



DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS

6 FÉVRIER 2024



NOS ATOUTS NOS ENJEUX



NOTRE MARCHÉ

Vers un accompagnement durable de l'écosystème aéroportuaire et des territoires

01

NOTRE VISION ET
NOS AMBITIONS

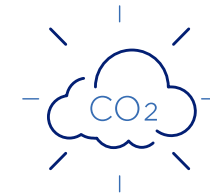
L'immobilier : un foncier en pleine propriété comme atout majeur



Incontournable
pour les acteurs
aéroportuaires



qui prend en compte les
caractéristiques du
marché immobilier pour
contribuer à **l'intégration
des territoires**



qui évolue vers une
démarche systématique de
sobriété vers la
décarbonation pour
répondre aux **ambitions
environnementales**

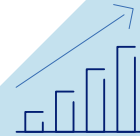
NOTRE MÉTIER

La maîtrise du foncier et l'expertise d'investisseur

La maîtrise de toute la chaîne de création de valeur



AMENAGER en préservant le foncier pour les développements futurs



DEVELOPPER de nouveaux projets avec une exemplarité environnementale **et bâtiments évolutifs**



INVESTIR en prenant en compte les caractéristiques et les évolutions du marché immobilier local



COMMERCIALISER en tenant compte des besoins de nos clients actuels et futurs



GERER avec une sobriété d'exploitation et de déconstruction

DÉCLINER LA VISION LONG TERME DANS UNE FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE IMMOBILIERE 2023 – 2030

VISION

Porter l'ambition
immobilière du Groupe ADP

Exemplarité
environnementale,
International

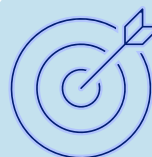
Un immobilier créateur de
valeur

Dans un marché immobilier
agité

FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE 2023 - 2030



**Vers une démarche immobilière
de sobriété** foncière, de conception-
construction et d'exploitation



Accompagner nos 3 types de clients

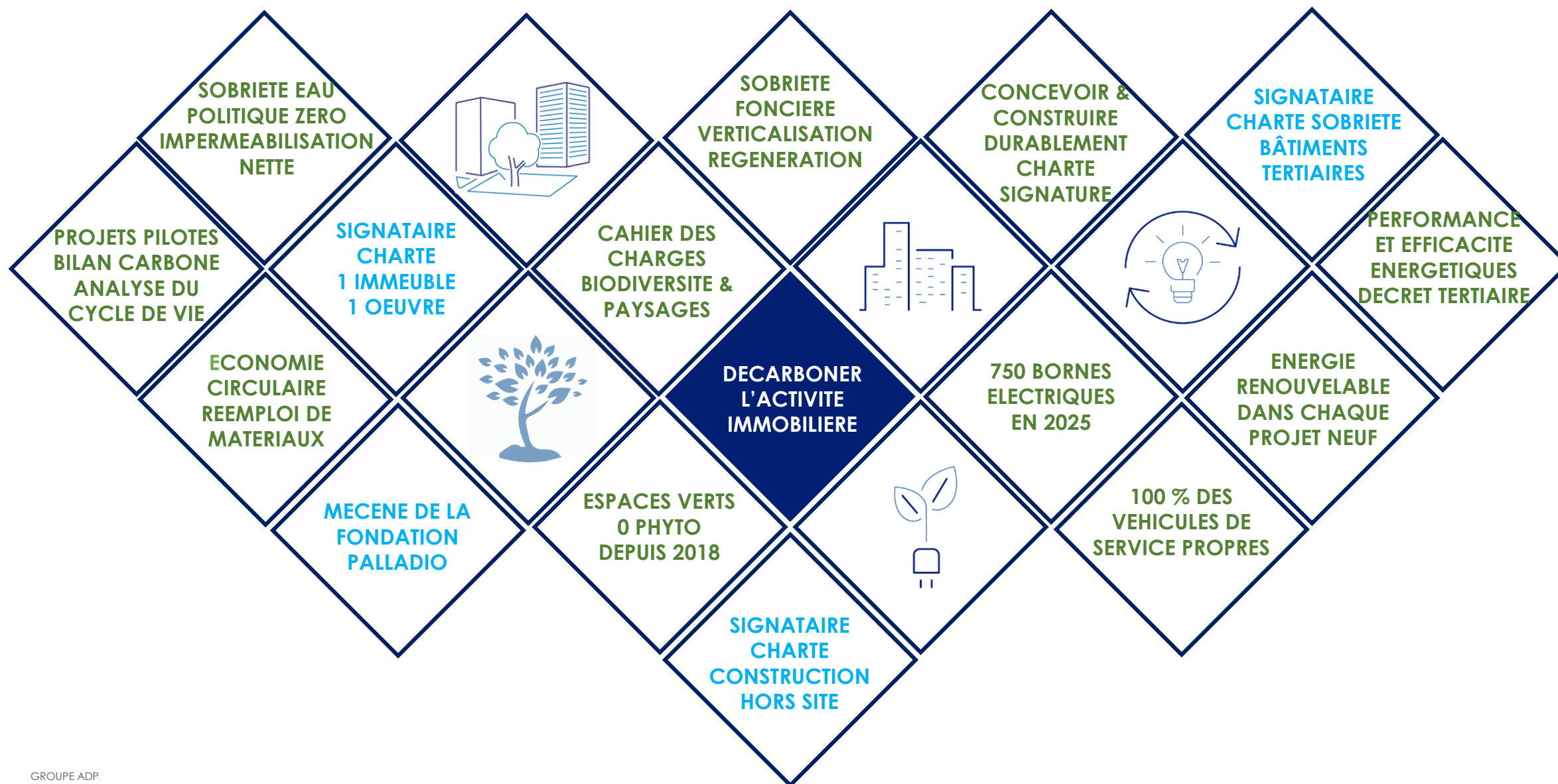
L'écosystème aéroportuaire, les acteurs
économiques des territoires et les collaborateurs



Un positionnement territorial en double regard

Vers l'intérieur et l'extérieur de la plateforme

CONSTRUIRE UN IMMOBILIER ECO-RESPONSABLE



LA PROMESSE DU GROUPE ADP

Faire des aéroports du réseau la destination privilégiée pour tous les voyageurs



NOTRE DÉMARCHE

Hospitalité « hors les murs » avec la triple ambition IMO

1

RÉPONDRE AUX BESOINS
DE NOS CLIENTS

2

RETROUVER L'ESPRIT
D'UNE VILLE DYNAMIQUE

3

UNE HOSPITALITÉ VISIBLE
ET PARTAGÉE

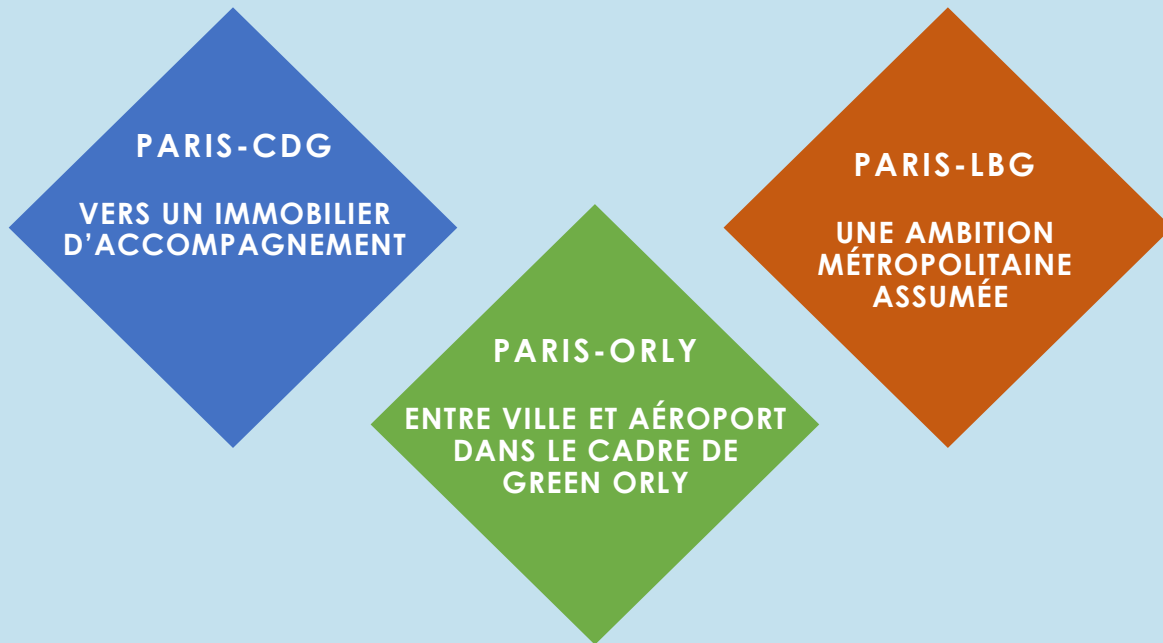
LA PROMESSE DU GROUPE ADP

S'appuyer sur un ancrage territorial fort

NOTRE DÉMARCHE : Un positionnement territorial en double regard

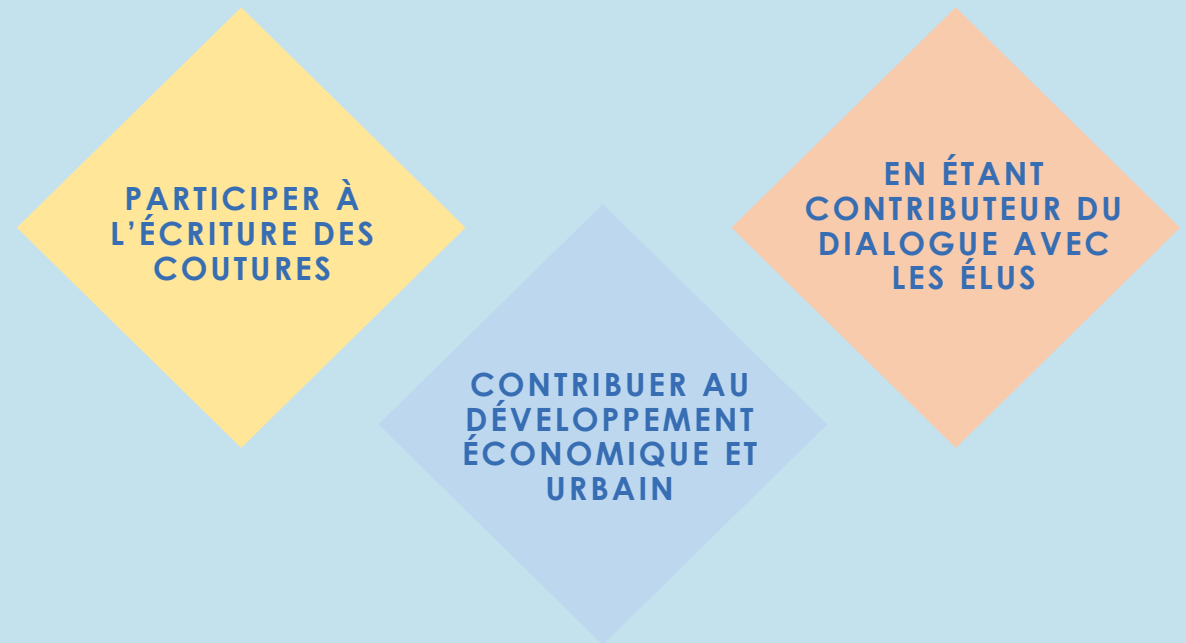
« REGARDER VERS L'INTÉRIEUR »

Accompagner le développement de l'écosystème aéroportuaire



« REGARDER VERS L'EXTÉRIEUR »

Accompagner l'ancrage dans les territoires

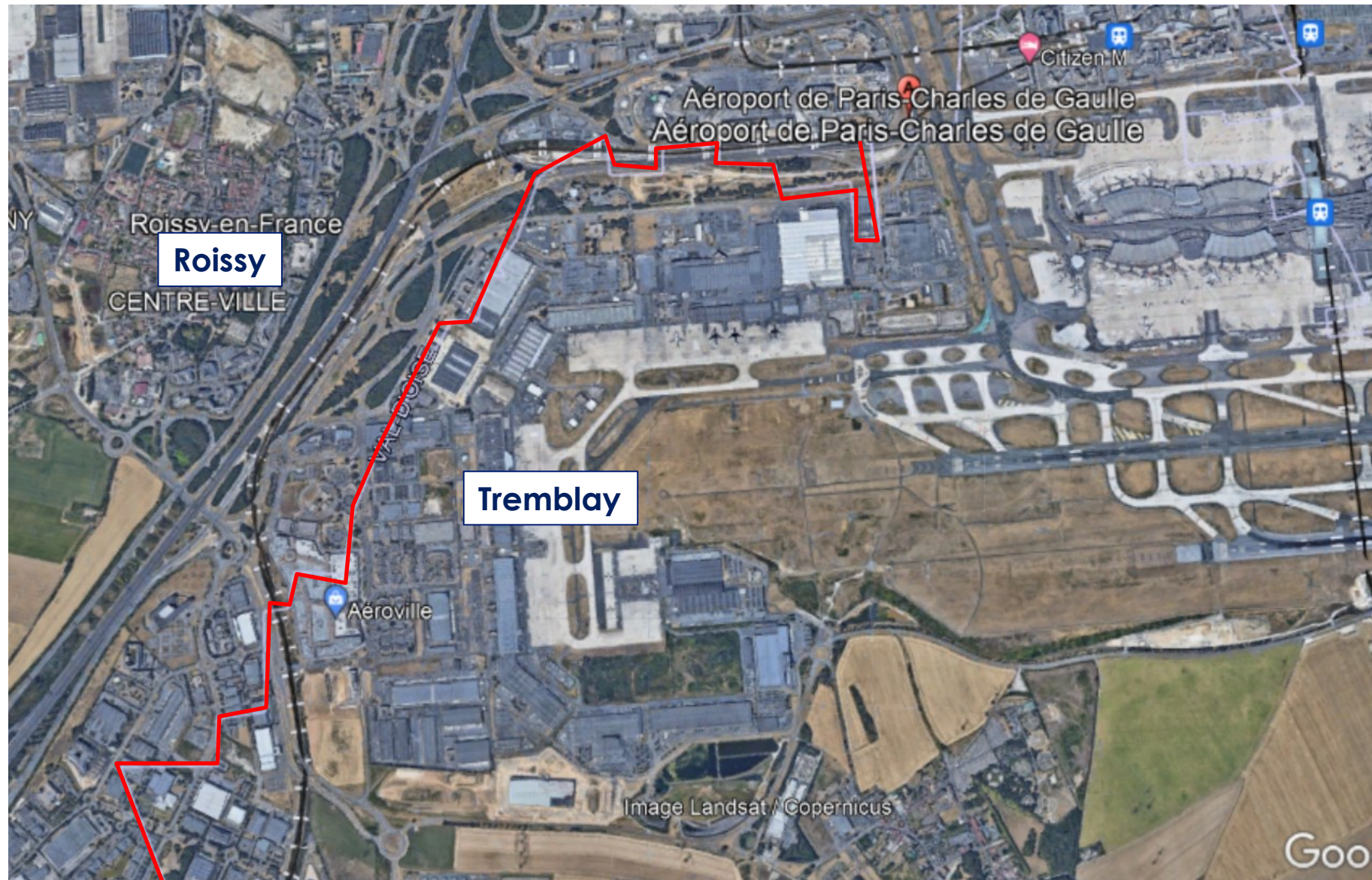




NOS DEVELOPPEMENTS A PARIS-CDG



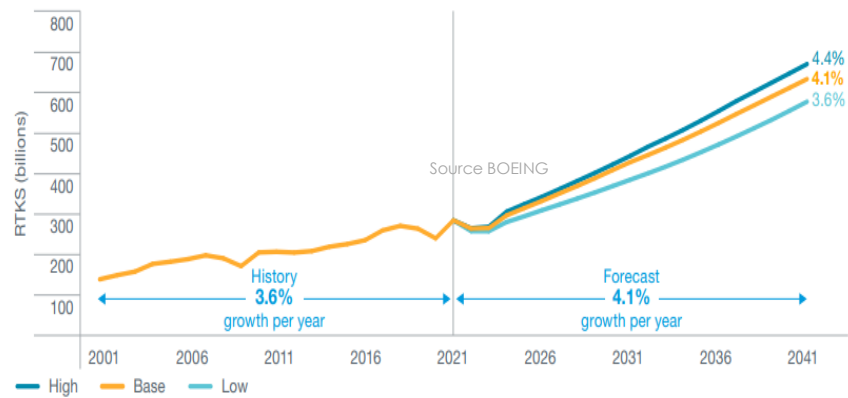
LES DÉVELOPPEMENTS INDUSTRIELS CARGO



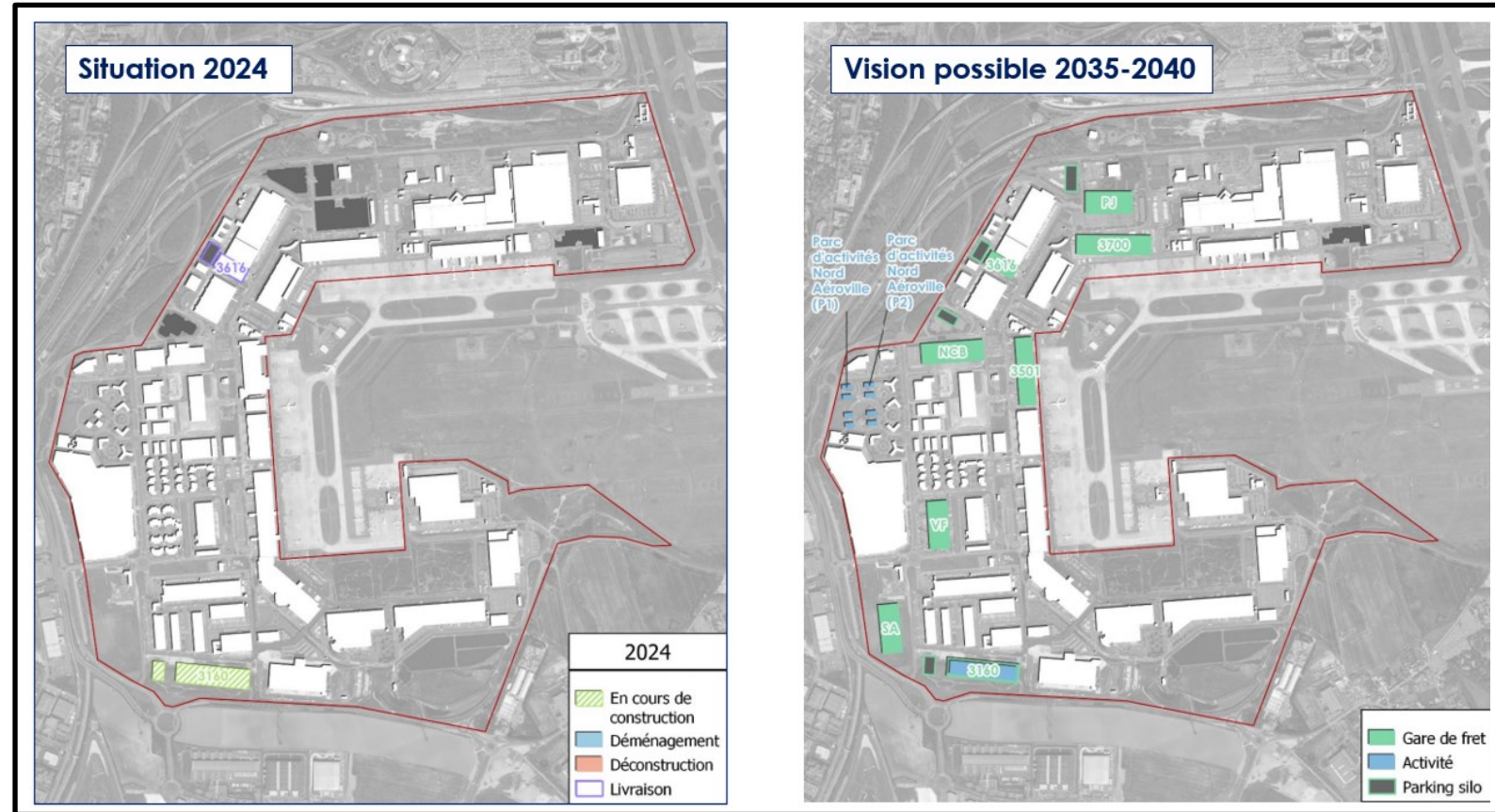
L'EVOLUTION DU FRET AERIEN ET LES CONSÉQUENCES SUR LA CARGO CITY

Air Cargo Traffic to Double Over Next Two Decades

Average Annual Growth, 2022–2041



- Une activité fret mondiale **en croissance depuis 20 ans** et dont **la croissance se renforce à 4%/ans pour les 20 ans à venir**, soit x2.



LE FONCIER, UNE RESSOURCE À PRÉSERVER

AFIN DE CONSERVER LA CAPACITÉ DE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ CARGO

- ◆ Une demande dynamique de la part des opérateurs
- ◆ Des réserves foncières désormais très limitées pour de nouveaux développements, ce qui oblige à raisonner différemment, dans un objectif de sobriété foncière :
 - **Densification de l'usage des sols**
 - Verticalisation
 - Gares de fret sur 2 niveaux,
 - Ou gares de fret de grande hauteur
 - **Reconstruction du quartier sur le quartier :**
 - Opérations de relogements/démolition/reconstruction (exemple : le village fret »)
 - Et reconstruction de gares de plus grandes tailles, adaptées aux process industriels des opérateurs.

Nota : développements Cargo essentiellement sur la commune de Tremblay

RARETÉ DU FONCIER

Une Cargo City qui doit bâtir ses prochains programmes immobiliers sur l'existant

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Une réglementation plus exigeante et **des engagements Groupe ADP ambitieux***

AUGMENTATION DE L'INTENSITÉ D'USAGE DE NOS BATIMENTS PAR :

- ✓ la **VERTICALISATION** de l'immobilier
 - Bâtiments à étage
- ✓ la **DENSIFICATION** opérationnelle
 - Mécanisation, automatisation, verticalisation du stockage

* "Tendre vers zéro imperméabilisation nette dans notre responsabilité de maître d'ouvrage"

GARE MIDI

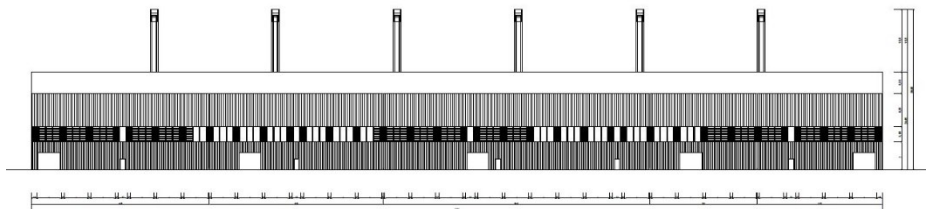
12 900 m² neufs

Nouveau hub aérien
de Kuehne+Nagel



HANGAR H4

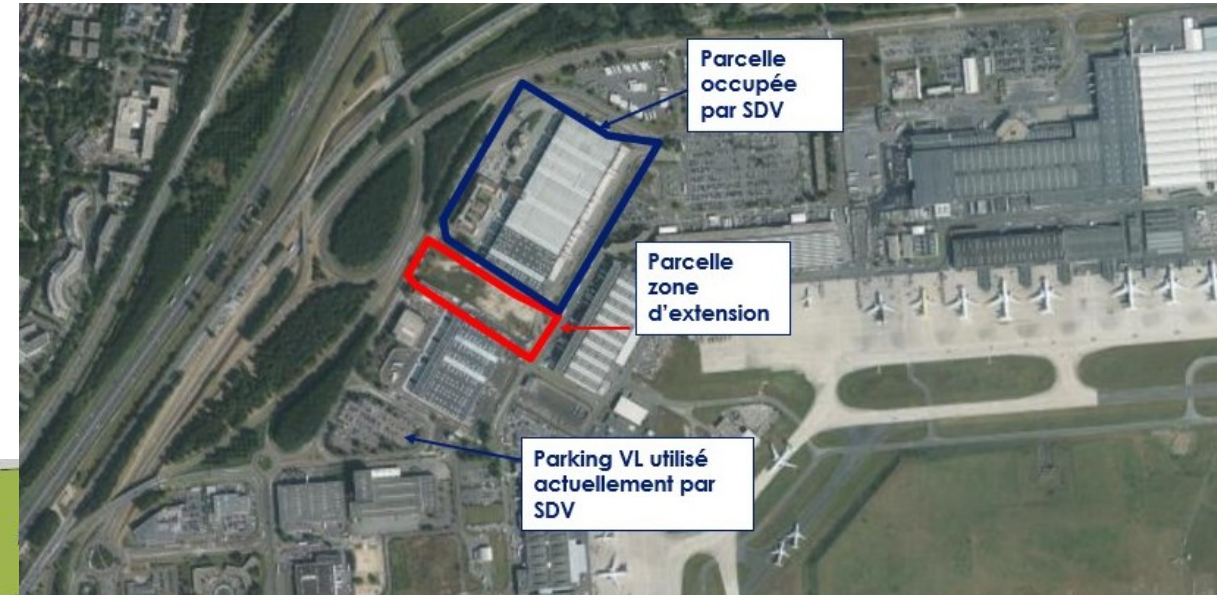
**32 000 m² totalement réhabilité, avec
modification d'usage en traitement de fret.**
Travaux sur 2 ans pour une MES en octobre 2025.



LES DÉVELOPPEMENTS INDUSTRIELS CARGO : EXTENSION BOLLORE (TRAVAUX EN COURS)

◆ Extension Bolloré :

- Une cellule de fret supplémentaire
- Parking silo
- Mise en service : juin 2024



DUO : 2 ETAGES POUR 2 USAGES – 1ER PROJET ILLUSTRANT L'INTENSIFICATION DE L'USAGE



Surface parcelle : 7 ha en zone Cargo Sud

SDP totale : 47 700 m²

Niveau 0 - Gare de fret connectée à la piste

- entrepôt : 24 550, divisibles en 6 cellules de 4000 m²
- auvent 20 m de large côté piste
- bureaux : 4 600 m²

Niveau 1 - Parc d'activité

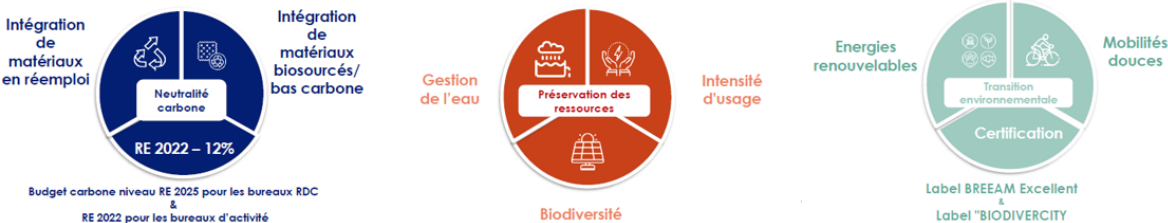
- 18 550 m², divisible en 32 cellules
- accessible par 2 rampes mono-sens.

Stationnement VL + 2 roues : 700 places, dont 20% équipées de BRVE

Parking PL d'attente : 10 places

Bâtiment ICPE enregistrement 1510

Cibles environnementales



Planning prévisionnel

Dépôts des autorisations (PC- ICPE)	T2 2024
PC et ICPE purgés	T4 2024
Démarrage des travaux	T1 2025
Livraison	T2 2026

L'EVOLUTION DU PARC TERTIAIRE

Des développements urbains (tertiaires, hôtels) et une demande fortement impactés, d'une part, par la crise du Covid, d'autre part, avec la généralisation des nouveaux modes de travail (télétravail, flex office)

Tertiaire bureaux

- Gestion de la vacance dans les immeubles tertiaires, pas de nouveaux projets à date sur Roissypole
- Des besoins en bureaux pour de petites surfaces et associés aux surfaces de stockage dans la Cargo City

Hôtellerie

- Remontée rapide de l'activité hôtelière concomitante avec la reprise du trafic aérien.
- Après l'achèvement du cycle de développement hôtelier de la décennie 2010, qui s'est achevé pendant le Covid, lancement d'un nouveau projet hôtelier en 2024 (parcelle dite « BLS » à Roissypole Ouest

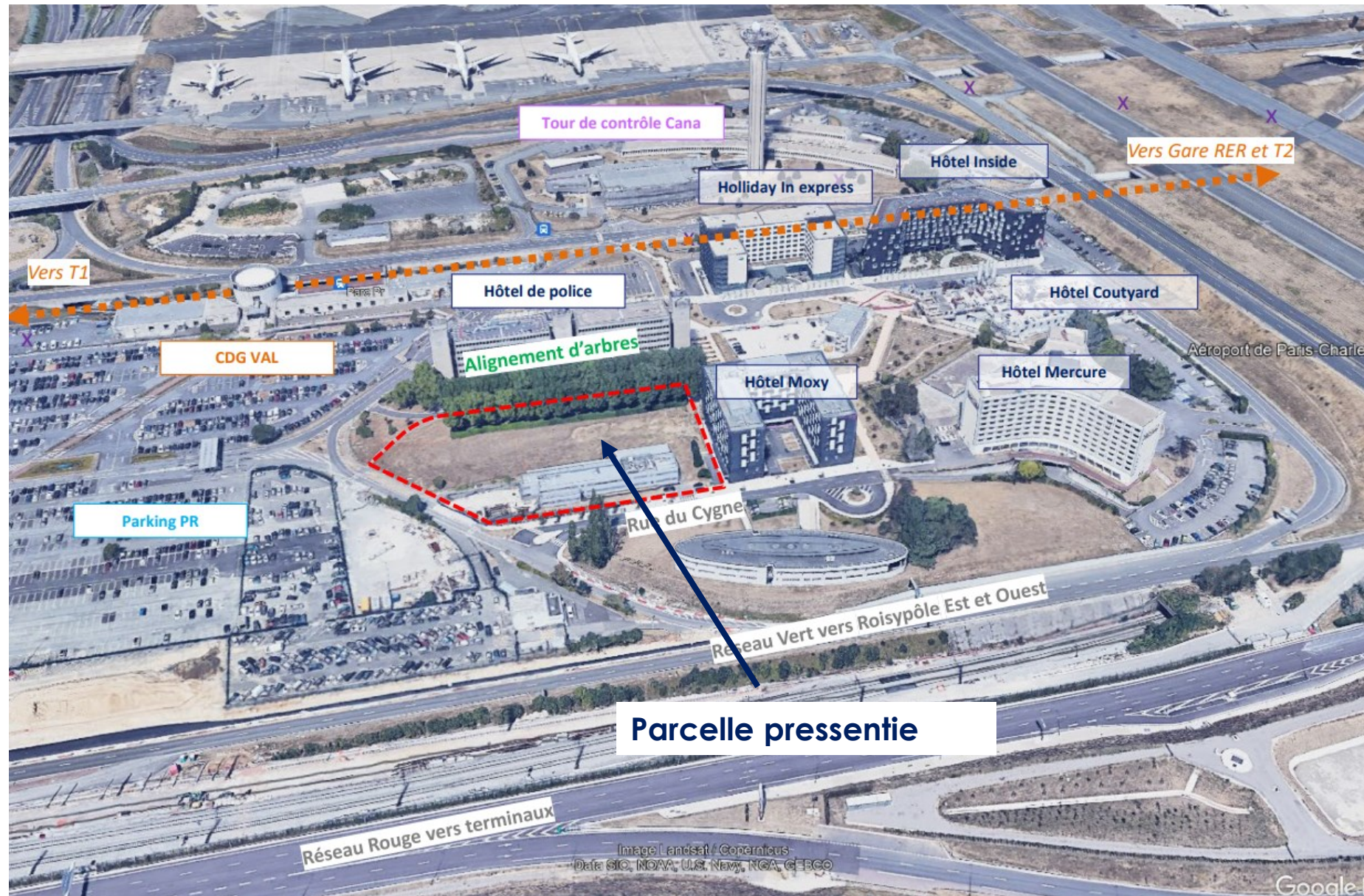
Un potentiel de développement « intersticiel », (« dents creuses » dans une trame urbaine définie)

- Surtout à Roissypole Ouest, où plusieurs parcelles restent disponibles [Roissy-en-France]
- Sur Roissypole Est, peu de parcelles disponibles, interface avec le projet Boréal en cours d'étude [Tremblay-en-France]

Les priorités pour ce qui est du tertiaire existant sur CDG sont :

- réhabiliter l'existant, notamment pour répondre aux obligations du Décret Tertiaire
- moderniser Roissytech

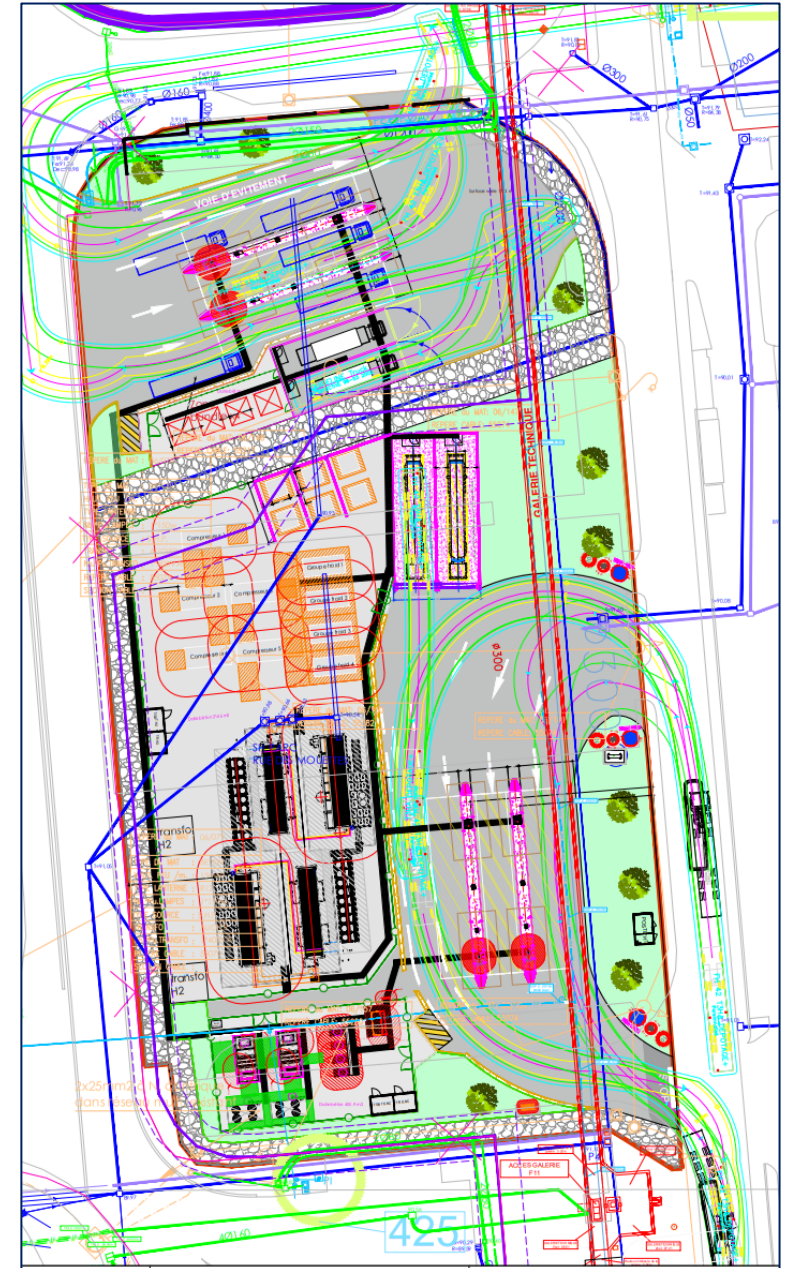
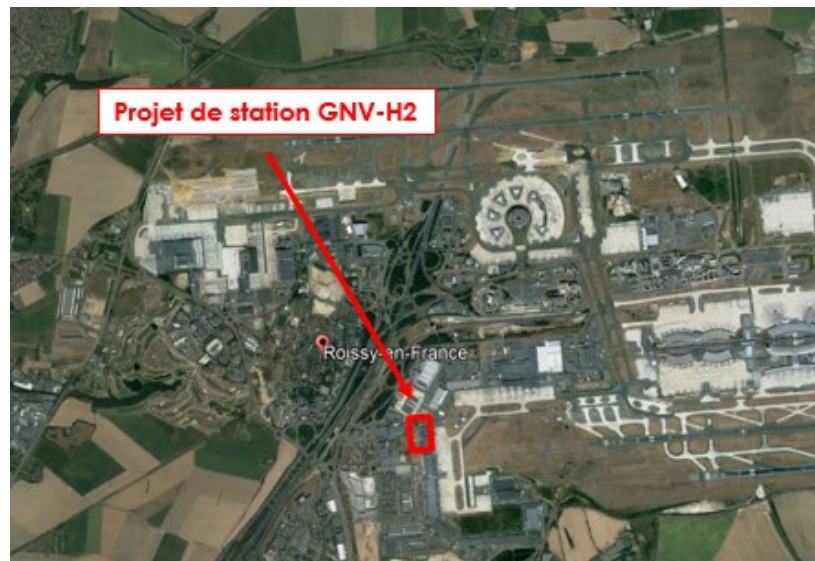
ROISSYPOLE OUEST : FUTUR DÉVELOPPEMENT HÔTELIER



LE HUB ENERGIE

◆ Une station Gaz Bio/Hydrogène en zone Cargo :

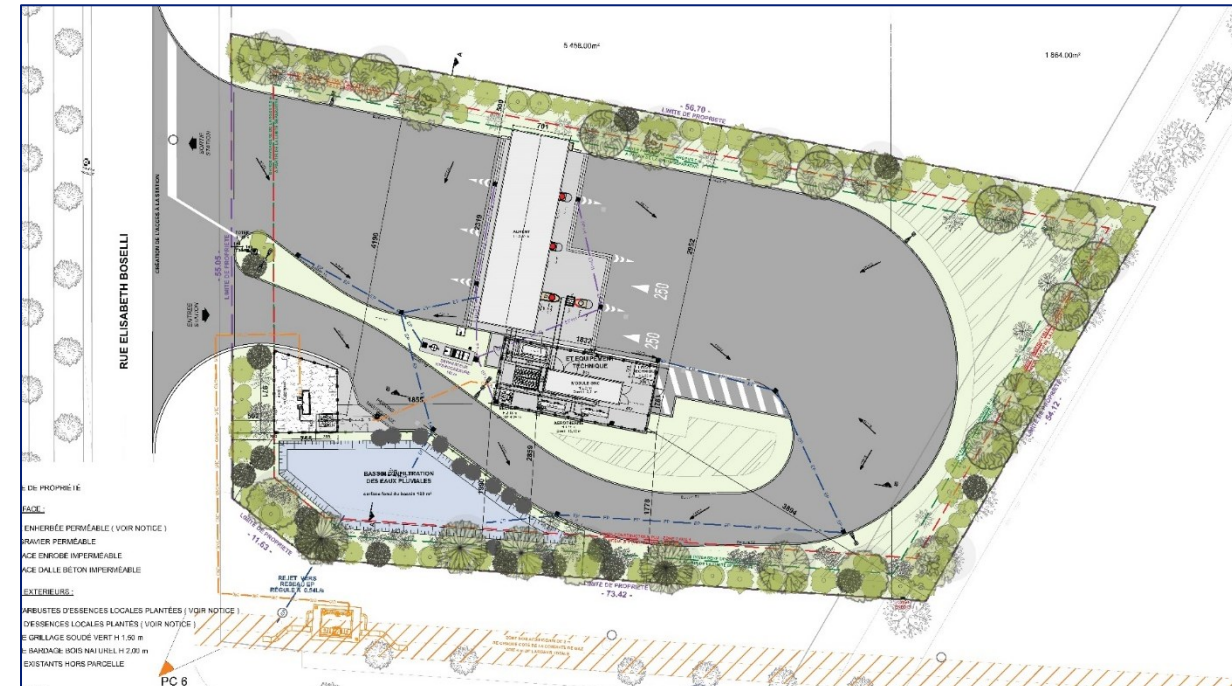
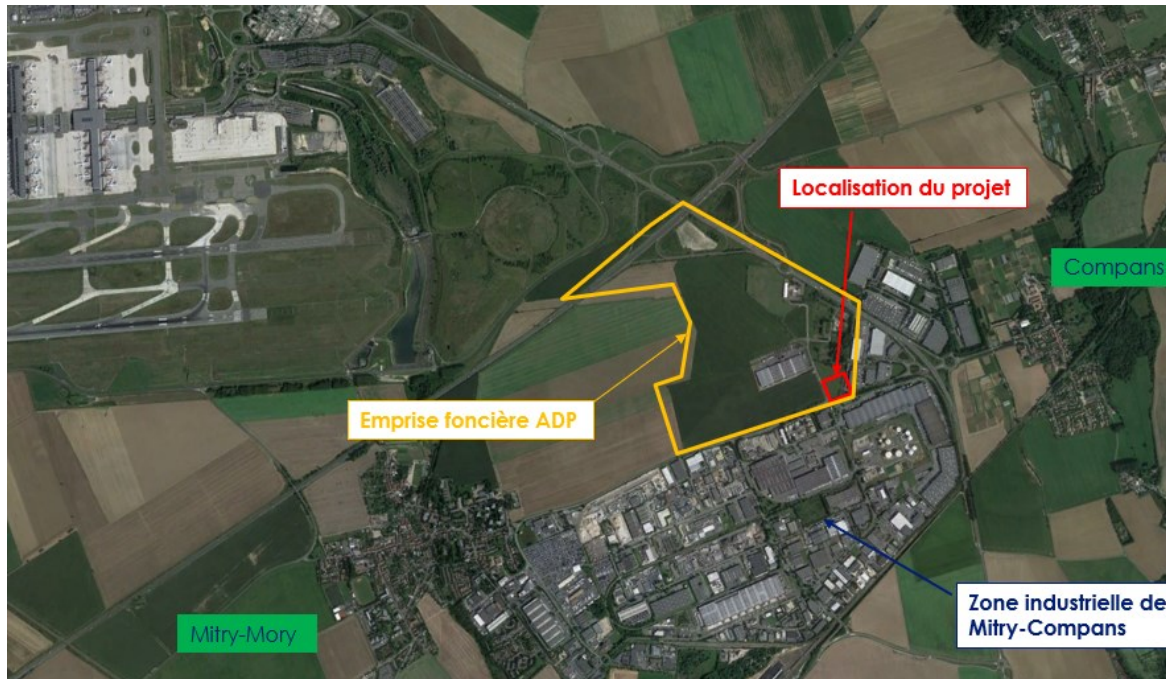
- Opérateur : Engie
- Mise en service : T3 2025
- Station bi-statut : Ville/piste



LE HUB ENERGIE

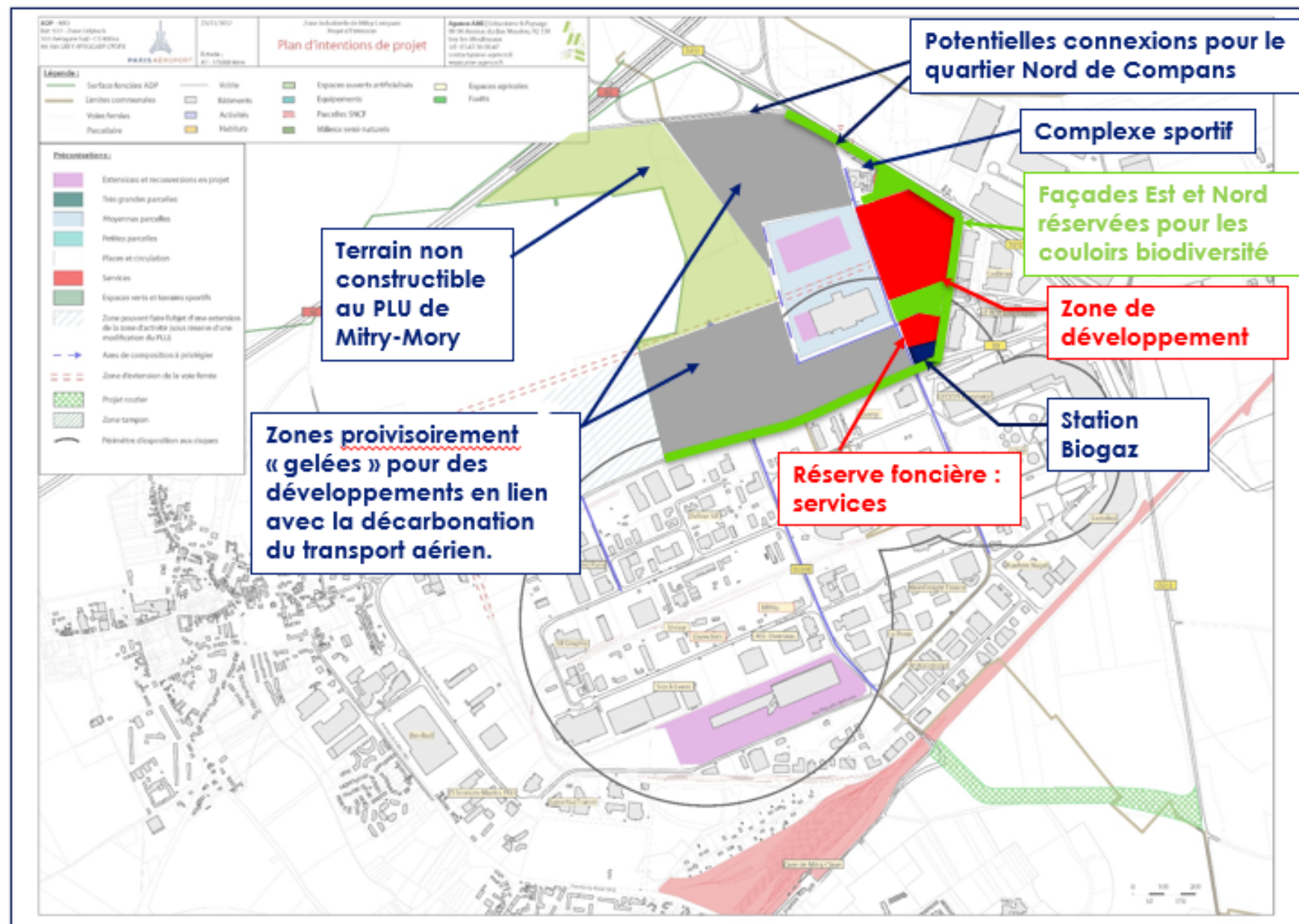
◆ Une station Gaz BIO à Compans

- Opérateur : Gaz-Up
- Mise en service : Juin 2024

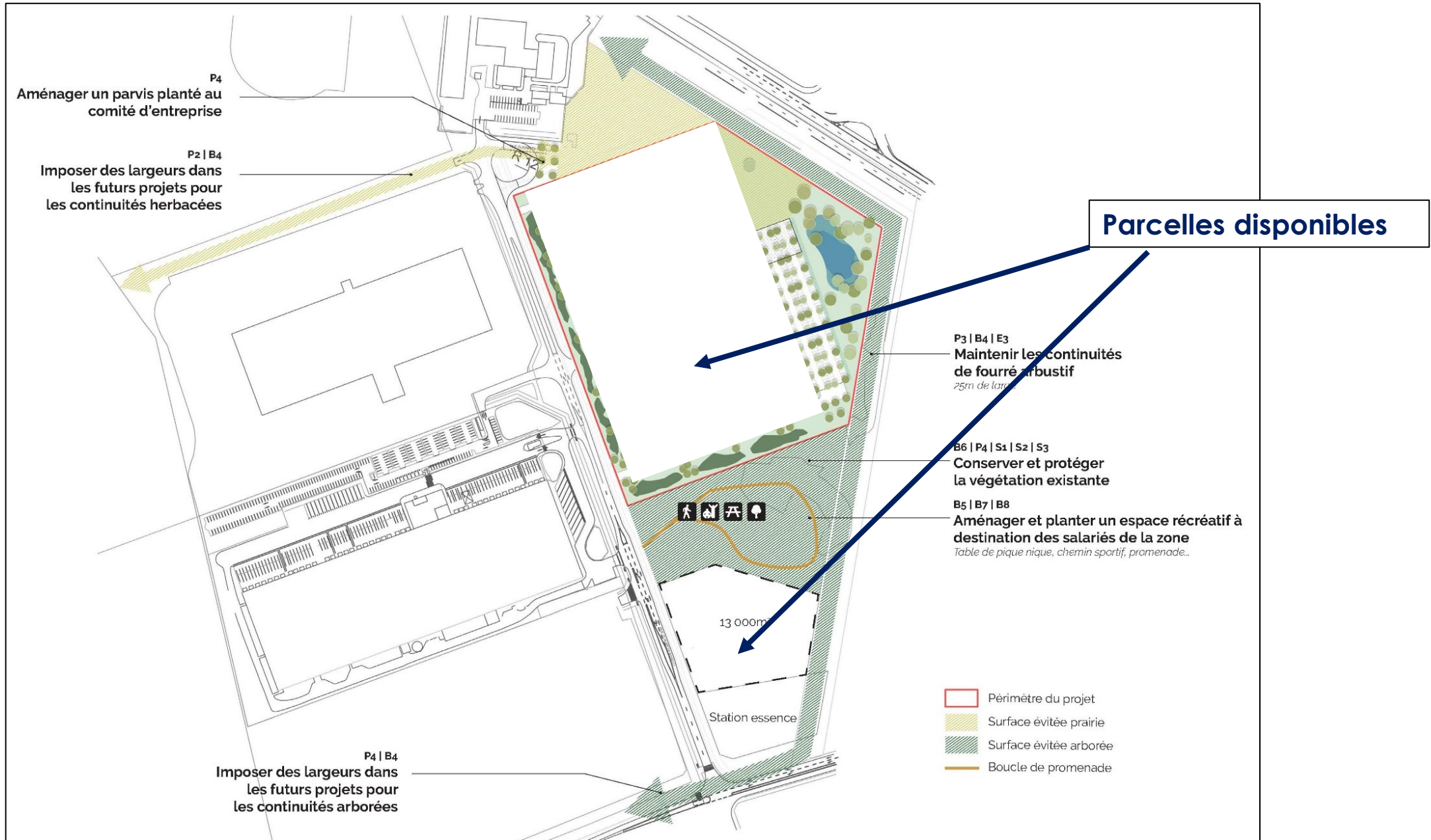


MITRY-COMPANS : VISION LONG TERME SCHÉMA DIRECTEUR

- ◆ Les terrains de Mitry et Compans à l'ouest de la rue Boselli « gelés » en vue de développements en lien avec la décarbonation du transport aérien.
- ◆ Les terrains à l'Est de la rue Boselli disponibles pour du développement immobilier à court terme (activité, service)
- ◆ Station « bio Gaz en cours de développement (mise en service Juin 2025)



MITRY-COMPANS : PARCELLES DISPONIBLES POUR DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER



MERCI POUR VOTRE ATTENTION