



préparé par Pierre-Yves Rogez (71 IL)

L'immobilier à l'Icam

Projets immobiliers : de nouveaux enjeux pour l'Icam

L'évolution des pratiques pédagogiques inscrites au plan stratégique de l'Icam a une influence sur l'immobilier du groupe. Constructions, extensions et réhabilitations sont imaginées dans une nouvelle logique, qui fait la part belle au « juste nécessaire ». Avec, au cœur de chacun de ces projets, la contribution fondamentale de la Fondation Féron-Vrau.

Avant d'évoquer en détails l'élan donné aux projets immobiliers de l'Icam, il convient de revenir en quelques lignes sur la nature des évolutions pédagogiques, déjà à l'œuvre sur les sites. L'Icam ambitionne de préparer au mieux ses jeunes ingénieurs aux évolutions économiques, sociétales et environnementales d'aujourd'hui et de demain. Dans cette optique, un certain nombre de qualités sont ainsi développées chez les étudiants : la solidarité, l'ouverture au monde, le sens de l'entrepreneuriat, la créativité, la responsabilité... Avec, en toile de fond, des pratiques innovantes qui donnent beaucoup d'autonomie aux élèves et qui décloisonnent les disciplines au profit de travaux de groupe et d'expérimentations. Cette nouvelle façon d'aborder l'enseignement a une conséquence directe : le besoin d'espaces mutualisés, collaboratifs, parfois sous forme de « FabLab », qui conduisent finalement l'Icam à occuper moins de mètres carrés, mais « mieux », en conservant son exigence scientifique et la visée humaniste qui entoure chacun de ses projets.

L'incontournable Fondation Féron-Vrau

Lorsqu'il est aujourd'hui question d'immobilier à l'Icam, les regards se tournent invariablement vers la Fondation Féron-Vrau. Le dernier plan stratégique consolide son rôle de pilote des projets immobiliers, en lien avec les entités concernées, sites ou groupe. « Du point de vue de la Fondation, détaille son président Pierre-Yves Rogez (71 IL), la mission consiste à développer le patrimoine, existant ou à venir, dans une logique de "campus

attractif" et à procéder, dans certains cas, à un arbitrage vente ou location pertinent. » La position centrale de la Fondation a, d'ores et déjà, conduit à une évolution essentielle : tous les sites reliés à elle par un commodat qui leur permettait, jusqu'alors, d'occuper gracieusement les bâtiments dont elle est propriétaire, seront, à terme, gérés dans le cadre d'un bail, incluant le versement d'un loyer. « Cela permet à la Fondation de provisionner des fonds destinés à financer de grands travaux de réhabilitation ».

Le « juste nécessaire »

Un autre concept fort guide désormais tous les projets immobiliers, qu'il s'agisse d'une rénovation ou d'une construction (comme celle du site de Paris-Sénart, inauguré en 2015) : il s'agit du « juste nécessaire ». « Une grande consultation a été lancée auprès des équipes, sur chaque site », poursuit Pierre-Yves Rogez, les interrogeant sur leurs besoins en mètres carrés, mais aussi en type de surface (open space, atelier, etc.). « Le résultat a révélé de vrais besoins en plateaux modulables, adaptés au travail en groupe, et certainement moins de grands amphithéâtres et de

salles de cours traditionnelles ». Les équipes ont, aussi, trouvé par elles-mêmes une réduction des surfaces pédagogiques de l'ordre de 20%. Un changement de paradigme qui suppose des évolutions et de nouveaux fonctionnements, mais qui offre, aussi, de vraies opportunités, comme sur le site de Lille (ci-après). Ces nouvelles perspectives ont, de plus à l'évidence, un impact favorable sur les coûts d'exploitation (chauffage notamment) et de maintenance.

Le cas de la Bienfaisance

Concernant « l'arbitrage location ou vente » auquel Pierre-Yves Rogez fait référence, l'exemple de la Bienfaisance est éclairant : le Groupe occupait, sous le régime du commodat, les locaux de la rue de la Bienfaisance dont la Fondation est propriétaire. En cohérence avec la nouvelle décision d'établir un bail pour toutes les entités Icam, la question de rester ou partir s'est posée pour le Groupe. Au final, deux visions ont convergé : le groupe souhaitait, d'un côté, se rapprocher de l'univers de l'entrepreneuriat et de l'innovation ; il a trouvé une opportunité très intéressante auprès du « Village by CA* » rue La Boétie, qui abrite des start-up prometteuses et permet de vrais échanges entre ses membres. De l'autre côté, la Fondation a saisi l'occasion de louer ces locaux, au prix du marché parisien, moyennant quelques travaux préalables de rénovation. Des bureaux similaires au deuxième étage, octroyés jusqu'alors à la FESIC, seront aussi loués dans les mêmes conditions. « C'est une opportunité supplémentaire de faire fructifier le patrimoine de la Fondation, afin de disposer de fonds supplémentaires au service du Projet Icam ».

Optimisé, réorganisé et judicieusement piloté, l'immobilier à l'Icam est une base solide, qui crée un terrain propice aux plus grands projets de développement du groupe.

*Le « Village by CA » est une structure portée par le Crédit Agricole, à Paris et en région. Elle héberge des start-up en développement, pendant deux ans maximum, puis propose ensuite des locaux permettant de poursuivre l'aventure entrepreneuriale, tout en restant dans l'écosystème du Village. Plus d'informations sur : www.levillagebyca.com

Work in progress

La quasi totalité des sites Icam connaissent, à l'heure actuelle, des travaux leur permettant de gagner en modernité, afin de créer des conditions de formation favorables, tant du point de vue du confort que de celui des aménagements techniques et pédagogiques. Voici deux exemples qui illustrent pleinement la nature de ces évolutions en cours sur les sites.

Un nouveau visage pour Toulouse

L'Icam site de Toulouse et la Fondation Féron-Vrau se sont rapprochés de la mairie de Toulouse et de son bailleur social, Toulouse Métropole Habitat, pour repenser en profondeur le site de la Cartoucherie. Une vraie transformation, qui débutera dans moins d'un an.

Les futurs travaux du site de Toulouse sont à la convergence de deux volontés : d'une part, la nécessité de ramener la résidence étudiante au cœur du campus Icam, cette dernière étant actuellement à 800 mètres de l'école. D'autre part, le secteur de la Cartoucherie bénéficie d'une attention municipale forte, visant à le transformer en éco-quartier. La collaboration avec la municipalité permettait donc d'imaginer

Fondation Féron-Vrau

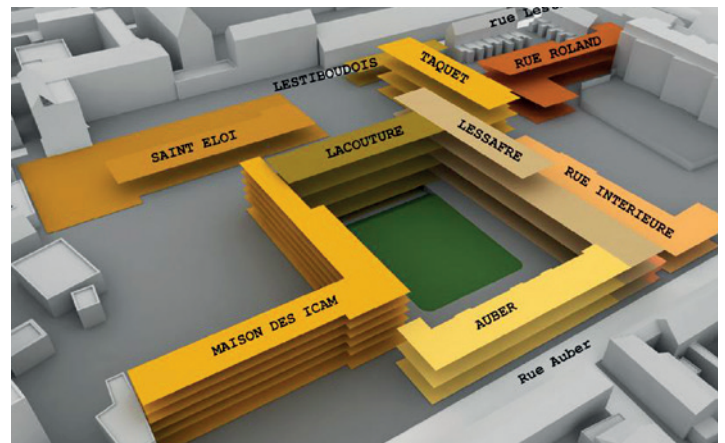
un projet global et cohérent. « La résidence actuelle, propriété de la Fondation Féron-Vrau, a été vendue en 2016, explique Pierre-Yves Rogez. La nouvelle résidence sera construite par Toulouse Métropole Habitat, mais l'Icam en gardera la gestion. Par ailleurs, le site de Toulouse s'étend sur 30 000 m², ancienne propriété du GIAT, pour lesquels la Fondation bénéficie d'un bail emphytéotique. Nous allons en céder 10 000 à la municipalité, dans le cadre de son projet de réhabilitation. Sur les 20 000 m² restants, une part sera allouée à la résidence, et le reste sera réaménagé. Certains bâtiments seront détruits et reconstruits. » Un seul permis de construire est nécessaire à l'aboutissement de ce projet. « L'objectif est que les étudiants entrent dans leur nouvelle résidence et leurs nouveaux bâtiments pédagogiques en septembre 2019. Là encore, le principe du « juste nécessaire » a joué, puisque nous allons pouvoir gagner 20% de surface. » D'ici deux ans, l'Icam site de Toulouse sera donc profondément transformé et deviendra un campus à part entière, avec une résidence étudiante intégrée et des aménagements parfaitement en phase avec les nouvelles exigences pédagogiques.

Quand Lille se réorganise

Depuis 2015, un groupe de travail associant, d'une part, l'Icam site de Lille et la Fondation Féron-Vrau, et, d'autre part, la société Rabot-Dutilleul, partenaire de longue date du Groupe, envisage la reconfiguration du site de Lille. Voici une esquisse de ce projet en avant-première.

Avant d'envisager la rénovation du site de Lille, l'Icam s'est interrogé sur la pertinence de rester ou non dans ses bâtiments, certes ancrés dans l'histoire de l'école, mais exigeant d'importants investissements. « Un tel patrimoine est cependant exceptionnel, souligne Pierre-Yves Rogez, nous avons donc pris la décision de rester. » Les questions se sont ensuite posées sur la nature des travaux. Fallait-il détruire et reconstruire ? La réhabilitation de l'existant a finalement été retenue. Ce projet structurant sera soumis à la décision du conseil d'administration du

groupe Icam. « Comme pour tous les sites, poursuit Pierre-Yves Rogez, l'enquête auprès des équipes a permis de mettre à jour de nouveaux besoins en locaux. Actuellement réparti sur 27 000 m² (moins environ 4 000 m² du bâtiment de la rue Roland, déjà loué à une autre école), le site de Lille a en réalité un besoin de 19 000 m². » Ce sont ainsi, là encore, 20% des surfaces qui peuvent être gagnées, optimisées et devenir source de nouveaux produits - ces chiffres ne concernent que la partie péda-



gogique et R&D, la résidence ayant déjà été rénovée récemment. Les 20% libérés correspondent aux bâtiments Lestiboudois et Taquet, qui connaîtront de profondes transformations à cette occasion. Si le projet architectural doit être précisé, l'objectif est en revanche, lui, bien défini : permettre au site de Lille de s'inscrire dans une nouvelle dynamique et de s'adapter aux pratiques pédagogiques actuelles et futures, pour en faire un « campus attractif », dans une logique d'optimisation du patrimoine de la Fondation, au bénéfice des grands projets du Groupe.

L'association des ingénieurs Icam a déménagé Pourquoi ?

La Fondation Féron Vrau avait fait l'acquisition des locaux du 35 rue de la Bienfaisance à Paris, le 1er décembre 1993. Cet investissement immobilier consistait en une indivision avec l'ECAM (25%) pour le 1er étage et un achat en pleine propriété pour le 2ème étage. Les services support du Groupe Icam, l'association des ingénieurs ECAM, l'association des ingénieurs Icam occupaient le premier étage, le deuxième est loué à la FESIC.

Depuis quelques années, l'entité Groupe Icam réfléchissait à la modernisation de son espace de travail, l'ECAM ayant exprimé le souhait de rapatrier le siège de son association à Lyon. Parallèlement la Fondation Féron Vrau a décidé d'optimiser et de valoriser au mieux son patrimoine immobilier pour tenir son objectif de soutien financier aux projets des plans stratégiques de l'ensemble des entités constitutives du Groupe Icam.

Ce déménagement qui n'a pas généré pas de coûts supplémentaires pour les Icam Alumni, nous a donné l'opportunité de travailler dans un environnement rajeuni, accueillant, porteur d'ambition entrepreneuriale, et a permis à la Fondation Féron Vrau de louer les locaux aux conditions du marché parisien.

Où ?

C'est dans ce contexte que les Conseils d'Administration du Groupe Icam et de l'Association des Ingénieurs Icam ont validé le transfert de leurs bureaux au « Village by CA » situé au :

53 rue la Boétie, 75008 Paris,

à deux pas de la rue de la Bienfaisance... et à 100 mètres de la station de métro « Miromesnil ».

Sur le principe de l'espace de travail ouvert, les Icam alumni occupent un espace de 25 m², le Groupe Icam 45 m². Nous disposons d'une grande salle de réunion de 45m² équipée des moyens modernes de communication, ainsi que d'une plus petite salle de réunion sur réservation. Par ailleurs, en fonction des nécessités, nous pouvons louer, à la demande, des salles de réunion.

Vous pourrez toujours joindre l'association, par téléphone, au 01 53 77 22 22, et par internet à l'adresse assoc@icam.fr

Les « Villages by CA », portés par les caisses régionales du Crédit Agricole sont les plus importants incubateurs de start-up en France. C'est une opportunité unique pour l'Icam, ses étudiants, ses ingénieurs, de se rapprocher de ceux qui feront l'économie de demain : les créateurs d'entreprises innovantes.