

L'EXPERTISE  
DE L'INGÉNIERIE  
LA MAÎTRISE DE LA  
CONSTRUCTION

PHARMACEUTIQUE  
COSMÉTIQUE  
BIOTECHNOLOGIES DE SANTÉ



# AVEC IDEC SANTÉ, BÂTISSEZ PLUS QU'UN PROJET



Industriels pharmaceutiques, biotechnologies de santé, de la cosmétique, nos équipes réalisent des projets calqués sur vos enjeux industriels, économiques et environnementaux.

Nous nous distinguons par une approche, centrée sur un accompagnement sur-mesure et clé en main qui s'illustre par des engagements forts sur un prix fixe, des délais maîtrisés et une qualité d'exécution.

**22**  
ans  
d'expérience

**+100**  
projets  
réalisés

**75**  
collaborateurs

**10 000**  
m<sup>2</sup> de salles propres  
réalisés chaque année



*Nous capitalisons depuis plus de 20 ans sur les projets réalisés aux côtés de nos clients pour satisfaire les plus hauts niveaux d'exigence, de technicité et d'excellence pour vos futures opérations en intégrant les enjeux énergétiques et de décarbonation.*

**Cédric de WAVRECHIN**  
Directeur Général IDEC SANTÉ

# UN ACCOMPAGNEMENT GLOBAL

## CONSEIL

Un accompagnement dans le développement de vos installations en intégrant vos objectifs industriels et leur évolutivité future.

## CONCEPTION

Des experts au service de vos projets : ingénieurs bureau d'études, lots techniques, prix, environnement, experts BPF & BPL, architectes, ...

## CONSTRUCTION

Des spécialistes internalisés de la construction pour donner vie à vos projets en respectant une qualité d'exécution, environnementale et de sécurité.

## QUALIFICATION

Réalisation à vos côtés de l'ensemble des dossiers requis pour vos autorités, nécessaires à la mise en service et la qualification de vos installations.

# DES HOMMES AU SERVICE DE VOS PROJETS



Dès la genèse de vos projets immobiliers, nous vous accompagnons dans la co-conception de votre futur bâtiment.

Plan Directeur industriel, études en deux phases avec des rendus précis, nous intégrons l'ensemble de vos leviers industriels et normatifs : BPF, ICPE, QHSE. Nous pilotons ensuite la construction de votre opération avec l'appui d'un réseau de partenaires fidèles.

## UNE OFFRE CLÉ EN MAIN



ENGAGEMENT SUR  
LES DÉLAIS



PRIX FERME, GLOBAL  
ET FORFAITAIRE



CONFIANCE  
ET TRANSPARENCE



DÉMARCHE QUALITÉ  
CERTIFIÉE



UN INTERLOCUTEUR  
UNIQUE



DES PROJETS EN  
TOUTE SÉRÉNITÉ

# NOS EXPERTISES TECHNIQUES

Nos ingénieurs, techniciens, experts process et fluides spéciaux mobilisent leur savoir-faire et leur expérience pour réaliser à vos côtés des projets ambitieux qui s'inscrivent dans votre schéma industriel.



## SALLES PROPRES

Nos experts réalisent les salles propres nécessaires à la recherche, au développement et à la production de vos médicaments, ingrédients, composants pharmaceutiques, cosmétiques et dispositifs médicaux.



## FLUIDES SPÉCIAUX

Votre activité industrielle exige l'utilisation de fluides spéciaux pour assurer la production de vos produits : EPU, EPPI, vapeur propre, gaz de laboratoire, air comprimé, eau siliconée...



## FROID INDUSTRIEL

Nous vous accompagnons dans l'intégration de vos chambres froides positives et négatives destinées au stockage et à l'entreposage de vos ingrédients ou produits finis.



## USINE 4.0

Digitalisation de vos systèmes, gestion et planification de votre production ou pilotage énergétique sont intégrés dans notre réflexion.



## BONNES PRATIQUES DE FABRICATION (BPF/GMP)

Nous vous accompagnons dans le respect des Bonnes Pratiques de Fabrication (BPF) qui dictent votre activité. Nous appliquons également toutes les normes ISO requises.



## QUALIFICATIONS (FAT / SAT / QC / QI / QO)

Les Qualifications pharmaceutiques s'intègrent dans l'accompagnement proposé par nos équipes. Plan directeur de commissionnement et/ou de qualification et suivi sont réalisés à vos côtés.

# NOTRE MÉTHODOLOGIE

## PLAN DIRECTEUR IMMOBILIER

Programme du projet  
et développement de scénarii  
et esquisses associées.

## AVANT PROJET DÉFINITIF

Développement des études  
techniques nécessaires à la  
réalisation du projet.

## DOSSIERS ADMINISTRATIFS

Elaboration des dossiers PC, ICPE et  
certifications environnementales.

## PLAN QUALITÉ

Plan qualité élaboré dans le respect  
des référentiels applicables (BPF, BPL).

## AVANT PROJET SOMMAIRE

Développement et précision du  
projet retenu à l'issue des études de  
faisabilité.

## OFFRE CLÉ EN MAIN

Engagement sur un prix fixe, une  
qualité d'exécution et des délais  
maîtrisés.

## CONSTRUCTION

Travaux de construction ou de  
réaménagement.

## QHSE

Intégration d'une démarche QHSE pour  
satisfaire vos enjeux de production.

# NOTRE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

En maîtrisant l'aspect immobilier, technique et l'intégration de votre futur process, nos équipes respectent l'ensemble de vos enjeux. Cette vision globale permet une conception optimisée vous garantissant des ouvrages fonctionnels et performants.



# DÉCARBONATION & ÉNERGIES VERTES

Plus qu'un simple vecteur de communication, la décarbonation et les énergies vertes s'intègrent désormais pleinement dans le développement de nouveaux projets immobiliers. Réglementation, coût de l'énergie, démarche RSE, nous vous accompagnons pour répondre à l'ensemble de ces enjeux.

En intégrant cette dimension responsable dès la genèse de vos projets, nous sommes en mesure de vous proposer les solutions les plus innovantes pour limiter au maximum l'impact carbone de votre opération, réduire ses consommations et capitaliser sur une énergie verte produite au cœur de vos installations.

## POURQUOI DÉCARBONER VOS PROJETS ?



RESPECT DE  
L'ENVIRONNEMENT



CONTRER LA HAUSSE  
DU COÛT DE L'ÉNERGIE



LIMITER VOTRE  
IMPACT CARBONE



INTÉGRER LES NORMES  
ET RÉGLEMENTATIONS



VALORISER VOTRE  
PATRIMOINE



INTÉGRER VOTRE  
DÉMARCHE RSE



# UN PANEL DE STARTUPS INNOVANTES

En plus de l'accompagnement proposé par nos équipes sur le volet immobilier et l'intégration process, nous capitalisons sur les startups intégrées dans le fonds d'investissement GROUPE IDEC INVEST Innovation pour appliquer sur vos opérations les solutions les plus innovantes. Cette démarche est appuyée par notre entrée au capital d'Innoenergy.



Accélérateur de startups liées aux énergies vertes



Stations de distribution d'hydrogène vert



Combustible hydrogène pour l'industrie



Stockage d'énergie verte par cogénération



Incubateur de biotechnologies de santé

# OPÉRATIONS VERTUEUSES

**Chaque projet immobilier réalisé à vos côtés est unique. Son approche environnementale et énergétique l'est tout autant. A travers trois opérations phares, découvrez un aperçu des solutions applicables sur vos futurs outils industriels.**

## LEED GOLD ET OMBRIÈRES PHOTOVOLTAÏQUES



**CHIESI**

À travers un accompagnement de nos équipes, cette opération a obtenu la certification LEED Gold, gage de sa performance environnementale pendant les phases de construction et d'exploitation. Ce projet intègre également des ombrières photovoltaïques permettant de couvrir 18% des besoins énergétiques du site.

## UNE TRIPLE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE



**L'OREAL**

La plateforme logistique L'OREAL réalisée par IDEC SANTE profite de sources d'énergies vertes avec une chaufferie bois, des panneaux photovoltaïques en toiture et de la géothermie sur sonde. Elle bénéficie ainsi d'une triple certification environnementale : BREEAM Niveau Excellent, LEED Gold et Biodiversity Performant.

## UNE APPROCHE RESPONSABLE ET VERTUEUSE



**DIOR PARFUMS**

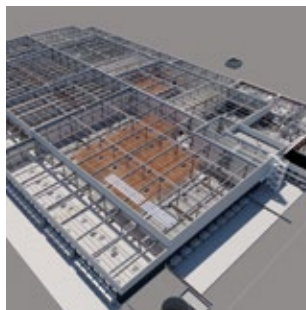
Sous l'impulsion de DIOR Parfums, nos équipes se sont efforcées de concevoir une opération symbole des engagements responsables de cette belle maison de cosmétique. Ce laboratoire de Contrôle Qualité profitera d'une toiture végétalisée et visera une certification BREEAM Niveau Excellent, synonyme de son approche vertueuse.

# NOTRE ACCOMPAGNEMENT



## INTÉGRATION D'ÉNERGIES VERTES

Géothermie  
Photovoltaïque  
Hydrogène vert



## MISE EN PLACE D'UNE ÉCO-CONCEPTION

Matériaux biosourcés  
Toitures végétalisées  
Toitures à revêtement réfléchif



## EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Retraitement d'air  
Récupération de chaleur  
Isolation renforcée



## GESTION TECHNIQUE INTELLIGENTE

Monitoring  
Pilotage énergétique  
Éclairage intelligent

# PHARMACEUTIQUE



*L'ambition d'IDEC SANTÉ d'être un acteur clé dans notre filière pharma est à la hauteur de l'engagement de ses équipes auprès de ses clients et en toute circonstance.*

*Ses valeurs sont une garantie dans la réalisation des projets et aussi dans le relationnel que nous pouvons avoir entre un Maître d'œuvre et un Maître d'ouvrage, au quotidien.*

*Un de mes constats : avoir le sentiment que les équipes d'IDEC SANTÉ œuvrent sur un projet comme si cela était pour elles-mêmes !*

## CHIESI

La Chaussée-Saint-Victor (41) | 14 700 m<sup>2</sup>

Conception et construction d'un site industriel pharmaceutique et installation d'ombrières photovoltaïques

**Franck VILJIN**  
Directeur Industriel CHIESI



## 15 ANNÉES DE COLLABORATION – 4 tranches réalisées en site occupé



**2008** | CHIESI Distribution | 1 000 m<sup>2</sup>  
Construction d'un entrepôt de stockage et chambres froides positives et négatives

**2015** | Projet Poudres | 5 580 m<sup>2</sup>  
Réalisation d'une extension du site : salles propres, laboratoires, stockage et bureaux

**2022** | Projet pMDI | 8 200 m<sup>2</sup>  
- Extension d'une zone de production et de stockage (5 400 m<sup>2</sup>)

- Réaménagement d'une zone de production et de laboratoires (2 800 m<sup>2</sup>)

- Création d'un restaurant d'entreprise

- Salles propres ISO 8 pour la fabrication de médicaments hautement actifs

- Réalisation des qualifications pharmaceutiques SAT/QI/QO

- Démarche HSE forte, certification LEED

**2023** | Pose d'ombrières photovoltaïques | 3 410 m<sup>2</sup>



*Le travail en amont de conception, de design et d'études qui est mené par IDEC SANTÉ est pour nous un point majeur de la réussite de notre projet.*

**MARC CUDELOU**  
Directeur du site  
INNOTHERA CHOUZY



## **INNOTHERA**

Chouzy-sur-Cisse (41) | 7 500 m<sup>2</sup>

Conception et extension d'un bâtiment de production pharmaceutique

- Zones propres de production et de stockage, laverie, zones de stockage, vestiaires, bureaux, site soumis aux ICPE, salles propres ISO 8, maîtrise du risque de dissémination des matières premières (antibiotiques)



## **MERCK**

Molsheim (67) | 1 000 m<sup>2</sup>

Réaménagement d'une unité de production pharmaceutique



## **ROCAL**

Paris (75) | 1 200 m<sup>2</sup>

Conception et réaménagement d'un site industriel pharmaceutique

# PHARMACEUTIQUE



*Nous avons choisi un partenaire unique, IDEC SANTÉ, capable de maîtriser tous les aspects techniques de notre projet et de répondre aux exigences de l'environnement Pharma. Nous sommes très satisfaits de notre collaboration sur cette réalisation ambitieuse. Ils ont su répondre à nos besoins spécifiques et le contrat clé en main nous a permis de cadrer le projet tout en gardant de la flexibilité dans la phase exécution.*

**Pierre-Yves FAVENNEC**

VP Global Operations APTAR PHARMA



## APTAR PHARMA

Granville (50) | 16 000 m<sup>2</sup>

Conception et construction d'un nouveau site de production d'articles de conditionnement primaire pour produits pharmaceutiques injectables

- 3 tranches principales de travaux réalisées de juin 2021 à octobre 2024 : zones propres de production et de stockage, zones non classées de production et de stockage, vestiaires, bureaux
- Salles propres ISO 5 à 7, démarche HSE forte, certification LEED silver, site soumis aux ICPE



## SGS FRANCE

Saint-Benoît (86) – 2 000 m<sup>2</sup>

Conception, extension et réhabilitation d'un laboratoire de bioanalyses pré-clinique et cliniques

- Bureaux, réception et stockage d'échantillons et de produits chimiques
- Laboratoires d'immunoanalyse, spectrométrie de masse et biologie cellulaire
- Réalisation des travaux sur site occupé

# ÉCHANGES SUR LE CLÉ EN MAIN



**Gilles LETORT, Pharmacien et Responsable Commercial IDEC SANTÉ** détaille l'accompagnement qui vous est proposé pour donner vie à vos projets industriels.

## Qu'est ce qui caractérise cet accompagnement ?

Nous nous positionnons en interlocuteur unique de nos clients, des études préalables, à la conception technique et architecturale, l'intégration process, la réalisation des travaux, jusqu'à la mise en service en intégrant les qualifications.

## Quels sont les avantages pour vos clients ?

Nous apportons une visibilité précise des moyens à mettre en œuvre pour concrétiser leur projet immobilier et industriel. Prix ferme, engagement sur les délais et une qualité d'exécution, nous basons nos échanges sur une relation de confiance et de transparence pour mener à leurs côtés des opérations en toute sérénité.

## Sur quels types de projets vous positionnez-vous ?

Notre cœur de métier réside dans le fait d'accompagner nos clients de la conception à la construction de leurs futurs outils industriels. Nous nous positionnons également sur des projets de construction dont la conception a déjà été menée par nos clients, toujours avec une offre clé en main. Nous avons ainsi la faculté de répondre à tous les besoins et demandes de nos clients.

# COSMÉTIQUE



*Nous avons fait appel à des professionnels pour nous accompagner sur l'ensemble du projet, de la conception à la réalisation des travaux, sans oublier tout le support en matière de normes et le dépôt du permis de construire.*

**Dominique BIDAUT**  
Président DECORTIAT ESTELLE



## DECORTIAT ESTELLE

Saint-Laurent-Nouan (41) | 7 000 m<sup>2</sup>

Conception et construction d'un site industriel cosmétique

- Extension de 3 000 m<sup>2</sup> du conditionnement & stockage, réaménagement de 4 000 m<sup>2</sup> du conditionnement, bureaux et locaux sociaux
- Travaux en site occupé, amélioration des flux personnels et produits, conformité aux BPF cosmétiques



## L'OREAL

Vennecy (45) | 35 000 m<sup>2</sup>

Construction d'une plateforme de stockage de produits cosmétiques



## L'OCCITANE

Manosque (04) | 13 500 m<sup>2</sup>

Construction d'une plateforme de stockage de produits cosmétiques





## **DIOR PARFUMS**

Saint-Jean-de-Braye (45) | 5 700 m<sup>2</sup>

Conception et construction d'un nouveau bâtiment de laboratoires et bureau qualité

- Site soumis aux ICPE
- Certification BREEAM Excellent



## **SISLEY**

Vendôme (41) | 21 000 m<sup>2</sup>

Conception et construction d'un site industriel cosmétique

- BPF Cosmétiques
- Usine 4.0
- Contraintes ICPE fortes
- Projet bas carbone

# BIOTECHNOLOGIES DE SANTÉ



## HEALTHTECH STATION, PROJET FINANCÉ PAR GROUPE IDEC INVEST

Tours (37) | 9 500 m<sup>2</sup>

Conception et construction d'un incubateur de biomédicaments

Idéalement situé à proximité du Bio3 Institute (Université de Tours – Groupe IMT) pour faciliter le passage à des locaux GMP-like pour tester des technologies de bioproduction, le bâtiment s'étendra sur 9 500 m<sup>2</sup>, dont 5 600 m<sup>2</sup> dédiés à la maturation, l'incubation et l'accélération, avec 800 m<sup>2</sup> d'espaces de coworking et 350 places de bureaux

- Incubateur accueillant des entreprises françaises issues des biotechnologies et medtechs
- Un accompagnement complet des startups de la maturation à l'industrialisation
- 12 sociétés retenues au sein de l'incubateur
- 600 personnes accueillies à terme
- 100 laboratoires L2 avec équipements de pointe



# NOS PARTENARIATS ET ACTIONS DE MÉCÉNATS



1er Cluster pharmaceutique en Europe, POLEPHARMA se positionne en réseau d'excellence et d'innovation de la filière santé Made in France avec une expertise au service de l'ensemble de ses adhérents.



La COSMETIC VALLEY est un pôle de compétitivité qui rassemble les grands noms de la cosmétique (production, façonnage, R&D) pour favoriser l'innovation et leur rayonnement en France et à travers le monde.



La FONDATION DU SOUFFLE, reconnue d'utilité publique, lutte contre toutes les maladies respiratoires à travers trois missions : la recherche, la prévention/sensibilisation et l'aide sociale d'urgence.



L'INSTITUT DU CERVEAU (ICM), implanté au cœur de la Pitié-Salpêtrière à Paris, est le plus grand centre de recherche au monde consacré à la recherche de traitements efficaces pour les lésions du système nerveux.

# NOS COLLABORATEURS ONT LA PAROLE



*Ce que j'apprécie dans mon travail c'est la richesse et la diversité des projets et le degré d'exigence associé qui permettent à chacun d'entre nous de progresser dans son domaine d'expertise, dans un esprit de cohésion et d'écoute.*

**SARA** - Architecte



*IDEC SANTÉ se résume pour moi en trois valeurs fortes : la réactivité face aux demandes des clients, l'efficacité, mais surtout la satisfaction client qui demeure tout au long du projet la priorité de tous. A cela s'ajoutent un esprit d'équipe et une cohésion qui font de chaque projet mené une réussite.*

**WAËL** - Chef de projets



*Ce qui me plaît chez IDEC SANTÉ, au-delà des projets ambitieux sur lesquels j'ai plaisir à travailler, c'est l'esprit familial, la cohésion et la dynamique que nos managers ont su nous transmettre.*

**AYMERIC** - Ingénieur travaux



*Arrivée chez IDEC SANTÉ en tant qu'alternante dans le cadre de mes études, mes conditions d'apprentissage au sein de l'entreprise furent optimales dans un climat de confiance et de partage. Une vraie réussite puisqu'IDEC SANTÉ a souhaité poursuivre l'aventure en m'offrant un CDI.*

**ÉLODIE** - Assistante travaux

# RENDEZ-VOUS EN 2024

## NOTRE FUTUR SIÈGE SOCIAL

Le GROUPE IDEC bâtit à La Chaussée-Saint-Victor (41), à proximité de ses actuels bureaux, un Campus qui rassemblera dans un même espace son futur siège régional et plusieurs lieux de vie, d'échanges et de partage. L'accent sera porté sur la qualité de vie au travail des futurs utilisateurs de ce programme qui s'étendra sur près de trois hectares et laissera la part belle au respect de l'environnement et de la biodiversité.

La dimension énergétique ne sera pas oubliée avec des installations photovoltaïques qui alimenteront le siège et une boucle d'eau tempérée partagée issue d'une station de géothermie.

Le CAMPUS by GROUPE IDEC comprendra également une académie de formation qui abritera les futures promotions de la Licence Management de projets et de travaux by GROUPE IDEC et un centre de sport et bien-être avec piscines, balneo et spa de 3 000m<sup>2</sup>.



# DES SERVICES ADDITIONNELS À HAUTE VALEUR AJOUTÉE

En imaginant des services additionnels pour des opérations cousues main, nous vous proposons des projets immobiliers plus intelligents, connectés, durables et attractifs.

## RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT



## ENVIRONNEMENT & BIODIVERSITÉ



## QUALITÉ HYGIÈNE SÉCURITÉ ECO-RESPONSABILITÉ



## ARCHITECTURE & AMÉNAGEMENT



# IDEC SANTÉ, UNE FILIALE DU GROUPE IDEC



Acteur majeur de l'immobilier réunissant plus d'une vingtaine de sociétés expertes dans leurs domaines, le GROUPE IDEC intervient en France et à l'international pour aménager, développer, financer, proposer des solutions énergétiques innovantes, concevoir et construire tous types de bâtiments.

**550**  
collaborateurs  
en France

**+1000** Ha  
aménagés ou en  
cours

**260 M**  
d'euros  
d'actifs immobiliers

**515 M**  
d'euros  
de CA en 2022

## UNE SYNERGIE UNIQUE

### AMÉNAGEMENT & PROMOTION

Une maîtrise des meilleurs fonciers pour développer vos projets immobiliers

### CONCEPTION & CONSTRUCTION

Huit bâtisseurs au service de vos opérations les plus ambitieuses

### INVESTISSEMENT

Un investissement sur-mesure pour vous accompagner dans votre développement

### ÉNERGIE

Des solutions uniques pour réinventer l'usage de l'énergie

### INTERNATIONAL

Un accompagnement complet pour développer vos projets à l'international

### INNOVATION

Un soutien à l'innovation pour un développement responsable et durable



Découvrez notre  
accompagnement  
en vidéo

[IDEC-SANTE.COM](https://www.idec-sante.com)

**+33 (0)2 54 74 99 02**

#### **VOS INTERLOCUTEURS**

**Cédric de WAVRECHIN**  
Directeur Général

**Gilles LETORT**  
Pharmacien  
Responsable Commercial

#### **NOTRE AGENCE**

Blois  
3, Rue Copernic  
La Chaussée-Saint-Victor – CS 83425  
41 034 BLOIS CEDEX