtrise des risques opérationnels, y compris dans le domaine des systèmes d'information.

Des référentiels ont été élaborés pour les principaux processus opérationnels et activités d'Icade, ainsi que pour les principaux cycles transversaux.

2.2. LES OBJECTIFS DU CONTRÔLE INTERNE DU GROUPE

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques a été déployé au niveau de la Société et du Groupe.

Aux termes du cadre de référence proposé par l'AMF, *« le dispositif de contrôle interne vise [...] à assurer :*

- *la conformité aux lois et règlements ;*
- *l'application des instructions et des orientations fixées par la direction générale ;*
- *le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;*
- *la fiabilité des informations financières ».*

Plus particulièrement, les procédures de contrôle interne en vigueur dans la Société et le Groupe ont pour objectif :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements des personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et règlements applicables et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part, de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la Société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

L'un des objectifs du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Par ailleurs, aux termes du cadre de référence proposé par l'AMF, *« la gestion des risques est un levier de management de la société qui contribue à :*

- *créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société (...) ;*
- *sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs (...) ;*
- *favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société (...) ;*
- *mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques ».*

Les principaux risques auxquels sont exposés Icade et ses filiales sont énumérés dans le rapport de gestion. Il s'agit principalement des risques suivants :

Risques juridiques et fiscaux

Risques découlant du contrôle par l'actionnaire majoritaire ; risques liés aux évolutions en matière de développement durable ; modifications des réglementations s'appliquant à l'activité de foncière et de prestataire de services immobiliers ; modifications des règles s'appliquant à l'activité de promotion immobilière ou de partenariats public-privé ; risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles sur des autorisations délivrées ; risques liés à une modification du régime fiscal SIIC ; risques liés à une modification des dispositifs fiscaux au bénéfice de clients d'Icade ; risques liés à une modification des règles fiscales françaises.

Risques techniques et environnementaux

Risques liés à la pollution et la qualité des sols ; risques liés à la santé publique et à la sécurité.

Risques liés au marché de l'immobilier

Variations du marché de l'immobilier ; risque lié au développement de la concurrence.

Risques opérationnels

Difficultés de financement du développement ; risques d'acquisition ; risques liés à l'intervention de prestataires extérieurs ; défaillance des systèmes d'information ; évolution des normes comptables ; augmentation des primes des polices d'assurances et non couverture de certains risques d'exploitation ; risques spécifiques au métier de foncière (risques liés à l'estimation de la valeur des actifs, non réalisation du plan d'investissements et d'arbitrage, évolution des taux de vacance et des conditions financières de renouvellement des baux commerciaux, coûts liés au vieillissement ou aux besoins de mise aux normes des biens immobiliers) ; risques spécifiques au métier de promoteur (disponibilité et coût d'acquisition des terrains, découverte de pollution ou de vestiges archéologiques, difficultés liées aux autorisations administratives préalables à la construction des

immeubles, évolution des coûts de construction, recours après livraison ou achèvement des travaux, opérations en blanc ou en gris, défaillance de partenaires) ; risques liés aux métiers des services (recherche de la responsabilité pénale ou civile d'Icade).

Risques financiers

Risques de crédit et de contrepartie ; risques de liquidité ; risques de marché (risque de taux et risque sur actions et autres instruments financiers).

2.3. L'APPROCHE GÉNÉRALE DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE

Pour atteindre les objectifs de contrôle, Icade a défini les principes généraux suivants pour le Groupe :

2.3.1. L'analyse des risques

À partir des risques identifiés, l'analyse des facteurs susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de la Société conduit à une appréciation périodique des gravités et probabilités d'incidents, objectivée par l'historique fourni par la « base incidents ».

Les risques liés à l'environnement sont encadrés par des systèmes de veille et contrôlés par des comités (investissements, engagements…) dont le fonctionnement est soumis à des audits ponctuels.

Les risques liés aux processus métiers et fonctions support font l'objet d'une démarche semestrielle d'identification, d'analyse et d'évaluation en termes d'impact et de probabilité de survenance. Les principaux risques identifiés font l'objet d'une description avec indication des mesures de maîtrise existantes et le cas échéant des mesures de maîtrise futures.

Il est ainsi établi une cartographie des risques et de leur maîtrise pour l'ensemble des activités opérationnelles et de support d'Icade.

2.3.2. L'organisation du contrôle interne des prises de risques

- Le cadre général de contrôle interne d'Icade fait l'objet d'une évaluation annuelle.

  Cette évaluation est réalisée par les responsables des pôles métier et directions support, sur la base de questionnaires déclinant les différentes composantes du contrôle interne, sous le contrôle de la direction de l'audit, des risques et du développement durable.

  Pour l'exercice 2012, il ressort de cette évaluation que les principes généraux de contrôle interne sont acquis, avec un bon niveau de maturité qui poursuit son amélioration, tant en ce qui concerne les activités opérationnelles que dans les fonctions corporate.

- Le contrôle interne des prises de risques opérationnels est confié aux responsables des activités.

  Dans le cadre de plans d'actions élaborés par les responsables, sous contrôle de la direction de l'audit, des risques et du développement durable, des procédures spécifiques, des délégations et des éléments de contrôle ont été mis en place pour sécuriser les étapes de prises de risques repérées dans les processus. Cette mise en place a fait l'objet d'un projet spécifique achevé début 2012, le dispositif étant désormais soumis à une maintenance permanente.

- Le contrôle de l'information comptable et financière est confié à la direction financière.

- En liaison avec la direction de l'audit, des risques et du développement durable, des cadres de contrôle permettant de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité de l'information de gestion et des états financiers établis conformément aux principes comptables généralement admis, ont été établis pour les principales activités et filiales.

2.3.3. La diffusion généralisée de l'information relative aux procédures de prise de risques

La centralisation des méthodes et des relevés de processus permet de regrouper, entité par entité, la localisation des prises de risques et les mesures de contrôles associées et d'en assurer la diffusion aux acteurs concernés.

2.3.4. L'audit du contrôle interne

Selon un programme dont le comité d'audit est tenu informé, l'audit du contrôle interne est assuré par la direction de l'audit, des risques et du développement durable auprès des responsables des activités qui sont en charge de l'application et du respect, au sein de leurs entités, des procédures définies par le Groupe ainsi que de la définition et de l'application des procédures propres aux domaines dont ils sont responsables. Les méthodes et les conditions de mise en œuvre de cet audit du contrôle interne font l'objet d'une validation tierce partie par le service d'audit de la Caisse des Dépôts.

2.4. LE PILOTAGE ET LA SURVEILLANCE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

2.4.1. Travaux de suivi permanent des éléments de maîtrise

La maîtrise des risques opérationnels s'inscrit dans le cadre d'un recensement et d'une description des processus clés et se traduit par une revue semestrielle des risques opérationnels avec une mise en place et suivi de plans d'actions suivant quatre approches complémentaires :

Le suivi régulier du dispositif de maîtrise des risques

Icade procède à une revue semestrielle des risques et mesures de maîtrises correspondantes, sous le contrôle de la direction de l'audit, des risques et du développement durable.

Les missions d'audit

Elles sont réalisées afin d'apprécier le respect des procédures et processus de fonctionnement et de contrôle des risques principaux. Ces missions portent sur des filiales ou sur des sujets transversaux.

Les tableaux de bord des plans d'actions

Les responsables des activités ont renseigné, en cours d'exercice, des tableaux de bord spécifiques comportant des indications relatives à la réalisation des objectifs d'évolutions des mesures face aux risques opérationnels significatifs.

La traçabilité des contrôles de premier niveau

Comme le prévoit la charte du contrôle interne d'Icade, les contrôles de premier niveau des mesures de maîtrise des risques significatifs ont été mis en place de manière à être traçables et contrôlables au travers de contrôles de second niveau assurés par des contrôleurs internes.

2.4.2. Travaux de suivi ponctuels des éléments de maîtrise

Au-delà du recensement semestriel des catégories de risques opérationnels et sécurités correspondantes, un certain nombre de processus clés ou d'opérations importantes fait l'objet de procédures de maîtrise à travers des instances de décision spécifiques : à titre d'exemple, les risques liés à certaines opérations de promotion peuvent justifier la constitution de provisions examinées au cours de comités d'engagement du pôle Promotion.

Les acquisitions, cessions, prises à bail

Au cours de l'exercice, ces opérations n'ont pu être engagées, au-delà de certains seuils, sans la validation par le bureau d'engagement de l'entité puis le comité d'engagement du pôle ou le comité d'engagement d'Icade. Ce dernier comité se réunit tous les mois et chaque fois que la situation l'exige. Il a, notamment, vocation à statuer sur les points suivants : examen des projets d'investissements-désinvestissements, prise à bail.

Les opérations de promotion

Le comité d'engagement d'Icade est saisi et doit autoriser tout projet d'opération de promotion si, dans le cadre du projet considéré, le coût d'acquisition du foncier ou celui de la construction excède certains seuils. Pour les montants inférieurs, c'est le comité d'engagement du pôle qui assure les mêmes fonctions pour l'exercice écoulé.

Les engagements financiers

Le comité d'engagement d'Icade examine les dossiers liés à la croissance externe, la prise de participation, la cession de titres, de fonds de commerce, les fusions et les partenariats. Il autorise la prise des engagements principaux au bilan ou hors bilan de tout projet lié ou non aux métiers.

Le conseil d'administration a mis en place un comité stratégie et investissements qui, ayant notamment pour mission d'examiner et d'émettre des recommandations au conseil d'administration pour tout projet d'investissement ou de désinvestissement supérieur à 50 millions d'euros et à 30 millions d'euros pour toute opération de croissance externe, assure ainsi un contrôle de second niveau.

Le financement et la trésorerie

Les évolutions des besoins de financements, des ressources à long terme, des besoins en fonds de roulement, des ressources de trésorerie ainsi que de leur couverture, sont examinées tous les mois par le comité des risques, taux, trésorerie et financements. Celui-ci définit la stratégie dans ces domaines, qui est mise en œuvre par la direction financière.

Les processus relatifs aux ressources humaines

Le comité des ressources humaines se réunit toutes les deux semaines. Il a pour objet l'examen des grands domaines de responsabilités de la direction des relations humaines et de leur avancée en matière de mobilité, formation, recrutement, politique salariale, relations sociales, négociations collectives, respect des lois du travail et de la réglementation juridique mise en place et suivi des procédures. Les éléments détaillés de ce processus sont décrits dans le rapport annuel valant document de référence. L'ensemble de ces responsabilités est regroupé dans une même direction pour toutes les structures d'Icade.

Les litiges

La direction juridique d'Icade effectue périodiquement et au moins semestriellement un recensement de l'ensemble des litiges d'Icade et de ses filiales sur la base duquel des provisions sont arrêtées pour chaque contentieux ou litige significatif en liaison avec les principaux responsables financiers.

Les assurances

Icade, en collaboration avec ses courtiers, s'attache à maintenir un niveau de couverture adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché des assurances et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre. Un rapport annuel des conditions de renouvellement est édité par la direction juridique.

2.5. L'ENVIRONNEMENT ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Icade regroupe les fonctions centrales suivantes pour le Groupe : trésorerie, ressources humaines, consolidation, *reporting* et contrôle financier, systèmes d'information, investissements et financements. Les filiales sont dotées d'un dispositif qui leur permet d'élaborer, de façon autonome, leurs états financiers.

Du fait de cette organisation, le contrôle interne de l'information comptable et financière est articulé autour des éléments suivants :

- un référentiel et des méthodes comptables communs ;
- une fonction comptable, gestion et consolidation centrale ;
- une fonction comptable et de gestion des filiales ;
- un *reporting* financier ;
- un cadre de contrôle du traitement de l'information comptable et financière.

2.5.1. Un référentiel et des méthodes comptables communs

Pour la production des comptes consolidés lors de chaque semestre et la publication du chiffre d'affaires trimestriel, Icade utilise le référentiel commun au Groupe ce qui induit :

- l'homogénéité des méthodes comptables et règles de consolidation ;
- la normalisation des formats de restitution.

Icade établit ses comptes consolidés en application des normes IFRS. La mise en œuvre de ces normes a fait l'objet, au cours de l'exercice, de formations et d'instructions spécifiques. Des notes de la direction financière Groupe définissent en particulier le calendrier de chaque clôture.

Les systèmes d'informations financières et leur contenu sont pilotés par le membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier, en étroite collaboration avec son comité de direction.

2.5.2. Une fonction comptable et de gestion centrale

Sous l'autorité du membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier, les équipes de la direction financière assurent la production de l'ensemble des données financières d'Icade et des données consolidées ainsi que la coordination des travaux des directions financières des filiales. Le contenu de cette fonction est, notamment, le suivant :

- définition et diffusion des méthodes, procédures et référentiels comptables du Groupe ;
- production des comptes annuels ;
- production des comptes consolidés semestriels et annuels ;
- production des informations financières trimestrielles ;
- coordination du processus budgétaire et prévisionnel ;
- identification et réalisation des évolutions nécessaires aux systèmes d'information comptables et de gestion ;
- production de la liasse fiscale ;
- production du rapport de gestion ;
- participation à l'élaboration du document de référence.

2.5.3. Une fonction comptable et de gestion des filiales

Les filiales d'Icade disposent d'un personnel autonome dont la mission est, notamment, la suivante :

- adaptation des méthodes, procédures et référentiels comptables à ceux fixés par le Groupe ;
- production des comptes annuels ;
- production des liasses de consolidation semestrielles et annuelles ;
- production des informations financières trimestrielles ;
- établissement des liasses fiscales annuelles ;
- production d'un *reporting* opérationnel et financier ;
- production des éléments budgétaires et prévisionnels.

2.5.4. Un *reporting* financier

Les filiales du Groupe s'inscrivent dans le cycle de *reporting* financier qui constitue un des éléments centraux de pilotage du Groupe. Ce *reporting* comporte deux volets :

Le processus budgétaire

Le processus budgétaire est appliqué pour les filiales consolidées du Groupe. Ce processus se déroule au cours des mois d'octobre et de novembre. Les filiales élaborent et proposent à la direction générale du Groupe leur budget pour le prochain exercice. Ce budget constitue ensuite l'élément de référence du *reporting* mensuel.

Le *reporting* mensuel

Le *reporting* mensuel est une composante du dispositif de contrôle et d'information financière. Il comporte le chiffre d'affaires et d'autres indicateurs financiers par métier sur la période considérée, en comparaison avec les objectifs budgétaires et la réalisation de l'exercice précédent. Tous les contrôleurs de gestion et comptables du Groupe utilisent le même système informatique pour produire le *reporting* mensuel.

2.5.5. Une communication financière organisée conformément aux règles de l'AMF

Icade publie son information financière trimestrielle, semestrielle et annuelle par voie de communiqué de presse. Diffusés aux analystes, investisseurs et principaux médias, ces communiqués de presse sont également mis en ligne sur son site Internet.

Ces communiqués sont diffusés simultanément à l'AMF comme toutes les autres informations susceptibles d'influencer le marché et en complément des documents publiés par Icade disponibles également sur son site.

2.6. ÉVOLUTION DES PROCESSUS DE CONTRÔLE INTERNE, FONCTION RISQUES ET AUDIT

2.6.1. Au cours de l'exercice 2012

Au sein d'Icade, le contrôle interne est exercé sous la responsabilité :

- des directeurs des filiales et directions support pour la maîtrise des opérations ;
- de la direction financière pour le traitement des données financières.

La fonction risques a été assurée par la direction de l'audit, des risques et du développement durable :

- qui a périodiquement évalué les risques en termes de probabilité d'occurrence et de gravité ;
- qui a participé à l'instruction des dossiers en comité d'engagement.

La direction de l'audit, des risques et du développement durable a réalisé des missions sur des systèmes de contrôle interne et a, notamment, procédé à l'examen des relevés de processus, des plans d'actions et des tableaux de bord mentionnant les recommandations et objectifs de progrès formulés par l'audit, en accord avec les responsables.

Par ailleurs, elle a poursuivi la supervision du dispositif de contrôle interne sur l'ensemble des métiers, fonctions supports et processus significatifs d'Icade. Ce projet est mis en œuvre sous la responsabilité des membres du Comité Exécutif, qui s'appuient sur un réseau de contrôleurs internes nommés au sein de chaque pôle et direction support. Dans ce cadre, au cours de l'année 2012, les processus d'évaluation des points de contrôle traçables et auditables mis en place depuis fin 2010, ont été poursuivis. La conception et le fonctionnement de l'ensemble du dispositif a par ailleurs fait l'objet en 2012 d'un premier audit complet spécifique, dont la validation par le service d'audit de la Caisse des Dépôts des travaux et conclusions garantit le caractère indépendant.

Enfin, au titre de la maîtrise des risques, le Groupe a actualisé son plan de continuité d'activité, qui couvre les aspects métier comme les aspects informatiques.

2.6.2. Pour les exercices à venir

En 2013, l'actualisation semestrielle des risques sera poursuivie, de même que l'adaptation permanente des mesures de maîtrise des risques et points de contrôle. Par ailleurs, les recommandations émises à l'issue du premier audit du contrôle interne seront mises en œuvre afin de poursuivre l'amélioration des processus de gestion des risques et de contrôle interne, notamment pour renforcer les contrôles de second niveau sur certains processus et améliorer le suivi de plans d'actions décidés dans les cas de contrôles défaillants.

Fait à Paris, le 20 février 2013

Le Président-directeur général

Chapitre 8

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Icade

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Icade **208**

Chapitre 8

Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil d'administration de la société Icade

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Icade et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion de risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par les articles L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 20 février 2013

Les Commissaires aux Comptes

Mazars		**PricewaterhouseCoopers Audit**
Gilles Rainaut	Jérôme de Pastors	Jean-Baptiste Deschryver

Chapitre 9

Responsabilité sociale et environnementale (RSE)

1. Enjeux et responsabilités d'Icade en matière de Développement Durable 213

1.1. Icade, acteur engagé 213
1.2. Icade, au cœur des sept responsabilités de l'Immobilier durable 213
1.3. Les quatre enjeux sociaux d'Icade 215
1.4. Icade, une politique RSE structurée 216

2. Déclarations en application du décret 2012-557 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale 221

2.1. Ressources humaines et données sociales 221
2.2. Données environnementales 232
2.3. Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable 273

Annexe 1 278
Annexe 2 279

Chapitre 9
Responsabilité sociale et environnementale (RSE)

RÉSUMÉ

Les nouvelles règlementations de « l'immobilier durable » modifient l'écosystème du secteur : après les réglementations thermiques, se succèdent les annexes environnementales aux baux, la transparence de l'information « Responsabilité sociale des entreprises » (RSE), les bâtiments biosourcés, l'obligation prochaine d'amélioration de performance sur les bâtiments existants. Pour leur part, les attentes des clients en matière de bâtiments durables n'ont pas faibli.

Engagé en 2008, le programme de Développement Durable d'Icade a été structuré en quatre thèmes et douze engagements en 2011. Il intègre ces nouvelles exigences réglementaires et de marché, afin de renforcer notre efficacité de court terme, et anticipe pour le moyen terme les évolutions à venir des besoins et des réglementations.

Le haut niveau de performance en matière de Développement Durable atteint dès 2011 par la Promotion Immobilière, marqué par de multiples distinctions professionnelles, a été consolidé en 2012 et permet de faire face avec confiance aux évolutions des marchés du logement et du tertiaire.

Icade Foncière a focalisé son attention sur la partie la plus significative du patrimoine de bureaux et de parcs tertiaires, avec de premières séries d'indicateurs qui permettront de piloter les projets d'amélioration. Les coopérations bailleur/preneur se mettent progressivement en place, notamment dans le cadre des baux verts, en préparation aux futures exigences de maîtrise des impacts globaux.

Appuyée sur un dialogue social de qualité, la politique de Ressources Humaines demeure particulièrement attentive à l'égalité hommes-femmes, à la prévention du stress et à l'accueil des handicapés. L'accord statutaire commun à l'ensemble des salariés de l'UES Icade, signé par la direction et toutes les organisations syndicales représentatives, a harmonisé les situations des salariés, contribuant à la dynamique de l'entreprise et à l'optimisation de ses ressources.

La présentation détaillée des informations RSE en 42 items et trois parties (données sociales, données environnementales, engagements sociétaux) est conforme au décret du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence en matière sociale et environnementale. Celui-ci impose aux sociétés cotées cette répartition pour rendre compte de leurs actions RSE dans leur rapport de gestion ; les informations ainsi communiquées sont vérifiées par un « tiers vérificateur », en l'occurrence le cabinet Mazars. Les grandes lignes de la politique de Développement Durable d'Icade sont décrites à l'Item n° 20 « l'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement ».

1. Enjeux et responsabilités d'Icade en matière de Développement Durable

1.1. ICADE, ACTEUR ENGAGÉ

1.1.1. Agir pour réduire l'empreinte du secteur construction/immobilier

Le secteur immobilier-construction est fortement impliqué dans la réponse aux défis du développement durable, notamment dans le cadre de réglementations environnementales exigeantes. Cette implication est le reflet de son poids dans l'économie nationale (27 % du patrimoine national en valeur, 19 % de la valeur ajoutée, 54 % de la Formation Brute de Capital Fixe) mais aussi de ses impacts environnementaux et sociaux :

- 43 % de l'énergie finale (70 millions de tep/an selon France GBC) ;
- 24 % des émissions de CO_2 – 2e secteur après le transport *(source : Ademe)* ;
- 17 % des prélèvements d'eau pour l'eau potable (5,6 milliards m^3) ;
- 38,2 millions de tonnes/an de déchets ;
- 2 millions d'emplois répartis dans les territoires.

1.1.2. Placer la ville au cœur des enjeux du développement durable

Les villes sont à l'origine de 75 % des émissions de gaz à effet de serre dans le monde et concentrent une part prépondérante des défis sociaux et économiques. L'attente d'actions efficaces contre le changement climatique et pour la cohésion sociale s'y fait particulièrement pressante.

Aucun acteur de la Ville ne détient seul les clés de la réussite pour demain. Le progrès appelle une approche systémique, qui permette d'assurer la cohérence entre les composantes environnementales, sociétales et économiques aux différentes échelles que sont la ville, ses quartiers, ses opérations et ses immeubles.

La performance de la Ville appelle enfin une vision de long terme, qui dépasse, tout en les respectant, les exigences et contraintes immédiates des plans de financement et des marchés immobiliers.

1.1.3. Positionner Icade comme un acteur essentiel de la ville de demain

Tout bâtiment doit en permanence s'adapter pour mieux répondre aux contraintes de son environnement, tout en satisfaisant les besoins sociaux, sanitaires et culturels de ses utilisateurs. Bâtisseur de ville depuis plus de 150 ans, Icade est l'initiateur d'un urbanisme durable. Filiale de la Caisse des Dépôts et société immobilière cotée, elle allie le meilleur du public et du privé dans les métiers de foncière, de promotion et de services immobiliers. Sa stratégie s'appuie sur une vision de long terme et sur une dynamique de performance et de création de valeur pour ses partenaires.

1.1.4. Conforter Icade comme entreprise socialement engagée

L'engagement social d'Icade se traduit par deux mots-clés : progrès social et accompagnement du changement :

- progrès social : la politique des ressources humaines respecte les principes édictés par l'OIT relatifs aux droits des salariés, en garantissant l'égalité des chances et de traitement en matière de recrutement, de formation professionnelle ou de rémunération mais aussi en favorisant la représentation des salariés et en garantissant le droit à la négociation collective ;
- accompagnement du changement : la mise en œuvre de la stratégie de foncière-développeur se traduit par des réorganisations et par des changements de périmètres, acquisitions et cessions. Ce contexte évolutif nécessite une attention particulière à la qualité du dialogue social, à l'accompagnement des collaborateurs concernés et à la relation managériale.

1.2. ICADE, AU CŒUR DES SEPT RESPONSABILITÉS DE L'IMMOBILIER DURABLE

Leur rôle crucial dans l'économie nationale, dans les impacts environnementaux et dans les défis quotidiens de la qualité de vie urbaine confère aux acteurs de l'Immobilier/Construction une Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) considérable.

1.2.1. Renforcer la transparence

Le caractère systémique des dynamiques urbaines, l'imbrication sur chaque projet des activités de financement, de programmation, de maîtrise d'ouvrage, de conception et d'études, de construction et ensuite d'exploitation, imposent à la fois communication et transparence de l'information. En effet, si chacun des acteurs de l'immobilier développe son action selon ses propres règles professionnelles, c'est bien la résultante de ces activités, le projet puis le bâtiment construit, qui va avoir des impacts sociaux et sociétaux, mais également environnementaux durant la longue période de son cycle de vie.

De nombreuses sociétés avaient depuis plusieurs années pris l'initiative de communiquer dans leurs rapports annuels des éléments de *reporting* RSE. Pour l'exercice 2012, de nouvelles obligations de transparence en matière sociale et environnementale s'imposent à certaines entreprises depuis la publication le 24 avril 2012 du décret n° 2012-557 pris en application de l'article 225 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010. Ce décret concerne pour l'exercice 2012 les sociétés cotées ainsi que les sociétés non cotées dont le chiffre d'affaires est supérieur à 1 milliard d'euros et l'effectif permanent supérieur à 5 000 personnes. Ces obligations se traduisent par la publication

d'informations organisées selon une liste de 42 items et vérifiées par « un organisme tiers indépendant ». France GBC, association des entreprises de la construction et de l'immobilier durables, a élaboré un guide facilitant ce *reporting* grâce à un travail de place précisant des définitions, certains indicateurs et des méthodes de présentation ; Icade a pris une part active à ce processus.

1.2.2. Lever les incertitudes sur les contraintes règlementaires du tertiaire existant

En novembre 2011, le rapport sur les « Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020 » concluait les travaux d'un groupe présidé par Maurice Gauchot, président de CBRE.

Ce rapport comprenait 23 propositions opérationnelles dont de nombreuses innovations :

- proposition n° 4 : « Prendre en compte la consommation énergétique tous usages (consommation globale) pour le suivi des réductions des consommations » ;
- proposition n° 5 : « Utiliser l'énergie finale pour le suivi de la consommation, c'est-à-dire celle inscrite sur les factures d'énergie » ;
- proposition n° 14 : « Les objectifs d'économie d'énergie peuvent être considérés bâtiment par bâtiment ou bien globalement pour un patrimoine » ;
- proposition n° 30 : « Rendre obligatoire l'affichage des consommations énergétiques dans les immeubles » ;
- proposition n° 11 : « Imposer des sauts de classe de consommations énergétique dans l'échelle des consommations » ;
- proposition n° 20 : « Établir des garde-fous basés sur le retour sur investissement selon la nature des travaux réalisés (petits, moyens ou importants) ».

Cette approche pragmatique et structurée recèle de multiples conséquences opérationnelles notamment dans la programmation et l'organisation des travaux à effectuer sur le patrimoine tertiaire. L'absence de publication du décret en 2012 a induit sinon un attentisme du moins une prudence dans la gestion des engagements de travaux sur les patrimoines tertiaires. Une publication en 2013 relancerait sans nul doute une dynamique de progrès dans le parc existant, qui concentre à court terme la quasi-totalité des enjeux environnementaux du secteur. La construction neuve annuelle « pesant » environ 1,5 % du parc immobilier français, ce sont donc plus de 98 % du parc qui seraient impactés par ce futur décret.

1.2.3. Renforcer la synergie propriétaire/gestionnaire/utilisateurs en exploitation tertiaire

En immobilier tertiaire, la réduction des impacts environnementaux des bâtiments en énergie, carbone, eau, déchets etc. implique autant le ou les locataires que le propriétaire. Dans les immeubles multi-locataires par exemple, chauffage et climatisation relèvent souvent du propriétaire, alors que consommations électriques, éclairage, eau vont majoritairement concerner les locataires.

Pour inciter les deux parties à mieux travailler ensemble, l'article 8 de la loi Grenelle 2, transcrit dans l'article L. 125-9 du Code de l'environnement, institue le principe d'échanges d'informations entre bailleur et preneur, assortis d'un plan d'actions.

Cette obligation a été précisée par le décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011 applicable au 1er janvier 2012 pour les nouveaux baux et prend la forme d'une annexe environnementale au bail pour toutes les surfaces louées de plus de 2 000 m². Les engagements sont :

- pour le bailleur comme pour le preneur, de décrire les caractéristiques des équipements et les consommations concernant l'énergie, l'eau, ainsi que la production de déchets ;
- d'établir ensemble un plan de progrès visant à améliorer la performance énergétique et environnementale des locaux loués et de l'ensemble du bâtiment et de mettre en place le programme d'actions correspondant.

Pour les surfaces louées de plus de 2 000 m², tous les baux existants devront faire l'objet d'un avenant avec annexe environnementale au plus tard le 13 juillet 2013. Ainsi est institutionnalisée une concertation qui devra trouver sa dynamique sur le moyen terme.

Certains bailleurs, dont Icade, avaient anticipé cette réglementation en signant des baux verts avec certains locataires selon des modalités inspirées des travaux préparatoires au décret. Les premiers « baux verts » réglementaires auront été signés en 2012.

1.2.4. Cerner les limites de l'approche réglementaire sur l'énergie en construction neuve

Après la mise en place de la RT 2012 sur les opérations tertiaires fin octobre 2012, puis sur les opérations de logements au 1er janvier 2013, la construction neuve a franchi un pas de géant dans la maîtrise des impacts énergétiques des constructions neuves.

Mais cette performance élevée a mis en lumière les écarts entre l'approche normative de l'impact énergétique tel que modélisé par la réglementation et la vie réelle des bâtiments :

- d'une part, le champ du calcul réglementaire et ses « cinq usages » : chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, éléments auxiliaires (ventilateurs, pompes), ne recouvre pas la totalité des consommations, donc des impacts, en omettant notamment les process, ascenseurs, parking, RIE et bureautique pour le tertiaire et les appareils ménagers pour le résidentiel ;
- d'autre part, et notamment en tertiaire, la diversité des modes d'occupation des espaces (notamment plages horaires et consignes de température de confort) peuvent notablement diverger des hypothèses normatives.

Ainsi, plusieurs études constatent que les consommations réelles constatées diffèrent sensiblement des consommations « règlementaires ». La prise en compte dans les impacts de l'immeuble des déplacements des salariés accentue encore les écarts avec des consommations réelles jusqu'à cinq fois supérieures aux consommations règlementaires.

1.2.5. Optimiser le recours aux certifications

La certification environnementale est désormais devenue un standard lors de la construction d'immeubles tertiaires d'une certaine taille. La seule certification HQE concerne désormais un stock de plus de 1 200 immeubles construits ou en cours de réalisation en France.

Dans cette dynamique, la multiplicité des certifications environnementales, appuyées sur des référentiels différents, notamment dans l'immobilier tertiaire, induit une surenchère de certains investisseurs qui imposent la double, voire la triple certification environnementale pour les bâtiments neufs comme marque de qualité supérieure.

Les écarts de méthode sont encore plus importants pour ce qui concerne les certifications en phase « exploitation ».

Une simplification et une convergence des dispositifs est souhaitable. L'association *Sustainable Building Alliance* (SBA), dont Icade a été l'un des fondateurs, œuvre dans ce but dont l'atteinte sera sans doute rendue complexe par l'existence de multiples enjeux liés au « marché mondial des certifications d'immeubles ».

1.2.6. Améliorer l'articulation bâti/transports

Qu'il s'agisse d'impact environnemental, notamment en termes d'émissions de gaz à effet de serre (GES) des véhicules, d'impact sociétal avec les durées de trajets et le stress induit, ou de performance économique, la localisation d'un immeuble résidentiel ou tertiaire constitue un facteur clé de sa réussite et de sa « valeur verte ». Cette question concerne autant les projets de centre-ville que l'aménagement de nouvelles zones péri-urbaines.

Un des défis à relever par l'aménagement urbain est de mieux gérer la tension entre le renouvellement urbain et l'extension urbaine, notamment d'offrir de nouvelles alternatives à la périurbanisation diffuse par des projets qui articulent davantage les processus d'urbanisation aux conditions de déplacement et de mobilité. C'est pourquoi les projets d'aménagements urbains durables, s'ils sont envisagés du double point de vue agencement du cadre bâti et mobilité pourront jouer un rôle dans le devenir de la ville. Dans cette perspective, Icade contribue à la mise au point d'un outil expert au service de la coordination entre les acteurs, IMPETUS.

1.2.7. Relancer des technologique (bois etc.) dans le cadre de l'analyse du cycle de vie

Avec le décret n° 2012-518 du 19 avril 2012 relatif au label « bâtiment biosourcé » suivi de son arrêté d'application du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution de ce label, l'attention portée aux matériaux de construction dans leur cycle de vie a été renforcée. Un premier pas avait été fait au travers du décret n° 2010-273 du 15 mars 2010 relatif à l'utilisation du bois dans certaines constructions.

L'arrêté du 19 décembre 2012 propose les définitions suivantes :

- « Biomasse : une matière d'origine biologique, à l'exception des matières de formation géologique ou fossile ;
- Matière biosourcée : une matière issue de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction dans un bâtiment. »

Au-delà de ces contraintes, l'évolution des techniques de construction ne peut se juger que sur le moyen et le long terme, l'impact culturel, à la fois religieux et méditerranéen, du bâtiment construit en pierre pour l'éternité à l'image des cathédrales ne s'estompera que lentement. Par ailleurs, l'approche économique actuelle traite le coût « sec » de construction, sans impact de l'exploitation et de la déconstruction. Il en irait bien autrement si tout constructeur, à l'image des fournisseurs d'électricité et des centrales nucléaires, avait pour obligation de provisionner le coût de déconstruction de l'immeuble édifié. Mais une telle approche conduirait directement à une hausse des coûts de construction qui briderait la croissance de l'immobilier, lui-même moteur de l'économie nationale.

1.3. LES QUATRE ENJEUX SOCIAUX D'ICADE

1.3.1. Poursuivre un dialogue social de qualité pour une équité interne renforcée

Le 17 décembre 2012, un accord statutaire commun à l'ensemble des salariés de l'UES Icade a été signé à l'unanimité par la direction et les organisations syndicales représentatives. Cet « accord unique » a pour vocation de devenir le socle commun à l'ensemble des salariés en termes de durée du travail, de congés, de rémunération, de mobilité et de rupture du contrat de travail. Sa signature constitue une étape supplémentaire dans l'homogénéisation des statuts en vigueur au sein de l'UES Icade.

Cette harmonisation se poursuivra en 2013 avec l'ouverture d'une négociation spécifique sur un système de classification commun à l'ensemble des sociétés de l'UES Icade.

Ce dispositif favorise le sentiment d'appartenance au Groupe, renforce l'équité interne et facilitera la mobilité professionnelle.

Ces avancées sociales ont été permises par le dialogue social de qualité au sein d'Icade, marqué par les nombreuses réunions des instances de représentation du personnel et des délégués syndicaux et la signature d'accords collectifs tels que l'accord en faveur des travailleurs handicapés ou l'accord sur la prévention des risques psycho-sociaux.

1.3.2. Développer les compétences et favoriser la mobilité

L'évolution de l'environnement professionnel, la logique de performance et d'adaptation au marché, nécessitent des ajustements permanents des compétences et des pratiques professionnelles.

Ainsi, la politique de formation est-elle au cœur de la politique de ressources humaines d'Icade. Elle permet à chaque collaborateur de contribuer aux réussites du Groupe en développant ses compétences mais aussi de participer à la construction de son parcours professionnel et de favoriser la mobilité aussi bien au sein d'Icade que du groupe Caisse des Dépôts. Cette action en faveur de la mobilité est restée une priorité pour Icade en 2012. Ce sont ainsi 29 collaborateurs qui ont bénéficié d'une mobilité en interne mais aussi vers les filiales du groupe Caisse des Dépôts.

1.3.3. Favoriser la diversité

Articulée autour de plusieurs axes, la politique d'Icade en matière de respect de la diversité vise à éviter toute forme de discrimination et guide l'entreprise dans la mise en place de nouvelles pratiques, en y associant l'ensemble des salariés et des partenaires sociaux.

1.3.3.1. Faciliter l'insertion des travailleurs handicapés

Placée depuis plusieurs années au cœur des engagements d'Icade en matière sociale, la politique en faveur des travailleurs handicapés a permis l'augmentation du nombre de salariés reconnus en situation de handicap. L'année 2012 a été marquée par la signature d'un accord avec les organisations syndicales représentatives pour trois ans, autour de plusieurs axes et notamment, l'allocation de moyens financiers, la mise en place de mesures visant à une meilleure prise en compte du handicap dans la vie professionnelle et la poursuite des efforts en matière de communication et de sensibilisation sur le handicap.

1.3.3.2. Maintenir l'égalité professionnelle

Icade s'attache à l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle de ses salariés par le biais de mesures liées notamment au passage au temps partiel choisi, au maintien de la rémunération pendant le congé paternité ou à l'organisation d'entretiens pour le ou la salarié(e) partant en congé maternité/paternité.

1.3.3.3. Veiller à la place des seniors

Icade porte une attention particulière à la place des salariés dits « seniors » dans l'entreprise. Ainsi en matière de gestion de carrière ou de conditions de travail, l'entreprise a mis en place différentes mesures telles que les entretiens de seconde partie de carrière ou entretien-bilan, l'accès à un dispositif de télétravail ou encore de temps partiel choisi.

1.3.4. Conforter le niveau de santé et de sécurité au travail

Icade, qui connaît un taux d'absentéisme de 3,58 % (selon la référence de l'ANACT), a renforcé en 2012 sa politique de prévention des risques psycho-sociaux. Initiés en 2010 et poursuivis en 2011, les travaux du comité de pilotage sur la prévention du stress, avaient permis de mieux appréhender les problématiques liées à la prévention du stress au travail et de dégager des pistes d'actions à mettre en œuvre dans le cadre d'une démarche plus globale de prévention des risques psycho-sociaux.

Sur cette base, des négociations se sont ouvertes en 2012 avec les organisations syndicales représentatives et ont permis la conclusion d'un accord relatif à la prévention des risques psycho-sociaux au sein de l'UES Icade.

1.4. ICADE, UNE POLITIQUE RSE STRUCTURÉE

Icade avait structuré sa politique de développement durable dès 2008. En renforçant son engagement, la politique RSE initiée en 2011 et poursuivie en 2012 s'appuie sur un programme d'actions opérationnelles, moteur du progrès de l'entreprise, outil de pilotage et de *reporting* performant. Les actions sont organisées en quatre grands thèmes, font l'objet d'un suivi semestriel présenté au comité exécutif, qui valide les résultats et impulse en permanence de nouvelles dynamiques.

1.4.1. Donner le sens par 4 thèmes et 12 engagements qui regroupent 63 actions opérationnelles

Le programme permanent d'actions opérationnelles d'Icade comporte quatre grands thèmes, reflets des enjeux de l'environnement, de la stratégie de l'entreprise et de sa volonté de progrès social continu :

- le thème « Énergie et carbone » implique toute l'entreprise et répond à des enjeux environnementaux majeurs du secteur : maîtriser les consommations énergétiques et réduire l'empreinte carbone doivent mobiliser l'ensemble des acteurs de l'immobilier et de la construction ;
- le thème « Bâtiment et ville durables » regroupe l'ensemble des contributions d'Icade à la ville durable par la qualité globale des immeubles et leur insertion dans le paysage urbain : certifications en construction et exploitation, amélioration des actifs tertiaires existants, écoquartiers, mobilité et connexions aux réseaux, qualité de l'air ;
- le thème « Entreprise mobilisée » regroupe les actions qui dynamisent la marche collective de l'entreprise Icade : réponses directes aux enjeux sociaux dans le cadre du dialogue social, mobilisation sur les thèmes de la vie quotidienne dans l'entreprise, démarches de « finance durable » telle la charte ISR, la valeur verte ou une grille d'analyse durable des actifs ;

- le thème « Parties prenantes » répond à la conviction d'Icade sur la pleine mesure de la RSE : l'échange le partenariat et le dialogue sont essentiels pour diminuer l'empreinte écologique réelle des immeubles qui implique à la fois le promoteur, l'investisseur et l'occupant. Différentes actions de sensibilisation et de mobilisation des acquéreurs et locataires structurent ce thème.

1.4.2. Répondre aux responsabilités et aux enjeux par les thèmes d'actions

La structure du programme RSE d'Icade répond directement aux 11 enjeux stratégiques internes et externes évoqués ci-dessus, comme le montre le tableau ci-après. Cette forte corrélation entre objectifs et moyens est examinée et recadrée chaque semestre par le Comité Exécutif d'Icade.

RSE : les quatre thèmes d'actions d'Icade face aux sept responsabilités de l'immobilier durable et aux quatre enjeux sociaux internes

		4 Thèmes d'actions Icade			
		Énergie et carbone	Bâtiment et Ville durables	Entreprise mobilisée	Parties prenantes
7 responsabilités de l'immobilier durable	2.1 Renforcer la transparence		■		■
	2.2 Lever les incertitudes sur les contraintes règlementaires du tertiaire existant	■			
	2.3 Renforcer la synergie propriétaire/gestionnaire/ utilisateurs en exploitation tertiaire	■			■
	2.4 Cerner les limites de l'approche réglementaire sur l'énergie en construction neuve		■		■
	2.5 Optimiser le recours aux certifications		■		■
	2.6 Améliorer l'articulation bâti/transports	■		■	■
	2.7 Relancer des technologique (bois, etc.) dans le cadre de l'analyse du cycle de vie	■	■	■	■
4 enjeux sociaux internes	3.1 Poursuivre un dialogue social de qualité pour une équité interne renforcée			■	
	3.2 Développer les compétences et favoriser la mobilité	■	■	■	
	3.3 Favoriser la diversité			■	
	3.4 Conforter le niveau de santé et de sécurité au travail		■	■	

1.4.3. Piloter activement les actions en cours

Les programmes d'actions opérationnels, pilotés par les équipes des pôles Foncière, Promotion, Services et fonctions support, évoluent en permanence, par l'achèvement d'actions et l'engagement de nouvelles. Une attention particulière est portée à la diffusion et à la mise en pratique des résultats obtenus.

Engagements		Actions et Objectifs
Énergie Carbone	1 Énergie	Proposer en 2012 un bâtiment équipé de compteurs d'énergie et d'eau par type d'usage et d'espaces
		Assurer une politique proactive « énergie » pour les immeubles gérés en ASSET par le pôle conseil
		Piloter les comptages d'énergie d'un minimum de trois bâtiments entre 2012 et 2013
		Réaliser les DPE des 60 principaux actifs tertiaires
		Équiper deux bâtiments en 2012 de compteurs d'énergie et d'eau par type d'usages et par espaces
		Prendre les dispositions auprès de donneur d'ordre pour établir la mise en place d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) en 2012
		Identifier les consommations d'énergie et d'eau des bâtiments tertiaires avec part des énergies renouvelables
		Réaliser au moins un test d'étanchéité à l'air sur une opération tertiaire en 2012
		Connaître les consommations d'énergie sur toute notre production au stade de l'OS (tertiaire et logements) pour usages RT
		Effectuer une cartographie des labels énergétiques des opérations
		Achever en 2012 le renouvellement des ordinateurs par d'autres moins consommateurs d'énergie (- 30 %)
		Étudier en 2012 la mise en place d'un système de coupure à distance des équipements informatiques
	2 Carbone	Dans le cadre du bilan carbone, réduire les émissions liées à l'exploitation des bâtiments tertiaires
		Renforcer les connaissances sur l'analyse du cycle de vie (ACV) et la Qualité de l'Air (QAI)
		Mettre en place une grille de référence « Grenelle » pour missions de conseil relatives aux projets de travaux
		Effectuer la compensation carbone des grands événements
		Moderniser l'offre de la visio-conférence
		Réduire de 5 % par an les émissions de CO^2 liées aux missions de conseil et transaction
		Réaliser l'empreinte carbone des constructions neuves au stade de l'OS

Foncière Promotion Services Fonctions Support

Engagements		**Actions et Objectifs**
Bâtiments et Ville Durable	3 Certifications	Rechercher les certifications HQE exploitation sur des principaux actifs neufs et réhabilités de la foncière
		Produire 50 % de la production tertiaire en double certification
		Inclure la certification HQE dans toutes les propositions de la production tertiaire et PPS
		Définir un profil « type » de « Passeport Développement Durable » de Certivéa au 1er semestre 2012
		Engager au moins une certification HQE aménagement en 2012
		Identifier par région le profil performantiel des opérations de logement en NF et NF démarche HQE
	4 Patrimoine	Évaluer le plan de travaux « Gauchot » de 66 actifs tertiaires
	5 Écoquartiers	Obtenir d'ici à fin 2013 la certification ISO 14001 du Parc des Portes de Paris
		Planifier l'évolution positive de la biodiversité sur le Parc des Portes de Paris
		Poursuivre les projets vieillissement/handicap en lien avec la DARDD
		Tableau de bord de la participation d'Icade dans les écoquartiers, établi par la DARDD en lien avec la Promotion
	6 Mobilité	Poursuivre les actions relatives au Plan de Déplacement Entreprise du siège
		Améliorer l'articulation bâti-transport par la recherche Impetus avec le soutien de la DARDD
		Établir les distances aux transports en commun des implantations du patrimoine tertiaire
	7 Qualité de l'air	Identifier des indicateurs pertinents de qualité de l'air et étudier l'opportunité d'une mise en place des outils de mesure correspondants
		Tester les indicateurs de qualité de l'air sur au moins une opération tertiaire et une opération logement
		Contrôle sur site du fonctionnement aéraulique sur au moins une opération par territoire dès 2012
		Définir les critères de mesure de la qualité de l'air intérieur (QAI) pour sensibiliser les mandants
		Vérifier le fonctionnement aéraulique pour toutes les opérations logements

Foncière · Promotion · Services · Fonctions Support

Engagements		**Actions et Objectifs**
Une entreprise mobilisée	8 Économie	Poursuivre la démarche des certificats d'énergie
		Engager une démarche visant à structurer les données DD des actifs tertiaires pour intégration dans les campagnes d'expertise
		Mettre en place une charte ISR dans les relations asset/investisseurs
		Créer une grille d'analyse DD pour les acquisitions
		Lancer la formation « LAB » en *e-learning*
	9 RH	Poursuivre la formation/sensibilisation des collaborateurs au DD
		Développer la prévention des risques psychosociaux pour l'ensemble des managers
	10 Entreprise au quotidien	Faire le bilan des achats « responsables » et rédiger un guide des bonnes pratiques
		Renforcer le recours à des traiteurs éthiques pour les événements
		Maintenir l'emploi des séniors dans l'entreprise
		Recycler les téléphones mobiles
		Assurer le recyclage des équipements logistiques (totems...) des manifestations événementielles
		Renforcer le recours à des ateliers protégés pour les travaux administratifs de la DGC&Co
		Systématiser toutes publications sur supports FSC dès 2012 et réaliser au moins une invitation sur papier recyclé sur cette même période
		Réduire de 2/3 le nombre de modèles de plaquettes
Parties Prenantes	11 Bail vert	Mettre en place les annexes environnementales aux baux assujettis avant juillet 2013
		Mettre en place les annexes environnementales aux baux assujettis avant juillet 2013
		Structurer la démarche bail vert d'Icade
	12 Sensibilisation Clients	Rédiger des modes d'emplois « immeubles verts » pour neuf immeubles significatifs en 2012
		Mettre à jour le livret des gestes verts du siège et le diffuser sur l'intranet
		Élaborer une charte environnementale « Cliniques » entre propriétaire et exploitant
		Organiser deux conférences annuelles sur le DD à destination des Clients
		Lancer des expertises DD à vocation de sensibilisation des exploitants de clinique
		Rédiger des modes d'emplois « immeubles verts » pour cinq immeubles sensibles
		Mesurer les impacts environnementaux par l'usage d'outil de rating de type « Étiquette »

Foncière — Promotion — Services — Fonctions Support

2. Déclarations en application du décret 2012-557 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale

Les déclarations d'Icade au titre du décret 2012-557 du 24 avril 2012, relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementales, sont organisées en 42 chapitres correspondant aux items du décret, repris à l'article R. 225-105-1 du Code de Commerce.

Chaque chapitre est traité dans ce document comme une déclaration complète et comporte, chaque fois que nécessaire, la définition des périmètres, l'énoncé et la définition des indicateurs retenus en cohérence avec les référentiels existants notamment EPRA (*European Public Real Estate Association*).

En dérogation à cette règle, une seule déclaration de périmètre est effectuée pour l'ensemble des données sociales recouvrant les items 1 à 19.

En référence au *Guide de reporting RSE* « article 225 » diffusé en décembre 2012 par *France Green Building Council* (FGBC), certaines des déclarations distinguent des éléments « corporate », des éléments liés aux « métiers du projet/développement » issus du pôle Promotion et des éléments liés aux « métiers de l'exploitation » issus du pôle Foncière.

Les programmes et projets conduits par le pôle Services en faveur du Développement Durable sont décrits au chapitre 20 « l'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement ». L'impact environnemental des espaces occupés par le pôle Services pour l'exécution de ses missions est inclus dans les éléments « corporate » des différents chapitres.

Les déclarations d'Icade ne comportent en revanche aucun élément lié aux données d'exploitation des immeubles gérés par le pôle Services pour le compte de tiers, l'usage de ces données étant considéré comme relevant du ressort exclusif des mandants.

2.1. RESSOURCES HUMAINES ET DONNÉES SOCIALES

Le périmètre visé pour les items 1 à 19 s'entend de celui de Groupe au sens économique, à savoir Icade SA et les filiales qu'elle contrôle citées ci-dessous. Les informations sont regroupées par pôle d'activité : pôle Foncière, pôle Promotion et pôle Service.

Pôle Foncière	Pôle Promotion	Pôle Services
Icade	Icade Promotion Logement	Icade Asset Management (01/05/2012)
Dont Holding	Icade Promotion	Icade Property Management
Dont Foncière Logement	Icade Setrhi-Setae	Icade Transactions
Dont Foncière Tertiaire	Icade Arcoba	Icade Suretis
Sarvilep	Icade Gestec	I Porta
		Icade Conseil
		Icade Expertise

2.1.1. Emploi

1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe

La définition des effectifs correspond à l'ensemble des effectifs inscrits (hors stagiaires) rémunérés et non-rémunérés au 31 décembre 2012.

1.1.1. L'effectif par catégorie, par sexe, par pôle et par zone géographique (France et International) au 31 décembre 2012

- Effectifs inscrits au 31 décembre 2012 : 1 712 collaborateurs.

	Non cadres			Cadres			Ensemble		Effectifs inscrits total au 31/12/2011
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Total	%	
Foncière	34	60	94	131	109	240	334	19,5 %	334
Promotion	59	305	364	407	191	598	962	56,2 %	954
Services	53	121	174	147	95	242	416	24,3 %	545
Total	**146**	**486**	**632**	**685**	**395**	**1 080**	**1 712**	**100 %**	**1 833**
Répartition de l'effectif	8,5 %	28,4 %	36,9 %	40,0 %	23,1 %	63,1 %	100,0 %		
International	-	-	3	-	-	6	9		11

- Au 31 décembre 2012, les effectifs en France CDI (Contrat durée indéterminée) représentent 95,4 % de l'effectif et les effectifs CDD (Contrat à durée déterminée) représentent 4,6 %.

	CDI	CDD
Foncière	321	13
Promotion	931	31
Services	382	34
Total	**1 634**	**78**
Répartition en %	95,4 %	4,6 %

- L'effectif inscrit au 31 décembre 2012 par zone géographique (France et International) :

	Non cadres			Cadres			Ensemble	
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Total	%
Île-de-France	109	262	371	445	306	751	1 122	65,5 %
Régions	37	224	261	240	89	329	590	34,5 %
Total	**146**	**486**	**632**	**685**	**395**	**1 080**	**1 712**	**100 %**
International			3			6	9	

1.1.2. L'effectif moyen mensuel France par catégorie, par sexe et par pôle (hors stagiaire et CDD étudiant d'été)

En 2012, l'effectif moyen mensuel était de 1 738,6 collaborateurs.

	Non cadres			Cadres			Ensemble	
	Hommes	Femmes	Ensemble	Hommes	Femmes	Ensemble	Total	%
Foncière	31,8	66,2	98,0	133,1	113,3	246,4	344,4	19,8 %
Promotion	63,3	304,8	368,1	402,9	188,6	591,5	959,6	55,2 %
Services	65,9	123,2	189,1	150,3	95,2	245,5	434,6	25,0 %
Total	**161,0**	**494,2**	**655,2**	**686,3**	**397,1**	**1 083,4**	**1 738,6**	**100 %**
Répartition de l'effectif	9,3 %	28,4 %	37,7 %	39,5 %	22,8 %	62,3 %	100,0 %	

1.1.3. Répartition de l'effectif inscrit par âge et par sexe (situation au 31 décembre 2012)

	Hommes	Femmes
Plus de 65 ans	5	0
De 60 à 65 ans	47	30
De 55 à 59 ans	106	81
De 50 à 54 ans	108	117
De 45 à 49 ans	109	138
De 40 à 44 ans	111	142
De 35 à 39 ans	121	132
De 30 à 34 ans	118	132
De 25 à 29 ans	83	89
Moins de 25 ans	23	20
Total	**831**	**881**

La forme dite « en tonneau » de la pyramide des âges est le reflet de la politique de gestion équilibrée des effectifs d'Icade. Cette politique permet d'assurer une bonne adéquation entre le renouvellement des générations et la transmission des savoirs.

Ces trois dernières années, l'âge moyen est resté stable. Il est de 43,5 ans pour les cadres et de 42 ans pour les non-cadres.

L'ancienneté moyenne, au sein d'Icade, est de 10,8 ans en 2012 et elle était de 9,8 ans en 2011.

2. Les embauches et les licenciements au sein d'Icade

2.1. Le nombre d'entrées dans l'année 2012

Entrées 2012	
Contrats à durée indéterminée	82
Contrats à durée déterminée pour surcroît d'activité	32
Contrats à durée déterminée pour remplacement	54
Contrats d'apprentissage/professionnalisation	23
Total	**191**

Dans les mouvements de personnel sur l'année 2012, doivent être distingués également les mouvements entre sociétés du Groupe au nombre de 16, ainsi que les transformations de contrat en CDI au nombre de 14.

2.2. Le nombre de sorties dans l'année 2012

Sorties 2012	
Démissions	60
Licenciements	33
Ruptures conventionnelles	16
Ruptures période d'essai	6
Départs en retraite	12
Décès	1
Mobilités de la Caisse des Dépôts et ses filiales	13
Sortie du périmètre du groupe Icade(*)	115
Fins de CDD/contrats d'apprentissages et professionnalisation et passages en CDI	86
Total	**342**

(*) Les sorties du périmètre « groupe Icade » concernent le départ des salariés de la filiale Icade Résidence Service (IRS).

En 2012, le taux de sortie (c'est-à-dire le nombre total de sorties de CDI hors mobilité interne, retraite-décès divisé par l'effectif mensuel moyen en CDI) est de 14,5 %.

Ce taux baisse à 8,8 % si l'effet de la cession d'Icade Résidences Services est neutralisé.

3. Les rémunérations et leur évolution

3.1. Une politique de rémunération incitative et cohérente avec le dynamisme des marchés d'Icade

La politique de rémunération globale définie par Icade contribue à attirer les compétences clés, à accroître la motivation individuelle et collective des collaborateurs et à les fidéliser.

À ce titre, Icade s'attache à maintenir des pratiques et des niveaux de rémunération concurrentiels par rapport à d'autres entreprises relevant de secteurs d'activité comparables. Afin de maintenir l'équilibre entre équité interne et compétitivité externe, Icade réalise chaque année des enquêtes de rémunération spécifiques au secteur de l'immobilier avec l'aide de cabinets spécialisés.

La rémunération globale est composée, d'une part, du salaire fixe, qui rémunère les compétences attachées à la fonction et, d'autre part, d'une rémunération variable individuelle et collective. À partir d'une enveloppe calculée par pôle en fonction des résultats de l'exercice, la répartition des parts variables individuelles se fait sur la base de la contribution individuelle du salarié et de l'atteinte des objectifs préalablement fixés par son supérieur hiérarchique.

S'agissant de la rémunération variable collective et afin d'associer les collaborateurs aux performances de l'entreprise, Icade utilise l'ensemble des outils proposés par la législation : intéressement, participation, Plan d'épargne groupe (PEG), Plan d'Épargne Retraite Collectif Groupe (PERCOG) et actionnariat salarié.

La signature fin 2012 d'un accord collectif commun à l'ensemble des sociétés de l'UES Icade a permis de remplacer la diversité des accords précédemment en vigueur. Cet accord simplifie la compréhension de la rémunération et renforce l'équité interne à travers notamment la mise en place d'une prime d'ancienneté pour l'ensemble des collaborateurs calculée pour tous, quelle que soit la catégorie, selon les mêmes modalités.

3.2. La rémunération de base

3.2.1. Le salaire de base mensuel moyen de l'effectif rémunéré par statut et par sexe

La part fixe de la rémunération (salaire de base) rémunère les compétences attachées à la fonction. Le salaire de base mensuel moyen brut de l'effectif rémunéré (n'étant pas en suspension de contrat) en CDI par statut au 31 décembre 2012, (hors personnel commercial, mandataires sociaux et membres du Comex) est de :

Employés de proximité (ex : gardiens)	1 587 €	Hommes	1 565 €
		Femmes	1 598 €
Employés	2 129 €	Hommes	2 183 €
		Femmes	2 119 €
Agents de maîtrise	2 390 €	Hommes	2 322 €
		Femmes	2 435 €
Cadres	4 244 €	Hommes	4 485 €
		Femmes	3 822 €
Total	**3 548 €**	**Hommes**	**4 176 €**
		Femmes	**2 941 €**

3.2.2. L'augmentation moyenne par pôle

L'évolution du salaire perçu entre le 1er janvier et le 31 décembre 2012 se détaille de la manière suivante entre les différents pôles d'Icade (à effectif constant) :

Foncière	2,88 %
Promotion	3,27 %
Services	2,75 %
Total	3,05 %

3.3. La rémunération variable individuelle

Pour chaque pôle, l'enveloppe globale de rémunération variable versée aux salariés est déterminée en fonction des résultats du pôle.

Dans le cadre de cette enveloppe par pôle, la répartition des parts variables individuelles se fait sur la base de la contribution individuelle du salarié et de l'atteinte des objectifs préalablement fixés par son supérieur hiérarchique.

En 2012, 78,1 % des collaborateurs ont bénéficié du versement d'une rémunération variable.

3.4. La participation et l'intéressement des salariés aux performances de l'entreprise et le PERCOG

Afin d'associer les collaborateurs d'Icade aux performances de l'entreprise, deux accords permettent le versement aux salariés de sommes relevant de la participation et de l'intéressement.

Participation

L'accord de participation est un accord Groupe. La formule retenue est la formule légale de calcul. L'enveloppe se répartit pour moitié en fonction du temps de présence et pour moitié proportionnellement au salaire.

Montants versés en 2012 (hors CSG/CRDS)

	Montant net versé	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen	Montant minimum	Montant maximum
Participation	3 825 125 €	2 015	1 898 €	5 €	3 910 €

Les montants calculés correspondent à la stricte application de l'accord et sont notamment fonction du temps de travail effectif, ce qui peut conduire à des versements de montant minimum très faibles.

Intéressement

Un accord d'intéressement a été conclu pour les exercices 2011-2012-2013. Cet accord concerne tous les collaborateurs d'Icade. Il retient comme indicateur de performance le *cash-flow* net courant, constaté au niveau des comptes consolidés d'Icade, selon un calcul spécifique défini dans l'accord.

Montants versés en 2012 (hors CSG/CRDS)

	Montant net versé	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen	Montant minimum	Montant maximum
Intéressement	7 157 859 €	2 015	3 552 €	9 €	5 894 €

Les montants calculés correspondent à la stricte application de l'accord et sont notamment fonction du temps de travail effectif, ce qui peut conduire à des versements de montant minimum très faibles.

PERCOG

Un accord de Plan d'Épargne Collectif de groupe a été signé avec l'ensemble des organisations syndicales le 17 décembre 2012 permettant à l'ensemble des salariés de se constituer un portefeuille de valeur mobilière en vue d'une épargne retraite complémentaire à effet du 1er janvier 2013. Icade complète les versements des salariés en distribuant un abondement défini selon des critères financiers liés aux résultats de l'entreprise.

La mise en place de ce produit d'épargne retraite PERCOG témoigne du fort engagement d'Icade vis-à-vis de ses salariés et permet de disposer d'un outil de fidélisation des collaborateurs.

3.5. L'actionnariat salarié

3.5.1. Le Plan d'épargne groupe (PEG)

Sont bénéficiaires du Plan d'épargne groupe les salariés d'Icade, ayant au moins trois mois d'ancienneté dans le Groupe. Peuvent être versées sur ce PEG les sommes issues de la participation et de l'intéressement.

Pour placer ces avoirs, le PEG Icade propose aux salariés plusieurs Fonds Commun de Placement d'Entreprise, dont quatre multi-entreprises et le FCPE Icade Actionnariat.

Le FCPE Icade Actionnariat représente 31,38 % des en-cours investis dans le PEG et 43,8 % des porteurs de parts ont des avoirs au sein de ce fonds.

Au 31 décembre 2012, le FCPE Icade Actionnariat regroupe l'ensemble des actions Icade détenues par les salariés à savoir : 186 885 titres, soit 0,36 % du capital d'Icade.

Au 31 décembre 2012, il n'y a aucun autre FCPE détenu par les salariés qui possède des actions Icade.

3.5.2. La mise en place d'un plan d'actions gratuites

Poursuivant sa volonté d'associer plus étroitement les salariés à la performance d'Icade et de renforcer le sentiment d'appartenance au Groupe quel que soit leur niveau de responsabilité, Icade a mis en place un nouveau plan d'attribution gratuite d'action (AGA) pour l'ensemble des collaborateurs.

Le conseil d'administration d'Icade, lors de sa réunion du 16 février 2012, a décidé l'attribution de 15 actions gratuites par salarié.

Ce plan d'une durée de quatre ans (deux ans d'acquisition + deux ans de conservation) est ouvert à tous les salariés d'Icade présents en CDI au 31 décembre 2011 et toujours présents à la date d'attribution (le 2 mars 2012).

Cette attribution de 15 actions gratuites ne deviendra définitive qu'au terme d'une période d'acquisition, d'une durée de deux ans, courant à compter du 2 mars 2012, et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein d'Icade.

À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions gratuites qui leur ont été attribuées et ces dernières seront inscrites nominativement sur un compte. Ils ne pourront toutefois pas les céder pendant une période dite de conservation d'une durée de deux ans, courant du 3 mars 2014 au 3 mars 2016.

2.1.2. Organisation du travail

4. L'organisation du travail et du temps de travail

En 2012, des négociations avec les organisations syndicales représentatives ont permis la conclusion d'un accord statutaire portant notamment sur l'organisation et la durée du travail. Aux termes de cet accord, en vigueur au 1er janvier 2013, la durée du travail s'organise de la manière suivante :

- les employés, les agents de maîtrise et les cadres non autonomes effectuent 37 h 50 de travail effectif par semaine en moyenne et bénéficient de 17 jours de RTT pour une année complète de présence ;
- les cadres autonomes travaillent 210 jours par an et bénéficient de 17 jours de RTT pour une année complète de présence.

Cet accord harmonise les pratiques en vigueur dans le groupe Icade jusqu'au 31 décembre 2012, notamment concernant les plages fixes et variables, y compris entre Paris et les régions.

Au sein du groupe Icade, le travail à temps partiel est accordé à la demande du salarié. Le nombre de contrats à temps partiel est résumé ci-après :

Contrats à temps partiel au 31/12/2012	Hommes	Femmes	Total
Foncière	2	14	16
Promotion	9	78	87
Services	1	23	24
Total	**12**	**115**	**127**

On notera que ces données 2012 restent difficilement comparables à 2011 compte tenu de l'évolution du périmètre.

5. L'absentéisme

L'absentéisme comprend l'ensemble des jours d'absences pour maladie (maladie professionnelle, autre maladie, invalidité permanente), les jours d'absence pour accidents du travail/trajet, les absences pour évènements familiaux (congés exceptionnels, déménagement) et les jours d'absence pour autres causes (absences autorisées non payées, absences injustifiés, congés sans solde de courte durée).

En 2012, l'absentéisme s'est élevée à 21 927 jours calendaires, (selon les éléments de définition retenus) soit 3,58 % des jours de travail théoriques, dont :

Maladie	87,11 %
Accident du travail / trajet	10,07 %
Événements familiaux	0,96 %
Autres causes	1,86 %
Total	**100 %**

En 2011, le taux d'absentéisme atteignait 4,36 %. Cette baisse de l'absentéisme en 2012 est liée à la baisse du nombre de jours de maladie et surtout à la baisse significative des absences pour autres causes et des accidents de travail.

2.1.3. Relations sociales

6. L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci

Au plan social, constatant la complémentarité de leurs activités mais aussi la communauté de travail entre les collaborateurs, Icade et ses filiales sont organisées en une seule Unité Économique et Sociale (UES) depuis fin 2007. Celle-ci constitue le cadre de référence pour la mise en place des instances de représentation du personnel mais aussi pour la désignation de la représentation syndicale.

- Concernant la représentation du personnel élue, un Comité d'entreprise unique fonctionne dans le cadre de l'UES Icade, représentant l'ensemble des salariés des sociétés du groupe Icade. Les délégués du personnel sont, quant à eux, désignés par pôle métier d'Icade : Foncière, Promotion, Services. Enfin, les périmètres des CHSCT, chargés des questions d'hygiène, de sécurité et de conditions de travail, sont configurés en lien avec le lieu de travail des salariés concernés : le CHSCT « Millénaire 1 » pour le site du siège social, le Bâtiment « Millénaire 1 » à Paris 19e ; le CHSCT « Service Tertiaire » pour tous les sites, en Île-de-France et en région, des sociétés du pôle Services ; enfin, le CHSCT « Promotion hors Millénaire » pour les sites du pôle Promotion en dehors du « Millénaire 1 », en Île-de-France et en région.

- Concernant la représentation syndicale désignée, l'UES Icade sert également de cadre à sa mise en place. Ainsi les organisations syndicales représentatives procèdent-elles à la désignation de cinq délégués syndicaux d'entreprise, dont un délégué syndical coordonnateur, pour l'ensemble des sociétés de l'UES Icade. À fin 2012, cinq organisations syndicales sont représentatives au sein d'Icade.

En 2012, à travers près de 120 réunions paritaires, Icade a réaffirmé, auprès de l'ensemble des partenaires sociaux, son souci de poursuivre un dialogue social de qualité.

Ces échanges ont permis :

- 15 réunions du comité d'entreprise donnant lieu à 27 consultations de cette instance ;
- 36 réunions des délégués du personnel ;
- 23 réunions des différents CHSCT.

Au-delà, 42 réunions de négociation ont permis la conclusion de 14 accords détaillés dans le chapitre 7 « Bilan des accords collectifs ».

7. Le bilan des accords collectifs

Les négociations menées au sein de l'UES Icade en 2012 ont abouti à la signature de 14 accords structurants pour l'ensemble des salariés du Groupe :

1. Accord en faveur de l'emploi des travailleurs handicapés en date du 1er juin 2012 ;
2. Avenant de révision n° 1 de l'accord SCIC du 4 décembre 1986 sur le statut collectif du personnel commercial des activités de promotion logement en date du 31 août 2012 ;
3. Accord sur la mise en place du statut collectif unique de l'UES Icade en date du 5 septembre 2012 ;
4. Avenant n° 2 à l'accord d'intéressement en date du 10 septembre 2012 ;
5. Avenant n° 8 à l'accord de plan épargne groupe Icade du 2 mars 2006 en date du 10 septembre 2012 ;
6. Avenant n° 7 à l'accord de participation UES Icade du 30 juin 2006 en date du 10 septembre 2012 ;
7. Accord relatif à la prévention des risques psycho-sociaux au sein de l'UES Icade en date du 10 septembre 2012 ;
8. Accord collectif portant sur l'harmonisation du statut du personnel de l'UES Icade en date du 17 décembre 2012 ;
9. Avenant n° 1 portant sur l'harmonisation du statut du personnel de l'UES Icade du 17 décembre 2012 (modalités spécifiques en matière de rémunération et d'organisation du temps de travail) en date du 17 décembre 2012 ;
10. Accord de méthode portant sur les classifications en date du 17 décembre 2012 ;
11. Accord Plan épargne pour la Retraite Collectif Groupe de l'UES Icade en date du 17 décembre 2012 ;
12. Avenant n° 3 à l'accord collectif UES Icade instituant une garantie complémentaire de remboursement de frais soins de santé en date du 20 décembre 2012 ;
13. Avenant n° 3 à l'accord collectif UES Icade instituant des garanties complémentaires « Incapacité, invalidité, décès » en date du 20 décembre 2012 ;
14. Avenant n° 2 à l'accord collectif portant sur l'harmonisation du statut du personnel de l'UES Icade du 17 décembre 2012 (Aménagement du temps de travail au profit des salariés employés au sein du PC Sécurité du Parc des Portes de Paris) en date du 20 décembre 2012.

Plusieurs points importants de certains de ces accords structurants méritent d'être détaillés :

- **Accord en faveur de l'emploi des travailleurs handicapés :** placée depuis plusieurs années au cœur des engagements d'Icade en matière sociale, la politique en faveur des travailleurs handicapés a été marquée en 2012 par la signature d'un accord avec les organisations syndicales représentatives, le 1er juin, pour trois ans, articulé autour des principaux axes suivants :
  - l'allocation de moyens humains et financiers,
  - la mise en place de mesures visant à une meilleure prise en compte du handicap dans la vie professionnelle et personnelle des salariés concernés,
  - la création d'un espace d'information dédié sur l'intranet,
  - la poursuite des efforts en matière de communication et de sensibilisation sur le handicap,
  - le développement des actions en faveur du recrutement y compris sur des contrats en alternance ou stages,
  - le renforcement du partenariat avec le secteur protégé et adapté ;
- **Accord relatif à la prévention des risques psycho-sociaux (RPS) :**

  La politique de prévention du stress au travail initiée en 2010 et poursuivie en 2011 a permis de mieux appréhender les problématiques de qualité de vie au travail et de dégager des pistes d'action à mettre en œuvre dans le cadre d'une démarche plus globale de prévention des RPS. Sur cette base, des négociations se sont ouvertes en 2012 et ont permis la conclusion d'un accord relatif à la prévention des RPS au sein de l'UES Icade, le 10 septembre.
- **« Accord unique » :** le 17 décembre 2012, a été signé un accord d'harmonisation des statuts des différentes entités de l'UES Icade. Cet accord constitue l'aboutissement de presque cinq années de négociation. Signé à l'unanimité des organisations syndicales représentatives, il constitue le socle commun à l'ensemble des salariés en termes de durée du travail, de congés, de rémunération, de mobilité et de rupture du contrat de travail. Il est mis en œuvre pour l'ensemble des salariés à compter du 1er janvier 2013.

- **Un accord de Plan d'Épargne Collectif de groupe :** cet accord a été signé avec l'ensemble des organisations syndicales le 17 décembre 2012 permettant à l'ensemble des salariés de se constituer un portefeuille de valeur mobilière en vue d'une épargne retraite complémentaire à effet du 1er janvier 2013. Ce dispositif complété par un abondement de l'entreprise, défini selon des critères financiers liés aux résultats de l'entreprise, permet aux salariés d'Icade de se constituer une épargne en vue de la retraite, récupérée sous forme d'un capital ou d'une rente.

2.1.4. Santé et sécurité

8. Les conditions de santé et de sécurité au travail

Les CHSCT

Les trois CHSCT mis en place dans le cadre de l'UES Icade sont en charge des sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. Les dernières élections aux CHSCT ont eu lieu en 2011. De manière générale, les activités d'Icade étant essentiellement tertiaires et sédentaires, les CHSCT ont eu, en 2012, comme principale mission d'accompagner les collaborateurs dans le cadre de projets de déménagement ou d'évolutions de l'organisation. Avec l'appui d'experts, ils ont suivi des projets de déménagements et ont été associés à des démarches de diagnostic de stress lié au travail.

9. Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail

La politique de prévention des risques psycho-sociaux (RPS)

Dans le cadre de la politique de prévention du stress au travail, un comité de pilotage a été mis en place au sein d'Icade en 2010. Composé de représentants de la direction, des secrétaires de CHSCT, du médecin du travail et de l'assistante sociale, il a été chargé d'analyser un certain nombre d'indicateurs internes, conformément aux préconisations de l'INRS, portant notamment sur l'absentéisme, l'appréciation des conditions de travail, les relations entre collaborateurs, la circulation de l'information ou le bien-être au travail.

L'analyse de ces indicateurs a permis de dégager des pistes de réflexion destinées à alimenter les discussions spécifiques qui se sont ouvertes en 2012 avec les organisations syndicales. Ces discussions ont conduit à la signature d'un accord collectif sur la prévention des risques psycho-sociaux dans l'entreprise. Signé le 10 septembre 2012, cet accord prévoit notamment la mise en œuvre de moyens collectifs et individuels de prévention des RPS. Ils viennent renforcer les actions de prévention précédemment engagées telles qu'un numéro vert gratuit d'accompagnement psychologique pour l'ensemble des salariés depuis le 1er janvier 2012.

10. Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles

Les données ci-dessous détaillent le nombre, le taux de fréquence, le taux de gravité des accidents du travail et de trajet du 1er janvier au 31 décembre 2012 pour le groupe Icade.

Le mode de calcul des jours d'arrêt est le suivant :

- le premier jour d'arrêt est celui de la date de signature de la déclaration transmise à la CPAM ;
- les journées perdues sont des jours ouvrés.

Les données sont celles connues au 31 décembre 2012. Cet état est susceptible d'être modifié en fonction des décisions de la Sécurité Sociale pouvant survenir a posteriori. Des ajustements pourront ainsi être effectués dans le bilan social pour tenir compte de ces éventuelles décisions de la Sécurité Sociale.

Nombre et taux de fréquence des accidents de travail en 2012

	Employés de proximité (gardiens)	Employés	Agents de maîtrise	Cadres	Total
Nombre d'accidents reconnus avec arrêt (et hors rechutes sur 2012)	4	3	0	4	11
Nombre théorique d'heures travaillées(*)	55 782	858 147	163 957	1 781 946	2 859 833
Taux de fréquence(**)	71,71	3,50	0,00	2,24	3,85

(*) Calcul du nombre d'heures théoriques : 5 jours X 52 semaines – 25 jrs théoriques CP X 7 heures X effectifs moyens annuel de la catégorie. Les effectifs moyens sont la somme des effectifs mensuels de l'année divisée par 12.

(**) Le taux de fréquence est égal au nombre d'accidents avec arrêt multiplié par 1 000 000 et divisé par le nombre théorique d'heures travaillées.

Taux de gravité des accidents de travail en 2012 : (AT avec arrêts et rechutes sur 2012)

	Employés de proximité (gardiens)	Employés	Agents de maîtrise	Cadres	Total
Nombre de journées perdues	254	129	0	39	422
Nombre théorique d'heures travaillées(*)	55 782	858 147	163 957	1 781 946	2 859 833
Taux de gravité(**)	4,55	0,15	0,00	0,02	0,15

(*) Calcul du nombre d'heures théoriques : 5 jours X 52 semaines – 25 jrs théoriques CP X 7 heures X effectifs annuel moyens de la catégorie. Les effectifs moyens sont la somme des effectifs mensuels de l'année divisée par 12.

(**) Le taux de gravité est égal au nombre de journées perdues multiplié par 1 000 et divisé par le nombre théorique d'heures travaillées.

	Employés de proximité (gardiens)	Employés	Agents de maîtrise	Cadres	Total
Nombre d'accidents de trajet avec arrêt *(inclus rechutes sur 2012)*	0	10	2	4	16

Le taux de fréquence et le taux de gravité des employés de proximité concernent exclusivement les gardiens qui exercent des activités physiques.

Une personne salariée a été recensée en maladie professionnelle sur l'année 2012.

2.1.5. Formation

11. Les politiques mises en œuvre en matière de formation

La politique de formation est articulée avec l'ensemble de la politique des ressources humaines.

L'évolution de l'environnement professionnel, la logique de performance et d'adaptation au marché, nécessitent des ajustements permanents des compétences et des pratiques professionnelles. Ainsi la politique de formation est au cœur de la politique des ressources humaines d'Icade.

L'entretien annuel et les revues de personnel contribuent à l'élaboration de la politique de formation. L'entretien annuel entre le responsable hiérarchique et le collaborateur permet d'apprécier les compétences du collaborateur, d'évaluer l'atteinte de ses objectifs, d'anticiper son évolution de carrière et d'établir des projets de formation associés. En 2012, 82,7 % des collaborateurs ont bénéficié d'un tel entretien, leur offrant aussi un temps d'échange et de partage.

L'analyse des entretiens annuels par la direction des relations humaines se fait au travers des revues de personnel qu'elle mène avec les managers opérationnels. Cette analyse permet d'harmoniser les évaluations effectuées, de définir les besoins de formation, de consolider les souhaits d'évolution mais aussi de favoriser la mobilité en mettant les compétences identifiées au service de la définition de parcours professionnels. Les besoins de formation sont ainsi évalués dans le cadre d'un projet global défini entre le collaborateur, le management et la DRH.

Les actions de formation permettent à chaque collaborateur de contribuer aux performances du Groupe en développant ses compétences tout en lui permettant la construction de son parcours professionnel.

12. Le nombre d'heures de formation

En 2012, Icade a déployé un effort de formation de 20 837 heures de formation, représentant un coût de 2 100 000 €, soit 2,1 % de la masse salariale.

L'accent a été mis sur l'approfondissement des compétences métiers au plus près des besoins opérationnels. L'effort de formation se répartit de la manière suivante :

Les domaines de formation	Pourcentage du nombre d'heures total
Informatique bureautique	26 %
Immobilier construction	22 %
Sécurité	14 %
Développement personnel, communication	13 %
Vente, marketing, relation client	7 %
Comptabilité, finance, fiscalité, droit	7 %
Ressources humaines	6 %
Développement durable	4 %
Management	1 %
Total	**100 %**

En complément des formations individuelles proposées pour approfondir et accroître les compétences métiers, des formations communes et transverses à l'ensemble des filiales du Groupe ont été déployées afin de créer une culture partagée notamment en ce qui concerne la relation clients. 71 collaborateurs ont été formés sur ce thème en 2012, et au total plus de 300 collaborateurs auront, entre 2011 et 2012, suivi le parcours de la relation clients organisé entre des conférences et des formations.

Une convention Icade de trois jours dont le thème principal était la découverte du référentiel de la relation managériale, a regroupé plus de 200 personnes en juin 2012. Elle a initié un parcours de formation pour l'année 2013 sur le thème de la relation managériale. Par ailleurs, 199 stagiaires ont suivi des formations liées au développement durable, représentant au global 1 469 heures.

2.1.6. Égalité de traitement

13. Les mesures en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

En 2012, sur la base du rapport de situation comparée entre les hommes et les femmes dans l'entreprise, Icade a engagé un travail approfondi avec l'expert du comité d'entreprise permettant d'identifier des pistes d'amélioration concernant le plan d'action en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes (point repris dans le chapitre 15 « **La politique de lutte contre les discriminations** »).

14. Les mesures en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

Au 31 décembre 2012, 29 collaborateurs sont reconnus en qualité de travailleurs handicapés (RQTH). On notera que cette donnée 2012 reste difficilement comparable à 2011 compte tenu de l'évolution du périmètre.

Placée depuis plusieurs années au cœur des engagements d'Icade en matière sociale, la politique en faveur des travailleurs handicapés a été marquée en 2012 par la signature d'un accord avec les organisations syndicales représentatives, pour trois ans, articulé autour des principaux axes détaillés ci-dessous :

- dédier des moyens humains et financiers à la politique handicap. Une Chargée de mission Handicap-Diversité a été nommée pour le Groupe ;
- prendre des mesures visant à une meilleure prise en compte du handicap dans la vie professionnelle et personnelle des salariés concernés telles que, par exemple, les CESU handicap, le passage à temps partiel, le télétravail, la souplesse des horaires de travail ;
- créer un espace d'information dédié sur intranet, mis à la disposition de tous les salariés et qui s'enrichit régulièrement. Les actions menées y sont notamment relayées ;
- poursuivre les efforts en matière de communication et de sensibilisation sur le handicap en région parisienne et en région, telles que l'envoi à tous les salariés du livret des mesures signées dans le cadre du nouvel accord, l'inscription de managers à une formation CDC « S'ouvrir au handicap », le relais des jeux paralympiques de Londres avec notamment une exposition photos ;
- développer des actions en faveur du recrutement notamment sur des contrats en alternance ou stages grâce à des contacts avec les écoles formant aux métiers d'Icade ainsi qu'avec les associations dédiées (Tremplin, la Fedeeh par exemple) ;
- accroître le partenariat avec le secteur protégé et adapté : ainsi, la Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées 2012 a été dédiée au développement de la sous-traitance auprès de ce secteur.

15. La politique de lutte contre les discriminations

Texte commun aux items 15 à 17.

2.1.7. Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'organisation international du travail relatives

16. Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective

Texte commun.

17. À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession

Texte commun.

Respect des conventions de l'OIT

Icade s'attache à garantir à l'ensemble de ses collaborateurs des conditions de travail conformes aux normes internationales et nationales en matière de droit du travail mais aussi de protection sociale.

Ainsi Icade veille au respect des salaires minima édictés tant au plan législatif qu'en matière conventionnelle, qu'il s'agisse des accords négociés au niveau de la branche professionnelle ou dans l'entreprise. Sur le point des rémunérations, Icade s'attache particulièrement à respecter les principes édictés par l'OIT relatifs au « salaire égal pour un travail égal ». Ce point fait l'objet d'un suivi attentif au travers des indicateurs observés dans le cadre des bilans sociaux.

Icade s'attache à respecter l'ensemble des dispositions légales et conventionnelles édictées en matière de durée du travail, de droit au repos hebdomadaire, de droits aux congés et de protection sociale (accès à des régimes de frais de soins de santé et de prévoyance).

Icade respecte les grands principes internationaux édictés par l'OIT relatifs aux droits des travailleurs, en favorisant la représentation des salariés et en garantissant le droit à la négociation collective mais aussi en luttant contre toute forme de discrimination dans le recrutement, la formation, la promotion ou la rémunération.

Lutte contre les discriminations

En matière de lutte contre les discriminations, la politique de l'emploi mise en œuvre au sein d'Icade prend-elle en compte les notions d'intégration des personnes handicapées, de gestion de carrière des salariés âgés, d'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes. Sur ces points, Icade veille à favoriser l'équilibre entre vie privée et vie professionnelle par le biais de

mesures telles que le télétravail, l'aménagement des horaires, le temps partiel, le maintien de la rémunération pendant le congé maternité ou le congé paternité.

En 2012, sur la base du rapport de situation comparée entre les hommes et les femmes dans l'entreprise, Icade a engagé un travail approfondi avec l'expert du comité d'entreprise afin d'identifier des pistes d'amélioration en faveur de l'égalité entre les hommes et les femmes. Ce travail a permis de renforcer les indicateurs de suivi définis et de mettre en place un certain nombre de mesures et d'objectifs précis en matière de recrutement, de formation professionnelle et d'évolution de carrière. Sur ces bases, un nouveau plan d'action a été défini et sera décliné tout au long de l'année 2013.

18. À l'élimination du travail forcé ou obligatoire

19. À l'abolition effective du travail des enfants

Icade n'exerce ses activités qu'en France et d'une façon très marginale en Allemagne. Le respect des droits français et allemand est garant du respect des stipulations des conventions de l'OIT relatives à ces sujets (items 18 et 19).

2.2. DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

2.2.1. Politique générale en matière environnementale

20. L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

20.1. La stratégie

Le développement durable fait partie du patrimoine génétique d'Icade. Son actionnaire majoritaire, la Caisse des Dépôts, en a fait l'un de ses axes de développement, réaffirmé dans la plaquette « Contribution à la ville durable » en 2012 dont Icade est un des intervenants majeurs.

Icade dépasse l'objet bâtiment pour englober, grâce à l'ensemble de ses métiers, la plupart des composantes de la ville durable. Cette logique s'inscrit de manière historique dans la culture de l'entreprise, au cœur de la politique de la ville depuis 150 ans. Engagée dans le développement territorial, Icade conçoit des projets au service de ses clients et en étroite collaboration avec les collectivités locales et l'ensemble des parties prenantes.

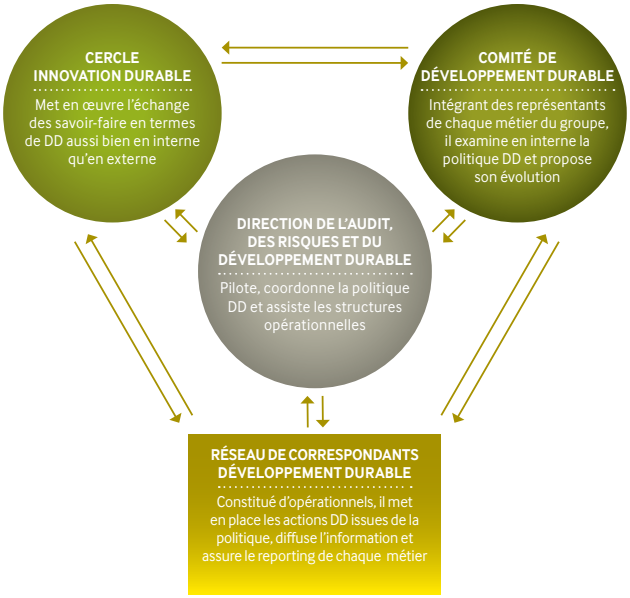
Icade agit comme une entreprise durable dans toutes ses dimensions. Responsable de ses produits, elle organise des synergies autour du développement durable, de la conception à l'exploitation des bâtiments. Durable dans son fonctionnement interne, elle mobilise ses collaborateurs tant sur l'évolution de leurs métiers que dans leur comportement quotidien.

20.2. La politique de Développement Durable

La gouvernance du programme de Développement Durable d'Icade est assurée par le Comité d'Audit des Risques et du développement durable, ainsi que par le Comité Exécutif qui en effectue une revue semestrielle.

Au plan opérationnel, le programme est piloté par la direction de l'audit, des risques et du développement durable. Son articulation avec les métiers est assurée par le Comité de Développement Durable, le Cercle Innovation Durable et un réseau de correspondants.

Gouvernance du développement durable



Cette stratégie se décline dans une politique active organisée autour de 4 grands thèmes et 12 engagements, mis au point fin 2011 :

1 Énergie et Carbone : Maîtriser les consommations énergétiques. Réduire l'empreinte carbone.	**2 Bâtiment et Ville durables :** Généraliser les certifications. Améliorer les performances des actifs tertiaires existants. Développer des Écoquartiers. Favoriser la mobilité. Progresser dans le pilotage de la qualité de l'air.
3 Entreprise mobilisée : Structurer la valeur verte. Mieux vivre au travail.	**4 Parties prenantes :** Valoriser les annexes environnementales. Mobiliser acquéreurs et locataires.

Les progrès réalisés sur ces 12 thèmes en 2012 sont les suivants :

	Rapport 2011 Objectifs poursuivis et actions programmées	Rapport 2012 Réalisations et objectifs 2013
1 Maîtriser les consommations énergétiques	Mettre en place une plateforme de pilotage par usage et par lot des consommations énergétiques des actifs du patrimoine du pôle Foncière, appliquée à 3 actifs significatifs dès 2012. Proposer sur toutes les opérations de promotion tertiaire des systèmes de comptage par usage et par lot permettant aux futurs acquéreurs et locataires de mieux piloter l'énergie. Connaître les consommations d'énergie de l'ensemble de la production, logements et tertiaire, au stade de l'ordre de service.	La Foncière a réalisé en 2012 un important travail de consolidation de ses informations détaillées de toutes les énergies consommées, tant sur les parties communes que privatives (parties prenantes). Elle a par ailleurs, comme prévu, poursuivi la mise en place de ses plateformes de supervision d'énergie sur trois bâtiments, tout en amorçant un plan d'actions dans ce domaine pour le reste du patrimoine. La Promotion a achevé également une connaissance approfondie des consommations d'énergie de ses réalisations en cours pour lancer un plan de progrès dans ses futurs programmes.
2 Réduire l'empreinte carbone	En référence à la décision n° 406/2009/CE du Parlement européen et du Conseil (- 14 % pour la France en 2020 sur une base 2005) : ◆ réduire entre 2011 et 2014 de 12 % les émissions de GES du patrimoine du Pôle Foncière, viser pour 2020 une réduction de 30 % ; ◆ calculer l'empreinte carbone de toutes les opérations de promotion.	À mi-chemin de la période d'engagement en matière de réduction des émissions de Gaz à effet de serre (2011-2014), Icade confirme ses objectifs et s'est attaché en 2012 à faire un bilan plus précis que celui connu précédemment, notamment pour le périmètre des actifs tertiaires. Un bilan est réalisé par ailleurs pour l'ensemble des opérations de la promotion dès le stade des OS, sur la base de sept typologies de construction.
3 Généraliser les certifications	Certifier les nouveaux actifs du pôle Foncière : 100 % sous certification HQE, 50 % sous double certification HQE/BREEAM. Mettre en place en 2012 un profil type de « Passeport Développement Durable ». Engager en 2012 deux démarches de certification HQE Aménagement.	Les engagements de certifications ont été tenus en 2012, une des deux certifications HQE aménagement ayant même abouti dès cette année parmi 4 autres premiers lauréats.
4 Améliorer les performances des actifs tertiaires existants	Concevoir une programmation pluriannuelle 2012-2020 optimisée des actions à conduire sur les actifs tertiaires du pôle Foncière en référence aux travaux du Plan Bâtiment Grenelle sur la rénovation énergétique du parc tertiaire.	Une cartographie technique approfondie des actifs tertiaires a été achevée à la fin du premier semestre 2012. Icade a pour objectif d'être prêt à réagir dès la parution du décret sur la rénovation énergétique du parc. Faute de cadre précis lié à ce report du décret annoncé fin 2011, la planification pluriannuelle est elle-même reportée, ce qui n'a pas empêché la foncière de poursuivre activement sa politique de réhabilitation du parc.

	Rapport 2011	Rapport 2012
	Objectifs poursuivis et actions programmées	**Réalisations et objectifs 2013**
5 Développer des écoquartiers	Développer en 2012 des interventions significatives sur 20 écoquartiers. Organiser les synergies inter-projets afin de capitaliser les expériences. Renforcer dans les écoquartiers Icade l'offre sur la mixité sociale avec priorité aux programmes intergénérationnels.	Une cartographie des participations d'Icade dans les écoquartiers a été réalisée visant ainsi à améliorer les synergies en interne. Un effort particulier a été porté cette année 2012 sur l'écoquartier « Closbilles » à Cergy-Pontoise pour lequel les mixités sociales et intergénérationnelles sont au centre du projet.
6 Favoriser la mobilité	Dynamiser le Plan de Déplacement d'Entreprise (PDE) du Siège du parc du Millénaire à Paris 19°. Cartographier les différents modes de transports sur tous les nouveaux projets. Placer l'articulation bâti-transport en critère « très sensible » pour les actifs du Pôle Foncière et les immeubles de la Promotion.	Du fait de plusieurs facteurs externes liés au rapide développement du territoire, le PDIE d'Icade est rentré dans une nouvelle phase. Après une réactualisation de la phase de diagnostic et de la conception en cours d'une plate-forme web d'informations à destination des usagers, le PDIE d'Icade est en cours de rapprochement de celui d'autres entreprises de Plaine Commune. L'articulation bâti-transport est désormais un critère systématiquement étudié tant pour la Foncière que pour la Promotion.
7 Progresser dans le pilotage de la qualité de l'air	En 2012 définir des indicateurs opérationnels pertinents de qualité de l'air en liaison avec les laboratoires et effectuer un premier test de l'efficience de ces indicateurs. Mettre en place, en 2012, des Analyses de Cycle de Vie (ACV) sur 4 projets.	Des mesures approfondies de la qualité de l'air sont faites de façon semestrielle sur les principaux actifs de la foncière sur ses parcs d'affaires. Une expérimentation en lien avec l'observatoire de la qualité de l'air du CSTB est en cours chez un des Clients d'Icade ajoutant aux indicateurs techniques de qualité de l'air, la perception des utilisateurs.
8 Structurer la valeur verte	Établir en 2012 une grille opérationnelle d'analyse des performances Développement Durable applicable aux actifs tertiaires. Tester l'efficience de cette grille dans le cadre des réhabilitations d'immeubles, des acquisitions d'actifs et des travaux d'expertises semestriels.	Une cartographie exhaustive des performances durables de la foncière a été réalisée au moyen d'une étude détaillée par typologies d'actifs, constituant une base à l'établissement de cette grille. Les futures réhabilitations ou acquisitions profiteront de cette classification performantielle.
9 Mieux vivre au travail	Sensibiliser les collaborateurs à l'égalité Hommes-Femmes en 2012, notamment par la préparation d'un accord interne. Développer la prévention du stress pour les managers.	Un travail a été engagé avec un expert du CE pour identifier les pistes d'amélioration pour l'égalité Hommes-Femmes devant déboucher prochainement sur un accord. Un accord relatif à la prévention des risques psycho-sociaux a été signé le 10 septembre 2012.
10 Multiplier les gestes verts	En 2012, poursuivre la sensibilisation des collaborateurs, réduire des 2/3 l'impression de plaquettes au profit du numérique, renforcer le recours à des ateliers protégés et rédiger un guide de bonnes pratiques en matière d'achat responsable.	Un effort important a été entrepris en 2012 pour réduire les impressions liées aux plaquettes. Il existe désormais un contrat unique pour toutes les impressions liées à la communication d'Icade et le nombre de plaquettes métiers a été réduit de 25 à 7.
11 Valoriser les annexes environnementales	Structurer une démarche « bail vert » en application du décret 2011-2058 du 30/12/2011, planifier les avenants nécessaires d'ici à juillet 2013 et structurer une politique ambitieuse de sensibilisation des locataires.	Un groupe de travail piloté par la DARDD a été constitué pour atteindre les objectifs actuellement parfaitement tenus. Un poste a été créé à la foncière pour suivre les données environnementales au sens large et pour gérer la mise en place et le suivi des baux verts.
12 Mobiliser acquéreurs et locataires	Concevoir en 2012 des modes d'emplois « immeubles verts » à destination des locataires du Pôle Foncière et des acquéreurs d'immeubles tertiaires de la Promotion. Sensibiliser les exploitants de cliniques par la réalisation d'expertises de performance énergétique. Compléter le livret des acquéreurs de logements en insistant sur le développement durable au quotidien.	Ces objectifs ont été atteints.

20.3. Le point détaillé du Programme

A ces 12 engagements sont associées un ensemble d'actions opérationnelles pilotées par les différents pôles d'Icade (Foncière, Promotion, Services, Fonctions Support). Ces actions étaient au nombre de 68 au 1er janvier 2012, et de 63 au 1er janvier 2013. Chacun des quatre thèmes et chacun des quatre pôles fait l'objet d'une évaluation semestrielle en mars et en septembre.

L'avancement de chaque action fait l'objet à chaque revue d'une cotation validée par les équipes opérationnelles sur une échelle à 7 niveaux :

Avancement	Cotation
Action non engagée	1
Action en démarrage objectifs en cours de définition	2
Action engagée objectifs fixés	3
Action engagée objectifs et calendrier fixés	4
Action terminée	5
Action terminée résultats diffusés	6
Action reconduite de façon récurrente	7

Le programme est en constante évolution :

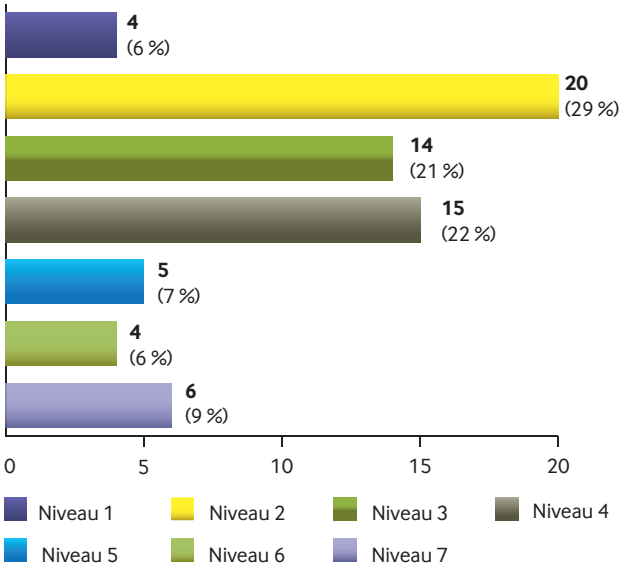
- avancement des actions sur l'échelle de 1 à 7 ;
- engagement de nouvelles actions ;
- achèvement des actions :
  - abandon : absence d'intérêt pour Icade à poursuivre,
  - clôture : l'objectif poursuivi est atteint (niveau 6),
  - reconduction de l'action par intégration aux processus opérationnels (niveau 7).

Lorsqu'un constat d'achèvement d'action (abandon, clôture ou reconduction) est effectué à l'occasion d'une revue trimestrielle, l'action correspondante est sortie de la liste des actions qui seront examinées le semestre suivant, mais la trace en est bien entendu conservée. Les actions faisant l'objet d'une cotation chaque trimestre sont dites actions « vivantes ».

L'évolution du programme d'actions entre les premier et deuxième semestres 2012 est présentée sous forme d'histogrammes :

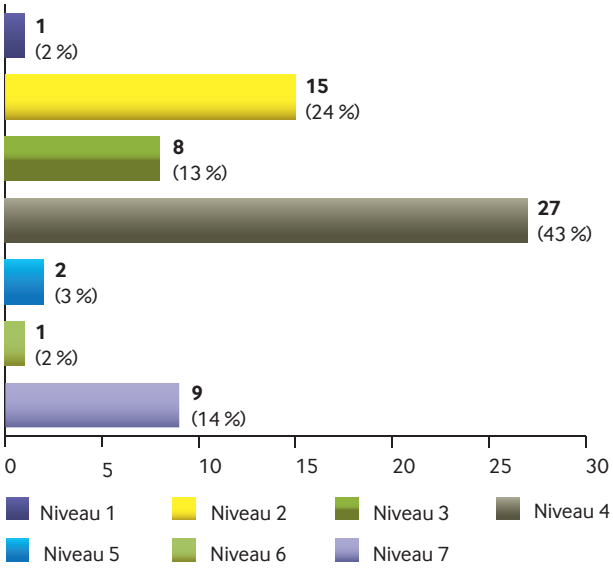
Mars 2012

68 actions vivantes réparties par niveau de cotation



Septembre 2012

63 actions vivantes (68 initiales – 6 récurrentes + 1 nouvelle) réparties par niveau de cotation



La comparaison de ces deux profils établis à six mois d'écart fait apparaître une bonne évolution générale des 68 actions initiales :

- en mars 2012, 35 % des actions n'étaient ni engagées, ni bien définies. Elles ne sont plus que 26 % à être dans cette situation en septembre ;
- en mars 2012, 30 actions étaient cotées entre 4 et 7 (engagées avec objectifs fixés à minima), elles sont 39 dans cette situation en septembre 2012, soit un bond de 30 % ;
- en mars 2012, 15 actions étaient soient achevées et/ou récurrentes, elles sont 18 dans cette situation en septembre 2012 en tenant compte des 6 actions sorties de la liste, soit une progression de 20 %.

20.4. Les indicateurs et les modalités de suivi des actions

Les actions vivantes sont regroupées par engagement. Chaque engagement fait l'objet d'une double évaluation : par maturité et par vitesse d'évolution :

- Indicateur de Maturité (IM) : la maturité d'un engagement est représentée par la moyenne des niveaux d'avancement des actions qui le composent. Une moyenne élevée signifie que la majorité des actions est proche de l'achèvement, et qu'il faut envisager si nécessaire d'en engager de nouvelles. À l'inverse, une maturité faible signifie qu'un travail important peut rester à effectuer pour obtenir des résultats ;
- Indicateur de dynamique (ID) : la vitesse d'évolution, ou dynamique de l'engagement, se mesure par rapport à l'évaluation précédente, en divisant le nombre de niveaux dont les actions ont augmenté par le nombre d'actions concernées. Elle donne une « moyenne de points gagnés » par le groupe d'actions concerné. Si la vitesse est de 1, chaque action a en moyenne augmenté d'1 niveau.

Bien entendu, ces modes de lecture de l'avancement du programme (par engagement, par équipe) ont une ambition informative et non comparative au regard de la diversité de taille, d'enjeu, de difficulté des 68 engagements évalués.

À partir de mars 2013, un troisième indice correspondant aux nombres d'actions achevées viendra compléter cette analyse.

Ces deux indicateurs de maturité (IM) et de dynamique (ID) sont calculés pour chacun des 12 engagements du programme, puis pour chacun des 4 pôles concernés.

Les consolidations des évaluations des engagements permettent d'effectuer un suivi des actions par thème :

	IM	ID
Énergie et carbone	4,42	0,79
Bâtiment et Ville durable	3,48	0,53
Entreprise mobilisée	3,60	1,00
Parties prenantes	3,60	0,80

20.4.1. Le thème « Énergie et Carbone »

IM : 4,42 **ID : 0,79**

Ce thème a fortement progressé durant ce semestre. Plus de 80 % des actions se situent entre les stades engagés et récurrents, seules 3 actions sur 19 actives (16 %) n'étant pas encore parfaitement définies.

C'est aussi le thème pour lequel l'indice de maturité est le plus fort, avec un indice dynamique de très bon niveau (80 % des actions ont augmenté d'un niveau).

Plusieurs actions significatives visant une meilleure connaissance de la cartographie Énergie-carbone et des actions concrètes en matière de comptage d'énergie tant pour la Foncière que pour la Promotion illustrent ce résultat : ce bilan initial va désormais permettre de mettre en place des plans d'actions maîtrisés.

Par ailleurs, l'avancement de plusieurs actions - pourtant en cours de réflexion active avec le pôle Services - est encore peu visible au niveau de la cotation, le rythme d'avancement dépendant notamment de la volonté des mandants.

Enfin, des actions concrètes et visibles ont bien avancé sur des sujets « corporate » (informatique et véhicules).

Les sujets liés au carbone, notamment des actions visant des réductions maîtrisées d'émissions de CO_2 ainsi qu'une avancée des réflexions et actions sur l'ACV constituent l'essentiel des progrès à planifier durant les prochains semestres.

20.4.2. Le thème « Bâtiment et Ville Durable »

IM : 3,48 **ID : 0,53**

Ce thème apparaît le moins bien coté des quatre tant pour la maturité (IM) que pour la dynamique (ID).

Plusieurs explications justifient cette situation :

- certaines actions de ce thème sont par nature de long terme, et ne peuvent progresser très vite, notamment sur la qualité de l'air (domaine de connaissance en cours d'appropriation) ;

- des actions concernant le Parc des portes de Paris sont différées pour être en phase avec la mutation de ce parc en cours de définition (actions 28 et 29) ;
- le plan de travaux de rénovation du parc tertiaire existant étant arrivé à une phase de maturité suffisante à la fin du premier semestre 2012 est sans évolution car suspendu dans l'attente de la publication d'un futur décret traitant de ce dossier ;
- certaines actions ne pourront être visibles qu'en toute fin d'année, les résultats des objectifs initiaux ne pouvant être constatés que dans le prochain *reporting* de mars 2013.

Deux actions ont bien progressé :

- l'une sur la cartographie du profil performantiel des logements par régions ce qui constitue un bon point de départ pour fixer un plan de progrès ;
- l'autre constituant une action opérationnelle sur une meilleure maîtrise du fonctionnement aéraulique des logements. Ce sujet est important car très sensible sur les nouveaux immeubles BBC.

Pour l'action « Plan de Déplacement Entreprises » cité dans les objectifs du rapport du premier semestre, l'avancée n'est pas visible dans la cotation, du fait notamment d'une absence de *reporting* consolidé. En revanche, la « plate-forme mobilité » est rentrée en phase active de conception, ce qui devrait rapidement faire progresser cette action.

20.4.3. Le thème « Entreprise Mobilisée »

IM : 3,60 | **ID : 1,00**

Ce thème est celui qui a le plus faible indicateur de maturité, les actions d'origine étaient davantage en phase d'amorçage. Il a en contrepartie l'indicateur de dynamique le plus fort, signe de bonne progression.

Plus de 80 % des actions de ce thème concernent les fonctions support, avec seulement une action pour chacune des autres BU.

Les actions ayant le plus progressé concernent des mesures d'ordre social et/ou sociétal telles des mesures pour les séniors ou de traitement de l'emploi protégé.

La relative faiblesse de l'indicateur de maturité s'explique essentiellement par le démarrage récent de deux actions, le très bon indicateur de dynamique de ce même engagement attestant d'une rapide évolution des résultats.

Les actions méritant une attention plus soutenue durant le prochain semestre concernent essentiellement l'économie :

- démarche des CEE ;
- travail sur la valeur verte (tant pour les expertises du patrimoine que pour les acquisitions) ;
- charte ISR dans les relations asset/investisseurs.

20.4.4. Thème « Parties Prenantes »

IM : 3,60 | **ID : 0,80**

Ce thème rassemblant des actions en relation avec les clients et partenaires, affiche des résultats mitigés. Le premier engagement, relatif aux baux verts (annexes environnementales) fait apparaître une très bonne cotation générale, ceci étant dû essentiellement à une notation très liée au rédactionnel des actions (c'est le meilleur indicateur de dynamique de tous les engagements). Mais une analyse détaillée peut se résumer ainsi :

- l'action 59 concernant « la structuration de la démarche bail vert » d'Icade a gagné trois points sur le semestre, l'application très prochaine du décret concerné (juillet 2013) imposant cet effort ;
- la mise en place effective de ces annexes durant le premier semestre 2013 (action 60), actuellement cotée 4, mérite un effort très soutenu pour atteindre le niveau 5 dans les délais réglementaires.

L'engagement « sensibilisation Clients » n'a pas vraiment décollé durant le semestre. La maturité de ces actions, représentant 14 % du volume global d'actions, est basse (ceci traduisant des objectifs ambitieux dans un domaine où l'on doit monter en compétence). Malgré cela, la dynamique reste trop lente.

Le bon comportement des utilisateurs étant une des clés des résultats de la performance mesurée des ouvrages en exploitation, ce volet « sensibilisation clients » mérite de progresser.

20.5. Les faits marquants en 2012

- 6 janvier : certification, rénovation et énergie : livraison du bâtiment « 028 - le Beauvaisis » premier immeuble tertiaire parisien à avoir reçu le label BBC Rénovation et certifié HQE (passeport Certivea : Exceptionnel).
- 22 mai : l'Ensemble Immobilier Tour Maine-Montparnasse, devient partenaire du programme national « Abeille, sentinelle de l'environnement » et inaugure un Rucher sur l'Esplanade Jean Tossan - Icade Property Management est le syndic pour les copropriétés de l'ensemble immobilier.
- 17 au 21 septembre : Icade participe activement à la *Green Building Week* en organisant plusieurs manifestations tant à Paris qu'en régions. Cette semaine internationale a pour but de sensibiliser le grand public au développement durable dans le secteur du bâtiment.
- 6 octobre : Icade obtient la première certification HQE internationale pour l'immeuble « Icade Premier Haus 1 » qu'elle a réalisée à Munich, avec le passeport HQE Exceptionnel délivré par Certivéa.
- 15 novembre : Icade Logement obtient la certification « HQE® aménagement » pour le parc des Closbilles à Cergy-Pontoise. Icade fait encore partie des premiers bénéficiaires d'une nouvelle certification environnementale appelée à se diffuser ensuite à grande échelle.
- 15 novembre : la tour FIRST est certifiée LEED Gold NC, première en France dans sa catégorie. Elle vient

récompenser les travaux de restructuration de la Tour First du centre d'affaires de La Défense.

- 20 novembre : Icade obtient la certification « HQE® exploitation » pour Le Millénaire 2 à Paris. Cette certification implique un suivi et des progrès sur les performances environnementales de l'immeuble.
- 10 décembre : l'immeuble Lumine & Sens à Bordeaux est audité dans le cadre de la certification « HQE® exploitation ». La certification est obtenue début janvier 2013. Icade Property Management à Bordeaux intervient sur cet immeuble, dans le cadre de sa délégation de mandat technique, au profit de La Française AM, propriétaire de l'immeuble.
- En 2012, Icade Promotion remporte six Pyramides - cinq d'argent et une d'or dans le cadre du concours organisé par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) de France, destiné à promouvoir la qualité, le savoir-faire et l'innovation dans la construction de programmes immobiliers toutes typologies confondues :

Saint-Orens Les Muriers	Grand Prix régional - Prix Esthétique
Nice Bel Canto	Prix Esthétique
Aix-en-Provence Anahita	Prix du Grand Public
Dijon Jardins des Capucines	Prix Esthétique - Prix GRDF
Strasbourg Les Docks	Grand Prix régional - Prix de l'Innovation (pyramide d'or)
Lille Madeleine 250	Prix de l'Immobilier d'Entreprise

- Décembre 2012 : Icade Foncière finalise la cartographie environnementale (énergie, carbone, eau et déchets) de son patrimoine significatif de bureaux. Ce travail, basé sur des données de consommations réelles, est le point de départ essentiel à la mise en place des actions de développement durable de la Foncière sur son patrimoine (bail vert, rénovation énergétique du parc existant, etc.).
- 31 décembre 2012 : La flotte des navettes fluviales électriques mises en place pour desservir le Parc du Millénaire, bat un record de fréquentation avec plus d'un million de passagers ayant eu recours à ce transport doux en un an.

Icade Promotion a toujours à cœur d'être précurseur et positionne pour l'année 2013 deux opérations prêtes à être labellisées « Bâtiment Biosourcé » (Arrêté du 19 décembre 2012) qui a pour but de promouvoir les filières locales de matériaux renouvelables tels que par exemple le bois ou la paille).

Dans le même esprit, Icade Promotion a mis en place depuis deux ans un observatoire des modes constructifs et des types d'énergie utilisés pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire afin d'en tirer des enseignements pratiques et de sensibiliser ses équipes sur les solutions techniques les plus vertueuses du point de vue des consommations énergétiques et des rejets de gaz à effet de serre.

Après avoir sensibilisé ses correspondants techniques en 2011, Icade Promotion a mis au point deux modules de formation sur la qualité de l'air intérieur (QAI) et sur l'analyse du cycle de vie (ACV) à la destination de l'ensemble de ses opérationnels. Ces modules sont déployés sur 2013 et 2014.

Naissance en 2012 de BIHOME® ou l'habitat partagé. C'est la possibilité technique de grouper ou séparer deux appartements mitoyens pour agrandir ou réduire l'espace logement. Ce nouveau concept imaginé par Icade Promotion a la particularité de répondre à l'un des piliers du Développement Durable, l'aspect sociétal en favorisant notamment la mixité sociale et intergénérationnelle. En effet, avec la montée de la colocation, la mobilité géographique, les familles recomposées et la cohabitation intergénérationnelle, les façons d'habiter son logement se multiplient. Mais il y a toujours une même exigence : préserver son indépendance. Le concept BIHOME® s'inscrit dans le droit fil des nouveaux modes de vie citadins et offre une solution efficace et pérenne pour les plus jeunes comme pour les personnes âgées, les familles ou les télétravailleurs. Il autorise concrètement la cohabitation dans un même logement ou dans deux appartements séparés mais voisins d'un sénior et d'un étudiant, d'un Primo-accédant ou d'un Primo-locataire, de parents avec un enfant « Tanguy », de colocataires, de parents avec une fille au pair, d'une famille avec une personne dépendante ou offre la possibilité de séparer un espace de vie et un espace de travail pour un « télétravailleur ».

En ingénierie de l'immobilier, Icade Promotion développe sa maîtrise dans la construction durable et les missions d'expertise, d'assistance à maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Pour la construction, elle effectue des missions d'expertise technique et d'AMO HQE® avec de fortes compétences en développement durable aussi bien pour les projets d'Icade que pour d'autres clients. Pour la rénovation et les études environnementales, elle propose des services adaptés aux enjeux de l'immobilier durable : certification « HQE® exploitation », certificats d'économie d'énergie, bilans énergie et carbone, Plan de progrès environnementaux PPE®, AMOE (assistance à maîtrise d'œuvre) et AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) sur des opérations de rénovations type Patrimoine Habitat & Environnement, études et diagnostics environnementaux.

En réalisation d'équipements publics, Icade Promotion mène déjà des démarches environnementales et sociales sur la plupart de ses mandats comme les lycées, hôpitaux, logements sociaux. Du fait de sa certification NF Tertiaire démarche HQE, Icade Promotion Publique Santé se doit de proposer aux acteurs publics cette certification, gage de savoir-faire et de qualité environnementale.

Fait important en 2012, la livraison dans les temps et dans le plus strict respect du budget de La Cité Sanitaire de Saint-Nazaire (93 000 m² SDO) aux caractéristiques énergétiques performantes : architecture bioclimatique, production de 80 % de l'énergie par énergies renouvelables (chaufferie bois, panneaux solaires), isolation du bâtiment amélioré de 20 % par rapport à la norme.

Icade Promotion Aménagement, développe des projets d'envergure avec des fortes caractéristiques environnementales (chartes développement durable) comme la reconversion des entrepôts Mac Donald à Paris et l'aménagement de la ZAC du Plessis-Botanique à La Riche. Après une première expérimentation réussie qui a servie à la mise en place de la certification HQE Aménagement®, une des premières opérations d'envergure à être certifié HQE Aménagement® est l'opération « Les Closbilles » qu'Icade Promotion développe à Cergy-Pontoise. Ce programme est empreint à la fois de fortes exigences environnementales (certifications HQE® et labels Effinergie+® notamment) mais aussi sociétales en imposant une mixité sociale et intergénérationnelle.

20.6. Certifications

20.6.1. Certifications du patrimoine immobilier Icade

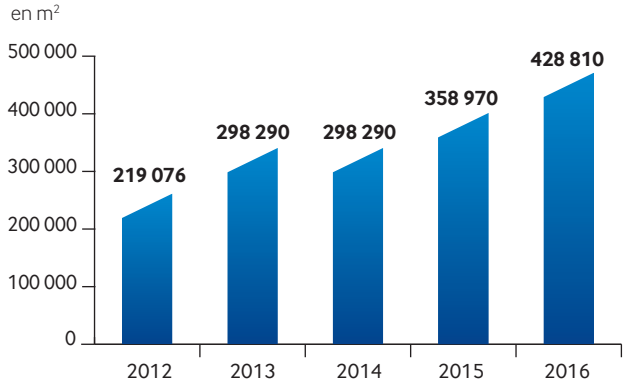
Statut	Date	Actif	Localisation	Surface louable (utile)	Certification (Référence)	Label	Règlementation
Certifié	2005	Bâtiment 270	Aubervilliers	8 853 m²	HQE® (Bureaux)		RT 2000
	2006	Millénaire 1	Paris 19e	29 708 m²	HQE® (Bureaux)		RT 2000
	2008	Millénaire 2	Paris 19e	28 412 m²	HQE® (Bureaux)		RT 2000
	2009	Link	Paris 15e	10 651 m²	HQE® (Bureaux)		RT 2005
	2009	Bâtiment 521	Aubervilliers	18 115 m²	HQE® (Bureaux)		RT 2000
	2010	La Factory	Boulogne	13 856 m²	HQE® (Bureaux)		RT 2005
	2010	VJ2 Loire (Îlot 3)	Villejuif	19 717 m²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005
	2010	VJ3 Rhône (Îlot 4)	Villejuif	8 007 m²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005
	2011	VJ4 Garonne (Îlot 6)	Villejuif	20 652 m²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005
	2011	Millénaire 5&6(*)	Aubervilliers	17 404 m²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005
	2010	H_2O	Rueil-Malmaison	21 730 m²	BREEAM ®		RT 2005
	2011	CC Le Millénaire(*)	Aubervilliers	55 268 m²	HQE® (Commerces)		RT 2005
	2012	VJ5 Rhin (Îlot 1)	Villejuif	9 968 m²	HQE® (Bureaux)	THPE	RT 2005
	2012	Bâtiment 028	Paris 19e	12 003 m²	HQE® (Bureaux)	BBC Rénov	RT 2005
	Sous-total certifié			**274 344 m²**			
En cours							
	2015	Millénaire 3	Paris 19e	30 680 m²	HQE® /BREEAM	BBC	RT2005
	2013	Tour EQHO	La Défense	79 214 m²	HQE® (Bureaux)	BBC Renov	RT 2005
	Sous-total en cours			**109 894 m²**			
Projets	2015	Îlot E	Saint-Denis	30 000 m²	HQE® (Bureaux)	BBC2005	RT2012
	2016	Millénaire 4	Paris 19e	24 775 m²	HQE® (Bureaux)	BBC2005	RT2012
	2016	Veolia	Aubervilliers	45 065 m²	HQE® /BREEAM		RT2012
	Sous-total projet			**99 840 m²**			

(*) Millénaire 5&6 et Centre commercial Le Millénaire : la quote part de ces immeubles en copropriété Icade est de 50 %.

	Construction			Eco-gestion					Confort			Santé				
Actif	**1 Environnement**	**2 Matériaux**	**3 Chantier**	**4 Énergie**	**5 Eau**	**6 Déchets**	**7 Maintenance**	**8 Hygrotherm.**	**9 Acoustique**	**10 Visuel**	**11 Olfactif**	**12 Espaces**	**13 Air**	**14 Eau**	**Total points/ Min requis**	
Bâtiment 270	3	1	2	3	3	3	3	3	1	2	2	2	2	2	32/24	
Millénaire 1	3	1	3	3	1	3	1	1	1	2	2	1	2	2	26/24	
Millénaire 2	3	1	2	3	1	3	2	1	1	2	2	1	2	2	26/24	
Link	3	2	1	2	2	3	3	1	2	3	1	1	1	2	27/24	
Bâtiment 521	3	1	3	3	2	3	2	2	1	1	3	1	3	2	30/24	
La Factory	3	1	3	2	2	1	3	2	1	1	2	1	2	2	26/24	
VJ2 Loire (Îlot 3)	2	2	3	3	2	2	3	3	2	2	2	1	2	1	30/24	
VJ3 Rhône (Îlot 4)	1	2	3	2	1	1	3	3	2	2	2	1	3	1	27/24	
VJ4 Garonne (Îlot 6)	2	3	3	3	3	2	3	3	2	2	1	2	3	1	33/24	
Millénaire 5&6(*)	3	2	3	2	2	2	3	3	2	2	2	1	2	2	31/24	
H_2O																
CC Le Millénaire(*)	3	1	3	2	2	3	3	2	2	2	1	1	1	2	29/24	
VJ5 Rhin (Îlot 1)	2	2	3	2	3	1	3	2	2	2	2	1	2	1	28/24	
Bâtiment 028	3	3	3	3	2	3	3	3	2	2	3	2	3	2	37/24	
															381/312	**+ 22 %**
Millénaire 3	3	2	3	3	2	2	3	2	2	2	3	3	2	2	34/24	
Tour EQHO	2	2	3	2	1	3	3	3	2	2	1	1	1	3	29/24	
															63/48	**+ 31 %**
Îlot E																
Millénaire 4																
Veolia																

Base 1
Performant 2
Très performant 3

Voici les prévisions de surfaces d'immeubles de bureaux (hors commerces) certifiés sur la période 2012-2016, identifiés au 31 décembre 2012 :



20.6.2. Certifications d'Icade Promotion

Dans son métier de Promotion immobilière, Icade confirme ses performances environnementales par la certification de ses produits et de ses procédés. Ainsi, en 2012 Icade Promotion a confirmé ses certifications environnementales *NF Logement démarche HQE®* et *NF Tertiaire démarche HQE®* en passant avec succès son audit de suivi.

En promotion tertiaire, Icade réalise l'ensemble de ses bureaux en HQE® et vise pour la plupart de ses programmes la double certification environnementale en recherchant notamment en plus de la certification HQE®, la certification BREEAM®. Ainsi, les opérations Urbagreen (18 950 m² Shon) à Joinville et Le Garance (30 000 m² Shon) à Paris 20e sont en double certifications. Le Millénaire 3 (34 000 m² Shon) sur le Parc du Millénaire à Paris 19e dont les études ont été lancées en 2012 sera aussi à la fois HQE® et BREEAM®. A noter la performance énergétique du bâtiment Pushed Slab (18 000 m² Shon) à Paris 13e qui verra sa consommation énergétique à 50 kWh_{ep} /m² Shon /an soit plus de 20 % en deçà des prescriptions BBC tertiaire. Le premier bâtiment tertiaire BBC Rénovation parisien, le Beauvaisis (13 000 m² Shon) a été livré en 2012. Cette année aura également été l'année de lancement des études du siège social de « Veolia Environnement » (50 000 m² Shon) dont les prescriptions environnementales du client sont très ambitieuses et pour lesquelles Icade mettra tout son savoir-faire en œuvre pour y répondre. Les régions ne sont pas en reste et ont lancé en 2012 quelques belles réalisations dont notamment le Viviani (4 000 m² Shon) à Nantes et Le 250 (4 500 m² Shon) à Lille tous les deux en démarche HQE® et labellisation BBC.

En promotion logement, depuis plus de deux ans Icade Promotion développe par une démarche volontaire l'ensemble de sa production en BBC afin de maîtriser ce niveau de performance avant qu'il ne devienne obligatoire pour tous en 2013 : tous les Permis de Construire déposés depuis fin 2010 sont donc de niveau BBC minimum.

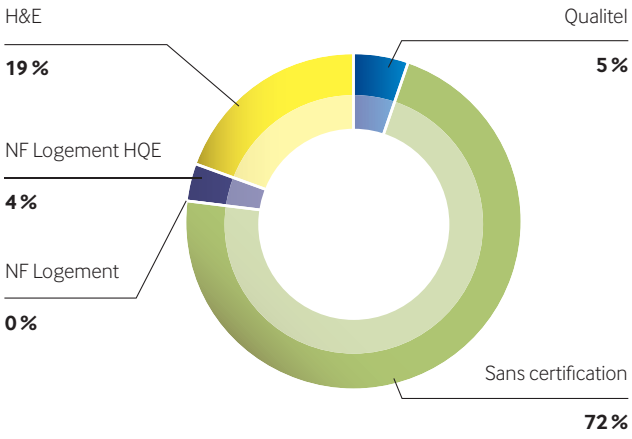
Icade Promotion Logement s'est vue remettre à l'occasion du congrès annuel de la Fédération des Promoteurs Immobiliers un trophée pour le 100 000e logement certifié NF Logement produit en France sur une opération d'Icade Promotion à Metz.

9

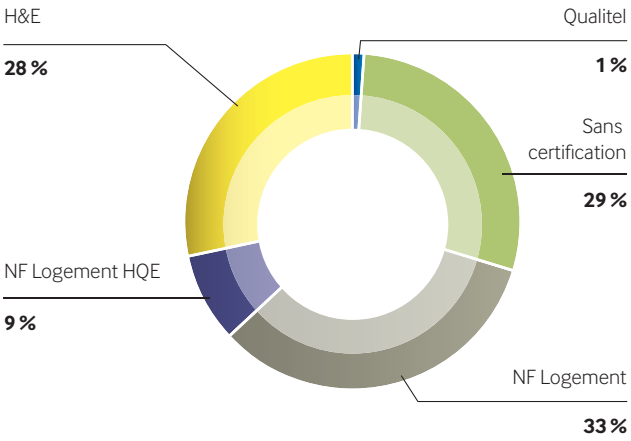
Cartographie des certifications de produits de l'activité logement (OS 2011/2012)

			2011		2012	
		Type	Nombre de logement	%	Nombre de logement	%
		Qualitel	236	5	47	1
		H&E	852	19	1 158	28
		NF Logement	-	-	1 378	33
		NF Logement HQE	164	4	353	9
		Sans certification	3 178	72	1 182	29
Logements	OS	**Total lancé**	**4 430**	**100 %**	**4 118**	**100 %**

Proportion en nombre de logements des certifications de produit OS 2011



Proportion en nombre de logements des certifications de produit OS 2012

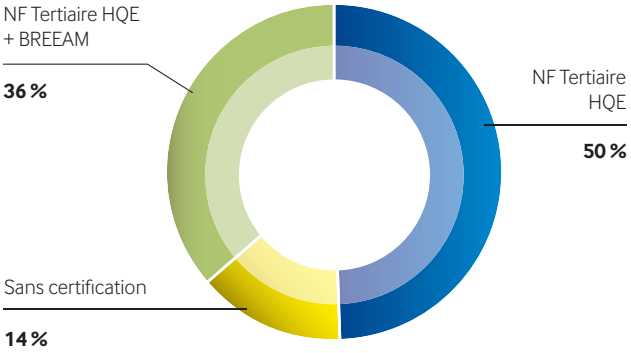


En 2012, le nombre d'opérations de logements qui ont bénéficié d'une certification a augmenté de plus de 250 % par rapport à 2011. Ceci témoigne de l'engagement d'Icade dans la certification de ses produits.

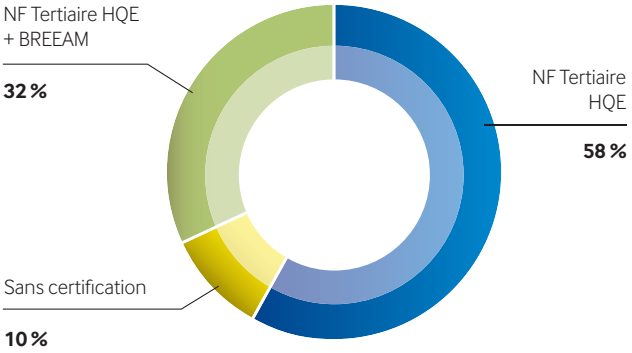
Cartographie des certifications de produits de l'activité tertiaire (OS 2011/2012)

			2011		2012	
		Type	m² Shon	%	m² Shon	%
Bureaux	OS	NF Tertiaire HQE	39 539	50	89 968	58
		NF Tertiaire HQE + BREEAM	28 942	36	48 950	32
		Sans certification	11 410	14	15 364	10
		Total lancés	**79 891**	**100 %**	**154 282**	**100 %**
Autres (ephad, centre hospitalier)	OS	NF Tertiaire HQE	0	0	0	0
		NF Tertiaire HQE + BREEAM	0	0	0	0
		Sans certification	34 923	100	40 535	100
		Total lancés	**34 923**	**100 %**	**40 535**	**100 %**

Proportion en m² Shon des certifications de bureaux OS 2011



Proportion en m² Shon des certifications de bureaux OS 2012



En 2012, avec le doublement des surfaces en OS, Icade Promotion confirme son engagement dans la certification de ses bureaux.

Voici en synthèse les profils des certifications, toutes opérations confondues de la Promotion, pour les OS lancés en 2012 :

Profil performantiel des opérations NF Logement démarche HQE lancées en 2012

Soit 18 opérations

	Éco-construction			Éco-gestion				Confort				Santé		
Très performant	17 %	22 %	100 %	22 %	17 %	17 %	28 %	6 %	0 %	6 %	6 %	56 %	11 %	17 %
Performant	83 %	33 %	0 %	78 %	72 %	78 %	0 %	72 %	17 %	39 %	0 %	22 %	33 %	61 %
Base	0 %	45 %	0 %	0 %	11 %	5 %	72 %	22 %	83 %	55 %	94 %	22 %	56 %	22 %
	Cible 1	Cible 2	Cible 3	Cible 4	Cible 5	Cible 6	Cible 7	Cible 8	Cible 9	Cible 10	Cible 11	Cible 12	Cible 13	Cible 14
	C1. Relations harmonieuses du bâtiment avec son environnement immédiat C2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction C3. Chantier à faibles nuisances			C4. Gestion de l'énergie C5. Gestion de l'eau C6. Gestion des déchets d'activités C7. Gestion de l'entretien et de la maintenance				C8. Confort hygrothermique C9. Confort acoustique C10. Confort visuel C11. Confort olfactif				C12. Qualité sanitaire des espaces C13. Qualité sanitaire de l'air C14. Qualité sanitaire de l'eau		

Profil performantiel des opérations NF Bâtiment Tertiaire démarche HQE lancées en 2012

Soit huit opérations

9

Ces huit opérations se verront attribuer par Certivéa (l'organisme certificateur) un Passeport qui est un document de synthèse qui exprime de façon simple la valeur verte du bâtiment.

Cela représente cinq passeports « HQE Excellent » et trois passeports « HQE Très Bon ».

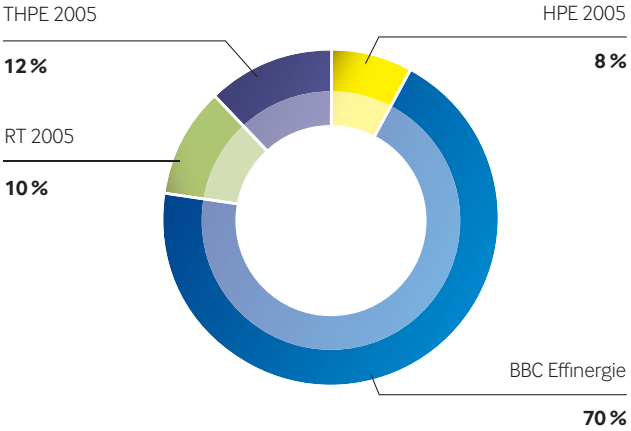
	Éco-construction			Éco-gestion				Confort				Santé		
Très performant	88 %	13 %	100 %	88 %	50 %	38 %	88 %	50 %	0 %	0 %	0 %	0 %	25 %	0 %
Performant	12 %	12 %	0 %	12 %	50 %	50 %	12 %	50 %	37 %	50 %	88 %	25 %	75 %	25 %
Base	0 %	75 %	0 %	0 %	0 %	12 %	0 %	0 %	63 %	50 %	12 %	75 %	0 %	75 %
	Cible 1	Cible 2	Cible 3	Cible 4	Cible 5	Cible 6	Cible 7	Cible 8	Cible 9	Cible 10	Cible 11	Cible 12	Cible 13	Cible 14
	C1. Relations harmonieuses du bâtiment avec son environnement immédiat C2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction C3. Chantier à faibles nuisances			C4. Gestion de l'énergie C5. Gestion de l'eau C6. Gestion des déchets d'activités C7. Gestion de l'entretien et de la maintenance				C8. Confort hygrothermique C9. Confort acoustique C10. Confort visuel C11. Confort olfactif				C12. Qualité sanitaire des espaces C13. Qualité sanitaire de l'air C14. Qualité sanitaire de l'eau		

Les labellisations environnementales d'Icade Promotion en 2012

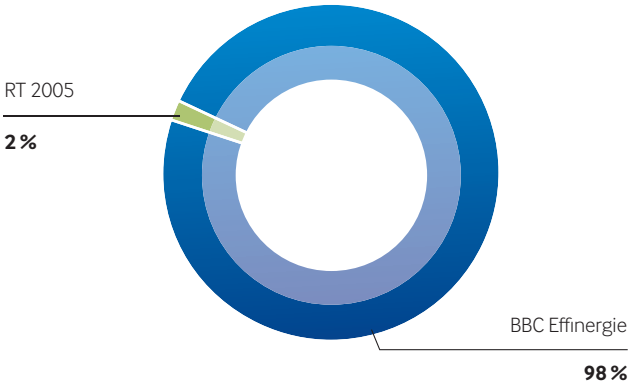
Cartographie des labels énergétiques de la production de logements (livraisons et OS 2011/2012)

			2011		2012	
		Type	Nombre de logements	%	Nombre de logements	%
		BBC Effinergie	315	9	1 046	20
		THPE 2005	154	4	949	19
		HPE 2005	765	22	835	16
		RT 2005	2 317	65	2 292	45
	Livrés	**Total livrés**	**3 551**	**100 %**	**5 122**	**100 %**
		BBC Effinergie	3 088	70	4 047	98
		THPE 2005	532	12	-	-
		HPE 2005	343	8	-	-
		RT 2005	467	11	71	2
Logements	OS	**Total lancés**	**4 430**	**100 %**	**4 118**	**100 %**

Proportion en nombre de logements des labels énergétiques logement OS 2011



Proportion en nombre de logements des labels énergétiques logement OS 2012



L'orientation donnée en 2010 de ne produire que des programmes de logements BBC est entièrement respectée en 2012 à une exception près sur un programme situé en zone historique protégée. Cette dernière opération non labellisée sera pour autant d'une performance énergétique proche d'une opération labellisable.

Cartographie des labels énergétiques de la production Tertiaire (livraisons et OS 2011/2012)

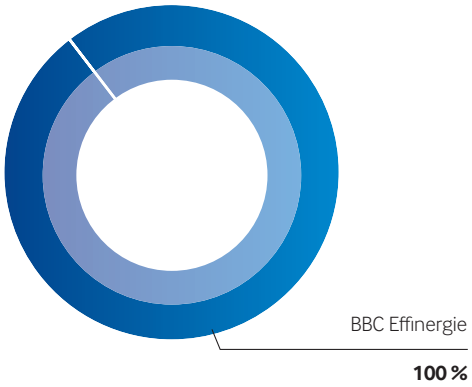
			2011		2012	
		Type	m² Shon	%	m² Shon	%
		BBC Effinergie	2 971	3	-	-
		THPE 2005	39 790	37	10 839	62
		RT 2005	31 782	60	6 619	38
	Livrés	**Total livrés**	**106 774**	**100 %**	**17 458**	**100 %**
		BBC Effinergie	63 399	100	136 332	88
		THPE 2005	-	0	8 249	6
		RT 2005	-	0	9 701	6
Bureaux	OS	**Total lancés**	**63 399**	**100 %**	**154 282**	**100 %**
		BBC Effinergie	-	3	-	-
		THPE 2005	39 790	37	21 818	14
		RT 2005	32 231	60	130 369	86
	Livrés	**Total livrés**	**106 774**	**100 %**	**152 457**	**100 %**
		BBC Effinergie	2 602	5	5 812	14
		THPE 2005	23 339	45	14 782	37
		RT 2005	25 474	50	19 941	49
Autres (ephad, centre hospitalier,...)	OS	**Total lancés**	**51 415**	**100 %**	**194 817**	**100 %**

9

FOCUS SUR LA PRODUCTION DE BUREAUX EN 2011 ET 2012

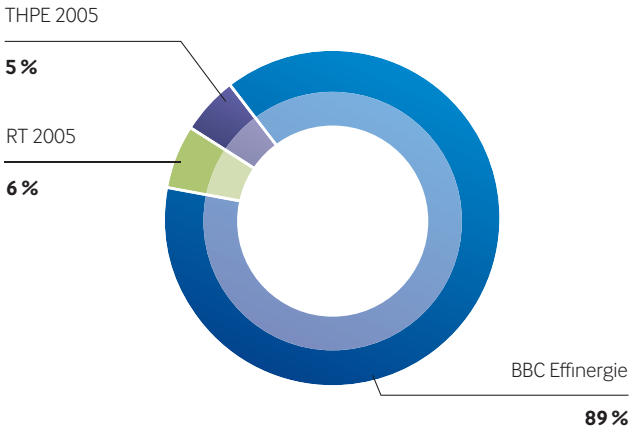
Proportion en m² Shon des labels énergétiques des bureaux OS 2011

Représentant trois opérations



Proportion en m² Shon des labels énergétiques des bureaux OS 2012

Représentant 12 opérations



En 2012, le nombre d'opérations lancées qui ont bénéficié du label BBC Effinergie a été multiplié par trois par rapport à 2011.

21. Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

21.1. Stratégie

La mise en place d'une nouvelle stratégie DD amorcée fin 2011 a été accompagnée de réflexions, puis d'actions en matière de formation, qui est une des clés de la réussite des projets durant cette nouvelle période de transition énergétique qui s'ouvre en 2012.

Le Département formation d'Icade a poursuivi en 2012 son plan élaboré l'année précédente, avec le concours de la direction du développement durable afin d'étoffer ces formations en fonction de l'évolution des besoins, appréciée notamment à partir d'une enquête interne annuelle intitulée « baromètre DD ».

21.2. Actions de formation

21.2.1. Indicateurs chiffrés

En 2012, plus de 199 stagiaires ont bénéficié d'une formation en lien avec le Développement Durable dans le cadre du planning pluriannuel, totalisant 1 469 heures.

21.2.2. Conférence du 2 avril 2012

Très impliqué dans les travaux du Grenelle de l'Environnement depuis 2009, Icade met en œuvre les mesures prises en application de ses décrets d'application, les anticipe chaque fois que possible (annexes environnementales notamment) et en effectue la promotion.

Dans ce cadre, Icade a organisé une matinée de conférences destinée à donner un éclairage extérieur sur quatre sujets majeurs. Elle a réuni 200 personnes, collaborateurs d'Icade et partenaires d'Icade dans ses actions de développement durable.

Cette conférence, animée par cinq intervenants stratégiques, s'est tenue le 2 avril 2012 :

Introduction	**Serge Grzybowski,** **Président-directeur général d'Icade et président de FGBC**
L'annexe environnementale au Bail	Le vice-président de l'Association des Directeurs Immobiliers Le directeur des services généraux, Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs
La Rénovation du Parc Tertiaire Existant	Le président de CBRE, auteur d'un rapport sur la rénovation du parc tertiaire existant dans le cadre du Plan Bâtiment Grenelle.
La RT 2012	Le directeur du département énergie, santé, environnement du CSTB
Le *Reporting* RSE	Une associée du Cabinet Mazars
Conclusion	**Denis Burckel** **Directeur de l'audit, des risques et du développement durable d'Icade**

21.2.3. La Formation au service du développement du programme DD

En 2012, Icade a créé un module de formation interne destiné aux principaux acteurs internes du Développement Durable, avec comme thèmes le contexte, les dernières évolutions (réglementations, certifications) et le partage du retour d'expérience de projets pilotes (externes et internes). Expérimenté dans deux directions territoriales en 2012 (Toulouse et Lyon), le déploiement général de ce module de formation est programmé en 2013, 300 collaborateurs étant visés au global par cette formation.

22. Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

22.1. Corporate

Les immeubles occupés par les services d'Icade sont exclusivement des bureaux dans des bâtiments qui ne présentent pas de caractéristiques intrinsèques dont l'exploitation courante serait de nature à affecter l'environnement en raison de rejets dans l'air, l'eau et le sol.

22.2. Métiers de l'Exploitation, déclaration Icade Foncière

Le patrimoine d'Icade Foncière, essentiellement tertiaire (bureaux ou entrepôts de stockage de produits non-nocifs) est constitué de bâtiments ou locaux qui ne présentent pas de caractéristiques intrinsèques dont l'exploitation courante serait de nature à affecter gravement l'environnement en raison de rejets dans l'air, l'eau et le sol. Icade Foncière demeure cependant vigilante sur ces questions, au travers notamment des mesures suivantes :

- démarche HQE systématique sur ses projets de nouveaux bâtiments ;
- mise en place d'une veille sur l'état des nappes phréatiques des parcs tertiaires situés au Nord de Paris, polluées par les activités industrielles antérieures :

- étude historique et documentaire afin de préciser les activités éventuellement polluantes ayant pu être exercées, et la vulnérabilité de l'environnement dans le secteur de l'étude,
- évaluation de la qualité du milieu souterrain,
- hiérarchisation des zones en fonction du risque de pollution,
- programme d'investigations sur les parcelles à risque élevé.

Icade a réalisé et tient à jour une base de données des équipements relevant des « ICPE ».

- Depuis le 30 décembre 2010 (décret n° 2010-1700 de novembre 2010), les groupes froids sont visés par la rubrique 1185 des ICPE (conditionnement d'hydrocarbures halogénés). La quantité de fluide frigorigène présente dans les boucles des circuits de climatisation étant inférieure à 800 litres, ces équipements ne sont plus classables ICPE.
- Les chaufferies gérées par Icade sont de puissance inférieure à deux MW.
- Icade Foncière a éliminé de ses parcs les installations de tours aéroréfrigérantes (TAR), avec substitution par d'autres systèmes techniques propres. Elle a également supprimé les transformateurs au PCB (polychlorobiphényle) qui sont des ICPE présentant des risques élevés pour l'environnement.

Tenant compte de toutes ces actions et modifications administratives, Icade n'exploite plus aucune ICPE sur ses parcs d'activités.

22.3. Métiers du projet/développement, déclaration Icade Promotion

Les certifications environnementales prennent en compte la prévention des risques environnementaux et des pollutions. Le Système de Management d'Icade Promotion, appliqué sur l'ensemble des opérations et reconduit en 2012 suite à un audit de suivi, comporte notamment la procédure *PR-IP 06 maitrise des risques* et le *Guide de prescriptions pour un chantier à faible impact environnemental*.

23. Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours

Ce montant est égal à zéro pour Icade et ses filiales.

2.2.2. Pollution et gestion des déchets

24. Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

Pour l'ensemble des activités d'Icade et de ses filiales, il n'est recensé à ce jour aucun dossier présentant des risques connus ou prévisibles de rejets dans l'air, l'eau ou le sol affectant gravement l'environnement. Les mesures de maîtrise des risques exposées au chapitre 22 sont jugées suffisantes.

25. Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

25.1. Principes retenus pour la déclaration

Ce chapitre est structuré en trois niveaux de déclarations, en référence au *Guide de Reporting RSE « article 225 »* élaboré par *France Green Building Council* (FGBC) :

- corporate dans lequel les éléments déclarés sont limités aux immeubles utilisés par la Société pour son usage propre ;
- activité dans laquelle les éléments déclarés correspondent au chiffre d'affaires : pour la foncière ses immeubles détenus et gérés (notamment flux managés dans le cadre des charges communes), pour la promotion ses bâtiments au stade OS sur l'année 2012. Les informations du niveau « activité » proviennent des comptes de la Société ;
- parties prenantes, qui permet d'identifier les impacts environnementaux au-delà de la responsabilité directe d'Icade afin d'apprécier les performances globales des immeubles.

Les indicateurs utilisés ainsi que les méthodes de calcul sont précisés au 25.3.1.4 ci-après.

25.2. Déclaration niveau corporate

25.2.1. Périmètre

Le périmètre « Corporate » retenu correspond aux immeubles de bureaux du siège à Paris 19e et ceux environnants sur le parc des portes de Paris à Aubervilliers. Pour les autres immeubles franciliens et les implantations territoriales (en location), cette information n'est pas disponible avec suffisamment de fiabilité pour être publiée.

Le périmètre étudié est donc composé des deux lots suivants :

PAT601 (Millénaire 1) occupé à 70 % de sa surface locative par Icade (directions fonctionnelles, promotion et foncière) et à 30 % par des locataires externes, dont la restauration collective (groupement RIE) pour 7 %.

PAT265/266/267/268/269, bloc d'immeubles énergétiquement liés par des réseaux communs, occupé à 40 % de sa surface locative par Icade (Icade Services – PAT268) et une filiale détenue à 100 % (Icade ARCOBA – PAT265). Le solde des surfaces locatives soit 60 %, est occupé par des locataires externes.

25.2.2. Données chiffrées 2012 et comparaison 2011

Les correspondances entre références et noms des bâtiments avec leur adresse figurent en annexe 1.

Le sigle « PAT » signifie que le bâtiment est dans les Parcs Tertiaires, le sigle « BUR » signifie que le bâtiment est classé « diffus ».

	Env.07		Env.08	
	2012	2011	2012	2011
	(en tonnes de déchets)		*(en % de non recyclable)*	
PAT601	127,0	132,8	53 %	45,0 %
PAT265-266-267-268-269	83,1	88,0	41 %	38,9 %
Totaux	**210**	**221**	**49,3 %**	**43,2 %**

Commentaires :

Les parties de ces immeubles occupés par Icade et sa filiale Icade ARCOBA, ont connu une baisse de 5 % du tonnage de déchets produits entre 2011 et 2012 malgré un taux d'occupation inchangé.

La part moyenne de déchets non recyclables a augmenté de 14,1 %. Cette augmentation est la conséquence des travaux de restructurations internes chez Icade au sein du PAT601 durant l'année 2012, qui ont produit plus de « tous déchets ». Pour les PAT 265 à 269, l'augmentation de la part de déchets non recyclables s'explique par le fait que plusieurs locataires ont déménagé courant 2012, les déménagements impliquant une production exceptionnelle de déchets.

25.3. Métiers de l'Exploitation, déclarations Icade Foncière

25.3.1. Déclaration niveaux Activité et Parties prenantes

Afin de mettre en place une politique de maîtrise des déchets pertinente, Icade Foncière tient un « bilan déchets » sur une partie significative de son patrimoine de bureaux. Sur ce patrimoine, l'approche globale de la totalité des déchets produits par chaque immeuble a été engagée, et la déclaration effectuée concerne directement la somme des niveaux « Activité » et « Parties prenantes ».

Ce bilan permet de connaître les niveaux de production de chaque immeuble et la nature recyclable ou non de ces déchets, selon les organisations de tri sélectif de chaque site. Icade Foncière dispose ainsi d'une base de l'état réel de la maîtrise des déchets de ce patrimoine et peut établir les actions prioritaires en termes de réduction des productions, de développement des tris sélectifs et de maîtrise des filières de traitement.

Cette connaissance fine des déchets du patrimoine permettra à Icade de mener une politique réaliste et mesurable pour les prochaines années en s'appuyant notamment sur les 20 annexes environnementales (totalisant 105 876 m² de surfaces utiles), incluant le thème « déchet », qui ont été signées jusqu'au 31 décembre 2012 (dont 17 en 2012) et sur celles qui seront encore signées au premier semestre 2013.

25.3.1.1. Périmètre

Le patrimoine immobilier d'Icade au 31 décembre 2012 est constitué de la façon suivante :

Patrimoine Icade en exploitation au 31/12/2012	Surface *(en m2)*	% de la surface totale	Valeurs d'expertise droits inclus au 31/12/2012 *(en k€)*	% de la valeur totale
Bureaux Diffus	401 381	15,38 %	1 993 371	32,12 %
Parcs tertiaires	532 396	20,40 %	1 534 618	24,73 %
Centre commerciaux	213 519	8,18 %	462 433	7,45 %
Santé	780 327	29,91 %	1 812 249	29,20 %
Entrepôts	561 987	21,54 %	200 214	3,23 %
Bureaux Allemagne	119 750	4,59 %	202 796	3,27 %
Total	**2 609 359**	**100 %**	**6 205 680**	**100 %**

La cartographie environnementale réalisée en 2012 par Icade Foncière a porté sur les parties communes et privatives des immeubles significatifs des typologies « Bureaux Diffus » et « Parcs tertiaires ».

Ce périmètre « d'immeubles significatifs » représente un total de 433 801 m² (surface utile) soit 46 % de la typologie « Bureaux Diffus » et « Parcs tertiaires » en surface et 57 % en valeur d'expertise.

Les localisations des immeubles sont précisées en annexe 1.

Bureaux diffus (18)		Parcs tertiaires (27)	
BUR001	29-31-33 Champs Élysées	PAT010/PAT011/PAT012	Pont de Flandre
BUR002	69 Boulevard Haussmann	PAT014	Pont de Flandre
BUR003	Morizet	PAT025	Pont de Flandre
BUR004	Camille Desmoulins	PAT026	Pont de Flandre
BUR006	H_2O Rueil-Malmaison	PAT028	Pont de Flandre
BUR009	Vj1 Seine - Ilot 5	PAT029	Pont de Flandre
BUR010	Vj2 Loire - Ilot 3	PAT032/PAT033	Pont de Flandre
BUR011	Vj3 Rhone - Ilot 4	PAT034	Pont de Flandre
BUR012	Vj4 Rhin Ilot 6	PAT601	Parc du Millénaire - PDM1
BUR013	Vj5 Garonne-Tolbiac - Ilot 1	PAT602	Parc du Millénaire - PDM2
BUR015	Crystal Park	PAT521	Pilier CFI
BUR017	Messine	PAT557	Pilier CFI
BUR020	Étoile Park Nanterre	PAT112	Saint-Denis
BUR021	Évry Européen	PAT113	Saint-Denis
BUR022	Link Grenelle	PAT123	Saint-Denis
BUR024	La Factory Boulogne	PAT134	Saint-Denis
BUR514	Neuilly Charles De Gaulle	PAT264	Gardinoux
BUR515	Neuilly Dulud	PAT265/266/267/268/269	Gardinoux
		PAT270	Gardinoux
		PAT134 (6)	Saint-Denis

Le périmètre concerne les immeubles cités ci-dessus détenus par la Icade Foncière à l'exclusion des surfaces affectées au « corporate » du paragraphe 25.2. Ces immeubles comportent des situations locatives diverses :

- immeubles multi-locataires gérés par Icade Foncière avec ou sans prise en charge, selon les termes du bail, des déchets des locataires ;
- immeubles mono-locataire dont tout ou partie de la gestion des déchets est effectuée par le locataire et/ou par un tiers de gestion immobilière.

À noter que le bilan des déchets comprend aussi pour chacune des deux catégories d'immeubles désignées ci-dessus, les déchets dangereux produits par certains locataires et nécessitant réglementairement, des filières de tri et d'éliminations spécifiques.

Par contre, le bilan établi ne comprend pas les déchets recyclables ou non, générés lors des chantiers de maintenance ou de rénovation totale ou partielle des immeubles du périmètre. Ces déchets sont pris en charge par les intervenants de maintenance ou de rénovation, dans le cadre de leurs marchés de travaux.

25.3.1.2. Chiffres 2012 et comparaison 2011

Les correspondances entre références et noms des bâtiments avec leur adresse figurent en annexe 1.

Le sigle « PAT » signifie que le bâtiment est dans les Parcs Tertiaires, le sigle « BUR » signifie que le bâtiment est classé « diffus ».

	Env.07		Env.08	
	2012	2011	2012	2011
	(en tonnes de déchets)		*(en % de non recyclable)*	
Sous-total « PAT »	1 462,4	1 419,6		
Sous-total « BUR »	1 904,1	1 532,9		
Total Général	**3 367**	**2 953**	**60,3 %**	**64,8 %**

Commentaires : les immeubles occupés par des locataires de la foncière ont produit + 14 % de déchets entre 2011 et 2012. Le tonnage de déchets pour les Parcs tertiaires (PAT) a augmenté de + 3 %, tandis que celui pour les Bureaux diffus a augmenté de + 24,2 %. Ces augmentations sont principalement liées au fait que le taux d'occupation a crû en moyenne de 5,2 % pour les Parcs tertiaires et de 106,9 % pour les Bureaux diffus (hors BUR009, 010 et 011). La diminution des déchets de - 14 % pour le PAT010-011-012 s'explique par le fait qu'en 2011 il y avait eu beaucoup de mouvements dans cet immeuble, ce qui a produit une hausse du tonnage.

Par ailleurs, la part de déchets non recyclables a diminué de 5,8 % pour les Bureaux diffus, ce qui s'explique par le fait qu'un tri sélectif a été mis en place dans le BUR002 en août 2011. La part de déchets recyclables (papiers/cartons + verre) du BUR003 a augmenté de + 32,1 %. Concernant les Parcs tertiaires, la part de déchets non recyclables a diminué de 7,8 %. Cette baisse s'explique en partie par la mise en place en 2012 du tri sélectif dans le PAT521.

25.3.1.3. Amélioration des productions et des tris sélectifs

L'amélioration des productions, recyclages et éliminations de déchets dans les immeubles existants est réalisée grâce à plusieurs actions :

- meilleure connaissance des flux de déchets produits et collectés sur les parcs. Cinq flux principaux sont identifiés : DIB (déchet industriel banal), Papiers/Cartons, Déchets Verts, DIS (déchet industriel spécial), D3E (déchet d'équipement électrique et électronique) ;
- service de collecte mutualisé en cours de développement ;
- taux de valorisation en constante évolution : déchets valorisés en centre de tri (valorisation matière et filière recyclage), valorisés en incinération (refus de tri) ou valorisés sur site (déchets verts).

Les enjeux et pistes de réflexion portent sur :

- la généralisation du tri sélectif ;
- l'amélioration de la valorisation matière ;
- la mesure de la performance environnementale liée aux déchets ;
- la mise en place d'annexes environnementales ;
- la poursuite de l'expérimentation en cours de la « pesée embarquée » sur les parcs tertiaires (rapprochement des données de pesées et des volumes).

25.3.1.4. Note méthodologique

Les données sont issues de bilans effectués sur la volumétrie mesurée en temps réel. Le traitement de ces données est décrit dans les procédures « fiches indicateurs » jointes pour les deux données de ce *reporting*, en conformité avec les recommandations EPRA :

- Fiche Indicateur EPRA BPR : Env.07 - Masse totale de déchets par type et mode de traitement ;
- Fiche Indicateur EPRA BPR : Env.08 - Pourcentage de déchets par type et mode de traitement ;
- la note méthodologique « fiches indicateurs » figure en annexe 2.

25.4. Métiers du projet/développement, déclaration Icade Promotion

25.4.1. Généralités

Ce thème concerne la phase chantier de tous les programmes. Les certifications HQE imposent une prise en compte du sujet qui se traduit par une organisation des chantiers permettant de maitriser l'impact des activités sur l'air, l'eau et les sols.

Le « *Guide de prescriptions pour un chantier à faible impact environnemental* » prescrit des recommandations aux différents acteurs d'un programme immobilier, traduites dans les pièces contractuelles de maîtrise d'œuvre et de travaux, notamment sur le thème « chantier propre » (Cf. contrat de maitrise d'œuvre et annexe 2 de notre CCAP travaux).

En 2012, le Système de Management d'Icade Promotion a été reconduit suite à un audit de suivi de la certification Qualiprom.

25.4.2. Les certifications environnementales

Profils performantiels de nos opérations HQE établis à partir des OS 2012 :

Icade a visé et obtenu des profils « très performants » de la Cible 3 tant sur le logement que sur le tertiaire (voir ci-avant paragraphe 20.6.2 « profils performantiels »).

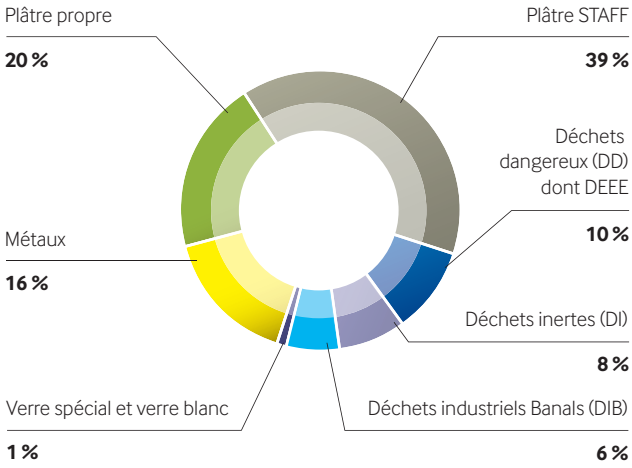
Commentaire : pour l'ensemble de la production, logement et tertiaire, la cible « Chantier propre » est toujours recherchée au niveau Très Performant. En tertiaire, les cibles 1, 3, 4 et 7 sont pratiquement toujours recherchées en Très Performant. Par ailleurs, tous les programmes immobiliers livrés disposent d'un local dédié au tri des déchets.

25.4.3. Exemplarité du sujet déchet en « déconstruction »

Dans le cadre de la rénovation de la tour EQHO en phase de finition (ancienne Tour Descartes), une charte « chantier propre » prend en compte tous les impacts environnementaux générés par le chantier. On trouvera ci-après les résultats obtenus :

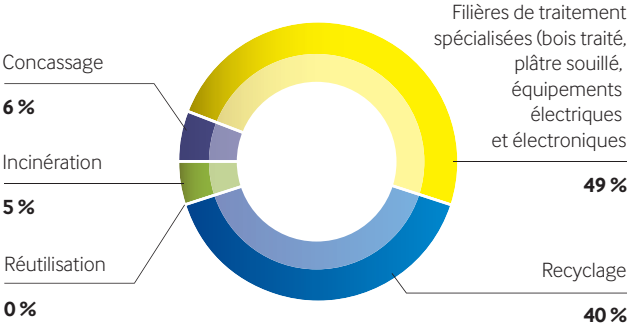
Catégorie	Masse (kg) pour un étage
Déchets dangereux (DD) dont DEEE	9 100
Déchets Inertes (DI)	7 690
Déchets Industriels Banals (DIB)	5 147
Verre spécial et verre blanc	845
Métaux	15 456
Plâtre propre	18 944
Plâtre STAFF	37 227

Proportion des différentes catégories de déchets issus du curage (R+9 au R+40)



Valorisations envisageables	Masse (kg) pour un étage
Recyclage	37 676
Réutilisation	216
Incinération (revalorisation énergétique)	5 093
Concassage	5 186
Filières de traitement spécialisées (bois traité, plâtre souillé, équipements électriques et électronique	46 237

Proportion des différentes valorisations envisageables (R+9 au R+40)



L'AMO sur ce dossier, le *BET Green Affair*, a réalisé une véritable mission pédagogique au sein des équipes d'Icade Promotion pour identifier et optimiser ces différentes filières de tri afin d'optimiser la valorisation des déchets de ce chantier de grande envergure.

À cette occasion, il a également recensé l'ensemble des entreprises compétentes dans chacun de ces métiers, tout en les classant par implantations géographiques respectives, visant également à minimiser l'impact carbone lié au transport des déchets de cette déconstruction.

26. La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

26.1. Déclaration Icade Foncière

Du fait de sa typologie d'actifs (bureaux, entrepôts, cliniques principalement), l'activité d'Icade Foncière n'implique pas de nuisance sonore ou d'autre forme de pollution spécifique, pour son patrimoine en exploitation. Cependant, des nuisances sonores peuvent exister lors de phases de chantier.

Les mesures de prévention de la prise en compte des nuisances sonores exercées par des parties prenantes lors de la construction d'immeubles sont strictement encadrées par les règlementations (locales ou nationales) et les référentiels de démarche de certification HQE systématiquement mis en place (cible 3 : chantier à faibles nuisances).

De plus, autant que possible sur les chantiers importants, Icade Foncière veille au confort des riverains et demande une approche environnementale à ses prestataires (ex : charte chantier propre, questionnaire environnement).

26.2. Déclaration Icade Promotion

Concernant la phase chantier d'un programme, les certifications HQE imposent une prise en compte du confort acoustique qui se traduit par une organisation du chantier permettant de maîtriser l'impact des activités sur l'air, l'eau et les sols. Concrètement, le *Guide de prescriptions pour un chantier à faible impact environnemental* prescrit aux différents acteurs d'un programme immobilier un certain nombre de recommandations. Des pièces contractuelles viennent sceller l'engagement des maîtres d'œuvre et des entreprises de travaux quant à leur prise en compte des exigences en matière environnementale et notamment de chantier propre (contrat de maitrise d'œuvre et annexe 2 du CCAP travaux).

Icade a visé et obtenu des profils « très performants » de la Cible 3 tant sur le logement que sur le tertiaire (voir profils performantiels des opérations au 20.6.2.).

On note que pour l'ensemble de la production 2012, logement et tertiaire, la cible 3 « Chantier à faibles nuisances » a toujours été recherchée et atteinte en Très Performant.

A titre expérimental, nous avons missionné notre AMO HQE sur la tour EQHO pour exercer un contrôle très précis des impacts de nuisances sonores sur ce chantier de grande envergure en site urbain dense. Les exigences résumées ci-dessous soumises à la maîtrise d'œuvre et aux entreprises ont ensuite été vérifiées de façon hebdomadaire par notre BET acoustique :

Les jours ouvrables :

- entre 8 h et 19 h : Émergence inf. à 5 dB(A)[1] ;
- entre 19 h et 8 h : Émergence inf. à 3 dB(A).

Le week-end : Dispositions à définir selon le type de bruit généré.

« Des pics de bruit atteignant des valeurs supérieures *(valeurs seuils définies par le BET Acoustique, établies dans un protocole contractuel validé par l'ensemble des intervenants)* seront tolérés à la condition d'être planifiés et justifiés. En cas de dépassement, l'entreprise devra tenir informés la Maitrise d'œuvre et l'AMO HQE.

Ces événements feront l'objet de **fiches événements**, dans le cadre de la communication « chantier à faibles nuisances » auprès des riverains. Ces fiches évènements devront être affichées à l'entrée du chantier (trottoir de l'avenue Gambetta). Cet affichage est à la charge de l'entreprise responsable du curage et devra toujours être validé par la maîtrise d'ouvrage et/ou par la maîtrise d'œuvre.

Un état initial sera réalisé par l'homme vert et la Maîtrise d'ouvrage ou par le BET Acoustique en l'absence de bruit de chantier et servira de niveau de référence pour toute la suite du chantier ».

Pour la phase exploitation, les certifications NF HQE imposent de concevoir tous les programmes de façon à ce qu'ils soient plus performants que la règlementation.

2.2.3. Utilisation durable des ressources

27. La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

27.1. Principes retenus pour la déclaration

27.1.1. Référence FGBC

Ce chapitre est structuré en trois niveaux de déclarations, en référence au *Guide de Reporting RSE « article 225 »* élaboré par *France Green Building Council* (FGBC) :

- corporate dans lequel les éléments déclarés sont limités aux immeubles utilisés par la Société pour son usage propre ;
- activité dans laquelle les éléments déclarés correspondent au chiffre d'affaires : pour la foncière ses immeubles détenus et gérés (notamment flux managés dans le cadre des charges communes), pour le promoteur ses bâtiments au stade OS sur l'année 2012. Les informations du niveau « activité » proviennent des comptes de la Société et concernent l'eau facturée à Icade, soit pour les parties communes, soit pour les parties privatives ;
- parties prenantes, permet d'identifier les impacts environnementaux au-delà de la responsabilité directe d'Icade. Les informations « parties prenantes » proviennent des comptes de sociétés ou acteurs de l'immobilier extérieurs à Icade : essentiellement pour le métier de foncière les données d'exploitation liées aux charges privatives engagées par les preneurs ; et pour le métier de promotion, les consommations des immeubles construits.

27.1.2. Hypothèses de calcul, références et méthodes

Pour la « déclaration niveau corporate » et les « métiers de l'exploitation », voir la note méthodologique du 27.3.6. ci-après.

Pour les « métiers du projet/développement » :

- aucune « déclaration niveau activité » n'est effectuée, les consommations d'eau de ce niveau correspondant essentiellement aux achats liés aux marchés de travaux construction de la promotion dont les données pour 2012 ne sont pas disponibles ;
- la « déclaration niveau parties prenantes », qui traite des consommations liées à l'usage des bâtiments par les occupants, non identifiables au stade de l'Ordre de Services, demeure qualitative.

27.2. Déclaration niveau corporate

27.2.1. Périmètre

La déclaration se limite aux immeubles dont les consommations d'eau sont maîtrisées en quantité et en structure, siège social à Paris 19e et bureaux attenants sur le parc des portes de Paris à Aubervilliers :

- PAT601 (Millénaire 1), le Siège Social : occupé à 70 % de sa surface locative par Icade (direction générale, directions fonctionnelles, Promotion et Foncière) et 30 % par des locataires externes dont le Groupement RIE (7 %) ;
- PAT265/266/267/268/269 : bloc d'immeubles énergétiquement liés par des réseaux communs, occupé à 40 % de sa surface locative par Icade (Icade Services – PAT268) et une filiale détenue à 100 % (Icade ARCOBA – PAT265). Le solde des surfaces locatives soit 60 %, est occupé par des locataires externes.

(1) *L'émergence est définie par l'arrêté du 23 janvier 1997 comme la différence entre les niveaux de pression continus équivalents pondérés A du bruit ambiant (chantier en fonctionnement) et du bruit résiduel (en l'absence de bruit généré par le chantier).*

27.2.2. Chiffres 2012 et comparaison 2011

	Env.06		Env.11		Env.12	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	(m3, valeurs corrigées)		*(m3/m2.an)*		*(litres/personne.jour)*	
PAT601	5 932	6 920	0,2	0,3	17	20
PAT265-266-267-268-269	15 517	18 176	1,8	2,1	123	144
Totaux	**21 449**	**25 096**	**0,9**	**1,0**	**61**	**72**

Commentaires : La réduction des consommations d'eau est perceptible en volume (15 %) et en ratio. La recherche permanente de gisement d'économies et le suivi régulier et précis impulsé par la certification HQE exploitation du siège sont à l'origine de ces bons résultats.

27.3. Métiers de l'Exploitation, déclarations Icade Foncière niveaux Activité et Parties Prenantes

27.3.1. Principes de déclaration

Les consommations d'eau, objet du présent chapitre, sont déclarées de façon globale en rassemblant les niveaux Activité et Parties prenantes (parties communes et privatives des immeubles).

27.3.2. Périmètre

Le périmètre retenu concerne les « immeubles significatifs » précisés au 25.3.1.1 ci-avant.

Cette cartographie permet de connaître les niveaux de consommation de chaque immeuble et les équipements liés à la distribution de l'eau dans celui-ci. Icade dispose ainsi d'une base réelle et mesurable de l'état « eau » de son patrimoine et peut établir les actions possibles et prioritaires en termes d'économies d'eau pour les prochaines années en s'appuyant sur les annexes environnementales (baux verts) mises en place d'ici mi 2013.

27.3.3. Chiffres 2012 et comparaison 2011

Pour le périmètre défini au 27.3.2, les données chiffrées sont les suivantes :

Les correspondances entre références et noms des bâtiments avec leur adresse figurent en annexe 1.

Le sigle « PAT » signifie que le bâtiment est dans les Parcs Tertiaires, le sigle « BUR » signifie que le bâtiment est classé « diffus ».

	IFT-Env.06		IFT-Env.11		IFT-Env.12	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	(en m³, valeurs corrigées)		*(en m³/m².an)*		*(en litres/personne.jour)*	
Sous-total PAT	121 050	149 063				
Sous-total BUR	95 009	64 479				
Totaux	**216 059**	**213 542**	**0,5**	**0,6**	**34,7**	**38,9**

27.3.4. Commentaires

La déclaration 2012 intègre les données de six immeubles du périmètre dont les données n'étaient pas disponibles en 2011. Les consommations ont néanmoins baissé d'environ 15 % à périmètre constant.

Sur le Parc Pont de Flandre (PAT010 à 034), la baisse de 31,4 % est le résultat des actions mises en place en 2012 :

- diminution de la fréquence de vidange des bassins ainsi que la mise en place d'un système de recyclage avec filtration, évitant le rejet à l'égout de la totalité du volume vidangé ;
- suppression de la station de lavage de véhicules ;
- remplacement d'équipements à eau perdue par des équipements à boucle fermée (climatisation Artois-PAT010-011-012).

La baisse sensible des consommations du Parc des Portes de Paris (PAT112 à 270) s'explique par un meilleur suivi des fuites, notamment grâce au logiciel de localisation et d'évaluation des fuites.

27.3.5. Perspectives de progrès

Icade Foncière dispose d'une cartographie du réseau de distribution d'eau de ses parcs d'activités. Ce document permet d'avoir une meilleure connaissance des éléments des réseaux (état de canalisations des vannes et des systèmes de comptage) et de mieux planifier, en cas de besoin, les travaux de renouvellement des équipements vétustes ou défaillants. L'amélioration des

consommations d'eau dans les immeubles existants se fait grâce à plusieurs leviers :

- meilleure surveillance des éventuelles fuites dans les réseaux ;
- sensibilisation à travers des gestes verts au bon usage des robinets sanitaires à réducteur de débit et des mécanismes de chasse d'eau économes ;
- maintien des certifications HQE® Exploitation des Millénaire 2, Millénaire 1, 270 et recherche de certifications identiques sur d'autres actifs ;
- exploitation de la cartographie détaillée des consommations eau réalisée en 2012 sur un périmètre représentatif de l'activité de la Foncière ;
- impacts positifs de 20 annexes environnementales (dont 17 en 2012) signées au 31 décembre 2012 (105 876 m² de surfaces utiles), et de celles à venir ;
- début de mise en place de comptage en télé-relevé sur les réseaux eau de ville et eau incendie des Parcs de Portes de Paris permettant de sectoriser et quantifier les fuites du réseau grâce à un système d'alerte.

27.3.6. Note méthodologique

Toutes les données de fluides sont issues de relevés de factures des fournisseurs d'eau. Le mode de traitement de ces données est décrit dans les procédures « fiches indicateurs » jointes :

- Fiche Indicateur EPRA BPR : Env.06 - Consommations d'eau par source ;
- Fiche Indicateur EPRA BPR : Env. 11 - Intensité eau de l'immeuble (en m³/m²/an) ;
- Fiche Indicateur EPRA BPR : Env.12 - Intensité eau de l'immeuble (en litre/personne/jour) ;
- La note méthodologique « fiches indicateurs » figure en annexe 2.

27.4. Métiers du projet/développement, déclaration Icade Promotion

Les certifications NF HQE de l'ensemble de la production imposent la mise en œuvre de robinetteries NF dont une des caractéristiques est de maitriser la consommation d'eau (mousseur, manette petit/grand débit, chasse d'eau trois litres,...).

Un contrat cadre national avec un fabriquant de robinet NF concrétise cet engagement. De plus, certains programmes pratiquent la récupération des eaux pluviales.

Les statistiques des notes de la cible 5 pour l'ensemble des certifications HQE (voir ci-avant paragraphe 20.6.2 « profils performantiels ») attestent d'un effort soutenu sur ce sujet :

28. La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

28.1. Métiers de l'Exploitation, déclarations Icade Foncière

Icade Foncière considère donc que la consommation de matières premières liée à ses opérations de gestion immobilière courantes n'est pas significative. Par ailleurs, la conduite des opérations de construction de nouveaux immeubles ou de restructuration lourde d'immeubles existants est réalisée par Icade Promotion.

28.2. Métiers du projet/développement, déclaration Icade Promotion

L'optimisation de l'emploi des matières premières, qui impacte directement le niveau de marge de toute opération de promotion immobilière, est un objectif permanent d'Icade Promotion. Toutefois, si la conception d'un programme immobilier passe nécessairement par l'optimisation de l'utilisation des produits et matériaux, la recherche de la qualité architecturale et urbaine peut conduire à des volumétries de bâtiments complexes et consommatrices de matériaux. Les équipes de maîtrise d'œuvre ont pour mission, entre-autres, de résoudre cette équation.

Au titre de 2012, Icade Promotion ne dispose pas de méthodes ou d'outils permettant de réaliser un bilan quantitatif des consommations de matières premières sur l'ensemble de la production.

Cependant, Icade Promotion a amorcé en 2012 une réflexion sur l'ACV (analyse du cycle de vie) des bâtiments. Cette approche globale permettra à terme de mesurer et d'arbitrer les choix constructifs et la consommation des matières premières en fonction des impacts environnementaux associés globaux, de la construction à la démolition.

2.2.4. Utilisation durable des ressources

29. La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

29.1. Principes retenus pour la déclaration

29.1.1. Référence FGBC

Ce chapitre est structuré en trois niveaux de déclarations, en référence au Guide *Guide de Reporting RSE « article 225 »* élaboré par *France Green Building Council* (FGBC) :

- corporate dans lequel les éléments déclarés sont limités aux immeubles utilisés par la Société pour son usage propre ;
- activité dans lequel les éléments déclarés correspondent au chiffre d'affaires. Pour la foncière sur ses immeubles détenus et gérés, les informations du niveau « activité » comprennent toutes les fournitures d'énergie facturées à Icade, qu'elles concernent des parties communes ou des parties privatives. Pour le promoteur, il s'agirait de l'énergie facturée à Icade incluse dans les situations de travaux, impossible à déterminer du fait du principe de la déclaration au stade des OS ;
- parties prenantes, permet d'identifier les impacts environnementaux au-delà de la responsabilité directe d'Icade. Les informations « parties prenantes » proviennent des comptes de sociétés ou acteurs de l'immobilier extérieurs à Icade, essentiellement pour le métier de foncière les données d'exploitation liées aux charges privatives engagées par les preneurs, et pour le métier de promotion les consommations énergétiques futures des immeubles construits.

29.1.2. Hypothèses de calcul, références et méthodes

Pour la « déclaration niveau corporate » et les « métiers de l'exploitation », voir la note méthodologique du 29.3.5. ci-après.

Pour les « métiers du projet/développement » :

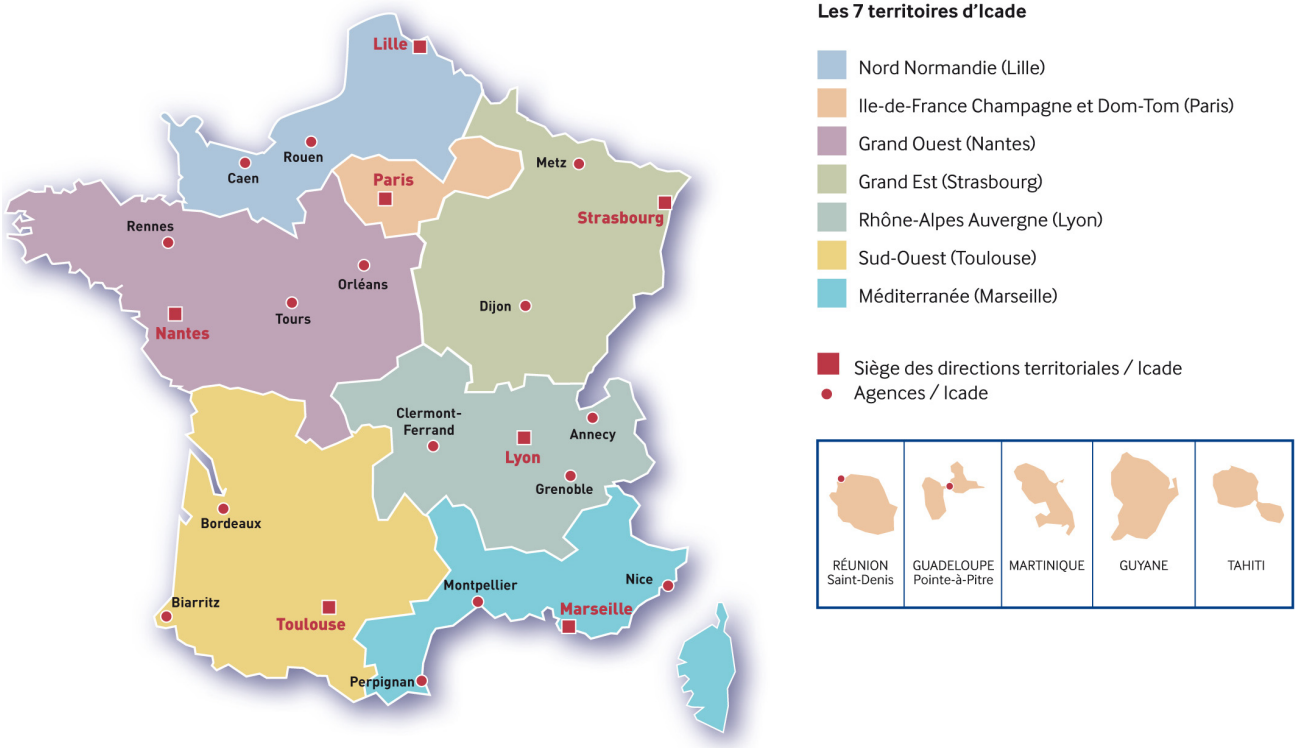
- aucune « déclaration niveau activité » n'est effectuée, les quantités d'énergie de ce niveau correspondant essentiellement aux achats liés aux marchés de travaux, et les données pour 2012 ne sont pas disponibles ;
- la « déclaration niveau parties prenantes », qui traite des consommations liées à l'usage des bâtiments par les occupants, non identifiables au stade de l'Ordre de Services, est calculée de façon normative en références aux réglementations françaises des bâtiments neufs (RT 2005 et labels ainsi que RT 2012).

29.2. Déclaration niveau corporate

29.2.1. Périmètre

Les immeubles occupés par les collaborateurs d'Icade sont les suivants :

Immeubles situés en Île-de-France	PAT601 (Millénaire 1), Siège Social	occupé à 70 % de sa surface locative par Icade (direction générale, fonctions support, promotion et foncière) et 30 % par des locataires externes dont le Groupement RIE (7 %).
	PAT265/266/267/268/269 :	bloc d'immeubles énergétiquement liés par des réseaux communs, occupé à 40 % de sa surface locative par Icade (Services – PAT268) et une filiale détenue à 100 % (ARCOBA – PAT265). Le solde des surfaces locatives soit 60 %, est occupé par des locataires externes.
	Site Parisien rue Auber	ce bâtiment en location accueille les équipes d'Icade Conseil, d'Icade Asset Management et I Porta.
	Site de la Défense	cette implantation, en location, accueille les équipes d'Icade PM travaillant sur la Défense et dispose de bureaux « de passage » permettant à tout collaborateur d'Icade de travailler occasionnellement à distance de son propre bureau (mesure favorisant la diminution des déplacements).
Immeubles situés en régions	En dehors de l'Île-de-France, Icade est implanté en tant que locataire sur 6 directions territoriales irriguant ainsi l'ensemble du territoire de la métropole avec, au total, 24 implantations régionales (voir la carte ci-dessous).	



29.2.2. Chiffres 2012 et comparaison 2011

	Énergie Électrique Env.01		Énergie Réseaux Env.02		Énergie combustible Env.03		Intensité Énergétique Env.09		Intensité Énergétique Env.10	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	(en MWh_{ep})		(en MWh_{ep})		(en MWh_{ep})		(en $kWh_{ep}/m^2.an$)		(en kWh_{ep}/personne/an)	
PAT601	10 342	9 993	745	909	0	0	453	445	6 794	6 680
PAT265-266-267-268-269	6 136	4 953	0	0	539	442	767	620	11 509	9 301
Auber	142	ND	0	0	0	0	NS	NS	NS	NS
La Défense	3	ND	56	ND	0	0	NS	NS	NS	NS
Régions	2 700	ND	0	0	565	741	221	ND	5 534	ND
Totaux	**19 323**	**NS**	**801**	**NS**	**1 104**	**1 183**	**NP**	**NP**	**NP**	**NP**

NS : Non Significatif ND : Non Disponible NP : Non Pertinent

Commentaire :

Les conditions climatiques ont conduit à un bilan des DJU (cf. chapitre 29.3.3) en hausse de 17 % entre 2011 et 2012.

29.3. Métiers de l'Exploitation, déclarations Icade Foncière

29.3.1. Déclaration niveau Activité

29.3.1.1. Périmètre

Le périmètre retenu concerne les « immeubles significatifs » précisés au 25.3.1.1 ci-avant.

Icade a placé l'efficacité énergétique et la maîtrise carbone au cœur de sa stratégie développement durable et s'est engagée à réduire les consommations de ses immeubles tertiaires de 2 % par an entre 2011 et 2014.

29.3.1.2. Chiffres 2012 et comparaison 2011

Pour le périmètre défini au 29.3.1.1., les données chiffrées sont les suivantes :

	Env 01 Énergie Élec.		Env 02 Énergie Réseaux		Env 03 Énergie Combustible	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	(en MWh_{ep})		(en MWh_{ep})		(en MWh_{ep})	
Activités	66 904	52 010	6 344	4 614	9 138	7 463

29.3.1.3. Mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique

Amélioration des consommations

Dans les immeubles neufs, Icade s'assure que les nouveaux immeubles construits sont énergétiquement performants :

- tous les immeubles neufs développés pour la Foncière sont certifiés HQE® avec une attention particulière sur la cible énergie, avec la recherche de labels HPE/THPE pour les futurs projets. (voir graphes et tableaux de synthèse HQE® en annexe) ;
- des doubles certifications HQE®/BREEAM® seront lancées à partir de 2013 ;
- enfin, afin de pouvoir piloter la performance énergétique de ces immeubles, ceux-ci seront équipés en compteurs et sous-compteurs permettant de suivre les consommations d'énergie par usage.

Dans les immeubles existants, l'amélioration des consommations d'énergie s'effectue grâce à plusieurs leviers :

- mise en place de compteurs d'énergie par usage afin de piloter et mesurer les actions d'économie d'énergie : 3 immeubles sont déjà équipés ou en voie de l'être à fin 2012 (tour EQHO, le Beauvaisis et le 270) et des investissements à hauteur de 4,5 millions d'euros sont programmés pour équiper 24 immeubles d'ici 2017 ;

- optimisation des travaux liés à l'énergie (ex : remplacement de blocs de secours et de luminaires par des appareils à technologie LED) ;
- programmation de la rénovation du patrimoine grâce à un outil technique et financier développé par Icade Gestec. En fonction, de la typologie, de l'âge et des équipements d'un immeuble existant, cet outil permet d'évaluer toutes les possibilités de d'amélioration potentielle en exposant les coûts relatifs et les actions possibles tant sur l'exploitation que sur le bâti ;
- démarches HQE Exploitation® : 66 973 m² certifiés en 2012 ;
- la mise en place progressive d'annexes environnementales au bail des locataires permettant des plans d'actions sur l'énergie par immeuble et locataire.

Les annexes environnementales ou « baux verts »

Dès 2010, Icade signe la première annexe environnementale en anticipation de la réglementation. Au 31 décembre 2012, 20 annexes environnementales (dont 17 en 2012) ont été signées pour 105 678 m² de surfaces utiles louées. Des outils permettant de fixer des objectifs précis et détaillés pour le bail vert ont été développés : fiche technique, synoptiques énergie, eau et déchet par immeuble, fiche bilan et plan d'actions.

Le recours aux énergies renouvelables

Pour les immeubles neufs, la recherche de certifications HQE® et BREEAM® et de labels énergétiques performants (BBC/HPE/THPE) peut nécessiter le recours aux énergies renouvelables.

Parmi les immeubles existants, certains d'entre eux sont alimentés par un réseau de chaleur faisant appel aux énergies renouvelables :

Les correspondances entre références et noms des bâtiments avec leur adresse figurent en annexe 1.

Le sigle « PAT » signifie que le bâtiment est dans les Parcs Tertiaires, le sigle « BUR » signifie que le bâtiment est classé « diffus ».

			Consommation d'énergie finale		Consommation d'énergie primaire	
Code immeuble	**Nom immeuble**	**Fournisseur**	**2011** *(en MWh)*	**2012** *(en MWh)*	**2011** *(en MWh)*	**2012** *(en MWh)*
PAT029	Pont de Flandre	CPCU	718	629	718	629
PAT032/PAT033	Pont de Flandre	CPCU	870	762	870	762
PAT034	Pont de Flandre	CPCU	316	277	316	277
PAT601	Parc du Millénaire - PDM1	CPCU	1 298	1 064	1 298	1 064
PAT602	Parc du Millénaire - PDM2	CPCU	1 510	1 321	1 510	1 321
BUR001	31 - 33 Champs-Élysées	CPCU	1 047	1 690	1 047	1 690
BUR002	69 Bd Hausmann	CPCU	885	913	885	913
BUR017	Messine	CPCU	587	740	587	740
BUR020	Étoile Park	ENERTHERM	1 088	1 610	1 088	1 610
BUR022	Link Grenelle	CPCU	126	99	126	99
Totaux réseaux de chaleur			**8 445**	**9 106**	**8 445**	**9 106**
Énergie totale consommée du périmètre du 29.3.1.1.			84 975	96 632	198 737	217 541
Part des réseaux de chaleur dans l'énergie totale consommée du périmètre du 29.3.1.1.			9,9 %	9,4 %	4,2 %	4,2 %

Par ailleurs, Icade a acquis près de 2 600 MWh de certificats verts EDF afin d'augmenter la part d'énergies renouvelables dans ses achats d'électricité.

29.3.1.4. Faits marquants de l'année 2012

- Livraison de la première rénovation labellisée BBC Rénovation et certifié HQE®, Le Beauvaisis – PAT028 (13 516 m² Shon, Paris 19e).
- Certification HQE® Exploitation du Millénaire 2 (30 252 m² Shon, Paris 19e) et renouvellement de la certification pour le Bâtiment 270 (9 581 m² Shon, Aubervilliers) et Le Millénaire 1 (30 330 m² Shon, Paris 19e).
- Réalisation d'une cartographie détaillée des consommations d'énergie/eau/déchets/carbone sur un périmètre représentatif de l'activité de la Foncière Icade.

- Création d'un outil de simulation de rénovation énergétique du patrimoine avec le bureau d'études Icade Arcoba-Gestec.
- Signature de 17 annexes environnementales pour 83 853 m² en location (surfaces utiles).

29.3.2. Déclaration niveau parties prenantes

29.3.2.1. Périmètre

Le périmètre des immeubles pour lesquels une analyse a été faite avec les parties prenantes est identique à celui de l'Activité. La collecte des informations des parties prenantes, les locataires, ne peut se faire qu'avec un décalage d'une année. Les consommations sont, en effet, celles directement facturées aux preneurs que ceux-ci ne peuvent pas toujours évaluer en janvier de l'année suivante et qu'Icade doit rassembler auprès d'eux. En conséquence, pour ce premier exercice de *reporting* RSE, seules les données 2011 sont publiées, la première comparaison d'évolution avec les données de l'année 2012 ne pouvant se faire que courant d'année 2013. Elles seront publiées dans le rapport RSE début 2014.

29.3.2.2. Chiffres 2011

	Env 01 Énergie Électrique	Env 02 Énergie Réseaux	Env 03 Énergie Combustible
	2011	2011	2011
	(en MWh_{ep})	*(en MWh_{ep})*	*(en MWh_{ep})*
Parties Prenantes	112 597	2 923	1 418

29.3.3. Déclaration globale des impacts des immeubles

Afin de mesurer les impacts environnementaux globaux des actifs comprenant à la fois ceux de l'activité et ceux des parties prenantes, ce qui constitue le but réel de l'approche immobilière du développement durable, il est pertinent de publier ces données de façon consolidée.

Pour ce faire, ne disposant pas des données « parties prenantes » de l'année 2012, les consommations « parties prenantes » de 2012 ont été par hypothèse considérées comme égales à celles, connues, de 2011.

	IFT-Env.01		IFT-Env.02		IFT-Env.03		IFT-Env.09		IFT-Env.10	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
		(en MWh_{ep})		*(en MWh_{ep})*		*(en MWh_{ep})*	*(en $kWh_{ep}/m^2.an$)*		*(en kWh_{ep}/personne.an)*	
Sous-total PAT	81 839	9 652	3 308	3 803	6 416	6 316				
Sous-total BUR	97 661	84 957	5 958	3 733	3 139	2 566				
Totaux	**179 500**	**164 609**	**9 266**	**7 536**	**9 555**	**8 882**	**494**	**469**	**7 412**	**7 042**

Commentaires :

- Les DJU (Degrés Jour Unifiés) ont augmenté de 17 % entre 2011 et 2012, ce qui signifie que les températures observées en dessous de la température de référence (générant des besoins de chauffage) on conduit à une consommation énergétique nettement supérieure en 2012.

DJU annuel Source Costic	2012	2011	Évolution *(en %)*
Paris-Orly	2 411	2 075	+ 16 %
Paris-Montsouris	2 185	1 831	+ 19 %
Paris-Le-Bourget	2 365	2 013	+ 17 %

- Les consommations d'énergie liées au chauffage (gaz et réseaux de chaleur) ont connu une augmentation sensible entre 2011 et 2012, en partie imputable à un hiver 2012 assez rude (DJU), en hausse de 17 %.
- Les consommations mesurées de calories pour le Parc du Pont de Flandre (PAT 010 à PAT 034 inclus) sont malgré tout en baisse (- 12,4 %), l'installation commune de chauffage urbain à plusieurs bâtiments ayant été rénovée en 2012 : remplacement des anciens échangeurs à plaques, remplacement de pompes, mise en place de sondes. L'ensemble de ces modifications a permis d'augmenter l'efficacité de la distribution de chaleur,
- La très forte augmentation (+ 82 %) pour la consommation de gaz au BUR003, est en partie liée à la remise en fonctionnement en février 2012 de la seconde allure sur la chaudière, le chauffage de zones supplémentaires. Des tests sont actuellement en cours sur la chaudière afin d'apprécier l'impact de l'allure n° 2 par rapport à la n° 1, sur la consommation et la bonne répartition de la chaleur dans l'immeuble,
- L'immeuble BUR017 a vu son taux d'occupation augmenter de 29 %, expliquant un accroissement de la consommation de chaleur de 26 % et donc une baisse de 9 % de la consommation par personne,
- L'immeuble BUR020, a connu des pannes de chauffage durant l'année 2011, avec mise en place de solutions d'appoints (convecteurs électriques), ce qui explique la baisse de 17 % de la consommation électrique constatée en 2012. L'augmentation de 48 % constatée en 2012 de la consommation liée aux réseaux urbains (calories + frigories), est due à la forte diminution des pannes de chauffage et à l'arrivée de 3 nouveaux locataires en début d'année. 2012 a vu le lancement de travaux de restructuration des équipements de pilotage (GTB).

29.3.4. Perspectives 2013

- Mise à jour de la cartographie environnementale du patrimoine.
- Mise en place de toutes les annexes environnementales au bail assujetties au décret du 30 décembre 2011.
- Mise en place de sous-compteurs d'énergies par usage dans au moins un immeuble existant.
- Optimisation de la gestion de l'énergie (contrats, éco-gestes, exploitation / maintenance).
- Certification HQE Exploitation d'un nouvel actif.
- Lancement de projets neufs doublement certifiés HQE/ BREEAM sur les projets neufs.

29.3.5. Note méthodologique

Toutes les données de fluides sont issues de relevés de factures des fournisseurs d'énergie. Le mode de traitement de ces données est décrit dans les procédures « fiches indicateurs » jointes :

- EPRA BRP : Env.01 - Consommation totale d'énergie électrique ;
- EPRA BPR : Env.02 - Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid ;
- EPRA BPR : Env.03 - Consommation totale d'énergie combustibles ;
- EPRA BPR : Env.09 - Intensité énergétique de l'immeuble (en kWh_{ep}/m^2 Shon) ;
- EPRA BPR : Env.10 - Intensité énergétique de l'immeuble (en kWh_{ep}/personne/an).

La note méthodologique « fiches indicateurs » figure en annexe 2.

29.4. Métiers du projet/développement, déclaration Icade Promotion

29.4.1. Déclaration niveau parties prenantes

29.4.1.1. Éléments qualitatifs généraux

Icade Promotion Logement a décidé dès novembre 2010 de ne produire que des logements labellisés BBC. Cette mesure volontariste qui allait au-delà de la règlementation en vigueur (RT 2005) a permis de réduire très sensiblement les consommations d'énergie par les usagers des nouveaux immeubles et a favorisé le recours aux énergies renouvelables (notamment l'eau chaude sanitaire solaire).

Icade promotion tertiaire ne livre, en 2012, que des immeubles certifiés au minimum NF HQE.

29.4.1.2. Périmètre des opérations

Icade Promotion a lancé des Ordres de Service (OS) pour 79 opérations en 2012 (contre 73 en 2011) toutes typologies confondues représentant près de 500 000 m^2 de Surface Hors Œuvre Nette (Shon) (362 000 m^2 Shon en 2011). Les opérations concernées se rapportent toutes à des permis de construire antérieurs à la mise en place de la Surface de Plancher.

29.4.1.3. Déclaration des consommations d'énergie de ces opérations

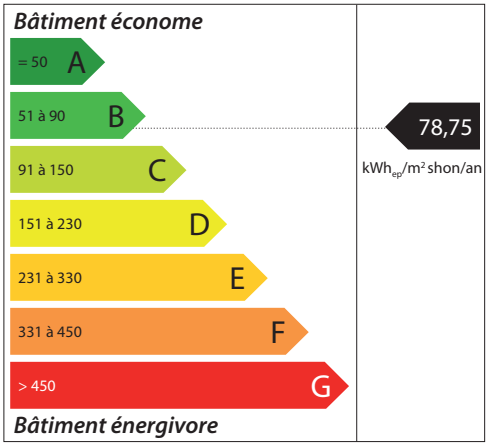
Le Cep (Consommation d'Énergie Primaire) moyen pondéré est égal à 65 kW_{ep} /m^2 Shon / an (79 en 2011), à comparer au Cep Max imposé par la règlementation RT2005 (moyenne pondérée) égal à 152 kW_{ep}/m^2 Shon / an (155 en 2011).

29.4.1.4. Moyenne des consommations énergétiques de la production (OS 2011/2012)

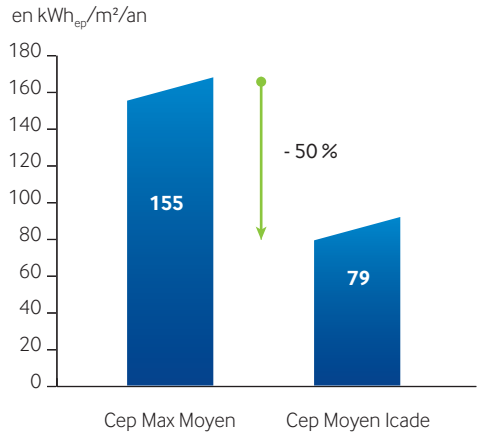
Cette moyenne est calculée sur la base des Cep de chaque opération OS 2011 et OS 2012 (soit 217 bâtiments), toutes typologies confondues. Il s'agit d'une moyenne pondérée par les surfaces Shon.

	Cep (en kWh_{ep} / m^2 Shon / an)	
	OS 2011	OS 2012
Bilan de toutes les opérations	78,75	65,39

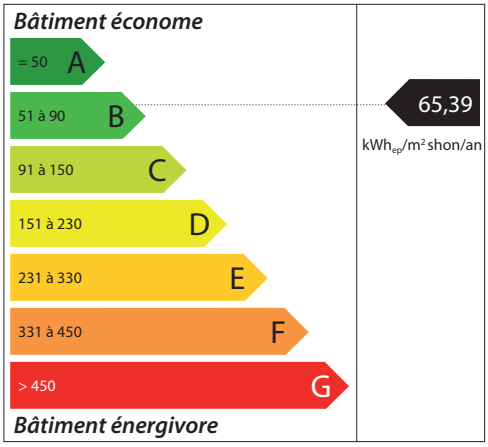
Consommations énergétiques Bilan national des opérations OS 2011



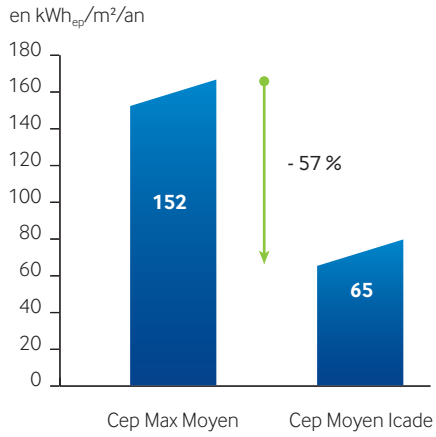
Comparaison du Cep moins pondéré au Cep max moyen pondéré pour l'ensemble des territoires OS 2011



Consommations énergétiques Bilan national des opérations OS 2012



Comparaison du Cep moins pondéré au Cep max moyen pondéré pour l'ensemble des territoires OS 2012



Baisse de 17 % du Cep moyen des opérations lancées entre 2011 et 2012.

En 2012, Icade a produit des bâtiments énergétiquement économes, le niveau de consommation des cinq usages conventionnels de la Réglementation Thermique se situe 57 % en dessous des consommations de référence soit 18 % d'amélioration par rapport à 2011.

29.4.1.5. Recours aux énergies renouvelables (OS 2011/2012)

Pour 34 opérations (sur 79) qui ont fait l'objet d'une étude approfondie soit près de 300 000 m² sur les 500 000 m² qu'Icade Promotion a lancé en 2012, la consommation d'énergie finale pour les cinq usages conventionnels représente 15 467 171 kWh/an. Sur cette consommation, 1 297 255 kWh/an sont produits par des panneaux solaires thermiques installés sur 16 opérations, soit 8 % des besoins.

La tendance constatée en 2011 en Île-de-France se confirme ainsi en 2012 sur l'ensemble des régions étudiées.

29.4.1.6. Étude comparative des zones climatiques

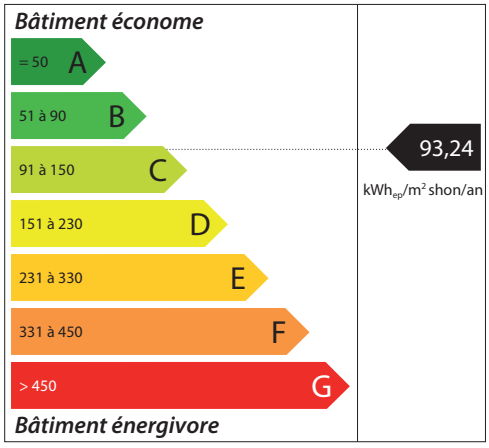
Icade promotion a effectué en 2012 une compilation de l'ensemble des études thermiques effectuées dans le cadre des certifications environnementales : en zone H1 avec l'Île-de-France, en zone H2 avec la direction régionale de Nantes et H3 avec les directions régionales de Nice et Marseille. Seule l'Île-de-France avait été analysée ainsi en 2011.

Les résultats ci-dessous permettent d'apprécier l'évolution entre 2011 et 2012 pour l'Île-de-France Pour les trois autres régions, les données 2012 seront comparées avec les futures données 2013. En 2013, 40 % de nouvelles directions régionales seront intégrées à l'échantillon.

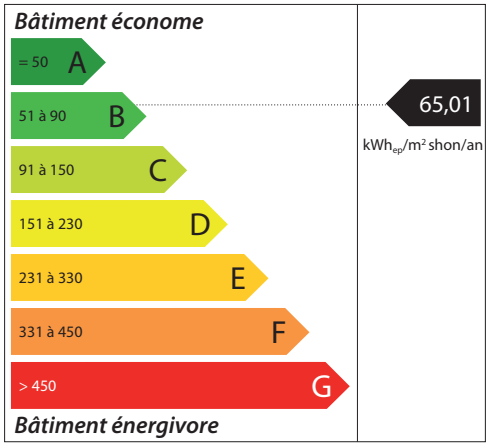
	RT 2005 (Cmax en logement)		RT 2012
Zones climatiques	**Chauffage par combustibles fossiles**	**Chauffage électrique (dont pompes à chaleur)**	**Valeur moyenne**
H1	130	250	60
H2	110	190	50
H3	80	130	40

PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ZONE H1 (OS 2011/2012)

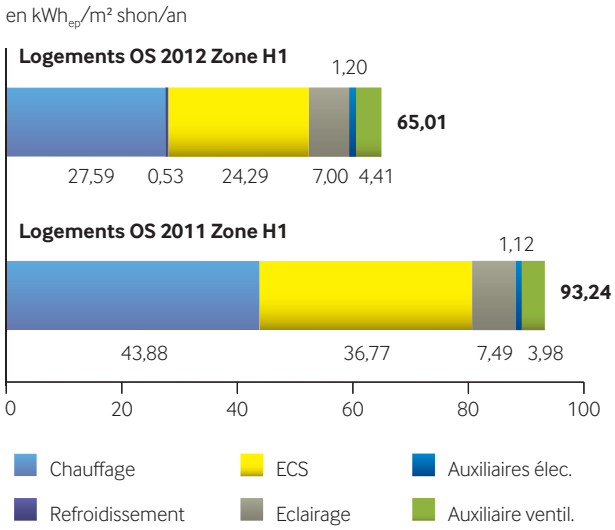
Consommation énergétiques Logements de la zone H1 (Île-de-France) OS 2011



Consommation énergétiques Logements de la zone H1 (Île-de-France) OS 2012



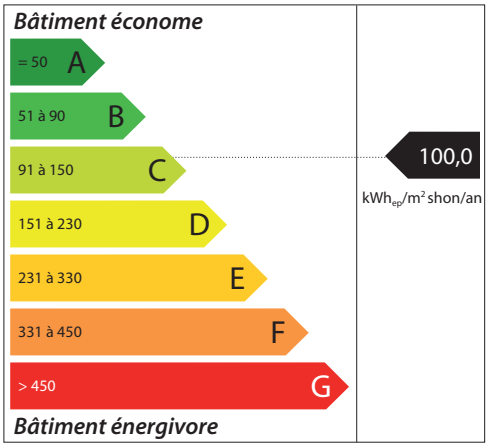
Détail et évolution des consommations des programmes de logements en zone H1 (Île-de-France)



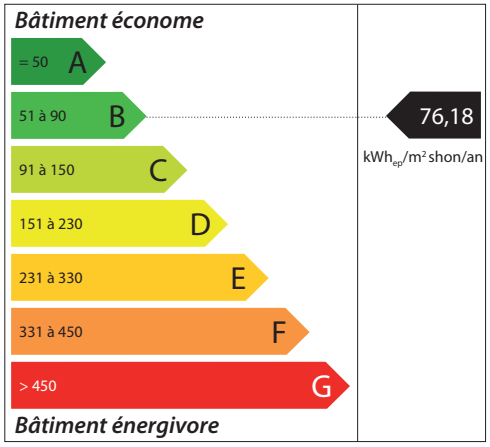
Pour la production de logements en zone H1, on note entre 2011 et 2012 une baisse significative des consommations énergétiques de 30 %.

PRODUCTION DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN ZONE H1 (OS 2011/2012)

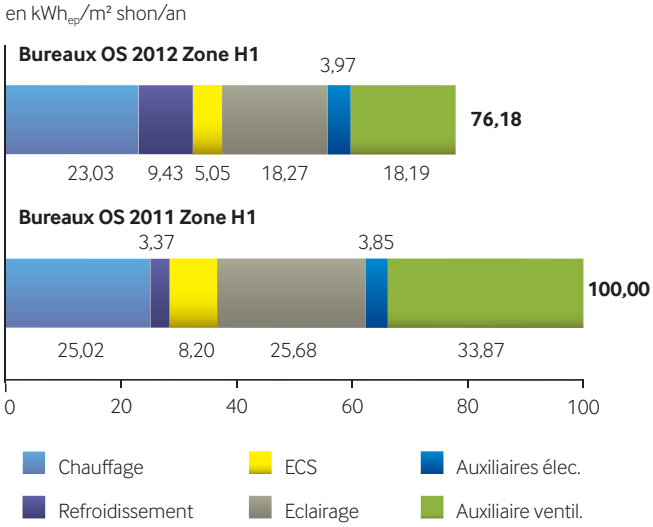
Consommations énergétiques Bâtiments Tertiaires de la zone H1 (Île-de-France) OS 2011



Consommations énergétiques Bâtiments Tertiaires de la zone H1 (Île-de-France) OS 2012



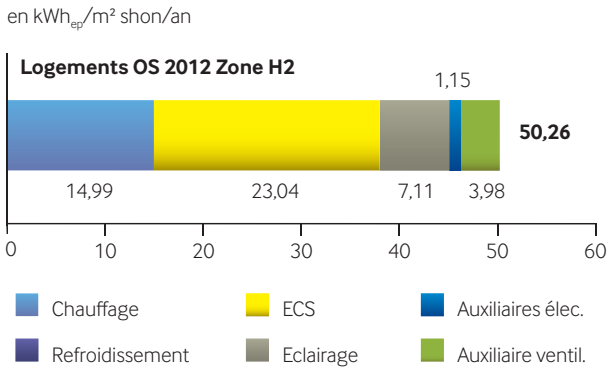
Détail et évolution des consommations des programmes tertiaires en zone H1 (Île-de-France)



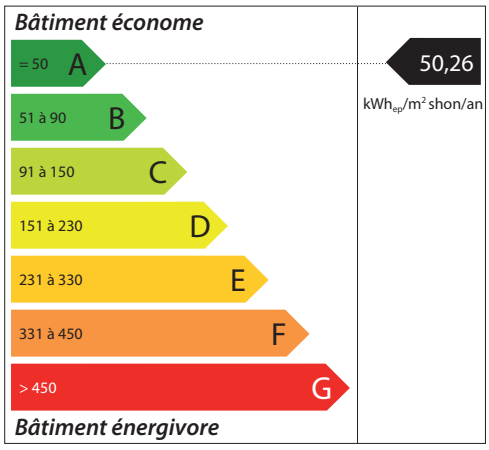
Pour la production de bâtiments tertiaires en zone H1, on note entre 2011 et 2012 une baisse significative des consommations énergétiques de 24 %.

PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ZONE H2 (OS 2011/2012)

Détail des consommations des programmes de logements en zone H2 (Nantes)

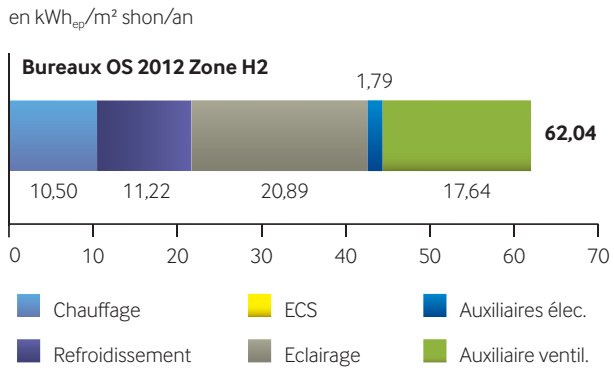


Consommations énergétiques Logements de la zone H2 (Nantes) OS 2012

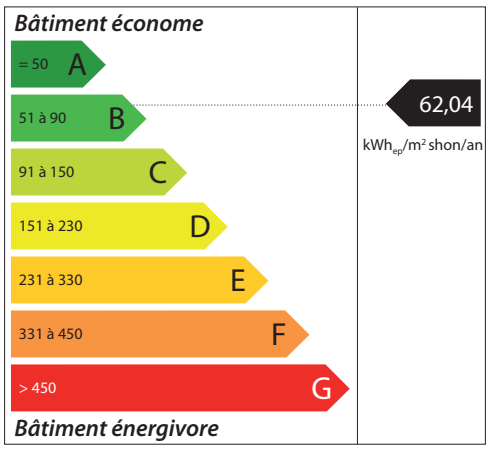


PRODUCTION DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN ZONE H2 (OS 2011/2012)

Détail des consommations des programmes tertiaires en zone H2 (Nantes)

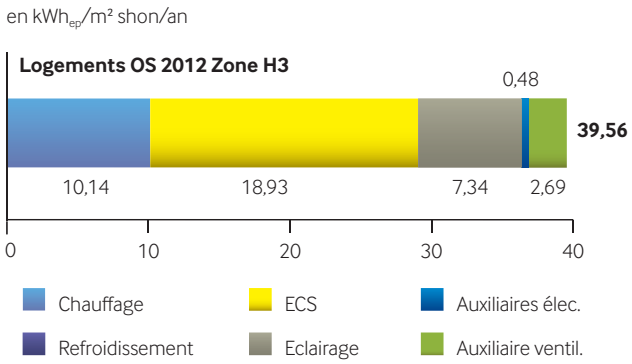


Consommations énergétiques Bâtiments Tertiaires de la zone H2 (Nantes) OS 2012

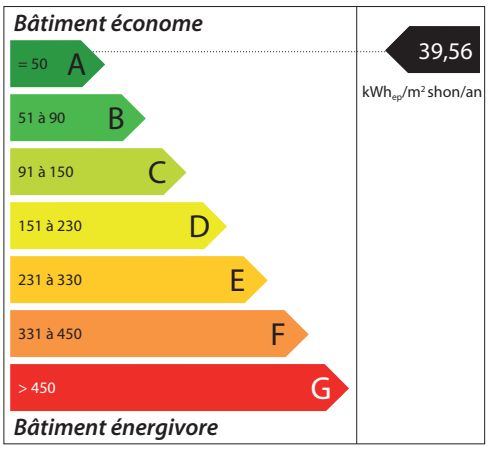


PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ZONE H3 (OS 2011/2012)

Détail des consommations des programmes de logements en zone H3 (Marseille et Nice)



Consommations énergétiques Logements de la zone H3 (Marseille, Nice) OS 2012



En zone H2 et H3, les résultats sont remarquables et confirment le volontarisme de l'engagement dans la production de bâtiments BBC.

30. L'utilisation des sols

Sur un plan général, l'utilisation des sols en France est régie par le droit de l'urbanisme. À chaque parcelle de terrain est associée une capacité constructive et le métier de tout entrepreneur immobilier consiste à concevoir des projets qui maximisent en permanence les contraintes.

30.1. Métiers de l'Exploitation, déclaration Icade Foncière

Sur son patrimoine d'exploitation, Icade Foncière n'a qu'une influence limitée sur l'utilisation des sols, qui n'évolue que de façon marginale. Le développement de son patrimoine immobilier en construction neuve tertiaire est orienté vers la réalisation d'immeubles compacts, de six ou sept niveaux, généralement établis sur deux ou trois niveaux de sous-sol, permettant de réduire l'emprise au sol et l'impact du stationnement de surface.

30.2. Métiers du projet/développement, déclaration Icade Promotion

Le métier de promoteur consiste à acheter des terrains afin d'y construire des bâtiments. L'utilisation des sols est au cœur de toute démarche de projet. L'approche d'Icade Promotion conduit à privilégier densité raisonnée et qualité des opérations : logements collectifs de trois à cinq niveaux, logements individuels groupés, immeubles de bureaux, sans participer à l'étalement urbain marqué par les lotissements des grandes périphéries urbaines.

2.2.5. Changement climatique

31. Les rejets de gaz à effet de serre (GES)

31.1. Principes retenus pour la déclaration

31.1.1. Référence FGBC

Ce chapitre est structuré en trois niveaux de déclarations, en référence au *Guide de Reporting RSE « article 225 »* élaboré par *France Green Building Council* (FGBC) :

- corporate dans lequel les éléments déclarés sont limités aux immeubles utilisés par la Société pour son usage propre ;
- activité dans lequel les éléments déclarés correspondent au chiffre d'affaires : pour la foncière ses immeubles détenus et gérés (notamment flux managés dans le cadre des charges communes), pour le promoteur ses bâtiments au stade OS sur l'année 2012. Les informations du niveau « activité » proviennent des comptes de la Société ;
- parties prenantes, qui permet d'identifier les impacts environnementaux au-delà de la responsabilité directe d'Icade. Les informations « parties prenantes » proviennent des comptes de sociétés ou acteurs de l'immobilier extérieurs à Icade, essentiellement pour le métier de foncière les données d'exploitation liées aux charges privatives engagées par les preneurs, et pour le métier de promotion les impacts des immeubles construits.

31.1.2. Hypothèses de calcul, références et méthodes

Pour la « déclaration niveau corporate » et les « métiers de l'exploitation », voir la note méthodologique du 31.3.5. ci-après.

Pour les « métiers du projet/développement » : la déclaration est effectuée suivant la méthode du « bilan carbone » de l'Ademe et traite directement de l'ensemble consolidé « activité » et « parties prenantes », les rejets de GES liés à l'usage des bâtiments par les occupants, calculés au stade de l'Ordre de Services, font référence de façon normative aux réglementations françaises des bâtiments neufs (RT 2005 et labels ainsi que RT 2012) et aux équivalents GES des différentes énergies publiés par l'Ademe.

31.2. Déclaration niveau corporate

31.2.1. Périmètre

Le périmètre retenu est inférieur au périmètre du chapitre 29 relatif à l'énergie, la déclaration se limite aux immeubles dont les consommations d'énergie sont maîtrisées par Icade propriétaire

en quantité et en structure, siège social à Paris 19e et bureaux attenants des parcs des portes de Paris à Aubervilliers :

- PAT601 (Millénaire 1), le Siège Social : occupé à 70 % de sa surface locative par Icade (direction générale, directions fonctionnelles, promotion et foncière) et 30 % par des locataires externes dont le Groupement RIE (7 %) ;
- PAT265/266/267/268/269 : bloc d'immeubles énergétiquement liés par des réseaux communs, occupé à 40 % de sa surface locative par Icade (Icade Services – PAT268) et une filiale détenue à 100 % (Icade ARCOBA – PAT265). Le solde des surfaces locatives soit 60 %, est occupé par des locataires externes.

31.2.2. Chiffres 2012 et comparaison 2011

	Env.04 Émissions directes		Env.05 Émissions indirectes		Env.13 Intensité énergétique		Env.14 Intensité Carbone	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	(tonnes de CO_2)		*(tonnes de CO_2)*		*(Kg CO_2/m^2.an)*		*(Kg CO_2/personne.an)*	
PAT601	0	0	483	504	20	21	296	309
PAT265-266-267-268-269	126	103	200	161	37	30	562	456
Totaux	**126**	**103**	**683**	**666**	**27**	**25**	**407**	**370**

Commentaires :

- les indicateurs d'émissions de carbone sont évalués au prorata des surfaces occupées par les « unités Corporate » Icade ;
- les indicateurs de performance carbone sont globalement évalués pour chaque actif immobilier ; ils représentent donc la performance intrinsèque de l'actif, mesure globale de son réel impact sur l'environnement ;
- la ligne « Totaux » correspond au total de chaque indicateur d'émission globale ou à la moyenne pondérée par les surfaces locatives ;
- les évolutions sont à rapprocher des évolutions de consommation énergétiques.

31.3. Métiers de l'Exploitation, déclarations Icade Foncière niveaux Activité et Parties Prenantes

31.3.1. Principes de déclaration

Les émissions de gaz à effet de serre d'exploitation des immeubles sont la conséquence de leurs consommations d'énergie. Pour Icade Foncière, la baisse du bilan de GES (GHG Protocol scope 1 + scope 2) passe donc par une maîtrise énergétique des immeubles.

Les émissions de gaz à effet de serre, objet du présent chapitre, sont déclarées de façon globale en rassemblant les niveaux Activité et Parties prenantes (parties communes et privatives des immeubles).

31.3.2. Périmètre

Le périmètre retenu concerne les « immeubles significatifs » précisés au 25.3.1.1 ci-avant.

Ces immeubles comportent des situations locatives diverses :

- immeubles multi-locataires gérés par Icade avec ou sans prise en charge, par voie de bail, des dépenses énergétiques des locataires ;
- immeubles mono-locataires gérés par le mono-locataire ou par un tiers de gestion immobilière.

31.3.3. Chiffres 2012 et comparaison 2011

Les correspondances entre références et noms des bâtiments avec leur adresse figurent en annexe 1.

Le sigle « PAT » signifie que le bâtiment est dans les Parcs Tertiaires, le sigle « BUR » signifie que le bâtiment est classé « diffus ».

	IFT-Env.04		IFT-Env.05		IFT-Env.13		IFT-Env.14	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
	(en tonnes de CO_2)		*(en tonnes de CO_2)*		*(en Kg CO_2/m^2.an)*		*(en Kg CO_2/personne.an)*	
Sous-total PAT	1 501	1 478	3 316	3 319				
Sous-total BUR	735	600	4 471	3 581				
Totaux	**2 236**	**2 078**	**7 787**	**6 900**	**25**	**23**	**373**	**349**

31.3.4. Perspectives de progrès

- Amélioration du bilan GES grâce aux progrès sur le bilan énergétique d'exploitation des immeubles (voir chapitre 29).
- Augmentation de l'achat de certificats verts EDF et GDF ou autres prestataires.
- Bilan transports et futurs transports collectifs.

31.3.5. Note méthodologique

- Les indicateurs d'émissions de carbone sont évalués au prorata des surfaces occupées par les Clients d'Icade.
- Les indicateurs de performance carbone sont globalement évalués pour chaque actif immobilier ; ils représentent donc la performance intrinsèque de l'actif, mesure globale de son impact sur l'environnement.
- La ligne « Totaux » correspond au total de chaque indicateur d'émission globale ou à la moyenne pondérée par les surfaces locatives occupées, des indicateurs de performance carbone.

Toutes les données liées au carbone sont des conversions faites à partir de données de fluides issues essentiellement à partir de factures des fournisseurs d'énergie.

Le mode d'élaboration de ces données est décrit dans les procédures « fiches indicateurs » jointes :

- Fiche Indicateur EPRA BPR : Env.04 - Émissions directes de Gaz à effet de serre ;
- Fiche Indicateur EPRA BPR : Env.05 - Émissions indirectes de Gaz à effet de serre ;
- Fiche Indicateur EPRA BPR : Env.13 - Intensité carbone de l'immeuble (en Kg CO_2/m^2 Shon) ;
- Fiche Indicateur EPRA BPR : Env.14 - Intensité carbone de l'immeuble (en Kg CO_2/personne/an) ;
- La note méthodologique « fiches indicateurs » figure en annexe 2.

31.4. Métiers de l'Exploitation, déclarations Icade Foncière, déclaration de connectivité

La réduction des émissions de GES passe aussi par l'amélioration des connexions des bâtiments aux transports doux à faible émission de GES « GHG Protocol Scope 3 », qui réduisent notamment le recours à la voiture individuelle.

Dans cette logique, Icade Foncière a progressivement mis en place une offre de transports doux pour ses parcs d'activités du nord-est parisien :

- navette fluviale électrique en connexion avec la ligne 7 du métro parisien ;
- stations Vélib' sur un parc privé ;
- mini-bus électrique ;
- ligne de bus en connexion avec le RER B/D ;
- abri solaire pour 25 vélos électriques ;
- dispositifs de voitures partagées et covoiturage.

Un indicateur de connectivité aux transports doux a été publié pour la première fois dans le rapport annuel 2011 d'Icade. Cet indicateur associe la qualité du type de transport (métro, tramway, bus, etc.), sa fréquence et sa distance exprimée à l'immeuble.

À chaque réseau situé dans un rayon de 500 mètres est associée une note de connectivité calculée en multipliant la note du type de transport (RER, Bus...) par celle de sa fréquence. La connectivité du bâtiment considéré est la moyenne des notes de chaque réseau.

Une connectivité de 80 à 100 est définie comme très bonne, entre 60 et 80 bonne, entre 40 et 60 moyenne, inférieure à 40 passable.

Bureaux	Total (en m²)	Note TC	Connectivité (en %)	Qualificatif note TC			
				Passable	Moyenne	Bonne	Très bonne
Parc du Millénaire 1-2-5-6 (4 immeubles)	75 000	3,3/4	82,4				X
Parc du Pont de Flandre (9 immeubles)	78 000	3,7/3	92,5				X
Parc des Portes de Paris 260x-270 (7 immeubles)	40 000	3,6/4	89,3				X
Total (m²) au 31/12/2012	**193 000**						

100 % des actifs d'Icade du périmètre considéré présentent une connectivité classée « très bonne ». En 2011, la même étude effectuée sur l'ensemble du patrimoine d'Icade Foncière conduisait à un taux de connectivité de 58 %. Les bons résultats du périmètre considéré s'expliquent par l'ouverture de deux nouvelles lignes de transports propres à moins de 500 mètres des trois parcs du nord-est parisien : nouveau terminus de la ligne 12 (arrêt front populaire) et prolongement du tramway T3, la station la plus proche de nos actifs considérés se situant à la porte d'Aubervilliers.

Faits marquants de l'année 2012 :

- achats de 2 600 MWh électriques EDF en certificats verts (énergies d'origine renouvelable) ;
- compensation de 722 tonnes de CO_2 par l'achat de certificats GDF sur les consommations de gaz des parcs tertiaires d'Icade ;
- mise en place de deux voitures électriques dans le parc de « voitures partagées » du Millénaire 1 (7 voitures au total) ;
- record de fréquentation des navettes fluviales « 100 % électrique » avec 1 116 711 passagers transportés en 2012. À titre de comparaison, les GES évités comparativement à un transport identique en bus sont d'environ 66 tonnes de CO_2 par an.

31.5. Métiers du projet/développement, déclaration Icade Promotion niveaux « activité » et « parties prenantes »

31.5.1. Périmètre et détails de la méthode

Le périmètre pris en compte est l'ensemble des bâtiments ayant fait l'objet d'Ordres de Service (OS) lancés sur l'exercice 2012, avec un calcul bâtiment par bâtiment et prise en compte des surfaces en m^2 Shon.

L'« énergie grise » citée dans les tableaux concerne la construction, et principalement les matériaux : la fabrication d'une tonne d'aluminium neuf produits 10 tonnes équivalent CO_2 et une tonne de béton armé 370 kg équivalent CO_2. En revanche, une tonne de bois d'œuvre « séquestre » 1,8 tonne de CO_2.

Les émissions prises en compte sont :

- la totalité de l'énergie grise liée à la construction et au renouvellement des matériaux pendant une durée de vie estimée à 50 ans ;
- les consommations énergétiques pendant 9 ans.

Le choix de la durée de responsabilité s'est porté sur neuf ans car c'est la période moyenne durant laquelle un bâtiment livré ne subit aucune modification importante (changement d'activité, cessation de bail, travaux importants).

Les postes d'émissions couverts par le calcul sont donc :

- la construction :
  - matériaux pour la fabrication, la construction et la déconstruction,
  - transport des matériaux pour l'approvisionnement du chantier,
  - transport des personnes sur le chantier,
  - déchets générés par le chantier,
  - consommations énergétiques du chantier ;
- la vie du bâtiment :
  - renouvellement des matériaux pendant 50 ans,
  - consommations énergétiques pendant 9 ans.

Le Bilan Carbone 2007 a été calculé exclusivement sur les ratios Ademe pour la construction (facteurs d'émission variant selon le type d'activité - bureaux, logement, santé, etc.).

Pour les bilans carbones 2009, 2011 et 2012, les ratios Ademe sont consolidés avec les ratios issus des six études de produits types d'Icade Promotion. Ces études ont été réalisées par notre BET spécialisé (Icade ARCOBA).

Ces six études concernent :

- quatre immeubles de logements :
  - Les Allées Saint Jacques à Mittelhausbergen (67) en label BBC,
  - Aqua Verde à Tourcoing (59) en label THPE 2005,
  - Le Tasta à Bruges (33) en label THPE 2005,
  - Les Allées Champlain à Rennes (35) en RT2005 ;
- un immeuble de bureaux :
  - Îlot 4 à Villejuif (94) en label THPE 2005 ;
- un EHPAD :
  - EHPAD à Pezilla la Rivière (66) en label THPE 2005.

À partir de ces études, des ratios en kgeqCO_2/m^2Shon ont été établis pour chaque poste de la construction et de l'exploitation d'un bâtiment (matériaux, transport, énergie, déchets), puis appliqués à tous les programmes de l'activité Promotion dont les OS ont été lancés sur un exercice.

Les principaux facteurs faisant varier de manière significative les ratios sont :

- existence d'un sous-sol et nombre de niveaux enterrés ;
- parking aérien et/ou souterrain et la superficie des parkings ;
- nombre de niveaux en superstructure ;
- utilisation de bois dans le bardage ou l'ossature ;
- type principal des menuiseries (bois-aluminium-PVC) ;
- niveau de performance énergétique (RT2000-RT2005-HPE-THPE-BBC) et la source d'énergie utilisée (électricité-combustible-réseau de chaleur-biomasse-pompes à chaleur).

Le calcul des émissions des immeubles tertiaires est basé sur les ratios issus des études d'ARCOBA pour les bureaux et la résidence hôtelière, sur les ratios de l'Ademe pour les bâtiments de bureaux, loisirs, santé et industriels, ainsi que sur les ratios d'énergie d'exploitation.

31.5.2. Résultats chiffrés et comparaisons 2007/2009/2011/2012

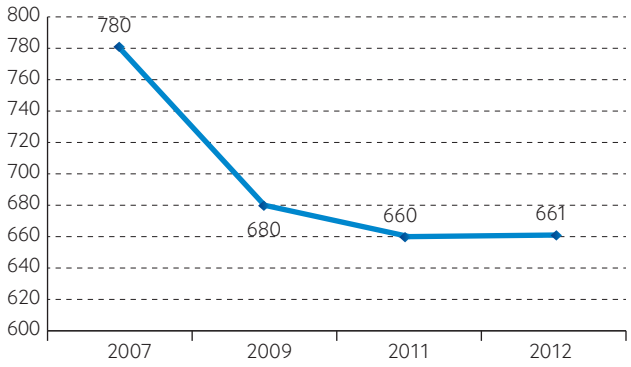
RÉSULTAT BILAN CARBONE DE LA PROMOTION 2012

Promotion - (basé sur OS 2012)

		Bilan en 2012 basé sur ratios CECOBA/Ademe	Bilan en 2011 basé sur ratios CECOBA/Ademe	Bilan en 2009 basé sur ratios CECOBA/Ademe	Bilan en 2007 basé sur ratios Ademe	2012/2011	2012/2007
	Nombre de bâtiments	217 immeubles	160 immeubles	67 immeubles	79 immeubles		
	Surface totale	500 292 m² Shon	361 892 m² Shon	366 756 m² Shon	379 551 m² Shon		
	Émissions totales	**330 555 teqCO_2**	**238 696 teqCO_2**	**249 473 teqCO_2**	**296 139 teqCO_2**		
	Émissions totales Énergie Grise	**317 498 teqCO_2**	**224 136 teqCO_2**	**227 138 teqCO_2**			
	Émissions totales Énergie Exploitation	**13 058 teqCO_2**	**14 560 teqCO_2**	**22 335 teqCO_2**			
	% Énergie Grise // total	96 %	94 %	91 %			
	% Énergie Exploitation // total	4 %	6 %	9 %			
Total	**Émissions totales / m²Shon**	**661 kgeqCO_2/m²**	**660 kgeqCO_2/m²**	**680 kgeqCO_2/m²**	**780 kgeqCO_2/m²**	**0,17 %**	**- 15 %**
	Nombre d'immeuble de logement	197 immeubles	140 immeubles	56 immeubles	71 immeubles		
	Surface logements	311 287 m² Shon	277 515 m² Shon	256 601 m² Shon	292 771 m² Shon		
	Émissions totales	179 148 teqCO_2	173 044 teqCO_2	159 083 teqCO_2	199 212 teqCO_2		
	Émissions totales Énergie Grise	171 184 teqCO_2	161 896 teqCO_2	142 732 teqCO_2			
	Émissions totales Énergie Grise/ m² Shon	550 teqCO_2/m²	583 teqCO_2/m²	556		- 5,73 %	
	Émissions totales Énergie Exploitation	7 964 teqCO_2	11 148 teqCO_2	16 351 teqCO_2			
	Émissions totales Énergie Exploitation/ m² Shon	26 teqCO_2/m²	40 teqCO_2/m²	64		- 36,31 %	
Logement	**Émissions totales / m²Shon**	**576 kgeqCO_2/m²**	**624 kgeqCO_2/m²**	**620 kgeqCO_2/m²**	**680 kgeqCO_2/m²**	**- 7,70 %**	**- 15 %**
	Nombre d'immeuble de tertiaire	20 immeubles	20 immeubles	11 immeubles	5 immeubles		
	Surface tertiaire	189 005 m² Shon	84 377 m² Shon	110 155 m² Shon	86 780 m² Shon		
	Émissions totales	151 407 teqCO_2	65 652 teqCO_2	90 391 teqCO_2	96 927 teqCO_2		
	Émissions totales Énergie Grise	146 314 teqCO_2	62 240 teqCO_2	84 406 teqCO_2			
	Émissions totales Énergie Grise / m² Shon	774	738	766		4,95 %	
	Émissions totales Énergie Exploitation	5 094 teqCO_2	3 412 teqCO_2	5 984 teqCO_2			
	Émissions totales Énergie Exploitation / m² Shon	27	40	54		- 33,35 %	
Tertiaire	**Émissions totales / m²Shon**	**801 kgeqCO_2/m²**	**778 kgeqCO_2/m²**	**821 kgeqCO_2/m²**	**1 117 kgeqCO_2/m²**	**2,96 %**	**- 28 %**

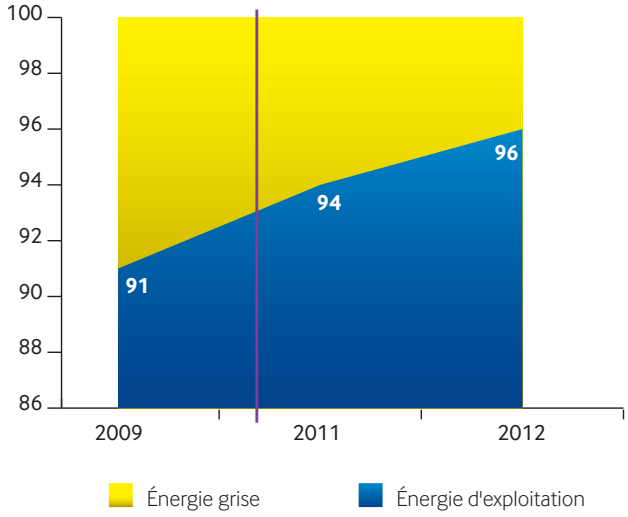
Émissions totales

(Kg_{ep} CO_2 / m_2 Shon)



Évolution de la proportion Énergie grise / Énergie d'exploitation

(Neuf ans)



Commentaires : on note une baisse générale de 15 % des émissions totales en cinq ans, mais depuis 2011, la tendance est à la stagnation des émissions de GES, conséquences de l'évolution des modes de chauffage :

- réduction progressive du recours au chauffage électrique en énergie de base au profit du gaz ;
- qui implique une hausse des émissions de GES, le gaz produisant toutes choses égales par ailleurs plus de GES que l'électricité ;
- cette hausse est en partie compensée par la réduction en volume des consommations liée à la RT 2012 calculée sur les neuf années d'exploitation.

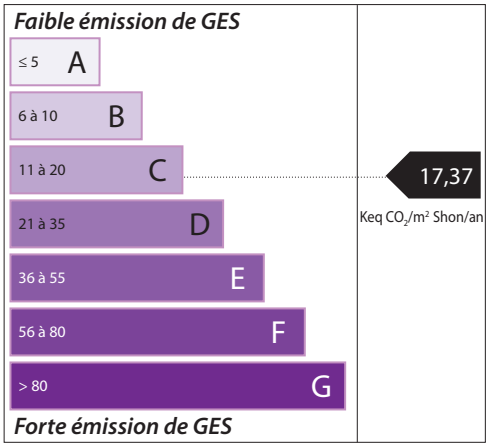
31.6. Résultats d'une étude comparative pour les régions climatiques

L'étude énergétique présentée au chapitre 29, paragraphe 4.1.6 permet également d'effectuer des bilans de GES en exploitation, en appliquant les facteurs d'émission liés à chaque type d'énergie (Décret du 8 février 2012).

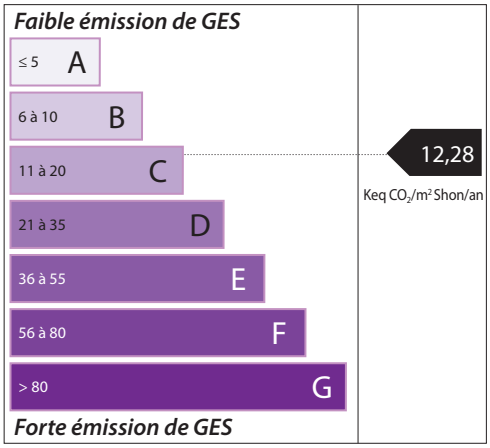
31.6.1. Résultat de l'étude en Zone H1 (Île-de-France)

DÉTAIL POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ZONE H1 (OS 2011/2012)

Émission de GES Logements de la zone H1 (Île-de-France) OS 2011



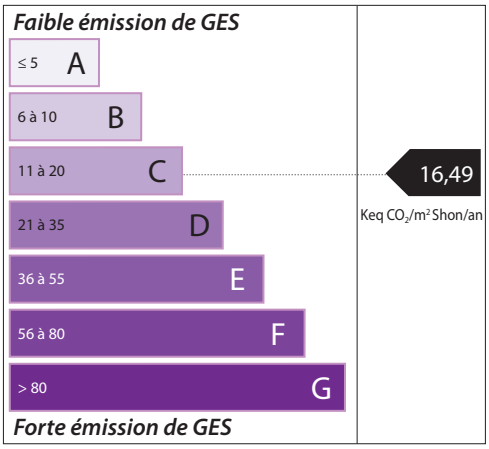
Émission de GES Logements de la zone H1 (Île-de-France) OS 2012



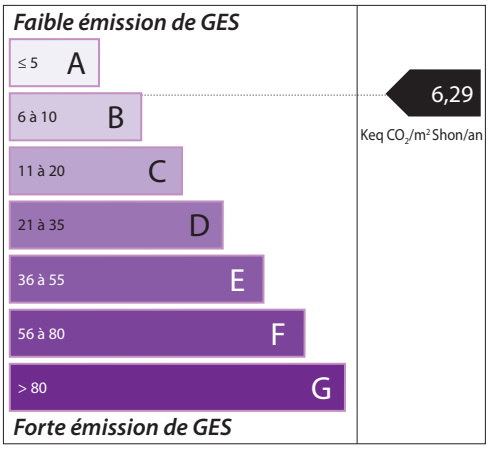
Pour la production de logements en Île-de-France (Zone H1), on note entre 2011 et 2012 une baisse significative des émissions de GES de 29 %

DÉTAIL POUR LA PRODUCTION DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN ZONE H1 (OS 2011/2012)

Émission de GES Bâtiments Tertiaires de la zone H1 (Île-de-France) OS 2011



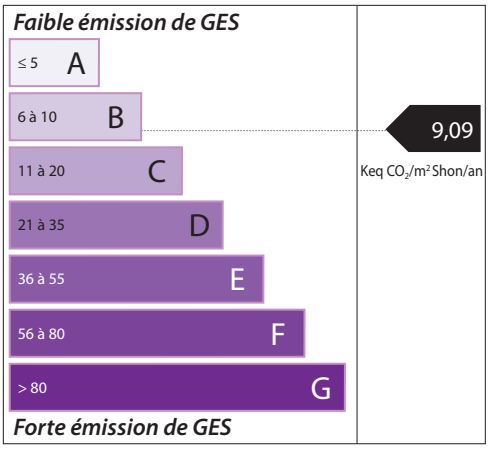
Émission de GES Bâtiments Tertiaires de la zone H1 (Île-de-France) OS 2012



Pour la production de bâtiments tertiaires, on note entre 2011 et 2012 une baisse significative des émissions de GES de 62 %.

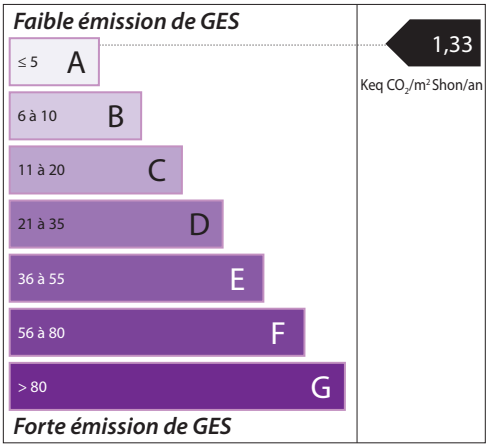
DÉTAIL POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ZONE H2 (OS 2012)

Émission de GES Logements de la zone H2 (Nantes) OS 2012



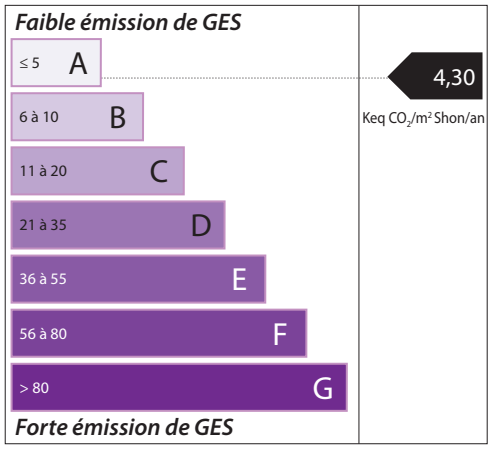
DÉTAIL POUR LA PRODUCTION DE BÂTIMENTS TERTIAIRES EN ZONE H2 (OS 2012)

Émission de GES Bâtiments Tertiaires de la zone H2 (Nantes) OS 2012



DÉTAIL POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN ZONE H3 (OS 2012)

Émission de GES Logements de la zone H3 (Marseille, Nice) OS 2012



En zone H2 et H3, les résultats sont remarquables et confirment notre engagement dans la production de bâtiments BBC.

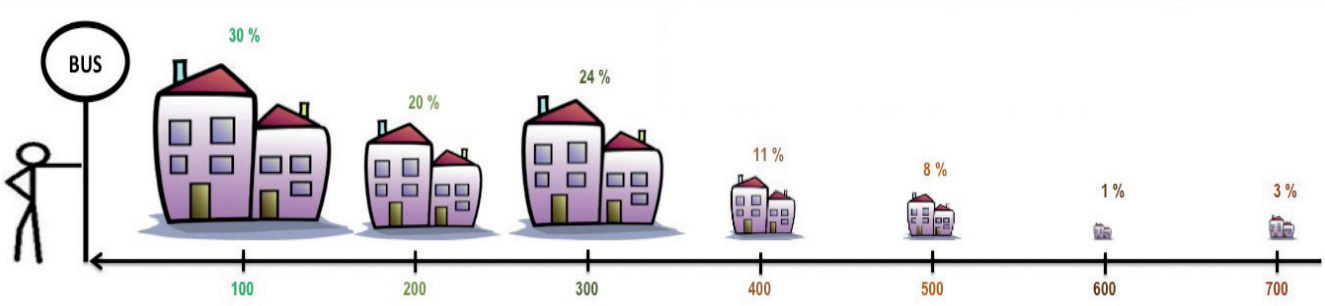
La faible émission de GES en zone H3 par rapport aux autres zones pour la production de logements s'explique par l'utilisation du chauffage électrique.

31.7. Distance aux transports en commun (OS 2011/2012)

La réduction des émissions de gaz à effet de serre des nouveaux bâtiments passe par l'attention apportée à leurs connexions aux transports à faible émission de GES (GHG Protocol Scope 3). Une première approche a été présentée en 2011. La méthode intervient désormais de façon systématique comme critère de choix des fonciers, avec contrôle au lancement des OS. Distance à pied entre le programme et le transport en commun le plus proche (Métro, Tram, Train Bus). Ces distances ont été mesurées avec l'outil Google Maps. Le calcul a porté sur toutes les opérations OS 2011 et OS 2012, toutes typologies confondues :

Distance *(en m)*	Pourcentage des opérations	
	2011	2012
Moins de 100	31 %	30 %
Entre 100 et 200	20 %	20 %
Entre 200 et 300	28 %	24 %
Entre 300 et 400	8 %	11 %
Entre 400 et 500	3 %	8 %
Entre 500 et 600	5 %	1 %
Entre 600 et 700	5 %	3 %
Entre 700 et 900	-	1 %
Entre 900 et 1 000	-	1 %

Le transport en commun le plus disponible demeure le bus.



En 2012, 85 % de la production de bâtiments Icade est située à moins de cinq minutes à pied d'un transport en commun (moins de 400 m)

32. L'adaptation aux conséquences du changement climatique

Dans l'ensemble de ses activités, Icade met en œuvre des solutions pérennes. Icade étudie notamment l'impact des hausses possibles de températures sur les écosystèmes de ses parcs afin de sélectionner les arbres aux essences adaptées.

Un projet de serre expérimentale utilisant la chaleur dégagée par les activités d'un locataire d'Icade Foncière et permettant de travailler sur l'évolution de la flore méditerranéenne est en cours d'étude en partenariat avec la Société Forestière de la Caisse des Dépôts et l'Institut National de la Recherche Agronomique.

2.2.6. Protection de la biodiversite

33. Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

Icade Foncière a réalisé un état des lieux de la biodiversité sur ses parcs tertiaires (faune et flore), afin de déterminer des axes d'amélioration. Par volonté pédagogique, des ruches ont par ailleurs été mises en place sur des immeubles de la Foncière tertiaire, sept sur le Parc Pont de Flandre, six sur le centre commercial du Millénaire, et dix sur la Tour Montparnasse dont Icade Property Management assure la gestion.

Dans le cadre du réseau biodiversité de la Caisse des Dépôts, Icade a testé en 2012 un outil permettant de connaître les impacts des activités d'Icade sur les services écosystémiques (SE) mais aussi de déterminer de quels services écosystémiques Icade est la plus dépendante.

Icade a réalisé une analyse ESR « *ecosystem services review* » sur le parc des Portes de Paris, incluant des recommandations à inclure dans le plan de développement à long terme.

Les travaux sur les services écosystémiques se poursuivront en 2013, incluant la réflexion sur de futurs indicateurs de biodiversité pour les foncières.

2.3. INFORMATIONS RELATIVES AUX ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

34. En matière d'emploi et de développement régional

En 2012, Icade Promotion a développé un chiffre d'affaires de 979 millions d'euros. À raison d'un emploi pour 100 000 euros, près de 10 000 emplois ont été générés ou maintenus sur le territoire national.

Icade est mobilisée depuis 2011, en association avec Klépierre, copropriétaire du Centre Commercial du Millénaire à Aubervilliers (93), sur un dispositif « 100 chances / 100 emplois » et anime un groupe d'entreprises mobilisées autour des thèmes de l'emploi. Ce dispositif a notamment permis depuis sa mise en place l'accompagnement de 53 jeunes dont 35 retours à l'emploi.

Icade accompagne également le développement du « Canal des Métiers » sur le territoire de Plaine Commune (93).

Le 10 décembre 2012, Icade a renouvelée son engagement en faveur du développement territorial auprès de Plaine Commune en signant une nouvelle fois la Charte entreprise-territoire, signée initialement en 2005.

CHARTE
ENTREPRISE- TERRITOIRE
PROPOSÉE AUX ACTEURS ÉCONOMIQUES DE PLAINE COMMUNE

35. Sur les populations riveraines ou locales

35.1. Déclaration Icade Foncière

L'impact du développement des Parcs Tertiaires sur les populations locales du nord-est parisien s'est traduit, entre autres, par l'ouverture du centre commercial Le Millénaire qui apporte une offre commerciale complète sur un quartier en expansion, ainsi que par la mise en place d'un système de transport innovant et gratuit de navettes fluviales. Ce système de transport, ouvert au public, a accueilli 1 116 711 passagers en 2012. Icade incite également au sein de ses parcs tertiaires du Nord de Paris à l'usage de trois stations véli'b accessibles à tous.

35.2. Déclaration Icade Promotion

Icade Promotion réalise de multiples opérations mixtes associant logements sociaux vendus en bloc à un opérateur spécialisé et logements en accession libre, participant ainsi au développement de la mixité urbaine.

Icade Promotion intervient aussi en partenariat de long terme avec les collectivités locales dans les zones tendues pour produire du logement en accession à des prix inférieurs à ceux du marché, afin de freiner l'érosion de la mixité sociale : à Saint Raphaël (83), sur plusieurs années, Icade Promotion a ainsi livré l'opération Les Florianes (160 logements), puis en 2009 parc Horizon 1 (84 logements), en 2010 parc Horizon 2 (63 logements), et en 2011 parc Horizon 3 (64 logements) dont la commercialisation s'est poursuivie en 2012.

2.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines

36. Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

France Green Building Council est l'association des entreprises de la construction engagées dans l'immobilier durable et présidée par le président d'Icade. Icade participe de façon active au fonctionnement de cette association. Elle continue à apporter des contributions significatives au Plan Bâtiment Durable.

L'ensemble des actions présentées aux chapitres 34 et 35 ci-dessus se développent dans le cadre de club ou de groupes de travail : régies de quartier, le rallye des entreprises, le club DRH.

En parallèle, Icade est membre de Plaine Commune Promotion (association regroupant des entreprises et collectivités territoriales, la plus importante de France). Son action vise à donner une place prépondérante au territoire de la communauté d'agglomération de Plaine Commune (93) sur la scène économique francilienne ;

Icade, aménageur de ses sites, agit en lien étroit avec les collectivités et décideurs locaux en tenant des points réguliers sur les avancements des études d'aménagement avec les collectivités locales. Les parcs Icade du nord de Paris sont situés sur les communes de Paris, St-Denis et Aubervilliers.

Parmi les faits marquants de l'année 2012, on peut noter :

- la participation au Téléthon (organisation d'une course sur les parcs Icade et collecte de dons d'entreprises partenaires) ;
- le déjeuner anniversaire du dispositif 100 chances 100 emplois, réunissant les élus, le préfet de Seine-Saint-Denis, les maisons de l'emploi, les sociétés du territoire, ainsi que les jeunes participant à l'action ;
- l'inauguration de l'arrivée du métro ligne 12 Place du Front Populaire.

37. Les actions de partenariat ou de mécénat

Icade poursuit ses actions de partenariat et de mécénat, l'ancienneté de certaines d'entre elles attestant d'un attachement aux relations étroites avec ses parties prenantes.

Ces actions se décomposent de la façon suivante pour l'exercice 2012 :

Mécénat	150 000 €
Partenariat/Sponsoring	29 309 €
Adhésions AFBE et AVERE(*)	4 500 €

(*) AFBE : Association Française du Bateau Électrique, AVERE France : Association française promouvant les véhicules électriques et hybrides.

En complément de ces actions financées par Icade, Icade anime tous les ans auprès des partenaires proches du siège une action en faveur du Téléthon. Cette année, les dons récoltés ont encore augmenté pour atteindre la somme de 19 950 euros.

2.3.3. Sous-traitance et fournisseurs

38. La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

Les différents métiers d'Icade ne génèrent pas d'achats dans des volumes importants. Les seuls achats directs sont assurés essentiellement par les fonctions supports basées au siège. Le tableau ci-dessous résume les achats responsables réalisés en 2012, par prestations, par nature d'engagements, tout en citant les engagements sociaux et environnementaux de nos prestataires.

	Engagement Prestation						Engagement Entreprise			
Prestations	Emploi protégé/ insertion	Qualité de vie/ Santé/ confort	Certification/ label	Produit ou service écologique	Compensation	Recyclage	ISO 26000	ISO 14001	Charte	Remarques
Fournitures de bureau	X									
Nettoyage/entretien Immeuble siège	X			X						
Gestion/entretien espaces verts		X		X					X	Adaptation des essences au changement climatique
Location et entretien plantes vertes	X									
Supports de communication de la mission handicap	X									
Mailing routage	X									
Réponse aux candidatures spontanées	X									
Gestions des PV du parc de voitures de fonctions	X									
Fourniture Plateaux repas	X									
Reprographie	X									
Conciergerie		X	X							Agriculture Biologique «monpanier.fr»
Voitures partagées		X		X						10 voitures à faible émission CO_2 dont 2 électriques
Navettes fluviales		X		X				X		Navettes fluviales 100 % électrique
Covoiturage		X		X						
Navettes bus et abeilles		X		X			X			
Salles de remise en forme		X								
Ruchers Pont de Flandre				X						Biodiversité en ville
Fourniture d'énergie					X					
Fourniture d'énergie				X						Énergie verte
RIE	X	X	X			X				Offre Agriculture Biologique AB et démarche «pêche responsable»

39. L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale.

Les commandes effectuées par Icade Promotion aux entreprises de travaux dans le cadre de ses projets immobiliers de promotion représentent la plus grande part des relations d'Icade avec ses fournisseurs, soit plusieurs centaines de millions d'euros sur l'année 2012.

De très nombreux prestataires de travaux fournisseurs d'Icade ont mis en place des chartes comprenant des engagements sociétaux. Toutefois Icade ne dispose pas en 2012 de démarche formalisée prenant en compte, dans ses choix d'entreprises et dans ses documents de marchés de travaux, les engagements sociaux et sociétaux des entreprises consultées.

La mise au point d'une charte de bonnes pratiques sociales et environnementales que les entreprises fournisseurs d'Icade seraient amenées à signer a progressé en 2012 et devrait se concrétiser en 2013.

2.3.4. Loyauté des pratiques

40. Les actions engagées pour prévenir la corruption

40.1. Déontologie

Le Code de déontologie d'Icade s'inscrit dans la droite ligne des principes qui constituent les valeurs fondamentales d'Icade et à travers Icade de l'ensemble du groupe Caisse des Dépôts. Le développement et l'image d'Icade dépendent en effet de la qualité des prestations délivrées aux clients et partenaires, ainsi également du soin apporté à exercer les métiers d'Icade dans le respect strict des règles adoptées : dynamisme collectif, rigueur professionnelle et éthique des affaires.

En matière de lutte contre la corruption, le Code de déontologie d'Icade précise :

« Les collaborateurs d'Icade doivent avoir conscience que des pratiques pouvant être acceptables, si elles restent dans des limites très raisonnables, dans leur environnement commercial (telles que proposer des cadeaux d'affaires, des divertissements etc.) peuvent être totalement inacceptables voire illégales quand elles se rapportent à des fonctionnaires ou d'autres personnes agissant au nom du gouvernement ou d'organismes publics.

Par conséquent, chaque collaborateur doit se conformer sans réserve aux lois et réglementations régissant les relations entre les fonctionnaires et les clients et fournisseurs.

En particulier, donner ou proposer de l'argent ou des cadeaux à un fonctionnaire va à l'encontre des valeurs de probité et de transparence d'Icade et des règles en vigueur au sein du Groupe.

En cas de doute sur ce sujet, les collaborateurs sont invités à saisir directement le déontologue. »

40.2. Lutte Anti Blanchiment (LAB)

Conformément à l'article L. 561-2 du Code monétaire et financier, sont assujetties aux obligations réglementaires en matière de diligences à l'égard de la clientèle et de déclaration de soupçon à Tracfin, les activités d'Icade relatives à l'acquisition/vente de biens immobiliers pour le compte de tiers en France et à l'international :

- Icade Promotion et Icade Promotion Logement, pour les transactions logées dans les structures hors Icade Promotion Logement et hors Icade Promotion et dès lors qu'Icade Promotion ou Icade Promotion Logement ne détient pas 100 % des parts de ces structures directement ou indirectement ;
- pôle Services : IPM, Icade Transactions, Icade Conseil.

Pour ces activités, Icade a mis en place un dispositif de détection pouvant éventuellement conduire à des déclarations de soupçon.

Le premier semestre 2012 a été marqué par le lancement d'une formation en e-learning auprès de 108 collaborateurs d'Icade confrontés aux problématiques de lutte anti-blanchiment. Les objectifs de cette formation étaient de :

- développer la culture de la lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme ;
- s'assurer de la bonne connaissance des procédures internes ;
- acquérir et maintenir les bons réflexes de lutte anti-blanchiment notamment au travers de la connaissance des indicateurs d'alerte.

Ce parcours de formation était composé de cinq modules d'une dizaine de minutes, chacun étant sanctionné par un quizz. Le taux d'avancement est de 84 % au 31 décembre 2012, soit 91 collaborateurs. La mise en œuvre du dispositif est effective à compter du 1er juin 2012.

41. Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Dans ses activités immobilières, Icade respecte l'ensemble des règlementations en vigueur liées à la santé et la sécurité des consommateurs, qu'il s'agisse notamment des acquéreurs de logements, des utilisateurs d'espaces tertiaires locatifs ou des utilisateurs d'équipements recevant du public.

Les mesures décrites ci-après concernent donc des actions qui dépassent les exigences réglementaires et qu'Icade juge pertinent d'engager, afin notamment d'améliorer la qualité des prestations au service de ses clients.

41.1. Métiers de l'Exploitation, déclarations Icade Foncière

41.1.1. Maintenance des équipements communs de ses immeubles

Icade prend des mesures de gestion d'immeubles qui visent à améliorer le service rendu à ses clients :

- changement, plusieurs fois par an, des filtres associés à la distribution d'air ;
- audits réguliers du fonctionnement des appareils de levage en complément des contrôles périodiques obligatoires ;

- analyses d'air dans les espaces de travail sur un échantillon représentatif des actifs tertiaires. Quatorze actifs font ainsi l'objet d'une expertise annuelle de la qualité de l'air effectuée par un laboratoire spécialisé. Ces analyses portent essentiellement sur les paramètres suivants : aérobiocontamination, mesure du confinement, contamination particulaire, thermo hygrométrie, indice de renouvellement d'air, confort thermique.

41.1.2. Opérations de construction ou de restructuration lourde

Icade Foncière vise systématiquement le niveau « Performant », des cibles HQE n° 10 et 11 (visuel, olfactif) par l'emploi de techniques ou matériaux performants au-delà du simple niveau règlementaire.

41.1.3. Confort des utilisateurs

Icade Foncière met en place des services pour ses locataires : conciergerie, crèche, salle de sports, RIE, voitures propres partagées. Elle adapte ses voiries privatives du Parc du Millénaire et du Parc du Pont de Flandre à la circulation des Personnes à Mobilité Réduite.

41.2. Métiers du projet/développement, déclaration Icade Promotion

Les référentiels techniques des certifications NF HQE traitent des sujets de santé et de confort liés à la qualité intrinsèque du bâti ainsi que de l'usage qui en est fait. Icade Promotion, certifié NF pour l'ensemble de sa production (certification renouvelée en 2012) met en place dans ce cadre un ensemble de mesures en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.

Les thèmes suivants sont notamment traités à des niveaux qui dépassent les normes et règlementations en vigueur :

Confort :
Confort hygrothermique
Confort acoustique
Confort visuel
Confort olfactif

Santé :
Qualité sanitaire des espaces
Qualité sanitaire de l'air
Qualité sanitaire de l'eau

De plus à la remise des clefs, un guide de l'appartement est fourni à l'acquéreur de logement. Il conseille l'utilisateur et donne les bonnes pratiques pour la maintenance et l'entretien de son appartement.

2.3.5. Autres actions engagées, au titre du présent 2.3, en faveur des droits de l'homme

42. Actions en faveur des droits de l'homme

Icade intervenant exclusivement en France et en Allemagne, considère que les législations et les pratiques en matière immobilière préservent, dans ces pays, les Droits de l'Homme conformément à la Déclaration universelle des droits.

ANNEXE 1

«BUR» = Bureaux Diffus

	Nom du Site			Adresses
BUR001	29-31-33 Champs Élysées	29-33 av des Champs Élysées	75008	Paris
BUR002	69 Boulevard Haussmann	69 bd Haussmann	75008	Paris
BUR003	Morizet	11-15 av Morizet	92100	Boulogne
BUR004	Camille Desmoulins	27 rue Camille Desmoulins	92130	Issy-les-Moulineaux
BUR006	H_2O RUEIL Malmaison	2 rue des Martinets	92500	Rueil-Malmaison
BUR009	VJ1 Seine - Ilot 5	10-12 av de Paris	94800	Villejuif
BUR010	VJ2 Loire - Ilot 3	32-36 av de Paris	94800	Villejuif
BUR011	VJ3 Rhône - Ilot 4	14-20 av de Paris	94800	Villejuif
BUR012	VJ4 Rhin Ilot 6	6-8 av de Paris	94800	Villejuif
BUR013	VJ5 Garonne-Tolbiac - Ilot 1	35-47 av de Paris	94800	Villejuif
BUR015	Crystal Park	62-64 bd Victor Hugo	92200	Neuilly
BUR017	Messine	7-9 av de Messine	75008	Paris
BUR020	Étoile Park Nanterre	123 rue Salvador Allende	92000	Nanterre
BUR021	Évry Européen	98-114-128 allée des Champs Élysées	91080	Courcouronnes
BUR022	Link Grenelle	28-32 bd de Grenelle	75015	Paris
BUR024	La Factory Boulogne	53 av Émile Zola	92100	Boulogne
BUR514	Neuilly Charles De Gaulle	93 av Charles de Gaulle	92200	Neuilly
BUR515	Neuilly Dulud	22 rue Jacques Dulud	92200	Neuilly

»PAT» = Parcs Tertiaires

	Nom du Site	Adresses
PAT010/PAT011/PAT012	Artois - Parc Pont de Flandre	75019 Paris
PAT014	Le Brabant - Parc Pont de Flandre	75019 Paris
PAT025	025 - Parc Pont de Flandre	75019 Paris
PAT026	026 - Parc Pont de Flandre	75019 Paris
PAT028	Beauvaisis - Pont de Flandre	75019 Paris
PAT029	029 - Pont de Flandre	75019 Paris
PAT032/PAT033	032/033 - Pont de Flandre	75019 Paris
PAT034	034 - Pont de Flandre	75019 Paris
PAT601	Millénaire 1	75019 Paris
PAT602	Millénaire 2	75019 Paris
PAT521	0521 - Pilier CFI	93300 Aubervilliers
PAT557	0557 - Pilier CFI	93300 Aubervilliers

	Nom du Site	Adresses
PAT112	112 - Parc des Portes de Paris	93200 St-Denis
PAT113	113 - Parc des Portes de Paris	93200 St-Denis
PAT123	123 - Parc des Portes de Paris	93200 St-Denis
PAT134	134 - Parc des Portes de Paris	93200 St-Denis
PAT264	264 - Parc des Portes de Paris	93300 Aubervilliers
PAT265/266/267/268/269	265 à 269 - Parc des Portes de Paris	93300 Aubervilliers
PAT270	270 - Parc des Portes de Paris	93000 Aubervilliers

ANNEXE 2

NOTE MÉTHODOLOGIQUE FICHES INDICATEURS EPRA - GRI

Env 01 Consommation totale d'énergie en électricité	**Indicateur EPRA BPR IFT-Env.01**	**Référentiel : [GRI : EN4]**

Définition de l'indicateur

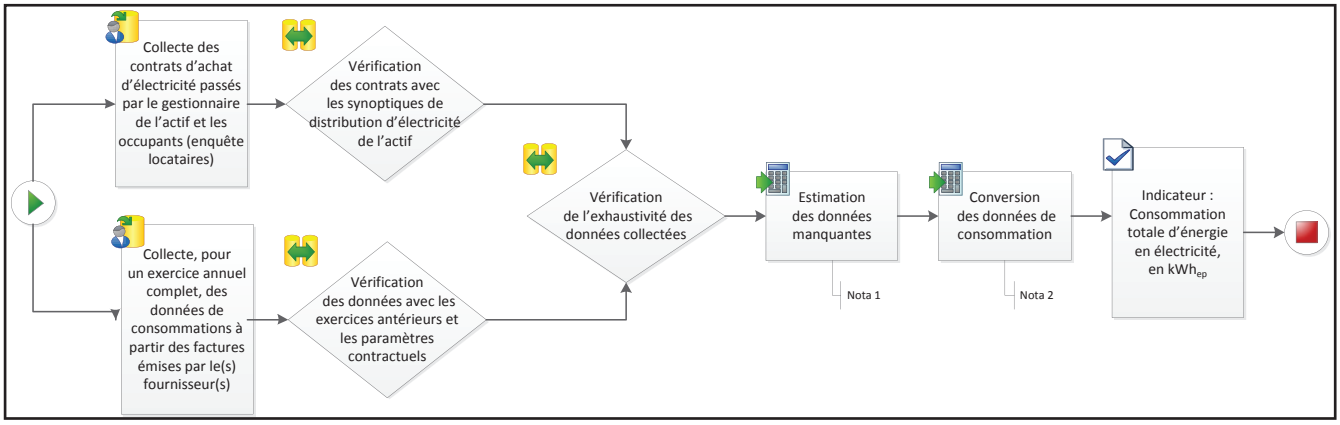
« La quantité d'énergie et le type de source primaire qu'utilise indirectement l'organisation via l'achat d'électricité, renseignent sur les efforts qu'elle fournit pour gérer ses impacts sur l'environnement et réduire sa contribution au changement climatique. » (Source : EPRA BPR septembre 2011)

Le présent indicateur :

- représente la consommation totale d'énergie primaire sous forme d'électricité de chaque actif de bureaux, exprimée en kWh ;
- représente l'électricité achetée par le gestionnaire de l'actif (parties communes) ainsi que, par ses occupants (parties privatives) et ce, pour tous les usages directs ou indirects de l'électricité (éclairage, chauffage, ventilation, refroidissement, informatique et bureautique) ;
- sert à mesurer l'énergie nécessaire à la production et à la livraison d'électricité impliquant une consommation d'énergie significative en amont de l'organisation. Cette information permet également de calculer les émissions indirectes de gaz à effet de serre.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Estimation des données éventuellement manquantes selon les règles suivantes :

- données partiellement manquantes dans les chroniques d'un contrat d'achat :
  - a. à partir des données de l'année précédente ou suivante, si disponibles,
  - b. par interpolation entre des données disponibles adjacentes, sinon ;
- données manquantes du fait de non-réponses des locataires : après relance infructueuse, estimation à partir des données disponibles des autres locataires de l'actif considéré (surfaces pondérées) ;
- données des surfaces vacantes, estimées à partir des données mesurées ou estimées des surfaces privatives occupées, pondérées mensuellement par les taux d'occupation *(source : reporting financier Icade Foncière)*.

Nota 2 : Conversion de la consommation totale d'électricité exprimée en énergie finale, en énergie primaire à l'aide du coefficient de 2,58 (Réglementation Thermique RT2012).

L'indicateur est in fine, exprimé en kWh_{ep}

ENV 02 Consommation totale d'énergie fournie par les réseaux urbains	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.02	Référentiel : [GRI : EN4]

Définition de l'indicateur

« La quantité d'énergie et le type de source primaire qu'utilise indirectement l'organisation via ses achats, renseignent sur les efforts qu'elle fournit pour gérer ses impacts sur l'environnement et réduire sa contribution au changement climatique. »

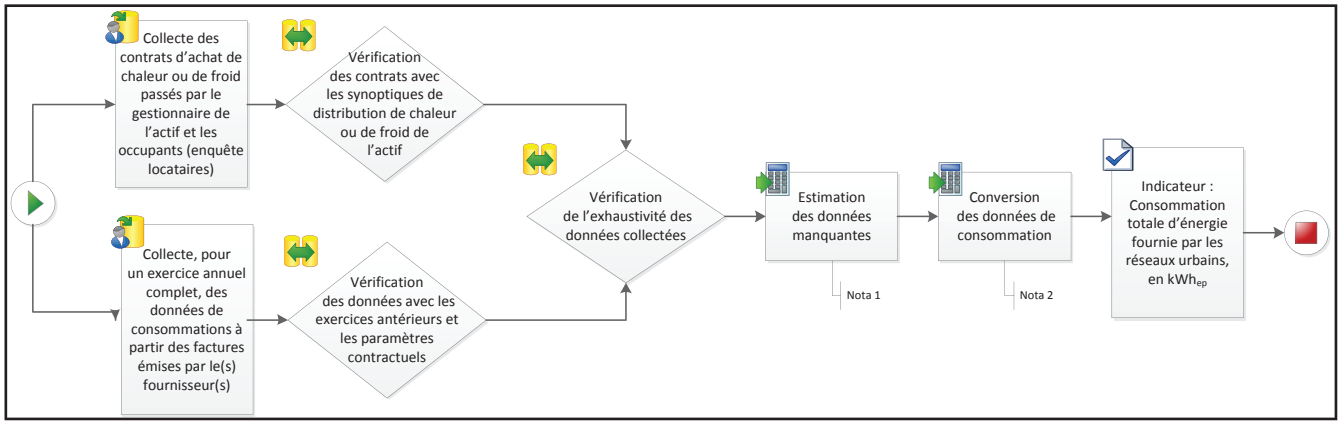
(Source : EPRA BPR septembre 2011)

Le présent indicateur :

- représente la consommation totale d'énergie primaire sous forme de chaleur (vapeur ou air) ou de froid (eau glacée) de chaque actif de bureaux, fournie par les réseaux urbains. Ces fournitures sont généralement exprimées en kWh ;
- représente la totalité de chaleur ou de froid, achetée par le gestionnaire de l'actif (parties communes) ainsi que, par ses occupants (parties privatives) et ce, pour tous les usages de chauffage ou de refroidissement ;
- sert à mesurer l'énergie nécessaire à la production et à la livraison de chaleur ou de froid impliquant une consommation d'énergie significative en amont de l'organisation. Cette information permet également de calculer les émissions indirectes de gaz à effet de serre.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Estimation des données éventuellement manquantes selon les règles suivantes :

- Données partiellement manquantes dans les chroniques d'un contrat d'achat :
  - à partir des données de l'année précédente ou suivante, si disponibles,
  - par interpolation entre des données disponibles adjacentes, sinon ;
- Données manquantes du fait de non-réponses des locataires : après relance infructueuse, estimation à partir des données disponibles des autres locataires de l'actif considéré (surfaces pondérées).

Nota 2 : Conversion de la consommation totale mesurée (sur factures) ou estimée exprimée en énergie finale, en énergie primaire à l'aide du coefficient de conversion de 1 (Réglementation Thermique RT2012).

L'indicateur est in fine, exprimé en kWh_{ep}

EnV 03 Consommation totale d'énergie fournie par les combustibles	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.03	Référentiel : [GRI : EN4]

Définition de l'indicateur

« L'information sur la consommation d'énergie de l'organisation via des sources primaires peut permettre d'évaluer les contraintes susceptibles de lui être imposées par les nouvelles réglementations environnementales, telles que le Protocole de Kyoto.

La consommation de combustibles fossiles est une source majeure d'émissions de gaz à effet de serre et la consommation d'énergie de l'organisation renvoie directement à ces émissions. »

(Source : EPRA BPR septembre 2011)

Le présent indicateur représente la consommation totale d'énergie primaire sous forme de combustibles de chaque actif de bureaux.

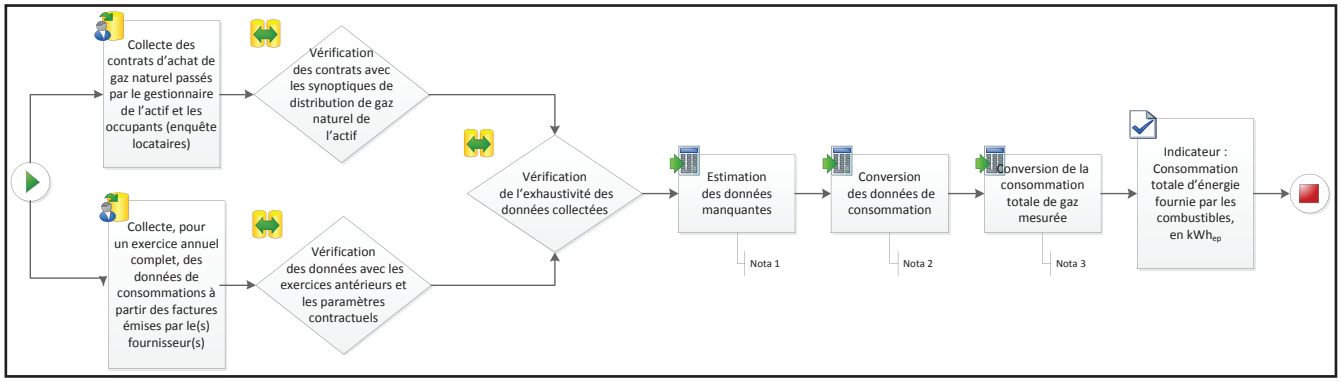
Ces combustibles peuvent être les sources d'énergie directe non renouvelables telles que le charbon, le gaz naturel et les combustibles obtenus par distillation de pétrole brut : essence, gazole, gaz de pétrole liquéfié (GPL), gaz naturel comprimé (GNC), gaz naturel liquéfié (GNL), butane, propane, éthane, etc.

Dans le cas des actifs de bureaux d'Icade, seul le gaz naturel est utilisé.

Le présent indicateur représente la totalité de combustibles achetée par le gestionnaire de l'actif (parties communes) ainsi que par ses occupants (parties privatives) et ce, pour les usages de chauffage.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Estimation des données éventuellement manquantes selon les règles suivantes :

- Données partiellement manquantes dans les chroniques d'un contrat d'achat :
  - à partir des données de l'année précédente ou suivante, si disponibles,
  - par interpolation entre des données disponibles adjacentes, sinon ;
- Données manquantes du fait de non-réponses des locataires : après relance infructueuse, estimation à partir des données disponibles des autres locataires de l'actif considéré (surfaces pondérées).

Nota 2 : Conversion des données de consommation exprimées en m^3 fournis, en kWh PCS (Pouvoir Calorifique Supérieur) par l'introduction de deux coefficients représentants (ces coefficients sont variables et sont indiqués sur les factures du fournisseur) :

- pression Température Altitude : conditions de pression, température et altitude au point de livraison (Point De Consommation) ;
- pouvoir calorifique en kWh/m^3 : variable en fonction des origines du gaz.

Nota 3 : Conversion de la consommation totale de gaz mesurée (sur factures) ou estimée exprimée en énergie finale, en énergie primaire à l'aide du coefficient de 1 (Réglementation Thermique RT2012).

L'indicateur est in fine, exprimé en kWh_{ep}

Émissions directes de gaz à effet de serre	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.04	Référentiel : [GRI : EN16]

Définition de l'indicateur

« Les émissions de gaz à effet de serre sont les principales responsables des changements climatiques et sont définies par la Convention Cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques (CCNUCC) et le Protocole de Kyoto, ultérieur à celle-ci.

Les six principaux gaz à effet de serre émis sont :

- *le dioxyde de carbone (CO_2) ;*
- *le méthane (CH_4) ;*
- *l'oxyde nitreux (N_2O) ;*
- *les hydrofluorocarbones (HFC, ensemble de composants) ;*
- *les hydrocarbures perfluorés (PFC, ensemble de composants) ;*
- *et l'hexafluorure de soufre (SF6). »*

(Source : EPRA BPR septembre 2011)

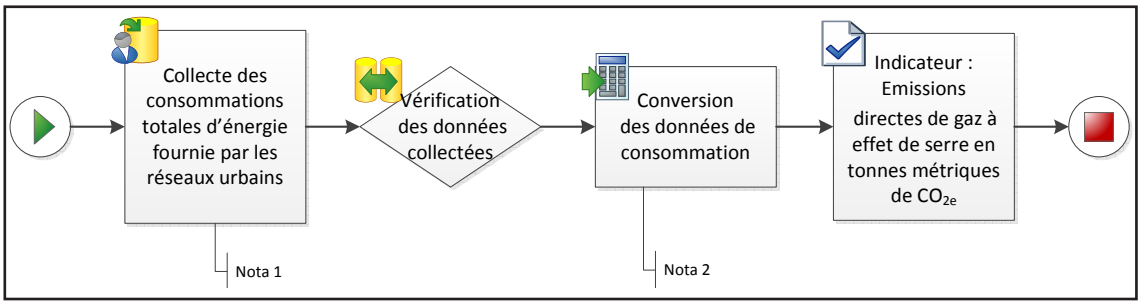
Le présent indicateur représente les émissions directes de gaz à effet de serre résultant d'une combustion ; par exemple, celles générées par les chaufferies situées sur le site de l'organisation, brûlant des combustibles afin de produire de la chaleur.

Les émissions résultant des consommations d'énergie directe peuvent être calculées à partir des données restituées par l'indicateur IFT-Env.03.

L'équivalent carbone d'un gaz s'obtient en multipliant la quantité de gaz en tonnes par un coefficient de conversion défini par la législation.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Ces consommations exprimées en kWh_{ef}, sont issues du processus de calcul de l'indicateur IFT-Env.03, avant conversion en énergie primaire.

Nota 2 : Conversion en tonnes métriques de CO_{2e} (carbone équivalent) par l'application du coefficient gaz naturel : 0,234.

Ce coefficient est issu de l'Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants.

Données sources

Les données source sont les consommations totales d'énergie fournie par les combustibles : indicateur IFT-Env.03 exprimé en kWh_{ef}.

Émissions indirectes de gaz à effet de serre	**Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.05**	**Référentiel : [GRI : EN16]**

Définition de l'indicateur

« Les émissions de gaz à effet de serre sont les principales responsables des changements climatiques et sont définies par la Convention Cadre des Nations Unies sur les Changements Climatiques (CCNUCC) et le Protocole de Kyoto, ultérieur à celle-ci.

Les six principaux gaz à effet de serre émis sont :

- *le dioxyde de carbone (CO_2) ;*
- *le méthane (CH_4) ;*
- *l'oxyde nitreux (N_2O) ;*
- *les hydrofluorocarbones (HFC, ensemble de composants) ;*
- *les hydrocarbures perfluorés (PFC, ensemble de composants) ;*
- *et l'hexafluorure de soufre (SF_6). »*

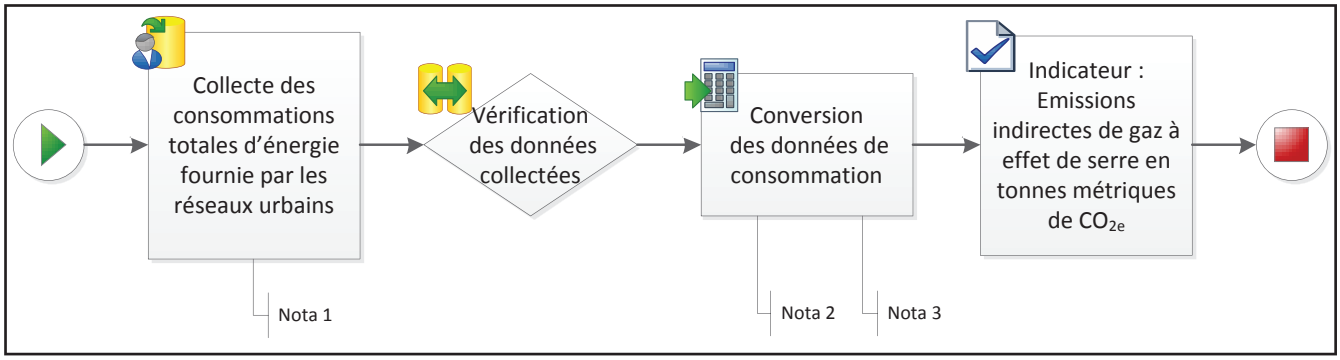
(Source : EPRA BPR septembre 2011)

Le présent indicateur représente les émissions indirectes qui renvoient aux émissions de gaz à effet de serre générées par la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur ou de froid importée et consommée par l'organisation.

Les émissions résultant des consommations d'énergie indirecte peuvent être calculées à partir des données restituées par les indicateurs IFT-Env.01 etIFT-Env.02.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Ces consommations exprimées en kWh_{ef} sont issues du processus de calcul des indicateurs IFT-Env.01et IFT-Env.02, avant conversion en énergie primaire.

Nota 2 : Conversion en tonnes métriques de CO_{2e} (Carbone équivalent) par l'application des coefficients représentant le potentiel de réchauffement climatique des réseaux urbains auxquels sont connectés les actifs d'Icade :

Réseaux urbains	**Chaleur**	**Froid**
CPU Paris et communes limitrophes	0,197	-
ENERTHERM Réseau la Défense	0,271	0,011
S.U.C Issy-les-Moulineaux	-	0,014
IDEX Boulogne	-	0,025

Nota 3 : Conversion de l'électricité consommée (hors électricité d'origine renouvelable utilisée dans le bâtiment) : par le coefficient 0,084.

Ces coefficients sont issus de l'Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants).

Données sources

Les données sources sont les consommations totales d'énergie fournie par les réseaux urbains : indicateur IFT-Env.02 exprimé en kWh_{ef} et les consommations totales d'électricité : indicateur IFT-Env.01 exprimé en $kWh_{ef.}$

Consommations d'eau par source	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.06	Référentiel : [GRI : EN8]

Définition de l'indicateur

« Le volume total d'eau prélevé, en mètres cubes par an (m^3/an), peut provenir des sources d'approvisionnement suivantes :

- *eaux de surface, y compris l'eau provenant de zones humides, rivières, lacs et océans ;*
- *nappe phréatique ;*
- *eaux pluviales recueillies directement par l'organisation et stockées ;*
- *eaux usées, via une autre organisation ;*
- *et eaux de ville ou autres services d'approvisionnement en eau. »*

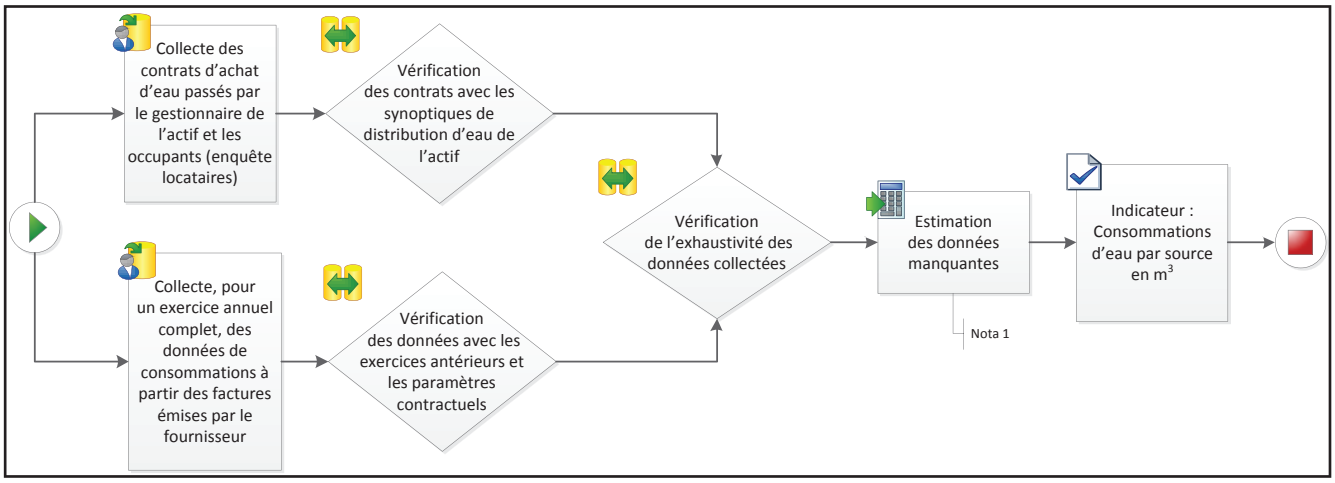
(Source : EPRA BPR septembre 2011).

Dans le cas d'Icade, la seule source d'approvisionnement est l'eau de ville ou autres services d'approvisionnement en eau.

Le présent indicateur représente la quantité annuelle d'eau achetée par le gestionnaire de l'actif au titre des parties communes ou des parties privatives et le cas échéant, par les locataires ayant passé un contrat direct avec un fournisseur d'eau.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Estimation des données éventuellement manquantes selon les règles suivantes :

- **données partiellement manquantes dans les chroniques d'un contrat d'achat :**
  - **à partir des données de l'année précédente ou suivante, si disponibles ;**
  - **par interpolation entre des données disponibles adjacentes, sinon,**
- **données** manquantes du fait de non-réponses des locataires : après relance infructueuse, estimation à partir des données disponibles des autres locataires de l'actif considéré (surfaces pondérées)
- **données** des surfaces vacantes, estimées à partir des données mesurées ou estimées des surfaces privatives occupées, pondérées mensuellement par les taux d'occupation.

(source : reporting financier Icade Foncière).

L'indicateur est, in fine, exprimé en m^3.

Données sources

Les données sources sont les consommations totales d'eau fournie les concessionnaires de distribution d'eau.

Masse totale de déchets par type et par mode de traitement	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.07	Référentiel : [GRI : EN22]

Définition de l'indicateur

« Les données relatives à la production de déchets sur plusieurs années renseignent sur les progrès et efforts réalisés par l'organisation pour réduire celle-ci.

Les informations sur la destination des déchets permettent d'évaluer combien l'organisation parvient à gérer, de façon équilibrée, options de traitement et impacts environnementaux variables. »

(Source : EPRA BPR septembre 2011)

Le présent indicateur représente la quantité annuelle de déchets générés par l'organisation, à travers ses activités, en séparant :

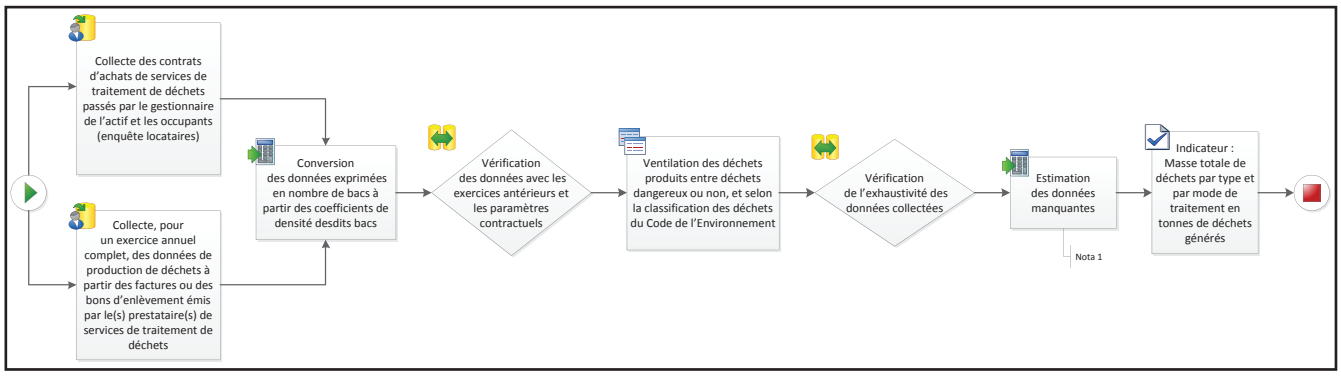
- les déchets dangereux (au moment où ceux-ci sont produits, comme défini par la législation nationale) ;
- les déchets non dangereux (toute autre forme de déchet solide ou liquide à l'exception des eaux résiduelles).

Ce pourcentage de déchets est ventilé par modes de traitement ou à défaut en deux familles :

- les déchets recyclables : déchets ayant fait l'objet d'un tri à la source ;
- les déchets non recyclables : déchets n'ayant pas fait l'objet d'un tri à la source.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Estimation des données éventuellement manquantes selon les règles suivantes :

- données partiellement manquantes dans les chroniques d'un contrat d'achat :
  - à partir des données de l'année précédente ou suivante, si disponibles ;
  - par interpolation entre des données disponibles adjacentes, sinon,
- données manquantes du fait de non-réponses des locataires : après relance infructueuse, estimation à partir des données disponibles des autres locataires de l'actif considéré (surfaces pondérées et activités similaires) ;
- données des surfaces vacantes, estimées à partir des données mesurées ou estimées des surfaces privatives occupées, pondérées mensuellement par les taux d'occupation.

(source : reporting financier Icade Foncière).

L'indicateur est in fine, exprimé en tonnes de déchets générés.

Données sources

Les données sources sont les factures ou les bons d'enlèvement émis par le(s) prestataire(s) de services de traitement de déchets.

Env 08 Pourcentage de déchets par type et par mode de traitement	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.08	Référentiel : SO

Définition de l'indicateur

« Les données relatives à la production de déchets sur plusieurs années renseignent sur les progrès et efforts réalisés par l'organisation pour réduire celle-ci.

Les informations sur la destination des déchets permettent d'évaluer combien l'organisation parvient à gérer, de façon équilibrée, options de traitement et impacts environnementaux variables. »

(Source : EPRA BPR septembre 2011).

Le présent indicateur représente le pourcentage de déchets générés par l'organisation, à travers ses activités, en séparant :

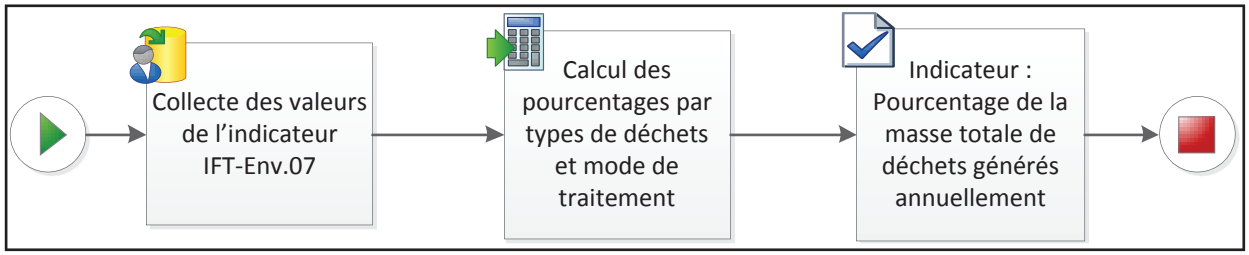
- les déchets dangereux (au moment où ceux-ci sont produits, comme défini par la législation nationale) ;
- les déchets non dangereux (toute autre forme de déchet solide ou liquide à l'exception des eaux résiduelles).

Ce pourcentage de déchets est ventilé par modes de traitement ou à défaut en deux familles :

- les déchets recyclables : déchets ayant fait l'objet d'un tri à la source ;
- les déchets non recyclables : déchets n'ayant pas fait l'objet d'un tri à la source.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Données sources

Les données sources sont les valeurs de l'indicateur Env.07.

Env 09 Intensité énergétique de l'actif (en $kWh_{ep}/m^2/an$)	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.09	Référentiel : [GRI : CRESS CRE1]

Définition de l'indicateur

Le présent indicateur représente la performance énergétique d'un actif définie par le rapport :

$$\frac{\Sigma \text{ Quantités annuelles de kWh consommés}}{\text{Surface totale Shon (en m}^2\text{)}}$$

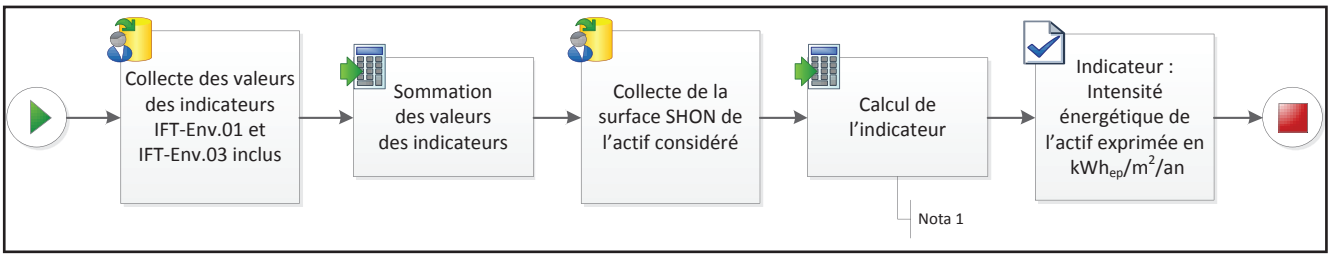
Les quantités annuelles correspondent à :

- l'énergie électrique consommée dans les parties communes et les parties privatives, pour tous les usages d'éclairage, chauffage, ventilation, refroidissements, informatique-bureautique, activités techniques…) ;
- l'énergie consommée sous forme de chaleur (vapeur ou air) ou de froid (eau glacée), fournie par les réseaux collectifs de chaleur ou de froid ;
- l'énergie consommée sous forme de chaleur (vapeur ou air) fournie par les chaufferies privées.

L'indicateur est établi à partir des valeurs des indicateurs IFT-Env.01 à IFT-Env.03 inclus. En conséquence, l'indicateur est établi pour une occupation complète de l'actif considéré ; il s'agit donc d'une intensité énergétique intrinsèque de l'actif.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Calcul de l'indicateur par division de la somme des consommations par la surface Shon.

L'indicateur est, in fine, exprimé en kWh$_{ep}$/m^2/an.

Données sources

Les données sources sont :

- les valeurs des indicateurs IFT-Env.01 à IFT-Env.03 inclus, pour l'actif considéré ;
- la surface Shon exprimée en m^2, de l'actif considéré.

Env 10 Intensité énergétique de l'actif (en kWh$_{ep}$/personne/an)	**Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.10**	**Référentiel : [GRI : CRESS CRE1]**

Définition de l'indicateur

Le présent indicateur représente la performance énergétique d'un actif définie par le rapport :

$$\frac{\Sigma \text{ Quantités annuelles de kWh consommés}}{\text{Nombre de personnes occupantes}}$$

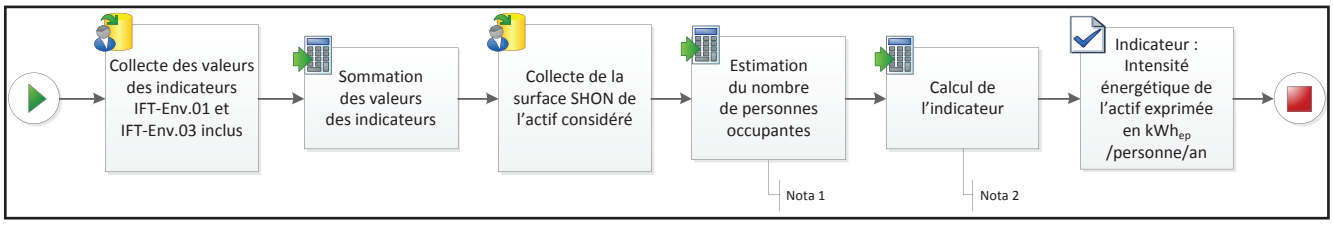
Les quantités annuelles correspondent à :

- l'énergie électrique consommée dans les parties communes et les parties privatives, pour tous les usages d'éclairage, chauffage, ventilation, refroidissements, informatique-bureautique, activités techniques…) ;
- l'énergie consommée sous forme de chaleur (vapeur ou air) ou de froid (eau glacée), fournie par les réseaux collectifs de chaleur ou de froid ;
- l'énergie consommée sous forme de chaleur (vapeur ou air) fournie par les chaufferies privées.

L'indicateur est établi à partir des valeurs des indicateurs IFT-Env.01 à IFT-Env.03 inclus. En conséquence, l'indicateur est établi pour une occupation complète de l'actif considéré ; il s'agit donc d'une intensité énergétique intrinsèque de l'actif.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Estimation du nombre de personnes occupantes à partir de la surface Shon de l'actif considéré divisée par 15 m^2/personne.

Nota 2 : Calcul de l'indicateur par division de la somme des consommations par le nombre de personnes occupantes.

L'indicateur est, in fine, exprimé en kWh$_{ep}$/personne/an.

Données sources

Les données sources sont :

- les valeurs des indicateurs IFT-Env.01 à IFT-Env.03 inclus, pour l'actif considéré ;
- la surface Shon exprimée en m^2, de l'actif considéré.

Intensité eau de l'actif (en $m^3/m^2/an$)	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.11	Référentiel : [GRI : CRESS CRE2]

Définition de l'indicateur

Le présent indicateur représente la performance énergétique d'un actif définie par le rapport :

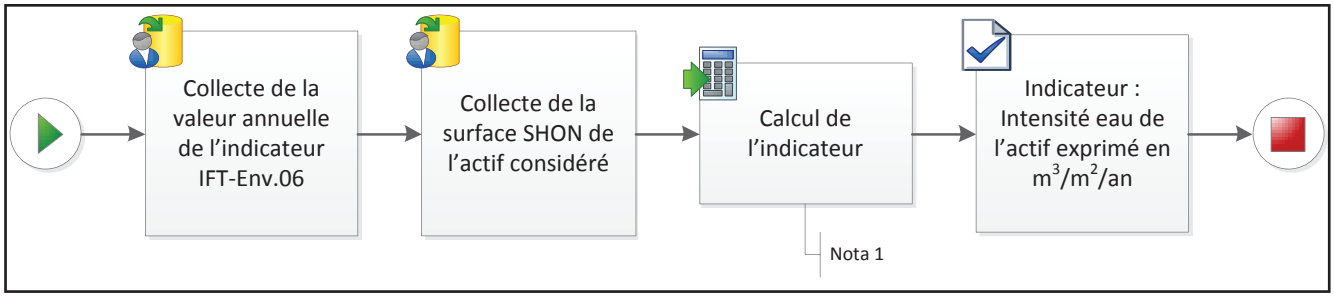
$$\frac{\Sigma \text{ Quantités annuelles d'eau consommée (en } m^3)}{\text{Surface totale Shon (en } m^2)}$$

Les quantités annuelles correspondent à la quantité d'eau consommée, toutes sources confondues.

L'indicateur est établi à partir des valeurs de l'indicateur IFT-Env.06. En conséquence, l'indicateur est établi pour une occupation complète de l'actif considéré ; il s'agit donc d'une intensité eau intrinsèque de l'actif.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Calcul de l'indicateur par division de consommation annuelle eau par surface Shon.

L'indicateur est, in fine, exprimé en $m^3/m^2/an$.

Données sources

Les données sources sont :

- la valeur annuelle de l'indicateur IFT-Env.06, pour l'actif considéré ;
- la surface Shon exprimée en m^2, de l'actif considéré.

Intensité eau de l'actif (en litre/personne/jour)	**Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.12**	**Référentiel : [GRI : CRESS CRE2]**

Définition de l'indicateur

Le présent indicateur représente la performance énergétique d'un actif définie par le rapport :

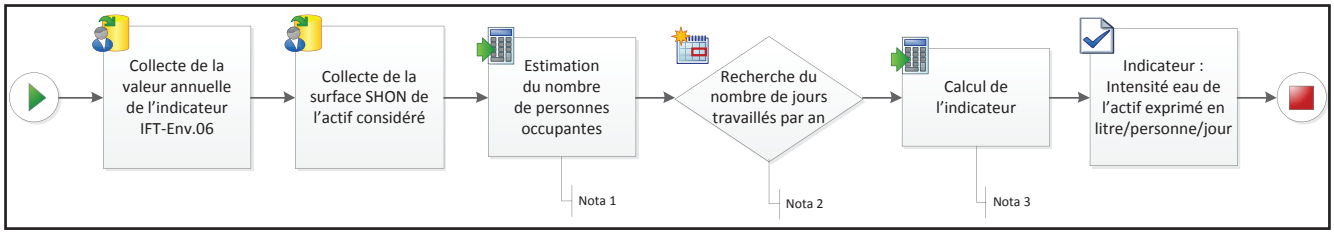
$$\frac{1\,000 * \Sigma \text{ Quantités annuelles d'eau consommée (en m}^3)}{\text{Nombre de personnes occupantes} * \text{Nombre de jours travaillés/an}}$$

Les quantités annuelles correspondent à la quantité d'eau consommée, toutes sources confondues.

L'indicateur est établi à partir des valeurs de l'indicateur IFT-Env.06. En conséquence, l'indicateur est établi pour une occupation complète de l'actif considéré ; il s'agit donc d'une intensité eau intrinsèque de l'actif.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Estimation du nombre de personnes occupantes à partir de la surface Shon de l'actif considéré divisée par 15 m²/personne (valeur conventionnelle).

Nota 2 : Recherche du nombre de jours travaillés par an. Ce nombre de jours est calculé selon les règles suivantes :

a. nombre de jours calendaires de l'année : 365 ou 366 ;

b. nombre de jours de fin de semaines (samedi et dimanche) : 104 à 105 ;

c. nombre de jours fériés (y compris lundi de Pentecôte) de l'année : variable de 6 à 10 jours par an ;

d. nombre de jours légaux pour congés payés (hors jours de RTT) : 25 ;

e. nombre de jours de RTT : 8.

En 2012, ce nombre de jours travaillés est de 218, correspondant à 366-104-10-25-8.

L'indicateur est, in fine, exprimé en litre/personne/jour.

Données sources

Les données sources sont :

- la valeur annuelle de l'indicateur IFT-Env.06, pour l'actif considéré ;
- la surface Shon exprimée en m², de l'actif considéré ;
- le nombre de jours travaillé par an ;
- le nombre de m² Shon par personne occupante.

Intensité carbone de l'actif (en Kg $CO_{2e}/m^2/an$)	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.13	Référentiel : [GRI : CRESS CRE3]

Définition de l'indicateur

Le présent indicateur représente la performance carbone d'un actif définie par le rapport :

$$\frac{1\,000 * \Sigma \text{ Quantités annuelles de carbone équivalent émis}}{\text{Surface totale Shon (en m}^2\text{)}}$$

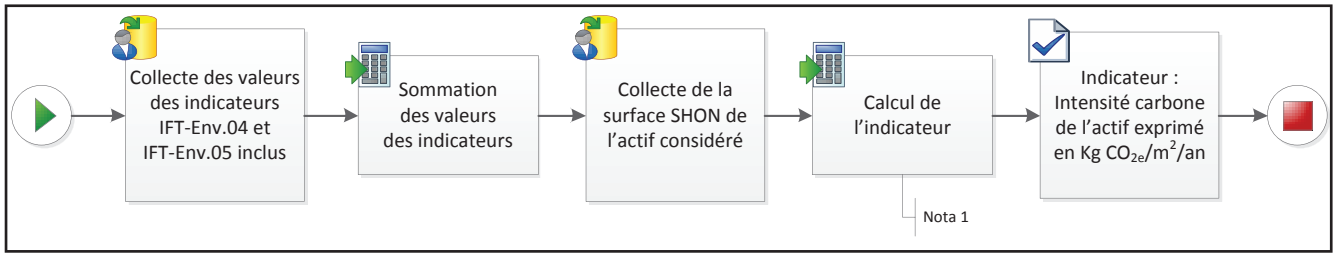
Les quantités annuelles de carbone équivalent émis, correspondent :

- aux émissions directes de gaz à effet serre générées par les chaudières situées au sein de l'organisation, brûlant des combustibles afin de produire de la chaleur ;
- aux émissions indirectes de gaz à effet de serre générées par la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur importée et consommée par l'organisation.

L'indicateur est établi à partir des valeurs des indicateurs IFT-Env.04 à IFT-Env.05 inclus. En conséquence, l'indicateur est établi pour une occupation complète de l'actif considéré ; il s'agit donc d'une intensité énergétique intrinsèque de l'actif.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Calcul de l'indicateur par division de la somme des consommations * 1 000 par la surface Shon.

L'indicateur est, in fine, exprimé en Kg $CO_{2e}/m^2/an$.

Données sources

Les données sources sont :

- Les valeurs des indicateurs IFT-Env.04 à IFT-Env.05 inclus, pour l'actif considéré ;
- La surface Shon exprimée en m^2, de l'actif considéré.

Intensité carbone de l'actif (en Kg CO_{2e}/personne/an)	Indicateur EPRA BPR : IFT-Env.14	Référentiel : [GRI : CRESS CRE3]

Définition de l'indicateur

Le présent indicateur représente la performance carbone d'un actif définie par le rapport :

$$\frac{1\,000 * \Sigma \text{ Quantités annuelles de carbone équivalent émis}}{\text{Nombre de personnes occupantes}}$$

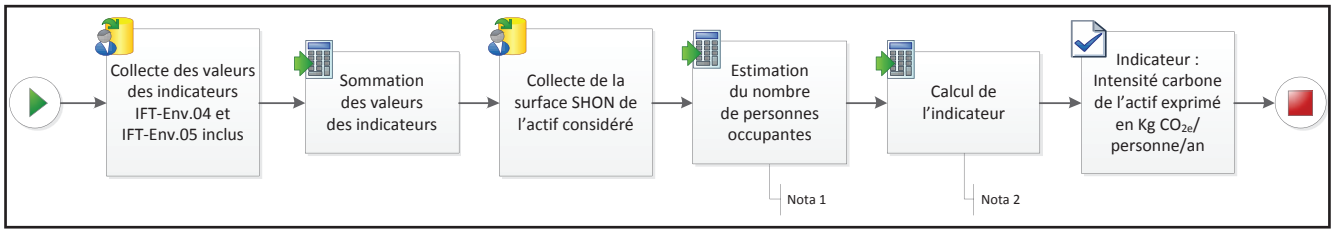
Les quantités annuelles de carbone équivalent émis, correspondent :

- aux émissions directes de gaz à effet serre générées par les chaudières situées au sein de l'organisation, brûlant des combustibles afin de produire de la chaleur ;
- aux émissions indirectes de gaz à effet de serre générées par la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur importée et consommée par l'organisation.

L'indicateur est établi à partir des valeurs des indicateurs IFT-Env.04 à IFT-Env.05 inclus. En conséquence, l'indicateur est établi pour une occupation complète de l'actif considéré ; il s'agit donc d'une intensité énergétique intrinsèque de l'actif.

Règles de calcul ou d'estimation

L'indicateur est calculé à partir du processus suivant :



Nota 1 : Estimation établie à partir de la surface Shon de l'actif considéré divisée par 15 m²/personne (valeur conventionnelle).

Nota 2 : Calcul de l'indicateur par division de la somme des consommations * 1 000 par le nombre de personnes occupantes.

L'indicateur est, in fine, exprimé en Kg CO_{2e}/personne/an.

Données sources

Les données sources sont :

- les valeurs des indicateurs IFT-Env.04 à IFT-Env.05 inclus, pour l'actif considéré ;
- la surface Shon exprimée en m², de l'actif considéré.

Chapitre 10

Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales

Chapitre 10
Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

À l'attention de la direction générale,

À la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaire aux comptes de la société Icade, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le chapitre V « Responsabilité Sociale et Environnementale » du rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code du commerce.

Responsabilité de la direction

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément au référentiel utilisé par Icade (le « Référentiel ») et disponible auprès de la direction de l'audit, des risques et du développement durable.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du vérificateur indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du code de commerce et du décret n°2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Rapport d'assurance modérée).

Nous avons fait appel, dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en Responsabilité Sociétale des Entreprises et Développement Durable.

1. ATTESTATION DE PRÉSENCE

Nous avons conduit les travaux suivants conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France :

- nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code du commerce ;
- nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, avec les limites précisées dans le chapitre V du rapport de gestion et ses annexes ;
- en cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

2. RAPPORT D'ASSURANCE MODÉRÉE

Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (*International Standard on Assurance Engagements*) et à la doctrine professionnelle applicable en France.

Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié la mise en place dans le Groupe d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social, environnemental et sociétal ;
- nous avons sélectionné les informations consolidées à tester[1] et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du groupe ainsi que de ses engagements sociétaux.

– concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes :

  nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations ;

  - nous avons mené des entretiens auprès de la direction de l'audit, des risques et du développement durable, de la direction des ressources humaines, du pôle Foncière et du pôle Promotion pour vérifier la correcte application des procédures et obtenir les informations nous permettant de mener nos vérifications,

(1) *Effectif inscrit au 31 décembre 2012, effectif inscrit au 31 décembre 2012 par zone géographique, répartition de l'effectif inscrit par âge et par sexe, bilan des accords collectifs, nombre et taux de fréquence des accidents du travail, taux de gravité des accidents du travail, maladies professionnelles, nombre de collaborateurs reconnus en qualité de travailleurs handicapés, organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et certifications environnementales, nombre de collaborateurs ayant bénéficié d'une formation en lien avec le Développement Durable, consommation totale d'énergie électrique (Foncière), consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid (Foncière), consommation totale d'énergie combustible (Foncière), consommations énergétiques bilan national des opérations (Promotion), nombre de kWh / an produits par des panneaux solaires thermiques (Promotion), émissions directes de gaz à effet de serre (Foncière), émissions indirectes de gaz à effet de serre (Foncière), émissions totales de gaz à effet de serre (Promotion), nombre de personnes formées aux problématiques de lutte anti-blanchiment, mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.*

- nous avons mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives ;

l'échantillon sélectionné représente 100 % des effectifs et 100 % des informations quantitatives environnementales testées ;

– concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité.

- Pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires.
- Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Fait à Paris La Défense le 20 février 2013

Mazars

Jérôme de Pastors

Associé

Emmanuelle Rigaudias

Associée RSE & Développement Durable

Chapitre 11

Informations complémentaires

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital 300

1.1. Renseignements à caractère juridique sur l'émetteur 300
1.2. Statuts 300
1.3. Renseignements sur le capital 302
1.4. Répartition du capital 309
1.5. Filiales et participations 312
1.6. Événements intervenus depuis la clôture 314
1.7. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 314

2. Marché des titres de la Société 315

3. Faits exceptionnels 316

4. Affectation du résultat et politique de distribution 316

4.1. Historique des dividendes et proposition d'affectation 316
4.2. Tableau synthétique des cinq derniers exercices 317

5. Informations sur les délais de paiement 318

6. Assurances et litiges 319

6.1. Assurances 319
6.2. Litiges 321

7. Gestion et contrôle des risques 321

7.1. Les risques juridiques et fiscaux 321
7.2. Les risques techniques et environnementaux 323
7.3. Les risques liés au marché de l'immobilier 324
7.4. Les risques opérationnels 324
7.5. Les risques de crédit et/ou de contrepartie 327
7.6. Les risques de liquidité 327
7.7. Les risques de marché 327

8. Actionnariat des salariés 329

8.1. L'actionnariat salarié 329

9. Administration et direction 337

9.1. Les organes 337
9.2. Rémunérations et avantages des mandataires sociaux 353
9.3. Les comités du conseil d'administration 357

10. Personnes responsables 358

10.1. Personne responsable du document 358
10.2. Attestation du responsable du document 358
10.3. Responsables du contrôle des comptes 358
10.4. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2011 359
10.5. Responsables de l'information financière 359
10.6. Responsables de l'information aux actionnaires 359

11. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt - Rapport condensé des experts immobiliers 360

11.1. Contexte général de la mission d'expertise 360
11.2. Conditions de réalisation 360
11.3. Valeur vénale globale à la date du 31 décembre 2012 361
11.4. Observations générales 361

Chapitre 11
Informations complémentaires

1. Renseignements sur l'émetteur et son capital

1.1. RENSEIGNEMENTS À CARACTÈRE JURIDIQUE SUR L'ÉMETTEUR

1.1.1. Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est « Icade » suite au changement de dénomination d'Icade Emgp décidé par ses actionnaires réunis en assemblée générale mixte, le 30 novembre 2007.

1.1.2. Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 582 074 944. Le numéro SIRET de la Société est 582 074 944 00650. Le code NAF de la Société est 6820 B.

1.1.3. Date de constitution et durée de la Société

La Société a été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 27 octobre 1955. La Société expirera le 31 décembre 2098, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par les dispositions légales et les statuts.

1.1.4. Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé :

35, rue de la Gare

75019 Paris

Tél. : 01 41 57 70 00

Fax : 01 41 57 80 32

Site Internet : www.icade.fr

La Société est une société anonyme à conseil d'administration, régie par toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables aux sociétés commerciales ainsi que par les dispositions prévues aux termes de ses statuts.

1.2. STATUTS

Les dispositions statutaires décrites dans le présent paragraphe sont celles applicables depuis leur adoption par l'assemblée générale mixte de la Société, le 30 novembre 2007.

1.2.1. Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la construction, l'exploitation, sous quelque forme que ce soit, de tous biens, terrains et droits immobiliers ou immeubles situés en France ou à l'étranger et, notamment de tous locaux d'activités, bureaux, commerces, habitations, entrepôts ou salles de ventes publiques, restaurants, débits de boissons, de toutes voies de communication, de toutes valeurs mobilières, droits sociaux et de tous patrimoines, pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens ;
- la réalisation de toutes études tant pour son propre compte que pour celui de ses filiales ou de tiers, se rapportant à cette activité ;
- toutes opérations de transport, transit, manutention, commission de transport, d'auxiliaire des transports et activités annexes ;
- toutes assistances et tous services d'ordre administratif, comptable, financier et de gestion à l'ensemble des filiales et participations, ainsi que l'apport aux sociétés de son Groupe de tous moyens matériels ou financiers notamment par la réalisation d'opérations de trésorerie, assurant ou favorisant leur développement ainsi que toutes réalisations ou concours à toutes études économiques, techniques, juridiques, financières ou autres, sans restriction autre que le respect de la législation en vigueur ;
- l'activité d'agent immobilier et tout ce qui est relatif à la négociation mobilière, immobilière ou commerciale en qualité d'intermédiaire.

À cet effet, la création, l'acquisition, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements se rapportant à l'activité d'agent immobilier :

- l'exercice de tout mandat de gestion immobilière et notamment le recouvrement de loyers et charges auprès de locataires ;
- toutes opérations liées à l'exploitation d'immeubles ou services rendus aux occupants d'immeubles ;
- la prise de participation ou d'intérêt direct ou indirect de la Société à toutes activités ou opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, de toute nature, sous quelque forme que ce soit, créées ou à créer, dès lors que ces activités ou opérations peuvent se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires ;
- et, plus généralement, toutes opérations de quelque nature, qu'elles soient économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

1.2.2. Droits et obligations attachés aux actions (articles 6 à 8 des statuts)

1.2.2.1. Forme des actions et identifications des actionnaires

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions légales alors en vigueur.

Les actions donnent lieu à une inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales alors en vigueur et se transmettent par virement de compte à compte.

La Société peut demander à tout moment communication des renseignements relatifs à la composition de son actionnariat conformément aux dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce et/ou de tout autre texte qui viendrait à le compléter ou le remplacer.

1.2.2.2. Droits attachés à chaque action

La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale. Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit, il appartient aux propriétaires qui ne possèdent pas ce nombre de faire leur affaire du groupement d'actions requis.

Toutes les actions qui composent ou viendront à composer le capital social de la Société, pourvu qu'elles soient de même catégorie, de même valeur nominale et libérées d'un même montant, sont entièrement assimilées à partir du moment où elles portent même jouissance.

Outre les droits non pécuniaires prévus par les dispositions légales alors applicables ou les présents statuts, chaque action donne droit à une quotité des bénéfices ou du boni de liquidation proportionnelle au nombre d'actions existantes.

1.2.2.3. Libération des actions

Le montant des actions émises à titre d'augmentation de capital et à libérer en espèces est exigible dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires alors applicables.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs et actionnaires 15 jours au moins avant la date fixée par chaque versement par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ou par lettre recommandée individuelle.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraînera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt calculé prorata temporis au taux de l'intérêt légal majoré de deux cents (200) points de base sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.3. Assemblées générales (article 15 des statuts)

1.2.3.1. Convocation

Les assemblées d'actionnaires sont convoquées, se réunissent et délibèrent dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

1.2.3.2. Accès aux assemblées

Les assemblées générales se composent de tous les actionnaires dont les titres sont libérés des versements exigibles et pour lesquels, conformément aux dispositions de l'article R. 225-85 du Code de commerce, il a été justifié du droit de participer aux assemblées générales par l'enregistrement comptable des titres au nom, soit de l'actionnaire, soit lorsque l'actionnaire n'a pas son domicile sur le territoire français, de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

L'enregistrement comptable des titres dans le délai prévu au paragraphe précédent doit s'effectuer soit dans les comptes titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'accès à l'assemblée générale est ouvert à ses membres sur simple justification de leurs qualités et identités. Le conseil d'administration peut, s'il le juge utile, faire remettre aux actionnaires des cartes d'admission nominatives et personnelles et exiger la production de ces cartes.

Tout actionnaire peut, dans les conditions légales, voter à distance ou donner pouvoir à son conjoint ou à un autre actionnaire en vue d'être représenté à une assemblée générale.

Les actionnaires peuvent, dans les conditions légales et réglementaires, adresser leur formule de vote à distance ou de procuration ainsi que l'attestation de participation, sous forme papier trois jours au moins avant la date de réunion de l'assemblée générale. Les modalités d'envoi sont précisées par le conseil d'administration dans l'avis de réunion et l'avis de convocation. Le conseil d'administration peut abréger ou supprimer ce délai de trois jours.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation, peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions.

Cependant, si la cession intervient avant le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Aucune cession ni aucune autre opération réalisée après le troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la Société, nonobstant toute convention contraire.

1.2.3.3. Droit de vote

Chaque membre de l'assemblée, ordinaire ou extraordinaire, a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

1.2.3.4. Bureau, feuille de présence et procès-verbaux

Les assemblées sont présidées par le Président du conseil d'administration ou, en son absence, par le Vice-Président, ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le conseil. À défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article L. 2323-62 du Code du travail, deux membres du comité d'entreprise, désignés par le comité et appartenant l'un à la catégorie des cadres techniciens et agents de maîtrise, l'autre à la catégorie des employés et ouvriers, assistent aussi, avec voix consultatives, à toutes les séances du conseil d'administration.

1.3. RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL

1.3.1. Renseignements de caractère général

1.3.1.1. Montant du capital social

Le capital social d'Icade s'élève à 79 263 666,20 euros divisé en 52 000 517 actions chacune entièrement libérée, toutes de même catégorie. À la connaissance de la Société et à la date du présent rapport annuel, aucune des 52 000 517 actions de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

1.3.1.2. Capital autorisé et non émis

État des autorisations consenties par les assemblées générales du 15 avril 2009, 7 avril 2011, 26 mars 2012 et du 22 juin 2012

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Utilisation des autorisations en 2012
Options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société (18e résolution de l'AGM du 15 avril 2009)	*Durée :* 38 mois à compter de l'AGM du 15 avril 2009 *Expiration :* 14 juin 2012	1,5 % du capital dilué au jour de l'AGM du 15 avril 2009 et 1 % du capital dilué au jour de cette AGM par exercice social(*)(**)	Autorisation utilisée à concurrence de 4 027 options de souscription d'actions donnant chacune le droit de souscrire à 1 action
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre (19e résolution de l'AGM du 15 avril 2009)	*Durée :* 38 mois à compter de l'AGM du 15 avril 2009 *Expiration :* 14 juin 2012	1 % du nombre total d'actions composant le capital dilué au jour de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation(*)(**)	Autorisation utilisée à ce jour à concurrence de 54 480 actions gratuites
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (15e résolution de l'AGM du 7 avril 2011)	*Durée :* 26 mois à compter de l'AGM du 7 avril 2011 *Expiration :* 6 juin 2013	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15 millions d'euros(*)	Non utilisée à ce jour
Émission d'actions avec maintien du droit préférentiel de souscription (1re résolution de l'AGM du 26 mars 2012)	*Durée :* 26 mois à compter de l'AGM du 26 mars 2012 *Expiration :* 25 mai 2014	Montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme : 38 millions d'euros(*)	Non utilisée à ce jour
Émission d'actions ou autres titres de la Société ou des valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10 % du capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (2e résolution de l'AGM du 26 mars 2012)	*Durée :* 26 mois à compter de l'AGM du 26 mars 2012 *Expiration :* 25 mai 2014	10 % du capital tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation(*)(***)	Non utilisée à ce jour
Émission d'actions en cas d'offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société sur la société Silic (3e résolution de l'AGM du 26 mars 2012)	*Durée :* 12 mois à compter de l'AGM du 26 mars 2012 *Expiration :* 25 mars 2013	Montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme : 38 millions d'euros(*)(***)	Non utilisée à ce jour
Augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées (4e résolution de l'AGM du 26 mars 2012)	*Durée :* 26 mois à compter de l'AGM du 26 mars 2012 *Expiration :* 25 mai 2014	1 % du capital dilué au jour de l'AGM du 26 mars 2012(*)(***)	Non utilisée à ce jour
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre (16e résolution de l'AGM du 22 juin 2012)	*Durée :* 38 mois à compter de l'AGM du 22 juin 2012 *Expiration :* 21 août 2015	1 % du nombre total d'actions composant le capital dilué au jour de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation(****)(*****)	Non utilisée à ce jour

(*) À ce plafond, s'ajoute, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions à émettre pour préserver le droit des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société.

(**) Le plafond de la présente délégation est autonome et distinct du plafond de 15 millions d'euros visé à la 15e résolution de l'AGM du 15 avril 2009.

(***) Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations prévues aux 1re, 2e, 3e et 4e résolutions de l'AGM du 26 mars 2012 s'impute sur le plafond de 38 millions d'euros prévu à la 1re résolution de l'AGM du 26 mars 2012.

(****) À ce plafond, s'ajoute, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions à émettre pour préserver le droit des bénéficiaires d'actions gratuites.

(*****) Le plafond de la présente délégation est autonome et distinct du plafond de 38 millions d'euros visé à la 1re résolution de l'AGM du 26 mars 2012.

État des autorisations proposées au vote de l'assemblée générale mixte devant se tenir le 12 avril 2013

Titres concernés	Durée de l'autorisation et expiration	Montant nominal maximal d'augmentation de capital
Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes d'émission, de fusion ou d'apport ou de toutes autres sommes dont la capitalisation serait admise (16e résolution de l'AGM du 12 avril 2013)	*Durée :* 26 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 *Expiration :* 11 juin 2015	Montant nominal maximal des augmentations de capital : 15 millions d'euros
Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées (14e résolution de l'AGM du 12 avril 2013) *Renouvellement de la 4e résolution de l'AGM du 26 mars 2012*	*Durée :* 26 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 *Expiration :* 11 juin 2015	1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée(1)(2)
Émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription en cas d'offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société sur la société Silic (13e résolution de l'AGM du 12 avril 2013) *Renouvellement de la 3e résolution de l'AGM du 26 mars 2012*	*Durée :* 12 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 *Expiration :* 11 avril 2014	Montant nominal maximal des augmentations de capital immédiates ou à terme : 38 millions d'euros(1)(2)
Attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions (17e résolution de l'AGM du 12 avril 2013)	*Durée :* 38 mois à compter de l'AGM du 12 avril 2013 *Expiration :* 11 juin 2016	1 % du nombre total d'actions composant le capital dilué au jour de la décision d'attribution des options par le conseil d'administration(1)

(1) À ce plafond, s'ajoute, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société.

(2) Chaque augmentation de capital susceptible d'être réalisée en vertu de cette résolution s'imputera sur le plafond global de 38 millions d'euros prévu à la 1re résolution de l'AGM du 26 mars 2012.

1.3.1.3. Titres non représentatifs du capital

Il n'existe aucun titre non représentatif du capital d'Icade.

1.3.1.4. Titres détenus par Icade ou pour son propre compte

L'assemblée générale mixte de la Société du 22 juin 2012 a renouvelé une résolution autorisant le conseil d'administration, pendant une période de 18 mois, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 et suivants du Code de commerce. L'assemblée générale mixte a renouvelé cette autorisation dans les conditions suivantes :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant le programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un montant de capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée du 22 juin 2012) étant précisé qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport ; et
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions de la Société peuvent être effectués à tout moment selon la réglementation en vigueur par intervention sur le marché ou de gré à gré, notamment par transactions de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des instruments financiers dérivés (négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré) ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles, ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera.

Le montant maximal des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions est de 735 millions d'euros. Le prix maximal d'achat est fixé à 150 euros, hors frais d'acquisition.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société (I) de conserver les actions et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'éventuelles opérations de croissance externe, dans le cadre des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers (AMF) ; (II) de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF et de la charte de déontologie AMAFI (ex. AFEI) en date du 1er octobre 2008 concernant les contrats de liquidité ; (III) de les attribuer aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et

réglementaires applicables dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce et d'un plan d'épargne entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ; (IV) de les remettre lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du conseil d'administration appréciera ; ou (V) de les annuler totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action).

Cette autorisation est également destinée à permettre à la Société d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF.

Le conseil d'administration de la Société, en date du 22 juin 2012, a décidé de mettre en œuvre le programme de rachat d'actions pour l'intégralité des objectifs fixés par l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012.

Dans ce cadre, un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie AMAFI approuvée par l'instruction de l'Autorité des marchés financiers du 1er octobre 2008, a été signé avec Rothschild & Cie Banque, prestataire de services d'investissements, le 31 décembre 2010 avec effet au 1er janvier 2011. Une partie des actions acquises par la Société l'a été dans le cadre du contrat de liquidité. Le 1er janvier 2011, une somme de 5 millions d'euros et 231 803 actions Icade ont été affectées au compte de liquidité pour la mise en œuvre de ce contrat.

Situation au 31 décembre 2012

Sur les 236 229 actions auto-détenues par la Société et représentant 0,45 % du capital au 31 décembre 2012, aucune ne l'est au titre du contrat de liquidité.

Informations cumulées 2012	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme (1er janvier 2011)	51 802 133	100,00 %
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	705 205 €	0,89 %
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2012	236 229	0,45 %
Nombre de titres achetés dans l'année	522 301	1,00 %
Nombre de titres vendus dans l'année	742 301	1,43 %
Cours moyens des achats	63,21 €	
Cours moyens des ventes	63,77 €	
Frais de transaction HT	75 000 €	
Valeur comptable du portefeuille	15 990 122 €	
Valeur nominale du portefeuille	360 081 €	

1.3.1.5. Valeurs mobilières complexes

1.3.1.5.1. Options de souscription d'actions

Les informations et l'historique des attributions d'options de souscription d'actions sont détaillés dans le chapitre 11 du présent rapport, paragraphe 8.1.2, page 329.

1.3.1.5.2. Attributions gratuites d'actions

Les informations et l'historique des attributions d'options de souscription d'actions sont détaillés dans le chapitre 11 du présent rapport, paragraphe 8.1.3, page 334.

1.3.1.6. Option ou accord portant sur le capital d'Icade ou de sociétés de son Groupe

À la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucune promesse d'achat ou de vente permettant d'acquérir ou de céder (I) tout ou partie du capital d'Icade ou (II) tout ou partie du capital d'une filiale directe d'Icade.

1.3.1.7. Tableau d'évolution du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital d'Icade depuis le 1er janvier 2010.

Date	Opération	Nombre d'actions émises/ annulées	Montant nominal de la variation de capital *(en €)*	Prime d'émission, d'apport ou de fusion *(en €)*	Montant cumulé du capital *(en €)*	Nombre cumulé d'actions
16 et 17 février 2010	Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel au profit de MSREF Turque Sàrl (assemblée générale et conseil d'administration)	584 971	889 155,92	48 640 338,65	76 036 049,83	49 878 102
16 février 2010	Augmentation de capital résultant de l'apport en nature par MSREF Turque Sàrl de 15 498 630 actions de Compagnie la Lucette (assemblée générale)	1 759 289	2 674 119	146 289 966	78 710 168,83	51 637 391
6 mai 2010	Augmentation de capital suite à l'offre alternative visant les actions Compagnie la Lucette (décision du PDG sur délégation de l'AG et du CA)	22 176	33 802,57	1 592 141,75	78 743 971,40	51 659 567
30 juin 2010	Augmentation de capital suite aux remboursements de 268 ORA avril 2004, 391 ORA Nov 2004 et 19 ORA juillet 1998 (conseil d'administration)	6 934	10 569,40	212 367,15	78 754 540,80	51 666 501
16 septembre 2010	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription (conseil d'administration)	27 866	42 475,76	1 694 412,02	78 797 016,56	51 694 367
29 octobre 2010	Augmentation de capital liée à la fusion-absorption par Icade de Compagnie la Lucette (assemblée générale)	7 482	11 404,71	683 333,16	78 808 421,27	51 701 849
24 novembre 2010	Augmentation de capital suite au remboursement de 18 ORA juillet 1998 (constatée par le conseil d'administration du 16 février 2011)	60	91,46	2 652,64	78 808 512,73	51 701 909
Entre le 2 novembre et le 31 décembre 2010	Augmentations de capital liées à l'exercice d'options de souscription d'actions (constatée par le conseil d'administration du 16 février 2011)	100 224	152 770,06	6 094 191,86	78 961 282,79	51 802 133
13 janvier 2011	Augmentation de capital suite au remboursement de 22 ORA juillet 1998 (constatée par le conseil d'administration du 16 février 2011)	75	114,32	3 239,58	78 961 397,11	51 802 208

Date	Opération	Nombre d'actions émises/ annulées	Montant nominal de la variation de capital *(en €)*	Prime d'émission, d'apport ou de fusion *(en €)*	Montant cumulé du capital *(en €)*	Nombre cumulé d'actions
Entre le 1er janvier et le 31 janvier 2011	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 16 février 2011)	9 514	14 502,06	578 505,56	78 975 899,17	51 811 722
Le 24 mars 2011	Augmentation de capital suite au remboursement de 163 565 ORA 1992 (décision du PDG sur délégation de l'AG et du CA)	2 469 845	3 764 750,95	122 290 081,30	82 740 650,12	54 281 567
Le 7 avril 2011	Réduction du capital par annulation d'actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions (conseil d'administration)	(2 469 845)	(3 764 750,95)	(212 766 560,20)	78 975 899,17	51 811 722
Le 7 avril 2011	Augmentation du capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (conseil d'administration)	101 019	153 971,31	6 142 542,96	79 129 870,48	51 912 741
Le 4 avril 2011	Augmentation du capital suite au remboursement de 5 ORA juillet 1998 (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	16	24,38	737,87	79 129 894,86	51 912 757
Le 22 avril 2011	Augmentation de capital suite au remboursement de 9 ORA février 1992 (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	26	39,63	1 332,42	79 129 934,49	51 912 783
Entre le 1er avril et le 30 juin 2011	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	78 103	119 051,32	4 749 108,67	79 248 985,81	51 990 886
Le 15 juillet 2011	Augmentation de capital suite au remboursement des 49 dernières ORA février 1992 arrivées à échéance (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	141	214,92	7 255,13	79 249 200,73	51 991 027
Le 15 juillet 2011	Augmentation de capital suite au remboursement des 366 dernières ORA 1998 arrivées à échéance (constatée par le conseil d'administration du 26 juillet 2011)	1 225	1 867,25	53 929,45	79 251 067,98	51 992 252

Date	Opération	Nombre d'actions émises/ annulées	Montant nominal de la variation de capital *(en €)*	Prime d'émission, d'apport ou de fusion *(en €)*	Montant cumulé du capital *(en €)*	Nombre cumulé d'actions
Le 15 décembre 2011	Augmentation de capital suite à l'attribution définitive d'actions gratuites Icade (constatée par le PDG le 15 décembre 2011)	10	15,24	(15,24)	79 251 083,22	51 992 262
Entre le 1er mars et le 31 mars 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 3 mai 2012)	4 027	6 138,30	244 864,61	79 257 221,52	51 996 289
Entre le 1er avril et le 30 avril 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 22 juin 2012)	655	998,41	39 827,74	79 258 219,93	51 996 944
Entre le 1er juin et le 30 juin 2012	Augmentation de capital suite à l'exercice d'options de souscription d'actions Icade (constatée par le conseil d'administration du 25 juillet 2012)	3 573	5 446,27	217 258,82	79 263 666,20	52 000 517
Situation au 31 décembre 2012		**8 255**	**12 582,98**	**501 951,17**	**79 263 666,20**	**52 00 517**

1.3.1.8. Tableau d'évolution de la répartition du capital d'Icade au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique l'évolution de la répartition du capital d'Icade, au cours des trois dernières années.

Évolution de la répartition du capital d'Icade entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2012

	Situation au 31/12/2009		Situation au 31/12/2010		Situation au 31/12/2011		Situation au 31/12/2012	
Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital	Nombre d'actions	% du capital
Public	19 544 238	39,65	22 046 640	42,56	22 435 505	43,15	22 682 175	43,62
Caisse des Dépôts	28 895 227	58,62	28 895 226	55,78	-	-	-	-
HoldCo SIIC(*)	-	-	-	-	28 895 228	55,57	28 895 228	55,57
Salariés (FCPE Icade)	397 823	0,81	397 621	0,77	205 300	0,39	186 885	0,36
Autodétention	455 843	0,92	462 646	0,89	456 229	0,88	236 229	0,45
Total	**49 293 131**	**100**	**51 802 133**	**100**	**51 992 262**	**100**	**52 000 517**	**100**

(*) Société dont le capital est détenu au 31 décembre 2011 à hauteur de 95,32 % par la Caisse des Dépôts. Depuis le 16 février 2012, le capital de HoldCo SIIC est détenu par la Caisse des Dépôts et par Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et de 24,93 %.

Plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques.

1.3.1.9. Franchissement de seuil (article 6 III des statuts)

Outre les seuils prévus par les dispositions légales applicables, toute personne physique ou morale qui, agissant seule ou de concert, vient à franchir, à la hausse ou à la baisse, une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 0,5 %, ou à tout multiple entier de ce pourcentage inférieur à 5 %, est tenue, dans les délais et conditions visés à l'article L. 233-7 du Code de commerce (ou de tout autre article qui viendrait le remplacer), d'informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle détient, ainsi que du nombre total de titres donnant accès à terme au capital de la Société et des droits de vote qui y sont attachés.

Au-delà de 5 % et jusqu'au seuil de 50 % (sans préjudice toutefois des obligations résultant des dispositions légales applicables), l'obligation de déclaration prévue au paragraphe précédent viendra à s'appliquer lors du franchissement, à la hausse ou à la baisse, d'une fraction du capital ou des droits de vote de la Société égale ou supérieure à 1 % ou à tout multiple entier de ce pourcentage.

Pour les besoins du présent article, le calcul de la participation détenue par la personne concernée s'effectuera comme en matière de seuils légaux. Pour le franchissement de seuil résultant d'une acquisition ou cession en bourse, le délai visé à l'article L. 233-7 du Code de commerce commence à courir à compter du jour de la négociation des titres et non de leur livraison.

En cas de non-respect de la présente obligation statutaire d'information, il sera fait application des sanctions prévues à l'article L. 233-14 du Code de commerce ; en particulier, sur demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital social, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de la déclaration de régularisation.

1.4. RÉPARTITION DU CAPITAL

1.4.1. Actionnaire majoritaire

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société au 31 décembre 2012.

Actionnaires (au 31/12/2012)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage de droits de vote
HoldCo SIIC(*)	28 895 228	55,57	28 895 228	55,82
Public	22 682 175	43,62	22 682 175	43,82
Salariés (FCPE Icade)	186 885	0,36	186 885	0,36
Auto-détention	236 229	0,45	0	0,00
TOTAL	**52 000 517**	**100,00**	**51 536 033**	**100,00**

(*) Société détenue à 75,07 % par la Caisse des Dépôts et à 24,93 % par Groupama.

Aucun actionnaire ne détient, conformément aux statuts d'Icade, de droits de vote particuliers.

Déclarations de franchissement de seuil statutaire Icade

Déclarant	Date de l'opération	Franchissement		
		% par rapport au nombre d'actions	% par rapport au nombre de votes	
BNP Paribas Asset Management	04/01/2012	1,8784 %	1,2455 %	À la baisse
BNP Paribas Asset Management	09/01/2012	2,0375 %	1,4958 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	10/01/2012	1,8942 %	1,3525 %	À la baisse
BNP Paribas Asset Management	02/03/2012	2,0263 %	1,4537 %	À la hausse
Cohen & Steers	09/03/2012	0,54 %	0,36 %	À la hausse
Cohen & Steers	19/03/2012	1,53 %	0,77 %	À la hausse
BNP Paribas Asset Management	30/05/2012	2,2142 %	1,5782 %	À la hausse
Norges Bank Investment Management	03/07/2012	1,01 %	-	À la hausse
Cohen & Steers	29/06/2012	1,45 %	0,62 %	À la baisse
BNP Paribas Asset Management	23/07/2012	2,5206 %	1,7031 %	À la hausse
Cohen & Steers	17/07/2012	0,96 %	0,29 %	À la baisse
BNP Paribas Asset Management	30/08/2012	3,1430 %	1,9004 %	À la hausse
Cohen & Steers	10/09/2012	1,01 %	0,33 %	À la hausse
Cohen & Steers	26/09/2012	1,65 %	0,75 %	À la hausse
Cohen & Steers	06/11/2012	1,493 %	0,60 %	À la baisse
Cohen & Steers	07/12/2012	0,96 %	0,31 %	À la baisse

1.4.2. Déclaration relative au contrôle de la Société par l'actionnaire majoritaire

Dans un souci de bonne gouvernance, Icade a mis en œuvre un certain nombre de mesures visant à prévenir les conflits d'intérêts et compte, au sein de son conseil d'administration, six administrateurs indépendants.

Dans le prolongement du protocole d'accord conclu le 13 décembre 2011 entre la Caisse des Dépôts, Icade et Groupama, la Caisse des Dépôts et Icade ont adressé à Groupama, le 22 décembre 2011, une offre ferme en vue d'opérer un rapprochement entre Icade et Silic par voie d'échange de titres.

Cette offre ferme a été acceptée, le 30 décembre 2011, par Groupama qui détenait alors 43,95 % du capital et des droits de vote de Silic, société foncière bénéficiant du régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées.

Le 30 décembre 2011, la Caisse des Dépôts a apporté la totalité de sa participation dans Icade (soit 55,58 % du capital) à la société HoldCo SIIC, société holding contrôlée par la Caisse des Dépôts. Concomitamment, Groupama a apporté à HoldCo SIIC 6,5 % du capital et des droits de vote de Silic.

Consécutivement à l'obtention de l'autorisation de l'Autorité de la concurrence en date du 13 février 2012, Groupama a apporté, le 16 février 2012, à HoldCo SIIC le solde de sa participation dans Silic, soit 37,45 % du capital et des droits de vote.

Au résultat des apports susvisés, la société HoldCo SIIC détient 55,58 % du capital d'Icade et, de concert avec la Caisse des Dépôts et Icade, 43,95 % du capital et des droits de vote de Silic. Le capital de HoldCo SIIC est, quant à lui, détenu par la Caisse des Dépôts et Groupama à hauteur respectivement de 75,07 % et 24,93 %.

Consécutivement au franchissement du seuil de 30 % par HoldCo SIIC agissant de concert avec Icade et la CDC, Icade a déposé, le 13 mars 2012, une offre obligatoire sur Silic (l'***Offre***).

L'Offre est composée d'une offre publique d'échange visant les actions Silic et d'une offre publique d'achat visant les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes.

Le 24 avril 2012, l'Autorité des marchés financiers (l'***AMF***) a déclaré l'Offre.

Par recours du 3 mai et du 4 mai 2012, la société SMA Vie BTP et l'Association de Défense des Actionnaires Minoritaires ont respectivement saisi la Cour d'appel de Paris d'une demande en annulation contre la décision de conformité de l'AMF.

Par observations déposées près la Cour d'appel de Paris le 31 mai 2012, l'AMF s'est engagée « *dans l'intérêt du marché et à titre conservatoire, à proroger la date de clôture de l'offre publique, initialement fixée au 1er juin 2012, en sorte que cette clôture n'intervienne que huit jours au moins après le prononcé de l'arrêt de la cour statuant sur les recours en annulation de la décision de l'AMF* ».

Le 26 juin 2012, la Cour d'appel de Paris a fixé au 21 mars 2013 l'audience de plaidoirie.

La décision de la Cour d'appel de Paris devrait intervenir d'ici la fin du premier semestre 2013. Conformément à la décision de prorogation de l'AMF en date du 15 mai 2012, l'Offre reste ouverte jusqu'à nouvel avis.

Pendant toute la durée et à l'issue de l'Offre, Icade demeurera contrôlée indirectement par la Caisse des Dépôts.

1.4.3. Accord portant sur le contrôle de la Société

Il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle d'Icade.

Icade a mis en place un ensemble de mesures en vue de prévenir les conflits d'intérêts, parmi lesquelles :

- la présence de six administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration composé de 15 membres. La part des administrateurs indépendants dans l'effectif du conseil d'administration est conforme à l'article 8.2 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF ;
- l'existence de trois comités au sein desquels siègent des administrateurs indépendants : comité des nominations et des rémunérations (1/3 d'administrateurs indépendants), comité d'audit, des risques et du développement durable (les 2/3 des membres sont des administrateurs indépendants) et comité stratégie et investissements (1/5 d'administrateurs indépendants) ;
- le président-directeur général d'Icade s'abstient de voter lors des délibérations du conseil d'administration arrêtant les conditions de sa rémunération et l'octroi d'options de souscription d'actions ;
- le lien capitalistique entre la Caisse des Dépôts et Icade est décrit dans le présent document. Deux conventions au sens de l'article L. 225-38 du Code de commerce ont été conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et deux conventions se sont poursuivies au cours dudit exercice (cf. rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées).

1.5. FILIALES ET PARTICIPATIONS

1.5.1. Filiales

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus Brute	Valeur comptable des titres détenus Nette	Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou –)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
FILIALES (DÉTENUES À + DE 50 %)												
SAS	Icade Tour EQHO	250 037	1 102	100	350 037	251 139	236 148			(62 154)		2012
SAS	Sarvilep	1 000	116 064	100	156 500	134 886				7 243	49 608	2012
SASU	Icade Promotion Logement	29 683	203 279	100	135 089	135 089	38 696		564 393	19 052		2012
SCI	Icade - Léo Lagrange	121 911	3 176	100	121 911	121 911	137 857		16 803	3 176		2012
SCI	Icade - rue des Martinets	99 177	(28 207)	100	99 177	70 971			5 670	4 551		2012
SCI	Morey	76 027	(27 208)	100	76 028	46 798	49 020		2 372	2 020		2012
SCI	Chambolle	72 353	(17 252)	100	72 354	47 220	7 881		6 067	7 881		2012
SAS	Icade Bricolage	38 347	26 821	100	67 845	67 845	10 200		8 752	3 525	2 684	2012
SCI	Mondotte	58 368	(5 632)	100	58 369	58 369	47 052		6 126	1 052		2012
SA	Icade Finances	56 000	(35 172)	100	56 000	20 828				(3 166)		2012
SCI	PDM 2	42 702	20 160	100	42 702	42 702	42 205		11 233	2 705		2012
SAS	C.F.I.	26 977	15 608	100	40 788	40 788	44 547		6 916	(241)	6 698	2012
SCI	PDM 1	39 652	28 051	100	39 652	39 652	47 416		13 356	4 416		2012
SCI	Messine Participations	24 967	10 748	100	34 388	34 388	35 865		5 270	1 992		2012
SCI	Gascogne	25 871	(15 438)	100	25 871	10 755	11 304		2 825	697		2012
SCI	Icade 69 bd Haussman	28 984	2 054	100	24 834	24 834	29 958		4 238	2 054		2012
SCI	Le Tolbiac	22 938	249	100	22 938	22 938	41 129		2 115	249		2012
SCI	Icade Camille Desmoulins	15 862	3 876	100	17 869	17 869	20 161		3 450	1 879		2012
SCI	Nanterre Étoile Park	10 790	1 133	100	16 441	11 923	12 880		1 512	1 046		2012
SAS	Icade Conseil	270	1 259	100	12 829	12 700	608		7 184	643	1 566	2012
SCI	Évry Européen	3 492	4 531	100	12 217	8 765	8 894		1 574	(184)		2012
SCI	Bati Gautier	1 530	2 773	100	11 474	11 474	2 346		3 818	2 331		2012
SCI	Évry Mozart	5 665	374	100	10 676	6 361	6 976		1 377	289		2012
SCI	Icade Morizet	9 100	996	100	10 234	10 234	12 646		2 104	996		2012
SCI	68 avenue Victor Hugo	7 822	1 835	100	7 822	7 822	10 369		1 923	1 872		2012
SCI	21	0	2 850	100	6 594	2 850	6 807		785	(2 925)	395	2012
SAS	Icade Arcoba	3 230	128	100	4 637	3 358			17 453	745		2012
SAS	Icade Suretis	801	(251)	100	4 300	550			7 667	(728)		2012

(en milliers d'euros)		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts & Avances	Cautions données aux filiales	Chiffre d'affaires	Résultats du dernier exercice clos (+ ou –)	Dividendes encaissés	Obs. (date du dernier bilan)
					Brute	Nette						
SCI	Marignane LA Palun	1	(908)	100	3 686	414	2 974	-	402	(380)	-	2012
SAS	Iporta	500	401	100	2 700	2 700	-	-	2 959	193	80	2012
SAS	Icade Property Management	3 450	1 938	100	2 406	2 406	-	-	34 134	1 582	2 243	2012
SASU	Icade Commerces	2 000	1 460	100	2 000	2 000	-	-	398	1 259	14 214	2012
SCI	BSM du CHU de Nancy	1 400	(4 062)	100	1 400	1 400	1 650	-	5 426	(1 587)	-	2012
SCI	Zeugma	0	1 151	100	1 383	1 151	-	-	-	1 204	-	2012
SCI	Des Pays de Loire	637	(517)	100	576	120	-	-	-	(62)	-	2012
SCI	2C MARSEILLE	480	(88)	100	479	479	770	-	583	(4)	-	2012
SCI	Résidence de Sarcelles	201	(304)	100	214	98	47	-	94	(70)	-	2012
SCI	PCM	145	580	100	145	145	231	-	2 924	(154)	-	2012
SAS	Icade Transactions	524	733	100	131	131	219	-	3 617	(73)	-	2012
SA	Inmobiliaria de la Caisse des Dépôts Espana(*)	60	642	100	68	68	-	-	452	255	4 526	2012
GMBH	Icade Reim Deutschland(*)	25	519	100	25	25	-	-	1	314	-	2012
SCI	Les Tovets	10	181	100	10	10	-	-	327	113	85	2012
BV	Icade Reit(*)	18	285 785	100	4	4	288 917	-	-	(3 132)	824	2012
SNC	Mistral	1	530	100	1	1	678	-	60 000	(383)	-	2012
SNC	Capri Danton	1		100	1	1	-	-	-	-	-	2012
SCI	BSP	10	(333)	99	10	10	-	-	1 312	(406)	-	2012
SCI	La Sucrière	5	45	99	4	4	40	-	-	(2)	-	2012
SNC	Icade CBI	111 328	(679)	80	88 868	88 741	13 668	-	10 476	6 939	-	2012
SAS	Icade Asset Management	225	24	75	169	169	-	-	1 316	24	-	2012
SAS	Icade Santé	297 580	528 502	63	450 259	450 259	385 484	-	92 297	21 359	7 175	2012
SCI	Severine	100	104	60	60	60	401	-	135	104	-	2012
SCI	Fam de Lomme	900	412	51	459	459	322	-	788	106	5	2012

(*) Les capitaux propres, le chiffre d'affaires et le résultat sont des données établies en normes IFRS.

1.5.2. Informations sur les participations

Les informations sur les participations devant être rendues publiques aux termes des recommandations du Comité européen des régulateurs des marchés de valeurs mobilières de marché (CESR - *Committee of European Securities Regulators*) de février 2005 figurent au chapitre 3 du présent rapport annuel.

1.6. ÉVÉNEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

Les changements significatifs intervenus dans la situation financière ou commerciale d'Icade depuis le 31 décembre 2012 sont décrits au chapitre 3, paragraphe 34, page 136 et chapitre 5, paragraphe 8.1, page 181.

1.7. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Il est rappelé que la Caisse des Dépôts détient indirectement, à travers sa filiale HoldCo SIIC, le contrôle d'Icade. En effet, elle est l'actionnaire majoritaire (à 75,07 %) de la société HoldCo SIIC qui détient 55,57 %, du capital et 56,07 % des droits de vote de la Société au 31 décembre 2012.

- Structure du capital

Ces éléments sont détaillés au chapitre 11, paragraphe 1.4.1, page 309.

- Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et au transfert des actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la Société

Néant.

- Participations significatives et d'autocontrôle

Ces éléments sont détaillés au chapitre 11, paragraphe 1.3.1.4, page 304.

- Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci (actions de préférence)

Néant.

- Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

La Société n'a pas mis en place de système particulier d'actionnariat du personnel dans lequel les droits de contrôle ne sont pas exercés par le personnel à l'exception de ce qui concerne le FCPE Icade Actionnariat, investi en actions Icade et comprenant un compartiment « Icade Actions » et proposé aux salariés dans le cadre du Plan d'Épargne Groupe tel que décrit au chapitre 11, paragraphe 8.1.1, page 329.

- Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote (pactes d'actionnaires)

Néant.

- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Ces règles sont conformes à la loi et à la réglementation en vigueur.

- Pouvoirs du conseil d'administration en particulier l'émission ou le rachat d'actions

Voir les délégations de compétence visées au chapitre 11, paragraphe 1.3.1.2 page 303 mais qui, en tout état de cause, sont, conformément à la réglementation applicable, suspendues en période d'offre au public, sauf mise en jeu de l'exception de réciprocité prévue par la réglementation applicable.

- Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligations légales de divulgation, portait gravement atteinte à ses intérêts

Certaines conditions de financement externe dont bénéficie Icade lui ont été accordées en considération de la participation majoritaire de la Caisse des Dépôts à son capital.

- Accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration ou les salariés mandataires sociaux de la Société s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Par délibération en date du 7 avril 2011, le conseil d'administration d'Icade s'est engagé envers Serge Grzybowski à lui verser une indemnité en cas de rupture de son mandat de président-directeur général.

Conformément aux recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées publié par l'AFEP et le MEDEF en avril 2010, en cas de départ contraint lié (i) à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou (ii) à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration (le Départ Forcé), il sera alloué au président-directeur général par le conseil d'administration une indemnité de rupture dans les conditions décrites ci-après :

a) Montant de l'Indemnité de Rupture

Le montant de l'Indemnité de Rupture sera égal à deux fois le montant total de la rémunération globale brute (part fixe et part variable) perçue par le président-directeur général au cours des 12 derniers mois précédant la date de Départ Forcé. Dans l'hypothèse où la durée effective du nouveau mandat de directeur général de Serge Grzybowski serait inférieure à 12 mois, il sera tenu compte de sa rémunération perçue au cours des derniers mois de son précédent mandat de directeur général de manière à ce que l'Indemnité de Rupture puisse être calculée sur une période de 12 mois.

b) Conditions du versement de l'Indemnité de Rupture

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le paiement de l'Indemnité de Rupture sera subordonné au respect de la condition de performance décrite ci-après :

En cas de départ forcé, Icade versera au Président-directeur général l'Indemnité de Rupture si le dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la période de référence.

Pour les besoins de l'appréciation de la condition de performance :

- le **RNPG** signifie le résultat net part du Groupe tel que publié par une société dans ses comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession ;
- le **Dernier RNPG** signifie le dernier RNPG d'Icade connu au titre de l'exercice précédant la date de Départ Forcé ;
- le **RNPG de la période de référence** signifie la moyenne arithmétique des RNPG d'Icade au cours des deux derniers exercices précédant le Dernier RNPG.

2. Marché des titres de la Société

Au 31 décembre 2012, le capital de la Société s'élève à 79 263 666,20 euros, divisé en 52 000 517 actions. Au 31 décembre 2012, la capitalisation boursière de la Société est de 3 479 874 597,64 euros.

Les actions sont cotées sur le marché réglementé unique Euronext – Compartiment A depuis le 23 janvier 2008 (code : FR0000035081-ICAD). Le titre fait partie des indices SBF 250, SBF 120, SBF 80, Euronext 100 Index, Dow Jones Stoxx Global 600, Dow Jones euro Stoxx, DJSEEP Stoxx, DJSEP Stoxx, CAC Mid&Small 190 Index, CAC AllShare Index, CAC Mid100 Index, CAC Financials Index, CAC Real Estate Financial Index et Indice SIIC des Foncières en France.

Les données ci-dessous concernent Icade du 1er janvier au 31 décembre 2012.

	Cours (en €)		Volume de transactions	
2012	**Plus haut**	**Plus bas**	**Nombre de titres**	**Capitaux (en millions d'euros)**
Janvier	63,15	54,01	1 682 380	98,36
Février	64,50	59,62	1 147 274	72,18
Mars	70,49	60,15	2 397 812	162,10
Avril	67,45	60,21	1 757 407	112,16
Mai	64,95	57,70	1 775 203	109,83
Juin	65,48	58,06	1 978 144	121,35
Juillet	63,89	56,00	2 000 058	119,86
Août	65,54	60,47	1 114 448	70,18
Septembre	65,39	59,16	1 199 759	75,45
Octobre	70,20	63,01	808 941	53,85
Novembre	71,16	65,82	757 918	51,67
Décembre	70,00	66,90	863 090	59,34
			17 482 434	**1 106,33**

(Sources : Euronext/Reuters.)

Évolution 2012 du cours de Bourse d'Icade

3. Faits exceptionnels

Les faits exceptionnels sont décrits dans le chapitre 1, paragraphe 2 « Faits marquants chiffres clés 2012 ».

4. Affectation du résultat et politique de distribution

4.1. HISTORIQUE DES DIVIDENDES ET PROPOSITION D'AFFECTATION

Icade	2010	2011	2012
Dividende distribué en millions d'euros au titre de l'exercice	375 729	192,6	189,3[1]
Dividende distribué / action (en €) *	7,30	3,72[2]	3,64
Nombre d'actions au 31.12	51 802 133	51 992 262	52 000 517

* *Hors actions auto-détenues.*

(1) Sous réserve de l'approbation par l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.

(2) Dont 0,37 € de dividende à titre exceptionnel.

4.2. TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Icade - Nature des indications		2008	2009	2010	2011	2012
1 - Situation financière en fin d'exercice						
A	Capital social	74 995 908	75 146 894	78 961 283	79 251 083	79 263 666
B	Nombre d'actions émises	49 194 091	49 293 131	51 802 133	51 992 262	52 000 517
C	Nombre d'obligations convertibles en actions	164 759	164 712	164 016	0	0
2 - Résultat global des opérations effectives						
A	Chiffre d'affaires hors taxes	303 113 691	290 253 513	254 997 762	182 223 915	180 946 050
B	Résultat avant impôts, participation, amortissements et provisions	479 799 437	584 775 769	1 280 192 556	91 025 893	211 966 065
C	Impôts sur les bénéfices	15 143 029	22 830 722	2 636 413	546 667	4 003 466
D	Résultat après impôts, amortissements et provisions	367 431 907	449 017 397	1 219 149 641	92 175 923	61 199 462
E	Montant des bénéfices distribués	159 881 000	166 557 780	375 729 032	192 563 151	189 282[1]
3 - Résultat des opérations réduit à une seule action						
A	Résultat après impôts et participation, mais avant amortissements et provisions	9,297	11,333	24,537	1,740	3,999
B	Résultat après impôts, participation, amortissements et provisions	7,469	9,109	23,535	1,773	1,177
C	Dividende versé à chaque action	3,25	3,25	7,30	3,72[2]	3,64[1]
4 - Personnel						
A	Nombre de salariés à la fin de l'exercice	811	696	346	308	309
B	Montant de la masse salariale	39 458 190	38 846 485	37 708 820	25 292 235	25 104 852
C	Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	11 526 098	13 128 941	15 855 224	10 780 857	11 329 377

(1) Sous réserve de l'approbation par l'AGO annuelle. Ce montant sera ajusté sur le nombre d'actions existantes au jour de l'AGO annuelle.

(2) Dont 0,37 € de dividende à titre exceptionnel.

5. Informations sur les délais de paiement

Au 31 décembre 2012, les dettes fournisseurs et comptes rattachés, dettes intragroupe incluses, s'élèvent à 18,6 millions d'euros contre 18,4 millions d'euros au 31 décembre 2011. Le détail est présenté ci-dessous :

31 décembre 2012 *(en millions d'euros)*	Dettes sans échéance	Dettes fournisseurs dont les échéances sont inférieures à 30 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 30 et 60 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 60 et 90 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont supérieures à 90 jours	TOTAL
Dettes fournisseurs	-	1,5	-	-	-	1,5
Retenues de garantie	-	-	-	-	0,1	0,1
Fournisseurs - factures non parvenues	17,0	-	-	-	-	17,0
TOTAL	**17,0**	**1,5**	**-**	**-**	**0,1**	**18,6**

31 décembre 2011 *(en millions d'euros)*	Dettes sans échéance	Dettes fournisseurs dont les échéances sont inférieures à 30 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 30 et 60 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont comprises entre 60 et 90 jours	Dettes fournisseurs dont les échéances sont supérieures à 90 jours	TOTAL
Dettes fournisseurs	-	0,8	-	-	-	0,8
Retenues de garantie	-	-	-	-	0,2	0,2
Fournisseurs - factures non parvenues	17,4	-	-	-	-	17,4
TOTAL	**17,4**	**0,8**	**-**	**-**	**0,2**	**18,4**

Le délai de paiement généralement convenu avec les fournisseurs est pour l'essentiel compris entre 30 et 60 jours. Il est dans l'ensemble respecté, en dehors des litiges qui sont traités au cas par cas.

6. Assurances et litiges

6.1. ASSURANCES

6.1.1. Présentation générale de la politique d'assurance d'Icade

Icade s'est engagée depuis plusieurs années, dans une démarche ayant pour objectif de limiter, à terme, le nombre de ses intermédiaires en matière d'assurance à deux principaux courtiers : le cabinet Marsh & McLenann (pour l'ensemble des assurances d'Icade et ses filiales à l'exception des assurances pour compte de tiers dans le domaine de l'administration de biens) et le Cabinet Gras Savoye pour les assurances pour compte de tiers et contrats annexes groupe Icade – Flotte et auto mission – Individuelle Accident et Tous Risques Informatiques.

Cette démarche de regroupement s'inscrit dans un souci de rationalisation et d'harmonisation au sein d'Icade afin notamment d'obtenir des tarifs compétitifs, de pérenniser la couverture des risques, d'assurer un meilleur contrôle des garanties et une gestion plus efficace des sinistres favorisée par une information de la direction des assurances et une intervention de cette dernière à l'occasion de la survenance de sinistres importants ou de sinistres corporels.

Ainsi, Icade estime, sur la base des informations dont elle a connaissance que le montant global des primes d'assurance d'Icade et de ses filiales devrait se maintenir voire baisser pour l'année 2013.

Les principales compagnies d'assurance d'Icade sont, selon les métiers concernés (I) Axa pour la couverture de la responsabilité civile professionnelle, (II) Axa pour les multirisques immeubles, (III) Albingia et Axa pour les assurances dommages-ouvrage et CNR et (IV) Axa pour la responsabilité civile Loi Hoguet.

6.1.2. Prévention des risques et éléments d'appréciation des couvertures souscrites

La diversité des métiers exercés par Icade fait varier la couverture des risques en fonction notamment, des obligations d'assurance propres à chacun d'entre eux et des principaux risques identifiés.

Icade, en collaboration avec ses courtiers, s'attache à maintenir un niveau de couverture qu'elle estime adapté à chaque risque identifié, sous réserve notamment des contraintes liées au marché de l'assurance et en fonction d'une estimation du montant qu'elle estime raisonnable de garantir et de la probabilité d'un éventuel sinistre.

Ainsi, afin d'identifier et, dans toute la mesure du possible, de quantifier les risques spécifiques les plus importants de ses activités, Icade s'est engagée depuis 2002 dans un processus de cartographie de ses principaux risques.

Cette cartographie des risques, qui se décline en risques spécifiques (liés aux métiers) et risques non spécifiques (transversaux), est alimentée par des fiches de reporting risques. Ces fiches identifient chacune un risque déterminé qui est apprécié en termes d'occurrence et d'impact, et dont le contrôle de la criticité est assuré par un ensemble de mesures (transfert à l'assurance, mise en œuvre de procédures spécifiques ou d'actions particulières…).

Elles font l'objet d'un examen trimestriel par la direction des entités opérationnelles concernées et leurs évolutions sont retranscrites avec cette même périodicité dans la cartographie. Par ailleurs, un suivi des sinistres significatifs est assuré.

6.1.3. Principaux contrats d'assurance d'Icade

Les assurances souscrites par Icade peuvent schématiquement être regroupées sous deux principales catégories : (I) les assurances obligatoires en vertu de dispositions légales ou réglementaires et (II) les assurances souscrites par Icade en complément des assurances obligatoires afin de s'assurer de la couverture de certains autres risques.

Compte tenu du nombre important de métiers d'Icade et de la multiplicité des polices d'assurances souscrites dans le cadre de ses activités, la présente section présente un résumé des principales polices d'assurance souscrites par Icade.

6.1.3.1. Principales assurances obligatoires

Les assurances obligatoires varient principalement en fonction des trois grands métiers d'Icade : Promotion, Foncière, Services.

L'activité de promotion et de maîtrise d'œuvre

Icade souscrit les assurances obligatoires instituées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 couvrant l'ouvrage exécuté (assurance dite « dommages-ouvrage ») et la responsabilité décennale du constructeur, du promoteur immobilier / vendeur d'immeuble à construire ou achevé depuis moins de dix ans (assurance dite « Responsabilité Civile Décennale » ou « Constructeur Non Réalisateur » ou « CNR »).

L'assurance dommages-ouvrage est souscrite par toute personne agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage qui fait réaliser des travaux de construction. Cette assurance doit être souscrite dès l'ouverture du chantier et a principalement pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie décennale. Cette assurance couvre principalement les dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Cette assurance de chose suit donc l'immeuble et est transmise aux acquéreurs puis à leurs successeurs en cas de cession ultérieure. L'assureur dommages-ouvrage peut se retourner contre les responsables des désordres, dont le cas échéant Icade, au cas où elle se serait immiscée de manière fautive dans les opérations de construction.

L'assurance Responsabilité Civile Décennale ou CNR couvre la responsabilité décennale des constructeurs réalisateurs ou non, soit le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle Icade a participé en sa qualité de constructeur, promoteur ou de vendeur lorsque sa responsabilité est engagée

sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie est sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

Les polices obligatoires couvrant la responsabilité décennale de certaines filiales d'Icade sont également souscrites dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre.

Il est à noter que les tribunaux ont tendance à étendre les responsabilités des vendeurs et locateurs d'ouvrage au-delà des obligations légales.

L'activité de foncière

Cette activité génère la souscription d'assurances obligatoires dans le domaine de l'assurance construction tant au titre de la réalisation d'opérations neuves que du fait de travaux réalisés sur le patrimoine.

Icade est alors amenée à souscrire des polices dommages-ouvrage et CNR lors de la réalisation d'opérations neuves et des polices dommages-ouvrage dites « Travaux sur Existants » (incluant la CNR) à l'occasion de la réalisation de travaux de réfection importants sur ses immeubles.

Les activités de services

Dans ses missions d'AMO pour des collectivités publiques ou des sociétés de droit privé, Icade peut être considérée comme locateur d'ouvrage et relever à ce titre de l'assurance décennale obligatoire.

Lorsqu'Icade et ses filiales interviennent en qualité d'agent immobilier ou d'administrateur de biens, elles souscrivent une assurance responsabilité civile professionnelle afin de couvrir les conséquences pécuniaires qu'elles peuvent encourir à ce titre (article 49 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 modifié par le décret n° 2005-1315 du 21 octobre 2005).

6.1.3.2. Principales autres assurances souscrites par Icade

Les assurances facultatives couvrant le risque de construction

Il s'agit principalement des assurances « Tous Risques Chantier » et de diverses polices venant compléter la couverture de la responsabilité civile du promoteur ainsi que certains risques spécifiques comme l'incendie ou les catastrophes naturelles.

Les assurances facultatives garantissant l'exploitation

Dans ses activités de foncière, Icade souscrit des assurances multirisques immeubles couvrant notamment la responsabilité civile du propriétaire et les dommages (à hauteur d'un montant maximal correspondant au montant de la reconstruction à neuf de l'immeuble). Ces assurances intègrent également une assurance couvrant les pertes de loyers résultant d'une éventuelle indisponibilité de l'immeuble pendant une durée fixée à 24 mois.

Les assurances de responsabilité civile

L'ensemble des filiales d'Icade bénéficie d'une assurance responsabilité civile professionnelle, soit à titre individuel (Icade Conseil, Icade Arcoba, etc.), soit dans le cadre d'une police commune à Icade et certaines de ses filiales (Icade Promotion et ses filiales).

Cette police « tous risques sauf » est souscrite auprès d'Axa France IARD et couvre notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité découlant du droit applicable (responsabilité civile délictuelle, quasi délictuelle, contractuelle) pouvant incomber à l'assuré du fait ou à l'occasion de ses activités en raison de tous dommages et/ou préjudices causés aux tiers.

Autres assurances

Icade a par ailleurs souscrit diverses autres polices d'assurance garantissant à des titres divers biens et responsabilités.

Il s'agit notamment :

- de l'assurance responsabilité civile des mandataires sociaux ;
- de l'assurance de la flotte automobile et de l'assurance dite « automobiles missions » pour les collaborateurs utilisant leur véhicule personnel ;
- de l'assurance tous risques informatiques ;
- de l'assurance des risques environnementaux.

6.1.3.3. Garanties et franchises

Garanties

Les principales garanties souscrites par Icade, au titre de ces contrats d'assurance en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- en matière d'assurance-construction, les travaux engagés sont garantis à hauteur de leur coût de réalisation (travaux et honoraires) ;
- en matière de multirisque immeuble, les immeubles sont garantis à hauteur de leur valeur de reconstruction à neuf, sous réserve cependant, dans certains cas, d'une limite contractuelle par sinistre ;
- en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales offre un plafond de garantie d'environ 20 millions d'euros ;
- concernant les autres assurances, ces dernières comprennent généralement des plafonds de garantie calés sur les valeurs de remplacement des matériels sinistrés.

Franchises

Les principales franchises afférentes aux polices d'assurance souscrites par Icade, et en vigueur à ce jour, peuvent être résumées ainsi qu'il suit :

- en matière d'assurance-construction (dommages-ouvrage), les polices d'Icade et de ses filiales ne comportent généralement pas de franchise ; les polices « tous risques chantier » et « constructeur non réalisateur » sont pour leur part soumises à des franchises à hauteur de, respectivement, 7 500 euros et 2 000 euros ;

- en matière de polices multirisques immeubles, les polices d'Icade comportent des franchises limitées qui sont différenciées selon la nature des garanties mises en jeu ;
- en matière de responsabilité civile, la police commune à Icade et à certaines de ses filiales comporte une franchise générale de 45 734 euros, à l'exception d'Icade Promotion dont la franchise s'élève à 15 % du montant du sinistre avec un minimum de 100 000 euros et un maximum de 200 000 euros ;
- les polices souscrites au titre des « autres assurances » comportent des montants de franchises marginaux.

6.2. LITIGES

Icade et ses filiales sont parties (I) à un certain nombre de réclamations ou litiges dans le cours normal de leurs activités, principalement de Promotion au titre de la construction et d'autorisation d'urbanisme, ainsi qu'à (II) un certain nombre d'autres réclamations ou litiges qui, s'ils s'avéraient fondés, seraient susceptibles, compte tenu notamment des montants en cause, de leur possible récurrence ou de leur impact, en termes d'images, d'avoir un impact significatif défavorable sur l'activité, les résultats ou la situation financière d'Icade.

Ces réclamations ou litiges font l'objet, le cas échéant, de provisions constituées dans les comptes des sociétés concernées pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 en fonction de leur issue probable et lorsqu'une estimation de leurs conséquences financières était possible. Ainsi, la direction juridique d'Icade effectue annuellement un recensement de l'ensemble des litiges d'Icade et de ses filiales indiquant pour chaque contentieux, ou litige significatif, le montant d'une éventuelle provision.

Les provisions pour litiges comptabilisées au 31 décembre 2012 s'élèvent pour l'ensemble du Groupe à 13,5 millions d'euros (dont 8,2 millions concernent des contentieux sur la promotion immobilière).

Icade estime que ces provisions représentent une couverture raisonnable de ces réclamations et litiges.

Icade a fait l'objet d'une vérification de comptabilité au cours de l'exercice 2010.

L'administration fiscale avait, à cette occasion, remis en cause dans sa proposition de rectification (le 8 décembre 2010) les valeurs vénales au 31 décembre 2006 ressortant des expertises immobilières ayant servi de base au calcul de l'« exit tax » (IS au taux de 16,50 %) lors de la fusion-absorption d'Icade Patrimoine par Icade, au 1er janvier 2007. Il en résultait une augmentation des bases de l'« exit tax » générant un impôt complémentaire de 204 millions d'euros en principal. Après avoir pris connaissance des observations de la Société (le 11 février 2011), l'administration fiscale a minoré (le 26 septembre 2011) le montant de cet impôt complémentaire, le portant à la somme de 180 millions d'euros, en principal. Par une nouvelle proposition de rectification (le 26 avril 2012), l'administration fiscale a indiqué à Icade qu'elle envisage de modifier le taux d'imposition applicable à une fraction des montants rehaussés, le portant de 16,5 % à 19 %. L'impôt complémentaire serait alors porté à 206 millions d'euros. La Société continue de contester l'intégralité de cette proposition de rectification, en accord avec ses cabinets conseils.

En conséquence, comme au 31 décembre 2011, aucune provision n'a été constituée à ce titre au 31 décembre 2012.

En l'état actuel de la procédure, le désaccord entre l'administration fiscale et Icade, portant sur la valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2006, est soumis à l'avis de la Commission nationale des impôts directs et taxes sur le chiffre d'affaires.

Icade déclare, pour l'ensemble de son périmètre consolidé, qu'au titre de l'exercice 2012, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage n'a eu récemment des effets significatifs sur sa situation financière ou sa rentabilité et/ou celle du Groupe.

7. Gestion et contrôle des risques

7.1. LES RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

7.1.1. Le contrôle par la Caisse des Dépôts, actionnaire majoritaire

La Caisse des Dépôts détient indirectement à travers sa filiale HoldCo SIIC, le contrôle d'Icade. En effet, elle est l'actionnaire majoritaire de la société HoldCo SIIC qui détient 55,57 % du capital et 55,82 % des droits de vote de la Société. En conséquence, la Caisse des Dépôts exerce, à travers sa filiale HoldCo SIIC, une influence significative sur la Société et peut faire adopter toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires d'Icade en assemblée générale ordinaire. La Caisse des Dépôts a donc la faculté de prendre seule des décisions concernant notamment la nomination des membres du conseil d'administration, l'approbation des comptes consolidés et annuels, la distribution des dividendes.

7.1.2. Les risques liés aux évolutions en matière de développement durable

En tant qu'intervenant sur les marchés immobiliers, Icade peut être impactée de diverses manières par l'évolution des normes réglementaires et législatives en matière de développement durable, issues de dispositions nationales ou européennes. Celles-ci sont notamment susceptibles d'imposer des critères de performance aux immeubles en gestion propre ou vendus en promotion, des responsabilités particulières en prestations pour compte de tiers. Des coûts induits, des adaptations de processus, voire des risques de mise en cause de la responsabilité d'Icade en tant qu'opérateur, propriétaire ou prestataire peuvent en découler. Il en va ainsi de la réglementation thermique 2012 (RT 2012), qui impose des performances énergétiques exigeantes (50 kWh d'énergie primaire/m²/an) dans la production d'immeubles tertiaires neufs pour tout permis de construire déposé depuis

le 28 octobre 2011, puis dans celle d'immeubles de logements pour tout permis de construire déposé à partir du 1er janvier 2013. D'autres obligations découlant de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 pourraient impacter la gestion pour compte propre comme la gestion pour compte de tiers : principalement

- l'obligation de joindre depuis le 1er janvier 2012, une annexe environnementale aux nouveaux baux portant sur des locaux de plus de 2 000 m² et l'obligation de régulariser cette annexe pour les baux en cours portant sur les locaux de plus de 2 000 m² avant le 14 juillet 2013,
- les travaux d'amélioration énergétique sur le parc existant qui devraient faire l'objet d'une nouvelle réglementation à paraître au cours des premiers mois de 2013. D'autres obligations telles
- l'installation de prises électriques pour recharge de véhicules à partir de 2015,
- l'établissement obligatoire de bilan d'émission de gaz à effet de serre à partir de fin 2012,
- et d'un reporting sur la Responsabilité Sociale et Environnementale, dans le rapport de gestion faisant l'objet d'une vérification par un tiers agréé, créent des risques de non-conformité et imposent de nouvelles organisations.

Des dispositions fiscales, de taxation ou au contraire de financements publics ou assimilés peuvent évoluer, en pénalisant certains produits ou l'impact de certaines activités, ou, au contraire en en privilégiant d'autres, ainsi que l'illustrent l'évolution des tarifs de rachat de l'énergie produite par les installations photovoltaïques, l'incertitude qui pèse sur le régime des certificats d'économie d'énergie ou encore l'évolution des aides publiques à l'investissement immobilier BBC des particuliers.

Des normes professionnelles nouvelles, des labels de qualité ou des certifications peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires mais appréciés, voire exigés par les clients. Il en va ainsi de la demande générale des acteurs en matière de certifications environnementales type HQE sur la plupart des bâtiments tertiaires neufs : limitée à l'origine aux bâtiments de bureaux, cette demande s'étend à la plupart des actifs tertiaires, tels les centres commerciaux ou les cliniques. Ce type de pratique touche également le domaine de la gestion immobilière tertiaire avec par exemple la certification de l'exploitation des immeubles ; elle peut s'étendre aux opérations de réhabilitation. Les certifications anglaise BREEAM et américaine Leed sont également de plus en plus demandées avec des certifications doubles, voire triples.

Icade anticipe ces évolutions par une veille réglementaire en matière de développement durable, un suivi précis de ses réalisations et du marché ainsi que la mise en œuvre de ses « Douze engagements de développement durable » tels que le déploiement des annexes environnementales.

7.1.3. Les modifications des réglementations s'appliquant à l'activité de foncière et de prestataire de services immobiliers

Dans le cadre de son activité foncière et de prestataire de services immobiliers, Icade est attentive aux évolutions jurisprudentielles liées à l'indexation du loyer du bail commercial et aux modalités de sa révision légale.

Certains immeubles détenus par la foncière ou gérés par le Groupe en tant que prestataire de services sont soumis à la réglementation sur les établissements recevant du public et/ou celle des immeubles de grande hauteur. Il en va notamment ainsi des centres commerciaux, dont le centre Le Millénaire à Aubervilliers, ou de la Tour Montparnasse dont Icade assure le *property management*.

De façon plus générale, le non-respect ou toute modification substantielle des réglementations concernant l'hygiène, la santé des personnes et la sécurité, l'environnement, la construction d'immeubles et l'urbanisme pourrait avoir une influence défavorable significative sur l'activité, la rentabilité ou les perspectives de développement ou de croissance d'Icade. Les principales conséquences en seraient la nécessité d'engager des travaux de mise à niveau des immeubles, l'accroissement des coûts d'exploitation, la baisse d'attractivité à l'égard des locataires en place ou potentiels. Face à ces risques, une veille réglementaire s'appuyant sur des outils dédiés est assurée.

7.1.4. Les modifications des règles s'appliquant à l'activité de promotion immobilière ou de partenariats public-privé

Dans ses activités de promotion, le Groupe est soumis à de nombreuses réglementations qui concernent notamment les normes de construction, les règles d'urbanisme, la protection des consommateurs en matière de vente en l'état futur d'achèvement. Tout durcissement de ces règlementations serait susceptible de peser sur la rentabilité des opérations.

Par ailleurs, les opérations réalisées pour le compte de personnes publiques présentent, quelle que soit la formule contractuelle à laquelle il est recouru (notamment marchés publics, délégations de service public, autorisations temporaires d'occupation du domaine public, baux emphytéotiques administratifs, baux emphytéotiques hospitaliers, contrats de partenariat), des risques spécifiques liés (i) à l'instabilité des normes applicables à la commande publique qui, au cours des dix dernières années, ont été modifiées par les pouvoirs publics ou la jurisprudence de façon récurrente et à la validation dans certains cas par le législateur français de contrats passés en méconnaissance des règles applicables (ainsi pour les mandats de maîtrise d'ouvrage publique conclus sans mise en concurrence avant le 6 mars 2003) qui n'écarte pas le risque que ces contrats puissent encore être jugés nuls au regard du droit communautaire ; (ii) au fait que les procédures de passation des contrats, menées par les collectivités publiques, peuvent donner lieu à des erreurs pouvant affecter la validité des contrats conclus ; iii) aux possibilités de recours en annulation à l'initiative notamment de concurrents non retenus, de contribuables ou du préfet dont l'existence et l'issue peuvent retarder le démarrage d'une opération, voire, si le contrat est jugé nul en cours d'exécution, plafonner la rémunération du cocontractant au remboursement total ou partiel des dépenses exposées utilement pour la collectivité à l'exclusion de toute marge ; aux spécificités du droit administratif, lequel permet en particulier à la personne publique de résilier unilatéralement un contrat administratif à tout moment si l'intérêt général le justifie et interdit à son cocontractant d'opposer l'exception d'inexécution ; (iv) à la durée longue de certains contrats (délégations de service public, baux), rendant notamment incertaine la rentabilité de l'opération concernée : Icade se protège contre ce risque en prévoyant contractuellement le versement d'une indemnité par la personne publique.

7.1.5. Risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles sur des autorisations délivrées

Dans ses activités de promotion immobilière, mais aussi dans ses activités de foncière et de services, Icade est tenue d'obtenir un certain nombre d'autorisations administratives préalablement à la réalisation de travaux, de prestations ou à la mise en service d'équipements. L'instruction des demandes d'autorisations par les services administratifs compétents requiert un délai qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives, et notamment les permis de construire, sont susceptibles de recours ou de retrait et peuvent également se périmer. Ceci peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations et ainsi avoir des conséquences significatives défavorables sur l'activité et les résultats d'Icade.

7.1.6. Risques liés à une modification de certains régimes fiscaux

Régime SIIC

Icade a opté, en 2007, pour le régime fiscal des SIIC, lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés pour certaines catégories de revenus. Le bénéfice de ce régime est subordonné au respect de diverses conditions qui ont fait l'objet de plusieurs modifications dans le cadre des Lois de finances et Lois de finances rectificatives annuelles, notamment dans le cadre de la Loi de finances rectificative pour 2006 et la Loi de finances pour 2009 s'agissant de la composition du capital des SIIC. Elles peuvent également être sujettes à interprétation de l'administration fiscale. Le non-respect de ces conditions par Icade dans les 10 ans suivant l'option entraînerait notamment le paiement par Icade d'un complément d'impôt qui serait susceptible d'affecter négativement ses résultats et sa situation financière.

La Société s'est mise en conformité avec l'ensemble des conditions du régime SIIC. Mais ces conditions sont susceptibles de continuer à évoluer. Par ailleurs, le régime SIIC impose le respect d'un ratio minimal de 80 % d'actifs investis dans l'immobilier, apprécié en comparant les valeurs brutes des actifs affectés à la réalisation de l'objet principal de la Société (immeubles, titres de sociétés foncières et créances rattachées...) au total de l'actif brut. Compte tenu de la diversité des activités d'Icade, cette règle constitue une contrainte forte pour la Société. Celle-ci effectue un suivi permanent de ce ratio. Au 31 décembre 2012, le ratio d'Icade s'élevait à 88,28 %.

Dispositifs fiscaux au bénéfice de clients d'Icade

La modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression ou la limitation de certains avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif, tel le dispositif « Duflot » qui se substitue au dispositif « Scellier », l'instauration de conditions au bénéfice de ces dispositifs telles que des plafonds de loyers ou de revenus des locataires, l'instauration ou la modification par les Lois de finances successives de dispositifs de plafonnement global des niches fiscales et de concentration de certains avantages fiscaux aux logements économes en énergie ou la modification du taux de TVA applicable à certaines activités, peuvent avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et peuvent, en conséquence, avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, les résultats et les perspectives d'Icade. Ils peuvent également imposer à la Société de redéployer son activité de promotion vers des produits répondant aux conditions de ces régimes.

Règles fiscales françaises

Icade est exposée à des risques fiscaux liés à l'évolution des règles comme celles qui régissent la fiscalité des entreprises, la création de nouveaux impôts ou plus généralement, l'augmentation des bases imposables ou des taux d'imposition. Même si la Société peut, dans certains cas, répercuter sur des tiers une partie des charges correspondantes, de telles évolutions réduisent ses résultats.

Par ailleurs, la complexité, le formalisme et l'évolution permanente qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel s'exercent ses activités créent des risques d'erreur dans le respect des règles fiscales. Bien que la Société prenne toutes les dispositions afin de les prévenir, Icade est susceptible de faire l'objet de redressements et contentieux en matière fiscale. Tout redressement ou contentieux est susceptible d'avoir des conséquences défavorables sur les résultats d'Icade.

7.2. LES RISQUES TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

7.2.1. Risques environnementaux liés à la pollution et la qualité des sols

La pratique courante de la renonciation des acquéreurs d'immeubles à la garantie des vices cachés pourrait rendre difficile tout recours contre les propriétaires antérieurs de l'immeuble. Ces coûts, s'ils sont mis à la charge d'Icade, seraient susceptibles d'avoir un impact défavorable significatif sur la situation financière d'Icade et ses résultats.

Par ailleurs, des problèmes de pollution ou de qualité des sols et des sous-sols peuvent entraîner des difficultés en cours de montage des projets, de réalisation des constructions, voire postérieurement à la livraison, ou lors d'opérations de rénovation ou de restructuration du patrimoine foncier existant. Ces difficultés peuvent engendrer des délais et des coûts supplémentaires importants quelquefois supérieurs aux estimations faites. Les coûts induits ne sont pas toujours intégralement couverts par les polices d'assurances ou par des recours contre les responsables des études. Aussi, Icade anticipe, autant que faire se peut, ce risque par des études et analyses adéquates. Elle a, par exemple, réalisé une étude historique des zones à risques et origines des pollutions sur les parcs tertiaires depuis leur acquisition.

7.2.2. Risques environnementaux liés à la santé publique et à la sécurité

L'ensemble des métiers d'Icade est soumis à des lois et réglementations relatives à l'accessibilité des immeubles par des personnes handicapées, à l'environnement et à la santé publique qui concernent des domaines variés notamment la détention ou l'utilisation d'installations classées ou l'utilisation, le stockage et la manipulation de substances ou matériaux toxiques dans les constructions ainsi que la réalisation de diagnostics techniques portant sur l'amiante, le plomb, les termites, les installations de gaz et d'électricité, la performance énergétique et les risques naturels

et technologiques. Par ailleurs, des travaux de construction ou de réhabilitation sur des bâtiments génèrent des risques d'accidents de chantier, de même que la fréquentation des bâtiments peut être à l'origine d'accidents pour les usagers. Ces situations entraînent un risque de mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale d'Icade et/ou de ses dirigeants, avec des conséquences défavorables sur son image.

Les procédures d'Icade dans ses différents métiers permettent une bonne application de ces prescriptions ou obligations.

7.3. LES RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

7.3.1. Variations du marché de l'immobilier

Les activités du Groupe sont exposées à des facteurs économiques échappant à son contrôle ainsi qu'à des risques systémiques liés au caractère cyclique du secteur immobilier.

Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers, notamment de la part des entreprises tertiaires, et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse, caractérisées par des évolutions des taux de capitalisation attendus ou des valeurs locatives.

Les conditions économiques internationales et nationales et notamment le niveau de la croissance économique, les taux d'intérêts, le taux de chômage en France, le niveau de confiance et de pouvoir d'achat des consommateurs français, la situation des finances publiques, les stratégies immobilières des entreprises, le mode de calcul de l'indexation des loyers et l'évolution des différents indices peuvent également sensiblement varier.

Ces variations du marché immobilier ou du contexte économique général peuvent avoir un impact défavorable significatif tant sur la politique d'investissement et d'arbitrage d'Icade, que sur celle de développement de nouveaux actifs et, plus généralement, sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives à travers notamment (i) une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise et/ou ses programmes de logements neufs pouvant conduire à abandonner certaines opérations partiellement commercialisées ou a en dégrader les marges (ii) une diminution du taux d'occupation et du prix de location ou de relocation de ses biens immobiliers, (iii) une baisse de la demande dans les activités de services (et des coûts sociaux corrélatifs) et (iv) une baisse de la valorisation de son patrimoine.

En cette matière, Icade bénéficie de la diversité des actifs détenus, ainsi que de la variété des activités et marchés sur lesquels la Société est présente, qui permettent d'atténuer les conséquences de la cyclicité du marché immobilier sur ses résultats.

7.3.2. Concurrence

Icade est présente sur l'ensemble des marchés de l'immobilier en France, sur chacun desquels elle doit faire face à une forte concurrence. Icade se trouve ainsi en concurrence avec de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux dont certains disposent d'une surface financière plus importante, d'un patrimoine immobilier plus conséquent, de ressources plus importantes ou d'une implantation locale, nationale ou internationale plus étendue. Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations de promotion ou d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs qu'Icade s'est fixés.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, le prix de vente des services proposés et l'accès aux sous-traitants et aux financements. De même, et bien qu'Icade estime que son positionnement de foncière-développeur constitue un avantage concurrentiel, Icade doit faire face dans chacun de ses métiers à des concurrents qui disposent de parts de marché supérieures aux siennes. Si Icade n'est pas en mesure de défendre ses parts de marché ou de gagner les parts de marché escomptées et de maintenir ou renforcer ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

7.4. LES RISQUES OPÉRATIONNELS

7.4.1. Difficultés de financement du développement

Le développement des activités d'Icade est financé par les flux de trésorerie générés par ses activités, par les produits de son plan d'arbitrage, par endettement bancaire et par capitaux propres. Icade ne peut garantir qu'elle aura accès à des sources de financement externes suffisantes et à des conditions acceptables lui permettant de financer son développement, ni que le marché sera suffisamment liquide pour permettre la mise en œuvre de son programme de cessions.

La stratégie d'Icade repose également sur des acquisitions ciblées en France. Icade pourrait rencontrer des difficultés dans l'acquisition d'actifs et/ou de sociétés, notamment compte tenu de ses critères d'investissement ainsi que de difficultés dans la mobilisation de financements bancaires ou dans la cession d'actifs.

7.4.2. Risques d'acquisition

La réalisation des opérations d'acquisition peut comporter plusieurs risques.

Le rendement des actifs acquis pourrait s'avérer plus faible que prévu, qu'il s'agisse d'immeubles, ou de sociétés foncières, de promotion ou de services, notamment en période d'incertitude économique élevée. Des vices cachés, tels que des non-conformités environnementales, techniques ou urbanistiques, peuvent ne pas avoir été couverts par les conventions d'acquisition.

Par ailleurs, dans le cas des acquisitions de sociétés, l'intégration des équipes ou des processus peut s'avérer difficile et, notamment, réduire pendant un temps les synergies espérées.

7.4.3. Risques liés à l'intervention de prestataires extérieurs

Bien qu'Icade, dans le cadre de son métier de foncière, assure en interne la gestion de ses propres actifs immobiliers, elle reste néanmoins exposée aux risques liés à l'intervention de prestataires, de fournisseurs et de sous-traitants pour la réalisation de certaines missions, en particulier dans le domaine de la promotion et des services. Bien qu'Icade prenne un soin particulier dans le choix de

ceux-ci, Icade n'est pas en mesure de garantir la réalisation et la qualité des prestations effectuées par ces sociétés extérieures ni le respect de la réglementation par ces dernières. Des difficultés financières, voire l'insolvabilité, de ces prestataires, fournisseurs ou sous-traitants, la baisse de qualité de leurs prestations ou produits, des dépassements de budget ou des retards d'exécution sont susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur l'activité et les résultats d'Icade. Ainsi, le cours des chantiers peut être ralenti et leurs coûts augmentés, notamment du fait du remplacement des prestataires défaillants par des prestataires plus onéreux, de l'impossibilité de répercuter auprès de ses clients l'augmentation des coûts, d'éventuelles pénalités de retard mises à la charge d'Icade, des difficultés de mises en jeu de garanties ou de recours ou des coûts générés par d'éventuelles procédures contentieuses. Dans des périodes de difficulté du secteur du bâtiment, les défaillances de sous-traitants peuvent s'avérer plus fréquentes.

Afin de limiter ces risques, la Société a mis en place des procédures préventives, telles que la tenue de commissions d'appels d'offres, la réalisation de contrôles préalables sur la solidité de ces entreprises et une vigilance lors du déroulement des opérations.

7.4.4. Défaillance des systèmes d'information

Dans le cadre de ses activités, Icade emploie un certain nombre d'outils informatiques et de systèmes d'information et gère plusieurs bases de données importantes. La défaillance de ces systèmes d'information et la destruction ou la perte des bases de données pourraient avoir un impact négatif sur les résultats d'Icade et sur son image auprès de ses clients.

Icade a mis en place diverses procédures de sauvegarde afin de limiter le risque lié à une éventuelle défaillance de ses systèmes d'information et à une perte de base de données. Ces procédures intègrent notamment (i) le doublement des systèmes de production (ii) l'externalisation auprès d'un prestataire spécialisé en hébergement et stockage de données de la sauvegarde du dernier jour « ouvré » de chaque semaine, et (iii) un système de contrôle des sauvegardes. Un Plan de continuité d'entreprise (PCE) organise une procédure en cas d'évènement majeur impactant les locaux d'exploitation et les systèmes informatiques.

7.4.5. Évolution des normes comptables

En tant que société cotée, Icade a l'obligation de présenter ses comptes consolidés en normes IFRS. Ces dernières connaissent des évolutions régulières, dont certaines pourraient avoir des impacts significatifs sur des éléments de son bilan ou de son résultat et donc la présentation de ses comptes.

7.4.6. Augmentation des primes des polices d'assurances et non couverture de certains risques d'exploitation

À ce jour, le coût des primes d'assurances versées par Icade au titre des assurances obligatoires et facultatives ne représente qu'une part limitée de ses coûts d'exploitation.

Toutefois, le coût de ces assurances, dans un marché marqué par les difficultés actuelles, pourrait augmenter à l'avenir, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats d'Icade. De plus, certains types de risques auxquels Icade est exposée pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance. Enfin, Icade peut être confrontée au risque de défaillance d'un de ses assureurs, le cas échéant incapable de verser les indemnisations dues.

7.4.7. Risques spécifiques au métier de foncière

Expertises (Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs)

Le portefeuille immobilier d'Icade fait l'objet d'évaluations semestrielles par des experts indépendants : CBRE Valuation, Jones Lang LaSalle, DTZ Eurexi et Catella. La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs, liés notamment au rapport entre l'offre et la demande sur le marché et aux conditions économiques, qui peuvent varier de façon significative, avec des conséquences sur la valorisation d'Icade. La valeur issue des méthodes retenues par les experts pour la valorisation pourrait dépasser la valeur de réalisation des actifs. Par ailleurs, les évaluations reposent sur un certain nombre d'hypothèses qui pourraient ne pas se vérifier.

Compte tenu de la méthode de comptabilisation des immeubles de placement retenue par Icade (méthode du coût), une diminution de la valeur de marché de ces immeubles ne serait susceptible d'avoir un impact sur les résultats consolidés d'Icade que si leur valeur de marché devenait inférieure à leur valeur comptable.

Risques de non réalisation du plan d'investissements et d'arbitrage

Conformément au statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC), la stratégie d'Icade consiste, en particulier, à (i) investir de manière sélective, (ii) gérer son portefeuille d'actifs, et (iii) arbitrer les actifs matures. La mise en œuvre de cette stratégie pourrait toutefois se heurter à des difficultés la rendant plus onéreuse, moins rentable qu'anticipée ou retardant son exécution et Icade pourrait ainsi ne pas être en mesure de réaliser les objectifs qu'elle s'est fixés, ce qui pourrait affecter de manière significativement défavorable son activité et ses résultats.

Plus particulièrement, la réalisation des projets d'investissements (acquisition, rénovation, extension ou restructuration) est soumise à de nombreux aléas tels que l'existence d'opportunités d'investissements à des conditions, notamment de prix, satisfaisantes, l'obtention des autorisations administratives nécessaires et la survenance de surcoûts ou de retards liés à la réalisation de programmes immobiliers qui pourraient ralentir le rythme ou plus généralement constituer des obstacles à la réalisation de ces projets.

La rentabilité d'Icade dépend de certains locataires, du taux de vacance et des conditions financières de renouvellement des baux commerciaux

Les revenus de l'activité foncière proviennent essentiellement des loyers encaissés et peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ de locataires représentant un pourcentage important des loyers encaissés. Cependant en 2012, aucun locataire n'a représenté plus de 7,8 % du total des loyers quittancés. Le marché de la location tertiaire étant fonction de la conjoncture économique et de facteurs locaux inhérents à la situation de chacun des immeubles, Icade ne peut exclure que les taux de vacance se dégradent au cours des années à venir.

De plus, Icade ne peut pas garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants les baux actuellement en cours, à leur échéance, ni que des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence ne lui imposeront des restrictions nouvelles en matière d'évolution des loyers, de calcul de l'indemnité d'éviction de locaux commerciaux ou de revalorisation d'indexation. Aussi, la Société veille à anticiper, autant que possible, les échéances des baux.

En fonction de l'évolution du contexte économique, les éventuelles difficultés financières des entreprises locataires sont susceptibles d'être plus fréquentes, d'altérer leur solvabilité, et par voie de conséquence d'impacter négativement le taux de recouvrement des loyers par Icade.

Compte tenu du parc limité de logements que détient désormais Icade, l'impact de difficultés de recouvrement des loyers de logements serait, quant à lui, modéré.

Compte tenu de l'importance du parc de cliniques dont Icade détient les murs, l'évolution des politiques de santé publique peut fragiliser la situation des cliniques locataires et donc la rentabilité de ces actifs.

La survenance de tels risques pourrait avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine d'Icade, ses résultats ou sa situation financière.

Icade pourrait ne pas pouvoir faire face à l'obsolescence technique ou aux besoins de mise aux normes des biens immobiliers qu'elle détient

Afin de faire face au vieillissement ou aux besoins de mise aux normes de ses immeubles, notamment au regard des obligations d'amélioration énergétique de la loi Grenelle 2 ou à l'accroissement de leurs dépenses d'entretien ou de fonctionnement, Icade pourrait être amenée à investir des sommes importantes dans des travaux de rénovation et de réhabilitation de ses immeubles. Ces investissements seraient susceptibles de requérir des moyens financiers dont Icade ne peut pas garantir la disponibilité ou pourraient s'avérer ne pas remplir les critères de rentabilité d'Icade et avoir des conséquences négatives sur ses résultats.

La Société suit attentivement l'état technique de son patrimoine, effectue des audits de mise à niveau environnementale et planifie, pour chaque actif du portefeuille, les travaux de rénovation à cinq ans.

7.4.8. Risques spécifiques au métier de la promotion

Le développement de l'activité de promotion d'Icade dépend de la disponibilité de terrains et de leur coût d'acquisition

Le développement de l'activité d'Icade dépend notamment de la disponibilité de réserves foncières, de la réussite de la recherche de terrains et de leur coût d'acquisition, et donc de facteurs qu'Icade ne peut pas maîtriser complètement. La rareté des réserves foncières disponibles, les opérations de pré-commercialisation défavorables et la concurrence forte des différents acteurs du marché sont susceptibles de renchérir le prix des terrains dans des proportions qui pourraient ne pas être compatibles avec le plan d'investissement d'Icade et avoir des conséquences défavorables significatives sur son activité, ses résultats et ses perspectives de développement.

Outre la découverte de pollution et son traitement, la découverte de vestiges archéologiques peut conduire à la suspension des travaux, entraînant coûts et délais supplémentaires, ou à la modification voire l'abandon du programme de construction envisagé

En cette matière, le Groupe réalise des études préalables systématiques sur la qualité des sols avec l'appui de bureaux d'études spécialisés. Par ailleurs, tous les contrats d'acquisition foncière incluent des clauses relatives à la mise en jeu de la responsabilité du vendeur en cas de découverte de pollution.

Les autorisations administratives préalables à la construction des immeubles pourraient être accordées tardivement, voire refusées à la Société, ou encore contestées par des tiers : permis de construire, autorisations CDAC ou CNAC dans le cas d'immeubles à vocation d'activités commerciales

Il pourrait en résulter des retards dans le déroulement des projets (exécution des travaux, commercialisation), des coûts supplémentaires pour l'adaptation du programme, voire dans certains cas d'abandon du projet la perte des frais d'études.

Icade est exposée aux évolutions des coûts de construction

La maîtrise de la rentabilité des activités de promotion immobilière dépend en partie de la capacité à faire construire des immeubles à un niveau de coûts cohérent avec les prix de vente acceptables par le marché. Les coûts de construction ont subi des variations importantes au cours des dernières années. Ces variations peuvent être liées à l'évolution de la demande adressée aux entreprises du bâtiment, ou à l'évolution des coûts de la main d'œuvre et des matières premières, ou encore à celle des normes de construction. De plus, en cas de tendance baissière de l'immobilier, le Groupe peut ne pas arriver à maintenir son niveau de marge, dans la mesure où la réduction des coûts ne compenserait pas la baisse des prix de vente.

Par ailleurs, en cours d'opération, un allongement de la durée de travaux ou des difficultés techniques peut conduire à des surcoûts, difficiles à répercuter sur les acheteurs. Pour réduire ces surcoûts, la Société effectue un suivi précis de l'avancement, des coûts et des risques de chaque programme.

Icade est exposée au risque de recours après livraison ou achèvement des travaux

Lorsqu'elle a assuré la vente ou la promotion d'un programme immobilier ou a participé à une telle opération en qualité de mandataire du maître ouvrage, de maître d'ouvrage délégué ou de maître d'œuvre, Icade est susceptible de voir sa responsabilité engagée par les maîtres d'ouvrages ou les acquéreurs. Cette mise en cause peut résulter d'une non-conformité aux descriptifs contractuels, de dommages ou de désordres affectant les immeubles. Si l'essentiel des défauts de construction est en principe couvert par les polices d'assurances obligatoires ou peut être imputable aux autres intervenants à la construction, Icade peut dans certains cas devoir supporter des coûts de réparation ou verser des dommages et intérêts aux maîtres d'ouvrage et acquéreurs des opérations.

Les opérations de promotion tertiaire en blanc ou en gris entraînent des risques spécifiques

Pour un promoteur, lancer une opération en blanc consiste à la lancer en l'absence d'investisseur, lancer une opération en gris consiste à la lancer en en supportant en partie le risque locatif (taux de pré commercialisation ou prise en charge d'une garantie locative). Les opérations de promotion en blanc et en gris peuvent entraîner, si des acquéreurs et des utilisateurs ne sont pas trouvés à brève échéance dès le lancement de la construction, des coûts à la charge d'Icade (tels que le financement des travaux ou des frais financiers) qui peuvent significativement affecter la rentabilité desdites opérations et plus généralement les résultats ou la situation financière d'Icade. En période de demande réduite, particulièrement en immobilier d'entreprise, le Groupe limite ce type d'opérations à des cas rares et spécifiques. Les opérations en blanc font l'objet d'un accord préalable par les instances de gouvernance d'Icade. Par ailleurs, pour les opérations en gris, l'engagement est limité à la consommation partielle ou totale de la garantie locative qui est alors inscrite dans le bilan financier de l'opération.

Certaines activités d'Icade sont réalisées sous forme de partenariats qui, en cas d'échec, pourraient avoir un effet significatif défavorable sur l'activité d'Icade et ses résultats

Le succès de ces opérations dépend en partie du choix des partenaires et de la mise en œuvre des accords conclus avec eux, particulièrement lorsqu'Icade ne détient qu'une participation minoritaire dans l'opération. Bien qu'Icade prenne un soin particulier dans le choix de ses partenaires et la rédaction des pactes d'associés, elle n'est pas en mesure de garantir la réalisation et la qualité de leurs prestations ainsi que le respect par ces derniers de la réglementation applicable. Par ailleurs, des difficultés financières, voire la cessation des paiements, de ces partenaires pourraient ralentir le cours des opérations concernées, faire porter par Icade la totalité des besoins en fonds de roulement, ou augmenter les coûts. Elles seraient ainsi susceptibles d'avoir des conséquences défavorables sur l'activité, les résultats, et la trésorerie d'Icade.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, la proportion du chiffre d'affaires consolidé réalisée dans le cadre d'opérations développées en partenariat représente environ 17 % du chiffre d'affaires consolidé de l'activité de promotion logement et environ 36 % du chiffre d'affaires consolidé de l'activité de promotion tertiaire et publique /santé.

7.4.9. Risques spécifiques au métier des services

La responsabilité d'Icade pourrait être recherchée au titre des prestations de services qu'elle effectue, soit dans son activité de gestionnaire d'immeubles et de résidences services, de syndic, ou de prestataire de services de sûreté et sécurité, la responsabilité pénale et civile d'Icade pourrait être recherchée en cas de non-respect d'obligations légales ou réglementaires applicables aux immeubles concernés et aux prestations réalisées, en cas de dommages corporels liés à un défaut d'entretien ou de surveillance des parties communes des immeubles, ou encore en l'absence de mesures urgentes prises pour remédier à de graves désordres survenus dans les immeubles. La responsabilité financière d'Icade pourrait être recherchée pour défaut de conseil dans des opérations de transaction ou de valorisation lors de missions d'expertise. La responsabilité financière peut également être mise en jeu en cas de faute grave et avérée dans l'exécution des missions d'*asset management* pour compte de tiers. Cette activité est également soumise au contrôle de l'AMF dans la cdre de son activité de Société de Gestion. Outre l'éventuel risque financier ou pénal, de telles actions sont susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'image d'Icade.

7.5. LES RISQUES DE CRÉDIT ET/OU DE CONTREPARTIE

Pour une part, le risque de crédit et de contrepartie concerne la trésorerie et les équivalents de trésorerie, ainsi que les établissements bancaires. Afin de limiter son risque de contrepartie, Icade ne traite des produits dérivés de taux qu'avec des établissements bancaires de premier rang, avec lesquels elle est en relation pour le financement de son développement. Les supports de placements font l'objet de suivi quotidien, et une revue régulière des autorisations complète le processus de contrôle. Par défaut les maturités des supports de trésorerie choisis sont inférieures à un an, et présentent un profil de risque très limité. Dans ces deux cas, Icade applique un principe de dispersion des risques, en évitant toute concentration des en-cours.

Pour une autre part, le risque de contrepartie concerne les locataires. À ce titre, le portefeuille diffus des clients du pôle Foncière Tertiaire limite ce risque : les 10 locataires les plus significatifs représentent 50 % des loyers courants. Il est par ailleurs procédé régulièrement à l'analyse de la solvabilité des clients.

7.6. LES RISQUES DE LIQUIDITÉ

Icade a limité ses risques de liquidité, par la centralisation de la gestion de sa trésorerie et de ses financements ainsi que par la diversification de ses sources de financement.

La gestion du risque de liquidité du Groupe est assurée à moyen et long termes dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées. Le tableau indiquant les obligations contractuelles du Groupe en ce qui concerne le paiement des intérêts, le remboursement des dettes financières hors instruments dérivés et les échéances des instruments dérivés, se trouve au paragraphe 7.7.1.

Un complément d'information est fourni au chapitre 3 paragraphe 26.1, page 121.

La société procède, de manière périodique, à la réalisation de projection de sa liquidité sur 12 mois glissants, présentée en Comité de Risque Taux Trésorerie et Financements (CRTTF), et procède aux ajustements nécessaires pour être en mesure de faire face à ses futures échéances. Compte tenu de la dernière revue réalisée, la société considère que ses ressources sont en adéquation avec ses besoins de liquidité.

7.7. LES RISQUES DE MARCHÉ

7.7.1. Le risque de taux

Augmentation des coûts de financement

Icade est exposée, dans le cadre des financements externes dont elle a besoin, à l'évolution des taux d'intérêts qui peuvent renchérir son coût de financement. Bien qu'une stratégie de couverture de

taux d'intérêt ait été adoptée par Icade afin de limiter cet impact, Icade ne peut garantir que ces couvertures s'avéreront suffisantes pour couvrir l'ensemble des risques relatifs aux taux d'intérêts.

La diminution de la participation de la Caisse des Dépôts pourrait avoir un effet défavorable sur le coût de financement d'Icade et sur les garanties, notamment financières, qu'elle serait amenée à consentir dans le cadre de ses activités.

Par ailleurs, un accroissement important de l'endettement d'Icade pourrait avoir pour effet de renchérir le coût de sa dette.

Le renchérissement du coût des liquidités, particulièrement celles des banques dans le cadre de la crise financière mondiale, peut impacter directement les marges des financements d'Icade.

Variation des taux d'intérêt

Icade est essentiellement emprunteur à taux variable. Les activités d'Icade peuvent être influencées par l'évolution des taux d'intérêts. Une augmentation significative du niveau des taux d'intérêts, en particulier à long terme, pourrait avoir un impact significatif défavorable, notamment sur la demande et le prix des projets de logements neufs et de bureaux développés par Icade, et sur la valorisation du patrimoine d'Icade. Afin de limiter l'impact d'une variation de taux d'intérêt sur son résultat, Icade pilote son exposition aux taux d'intérêts, par la souscription de produits dérivés de taux (principalement swaps, caps et swaptions). Par sa politique de couverture, Icade privilégie les produits pouvant faire l'objet d'un adossement *cash flow hedge* au sens de la comptabilité de couverture IAS 39, limitant ainsi les impacts en résultat de la variation des justes valeurs des instruments financiers de couverture.

De plus, la centralisation des financements d'Icade et ses filiales induit une concentration du pilotage du risque de taux sur les entités emprunteuses, facilitant son analyse.

Un complément d'information est fourni au chapitre 3 paragraphe 26.2, page 123.

7.7.2. Le risque de change

Icade réalise la quasi-totalité de son activité en zone monnaie unique européenne, et tous ses actifs et passifs sont libellés en euro. Icade n'est donc pas exposée au risque de change, sauf de manière non significative.

7.7.3. Le risque sur actions et autres instruments financiers

Risque de cours de Bourse

Icade ne détient plus aucune participation dans des sociétés cotées susceptible de l'exposer à un risque significatif de cours de Bourse.

Icade n'effectue aucune opération de trésorerie tendant au placement de fonds en SICAV actions ou autres instruments financiers avec une composante action.

En 2007, Icade a mis en œuvre un programme de rachat d'actions et, dans ce cadre, a signé un contrat de liquidité avec un prestataire de services d'investissement. Dans le cadre du programme de rachat d'actions, Icade ne détient au 31 décembre 2012 aucune action Icade au titre du contrat de liquidité. En dehors de ce contrat Icade détenait, au 31 décembre 2012, 236 229 de ses propres actions.

8. Actionnariat des salariés

8.1. L'ACTIONNARIAT SALARIÉ

Poursuivant sa volonté d'associer plus étroitement les salariés à la performance d'Icade et de renforcer le sentiment d'appartenance au Groupe quels que soient leur niveau de responsabilité, Icade s'est engagée dans différents programmes d'actionnariat salariés comprenant un Plan d'épargne groupe avec un FCPE d'actionnariat salariés, des attributions gratuites d'actions ainsi que des plans de souscription d'actions.

8.1.1. Plan d'épargne groupe

Sont bénéficiaires du Plan d'épargne groupe les salariés de l'UES Icade, ayant au moins trois mois d'ancienneté dans le groupe Icade.

Pour placer ces avoirs, le PEG Icade propose aux salariés plusieurs FCPE, dont quatre multi-entreprises et le fonds Icade.

Le FCPE Icade Actionnariat représente 31,38 % des en-cours investis dans le PEG et 43,8 % des porteurs de parts ont des avoirs au sein de ce fonds.

Au 31 décembre 2012, le FCPE Icade Actionnariat regroupe l'ensemble des actions Icade détenues par les salariés à savoir : 186 885 titres, soit 0,36 % du capital.

Au 31 décembre 2012, il n'y a aucun autre FCPE détenu par les salariés qui possède des actions Icade.

Mise en place d'un Plan d'actions gratuites en 2012

Icade s'est engagée en 2012 dans la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'action (AGA) pour l'ensemble des collaborateurs.

Le conseil d'administration d'Icade, lors de sa réunion du 16 février 2012, a souhaité associer l'ensemble des collaborateurs à la vie économique et financière de l'entreprise, en décidant l'attribution de 15 actions gratuites par salarié sans autre condition que celle de leur présence à la date d'attribution.

Ce plan d'une durée de quatre ans (2 ans d'acquisition + 2 ans de conservation) est ouvert à tous les salariés d'Icade présents en CDI au 31 décembre 2011 et toujours présents à la date d'attribution (le 2 mars 2012).

Cette attribution de 15 actions gratuites ne deviendra définitive qu'au terme d'une période d'acquisition, d'une durée de deux ans, courant à compter du 2 mars 2012, et sous réserve du respect de la condition de présence continue au sein de la Société ou des filiales regroupées au sein de l'UES Icade.

À l'issue de cette période d'acquisition, les bénéficiaires deviendront propriétaires des actions gratuites qui leur ont été attribuées et ces dernières seront inscrites nominativement sur un compte. Ils ne pourront toutefois les céder pendant une période dite de conservation d'une durée de deux ans, courant donc du 3 mars 2014 au 3 mars 2016.

8.1.2. Les options de souscription d'actions – Historique des attributions et informations

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade (absorbée) du 6 mars 2006, le conseil d'administration de cette société, lors de ses réunions des 29 juin 2006 et 14 décembre 2006 a consenti des options de souscription d'actions et a arrêté les plans dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

Du fait de la réalisation de la fusion-absorption de la société Icade, l'assemblée générale d'Icade Emgp (renommée Icade) du 30 novembre 2007 a décidé, dans sa 5e résolution, de se substituer à Icade au titre des options de souscription consenties par cette dernière, en appliquant la parité de fusion suivante : une action de la société Icade Emgp (renommée Icade) pour deux actions de la société Icade (absorbée par Icade Emgp). Ainsi, chaque option consentie par Icade, absorbée, donnera le droit de souscrire à 0,5 action d'Icade Emgp (renommée Icade).

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade (absorbée) du 30 novembre 2007, le conseil d'administration de cette société, lors de ses réunions des 30 novembre 2007 et du 24 juillet 2008 a consenti des options de souscription d'actions et a arrêté les plans dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

Lors de l'acquisition de Compagnie La Lucette suivie de sa fusion-absorption par Icade, le plan, mis en place par le conseil d'administration de CLL du 21 août 2006 sur délégation de son assemblée générale mixte du 21 avril 2006 a été transformé en plans d'options de souscription d'actions Icade en appliquant le rapport de parité d'échange retenu dans le cadre de la fusion.

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblées générale mixte d'Icade (absorbée) du 15 avril 2009, le conseil d'administration de cette société, lors de sa réunion du 16 février 2011 a consenti des options de souscription d'actions et a arrêté les plans dont les principales caractéristiques sont décrites ci-après.

« Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 »

Lors de sa réunion du 14 décembre 2006, le conseil d'administration d'Icade (absorbée) a arrêté deux plans.

- Le « Plan 1-2007 » au bénéfice des mandataires sociaux et de toute personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité de direction ou du comité stratégique de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.
- Le « Plan 2-2007 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 al. 4 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique salariée d'une société du Groupe. Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade (absorbée) du 14 décembre 2006, le Président-directeur général a décidé l'attribution des options par décision du 8 janvier 2007.

Les principales caractéristiques de ces plans, dont les engagements ont été repris par Icade Emgp (renommée Icade), sont décrites ci-dessous :

	Plan 1-2007	Plan 2-2007	Total
Nombre maximal d'actions pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options après l'attribution de 1 246 890 options au cours de l'exercice clos le 31/12/2006	-	-	753 110
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées	456 000	188 000	644 000
Options nouvelles après ajustements suite à une distribution de réserves (CA Icade du 31/08/2007)(1)	3 600	1 448	5 048
Options nouvelles après ajustements suite à une distribution de réserves (CA Icade du 16/04/2008)(1bis)	4 098	1 768	5 866
Nombre total d'options (après distribution de réserves)	463 698 options dont 219 914 options pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux. Aucun attributaire n'est mandataire social.	191 216 options dont 47 866 options pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux. Aucun attributaire n'est mandataire social.	654 914 options dont 267 780 pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux. Aucun attributaire n'est mandataire social.
Nombre total de bénéficiaires	19	53	72
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	9 janvier 2011	9 janvier 2011	-
Date d'expiration	8 janvier 2013	8 janvier 2013	-
Prix de souscription	46,48 euros	46,48 euros	-
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions selon les modalités suivantes : – à concurrence de 40 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées, et ; – pour le solde, soit à concurrence de 60 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») dans les conditions et selon les modalités suivantes : – pour la moitié des options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en termes de cours de Bourse(2) ; – pour la moitié des options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en termes de résultat net part du Groupe (RNPG)(3).	Le bénéficiaire ne pourra exercer les options que dans la mesure où il remplit de manière continue où du 8 janvier 2007 à la date d'exercice (tel que ce terme est défini dans le « Plan 2-2007 ») les critères requis d'activité indispensables pour être désigné comme bénéficiaire, à savoir être mandataire social au sens de l'article L. 225-185 du Code de commerce ainsi qu'au sens de Président de société par actions simplifiée d'une société du groupe Icade et/ou une personne physique : – salariée d'une société du groupe Icade ; et membre du comité de direction ou du comité stratégique d'Icade ou exerçant les fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.	-
Options de souscriptions d'actions annulées	119 664	56 242	175 906
Options de souscriptions d'actions exercées	-	-	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2012	344 034 options donnant droit à 172 017 actions d'Icade Emgp renommée Icade.	134 974 options donnant droit à 67 487 actions d'Icade Emgp renommée Icade.	479 008 options donnant droit à 239 504 actions d'Icade Emgp renommée Icade.

(1) Le conseil d'administration d'Icade a décidé, en date du 31 août 2007, consécutivement à la distribution de réserves et de primes :
- de réduire le prix d'exercice des « Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 », initialement fixé à 47,70 euros, de 0,39 euro afin de le porter à 47,31 euros ;
- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre des « Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 » et de les augmenter respectivement de 3 710 et 1 493 options nouvelles, soit 0,008 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du « Plan 2007 », le solde correspondant au calcul des rompus.

(1bis) Le conseil d'administration d'Icade a décidé, en date du 16 avril 2008, consécutivement à la distribution de réserves et de primes :
- de réduire le prix d'exercice des « Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 », fixé à 47,31 euros, de 0,83 euro afin de le porter à 46,48 euros ;
- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre des « Plan 1-2007 » et « Plan 2-2007 » et de les augmenter respectivement de 7 272 et 2 988 options nouvelles, soit 0,01 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du « Plan 2007 », le solde correspondant au calcul des rompus.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le cours annuel de référence (défini comme la moyenne pondérée par les volumes de transaction journaliers des cours de clôture de l'action Icade lors de chaque jour de Bourse de l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un coefficient compris, selon les années de référence, entre 1,115 et 1,375 appliqué au cours d'introduction d'Icade, absorbée, soit 27,90 euros.

(3) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le taux de RNPG annuel (défini comme le rapport exprimé en pourcentage entre le résultat net part du Groupe et le chiffre d'affaires consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés et certifiés pour l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un taux compris, selon les années de référence, entre 6,60 % et 7,50 %.

« Plan 1-2008 »

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade du 30 novembre 2007 a arrêté un « Plan 1-2008 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Ce même conseil d'administration du 30 novembre 2007 a décidé que l'attribution des options 1-2008 interviendrait le 3 janvier 2008.

Les principales caractéristiques de ce « Plan 1-2008 » sont décrites ci-dessous :

Plan 1-2008	
Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	775 901[1] et 517 267 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	54 500
Options nouvelles après ajustements suite à une distribution de réserves (CA Icade du 16/04/2008)[1bis]	545
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	55 045 dont 19 695 actions pouvant être souscrites par un salarié non mandataire social (membre du comité exécutif) et 35 350 actions pouvant être souscrites par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire social concerné.
Nombre total de bénéficiaires	2
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	4 janvier 2012
Date d'expiration	3 janvier 2014
Prix de souscription	101,20 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : – à concurrence de 40 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées, et ; – pour le solde, soit à concurrence de 60 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») dans les conditions et selon les modalités suivantes : – pour la moitié des Options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en termes de cours de Bourse[2] ; – pour la moitié des Options conditionnées, une part variable déterminée en fonction d'objectifs fixés en terme de résultat net part du Groupe (RNPG)[3].
Options de souscriptions d'actions annulées	12 386 (non atteinte des objectifs fixés par les conditions de performance)
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2012	42 659

(1) La 23e résolution de l'assemblée générale mixte du 30 novembre 2007 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social.

(1bis) Le conseil d'administration d'Icade a décidé, en date du 16 avril 2008, consécutivement à la distribution de réserves et de primes :
- de réduire le prix d'exercice du « Plan 1-2008 », fixé initialement à 103,01 euros, de 1,81 euro afin de le porter à 101,20 euros ;
- d'ajuster le nombre des actions sous options pouvant être souscrites dans le cadre du « Plan 1-2008 » et de l'augmenter de 974 options nouvelles, soit 0,01 nouvelle option de souscription pour une option de souscription initialement consentie dans le cadre du « Plan 2008 », le solde correspondant au calcul des rompus.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le cours annuel de référence (défini comme la moyenne pondérée par les volumes de transaction journaliers des cours de clôture de l'action Icade lors de chaque jour de Bourse de l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un coefficient compris, selon les années de référence, entre 1,125 et 1,45 appliqué au cours d'introduction d'Icade, absorbée, soit 27,90 euros.

(3) Ainsi, ces objectifs seront atteints si le taux de RNPG annuel (défini comme le rapport exprimé en pourcentage entre le résultat net part du Groupe et le chiffre d'affaires consolidés tels qu'ils ressortent des comptes consolidés et certifiés pour l'exercice considéré) est supérieur ou égal à un taux compris, selon les années de référence, entre 6,90 % et 7,80 %.

Les coefficients appliqués (2) et (3) sont fixés dans le Règlement du plan. Celui-ci est examiné par le comité des rémunérations puis arrêté par le conseil d'administration, conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'assemblée générale mixte des actionnaires.

« Plan 1.2-2008 »

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 30 novembre 2007, le conseil d'administration d'Icade du 24 juillet 2008 a arrêté un « Plan 1.2-2008 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 24 juillet 2008, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des options du « Plan 1.2-2008 » interviendrait le 8 août 2008.

Les principales caractéristiques de ce « Plan 1.2-2008 » sont décrites ci-dessous :

	Plan 1.2-2008
Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	775 901[1] et 517 267 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	145 000
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	145 000 dont 74 000 actions pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, 31 000 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux et 40 000 actions pouvant être souscrites par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire concerné.
Nombre total de bénéficiaires	24
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	9 août 2012
Date d'expiration	8 août 2015
Prix de souscription	66,61 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : – à concurrence de 80 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées, et ; – pour le solde, soit à concurrence de 20 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») exerçables seront déterminées par période en fonction de l'évolution du cours de l'action Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF[2].
Options de souscriptions d'actions annulées	34 200 (dont 28 000 suite à non atteinte des objectifs fixés par les conditions de performance)
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2012	110 800

(1) La 23e résolution de l'assemblée générale mixte du 30 novembre 2007 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints si, sur les périodes de référence, l'évolution du cours de l'action Icade (moyenne des vingt cours d'ouverture de Bourse précédent le 2 janvier de chaque période) est supérieure de 4 % à 16 %, à l'évolution de l'indice IEIF sur ces mêmes périodes. Toutefois, si l'évolution du cours de l'action Icade entre le 2 janvier 2008 et le 2 janvier 2012 est supérieure de seize pour cent (16 %) à l'évolution de l'Indice IEIF sur la même période, l'intégralité des Options conditionnées pourra être exercée par le bénéficiaire.

« Plan 1.2011 »

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011 a arrêté un « Plan 1-2011 » au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des options du « Plan 1-2011 » interviendrait le 3 mars 2011.

Les principales caractéristiques de ce « Plan 1-2011 » sont décrites ci-dessous :

	Plan 1.2011
Nombre maximal d'options pouvant être souscrites en cas d'attribution et d'exercice de l'intégralité des options	751 361[1] et 498 377 par exercice
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	147 500
Nombre total d'actions pouvant être souscrites par exercice des options	147 500 dont 80 500 actions pouvant être souscrites par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, 26 000 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux et 40 000 actions pouvant être souscrites par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire concerné.
Nombre total de bénéficiaires	32
Point de départ d'exercice des options (la « date d'ouverture »)	4 mars 2015
Date d'expiration	3 mars 2019
Prix de souscription	80,86 euros
Modalités d'exercice	Ces options sont exerçables par leur bénéficiaire à compter de la date d'ouverture dans les conditions et selon les modalités suivantes : – à concurrence de 35 % du nombre total des options qui lui ont été attribuées, et ; – pour le solde, soit à concurrence de 65 % du nombre total d'options qui lui ont été attribuées (les « Options conditionnées ») exerçables seront déterminées par période en fonction de l'évolution du cours de l'action Icade par rapport à l'évolution de l'indice IEIF[2] pour 32, 5 % et en fonction de l'atteinte d'objectifs fixés en terme de cash-flow net courant pour 32,5 %.
Options de souscriptions d'actions annulées	2 500
Options de souscriptions d'actions exercées	-
Options de souscriptions d'actions restantes au 31/12/2012	145 000

(1) La 18e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des options ainsi consenties ne pourra donner droit à un nombre total d'actions représentant un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1,5 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois) et 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée par exercice social.

(2) Ainsi, ces objectifs seront atteints pour la moitié des options conditionnées, si, sur les périodes de référence, l'évolution du cours de l'action Icade (moyenne des vingt cours d'ouverture de Bourse précédent le 2 janvier de chaque période) est supérieure de 4 % à 16 %, à l'évolution de l'indice IEIF sur ces mêmes périodes. Toutefois, si l'évolution du cours de l'action Icade entre le 2 janvier 2011 et le 2 janvier 2015 est supérieure de seize pour cent (16 %) à l'évolution de l'Indice IEIF sur la même période, et que les conditions déterminées de manière indépendante pour chacune des périodes n'ont pas été réalisées, 80 % des Options conditionnées pourront être exercées par les bénéficiaires.
De même les objectifs seront atteints pour la moitié des options conditionnées si, sur les 4 premiers exercices le cash-flow 2011 atteint 240 millions d'euros, le cash-flow 2012 atteint 284 millions d'euros ; le cash-flow 2013 atteint 291 millions d'euros, le cash-flow 2014 atteint 337 millions d'euros. Toutefois, si en année 4 l'objectif est réalisé à 100 %, 80 % des Options conditionnées par le critère de cash-flow pourront être exercées par les bénéficiaires.

8.1.3. Les attributions d'actions gratuites

« Plan d'attribution d'Actions Gratuites Icade 2011 »

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011 a arrêté un Plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2011, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des actions gratuites du Plan 2011 interviendrait le 3 mars 2011.

Les principales caractéristiques de ce Plan-2011 sont décrites ci-dessous :

	Plan 2011
Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	498 377[1]
Nombre total d'actions attribuées initialement	17 660
Nombre total d'actions pouvant être acquises	17 660 soit 10 actions par collaborateur présent en CDI au 31 janvier 2011 et toujours présent le jour de l'attribution.[2]
Nombre total de bénéficiaires	1 766
Date d'acquisition	4 mars 2013
Date de cession	3 mars 2015
Prix d'attribution	80,86 euros[3]
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	2 670
Actions acquises	10
Actions restantes au 31/12/2012	14 980

(1) La 19e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Les membres du Comité exécutif et du Comité de coordination, bénéficiant concomitamment d'un Plan d'options de souscription, ont renoncé aux actions gratuites qui leur avaient été attribuées dans le cadre de ce plan démocratique.

(3) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 mars 2011.

« Plans 1-2012 » et « Plan 2-2012 » d'attribution d'Actions Gratuites Icade

Conformément à l'autorisation qui lui a été consentie par l'assemblée générale mixte d'Icade Emgp (renommée Icade) du 15 avril 2009, le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2012 a arrêté un Plan d'attribution d'actions gratuites au bénéfice des mandataires sociaux (article L. 225-185 du Code de commerce) y compris le président de sociétés par actions simplifiées d'une société du Groupe et/ou une personne physique salariée d'une société du Groupe et membre du comité exécutif ou du comité de coordination de la Société ou exerçant des fonctions de direction au sein d'une société du Groupe.

Conformément à la délégation qui lui a été conférée par le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2012, le Président-directeur général a décidé que l'attribution des actions gratuites des deux Plans 2012 interviendrait le 2 mars 2012.

Les principales caractéristiques de ces Plan-1-2012 et Plan-2-2012 sont décrites ci-dessous :

Plan-1-2012	
Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	498 377[1]
Nombre total d'actions attribuées initialement	26 190
Nombre total d'actions pouvant être acquises	26 190 soit 15 actions par collaborateur présent en CDI au 31 décembre 2011 et toujours présent le jour de l'attribution.
Nombre total de bénéficiaires	1 746
Date d'acquisition	3 mars 2014
Date de cession	2 mars 2016
Prix d'attribution	62,84 euros[2]
Modalités d'acquisition	Ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition.
Actions annulées	1 305
Actions acquises	-
Actions restantes au 31/12/2012	24 885

(1) La 19e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 mars 2012.

Plan 2-2012	
Nombre maximal d'actions pouvant être attribuées	498 377[1]
Nombre total d'actions attribuées initialement	28 290
Nombre total d'actions pouvant être acquises	28 290 dont 14 140 actions pouvant être acquises par les 10 premiers attributaires salariés non mandataires sociaux, 8 166 pouvant l'être par les autres attributaires salariés non mandataires sociaux et 5 984 actions pouvant être acquises par Serge Grzybowski, Président-directeur général et seul mandataire concerné.
Nombre total de bénéficiaires	35
Date d'acquisition	3 mars 2014
Date de cession	2 mars 2016
Prix d'attribution	62,84 euros[2]
Modalités d'exercice	100 % de ces actions seront définitivement acquises par leur bénéficiaire sous réserve que celui-ci soit toujours présent dans les effectifs la date d'acquisition et que le Cash-flow net courant atteigne les objectifs fixés par les conditions de performance du plan.
Actions annulées	184
Actions acquises	-
Actions restantes au 31/12/2012	28 106

(1) La 19e résolution de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 précise que : l'assemblée générale décide que le nombre total des actions ainsi consenties ne pourra représenter un montant nominal d'augmentation de capital excédant 1 % du capital dilué au jour de la présente assemblée pendant la durée de la présente autorisation (soit trente-huit mois).

(2) Moyenne des 20 derniers cours, avant le 3 mars 2011.

8.1.4. Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société consenties et exercées par les salariés non mandataires sociaux durant l'exercice

Date à laquelle les options ont été consenties Attribution et exercice des options de souscription aux salariés non mandataires sociaux (information globale)	**Néant**
Options consenties durant l'exercice par la Société aux 10 salariés non mandataires sociaux dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	0
Prix de souscription des actions	0

Options de souscription d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers durant l'exercice	**Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées**	**Prix moyen pondéré**	**Plan 1**	**Plan 2**
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale).	0	-	-	-
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale).	0	-	-	-

9. Administration et direction

9.1. LES ORGANES

9.1.1. Le conseil d'administration

9.1.1.1. Déclarations relatives au gouvernement d'entreprise

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société se réfère au Code de gouvernement des entreprises AFEP-MEDEF en date du 1er avril 2010 (les **Recommandations AFEP-MEDEF**). Le rapport spécifique du Président du conseil d'administration rendant compte de la composition du conseil et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la Société (le **Rapport du Président du conseil d'administration établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce**), figure au chapitre 7 du présent rapport annuel.

L'ensemble des Recommandations AFEP-MEDEF est appliqué par Icade à l'exception des recommandations suivantes pour les raisons évoquées ci-après :

Renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs

Compte tenu des dates d'expiration des différents mandats d'administrateurs en cours, le renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs de la Société intervient de fait et n'a pas eu besoin d'être formellement organisé, notamment dans les statuts de la Société.

Assujettissement de la totalité des options et des actions gratuites attribuées au dirigeant mandataire social à des conditions de performance

La grande majorité, mais non la totalité, des options ou des actions gratuites attribuées au Président-directeur général sont soumises à des conditions de performance.

Cependant le Président-directeur général s'est engagé, lors de la réunion du conseil d'administration du 20 décembre 2012, à proposer au conseil de soumettre à des conditions de performance la totalité des options et actions gratuites qui lui seraient, le cas échéant, attribuées à l'avenir.

Le règlement intérieur de la Société décrit la composition, les missions du conseil d'administration et les règles régissant son fonctionnement. Il décrit notamment les critères retenus pour qualifier un administrateur indépendant, fixe les règles d'évaluation des travaux du conseil, la composition et les attributions de chacun des comités. La charte de l'administrateur d'Icade précise les devoirs et obligations de chaque administrateur, notamment en matière de conflits d'intérêts, de participation aux travaux du conseil et de contribution à une bonne gouvernance. Enfin, le conseil d'administration a établi un guide de prévention des délits d'initiés prévoyant une série d'obligations spécifiques à la charge des initiés permanents et occasionnels.

Le règlement intérieur du conseil d'administration prévoit également les conditions dans lesquelles il est procédé à l'évaluation des travaux du conseil.

Le conseil d'administration a procédé au cours de l'exercice 2012 à une auto-évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires en analysant sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que la composition, l'organisation et le fonctionnement de ses comités. Il a notamment vérifié que les questions importantes étaient convenablement préparées et débattues et mesuré la contribution effective de chaque administrateur aux travaux du conseil et des comités du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations.

Les résultats de ces travaux ont été présentés et débattus au conseil d'administration du 20 décembre 2012.

Il ressort de cette auto-évaluation que les administrateurs considèrent être informés de manière satisfaisante par la direction générale de la Société et estiment que la conduite des débats du conseil par le Président facilite la discussion. Ils ont émis le souhait d'avoir plus d'informations sur les comparaisons avec d'autres sociétés du secteur, le suivi des décisions stratégiques et le fonctionnement interne de la Société.

Aussi, il est envisagé d'améliorer l'information des administrateurs sur le suivi des décisions stratégiques et le fonctionnement interne de la Société et de présenter périodiquement des analyses comparées des résultats et de l'organisation d'autres sociétés du secteur.

Le nombre de réunions tenues lors de l'exercice écoulé et le taux de présence des membres ainsi qu'un exposé de l'activité de chacun des comités au cours de l'exercice écoulé sont mentionnés dans le Rapport du Président.

Les règles de répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements effectués à ce titre aux administrateurs ainsi que les critères d'attribution sont prévus au chapitre 7, paragraphe 7.2, page 194 et chapitre 9, paragraphe 10.2.2, page 270 du document de référence.

Les plans d'options de souscription d'actions 1-2008 et 1.2-2008 arrêtés par le conseil d'administration d'Icade respectivement le 30 novembre 2007 et le 24 juillet 2008, soit antérieurement à la publication des recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, anticipaient pour partie lesdites recommandations puisqu'ils prévoyaient des conditions de performance pour l'exercice d'une partie des options attribuées. Par ailleurs, plus de 60 % du nombre total des options attribuées au titre des plans 1-2008 et 1.2-2008, dont l'exercice est soumis pour partie à des conditions de performance, l'ont été au profit de bénéficiaires qui ne sont pas dirigeants mandataires sociaux et auxquels les Recommandations AFEP-MEDEF ne s'appliquent pas. Ces recommandations ont été appliquées aux dirigeants mandataires sociaux bénéficiaires des plans d'options de souscription et d'achat d'actions 1-2011 arrêté par le conseil

d'administration d'Icade le 16 février 2011 et du plan d'achat d'actions 2-2012 arrêté par le conseil d'administration d'Icade le 16 février 2012.

Dans le cadre du renouvellement du mandat du Président-directeur général, le conseil d'administration du 7 avril 2011 a décidé de lui allouer, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration, une indemnité de rupture dont (i) le montant sera plafonné à deux ans de rémunération fixe et variable et (ii) le versement sera subordonnée à des conditions de performance conformément à la réglementation applicable et aux Recommandations AFEP-MEDEF.

Par ailleurs, la Société, en qualité d'adhérente à la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF), se réfère au Code de déontologie des sociétés d'investissements immobiliers cotées, établi par la FSIF. Ainsi, le conseil d'administration d'Icade du 18 décembre 2009 a arrêté le Code éthique d'Icade visant à l'application et au respect du Code de déontologie des sociétés d'investissements cotées établi par la FSIF.

9.1.1.2. Composition du conseil d'administration et mandats des administrateurs

Le conseil d'administration de la Société est composé de 15 membres dont 6 administrateurs indépendants (plus du tiers des membres du conseil) :

- Christian Bouvier ;
- Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Antoine Gosset-Grainville ;
- Cécile Daubignard, administrateur indépendant ;
- Olivier de Poulpiquet, administrateur indépendant ;
- Jean-Paul Faugère ;
- Benoît Faure-Jarrosson, administrateur indépendant ;
- Nathalie Gilly ;
- Thomas Francis Gleeson, administrateur indépendant ;
- Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade ;
- Marie-Christine Lambert, administrateur indépendant ;
- Benoît Maes, administrateur indépendant ;
- Olivier Mareuse ;
- Alain Quinet ;
- Céline Scemama ; et
- Sabine Schimel.

Depuis le 19 janvier 2011, le représentant permanent de la Caisse des Dépôts, administrateur d'Icade, est Antoine Gosset-Grainville, directeur général adjoint.

Le conseil d'administration d'Icade a examiné au cas par cas la qualité d'administrateur indépendant de ces 6 administrateurs et a décidé, sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, de réputer indépendant ces 6 administrateurs qui remplissent tous les critères suivants :

a) n'est pas salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société ou entité du Groupe et qui ne l'a pas été au cours des cinq années précédentes ;

b) n'est pas mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;

c) n'est pas client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement de la Société ou de son Groupe, ou pour lequel, la Société ou son Groupe représente une part significative de l'activité ou n'est pas lié directement ou indirectement à l'une des personnes mentionnées ci-dessus ;

d) n'a pas de lien familial proche avec un mandataire social de la Société ou un salarié exerçant des fonctions de direction dans une société ou une entité du Groupe ;

e) n'a pas été, au cours des cinq années précédentes, commissaire aux comptes de la Société, ou d'une société ou entité possédant au moins 10 % du capital de la Société ou d'une société dont la Société possédait au moins 10 % du capital, lors de la cessation de leurs fonctions ;

f) n'est pas administrateur de la Société depuis plus de douze ans, étant précisé que la perte de la qualité d'administrateur indépendant n'interviendra qu'à l'expiration du mandat au cours duquel aura été dépassée la durée de quinze ans ;

g) n'est pas ou ne représente pas un actionnaire détenant plus de 10 % du capital ou des droits de vote de la Société ou de la société mère.

Par ailleurs, il est précisé dans le règlement intérieur du conseil d'administration d'Icade que le conseil peut toutefois estimer qu'un administrateur, bien que remplissant les critères énoncés ci-dessus ne doit pas être qualifié d'indépendant compte tenu de sa situation particulière ou de celle de la Société, eu égard à son actionnariat ou pour tout autre motif, et inversement.

Icade, dont l'effectif du conseil est composé, sur un total de 15 administrateurs, de plus d'un tiers d'administrateurs indépendants (40 %) et d'au moins 20 % de femmes (33,3 %), respecte la règle fixée par le rapport Viénot de juillet 1999 et les articles 6.3 et 8.2 du Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF.

Le tableau ci-après indique le nom, la date de nomination et d'échéance du mandat et l'existence des autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années des administrateurs d'Icade :

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Caisse des Dépôts (« CDC ») 56, rue de Lille 75007 Paris Action détenue : 1 Représentant permanent : **Antoine Gosset-Grainville** 46 ans	Nommée par l'assemblée générale mixte du 30/11/2007 Renouvelée par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur Président du comité des nominations et des rémunérations	**Directeur général adjoint** Caisse des Dépôts **Administrateur** Compagnie des Alpes SA Veolia Transdev Schneider Electric **Représentant permanent de la CDC :** Au conseil d'administration de CNP Assurances ; Icade ; Fonds Stratégique d'Investissement. **Fonctions :** – Président du Comité d'audit et des risques de la Compagnie des Alpes ; – Président du Comité des Nominations et des Rémunérations d'Icade ; – Membre du Comité d'Audit de Schneider Electric.	**Directeur adjoint du cabinet du Premier Ministre François Fillon** (2007-2010) **Président du conseil d'administration** Fonds Stratégique d'Investissement **Administrateur** Fonds Stratégique d'Investissement ; CNP Assurances ; Dexia **Représentant permanent de la CDC :** au conseil d'administration de La Poste **Fonctions :** Membre du Comité d'Audit et des Risques, du Comité d'Investissement, du Comité des Nominations et des Rémunérations du Fonds Stratégique d'Investissement. Membre du Comité des Nominations et des Rémunérations de La Poste
Bouvier Christian 64, rue Madame 75006 Paris 75 ans Actions détenues : 80	Renouvelé par l'assemblée générale du 16 avril 2008 1re nomination le 23 juin 1999 chez Icade (ex EMGP) Renouvelé par l'assemblée générale du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur Membre du comité stratégie et investissements	**Administrateur** Société d'Autoroute ASF Société d'Autoroute Escota HLM Pax Progres Pallas HLM Domaxis	**Administrateur** Établissement public du Palais de justice de Paris **Membre du comité des nominations et des rémunérations** Icade
Daubignard Cécile 48 route de Montesson 78110 Le Vésinet 48 ans Action détenue : 1	Nommée par l'assemblée générale en date du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur (indépendant)	**Administrateur** Amaline Assurance **Membre du conseil de surveillance** Réunima **Administrateur** de la STAR	

11

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
De Poulpiquet de Brescanvel Olivier 11 Ardmore Park 29-01 259957 Singapour 47 ans Action détenue : 1	Coopté par le conseil d'administration du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2013	Administrateur (indépendant) Membre du comité stratégie et investissements Membre du comité des nominations et des rémunérations	**Co-président** Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) **Co-directeur des Investissements** Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) **Administrateur** Japan Core Property Fund Ltd MBA Real Estate de Columbia University **Membre du comité d'investissement** Japan Core Property Fund Ltd	**Administrateur** Pirelli RE SPA **Membre du Management Board** EPRA (European Public Real Estate Association)
Faugère Jean-Paul 4, place Raoul Dautry 75716 Paris cedex 15 56 ans Actions détenues : 20	Coopté par le conseil d'administration du 20 décembre 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur Membre du comité stratégie et investissements	**Président du conseil d'administration** de CNP Assurances (29/06/2012) **Administrateur** Caixa Seguros Brésil (13/11/2012)	
Faure-Jarrosson Benoît 20, rue de Seine, 75006 Paris 49 ans Action détenue : 1	Nommé par l'assemblée générale mixte du 30/11/2007 Renouvelé par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur (indépendant) Président du comité d'audit, des risques et du développement durable	**Associé-gérant** Faure-Jarrosson Analyse Financière Faure-Jarrosson Arbitrage **Administrateur** Strand Europe Cosmetics SA Gestion 21 SA Cie Immobilière Acofi SA **Président du comité de l'indice** IPD France SAS	**Membre du comité d'audit, des risques et du développement durable** Icade

11

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Gilly Nathalie 15, quai Anatole France 75007 Paris 48 ans Action détenue : 1	Nommée par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur	**Directrice de la Direction des services bancaires** Caisse des Dépôts **Président du conseil d'administration** CDC Placement Fonsicav Oblisécurité Sicav **Administrateur** CDC Climat Informatique CDC GIP ADAJ **Représentant permanent de la CDC** À l'assemblée générale de la Fondation pour le droit continental Au conseil d'Elan CDC Au conseil de la Caisse Nationale des Autoroutes Au conseil de l'ASINCA **Autres fonctions** Représentant d'Elan CDC au conseil de DINAMIC	**Président du conseil d'administration** CDC Trésor Première Monétaire **Administrateur** AEW Europe SAGACARBON **Représentant permanent** CDC Trimestriel Au bureau de l'APCC
Gleeson Thomas Francis 12, avenue des Peupliers 75016 Paris 59 ans Actions détenues : 15	Renouvelé par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 1re nomination chez l'ex-Icade Emgp par le conseil d'administration du 15 février 2005 (ratifié par l'assemblée générale ordinaire du 19 avril 2005 Renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 22 mars 2006 chez Icade (ex EMGP)	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012	Administrateur (indépendant)	**Président** Glibro Investments Ltd (Irl) **Président et administrateur** Glibro Holding SAA. (Lux) Glibro Design Ltd (Irl) North Paris Real Estate Fund (Irl) Glibro Services Ltd (UK) Wigam Holdings (Cyprus) **Administrateur** Glibro Chemol Ltd (Irl) Eirn Consultancy Ltd (Irl)	**Président** Eirn Consultancy Ltd **Directeur général** Glibro Chemol Ltd **Directeur** Eirn Consultancy Ltd Water Development & Energy Co Ltd (Irl) City North Developments Ltd **Administrateur** Icade, absorbée par Icade (ex-Icade Emgp)

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Grzybowski Serge 35, rue de la Gare 75019 Paris 54 ans Action détenue : 1	Nommé par l'assemblée générale mixte du 30/11/2007 Renouvelé par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Président du conseil d'administration et directeur général Président du comité stratégie et investissements	**Administrateur** SILIC SA	**Président-directeur général** Icade, absorbée par Icade (ex Icade Emgp) **Président du conseil d'administration** Compagnie La Lucette (fusionnée par Icade) **Président** Icade Tertial Régions SAS Icade Tertial SAS Icade Property Management SAS (ex Icade Gestion Tertiaire) Icade Eurogem SAS **Membre du comité de direction générale** HSBC France Head of Financial Institution Group, European Head, Real Estate HSBC – plc **Administrateur** Icade, absorbée par Icade (ex-Icade Emgp) Icade Foncière des Pimonts, absorbée par Icade (ex-Icade Emgp) Compagnie La Lucette (absorbée par Icade) **Représentant permanent du gérant/co-gérant dans les SCI/SNC** Icade **Représentant permanent d'Icade** – administrateur d'Icade (ex-Icade Emgp) ; – administrateur d'Icade Patrimoine, absorbée par Icade (ex-Icade Emgp)
Lambert Marie Christine 208, rue Raymond Losserand 75014 Paris 59 ans Actions détenues : 10	Cooptée par le conseil d'administration du 6 décembre 2011 Renouvelée par l'assemblée générale en date du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur (indépendant) Membre du comité d'Audit, du Développement durable et des Risques	**Directeur du contrôle de gestion groupe** France Télécom/Orange **Administrateur** Orange France Co-entreprise Buy in (France Télécom/Deutsche Telekom) **Membre du conseil de surveillance et du comité d'audit** Telekomunikacja Polska (Pologne)	

11

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Maes Benoit 26 rue de l'Université 75007 Paris 55 ans Action détenue : 1	Nommé par l'assemblée générale en date du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur (indépendant) Membre du comité des nominations et des rémunérations	**Président du conseil d'administration** Compagnie Foncière Parisienne **Président du conseil d'administration** France Gan **Président du conseil d'administration** Groupama Asset Management **Administrateur** Groupama Gan Vie **Président du conseil d'administration** Groupama Immobilier **Président du conseil d'administration** Groupama Japon Stock **Président du conseil d'administration** Groupama Private Equity **Président du conseil de surveillance** Reunima **Président du conseil d'administration** Securi-Gan **Administrateur** La Banque Postale Assurances IARD **Représentant permanent Groupama SA** Groupama Banque (Administrateur)	

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Mareuse Olivier 56, rue de Lille 75007 Paris 49 ans Action détenue : 1	Coopté par le conseil d'administration du 31 mai 2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur	**Directeur financier groupe** Caisse des Dépôts **Administrateur** AEW Europe Société Forestière de la CDC CDC Infrastructure CDC Entreprise DEXIA Groupe SA **Représentant permanent de la CDC** Qualium Investissement (Administrateur) Veolia environnement (Administrateur)	**Directeur des investissements** CNP Assurances (1999-2010) **Administrateur** Fonds Stratégique d'Investissement

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	**Échus**
Quinet Alain 92, avenue de France 75013 Paris 51 ans Action détenue : 1	Coopté par le conseil d'administration du 24 juillet 2008 et ratifié lors de l'assemblée générale mixte du 15 avril 2009 Renouvelé par l'assemblée générale du 22 juin 2012	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	Administrateur	**Directeur général délégué** Réseau Ferré de France **Censeur** CNP Assurances SA **Administrateur** Lyon Turin Ferroviaire SAS	**Membre du comité de direction** Directeur des finances et de la stratégie du groupe CDC **Président-directeur général** CDC Entreprises Capital Investissement Financière Transdev **Président du conseil d'administration** CDC Infrastructure Egis **Administrateur** Accor Compagnie des Alpes Dexia SA Dexia Crédit local Eiffage Réseau Ferré de France Société Forestière de la CDC **Membre du conseil de surveillance** Électricité Réseau Distribution France Compagnie des Alpes **Représentant permanent de** CDC, membre du conseil de surveillance de la Compagnie Nationale du Rhône CDC, administrateur de CDC International CDC, administrateur du Fonds Stratégique d'Investissement Financière Transdev, administrateur de Transdev **Membre du comité stratégique** CNP Assurances **Membre du comité stratégie et investissements** Icade **Fonctions** Président du comité des engagements d'Egis Membre du comité d'audit de CNP Assurances Président du comité des engagements de Réseau Ferré de France Membre du comité de stratégie d'Électricité Réseau Distribution France Membre du comité des engagements d'Accor Membre du comité de la stratégie et du comité des rémunérations de la Compagnie des Alpes Membre du comité des comptes d'Eiffage Membre du comité d'audit et des risques, du comité d'investissements et du comité des rémunérations du FSI

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Scemama Céline 56, rue de Lille 75007 Paris 41 ans Action détenue : 1	Nommée par l'assemblée générale mixte du 7/04/2011	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2014	Administrateur Membre du comité stratégie et investissements	**Directeur en charge du portefeuille immobilier, forêts, capital investissement et participations financières** Caisse des Dépôts **Président-directeur général** Société Foncière Mogador **Administrateur** SITQ Les Tours SA **Représentant permanent de la CDC** AIH France (Administrateur) Foncière Franklin (Administrateur) SAGITRANS (Administrateur) SAFITRANS (Administrateur) GIE RER 97 (Administrateur unique) Société d'Épargne Forestière « Forêts durables » (Membre du conseil de surveillance) **Président du comité d'investissements** Société d'Épargne Forestière « Forêts durables » **Membre Advisory Board** European Property Investors PBW Real Estate Fund NV European Property Investors **Membre du comité des investissements** Patrimonio Uno Curzon Capital Partners II LLP	**Administrateur** Verdun Participations 1 Verdun Participations 2 **Représentant permanent de la CDC** Alteau SAS CDC Arkhineo (Président) **Membre du comité stratégique** CDC Arkhineo Neocase Software

Nom, prénom et adresse professionnelle	Date de nomination	Date d'échéance du mandat	Mandat et fonction principale exercée dans la Société	Autres mandats et fonctions exercées au cours des cinq dernières années	
				En cours	Échus
Schimel Sabine 98, rue d'Assas 75006 Paris 49 ans Action détenue : 1	Nommée par l'assemblée générale mixte du 16/02/2010	Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2013	Administrateur Membre du comité d'audit, du développement durable et des risques	**Directeur du département développement filiales et participations** à la Caisse des Dépôts **Représentant permanent de la CDC** La Poste (Administrateur) Présidente du comité d'audit La Poste **Membre du comité stratégique et des investissements** La Poste **Membre du comité qualité et du développement durable** La Poste **Représentant permanent de la CDC** EGIS (Administrateur) **Présidente du comité des engagements** EGIS **Représentant permanent de la CDC** Veolia Transdev (administrateur) **Présidente du comité d'Audit** Veolia Transdev **Membre du comité stratégique** Veolia Transdev **Membre du comité des nominations et rémunérations** Veolia Transdev	**Représentant permanent de la CDC** Compagnie des Alpes (Administrateur) **Membre du comité stratégique** Compagnie des Alpes **Représentant permanent de la CDC** Financière Transdev (Administrateur) **Représentant permanent de la CDC** SNI (Présidente du conseil de surveillance) **Membre du Comité d'Audit** SNI **Représentant permanent de la CDC** Transdev (Administrateur) **Présidente du Comité des rémunérations** Transdev **Représentant permanent de la CDC** CDC Entreprises (Administrateur) **Représentant permanent de la CDC** CDC Entreprises Elan PME (Administrateur) **Représentant permanent de la CDC** CDC Climat (Administrateur) **Présidente du Comité des rémunérations** CDC Climat

À la connaissance de la Société : il n'existe aucun lien familial entre les mandataires sociaux et les autres principaux cadres dirigeants de la Société ; aucun mandataire social ni aucun des principaux cadres dirigeants de la Société n'ont, au cours des cinq dernières années, (I) fait l'objet d'une condamnation judiciaire pour fraude prononcée, (II) ne sont associés à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation ou (III) ne font l'objet d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires ; aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur, ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

9.1.1.3. Renseignements personnels concernant les membres actuels du conseil d'administration

L'expérience des administrateurs est la suivante :

Antoine Gosset-Grainville

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, titulaire d'un DESS « banques et finance » de l'université Paris IX Dauphine, et ancien élève de l'ENA (promotion Léon Gambetta), Antoine Gosset-Grainville débute sa carrière en 1993 à l'inspection Générale des Finances, avant de prendre des fonctions de Secrétaire Général adjoint du Comité Économique et Financier de l'Union européenne en 1997. De 1999 à 2002, il est amené à servir la Commission Européenne en qualité de Conseiller pour les affaires économiques et industrielles au Cabinet de Pascal Lamy. Avocat aux barreaux de Paris et de Bruxelles, il devient en 2002 associé du Cabinet Gide Loyrette Nouel. Il dirige le bureau de Bruxelles de ce cabinet entre 2002 et 2007. En 2007, il est nommé directeur adjoint du Cabinet du Premier Ministre, François Fillon. À la suite de sa nomination par décret du Président de la République, le 31 mars 2010, il devient directeur général adjoint du groupe Caisse des Dépôts, en charge du pilotage des finances, de la stratégie et des participations, ainsi que des activités internationales du groupe.

Christian Bouvier

Christian Bouvier débute sa carrière en tant que chargé de mission auprès du délégué général au district de la région de Paris puis en tant qu'ingénieur à la DDE de l'Essonne, chargé des grands travaux et des constructions publiques. De 1970 à 1978, il occupe le poste de directeur du projet Tête – Défense au sein de l'Établissement public pour l'aménagement de la Défense (EPAD), puis devient conseiller technique au cabinet de Michel d'Ornano, ministre de l'Environnement et du Cadre de vie. De 1981 à 1987, il dirige la société SGE Construction puis devient Président-directeur général de l'entreprise BORIE-SAE, filiale travaux publics de la SAE. De 1993 à 2004, il occupe le poste de directeur général de l'EPAD.

Cécile Daubignard

Diplômée de l'École Centrale de Lyon, titulaire du MBA de l'École Supérieure de Commerce de Lyon et diplômée du CEA, membre de l'Institut des Actuaires Français, Cécile Daubignard débute sa carrière au sein du Cabinet Mazars en charge de mission d'audit et de conseil.

En 1995, elle intègre le groupe Groupama en qualité de responsable de mission d'audit au sein de la direction audit du Gan, puis rejoint en 1997 le Département Santé en tant que responsable de la comptabilité de l'actuariat.

En 1999, elle intègre la direction international de Groupama S.A., où elle prend en charge successivement la direction ingénierie financière puis la direction plan-budget-résultats. En 2002, elle occupe le poste de responsable du projet « Ouverture du capital » au sein de la direction finance groupe puis devient, en 2005, chargé de mission auprès du directeur général de Groupama SA.

En janvier 2008, Cécile Daubignard est nommée directrice stratégie groupe. Elle intègre le Comité de direction générale de Groupama SA en juillet 2011.

Olivier de Poulpiquet

Titulaire d'un MBA de l'université de Columbia, Olivier de Poulpiquet commence sa carrière dans la division banque d'investissement de Morgan Stanley en 1994 et rejoint Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) deux ans plus tard. Il a été Head of Acquisitions en Italie et quelques années plus tard *Co-head of European real estate investing*, responsable de tous les fonds MSREI (Core, Special Situations et MSREF) en Europe. En 2004, Olivier de Poulpiquet quitte Morgan Stanley pour rejoindre Pirelli RE et est nommé en juin 2008, *Executive Board Member* de Pirelli RE et *Chief Investment Officer*, responsable des levées de fonds, de l'allocation des actifs immobiliers, des décisions d'investissement et de l'*asset management* du groupe. En Mai 2010, Olivier réintègre Morgan Stanley. Basé à Londres jusqu'à mi-2011, il occupe actuellement les fonctions de *Co-Chief Executive Officer* et *Co-Chief Investment Officer* de Morgan Stanley Real Estate Investing à Singapour.

Jean Paul Faugère

Ancien élève de l'École polytechnique et de l'École nationale d'administration, Jean Paul Faugère, 56 ans, a été directeur du cabinet du Premier ministre de 2007 à 2012 après avoir été directeur du cabinet de François Fillon (aux Affaires sociales puis à l'Éducation nationale) (2002 – 2005) puis préfet de la région Alsace – Bas Rhin (2005 – 2007). Depuis le 29 juin 2012, Jean Paul Faugère est président du conseil d'administration de CNP Assurances.

Précédemment, Jean Paul Faugère a occupé les fonctions et mandats principaux suivants : commissaire contrôleur des assurances (1980 – 1981), auditeur au Conseil d'État (1983), secrétaire général adjoint du Conseil d'État (1986 – 1987), conseiller technique du ministre de l'Équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports (1987 – 1988), commissaire du gouvernement près l'assemblée du contentieux du Conseil d'État (1988 – 1990), directeur financier (1991-1994) du Commissariat à l'énergie atomique (CEA), directeur des libertés publiques et des affaires juridiques au ministère de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire (1994 – 1997), préfet du Loir et Cher (1997 – 2001), de la Vendée (2001 – 2002), conseiller d'État (1998).

Benoît Faure-Jarrosson

Benoît Faure-Jarrosson, maîtrise de droit des affaires, DESS de droit bancaire, IAE de Paris, DESCF, DEA d'histoire du droit, est analyste financier depuis 1987. Consultant indépendant depuis 1989, il suit le secteur immobilier depuis 1992, notamment pour le compte de l'IEIF (1992-1994), de la société de Bourse Fideuram-Wargny (1995-2006) et, depuis, d'Invest Securities. Il a également tenu de 1990 à 2006 une chronique boursière dans le magazine Challenges, enseigné l'analyse immobilière à l'université Paris-XII et publié de nombreux articles sur l'analyse des foncières. Il est responsable du groupe sectoriel immobilier de la SFAF (Société française des analystes financiers), président du comité des indices IPD France.

Nathalie Gilly

Nathalie Gilly, est diplômée de l'IEP de Paris, et titulaire du DESCF. Elle a commencé sa carrière en 1987 chez Price Waterhouse et est entrée à la Caisse des Dépôts en 1994, au sein de la direction des activités bancaires et financières (DABF) en qualité d'auditeur financier puis de responsable de l'audit interne. En 2000, Nathalie

Gilly rejoint la direction du bancaire réglementé et y prend en 2003 la responsabilité du département stratégie et clientèles. Après avoir occupé la fonction d'adjointe du directeur des services bancaires à partir de 2008, elle est nommée directrice des services bancaires en 2010 et est, à ce titre, membre du comité de direction de la Caisse des Dépôts.

Thomas Francis Gleeson

Diplômé du Dublin Institute of Technology et titulaire d'une maîtrise d'économie appliquée de l'université Paris Dauphine, Thomas Francis Gleeson est, depuis 1992, directeur et actionnaire de la société Glibro Holding SA dont la principale filiale est Glibro Investments Limited, société basée en Irlande et spécialisée dans le financement du négoce de produit et dans le financement par emprunts. En 2004, il devient membre du conseil d'administration et directeur de City North Developments Limited. Depuis 2006, il est également membre du conseil d'administration et président de Paris North Real Estate Fund Limited.

Serge Grzybowski

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'Ena, Serge Grzybowski a commencé sa carrière en tant qu'administrateur civil, à la direction du développement local de la Caisse des Dépôts de 1983 à 1987 puis à la sous-direction de l'épargne et des marchés financiers au bureau du financement de la construction et du logement de la direction du Trésor de 1987 à 1989. Il fut directeur général adjoint du groupe Bourdais de 1989 à 1992, directeur général adjoint puis directeur général de la Banque la Hénin de 1992 à 1997, membre du directoire et directeur général de la Banque du Développement des PME, du CEPME et de la Sofaris de 1997 à 2000, administrateur délégué dans les fonctions de président de la Banque Worms de 2000 à 2001. Il poursuit son parcours au sein de Gecina en tant que directeur général de 2001 à 2005 puis rejoint HSBC France en 2006 pour y exercer les fonctions de directeur des institutions financières et responsable européen pour l'Immobilier. Nommé Président-directeur général d'Icade en août 2007 et d'Icade Emgp en septembre 2007, il a été réélu Président-directeur général d'Icade (ex-Icade Emgp) le 30 novembre 2007, suite à la fusion-absorption d'Icade. Il est depuis octobre 2010, président de France Green Building Council.

Marie-Christine Lambert

Marie-Christine Lambert, diplômée de l'ESC Dijon option finance, est directeur du contrôle de gestion Groupe de France Télécom/Orange depuis 2008. Entrée chez France Télécom en 1992, elle y a occupé successivement les fonctions de directeur financier des filiales informatiques, directeur financier des mobiles en France, *Chief Financial Officer* de la division Orange (activité mobile du Groupe) puis directeur finances gestion des opérations en France (fixe et mobile). Marie-Christine Lambert a commencé sa carrière professionnelle en 1975 dans une filiale française d'ITT, puis a poursuivi en finance opérationnelle dans l'industrie, le service et les télécoms.

Benoît Maes

Ingénieur du corps des Mines et diplômé de l'Institut des Actuaires Français, Benoît Maes a débuté sa carrière dans l'Administration. Il fut Chargé de mission auprès du préfet de la Région Centre de 1982 à 1985, Secrétaire Général de l'Observatoire de l'Énergie de 1987 à 1988, et Conseiller Technique au Cabinet du Ministre de l'Industrie de 1988 à 1990. En 1991, il intègre le groupe Gan où il exerça différentes fonctions de responsable au département études techniques générales, à la direction vie individuelle et à la direction distribution avant de devenir, en 2002, directeur général adjoint de Gan Assurances. En 2005, il devient, au sein de Groupama SA, directeur de l'audit et de l'actuariat Groupe. En 2007, il est nommé directeur général de Gan Assurances. En 2010, il devient directeur général de Groupama Gan Vie et directeur des assurances de personnes à Groupama SA. Depuis décembre 2011, il est directeur financier groupe de Groupama SA.

Olivier Mareuse

Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, ancien élève de l'Ena, Olivier Mareuse a commencé sa carrière en 1988 au sein de la direction des assurances collectives de la CNP Assurances, en tant qu'adjoint au responsable du département établissements financiers puis en qualité de directeur technique, administratif et comptable en 1989. En 1991, il est nommé chargé de mission auprès du directeur général puis directeur de la stratégie, du contrôle de gestion et des relations avec les actionnaires en 1993. Nommé en 1999, directeur des investissements de CNP Assurances, Olivier Mareuse rejoint la Caisse des Dépôts en octobre 2010 comme directeur financier adjoint du groupe Caisse des Dépôts. Il est depuis décembre 2010 directeur financier du groupe Caisse des Dépôts.

Alain Quinet

Ancien élève de l'École nationale d'administration (Ena), il a exercé successivement les fonctions d'économiste à la direction de la prévision au ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie (1988-1992), au département des affaires économiques de l'Organisation de coopération et du développement économiques (OCDE) (1992-1994), chef du Bureau des projections économiques d'ensemble à la direction de la prévision (1995-1997), chef du service d'études macroéconomiques sur la France à la Banque de France (1997-1999), sous-directeur des synthèses macroéconomiques et financières à la direction de la prévision (1999-2002), conseiller économique de Jean-Pierre Raffarin (Premier ministre) (2002-2005), directeur adjoint pour les affaires économiques du cabinet de Dominique de Villepin (Premier ministre) (2005-2007), inspecteur général des finances (depuis 2007). Directeur des finances du groupe Caisse des Dépôts et membre du comité de direction de la Caisse des Dépôts, depuis 2008, il est depuis décembre 2010 directeur général délégué de Réseau ferré de France.

Céline Scemama

Céline Scemama est diplômée de l'École Supérieure de Commerce de Paris, titulaire d'un DESS de ressources humaines et membre de la SFAF. Elle est entrée dans le groupe Caisse des Dépôts il y a 18 ans et est actuellement responsable des portefeuilles non côtés. Céline Scemama a travaillé 10 ans au sein du département des financements structurés, à Paris et à New York, où elle a contribué à la réalisation de nombreux financements immobiliers, LBO, de projets et d'actifs. Elle a rejoint, ensuite, la direction de la stratégie où elle a travaillé sur un certain nombre d'investissements stratégiques et, notamment, sur la constitution d'un portefeuille

d'actifs d'infrastructure. Céline Scemama a également assuré le suivi stratégique de certaines filiales et participations du groupe.

Sabine Schimel

Sabine Schimel est membre du conseil d'administration de La Poste depuis le 7 avril 2011.

Née en 1963, diplômée de l'École Polytechnique et administratrice de l'INSEE, Sabine Schimel débute sa carrière en 1989 à la direction de la prévision du ministère des Finances. En 1993, elle rejoint CNP Assurances et assure la direction du contrôle de gestion des assurances individuelles puis de l'Acturiat central.

Elle devient en 2000 responsable du Centre de partenariats établissements financiers et anime le pôle en charge des assurances collectives.

En 2005, elle prend la direction du pilotage et de la performance des filiales Internationales.

En 2009, elle rejoint la Caisse des Dépôts et Consignations où elle occupe le poste de directeur du développement, filiales et participations.

9.1.1.4. Fonctionnement du conseil d'administration

Pouvoirs du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve. Le conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Président ou le directeur général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le conseil s'assure, avec le concours des comités :

(I) de la bonne définition des pouvoirs dans l'entreprise ainsi que du bon exercice des pouvoirs et responsabilités respectifs des organes de la Société ;

(II) du fait qu'aucune personne ne dispose du pouvoir d'engager la Société sans contrôle ;

(III) du bon fonctionnement des organes internes de contrôle et du caractère satisfaisant des conditions d'exercice de leur mission par les commissaires aux comptes. Le conseil veille à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'aux marchés financiers à travers les comptes qu'il arrête et le rapport annuel.

Fonctionnement du conseil d'administration

Afin de préciser ses modalités de fonctionnement interne, le conseil d'administration de la Société a actualisé, lors de sa séance du 22 juin 2012, son règlement intérieur.

Le règlement intérieur d'Icade est disponible sur le site Internet de la Société (consultable à l'adresse : http://www. icade.fr/fo/fr/content/article/icade-emgp-gouvernance.do).

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président ou à la demande faite à ce dernier, par écrit, par au moins trois de ses membres.

Si le conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un groupe d'administrateurs représentant au moins le tiers des membres en fonction peut demander au Président de convoquer le conseil sur un ordre du jour déterminé. Dans l'hypothèse où les fonctions de Président et de directeur général sont dissociées, le directeur général peut demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont ainsi adressées et doit convoquer le conseil d'administration aussi rapidement que possible et en tout état de cause dans les sept jours de la réception des demandes qui lui sont formulées.

Les convocations sont faites au moins cinq jours à l'avance par tous moyens écrits. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où trois administrateurs (dont le Président) ont manifesté leur accord pour une convocation à plus bref délai.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les administrateurs reçoivent avant la réunion l'ordre du jour de la séance du conseil et, chaque fois que les circonstances le permettent, les éléments nécessaires à leur réflexion.

Chaque membre du conseil d'administration a la liberté et la responsabilité de demander au Président l'inscription au projet d'ordre du jour de sujets s'il estime qu'ils relèvent de la compétence du conseil d'administration.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du conseil d'administration par des moyens de visioconférence, de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification et garantissant leur participation effective à la réunion du conseil d'administration dont les délibérations sont retransmises de façon continue et simultanée. Cette disposition est applicable dans tous les cas permis par les dispositions légales et réglementaires alors applicables et en conformité avec celles-ci.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

Pour chaque sujet à l'ordre du jour, la délibération adoptée doit être clairement exprimée et identifiée lors de la rédaction du procès-verbal.

Le conseil d'administration d'Icade s'est réuni huit fois en 2012. L'assiduité des membres du conseil d'administration a été de 76,6 % au cours de cet exercice.

9.1.2. Les organes de direction

Les fonctions de Président du conseil d'administration et de directeur général de la Société ne sont pas dissociées et sont assumées à la date du présent rapport par Serge Grzybowski.

Il n'a été procédé à la nomination d'aucun directeur général délégué.

9.1.2.1. Pouvoirs du directeur général

Serge Grzybowski, en sa qualité de directeur général, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les dispositions des statuts ou les décisions du conseil d'administration limitant les pouvoirs du directeur général sont inopposables aux tiers.

Ni les statuts de la Société, ni le conseil d'administration n'ont fixé de limitations aux pouvoirs d'engagement du directeur général à l'exception de la mise en œuvre du programme de rachat d'actions approuvé par l'assemblée générale du 22 juin 2012. Ainsi, le conseil d'administration du 22 juin 2012 a donné tous pouvoirs au Président-directeur général, dans la limite maximum de 2,5 % du capital de la Société et dans la limite d'un prix maximum d'achat par action de 100 €, hors frais d'acquisition, à l'effet de négocier et signer le cas échéant un nouveau contrat de liquidité, passer tous ordres en bourse ou hors marché et affecter les actions acquises aux différents objectifs de ce programme.

9.1.2.2. Direction

Les principaux cadres dirigeants de la Société sont les suivants :

Marianne de Battisti, membre du comité exécutif en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication

Diplômée des Instituts d'études politiques de Grenoble et Paris, ainsi que de l'École nationale des ponts et chaussées, Marianne de Battisti a développé une carrière opérationnelle chez Icade où elle a successivement occupé des postes de directeur du développement à Lyon, de directeur d'agences à Grenoble et Rouen, et de directeur d'établissement France Nord et Ile-de-France. Elle a parallèlement exercé les responsabilités de directeur de plusieurs Sociétés Immobilières d'Économie Mixte. En 2001, elle est nommée directeur général d'Icade Cités. En 2004, Marianne de Battisti devient membre du comité exécutif, en charge de la communication et du marketing d'Icade. En 2005, outre ses fonctions précédentes, elle est nommée directeur de l'international d'Icade. Depuis 2011, elle est en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication au sein du comité exécutif d'Icade. En 2012, elle devient Administrateur d'Entreprises & Médias, certifiée ASC (IFA 2012) et a été nommée administrateur de la SCET. Marianne de Battisti reçoit, en septembre 2012, les insignes de Chevalier dans l'Ordre National du Mérite. Elle est membre de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyor).

Dominique Béghin, membre du comité exécutif en charge du pôle Foncière Tertiaire et de l'activité à l'international

Diplômé de l'École Supérieure du Bâtiment, de l'Industrie et des Travaux Publics en 1979, Dominique Béghin a été directeur d'investissement chez Générali Immobiliare, après avoir assumé les responsabilités de directeur du développement du groupe Atrium European Real Estate, de directeur exécutif chez Morgan Stanley, de directeur délégué pendant 12 ans chez Ségécé Klépierre, ainsi que différents postes de direction chez Eiffage Real Estate pendant 11 ans.

Courant avril 2011, Dominique Béghin rejoint Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge du pôle Foncière Tertiaire et de l'activité à l'international.

Hervé Manet, membre du comité exécutif en charge du pôle Promotion

Diplômé de l'IEP Lyon et titulaire d'un DEUG de sciences économiques, après dix-sept ans à la SAE dont six en qualité de directeur général Ile-de-France de la structure de promotion, Hervé Manet a présidé et dirigé pendant huit ans Bouwfonds Marignan Immobilier. Membre du Club de l'immobilier Île-de-France, il est en outre président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Ile de France et membre du comité national de la FPI. En novembre 2007, Hervé Manet rejoint Icade au sein de laquelle il assume la responsabilité du pôle Promotion.

Nathalie Palladitcheff, membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier

Diplômée de l'ESC Dijon, titulaire d'un DESCF et d'un DECF, Nathalie Palladitcheff a commencé sa carrière dans l'audit et le conseil chez Coopers & Lybrand Audit (1991-1997). Elle a ensuite rejoint la Banque française commerciale Océan Indien (groupe Crédit Agricole Indosuez) (1997-2000) comme directeur des affaires financières et du contrôle de gestion, puis est devenue directeur général adjoint de la Société Foncière Lyonnaise (2000-2006). Depuis mai 2006, elle assurait la fonction de directeur général de Dolméa Real Estate (groupe Axa) avant de rejoindre en septembre 2007 Icade en qualité de membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique. Elle se voit confier, outre ses fonctions précédentes, la responsabilité du pôle Services à l'immobilier en 2010. Nathalie Palladitcheff reçoit, en avril 2012, les insignes de Chevalier dans l'Ordre National du Mérite.

Corinne Lemoine, membre du comité exécutif en charge des relations humaines

Diplômée du CELSA (1984) et de l'IGS (1993), Corinne Lemoine a commencé sa carrière chez Transearch international (1984 à 1986). Elle a ensuite rejoint Partner consulting Group où elle était consultante (1986 à 1992). En 1992, elle intègre Scetauroute (groupe Egis) en tant que chargée recrutement et conseil en mobilité professionnelle. Elle devient directeur des ressources humaines de Scetauroute en 1998. Depuis octobre 2007, elle était directeur du développement des ressources humaines d'Egis SA.

Corinne Lemoine rejoint Icade le 1er février 2013 en qualité de membre du comité exécutif en charge des relations humaines.

9.1.2.3. Les comités de management

En plus des six comités de management existants, la direction de la Société a créé un comité supplémentaire : le comité des systèmes d'information.

Le comité exécutif

Le comité exécutif se réunit chaque semaine pour traiter des questions relevant des finances, de l'organisation, des clients et des collaborateurs d'Icade. Il procède également à un tour de table systématique des projets en cours.

Il est composé des personnes suivantes :

- Serge Grzybowski, Président-directeur général ;
- Marianne de Battisti, membre du comité exécutif en charge des grands comptes, des relations institutionnelles et de la communication ;
- Dominique Béghin, membre du comité exécutif en charge du pôle Foncière Tertiaire et de l'activité à l'international ;
- Hervé Manet, membre du comité exécutif en charge du pôle Promotion ;
- Nathalie Palladitcheff, membre du comité exécutif en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier ;
- Corinne Lemoine, membre du comité en charge des relations humaines.

Le comité de coordination

Le comité de coordination se réunit pour traiter des orientations de la Société, de l'évolution de l'activité opérationnelle, des acquisitions et cessions d'activité et des synergies entre sociétés du Groupe.

Le comité du développement durable

Le comité du développement durable a pour mission d'orienter la politique de développement durable du Groupe, d'assurer son ancrage dans les équipes opérationnelles et sa pertinence au regard des évolutions des marchés. Il coordonne le suivi du programme d'actions du Groupe en matière de développement durable, examine son état d'avancement semestriel et les indicateurs associés. Il oriente les travaux de prospective visant à mieux connaître les attentes et besoins des clients en matière de développement durable, ainsi que l'évolution prévisible des cadres réglementaires. Il supervise le pilotage des projets démonstrateurs et formule des recommandations concernant les programmes prioritaires de formation. Il travaille sur un rythme de cinq réunions par an.

Le comité d'engagement

Le comité d'engagement est chargé d'examiner et donner son avis sur tous les engagements d'investissement ou de désinvestissement d'Icade et de ses filiales, inscrits au bilan ou au hors-bilan du Groupe. Il se réunit deux fois par mois et à chaque fois que la situation l'exige.

Il examine tous les projets supérieurs à certains seuils. Les projets soumis à l'avis du comité d'engagement d'Icade font l'objet d'un avis préalable par les comités et/ou les bureaux d'engagement de chaque métier, ces derniers se prononçant sur l'ensemble des projets sans considération de seuil. Le comité d'engagement donne son avis, sans considération de seuil, sur tous les projets de développement à l'international, de développement dans de nouveaux métiers et sur les opérations de croissance externe ainsi que sur les prises de participation, les cessions de titres, de fonds de commerce, les fusions et les partenariats.

Le comité des ressources humaines

Le comité des ressources humaines se réunit en général toutes les deux semaines sur les aspects ressources humaines au sein du Groupe et notamment le suivi des dossiers importants en cours, l'information sur les mobilités en cours, les recrutements, la législation et les aspects juridiques, la formation, la mise en place et le suivi des procédures.

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements

Le comité des risques, taux, trésorerie et financements a pour mission d'étudier et de se prononcer sur la politique de refinancement du Groupe, de couverture du risque de taux, et des relations avec les banques et les acteurs des marchés financiers. Il est en charge du suivi de la gestion actif/passif, des allocations des ressources du Groupe et des risques de marchés dans le cas des placements (crédit, taux, etc.). Il suit également les indicateurs macroéconomiques et les facteurs de marchés influant sur le secteur d'Icade ainsi que les indicateurs d'activités financières des secteurs trésorerie et dettes d'Icade. Il se réunit une fois par mois.

Le comité des systèmes d'information

Au-delà de l'unification des technologies et de la rationalisation des compétences, l'enjeu majeur de la direction des systèmes d'information se situe dans la mise en commun des outils métiers et financiers des différentes filiales et l'intégration de ces outils entre eux afin d'avoir une vision globale et cohérente du système d'information. Dans ce cadre, Icade est confrontée à de nombreux arbitrages sur la pertinence d'un projet, sur sa priorisation ou son budget. Pour rester réactif et ne pas bloquer les projets d'évolution de l'entreprise, le comité des systèmes d'information arbitre annuellement les projets majeurs et est consultée autant que nécessaire en cours d'année.

Le comité de commercialisation

Le comité de commercialisation a pour mission de réunir, d'une manière bi mensuelle et transversale, l'ensemble des lignes de métiers et la direction des grands comptes d'Icade dans le but d'examiner :

- les démarches engagées avec les grands comptes (dont les sociétés du CAC 40) ;
- les actions menées avec les utilisateurs potentiels pour les actifs à louer ;
- les prospects pour nos activités de Promotion Tertiaire engagées.

Ce comité de commercialisation est présidé par Serge Grzybowski.

9.1.3. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la direction générale

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du conseil d'administration et de la direction générale, et leurs intérêts privés. À la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction acceptée par un membre du conseil d'administration concernant la cession, dans un certain laps de temps, de sa participation dans le capital social de la Société. Il est toutefois rappelé qu'aux termes de l'article 10, alinéa 2 des statuts, chaque administrateur doit détenir au moins une action de la Société pendant toute la durée de son mandat.

9.1.4. Opérations sur titres réalisées par les membres des organes de gestion

Au titre de l'exercice 2012, aucune opération sur titres n'a été réalisée par les membres des organes de gestion.

9.2. RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES DES MANDATAIRES SOCIAUX

9.2.1. Politique de détermination de la rémunération des mandataires sociaux

Conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, les principes et règles de détermination des rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont précisées dans le rapport du Président du conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne.

Les règles d'attribution de la partie variable de la rémunération du Président-directeur général sont les suivantes :

Sur recommandation du comité des nominations et des rémunérations, le conseil d'administration du 26 mars 2012 a révisé pour 2012 les critères déterminant la part variable de la rémunération du Président-directeur général d'Icade afin de les adapter aux activités d'Icade et à son évolution.

Ont été retenus trois critères quantitatifs pour 30 % de la rémunération fixe (rentabilité du groupe Icade : EBO/CA, rentabilité du métier Promotion : RO/CA et cash-flow net courant) et trois critères qualitatifs pour 30 % de la rémunération fixe (déroulement de l'opération Silic, poursuite de la stratégie de développement durable, reporting et management).

La part variable de la rémunération du Président-directeur général est plafonnée à 60 % de son salaire annuel de base.

9.2.2. Rémunération individuelle et détaillée des mandataires sociaux

Le tableau ci-dessous reprend les rémunérations et les avantages de toute nature versés à chacun des mandataires sociaux (y compris les jetons de présence) au cours de 2011 et de 2012.

Le Président-directeur général n'est pas titulaire d'un contrat de travail avec Icade. Il est rémunéré au titre de son mandat social, dans les conditions fixées par le conseil d'administration.

Membres du conseil d'administration Nom / Prénom / Fonction *(en milliers d'euros)*	2011							2012						
	Part fixe brute (A)	Part variable brute Montants dus	Part variable brute (B) Montants versés	Jetons de présence Montants dus	Jetons de présence Montants versés	Avantages en nature voiture	Total brut (A) + (B)	Part fixe brute (A)	Part variable brute Montants dus	Part variable brute (B) Montants versés	Jetons de présence Montants dus	Jetons de présence Montants versés	Avantages en nature voiture	Total brut (A) + (B)
Icade														
GRZYBOWSKI SERGE / Président-Directeur Général	400,0	329,2[6]	275,0[5]	0,0[1]	0,0[1]	5,6	675,0	400,0	184,4[2]	329,2[6]	0,0[1]	0,0[1]	6,0	729,2
CDC / Repré.par A. GOSSET - GRAINVILLE / administrateur	0,0	0,0	0,0	90,8[3]	64,5[2]	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	78,8[4]	90,8[3]	0,0	0,0
ALPHANDERY EDMOND / Administrateur	0,0	0,0	0,0	6,4	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	0,0	0,0
ARKWRIGHT EDWARD / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
AUTHEMAN MARC ANTOINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	3,0	18,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0
BAILLY OLIVIER / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BERTHEZENE MICHEL / Administrateur	0,0	0,0	0,0	3,0	22,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0
BOUVIER CHRISTIAN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	24,0	24,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	19,5	24,0	0,0	0,0
BRAIDY PHILIPPE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CALVET JACQUES / Administrateur	0,0	0,0	0,0	3,2	21,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	0,0	0,0
DAUBIGNARD CECILE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	0,0	0,0
FAUGERE JEAN-PAUL / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0
FAURE JARROSSON BENOIT / Administrateur	0,0	0,0	0,0	21,4	19,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,5	21,4	0,0	0,0
GALLOT JEROME / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GAUBERT THIERRY / Administrateur	0,0	0,0	0,0	12,0	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	0,0	0,0
GILLY NATHALIE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
GLEESON THOMAS FRANCIS / Administrateur	0,0	0,0	0,0	16,5	16,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	16,5	0,0	0,0
LAMBERT MARIE-CHRISTINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,5	4,5	0,0	0,0
MAES BENOIT / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,0	0,0
MAREUSE OLIVIER / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
MUNK ALFONSO / Administrateur	0,0	0,0	0,0	16,5	13,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	16,5	0,0	0,0
PEENE CHRISTIAN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	4,5	24,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	0,0
DE POULPIQUET OLIVIER / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0	0,0
QUINET ALAIN / Administrateur	0,0	0,0	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	15,0	0,0	0,0
SCENAMA CELINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SCHIMEL SABINE / Administrateur	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	**400,0**	**329,2**	**275,0**	**220,8**	**264,5**	**5,6**	**675,0**	**400,0**	**184,4**	**329,2**	**181,8**	**220,8**	**6,0**	**729,2**

(1) Après renonciation au profit d'Icade.
(2) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Olivier Bailly, Philippe Braidy, Jérôme Gallot, Alain Quinet et Sabine Schimel).
(3) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Edward Arkwright, Olivier Bailly, Philippe Braidy, Jérôme Gallot, Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama et Sabine Schimel).
(4) Total des jetons de présence versés au profit de la CDC (incluant ceux de Edward Arkwright, Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama et Sabine Schimel).
(5) Montant arrêté par le conseil d'administration du 16 février 2011.
(6) Montant arrêté par le conseil d'administration du 16 février 2012.
(7) Montant arrêté par le conseil d'administration du 20 février 2013.

Au 31 décembre 2012, les membres du conseil d'administration détiennent chacun au moins une action de la Société conformément aux dispositions légales.

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

(en milliers d'euros)	2011	2012
GRZYBOWSKI Serge - Président-directeur général		
Rémunération due au titre de l'exercice(*)	734,8	590,4
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice(**)	671,4	N/A
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	N/A	290,1

(*) Dont une prime à caractère exceptionnel au titre de l'opération Silic en 2011 de 120 K€.

(**) Cette valeur correspond à la valeur des options et instruments financiers lors de leur attribution telle que retenue dans le cadre de l'application d'IFRS 2, après prise en compte notamment d'une éventuelle décote liée à des critères de performance et à la probabilité de présence dans la Société à l'issue de la période d'acquisition, mais avant effet de l'étalement au titre d'IFRS 2 de la charge sur la période d'acquisition.

Tableau de synthèse relatif aux avantages (notions de contrat de travail, régime de retraite, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions, indemnité relative à une clause de non concurrence)

	Contrat de Travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
Dirigeants Mandataires Sociaux	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
GRZYBOWSKI Serge Président-directeur général Date début de mandat : 30/11/2007 Date de fin de mandat : 31/12/2014(*)		x		x	x			x

(*) À l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

9.2.3. Indemnités, engagements de retraite et autres avantages

9.2.3.1. Engagements et avantages au bénéfice de M. Serge Grzybowski

Par délibération en date du 7 avril 2011, le conseil d'administration d'Icade s'est engagé envers Serge Grzybowski à lui verser une indemnité de rupture en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle (au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce) ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration.

Conformément à l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité sera subordonnée au respect des conditions liées aux performances du bénéficiaire en termes de création de valeur constatée au niveau d'Icade selon les modalités précisées ci-après.

La référence au RNPG faite ci-dessous s'entend après retraitement des plus-values de cession.

a. Détermination de l'évolution du RNPG

L'évolution du RNPG sera appréciée à l'aune de la comparaison entre, d'une part, le dernier RNPG connu durant l'année civile précédant la date de révocation de Serge Grzybowski (ci-après « le dernier RNPG ») et d'autre part la moyenne des RNPG des deux années civiles précédant le dernier RNPG (ci-après « le RNPG de la période de référence »).

Si ce dernier RNPG est supérieur ou égal au RNPG de la période de référence, l'indemnité est due.

b. Prise en compte de l'évolution tendancielle du marché

Cette indemnité de rupture sera égale :

- si la durée effective de son mandat de Président-directeur général est égale ou supérieure à douze mois, à deux fois la rémunération globale brute (part fixe et part variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant la décision de révocation du directeur général ;

- si la durée effective de son mandat de Président-directeur général est inférieure à douze mois, il sera tenu compte de sa rémunération perçue au cours des derniers mois de son précédent mandat de directeur général de manière à ce que l'Indemnité de Rupture puisse être calculée sur une période de 12 mois.

Par ces mêmes délibérations, le conseil d'administration d'Icade du 7 avril 2011 a autorisé la souscription par Icade, au profit de Serge Grzybowski d'une assurance chômage auprès de l'Association Garantie Sociale des Chefs et dirigeants d'entreprise (GSC). Pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2012, le montant des cotisations s'élève à 17 001 euros.

Le conseil d'administration d'Icade du 7 avril 2011 a également décidé d'attribuer à Serge Grzybowski, un véhicule de fonction dans les règles définies au sein d'Icade.

9.2.3.2. Engagements et avantages au bénéfice des autres mandataires sociaux

Au 31 décembre 2012, aucune indemnité n'est prévue au bénéfice des autres mandataires sociaux d'Icade en cas de cessation de leur mandat au sein de la Société.

À cette même date, Icade n'a pris aucun engagement de pensions de retraite et assimilé au bénéfice de ses mandataires sociaux. De même, aucun mandataire social ne bénéficie au sein d'Icade d'un régime de retraite sur-complémentaire.

À la date du présent document, Icade n'a accordé aucun prêt, avance ou garantie à ses mandataires sociaux et, à l'exception de ce qui est indiqué au chapitre 7 D 2 du présent rapport, il n'existe aucune convention conclue entre les membres du conseil d'administration et Icade ou ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages.

9.2.4. Options de souscription d'action et attribution d'actions gratuites au achat d'actions attribuées durant l'exercice au mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Au cours de la période 2007/2008, le conseil d'administration a arrêté, sur proposition du comité des nominations et des rémunérations, deux plans d'options de souscription d'actions.

Un premier plan 1-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 30 novembre 2007. Les bénéficiaires peuvent, sans condition de réalisation préalable d'objectifs économiques, exercer 40 % du nombre total d'options qui leur ont été attribuées. L'exercice de 60 % des options attribuées est subordonné à la réalisation préalable d'objectifs économiques (cours de Bourse et résultat net part du Groupe).

Un second plan 1.2-2008 a été arrêté par le conseil d'administration le 24 juillet 2008. Les bénéficiaires peuvent, sans condition de réalisation préalable d'objectifs économiques, exercer 80 % du nombre total d'options qui leur ont été attribuées. L'exercice de 20 % des options attribuées est subordonné à la réalisation préalable d'objectifs économiques (sur-performance de l'évolution du cours de Bourse par rapport à l'indice Euronext IEIF Immobilier France).

Au 31 décembre 2012, les mandataires sociaux de la Société détiennent des options de souscription d'actions et des actions gratuites attribuées dans le cadre des plans d'options et de plan d'attribution gratuite d'action mis en place par la Société et dont les principales caractéristiques figurent dans le rapport spécial y afférent.

Le conseil d'administration d'Icade du 16 février 2012 a arrêté un plan d'attribution gratuite d'actions au bénéfices des mandataires sociaux (article L225-185 du Code du commerce).

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

	Actions Gratuites attribuées au mandataire social durant l'exercice					
Nom du Dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de Performance
GRZYBOWSKI Serge	Plan 2-2012 2 mars 2012	5 984	290 104 €	02/03/2014	03/03/2016	100 % des actions sont soumises à l'atteinte d'objectifs fixés en termes de Cash-flow net courant
	Plan 1-2012 2 mars 2012	15	NS	02/03/2014	03/03/2016	Aucune condition (plan démocratique)

Durant l'exercice 2012, aucune levée d'option n'a été réalisé par les mandataires sociaux.

9.3. LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans un souci de transparence et d'information du public, Icade a mis en place les trois comités spécialisés : un comité de l'audit, des risques et du développement durable, un comité des nominations et des rémunérations et un comité stratégie et investissements.

Ces comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du conseil d'administration.

Dans les domaines relevant de leur compétence, les comités ont pour mission de préparer et faciliter le travail du conseil d'administration. Ils émettent des recommandations à l'attention du conseil d'administration.

Les comités sont composés d'au minimum trois membres et au maximum de cinq membres, dont les deux tiers au moins doivent être des administrateurs indépendants pour le comité de l'audit, des risques et du développement durable, choisis par le conseil d'administration parmi ses membres. Les membres sont désignés à titre personnel et ne peuvent pas se faire représenter.

9.3.1. Le comité de l'audit, des risques et du développement durable

Missions

Le comité d'audit, des risques et du développement durable a pour mission de veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes annuels et consolidés d'Icade ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et aux marchés.

Il apprécie les risques significatifs et veille au respect des valeurs individuelles et collectives sur lesquelles Icade fonde son action, et des règles de conduite que chacun de ses collaborateurs doit appliquer. Au nombre de ces valeurs figurent les responsabilités particulières d'Icade à l'égard de la sauvegarde et de l'amélioration de l'environnement et du développement durable.

Composition et fonctionnement

Les trois membres du comité d'audit, des risques et du développement durable, dont les deux tiers sont des administrateurs indépendants, sont Benoît Faure-Jarrosson (président du comité et administrateur indépendant), Marie-Christine Lambert (administrateur indépendant) depuis le 22 juin 2012 en remplacement d'Alfonso Munk, et Sabine Schimel.

Ce comité se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou approprié, sur convocation par tous moyens de son Président ou, avec l'accord de ce dernier, du secrétaire du conseil d'administration.

Ce comité s'est réunit cinq fois en 2012. L'assiduité des membres du comité a été de 93,3 % au cours de cet exercice.

9.3.2. Le comité des nominations et des rémunérations

Missions

Le comité des nominations et des rémunérations a pour mission d'examiner les candidatures pour la nomination des mandataires sociaux et de formuler des propositions quant à leur rémunération. Il participe à l'élaboration de la politique d'intéressement du personnel de la Société et formule des propositions sur les décisions d'octroi d'options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice de tout ou partie du personnel et sur l'attribution gratuite d'actions.

Composition et fonctionnement

Les trois membres du comité des nominations et des rémunérations sont Antoine Gosset-Grainville (président), Benoît Maes (administrateur indépendant) depuis le 22 juin 2012, en remplacement de Marie-Christine Lambert et Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant) depuis le 20 décembre 2012, en remplacement de Serge Grzybowski.

Ce comité se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou approprié, sur convocation par tous moyens de son président ou, avec l'accord de ce dernier, du secrétaire du comité.

Ce comité s'est réuni quatre fois en 2012. L'assiduité des membres du comité a été de 91,7 % au cours de cet exercice.

9.3.3. Le comité stratégie et investissements

Missions

Le comité stratégie et investissements a pour mission d'examiner tout projet d'investissement ou de désinvestissement de la Société supérieur à 50 millions d'euros et toute opération de croissance externe supérieure à 30 millions d'euros. Il examine la politique de développement par croissance interne et les orientations stratégiques du Groupe.

Composition et fonctionnement

Les cinq membres du comité stratégie et investissements sont Serge Grzybowski (président), Olivier de Poulpiquet (administrateur indépendant) depuis le 22 juin 2012, Jean-Paul Faugère depuis le 20 décembre 2012 en remplacement d'Edward Arkwright, Christian Bouvier et Céline Scemama.

Ce comité se réunit aussi souvent qu'il le juge nécessaire ou approprié, sur convocation par tous moyens de son président ou, avec l'accord de ce dernier, du secrétaire du conseil d'administration.

En considération de la nature de ses missions, ce comité se réunit au moins une fois par an pour faire le point d'avancement sur l'exécution du plan stratégique.

Ce comité s'est réuni sept fois en 2012 dont deux fois dans une composition élargie aux administrateurs qui souhaitaient y participer. L'assiduité des membres du comité a été de 96,7 % au cours de cet exercice.

10. Personnes responsables

10.1. PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT

M. Serge Grzybowski, Président-directeur général d'Icade.

10.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

Je soussigné, Serge Grzybowski, président-directeur général d'Icade, atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion (figurant en pages 2 à 62 ; 64 à 143 ; 150 à 184 ; 302 à 318 ; 321 à 328 et 337 à 361) présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, présenté en pages 146-147, qui contient l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 22 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007 ».

Les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux présenté en pages 186-187, qui contient l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la partie de la note 4.8 de l'annexe concernant le traitement comptable retenu au titre de la vérification fiscale dont votre société a fait l'objet au titre de l'exercice 2007 ».

Les états financiers consolidés pour les exercices clos les 31 décembre 2011 et 31 décembre 2010 ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, présentés respectivement au chapitre 4, page 138-139, du document de référence n° D.12-0150 déposé auprès de l'AMF le 13 mars 2012 et au chapitre 4, page 138-139, du document de référence n° D.11-0097 déposé auprès de l'AMF le 7 mars 2011, qui contiennent des observations.

Fait à Paris, le 6 mars 2013

Serge Grzybowski

Président-directeur général

10.3. RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

Commissaires aux comptes titulaires

PricewaterhouseCoopers Audit

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles
63, rue de Villiers
92200 Neuilly sur Seine
RCS n° 672 006 483 Nanterre
Représentée par Jean-Baptiste Deschryver
Date de première nomination : 22 juin 2012
Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Mazars

Membre de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles
Tour Exaltis
61, rue Henri Régnault
92400 Courbevoie
RCS n° 784 824 153 Nanterre
Représentée par Gilles Rainaut et Jérôme de Pastors
Date de première nomination : 22 mars 2006
Date de renouvellement : 5 avril 2007
Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Commissaires aux comptes suppléants

Guillaume Potel

Suppléant de Mazars
Tour Exaltis
61, rue Henri Régnault
92400 Courbevoie
Date de première nomination : 22 mars 2006
Date de renouvellement : 5 avril 2007
Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Yves Nicolas

Suppléant de PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly sur Seine
Date de première nomination : 22 juin 2012
Date de fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale annuelle des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

10.4. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RÉSEAUX POUR L'EXERCICE 2011

	Mazars				PricewaterhouseCoopers Audit				KPMG			
	Montant HT *(en millions d'euros)*		% age		Montant HT *(en millions d'euros)*		% age		Montant HT *(en millions d'euros)*		% age	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Audit												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés												
– Émetteur	0,5	0,4	33,3	22,2	0,5	-	55,6	-	-	0,4	-	50,0
– Filiales intégrées globalement	0,9	1,4	60,0	77,8	0,4	-	44,4	-	0,1	0,4	50,0	50,0
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
– Émetteur	0,1	-	6,7	-	-	-	-	-	0,1	-	50,0	-
– Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	**1,5**	**1,8**	**100**	**100**	**0,9**	**-**	**100**	**-**	**0,2**	**0,8**	**100**	**100**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement												
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**1,5**	**1,8**	**100**	**100**	**0,9**	**-**	**100**	**-**	**0,2**	**0,8**	**100**	**100**

10.5. RESPONSABLES DE L'INFORMATION FINANCIÈRE

Serge Grzybowski

Président-directeur général
35, rue de la Gare – 75019 Paris
Téléphone : 01 41 57 70 01 serge.grzybowski@icade.fr

Nathalie Palladitcheff

Membre du comité exécutif, en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier
35, rue de la Gare – 75019 Paris
Téléphone : 01 41 57 70 12
nathalie.palladitcheff@icade.fr

10.6. RESPONSABLES DE L'INFORMATION AUX ACTIONNAIRES

Nathalie Palladitcheff

Membre du comité exécutif, en charge des finances, du juridique et de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier
Téléphone : 01 41 57 70 12
nathalie.palladitcheff@icade.fr

Nicolas Dutreuil

Directeur du corporate et des financements, en charge des relations investisseurs
Téléphone : 01 41 57 71 50
nicolas.dutreuil@icade.fr

11. Informations provenant de tiers, déclarations d'expertise et déclarations d'intérêt - Rapport condensé des experts immobiliers

11.1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION D'EXPERTISE

Cadre général

La société Icade nous a demandé, par contrat, de procéder à l'estimation de la valeur vénale des actifs composant le patrimoine d'Icade. Le présent rapport condensé, qui résume nos conditions d'intervention, a été rédigé afin d'être intégré dans le document de référence de la société.

Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Notre société n'a aucun lien capitalistique avec la société Icade.

Notre société confirme que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés et que la société a exercé sa mission en tant que société d'expertise indépendante qualifiée pour les besoins de la mission.

Nos honoraires annuels facturés à la société Icade représentent moins de 10 % du chiffre d'affaires de notre société réalisé durant l'année comptable précédente.

Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêt sur ces missions.

Les missions sont en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

Mission actuelle

Nos missions ont porté sur l'estimation de la valeur vénale en l'état d'occupation annoncé au 31 décembre 2012.

Il est rappelé ici que lorsque le client est preneur aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsque le bien immobilier est détenu par une société ad hoc, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

11.2. CONDITIONS DE RÉALISATION

Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- au plan national :
  - les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
  - la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
  - les principes posés par le Code de déontologie des SIIC ;
- au plan international, standards reconnus alternativement ou cumulativement :
  - les normes d'expertise européennes de TEGoVA (*The European Group of Valuers' Association*) publiées dans son guide bleu « *European valuation standards* »,
  - ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royale Institution of Chartered Surveyors* (RICS) publiés dans son « *Appraisal and valuation manual* »,
  - les dispositions d'IVSC (*International Valuation Standard Committee*).

Méthodologie retenue

Les évaluations sont fondées sur la méthode de l'actualisation des *cash-flows*, la méthode par capitalisation du revenu, la méthode dite du bilan promoteur et la méthode par comparaison directe.

11.3. VALEUR VÉNALE GLOBALE À LA DATE DU 31 DÉCEMBRE 2012

La valeur vénale globale correspond à la somme des valeurs unitaires de chaque actif et est déterminée en valeur hors droits (après déduction des droits et frais de mutation) et droits inclus (valeur vénale avant toute déduction au titre des droits et frais de mutation).

		Nb d'actifs expertisés	Nb d'actifs visités lors de la campagne de déc 2012	Valeur vénale hors droits au 31/12/2012[1] *(en M€)*
Jones Lang LaSalle	Bureaux France/Santé	78	10	3 721
DTZ EUREXI	Bureaux France/Parcs tertiaires	104	5	2 157
CBRE Valuation	Bureaux France/Bureaux Allemagne/ Entrepôts/Logement	135	10	1 227
Catella	Commerces et centres commerciaux	42	0	483
Impact de la moyenne des valeurs pour les actifs en double expertise				(1 134)
Actifs non expertisés ou retenus à une autre valeur				396
TOTAL DU PATRIMOINE				**6 850**

(1) Valeur vénale hors droits ou hors taxes et hors frais d'actes retraitée de la quote-part non détenue par Icade pour les actifs portés par des sociétés intégrées en proportionnel dans les comptes consolidés.

11.4. OBSERVATIONS GÉNÉRALES

Ces valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre de la mission d'expertise.

Chacun des quatre experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres experts.

Michael Morris
Président
Jones Lang LaSalle Expertises

Philippe Dorion
Directeur
DTZ EUREXI

Denis François
Président
CBRE Valuation

Jean-François Drouets
Président
Catella Valuation

Chapitre 12
Contrats

1. Contrats importants **364**

2. Opérations avec des apparentés **364**

2.1. Contrats de prestations de services et licence de marque 364

2.2. Contrats de financement 365

3. Clauses spécifiques relatives aux activités **365**

Chapitre 12
Contrats

1. Contrats importants

Icade et ses filiales n'ont conclu, en dehors du cours normal des affaires, aucun contrat significatif au niveau de l'ensemble constitué par Icade et ses filiales au cours des deux années précédant la date du présent rapport.

2. Opérations avec des apparentés

Icade et/ou certaines de ses filiales ont conclu des contrats.

Les plus significatifs de ces contrats comprennent notamment : des contrats de prestations de services et une licence de marque entre Icade et ses filiales ; des contrats de financement et un protocole d'accord avec la SNI.

Par ailleurs, le rapport effectué par les commissaires aux comptes d'Icade sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui ont été autorisés ou se sont poursuivis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 est reproduit au chapitre 11 du présent rapport annuel.

2.1. CONTRATS DE PRESTATIONS DE SERVICES ET LICENCE DE MARQUE

Le groupe a regroupé au sein d'Icade certaines fonctions support. Ainsi, Icade a conclu en 2008 des contrats de prestations de services et de licence de marque avec ses filiales avec effet au 1er janvier 2008, qui se sont poursuivis en 2012.

2.1.1. Contrats de prestations de services

Icade s'engage à assurer au profit des filiales concernées un ensemble de prestations de services dans les domaines suivants : études de marchés, développement, gestion des ressources humaines, communication opérationnelle, contrôle financier, juridique et fiscal, assurances, systèmes d'information, trésorerie, placements et financements.

La rémunération d'Icade est déterminée en fonction des coûts réels (hors taxes) supportés par Icade dans l'accomplissement de ces missions, majorés d'une marge de 3 % et répartis entre les filiales concernées selon une clé de répartition en fonction du chiffre d'affaires consolidé contributif (hors taxes) de la filiale. Le montant facturé par Icade au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'élève à 26,49 millions d'euros.

Les contrats de prestations de services sont conclus pour une durée indéterminée et peuvent être en principe dénoncés par chacune des parties avec effet au terme de l'exercice social en cours moyennant un délai de préavis de dix jours. Des modalités de rupture plus souples sont prévues dans l'hypothèse d'un changement de contrôle ou si la convention, en raison de la survenance de certains événements, devait mettre l'une quelconque des sociétés en péril.

2.1.2. Contrats de licence de marque

Icade concède aux filiales concernées le droit non exclusif d'utiliser le nom « Icade » et les marques « Icade » et le « I » stylisé dont le point est marqué de la médaille de la Caisse des Dépôts au sein de leur dénomination sociale et/ou de leur enseigne dans le cadre de leurs activités ainsi que le droit d'utiliser le logo dont Icade est propriétaire.

La rémunération d'Icade s'élève à 0,9 % du chiffre d'affaires hors taxes, consolidé contributif, de la société concernée et de ses filiales, le cas échéant. Le montant facturé par Icade au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 s'élève à 10,98 millions d'euros.

Les contrats de licence de marque sont conclus pour une durée initiale de un an, renouvelables annuellement trois fois par tacite reconduction. Les contrats de licence de marque peuvent être dénoncés annuellement par chacune des parties au moins trois mois avant l'expiration de l'année en cours. De plus, Icade peut résilier la licence (I) en cas d'inexécution par l'autre partie de ses obligations sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, (II) immédiatement en cas de faute ou d'inexécution qui porterait atteinte à l'image ou aux intérêts d'Icade ou (III) sous réserve d'un délai de préavis de un mois en cas d'interdiction ou de déchéance du droit de gérer des dirigeants de la société concernée ou en cas de changement de contrôle d'Icade.

2.2. CONTRATS DE FINANCEMENT

Le tableau ci-dessous reprend la liste des contrats de financement conclus entre Icade et/ou ses filiales et les sociétés qui lui sont apparentées, pour lesquels le capital restant dû au 31 décembre 2012 est supérieur à 5 millions d'euros.

Emprunteur	Prêteur	Montant *(en M€)*	Date début	Date fin	Encours au 31/12/2012 *(en K€)*	Taux Référence	Marge ou taux *(en %)*
Icade	Dexia CLF	143,37	15/01/09	05/03/26	119 400,85	Fixe	4,22
Icade	Dexia Crédit Local	150	17/09/08	31/07/15	150 000,00	Euribor	0,72
Icade	Dexia Crédit Local	30	16/06/03	02/06/23	19 995,84	Euribor	0,00
Icade	Dexia Crédit Local	32,50	17/10/05	02/11/15	9 750,00	Euribor	0,30
Icade	Dexia Crédit Local	11,96	02/05/07	01/11/19	6 696,67	Euribor	0,50
Icade	Dexia Crédit Local	11,14	02/05/07	02/05/19	6 056,47	Euribor	0,27
Icade	Dexia Crédit Local	10	16/06/03	03/07/23	5 375,00	Euribor	0,65
					317 274,83		

Emprunteur	Prêteur	Montant *(en M€)*	Date début	Date fin	Encours au 31/12/2012 *(en K€)*	Taux Référence	Marge ou taux *(en %)*
Silic	Icade	350	30/07/12	19/07/17	350 000,00	Euribor	*
					350 000,00		

* *Variable en fonction du LTV de Silic*

3. Clauses spécifiques relatives aux activités

Néant.

Chapitre 13

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 368

Chapitre 13

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1. Mise en place de deux financements spécifiques avec Silic

Le conseil d'administration du 22 juin 2012 a autorisé la mise en place de deux financements spécifiques :

(i) un prêt d'un montant de 350 000 000 euros, d'une durée de 5 ans, rémunéré à un taux variable Euribor 3 mois majoré d'une marge déterminée en fonction du ratio Loan To Value. L'objet de ce prêt est de permettre à Silic de faire face à ses échéances bancaires du second semestre 2012 ; et

(ii) une avance d'un montant de 50 000 000 euros, d'une durée d'un an, rémunérée à un taux variable Euribor 3 mois majoré d'une marge déterminée en fonction du ratio Loan To Value. L'objet de cette avance est de permettre à Silic de disposer d'une marge de manœuvre financière lui permettant de pouvoir faire face à ses besoins court terme.

Les produits comptabilisés par Icade au titre de ces deux conventions sur l'exercice 2012 s'élèvent respectivement à 4 246 842 euros et 216 667 euros.

Administrateurs concernés : Caisse des Dépôts, Edward Arkwright, Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama, Sabine Schimel et Serge Grzybowski

2. Rachat par la CDC à Icade Promotion de 29% du capital de la SAS PNE

Le comité des engagements de la Caisse des dépôts a confirmé lors de la séance du 12 décembre 2012 le rachat à Icade Promotion par la CDC de 29% du capital de la SAS PNE pour 1 euro et la reprise du solde de la créance en compte courant d'Icade (estimé à environ 4 000 000 euros).

Dans l'intervalle, afin de se conformer aux obligations légales, l'incorporation au capital social d'une partie des créances en compte courant d'associé destinée à satisfaire à l'obligation légale de reconstitution de la situation nette de la SAS PNE sera réalisée.

Le conseil d'administration du 20 décembre 2012 a autorisé en conséquence la cession par Icade Promotion à la CDC de 29% du capital de la SAS PNE pour 1 € et la reprise du solde de la créance en compte courant d'Icade Promotion (estimé à environ 4 000 000 euros).

Administrateurs concernés : Caisse des Dépôts, Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama, et Sabine Schimel

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Bénéfice d'un contrat d'assurance au profit de votre Président-Directeur général

Par délibération du conseil d'administration du 7 avril 2011, le président-directeur général bénéficie d'un contrat d'assurance garantie chômage des mandataires sociaux, avec effet à compter du 7 avril 2011, pour la durée de son mandat. Pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2012, le montant des cotisations s'élève à 17 001 euros.

Administrateur concerné : Serge Grzybowski.

2. Signature d'un protocole et d'une lettre ferme en vue d'un rapprochement entre Icade et Silic

Le conseil d'administration du 12 décembre 2011 a autorisé, dans le cadre du projet de rapprochement d'Icade avec Silic, la signature du Protocole conclu entre la Caisse des dépôts, Groupama et Icade, la signature d'une lettre d'offre ferme et la réalisation des opérations qui y sont prévues, et a donné tous pouvoirs à son Président-Directeur général, avec faculté de subdélégation, afin de négocier, finaliser et signer la lettre d'offre ferme, étant entendu qu'en cas de changement des termes de l'offre publique, celle-ci devra à nouveau être approuvée par le conseil d'administration avant son dépôt auprès de l'Autorité des marchés financiers.

Le Protocole et la lettre d'offre ferme ont été signés respectivement le 13 décembre 2011 et le 22 décembre 2011.

Administrateurs concernés : Caisse des Dépôts, Edward Arkwright, Nathalie Gilly, Olivier Mareuse, Céline Scemama et Sabine Schimel

b) Sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

3. Allocation d'une indemnité de rupture au profit de votre Président- Directeur général

Votre Président- Directeur général bénéficiera, en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou à un désaccord stratégique avec le conseil d'administration, d'une indemnité correspondant à deux fois le montant de sa rémunération globale brute (fixe et variable) perçue au cours des douze derniers mois précédant son départ.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce, le paiement de l'indemnité de rupture sera subordonné au respect d'une condition de performance : l'indemnité sera versée si le dernier résultat net part du Groupe (RNPG) de l'exercice précédant le départ est supérieur ou égal à la moyenne des RNPG des deux exercices précédents (RNPG : résultat net part du Groupe tel que publié dans les comptes consolidés et après retraitement des plus-values de cession).

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 7 avril 2011.

Administrateur concerné : Serge Grzybowski

Courbevoie et Neuilly-sur-Seine, le 20 février 2013

Les Commissaires aux Comptes

Mazars		**PricewaterhouseCoopers Audit**
Gilles Rainaut	Jérôme de Pastors	Jean-Baptiste Deschryver

Chapitre 14

Documents accessibles au public

Documents accessibles au public **372**

Chapitre 14
Documents accessibles au public

Les statuts, procès-verbaux des assemblées générales et autres documents sociaux d'Icade, ainsi que les informations financières historiques et toute évaluation ou déclaration établie par un expert à la demande d'Icade devant être mis à la disposition des actionnaires, conformément à la législation applicable, peuvent être consultés au siège social d'Icade.

L'information réglementée au sens de l'article 221-3 du règlement général de l'AMF est disponible sur le site internet d'Icade : http://www.icade.fr

Chapitre 15
Document d'information annuel

Document d'information annuel **374**

Chapitre 15
Document d'information annuel

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents
Greffe du tribunal de Paris[1]	03/01/2012	Démission d'administrateur
		Cooptation d'administrateur
	25/01/2012	Augmentation de capital
		Modifications statutaires
	04/05/2012	Dépôt au Greffe du Tribunal de commerce de Paris du traité de fusion-absorption de la société Icade Services par la société Icade
	22/05/2012	Augmentation de capital
		Modifications statutaires
	19/07/2012	Dépôts des Comptes Annuels
		Dépôts des Comptes Annuels (Consolidés)
	23/07/2012	Renouvellement de mandat d'administrateurs
		Nomination d'administrateurs
		Changement de commissaires aux comptes titulaire et suppléant
		Autorisation d'augmentation de capital et de réduction
		Démission d'administrateurs
		Cooptation d'administrateurs
		Augmentation de capital
		Modifications statutaires
	09/08/2012	Augmentation de capital
		Modification statutaires
	25/10/2012	Projet de fusion SCI PDM3
	08/11/2012	Certificat de publicité au BODACC
BALO[2]	20/02/2012	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 26 mars 2012
	09/03/2012	Convocation à l'assemblée générale mixte du 26 mars 2012
	04/05/2012	Avis de projet de fusion simplifiée entre Icade (absorbante) et Icade Service (absorbée)
	16/05/2012	Avis de réunion de l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012
	06/06/2012	Convocation à l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012
	01/08/2012	Publication périodiques Comptes annuels

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents
Journal d'annonces légales	17/01/2012	Petites Affiches : Augmentation de capital
	9-10/03/2012	Journal Spécial des Sociétés : Assemblée générale mixte 26/03/2012
	16/05/2012	Petites Affiches : Augmentation de capital
	05/06/2012	Journal Spécial des Sociétés : Assemblée générale mixte 22/06/2012
	19/07/2012	Petites Affiches : Nominations administrateurs
		Petites Affiches : Nomination du commissaire aux comptes titulaires
		Petites Affiches : Nomination du commissaire aux comptes suppléant
		Petites Affiches : Démission administrateur (CA 22/06/2012)
		Petites Affiches : Cooptation administrateur (CA 22/06/2012)
		Petites Affiches : Augmentation de capital (CA 22/06/2012)
	30/07/2012	Petites Affiches : Augmentation de capital (CA 25/07/2012)
Presse financière	20/02/2012	Les Échos : Résultats annuels
	20/02/2012	Les Échos : Assemblée générale mixte 26/03/2012
	16/05/2012	Les Échos : Assemblée générale mixte 22/06/2012
	27/07/2012	Les Échos : Résultats semestriels 2012
Site Internet de la société Icade (communiqué de presse)[3]	05/01/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	18/01/2012	Icade et Altarea Cogedim vendent à Foncière Investissement, filiale du groupe Crédit Mutuel Arkéa, un immeuble de 12 400 m² de bureaux situé à Lyon Gerland
	26/01/2012	Deux succès de commercialisation pour Icade à Boulogne et à Aubervilliers
	07/02/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	16/02/2012	Rapprochement entre Icade et Silic Apport par Groupama du solde de sa participation dans Silic
	16/02/2012	Résultats annuels Un cash-flow net courant de 223 millions d'euros en hausse de 28 % pour l'exercice 2011
	20/02/2012	Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec Rothschild & Cie Banque
	27/02/2012	Signature d'un accord pour la cession d'Icade Résidences Services à Nexity
	27/02/2012	Modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'assemblée générale mixte du 26 mars 2012
	05/03/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	14/03/2012	Rapprochement entre Icade et Silic Dépôt par Icade de son projet d'offre publique sur Silic auprès de l'Autorité des marchés financiers
	16/03/2012	Mise à disposition du rapport du Président sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne
	16/03/2012	Mise à disposition du tableau des honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux pour l'exercice 2011
	19/03/2012	Icade pose la 1re pierre des bureaux UrbaGreen à Joinville-le-Pont (94)

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents
Site Internet de la société Icade (communiqué de presse)[3]	28/03/2012	Assemblée générale mixte du 26 mars 2012 : résultat du vote résolution par résolution
	05/04/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	11/04/2012	Ouverture du capital d'Icade Santé
	26/04/2012	L'Autorité des marchés financiers déclare conforme l'offre publique d'Icade sur Silic
	26/04/2012	Offre publique d'échange visant les actions Silic et offre publique d'achat visant les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes Silic (ORNANEs)
	26/04/2012	Actualisation du document de référence
	07/05/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	11/05/2012	Recours contre l'offre publique d'échange d'Icade sur Silic
	14/05/2012	Activité du 1er trimestre 2012
	24/05/2012	Modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'assemblée générale mixte du 22 juin 2012
	05/06/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	25/06/2012	Assemblée générale mixte du 22 juin 2012 : résultat du vote résolution par résolution
	25/06/2012	Descriptif du programme de rachat par Icade de ses propres actions autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 22 juin 2012
	26/06/2012	Recours en annulation de la décision de conformité de l'AMF relative à l'offre publique d'Icade sur Silic Fixation du calendrier de procédure par la Cour d'appel de Paris
	26/06/2012	Icade inaugure la résidence Pierre Curie à Cenon Sous le signe de la mixité et de la performance énergétique
	27/06/2012	Icade et la Caisse d'Épargne Aquitaine Poitou-Charentes posent la 1re pierre de Monnaie-Gouverneurs à Bayonne Quand patrimoine rime avec modernité !
	29/06/2012	Inauguration de la Cité sanitaire de Saint-Nazaire
	05/07/2012	Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec Rothschild & Cie Banque
	05/07/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	12/07/2012	Icade inaugure la résidence étudiante Euro 13 à Marseille
	16/07/2012	La Caisse des Dépôts et Icade démentent formellement les rumeurs de révision de la parité d'échange de l'offre d'Icade visant les actions Silic
	23/07/2012	Icade signe un Club Deal bancaire de 1,55 milliards d'euros
	25/07/2012	Résultats semestriels : Un cash-flow net courant de 113 millions d'euros en hausse de 13 % au premier semestre 2012
	07/08/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	30/08/2012	Le centre commercial Le Millénaire continue sa progression

Entités	Date de publication ou de dépôt	Nature des documents
Site Internet de la société Icade (communiqué de presse)[3]	10/09/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	17/09/2012	Icade lance la réhabilitation du programme « Les Dock's » à Strasbourg (67)
	18/09/2012	Icade affiche sur le tram une campagne d'information sur le développement durable à Nantes (44)
	21/09/2012	Icade signe une convention HQE Aménagement – démarche certifiée par Certivéa pour « Le Parc des Closbilles » à Cergy (95)
	21/09/2012	Icade pose la 1re pierre de la réhabilitation de l'immeuble de bureaux « le 250 » à La Madeleine (59)
	08/10/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	10/10/2012	Acquisition par Icade Santé des murs de 3 cliniques du Groupe CLINIPOLE
	23/10/2012	La RATP et Icade ont posé la première pierre de l'opération « Le Garance – Lagny Pyrénées » à Paris 20e
	24/10/2012	Activité au 3e trimestre 2012
	06/11/2012	Icade Conseil développe son offre de services
	08/11/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital
	22/11/2012	Icade et Codic vendent l'immeuble « Start » au cœur de St Quentin en Yvelines (78)
	26/11/2012	Icade a vendu à la SCPI Notapierre, groupe Unofi, l'immeuble de bureau « Le 250 » à Lille – La Madeleine
	28/11/2012	Nouvelle augmentation de capital d'Icade Santé et poursuite de son développement
	06/12/2012	Information mensuelle relative au nombre total d'actions et de droits de vote composant le capital

(1) http://www.infogreffe.fr/infogreffe/index.jsp
(2) http://www.journal-officiel.gouv.fr/balo/
(3) http://www.icade.fr

Chapitre 16

Table de concordance

Table de concordance **380**

Chapitre 16
Table de concordance

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
1. Personnes responsables		
1.1 Nom et fonction des personnes responsables	–	Chap. 11 § 10, p. 358
1.2 Attestation des personnes responsables	–	Chap. 11 § 10.2, p. 358 Chap. 11 § 10.3, p. 358 Chap. 11 § 11, p. 360
2. Contrôleurs légaux des comptes	–	Chap. 11 § 10.3, p. 358 Chap. 11 § 10.4, p. 359
3. Informations financières sélectionnées	43 à 49	–
4. Facteurs de risque	–	
4.1 Risques juridiques		Chap. 11 § 7.1, p. 321 Chap. 11 § 6.2, p. 321
4.2 Risques industriels et environnementaux		Chap. 11 § 7.2, p. 323
4.3 Risques opérationnels		Chap. 11 § 7.4, p. 324
4.4 Risques de liquidités et de covenants		Chap. 1 § 4.3.3, p. 62 Chap. 3 § 26, p. 121 Chap. 11 § 7.6, p. 327 Chap. 3 notes 23.2 et 23.3, p. 114 et 115 Chap. 3 note 26.1, p. 121
4.5 Risques de marché – Taux		Chap. 3 § 26.2, p. 123 Chap. 11 § 7.7.1, p. 327 Chap. 1 § 4.3.3, p. 62
4.6 Risques de marché – Change		Chap. 3 § 26, p. 121
4.7 Risques de marché – Actions		Chap. 11 § 7.7.3, p. 328
4.8 Dérivés de crédit		Non applicable
4.9 Assurances – Litiges		Chap. 11 § 6.1, p. 319 Chap. 11 § 6.2, p. 321 Chap. 3 note 22, p. 112
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1 Histoire et évolution de la société	3 à 11	–
5.1.1 Raison sociale et nom commercial de l'émetteur		Chap. 11 § 1.1.1, p. 300
5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur		Chap. 11 § 1.1.2, p. 300
5.1.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur		Chap. 11 § 1.1.3, p. 300
5.1.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays d'origine, adresse et numéro de téléphone de son siège statutaire		Chap. 11 § 1.1.4, p. 300
5.1.5 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur		Chap. 1 § 2.2.1, p. 5

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
5.2 Investissements	–	Chap. 11 § 7.4.7, p. 325
5.2.1 Décrire les principaux investissements (y compris leur montant) réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques, jusqu'à la date du document d'enregistrement	–	Chap 1 § 2.2.1, p. 5 Chap 1 § 2.5.1.2, p. 20 Chap 1 § 2.5.1.1, p. 19
5.2.2 Décrire les principaux investissements de l'émetteur qui sont en cours, y compris la distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national et à l'étranger) et leur méthode de financement (interne ou externe)	–	Chap 1 § 2.5.2.1, p. 32 Chap 1 § 2.5.2.2, p. 34 Chap 1 § 2.5.1.4, p.30-31
5.2.3 Fournir des renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes	–	
6. Aperçu des activités		
6.1 Principales activités	12 à 49	Chap. 1 § 2.5, p. 19
6.2 Principaux marchés	–	Chap. 1 § 2.4, p. 12
6.3 Événements exceptionnels	–	–
6.4 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	Non concerné	Non concerné
6.5 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	–	Chap. 1 § 2.4, p. 12
7. Organigramme		
7.1 Description sommaire du groupe	66	Chap. 1 § 3.1, p. 46
7.2 Liste des filiales importantes	66	Chap. 5 § 8.6, p. 182 Chap. 11 § 1.5.1, p. 312
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1 Immobilisation corporelle importante existante ou planifiée	13	Chap. 1 § 3.1, p. 46 Chap. 3 note 10, p. 97
8.2 Question environnementale pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	15, 17, 21, 25, 31, 35	Chap. 11 § 7.1, p. 321, et 7.2, p. 323 Chap. 9 § 1, p. 213 Chap. 9 § 2.2.1, p. 232 Chap. 9 § 20.6, p. 240-241-242 Chap. 9 § 29.2, p. 256 Chap. 9 § 29.3, p. 257 Chap. 9 § 31, p. 265
9. Examen de la situation financière		
9.1 Situation financière	43 à 49	Chap. 3, p. 68
9.2 Résultat d'exploitation	48	Chap. 3 § 3, p. 85
10. Trésorerie et capitaux		
10.1 Informations sur les capitaux	–	Chap. 3 (Tableau de variation des capitaux propres consolidés), p. 72 Chap. 3 § 20, p. 110

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
10.2 Source et montant des flux de trésorerie	–	Chap. 1 § 2.5, p. 19 Chap. 1 § 2, p. 5 Chap. 3 (Tableau des flux de trésorerie consolidés), p. 71 Chap. 3 § 3, p. 85
10.3 Informations sur les conditions d'emprunt et la structure de financement	–	Chap. 1 § 4.2, 4.3, p. 59 et 61 Chap. 3 § 23, p.114
10.4 Restrictions à l'utilisation des capitaux ayant influé ou pouvant influer sur les opérations de la société	–	Chap. 3 § 20, p. 110 Chap. 11 § 1.3.1.1, p. 302
10.5 Sources de financement attendues qui seront nécessaires pour honorer les investissements sur lesquels la direction a pris des engagements fermes et les immobilisations corporelles planifiées	–	Chap. 3, p. 68 Chap. 3 note 26.1, p. 121
11. Recherche et développement, brevets et licences	Néant	Néant
12. Informations sur les tendances		Chap. 1 § 2.3, p. 11
13. Prévisions, estimations du bénéfice	Néant	Néant
14. Conseil d'administration et Direction générale		
14.1 Renseignements relatifs aux membres du conseil d'administration et à la direction générale	51 à 55	Chap. 11 § 10, p. 358
14.2 Conflits d'intérêts	–	Chap. 11 § 9.1.3, p. 353
15. Rémunérations et avantages		
15.1 Montant de la rémunération versée et avantages en nature	–	Chap. 3 § 33, p. 135 Chap. 5 § 8.4, p. 181 Chap. 7 § 1.6, p. 198 Chap. 11 § 9.2, p. 353
15.2 Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins de versement de pension, retraite ou autres avantages	–	Chap. 11 § 9.2.2, p. 353 Chap. 11 § 9.2.3, p. 355
16. Fonctionnement des organes d'administration		
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	–	Chap. 11 § 9.1.1.2, p. 338
16.2 Contrats de service liant les membres du conseil d'administration	Néant	Néant
16.3 Informations sur les comités	53, 55	Chap. 7 § 2, p. 201 Chap. 11 § 9.3, p. 357
16.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernement d'entreprise	–	Chap. 11 § 9.1.1.1, p. 337
17. Salariés	56, 57	
17.1 Nombre de salariés	–	Chap. 5 § 8.5, p. 181 Chap. 9 § 2.1.1, p. 222
17.2 Participation et stock-options des mandataires sociaux	–	Chap. 7 § 1.6, p. 198 Chap. 11 § 8.1.2, p. 329 Chap. 11 § 9.2.4, p. 356
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	–	Chap. 3 § 29, p. 128 Chap. 5 § 3.16, p. 159 Chap. 9 § 3.4, p. 225

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
18. Principaux actionnaires		
18.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	65	Chap. 11 § 1.4.1, p. 309
18.2 Existence de droits de vote différents	Néant	Néant
18.3 Contrôle de l'émetteur	–	Chap. 11 § 1.4, p. 309
18.4 Accord, connu de l'émetteur, dont la mise en œuvre pourrait entraîner, à une date ultérieure, un changement de contrôle	–	Chap. 11 § 1.4.3, p. 311
19. Opérations avec des apparentés	–	Chap. 12 § 2, p. 364
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1 Informations financières historiques	43 à 49	Chap. 2, p. 64 Chap. 3, p. 68
20.2 Informations financières pro forma	Néant	Néant
20.3 Comptes sociaux	–	Chap. 5, p. 150
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	–	Chap. 4, p. 146 Chap. 6, p. 186
20.5 Date des dernières informations financières	–	Chap. 2, p. 64
20.6 Informations financières intermédiaires et autres	Néant	Néant
20.7 Politique de distribution du dividende	–	Chap. 3 cptes conso note 20, p. 110 Chap. 11 § 4, p. 316
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	–	Chap. 11 § 6.2, p. 321
20.9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	–	Chap. 1 § 2, p. 5
21. Informations complémentaires		
21.1 Capital social	–	p. 110, 165, 302
21.1.1 Montant du capital souscrit et, pour chaque catégorie d'actions:		
a) le nombre d'actions autorisées;		Chap. 11 § 1.3.1.2, p. 303
b) le nombre d'actions émises et totalement libérées et le nombre d'actions émises, mais non totalement libérées;		Chap. 5 § 4.6, p. 165
c) la valeur nominale par action, ou le fait que les actions n'ont pas de valeur nominale; et		Chap. 3 note 20, p. 110
d) un rapprochement du nombre d'actions en circulation à la date d'ouverture et à la date de clôture de l'exercice. Si plus de 10 % du capital a été libéré au moyen d'actifs autres que des espèces durant la période couverte par les informations financières historiques, le préciser;		Chap. 5 § 4.6, p. 165 Chap. 11 § 1.3.1.8, p. 308
21.1.2 Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques;		Non applicable
21.1.3 Nombre, valeur comptable et valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales;		Chap. 5 § 4.6, p. 165 Chap. 11 § 1.3.1.4, p. 304 Chap. 11 § 1.4.1, p. 309
21.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription;		Chap. 3 § 20, p. 110
21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital;		Non applicable

Thèmes (rubriques de l'annexe 1 du règlement européen n° 809/2004)	Cahier institutionnel	Cahier juridique et financier
21.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent;		Chap. 11 § 1.3.1.6, p. 305 Chap. 11 § 8.1.2, p. 329
21.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques, mettant tout changement survenu en évidence		Chap. 11 § 1.3.1.7, p. 306 Chap. 11 § 1.3.1.8, p. 308
21.2 Acte constitutif et statuts	–	
21.2.1 Objet social de l'émetteur		Chap. 11 § 1.2.1, p. 300
21.2.2 Résumé des dispositions contenues dans l'acte constitutif, les statuts, charte ou règlement de l'émetteur concernant les membres de ses organes d'administration, de direction et de surveillance		Chap. 11 § 1.2, p. 300 Chap. 11 § 9.1.2.1, p. 351 Chap. 11 § 9.3, p. 357
21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existantes		Chap. 11 § 1.2.2, p. 301
21.2.4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires et lorsque les conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit		Non applicable
21.2.5 Conditions régissant la manière dont les assemblées générales annuelles et les assemblées générales extraordinaires des actionnaires sont convoquées, y compris les conditions d'admission		Chap. 11 § 1.2.3, p. 301
21.2.6 Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui pourrait avoir pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle		Non applicable
21.2.7 Dispositions de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée		Chap. 11 § 1.3.1.9, p. 309
21.2.8 Conditions, imposées par l'acte constitutif et les statuts, une charte ou un règlement, régissant les modifications du capital, lorsque ces conditions sont plus strictes que la loi ne le prévoit		Non applicable
22. Contrats importants	–	Chap. 12 § 1, p. 364
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	–	Chap. 11 § 11, p. 360
24. Documents accessibles au public	–	Chap. 14, p. 372
25. Informations sur les participations	–	Chap. 11 § 1.5, p. 312

TABLE THÉMATIQUE DU RAPPORT FINANCIER

La table thématique suivante permet d'identifier les informations requises par l'Autorité des marchés financiers, au titre du rapport financier annuel, conformément à l'article 212-13 VI de son règlement général.

Thèmes (en conformité avec l'art. 222-3 du règlement AMF)	Cahier juridique et financier
1. Comptes annuels	Chap. 5, p. 150
2. Comptes consolidés	Chap. 3, p. 68
3. Rapport de gestion	
3.1 Analyse et commentaires de l'activité et des résultats	
3.1.A Principes comptables, périmètre de consolidation	Chap. 1 § 2.1, p. 5
3.1.B Faits marquants, chiffres clés 2010	Chap. 1 § 2.2, p. 5
3.1.C Activités et résultats 2010	Chap. 1 § 2.5, p. 19
3.2 Actif Net réévalué	Chap. 1 § 3, p. 46
3.3 Ressources financières	Chap. 1 § 4, p. 58
3.4 Informations sociales, environnementales, R&D	Chap. 9 § 1, p. 212 Chap. 9 Annexe 1, p. 278 Chap. 9 Annexe 2, p. 279 Chap. 9 § 2, p. 221
3.5 Description des principaux risques	Chap. 11 § 7, p. 321
3.6 Gouvernance	Chap. 11 § 10, p. 358
3.7 Capital social et opérations sur titres	Chap. 11 § 1, p. 300
3.8 Perspectives	Chap. 1 § 2.3, p. 11
4. Déclaration du responsable	Chap. 11 § 11.2, p. 300
5. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	Chap. 4, p. 146 Chap. 6, p. 186

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 7 mars 2013, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'emetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la Société (35 rue de la Gare – 75019 Paris) ainsi que sur les sites internet de la Société Icade (www.icade.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Marché de cotation
Les actions d'Icade sont cotées à Euronext Paris
Code : FR0000035081 – ICAD
Informations financières et relations investisseurs
Nathalie Palladitcheff – Membre du comité exécutif d'Icade,
en charge des finances, du juridique, de l'informatique et du pôle Services à l'immobilier
Tél. : +33 (0)1 41 57 70 12 – E-mail : nathalie.palladitcheff@icade.fr
Nicolas Dutreuil – Directeur du corporate et des financements, en charge des relations investisseurs
Tél. : +33 (0)1 41 57 71 50 – E-mail : nicolas.dutreuil@icade.fr

Direction Grands comptes, Relations Institutionnelles et Communication d'Icade – mars 2013

Crédits photos et images : photothèque Icade/Archives Icade, F. Achdou, Beal et Blanckaert, BDVA, J-P. Caulliez, Chaix & Morel, Y. Chanoit, C. Coignard, Calq, Fassio-Viaud, M. Favaro, Dietmar Feightinger, E. Fernault, A. Gilbert, P. Guignard, J-P. Houdry, Groupe 6 architectes associés, G. Heintz/A.S Kehr, E. Lechangeur, A. Longeaud, R. Meigneux, B. Metra, MVRDV, J. Millet, M. Mimram, G. Perret, Richez et associés, M. Roche, E. Roger, E. Sempe, Sud architectes, J-P. Viguier, F. Urquijo, 11h45, DC.
Conception et réalisation de la partie corporate : W | W&CIE
Conception et réalisation de la partie Rapport financier et juridique : RR Donnelley

Icade – Millénaire 1 – 35, rue de la Gare – 75019 Paris
SA au capital de 79 263 666,20 euros – RCS Paris 582 074 944
www.icade.fr

MIXTE
Issu de sources responsables
FSC® C106113
www.fsc.org

Ce rapport est imprimé sur un papier certifié FSC issu de sources responsables.

Icade
Millénaire 1,
35 rue de la Gare
75168 Paris Cedex 19
www.icade.fr

RESTEZ EN CONTACT AVEC ICADE

Sur le site **www.icade.fr**,
toute l'information institutionnelle et
financière, les actualités et nos projets...

Sur le compte **Twitter @icade_officiel**,
l'actualité sur la ville (urbanisme,
architecture, développement durable, etc.)
et sur l'entreprise en temps réel.

Sur la chaîne **YouTube IcadeOfficiel**
pour découvrir les coulisses des chantiers, des interviews
d'experts, des visites guidées de nos projets...