



Village des athlètes

© alleurs studio_Brenac-Gonzalez

Icade, acteur engagé en matière de transition bas carbone et de biodiversité

Partenaire privilégié des grandes métropoles, Icade développe la ville de demain qui sera plus durable, plus inclusive et plus résiliente. Pour répondre à l'accélération de la prise en compte des enjeux sur le climat et la biodiversité, Icade déploie une stratégie ambitieuse.

Flore Jachimowicz, membre du comex en charge de la RSE et de l'innovation, nous dit tout sur la prise en compte des enjeux environnementaux. *“Ma double casquette innovation et RSE est idéale et crée un dispositif efficace. L'engagement, l'expertise et la rigueur de la RSE donne le cap et l'innovation est le levier pour trouver de nouvelles solutions au service du climat et de la biodiversité”* s'enthousiasme-t-elle. Avec une conviction et une sensibilité à l'environnement très anciennes, Icade est engagée, depuis de nombreuses années. Il y a déjà 20 ans, elle obtenait les premières certifications HQE (Haute Qualité Environnementale).

DES MESURES EN FAVEUR DU CLIMAT...

La méthodologie et le comptage des tonnes carbone ont eu le temps d'émerger et de faire consensus. Ainsi, Icade applique une méthodologie publique accompagnée d'un audit réalisé par Mazars, un organisme tiers indépendant, pour calculer ses rejets de carbone. Cet audit justifie de la robustesse et de la rigueur de ses calculs et ainsi de sa réelle implication sur ces sujets. Au 31 décembre de chaque année, l'entreprise relève le compteur de ses émissions de carbone au titre de l'ensemble de ses activités sur ses trois scopes : promotion, foncière et activité en propre. *“Pour vous donner une idée concrète de nos actions, en 2019, année référence, nous émettions 516 000 tonnes de carbone. Nous avons atteint, en 2023, 410 000 tonnes et nous continuons nos efforts avec des objectifs de réduction encore plus élevés à l'avenir”* indique Flore Jachimowicz. Avant d'ajouter, *“D'un point de vue climatique, nous avons un engagement ambitieux car en 2022, nous avons fait certifier des objectifs de réduction de CO₂ alignés sur une trajectoire 1,5 °C à 2030, validés par l'organisme de référence indépendant SBTi et déclinés par métier”*.

...ET DE LA BIODIVERSITÉ

Aujourd'hui la biodiversité *“is the new low carbon”* selon les mots de Flore Jachimowicz. Une difficulté subsiste pour la biodiversité. En effet, alors que la méthodologie de mesure du carbone émis fait consensus, aucun référentiel n'est reconnu pour la biodiversité. Pionnier en matière de biodiversité, Icade a établi en 2023 une méthode avancée de mesure de la biodiversité, structurée avec des écologues sur la base de standards reconnus. *“Nous utilisons un nouvel indicateur, le CBSH (Coefficient de Biotope Surfaccique harmonisé) qui permet de mesurer la renaturation d'un espace. Le*



“Notre objectif est de nous mettre en ordre de marche pour 2030 en développant cette expertise. Ça prend du temps, nous devons restructurer les bâtiments existants, désartificialiser les sols, construire en utilisant des solutions fondées sur la nature. La ville à 2050 se construit dès aujourd'hui, autour de filières plus durables. Le rôle d'Icade est de contribuer à mettre en place ces filières pour l'ensemble du secteur !” est convaincue Flore Jachimowicz.

CBSH est assez complet et comprend notamment le coefficient de pleine terre, indicateur allant de 0 à 1 prenant en compte la profondeur des strates de terre” explique Flore Jachimowicz. Avant d'ajouter : *“La biodiversité est très compliquée à mesurer car de nombreux paramètres sont à prendre en compte tels que le nombre d'organismes vivants sur une surface. Mais il faut aussi regarder si cette surface est vivante en profondeur et donc étudier les différentes strates du sol, il faut regarder si cette surface permet à la végétation de croître. En dehors des espèces vivantes végétales et animales, on doit prendre en compte la circulation de l'eau... Cette multiplicité de paramètres très différents les uns des autres fait qu'aujourd'hui il n'existe pas d'indicateurs simples”* explique Flore Jachimowicz.

...



La Jallère, un projet innovant et ambitieux

L'aménagement de la Jallère à Bordeaux Lac prévoit la reconversion d'un quartier tertiaire de 35 hectares (en particulier 50 000 m² de bureaux obsolètes) et la construction, exclusivement sur les sols déjà artificialisés, d'un programme mixte de logements et de bâtiments divers (bureaux, résidence étudiante). Ce projet qui respectera les objectifs de neutralité carbone et de zéro artificialisation nette, a été désigné comme l'un des 22 projets "Territoire engagé pour le logement".

Icade a également pris des engagements assez forts notamment celui de renaturer à 100 % les nouvelles constructions de la promotion et de ses parcs d'affaires à l'échéance 2030. "La loi ZAN va nous obliger à construire sur des sols déjà artificialisés. Ainsi, avec cet objectif de renaturation, nous allons devoir faire l'effort de rendre à la nature, d'une manière ou d'une autre, une partie des fonctions de la terre sur lesquelles nous construirons en désartificialisant les sols. Pour répondre à cet objectif ambitieux, nous pouvons imaginer de nombreuses solutions telles que les toitures végétalisées, des murs comportant des anfractuosités permettant à la biodiversité de venir s'y loger... Les champs des possibles sont immenses" se réjouit Flore Jachimowicz.

L'INNOVATION AU SERVICE DE CES OBJECTIFS

Icade s'appuie sur CDC biodiversité, filiale de la Caisse des Dépôts. Très avant-gardiste sur ces problématiques, la filiale de la Caisse des Dépôts développe à la fois des méthodologies, des outils et des solutions.

Un start-up studio développé par Icade co-crée et investit dans des start-up aujourd'hui au nombre de seize, parmi lesquelles :

- Vertuo, dédiée à la revalorisation des eaux pluviales captées dans un environnement urbain ;
- Terre utile, qui récupère les déchets de chantier, notamment les terres excavées, pour les revégétaliser ;
- Lokimo, basée sur l'IA, qui permet d'avoir en quelques secondes une idée de la richesse en matière de biodiversité d'un territoire en allant chercher et combiner toutes les données publiques existantes.

LA RSE AU CŒUR DU PLAN STRATÉGIQUE

Un nouveau plan d'investissement 2024-2030 sera déployé avec des objectifs additionnels :

- allouer 145 millions d'euros d'investissements environnementaux et rendre conforme 95 % de son portefeuille de bureaux well-positioned à la trajectoire SBTi et au dispositif éco-énergie tertiaire, à horizon 2030. Entre 2019 et 2023, 66 millions d'euros avaient déjà été investis.

- accélérer la décarbonation de l'immobilier en réalisant, d'ici 2030, 1/3 de ses constructions en matériaux bois et biosourcés et 1/3 de rénovation.

"C'est un gros chantier au quotidien et ce budget est à la hauteur de nos ambitions et des engagements que nous nous sommes fixés" confie Flore Jachimowicz. Enfin, l'ensemble des collaborateurs de la promotion et des fonctions transversales ont été formés sur ces grandes problématiques liées à l'environnement que ce soit la biodiversité ou le bas carbone. En 2024, ce sera la foncière. "Nous avons également mis en place l'Icade Climate School. Son objectif : donner aux collaborateurs les compétences pour qu'ils puissent avoir connaissance des leviers et soient capables d'atteindre les engagements ambitieux fixés en matière de réduction de l'empreinte carbone du Groupe." conclut Flore Jachimowicz. ■

Le village des athlètes, un quartier démonstrateur

Le quartier proposera ainsi des immeubles de logements, des bureaux, commerces, restaurants et des espaces dédiés aux loisirs, à l'empreinte carbone réduite, qui répondent aux enjeux du climat à horizon 2050 et permettent une accessibilité universelle. Au cœur du quartier, un îlot paysagé de 3 000 m² comptant plus de 200 arbres de haute tige est également installé, permettant de bénéficier d'un cadre de vie de qualité, avec des espaces arborés favorisant la biodiversité et apportant de la fraîcheur. Pour Nicolas Joly, Directeur général d'Icade "Avec un bilan carbone divisé par deux, le quartier des Quinconces, au cœur du Village des Athlètes, est un véritable démonstrateur de la ville à 2050. Pour remplir ce cahier des charges imposé par la Solidéo, nous avons imaginé ensemble une ville mixte, inclusive, connectée et à l'empreinte carbone réduite. Icade est particulièrement fière de réaliser, avec la Caisse des Dépôts et CDC Habitat, ce morceau de ville hors norme qui accueillera 3 000 athlètes le temps des Jeux, puis 643 logements et des bureaux dès 2026."