

Agir pour et avec vous

TERRITOIRE PRODUCTIF, INNOVANT ET DURABLE



**SIMI 2023**

Salon de l'immobilier  
d'entreprise



# PROGRAMME

## du Grand-Orly Seine Bièvre



- **Mardi 12 décembre à 10h30**

sur le stand de Grand Paris Aménagement (D32)  
Chantiers et premières livraisons  
d'immobilier d'entreprise aux Ardoines à  
Vitry-sur-Seine : la concrétisation d'une  
ville productive durable



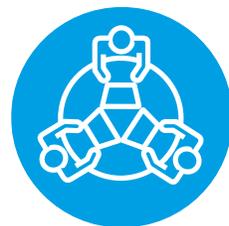
- **Mardi 12 décembre à 12h00**

Inauguration du stand  
Les acteurs qui ont fait le développement  
économique sur le Territoire en 2023



- **Mercredi 13 décembre à 15h00**

Le Domaine Chérioux, un pôle  
d'excellence dédié à l'emploi-formation-  
recherche, doté d'un parc paysager  
exceptionnel



- **Mercredi 13 décembre à 16h30**

Présentation des projets immobiliers de la  
plateforme aéroportuaire de Paris-Orly  
par ADP



- **Jeudi 14 décembre à 9h30**

Petit déjeuner du Club immobilier



# Présentation des projets immobiliers de la plateforme aéroportuaire de Paris-Orly par ADP

- Présentation des projets immobiliers de la **plateforme aéroportuaire de Paris-Orly**

- **Anne Maïkovsky**, Directrice adjointe, Direction de l'immobilier, **Aéroports de Paris**



PARIS 2024



GROUPE ADP

PARTENAIRE  
OFFICIEL



PARIS 2024



GROUPE ADP

DES HORIZONS À PARTAGER

# PRÉSENTATION DU PROGRAMME IMMOBILIER



# NOTRE MÉTIER

Vers un hub de transports et d'énergies

01

NOTRE VISION ET  
NOS AMBITIONS

Demain l'aéroport  
est une plateforme  
d'hospitalité...



qui devient progressivement  
**MULTIMODALE**



qui s'intègre dans une planification  
**TERRITORIALE** globale



**PERFORMANTE** pour  
les compagnies aériennes



aux modes constructifs et  
opérationnels **DURABLES**



pour laquelle la gestion des **ÉNERGIES**  
devient un enjeu majeur

# NOTRE MARCHÉ

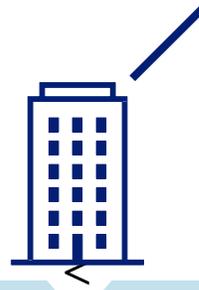
Vers un accompagnement durable de l'écosystème aéroportuaire et des territoires

**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

# NOS CLIENTS

Acteur de la relation client



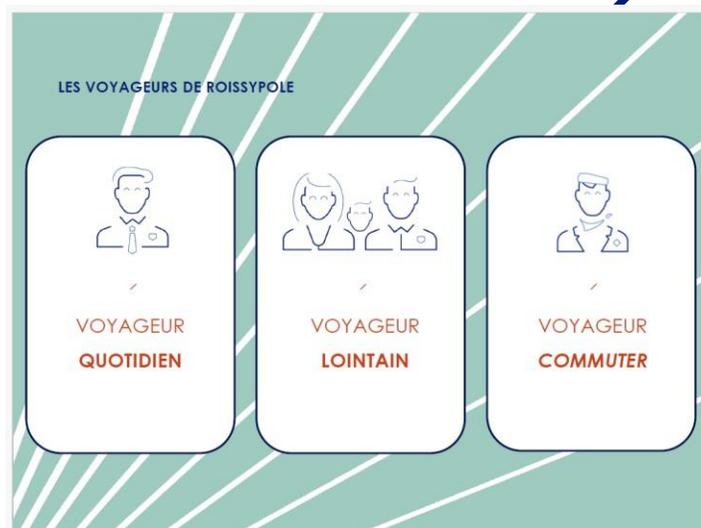
## DES CLIENTS

84% des revenus locatifs

## L'ECOSYSTEME AEROPORTUAIRE

ACCOMPAGNER NOS CLIENTS DANS  
L'INTEGRATION DES TERRITOIRES

## L'HOSPITALITE AU SERVICE...



## ET DES COLLABORATEURS

16% des revenus locatifs

Accompagnement au déploiement  
du FlexOffice

Regrouper et optimiser les  
occupations suivant l'évolution des  
organisations

# UN PORTEFEUILLE ORGANISE PAR CLASSE D'ACTIFS

5 segments d'activité

## Cargo

Un marché captif avec des perspectives de croissance

1



## Parcs d'activités

Une nouvelle offre en lien avec les territoires

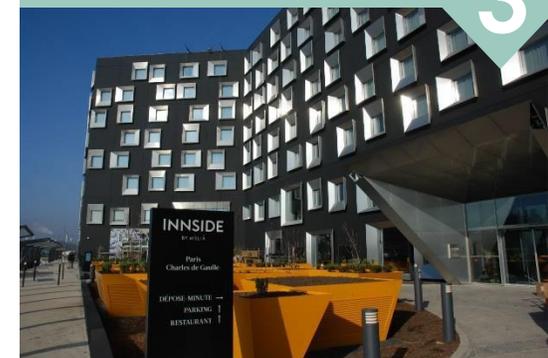
2



## Hôtels

une demande liée au trafic et la multimodalité

3



## Offre industrielle aéronautique

Le dynamisme de la maintenance moteurs

5



## Bureaux

Une activité fortement touchée par la crise

4



# IMMOBILIER AÉROPORTUAIRE ET DE DIVERSIFICATION

En quelques chiffres 2022

## Surfaces dédiées à l'immobilier

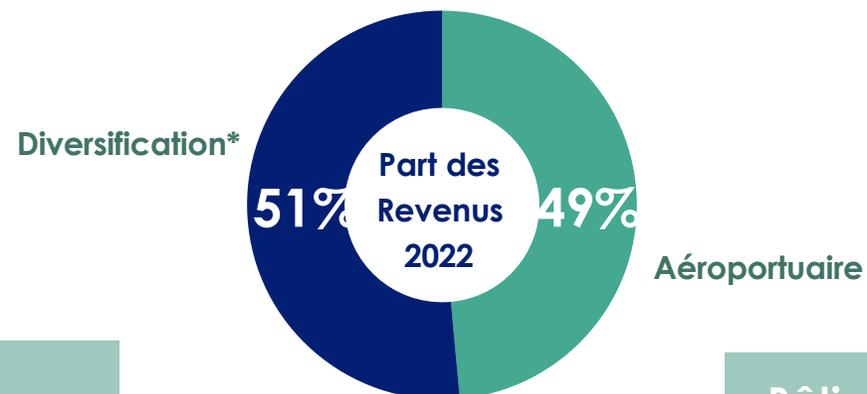
**1240 hectares**

- Réserves foncières 332 ha
- Terrains d'emprise bâti ADP : 492 ha
- Terrains loués à des tiers : 416 ha

## Surfaces bâties (SDP)

**1 127 milliers de m<sup>2</sup>**

dont 980 milliers m<sup>2</sup> commercialisés



## Valeur du portefeuille

**3 777 millions €**

- 1 996 M€ bâtis
- 1 473 M€ terrains
- 307 M€ réserves foncières

## Bâtiments gérés en pleine propriété

**296 bâtiments**

dont 18 bâtiments gérés en filiales

\* **Diversification** : terrains ou bâtiments ne disposant pas d'accès direct aux pistes ou pour lesquels cet accès n'est pas indispensable au fonctionnement de l'activité hébergée (bureaux, hôtels, locaux d'activité, entrepôts...)

# 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

**L'ENVIRONNEMENT AU  
CŒUR DE NOTRE  
POLITIQUE IMMOBILIÈRE**

**UN IMMOBILIER  
DIVERSIFIÉ ET RÉSILIENT**

**ACCOMPAGNANT LE  
DÉVELOPPEMENT AÉROPORTUAIRE,**

**PAR L'INSERTION TERRITORIALE**

**ET LA TRANSITION**

**ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE**



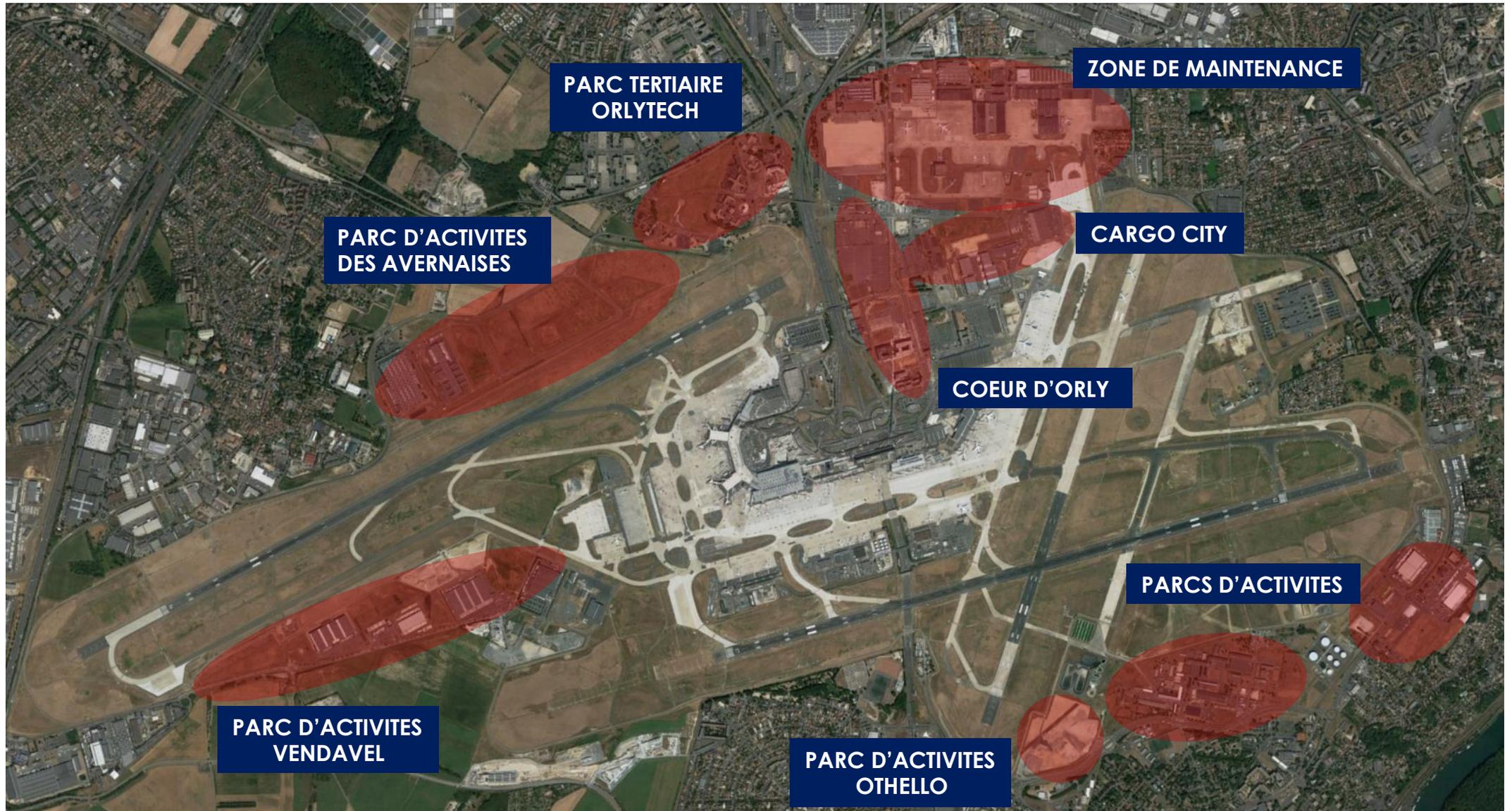
# PARIS-ORLY

OBJECTIF : ZERO EMISSIONS

NETTES AU SOL EN 2030

**DES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS  
RÉSOLUMENT Tournés VERS LES  
TERRITOIRES, DANS UN OBJECTIF DE  
TRANSITION ENVIRONNEMENTALE**

# LES PARCS IMMOBILIERS – PARIS-ORLY



# UNE PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE Tournée VERS LES TERRITOIRES, NÉCESSITANT UNE ADAPTATION AUX NOUVEAUX PARADIGMES DES ANNÉES 2020

## ◆ Les réserves foncières périphériques :

- Une politique de développement de parcs d'activité artisanales et industrielles, pour les PME-PMI,
- Entre ville et aéroport, en couture avec les territoires,
- Génératrice d'emplois de toutes qualifications, et de toutes spécialités, répondant aux besoins des populations locales,
- Un processus bien engagé : 2 projets en cours de développement, le parc Othello et le parc des Avernaises.



# LE PARC DES AVERNAISES

**88 000 m<sup>2</sup>**

**Activité PME-PMI**

**Commercialisation  
à partir de 2025**



# LE PARC « OTHELLO »



**32 000 m<sup>2</sup> d'activités et bureaux sur 14 ha**

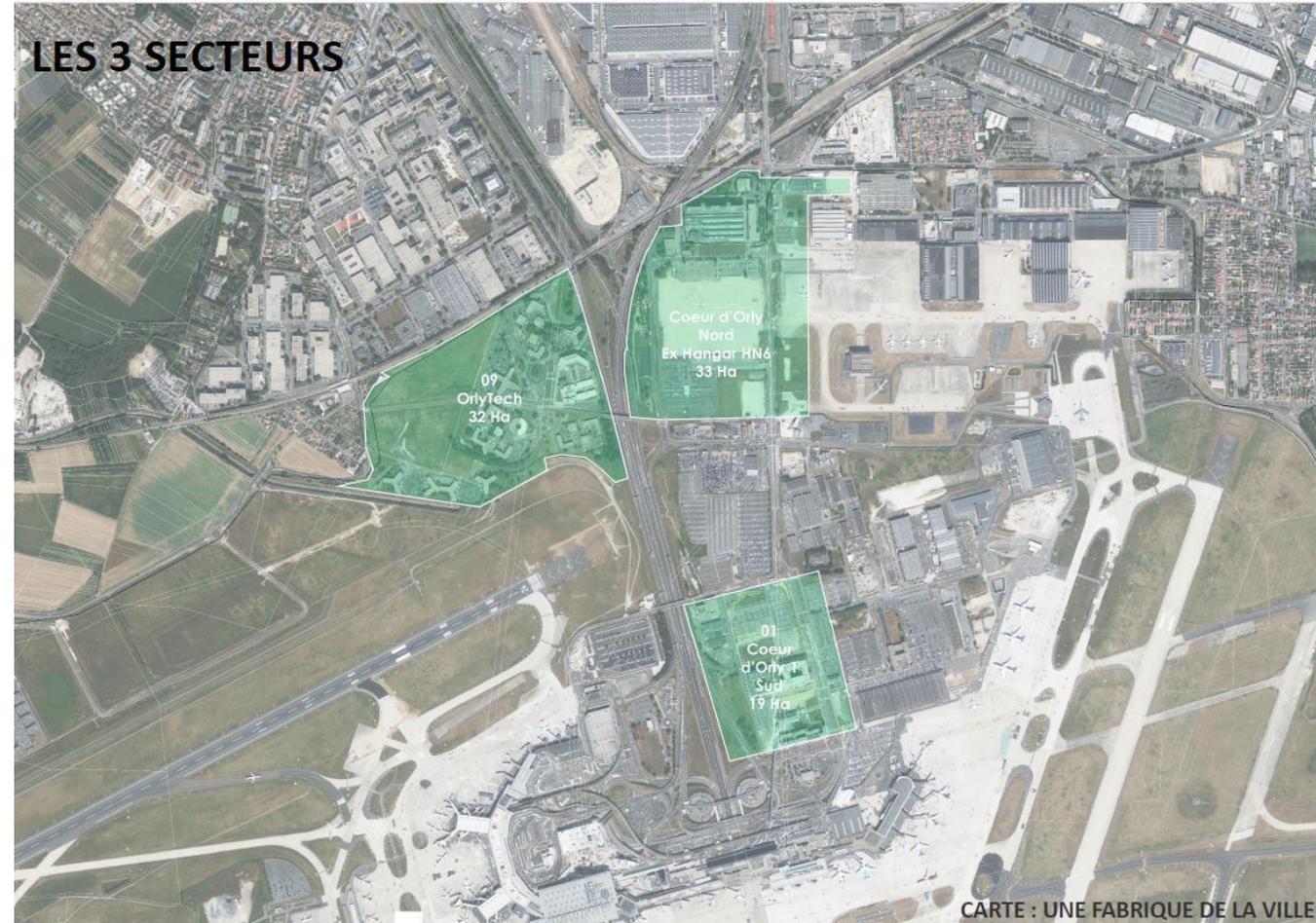
**Cellules divisibles à partir de 300 m<sup>2</sup>**

**Mise en service : T4 2025**

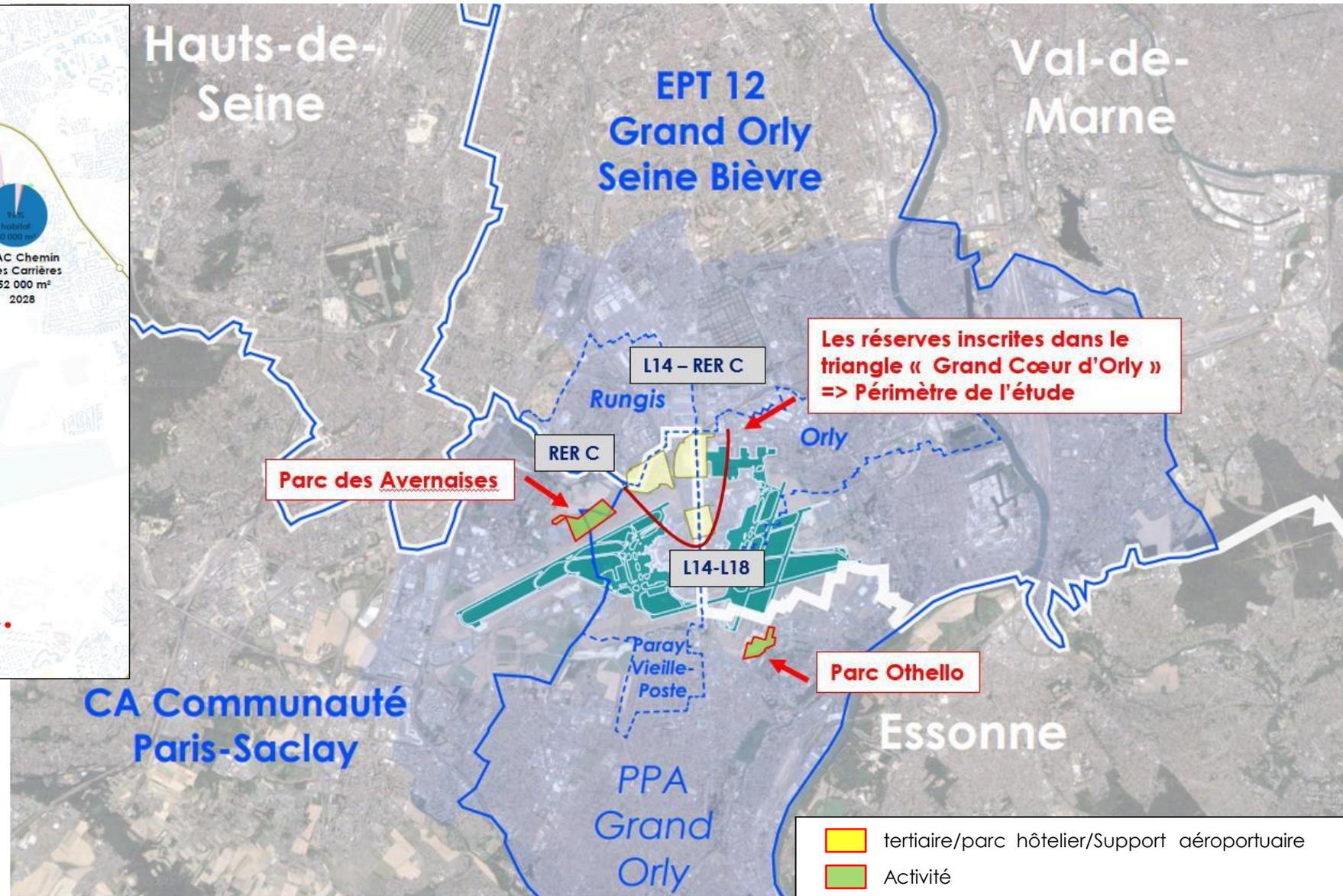
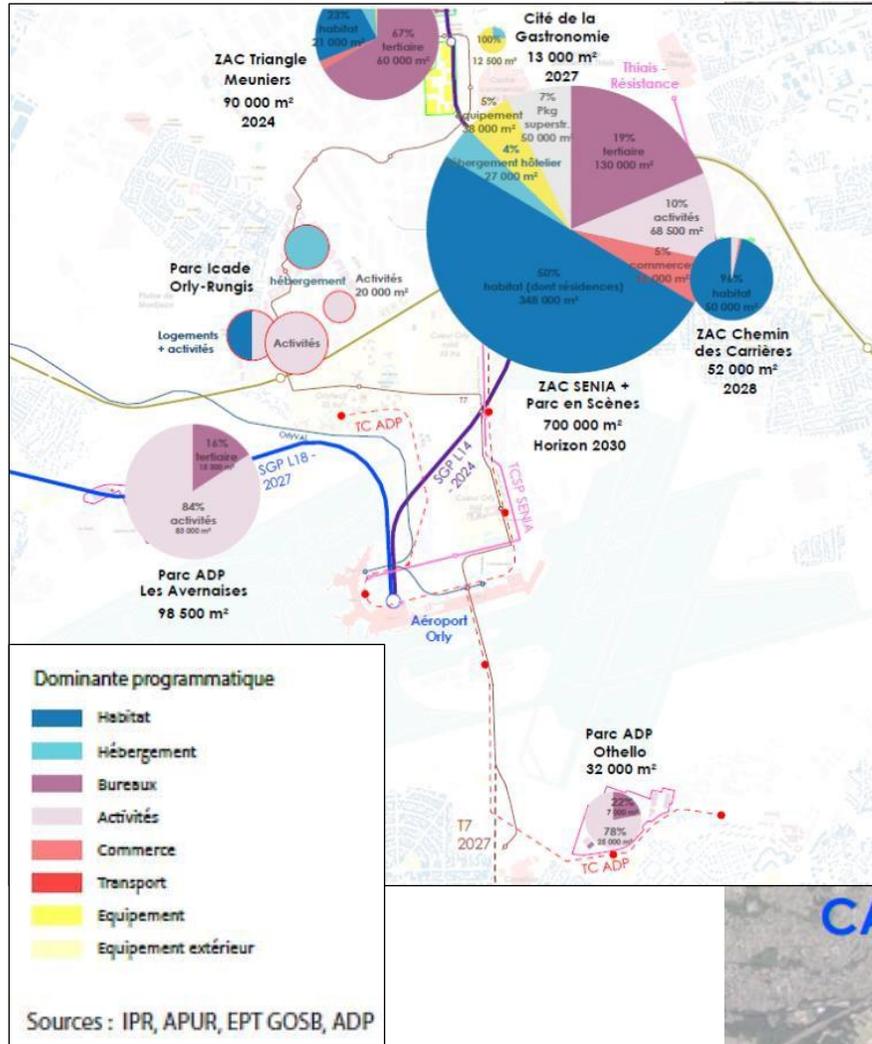
# POURQUOI RÉINTERROGER NOTRE STRATÉGIE : SUR QUEL PÉRIMÈTRE ET POUR QUELS OBJECTIFS ?

Les réserves foncières centrales dites « Grand Cœur d'Orly » (cœur d'Orly sud, Zone Orly Industrie).

- ◆ Sur ces réserves foncières, le Groupe ADP a longtemps eu une vision très orientée vers le développement tertiaire classique : dominante bureau, hôtellerie, commerce.
- ◆ L'évolution du contexte socio-économique du début de la décennie 2020 oblige à une révision profonde de cette vision programmatique : c'est l'objet de l'étude réalisée par ADP ces derniers mois



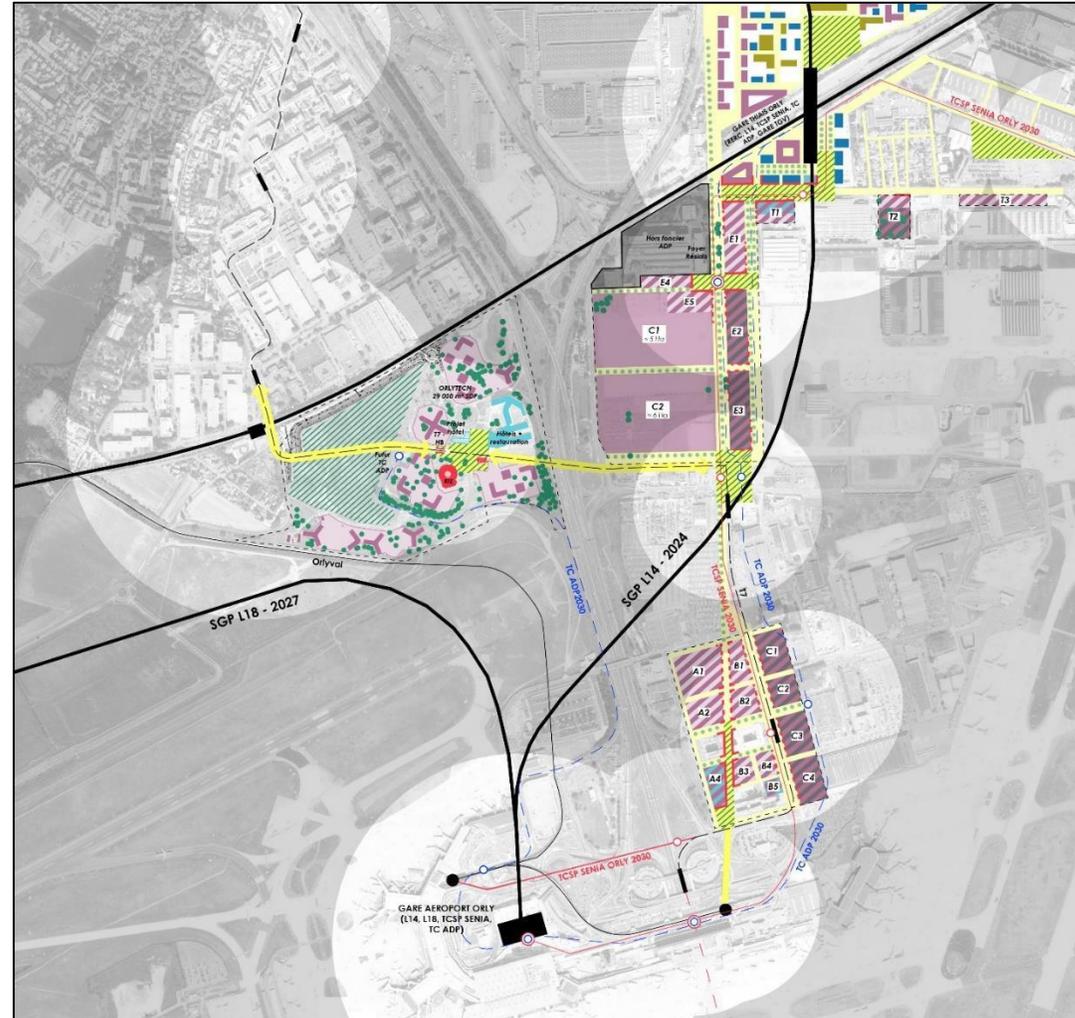
# DIAGNOSTIC : LES RÉSERVES FONCIÈRES IMMOBILIÈRES DE L'AÉROPORT PARIS-ORLY



# PROGRAMMATION PROPOSÉE, EN COMPLÉMENTARITÉ DES TERRITOIRES (EN COURS DE STABILISATION)

- ◆ Une constructibilité estimée entre **300 000** et **430 000 m<sup>2</sup> SDP**
- ◆ Répartition par site :
  - Cœur d'Orly Nord : 170 à 260 000 m<sup>2</sup> SDP
  - Cœur d'Orly Sud : 130 à 170 000 m<sup>2</sup> SDP

-  Mixité programmatique alliant formation, tertiaire et activités économiques industrielles
-  Diversification programmatique : hôtellerie, résidences gérées, services, équipement
-  Foncier XXL ayant la capacité à accueillir un grand compte et/ou développer un parc mixte productif et tertiaire à forte valeur ajoutée
-  Activités productives éventuellement en lien avec les activités aéronautiques existantes
-  Offre existante pouvant être réhabilitée ou densifiée afin d'accueillir des activités productives associées à une offre tertiaire voir une offre de formation



# LES PROCHAINES ÉTAPES

- ❑ Au regard du potentiel du site (jusqu'à 430 000 m<sup>2</sup>), la réalisation sera nécessairement progressive, en fonction de l'appétence du marché, sur 20 à 30 ans.
  
- ❑ Les premières réalisations 2025-2030 :
  - Poursuite du développement hôtelier Cœur d'Orly Sud, à destination des passagers aérien
  - Un premier projet démonstrateur de la nouvelle orientation stratégique au nord du site (Cœur d'Orly Nord), à proximité de la gare de métro Thiais-Orly, en écho aux développements urbains programmés (ZAC Thiais-Orly et Parc en Scène), programme et localisation à étudier précisément courant 2024
  
- ❑ D'une façon générale, développement du secteur nord en avance de phase par rapport au secteur Cœur d'Orly Sud :
  - Pour bénéficier sans délai du gain d'accessibilité procuré par le métro (dès 2024)
  - Le développement de cœur d'Orly Sud pourrait être poursuivi à partir de 2030, bénéficiant alors de la mise en service du TCSP Senia-Orly (en correspondance avec la L14 à la gare Thiais-Orly)

# s.iMi.

## 12, 13 & 14 décembre 2023

Palais des Congrès — Paris



Marine ULIVIERI  
Directrice de l'Immobilier



Hubert FONTANEL  
Directeur Adjoint - International



Anne MAÏKOVSKY  
Directrice Adjointe - France



Georges GAC  
Aménagement



Adrian RADELET  
Développement



Christophe CALMES  
Gestion immobilière

Retrouvez-nous au SIMI  
les 12, 13 et 14 décembre 2023

PARIS - PALAIS DES CONGRÈS  
Hall Passy - 1<sup>er</sup> étage - Stand A30



Agir pour et avec vous

TERRITOIRE PRODUCTIF, INNOVANT ET DURABLE



**SIMI 2023**

Salon de l'immobilier  
d'entreprise



# PROGRAMME

## du Grand-Orly Seine Bièvre



- **Mardi 12 décembre à 10h30**

sur le stand de Grand Paris Aménagement (D32)  
Chantiers et premières livraisons  
d'immobilier d'entreprise aux Ardoines à  
Vitry-sur-Seine : la concrétisation d'une  
ville productive durable



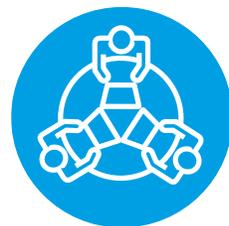
- **Mardi 12 décembre à 12h00**

Inauguration du stand  
Les acteurs qui ont fait le développement  
économique sur le Territoire en 2023



- **Mercredi 13 décembre à 15h00**

Le Domaine Chérioux, un pôle  
d'excellence dédié à l'emploi-formation-  
recherche, doté d'un parc paysager  
exceptionnel



- **Mercredi 13 décembre à 16h30**

Présentation des projets immobiliers de la  
plateforme aéroportuaire de Paris-Orly  
par ADP



- **Jeudi 14 décembre à 9h30**

Petit déjeuner du Club immobilier