

Communiqué de presse
Paris, le 22 octobre 2009

Bonne tenue du chiffre d'affaires de l'activité Foncière au 30 septembre 2009 (+5,0%)

Location de 15 000 m² sur les parcs tertiaires

Cession de 1 148 logements en bloc au troisième trimestre 2009 pour un montant de 126 millions d'euros

Cession de l'immeuble situé 114 avenue des Champs Elysées pour un montant de 90 millions d'euros dans des conditions favorables

Chiffre d'affaires du pôle Promotion en baisse très limitée (-1,3%), malgré une conjoncture difficile

Au 30 septembre 2009, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 089 millions d'euros, en baisse de 5,5% par rapport au 30 septembre 2008 (1 153 millions d'euros). La bonne tenue de l'activité Foncière (chiffre d'affaires en hausse de 5,0%) a compensé en partie la baisse du chiffre d'affaires liée à la cession, courant 2009, des activités d'administration de biens aux particuliers et de facility management, et la forte augmentation des éliminations intra-groupe, conséquence de la montée en puissance du modèle de foncière-développeur et la baisse maîtrisée du chiffre d'affaires du pôle Promotion.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	30/09/2009	30/09/2008	Variation en %
Foncière	316,9	301,8	+5,0%
Promotion	778,6	788,9	-1,3%
Services	120,8	151,5	-20,3%
Eliminations intra-groupe	(127,4)	(89,5)	+42,2%
TOTAL	1 089,0	1 152,7	-5,5%



Foncière-développeur

FONCIERE

Le chiffre d'affaires de l'activité Foncière augmente de 5,0% au 30 septembre 2009 par rapport au 30 septembre 2008. Le chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire atteint 181,2 millions d'euros au 30 septembre 2009, soit une augmentation de 18,0% par rapport au 30 septembre 2008. Parallèlement, le chiffre d'affaires du pôle Foncière Logement diminue de 8,2% en raison des cessions réalisées. En conséquence, le chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire représente désormais 57,1% du chiffre d'affaires de l'activité Foncière contre 50,9% au 30 septembre 2008. Cette augmentation est le fruit de la stratégie de tertiarisation engagée par Icade depuis 2 ans, consistant à céder un portefeuille de logements à faible rentabilité pour affecter ces ressources au développement de projets porteurs de cash-flows et de création de valeur et à l'acquisition d'actifs tertiaires assortis de cash-flows immédiats et relatifs en phase de retournement de cycle.

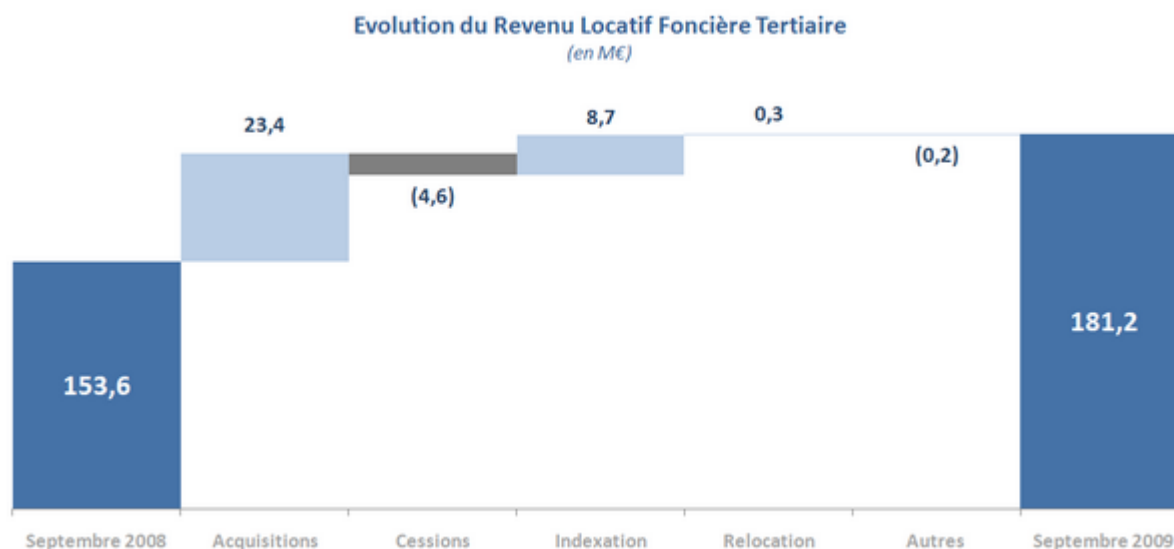
Chiffre d'affaires en millions d'euros		30/09/2009	30/09/2008	Variation en %
Foncière Tertiaire	TOTAL	181,2	153,6	+ 18,0%
	Bureaux en France	48,1	47,4	+ 1,5%
	SIICInvest	7,9	7,6	+ 3,9%
	Bureaux en Allemagne	12,4	11,6	+ 6,9%
	Parcs Tertiaires	65,5	59,9	+ 9,3%
	Equipements Publics et Santé	41,2	21,0	+ 96,3%
	Commerces-Centres Commerciaux	6,1	6,1	0,0%
Foncière Logement		136,0	148,2	-8,2%
	Intra-métier Foncière	(0,3)	0,0	
FONCIERE	TOTAL	316,9	301,8	+5,0%

Pôle Foncière Tertiaire

Chiffres clés au 30 septembre 2009

Le chiffre d'affaires du pôle Foncière Tertiaire représente, au 30 septembre 2009, 181,2 millions d'euros en augmentation de 18,0% par rapport au 30 septembre 2008. A périmètre constant, l'évolution est de 5,6%.

Le graphe ci-dessous présente l'évolution des revenus locatifs sur la période :





Foncière-développeur

L'impact positif des acquisitions (23,4 millions d'euros) résulte principalement de la prise en compte en année pleine des revenus des murs de cliniques acquis au 2nd semestre 2008. L'impact négatif des cessions (4,6 millions d'euros) correspond à la perte de revenus locatifs liée à la cession du 31/33 rue de Mogador dans le 9^e à Paris au 2nd semestre 2008 et à la neutralisation pour restructuration de l'immeuble de Rueil-Malmaison au 1^{er} semestre 2008. L'impact de l'indexation représente 8,7 millions d'euros, soit 6,1%.

Activité Locative

Le pôle Foncière Tertiaire détient 1,3 million de m² de surfaces au 30 septembre 2009. La répartition par activité des surfaces se présente comme suit : parcs tertiaires (35%), bureaux (31%), équipements santé (23%) et commerces et centre commerciaux (11%). Le taux d'occupation financier représente 92,6% au 30 septembre 2009.

IBM quittera comme prévu la Tour Descartes au 31 décembre 2009. Cet actif fera l'objet d'un projet de restructuration significative permettant de livrer en 2012 une tour répondant aux attentes du marché.

Grâce à un travail actif effectué par les équipes d'asset-management, plusieurs baux significatifs ont fait l'objet d'un renouvellement, en 2009, permettant l'extension de la durée du bail :

Locataires	Surfaces renouvelées (hors parkings) en m ²	Date d'effet
UBS	5 365	Juillet 09
Pierre & Vacances	12 357	Janvier 09
Coca-Cola	9 185	Janvier 09
Groupe Euromedia	15 321	Juillet 09
Groupe Alain Afflelou	3 888	Juillet 09
TOTAL	46 116	

Icade est peu exposée aux risques de révision des baux qui découle de l'article L145-39 du Code de commerce. Le risque potentiel de retour à la valeur locative de marché ne représente en effet que 3,3 millions d'euros, soit une perte potentielle maximum de loyers de l'ordre de 1,3%.

Les principales locations du trimestre ont été réalisées sur les parcs tertiaires pour 15 000 m² environ :

- 5 000 m² ont été loués au groupe Sage au Millénaire 2 (Parc du Millénaire), déjà occupé par Nokia et Saint Louis Sucre (taux d'occupation de 36% environ).
- La société Pierre & Vacances, déjà locataire d'une grande partie de l'immeuble « l'Artois » dans le Parc du Pont de Flandre, prendra, en juillet 2010, 6 278 m² de surfaces supplémentaires et plus de 300 m² d'archives occupant ainsi la surface totale du bâtiment, soit 20 000 m².
- La société Rexel, leader mondial de la distribution de matériel électrique, vient de louer le rez-de-chaussée, d'une surface de 2 647 m² d'activités et 510 m² de bureaux, du Bâtiment 521, situé dans le Parc des Portes de Paris. Cet immeuble mixte de bureaux et activités de plus de 19 000 m² est certifié HQE.

Arbitrage

Dans le cadre de sa politique d'arbitrage de son patrimoine, consistant à sélectionner les actifs jugés matures, ne permettant plus de création de valeur, sans potentiel de réversion et générant une probabilité de plus-value de cession importante, Icade a signé une promesse de vente sur un immeuble haussmannien situé au 114, avenue des Champs-Élysées, à Paris (8^e), pour un prix de 90 millions d'euros (hors droits). Ce prix est en ligne avec la valeur expertisée de l'immeuble au 30 juin 2009.



Foncière-développeur

Pôle Foncière Logement

Principaux indicateurs	30/09/2009	30/09/2008
Chiffre d'affaires	136,0	148,2
Loyers libres (€/m ² /mois)	7,92	7,08
Loyers conventionnés (€/m ² /mois)	6,01	5,70
Moyenne loyers libres / loyers conventionnés (€/m ² /mois)	7,77	6,88
Loyers moyens de relocation du secteur libre	10,54	10,15
Taux d'occupation financière	95,5%	95,8%
Taux de rotation	8,2%	8,5%
Cessions en bloc		
. en nombre	3 130	1 021
. prix de vente moyen par m ²	1 375 €	895 €
Cessions à l'unité		
. en nombre	206	181
. prix de vente moyen par m ²	2 083 €	1 908 €

Avec 32 245 logements au 30 septembre 2009, soit près de 1,9 million de m², le chiffre d'affaires du pôle Foncière Logement atteint 136,0 millions d'euros, contre 148,2 millions d'euros au 30 septembre 2008 soit une variation de (8,2)% compte tenu des cessions réalisées.

Les principales évolutions portent sur :

- L'impact de l'indexation des loyers sur la base de l'IRL (1,36% en juillet 2008 produisant son effet en année pleine en 2009) qui atteint 1,6 million d'euros en 2009.
- L'effet de la politique tarifaire, lors de la relocation à un nouveau loyer ou bien de l'application de l'art. 17C (hausse de loyer étalée sur la durée du bail pour combler la moitié de l'écart entre loyer pratiqué et loyer de marché), qui a produit 2,5 millions d'euros de revenus locatifs supplémentaires.
- La perte de revenus locatifs liée aux cessions de logements en bloc ou à l'unité pour 16,1 millions d'euros.

Icade a annoncé, le 30 juin 2009, être entrée en négociations exclusives pour la cession d'une part très significative de ses logements après avoir reçu une offre d'un consortium formé par la Société Nationale Immobilière (SNI, filiale de la Caisse des Dépôts), les grands offices départementaux et bailleurs sociaux d'Ile-de-France. Cette offre reste soumise à des due diligences confirmatoires, à l'obtention définitive des financements ainsi qu'à l'approbation des organes sociaux et/ou tutelles des différents membres du consortium. Elle s'accompagne d'un engagement de reprise des personnels attachés à ces actifs ainsi que des personnels administratifs nécessaires en charge de leur gestion.

Parallèlement à ces négociations, 3 336 logements ont été cédés au cours des 9 premiers mois 2009 dont 1 148 logements en bloc (125,6 millions d'euros) et 73 logements à l'unité (8,6 millions d'euros) au troisième trimestre 2009.

	1 ^{er} trim. 2009	2 ^e trim. 2009	3 ^e trim. 2009	TOTAL
Cessions en bloc				
. en nombre	1 165	817	1 148	3 130
. prix de vente moyen par m ²	1 094 €	1 181 €	1 737 €	
Cessions à l'unité				
. en nombre	60	73	73	206
. prix de vente moyen par m ²	2 164 €	2 097 €	1 737 €	

PROMOTION

Le pôle Promotion réalise un chiffre d'affaires de 778,6 millions d'euros au 30 septembre 2009, en diminution de 1,3% par rapport au 30 septembre 2008, compte tenu d'une conjoncture difficile.

Chiffre d'affaires en millions d'euros	30/09/2009	30/09/2008	Variation en %
Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux et public-santé)	368,6	364,6	+1,1%
Promotion Logement	416,7	431,1	-3,3%
Intra-métier promotion	-6,7	-6,8	-1,5%
TOTAL	778,6	788,9	-1,3%

Promotion Tertiaire (bureaux, centres commerciaux et public-santé)

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Tertiaire (bureaux, centre commerciaux et public-santé) atteint 368,6 millions d'euros au 30 septembre 2009, soit une hausse de 1,1% par rapport au 30 septembre 2008.

L'activité « Bureaux et Centres Commerciaux » progresse de 0,7% par rapport au 3^e trimestre 2008 malgré le ralentissement de l'activité « Centres commerciaux », lié principalement à la livraison en septembre 2009 du centre commercial ODYSSEUM à Montpellier.

L'activité Promotion « Public-Santé » progresse de 5% au 30 septembre 2009 par rapport à la même époque en 2008, en lien avec la montée en puissance des chantiers du Centre Hospitalier de Saint-Nazaire et du Centre Hospitalier de Nancy.

L'activité « Ingénierie », dans un marché fortement concurrentiel, recule de 17%, suite au décalage dans le temps de plusieurs projets.

Au 30 septembre 2009, le portefeuille en promotion Bureaux et Centres commerciaux comprend 173 293 m² en cours de réalisation et 562 574 m² en cours de montage. Les principales opérations génératrices de cash-flow pour la Foncière Tertiaire (notamment les immeubles de bureaux à Villejuif et le centre commercial du Millénaire) seront livrées sur la période 2010-2012.

Au 30 septembre 2009, le portefeuille dans le domaine de la Promotion Tertiaire Public-Santé se compose de 243 551 m² de projets en cours de réalisation et de 32 750 m² de projets en cours de montage.

Promotion Logement

Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion Logement s'élève à 416,7 millions d'euros au 30 septembre 2009, soit une diminution de 3,3% par rapport au 30 septembre 2008.

Face au retournement du marché de la promotion logement, Icade a mis en œuvre au dernier trimestre 2008 une politique prudente de traitements des opérations en limitant au maximum le stock d'invendus et en réduisant immédiatement les mises en chantier. Parallèlement, Icade a développé une offre adaptée pour l'accession à la propriété, l'investissement locatif (loi Scellier), les investisseurs sociaux et institutionnels.

Les ventes notariées s'établissent à 374,5 millions d'euros pour 1 981 logements et lots contre 577,3 millions d'euros et 2 967 logements et lots au 30 septembre 2008. En amont des ventes notariées, les réservations atteignent 3 908 logements (dont 1 514 logements vendus en bloc à des institutionnels) contre 2 687 logements et lots au 30 septembre 2008. Celles-ci généreront un chiffre d'affaires de 689,2 millions d'euros contre 524,3 millions d'euros pour celles signées en 2008. Cette augmentation résulte principalement de la mise en place de la loi Scellier et de la vente en bloc de logements à des organismes sociaux dans le cadre du plan gouvernemental.

Au 30 septembre 2009, le taux de désistement moyen des 9 premiers mois de l'année (après le délai légal de rétractation de 7 jours) atteint 24% des réservations. Le taux moyen d'écoulement du stock est en augmentation par rapport à la moyenne constatée en 2008 (5,4%) et s'élève à 8,4% au 30 septembre 2009. Le stock de 123 logements invendus au 30 septembre 2009, très limité, en baisse par rapport au 30 septembre 2008 (244 logements), représente un montant de 23,5 millions d'euros.



Foncière-développeur

Le backlog s'établit à 608,7 millions d'euros au 30 septembre 2009 en augmentation de 17,3% par rapport au 31 décembre 2008. Le portefeuille foncier représente un potentiel de construction de 9 667 logements et lots pour un chiffre d'affaires prévisionnel de 1 728 millions d'euros.

Dans un environnement de marché qui devrait rester difficile, Icade envisage une baisse du chiffre d'affaires de la promotion logement en 2009 et une marge d'EBO réduite par rapport à 2008.

SERVICES

(en millions d'euros)	30/09/2009	30/09/2008 retraité *	30/09/2008	Variation Vs 2008 retraité
Activités cible				
Property Management	27,6	25,3	4,1	9,1%
Résidences Services	32,9	29,5	29,5	11,5%
Activités de Conseil et d'Expertise	20,4	23,3	10,0	-12,4%
	80,9	78,1	43,6	3,6%
Activités cédées				
Administration de biens aux particuliers	18,1	29,2	44,6	-37,8%
Facility Management	23,8	45,8	63,6	-48,2%
	41,9	75,0	108,2	-44,1%
Intra-métier services	-2,0	-1,6	-0,3	25,0%
TOTAL	120,8	151,5	151,5	-20,3%

* retraité des transferts internes de fonds de commerce, non audité par les CAC

La stratégie sur le pôle Services, annoncée fin 2008, consiste en un recentrage sur les activités comportant de réelles synergies avec les activités de foncière développeur et à plus forte rentabilité. Elle a été conduite sur le premier semestre 2009 avec succès :

- L'activité d'administration de biens pour particuliers a été cédée à Procivis Immobilier au mois de juin 2009
- L'activité de facility management a été cédée au groupe TFN au mois d'août 2009

Dans le même temps, Icade a conduit la structuration de son pôle de services pour faciliter leur pilotage et la mise en œuvre de synergies. Ces activités s'articulent désormais autour de trois métiers (property management, exploitation de résidences services, activité de conseil et d'expertise).

En property management, la baisse conjoncturelle des honoraires, liés à la réalisation de travaux en particulier, a été compensée par le développement d'activité avec de nouveaux clients mais aussi grâce à un élargissement de mandats sur les clients actuels. Pour cette activité, tout en assurant la défense de son portefeuille de grands clients comme CNP, la Caisse des Dépôts, La Tour Montparnasse, La Poste, de nouvelles prestations seront développées.

En France, en 2009, seules 2 résidences services ont été livrées contre 7 au dernier trimestre 2008. En Espagne, l'année 2009 a été marquée par l'ouverture d'une nouvelle résidence située à Valence et une autre, située dans les environs de Barcelone, actuellement en phase de travaux, dont la livraison est programmée pour le 1^{er} janvier 2010.

L'activité de conseil et d'expertise est marquée par un marché immobilier atone qui s'est traduit par une forte baisse de l'activité de transactions. Au-delà de l'activité de transactions plus volatile, les activités de conseil présentent une activité soutenue par l'investissement public qui vient compenser l'attentisme constaté sur l'investissement privé.



ELIMINATIONS INTRA-GROUPE

Les éliminations intra-groupe atteignent 127,4 millions d'euros au 30 septembre 2009. Elles augmentent fortement, conformément au modèle de foncière-développeur et correspondent essentiellement à l'élimination du chiffre d'affaires lié aux opérations réalisées par le pôle Promotion pour le compte du pôle Foncière.

Le pôle Foncière a investi auprès du pôle Promotion dans les opérations suivantes :

- En tertiaire : deuxième immeuble destiné à LCL à Villejuif, Centre Commercial Odysseum à Montpellier. Impact sur le chiffre d'affaires de -72,6 millions d'euros au 30 septembre 2009.
- En logement : Impact sur le chiffre d'affaires de -30,9 millions d'euros au 30 septembre 2009.

POINT SUR LA POLITIQUE DE FINANCEMENT

Icade confirme une situation de passif saine et liquide et dispose de lignes de back-up non tirées de 360 millions d'euros.

PERSPECTIVES

Icade poursuit sa stratégie de tertiarisation grâce notamment au réinvestissement à horizon 2010 du produit de la cession de son portefeuille logement dans des actifs tertiaires aux cash-flows immédiats, sécurisés et relutifs et en se concentrant sur des classes d'actifs dans lesquelles elle est déjà présente et dans lesquelles ses équipes disposent d'un savoir-faire reconnu :

- bureaux en région parisienne ;
- centres commerciaux en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales ;
- murs de cliniques en France.

La période 2010-2014 verra la livraison de plusieurs projets identifiés et pour certains déjà en cours de développement. Ce pipeline de projets d'investissements d'un montant d'un milliard d'euros caractérise la volonté d'Icade de s'appuyer sur l'expertise de l'activité Promotion Tertiaire pour développer des projets générateurs de cash-flows futurs et créateurs de valeur à moyen terme.

A plus long terme, le positionnement d'Icade s'appuie sur l'important relais de croissance que représente le développement de ses parcs tertiaires aux portes de Paris. La maîtrise de ces réserves foncières uniques (76 ha) permettra un développement cadencé en fonction des besoins du marché.

Cette stratégie d'acquisition et de développement, s'appuyant sur les forces et les caractéristiques spécifiques de son patrimoine et de ses équipes, doit permettre à Icade de renforcer sa position de foncière tertiaire de référence avec une large composante de bureaux et bénéficiant d'une diversification d'actifs offrant une meilleure résilience aux cycles immobiliers.

AGENDA

Résultats annuels 2009 : le 17 février 2010 post clôture

A PROPOS D'ICADE

Icade est une société immobilière cotée, filiale de la Caisse des Dépôts, qui exerce les métiers de foncière, de promotion, et de services associés dans les secteurs des bureaux, parcs tertiaires, centre commerciaux, équipements publics - santé et logement. La maîtrise de ses différents métiers permet à Icade d'apporter des solutions adaptées aux besoins de ses clients et d'intervenir de manière globale sur les problématiques actuelles de l'immobilier. En 2008, Icade a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1 599 millions d'euros et un cash flow net courant de 206 millions d'euros. Au 30 juin 2009, l'actif net réévalué de liquidation atteint 4 236,6 millions d'euros soit 86,9 euros par action.



Foncière-développeur

Ce communiqué ne constitue pas une offre, ou une sollicitation d'offre de vente ou d'échange de titres, ni une recommandation, de souscription, d'achat ou de vente de titres d'ICADE. La distribution de ce communiqué peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de ce communiqué sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions. Dans les limites autorisées par la loi applicable, ICADE décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

CONTACTS

Nathalie Palladitcheff
Membre du comité exécutif, en charge des finances,
juridique et informatique
+33 (0)1 41 57 70 12
nathalie.palladitcheff@icade.fr

Rémi Lemay
Responsable communication financière et
externe
+33 (0)1 41 57 71 05
remi.lemay@icade.fr