



Immobilier
François Cangardel,
Directeur de l'immobilier
18 juin 2007



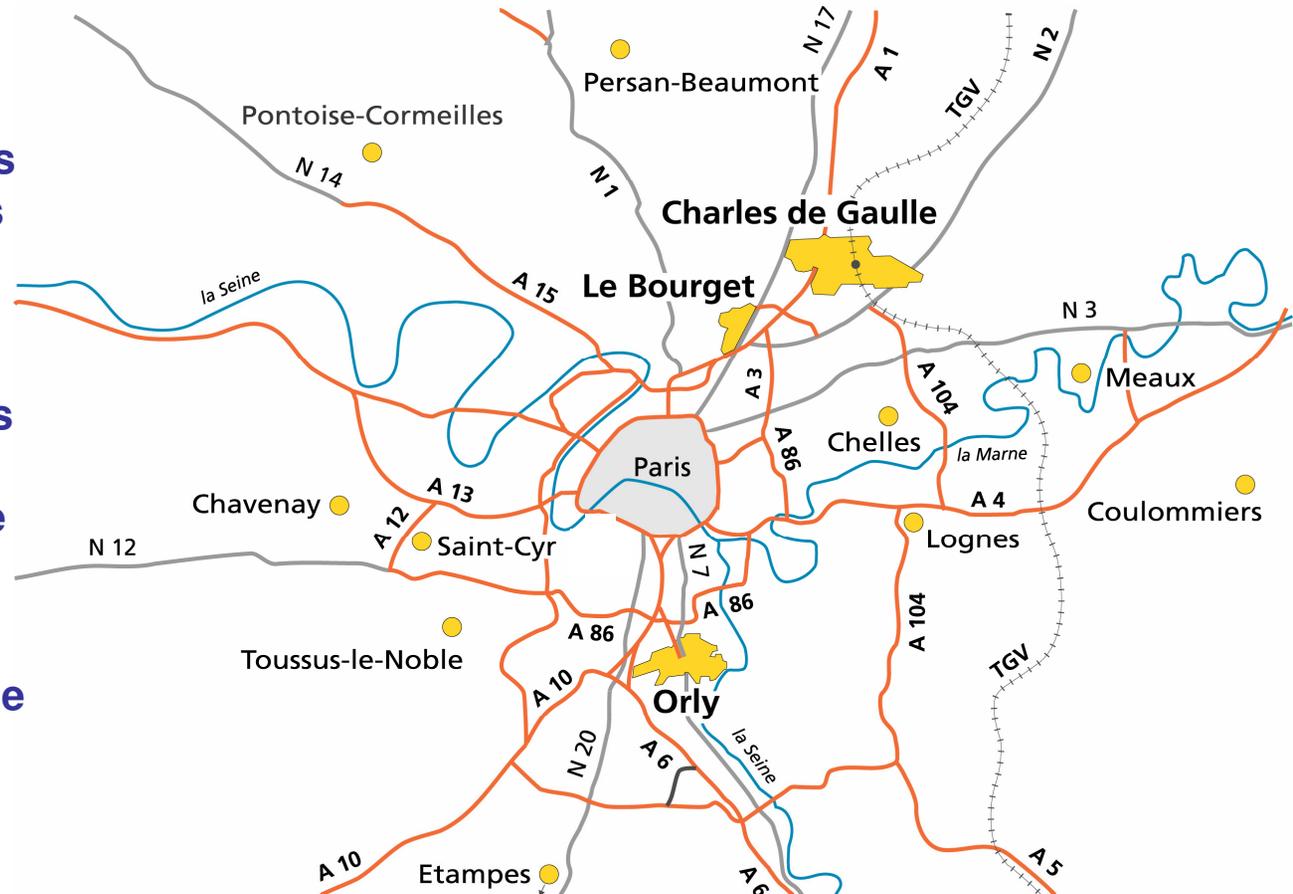
AÉROPORTS DE PARIS

- 1. Description de l'activité immobilière**
2. Stratégie et développement
3. L'équipe de la direction de l'immobilier

Présentation générale

Description de l'activité immobilière **1** 2 3

- Notre immobilier est localisé sur nos trois plates-formes (Paris-Charles de Gaulle, Paris-Orly et Paris-Le Bourget) et sur nos 10 aérodromes d'aviation générale en Ile de France.
- Aéroports de Paris dispose de la pleine propriété de ses terrains.

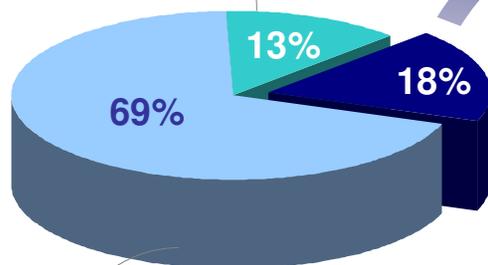


- **La direction de l'immobilier d'Aéroports de Paris est organisée en business unit et gère l'ensemble des actifs (bâtiments et terrains) hors aérogares**
- **En tant que propriétaire foncier, mais aussi de bâtiments, Aéroports de Paris assure les trois métiers suivants:**
 - **Aménagement et viabilisation** des terrains mis à disposition d'opérateurs
 - **Développement et Investissement** de bâtiments pour ses besoins propres et pour des tiers
 - **Gestion des actifs** (commercialisation, modernisation) et **services aux occupants** (dépannage, gardiennage, nettoyage, courrier)

Un patrimoine foncier important, avec un fort potentiel de développement

Description de l'activité immobilière 1 2 3

Emprises non exploitables
863 ha



Activités aéronautiques :
4 611 ha

Domaine Aéroports de Paris
6 686 ha

Surfaces à vocation immobilière 1 213 ha

Foncier exploité
866 ha (13%)

Réserves foncières disponibles
347 ha

Terrains loués aux tiers
532 ha (8%)

Emprises des bâtiments propriété d'ADP
334 ha (5%)

- Orly : 126 ha
- CDG : 284 ha
- Le Bourget : 89 ha
- AAG : 34 ha

- Orly : 163 ha
- CDG : 147 ha
- Le Bourget : 16 ha
- AAG : 8 ha

- Orly : 151 ha
- CDG : 138 ha
- Le Bourget : 41 ha
- AAG : 17 ha

Définition de la diversification

- **Le Contrat de Régulation Economique* distingue**, au sein des activités foncières et immobilières d'Aéroports de Paris:
 - d'une part celles consistant en la mise à disposition de terrains, surfaces, immeubles ou locaux pour l'exercice de toute activité en aérogare, celui des activités de location d'automobiles, d'assistance en escale, de stockage et de distribution de carburants d'aviation, de maintenance d'aéronefs, ainsi que pour l'exercice des activités liées au fret aérien et de celles d'aviation générale et d'affaires ;
 - et d'autre part les autres activités foncières et immobilières, dites de **diversification**.

* Annexe 1 du CRE signé entre l'Etat et Aéroports de Paris

La typologie des produits

Description de l'activité immobilière

1

2

3

- **Aéroportuaire**

- Gare de fret
- Hangars de maintenance
- Catering
- Aviation générale

- **Diversification**

- Bureaux
- Locaux d'activité et industriels
- Logistique, transports et transit
- Hôtels
- Commerces et services
- Fonction support

Exemples d'immobilier aéroportuaire

Bâtiments de piste
FedEx



Zône industrielle
d'Orly



Nouvelle gare de fret d'Orly



Exemples d'immobilier de diversification



Hôtel Hilton



Le Dôme



Bâtiment
Air France

Une clientèle diversifiée et durablement présente

Description de l'activité immobilière

1

2

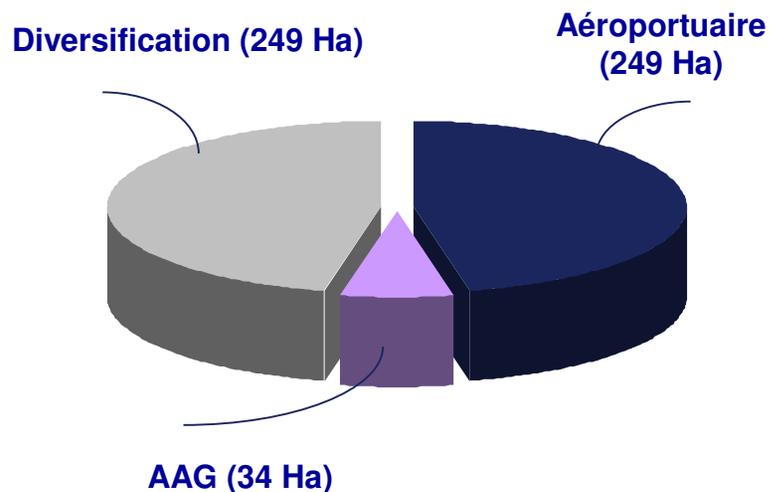
3

- Aéroports de Paris fournit des **produits et services immobiliers** à environ **670 clients** externes.
- **Le taux global d'occupation des surfaces de bâtiments loués aux tiers sur les plateformes s'élève à 89,6%.**
- **10 principaux clients :**
 - ✓ Air France – KLM
 - ✓ FedEx
 - ✓ WFS
 - ✓ La Poste
 - ✓ Servair-Acna
 - ✓ Paris Le Bourget Expositions
 - ✓ Hub Telecom
 - ✓ HSBC
 - ✓ Sogaris
 - ✓ Accor

Les terrains nus loués aux tiers (532 hectares)

Description de l'activité immobilière **1** **2** **3**

Terrains Loués aux Tiers : 532 hectares



Chiffre d'affaires des terrains loués aux tiers: 61.1 M€*

- **Les terrains loués aux tiers :**
 - Paris-Orly : 126 hectares
 - Paris-CDG : 283 hectares
 - Paris-Le Bourget : 89 hectares
 - AAG : 34 hectares
- Il s'agit de location de grandes surfaces pour de longues périodes (30 à 60 ans).
- Les baux associés à ces terrains sont des AOT et des baux emphytéotiques, c'est-à-dire des baux de très longue durée. Ils permettent à ADP de garder la maîtrise du foncier à long terme
- A la fin du bail, les bâtiments construits par les tiers sur ces terrains reviennent à ADP, si ADP le souhaite
- Les 3 principaux locataires en loyer des terrains loués au tiers sont Air France, Paris Le Bourget Parc d'Exposition et France Handling.

* Hors charges facturées

Les bâtiments loués aux tiers

Description de l'activité immobilière **1** **2** **3**

Emprise foncière des bâtiments : 334 ha
Chiffre d'affaires externe : 55.0 M€*

1 129 896 m² de surface hors oeuvres nette
dont 1 037 879 m² de surface utile totale

930 471 m² utiles commercialisables

754 719 m² location externe

175 962 m² location interne

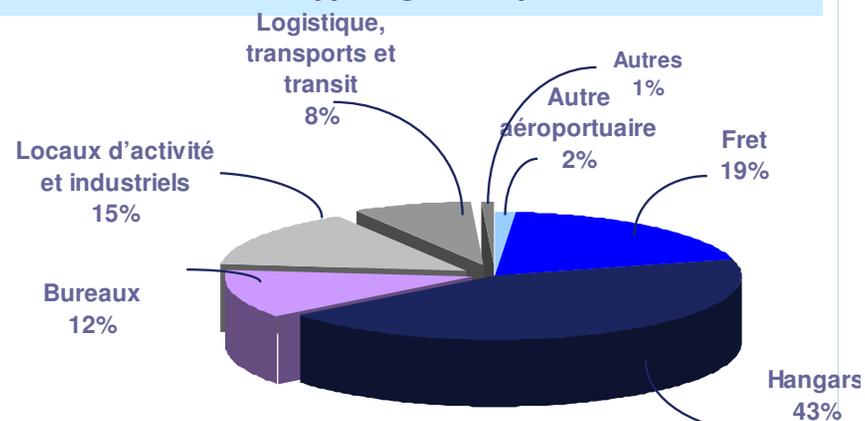
Taux d'occupation : 89,6%

676 095 m²
Loués à des tiers

Les bâtiments internes et externes

- L'âge moyen du parc s'élève à environ 40 ans pour les bâtiments d'Orly et environ 20 ans pour les bâtiments de CDG.
- A l'exception de certaines zones identifiées aéronautiques, l'ensemble des baux des bâtiments sont des baux commerciaux présentant les caractéristiques traditionnelles de ces types de baux.
- Les 3 principaux clients des bâtiments loués au tiers sont Air France, FedEx, Hub Telecom

Répartition en surface des bâtiments loués au tiers selon la typologie des produits



* Hors charges facturées

Les principales zones immobilières de CDG

Description de l'activité immobilière

1

2

3



Paris-CDG : l'immobilier bénéficie de la forte croissance du trafic aérien

Description de l'activité immobilière **1** 2 3

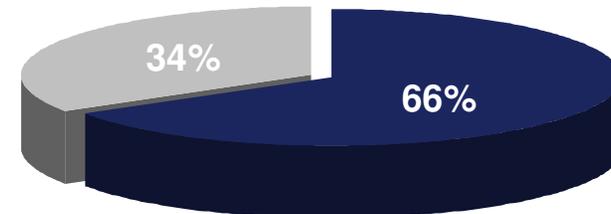
Un immobilier en lien avec l'aéroportuaire

- Paris CDG est un puissant hub international
- La clientèle est souvent attachée à la plateforme, soutenue par une progression constante du trafic aérien
- Les gares de fret, les hangars et l'activité aéronautique, mais aussi tout l'immobilier de diversification bénéficient de l'infrastructure exceptionnelle de l'aéroport (réseaux, transports, nombreuses zones d'activité...)

Surfaces et terrains loués

- A Paris-CDG, la surface des terrains loués aux tiers s'élève à 284 hectares
- La surface des bâtiments propriétés d'ADP et loués aux tiers s'élève à 314 078 m²

Paris-CDG : Surfaces actuelles utiles aéroportuaires / diversification



 Diversification  Aéroportuaire

Les principales zones immobilières de Paris-Orly

Description de l'activité immobilière

1

2

3



Paris-Orly : 15 km de Paris

Description de l'activité immobilière **1** **2** **3**

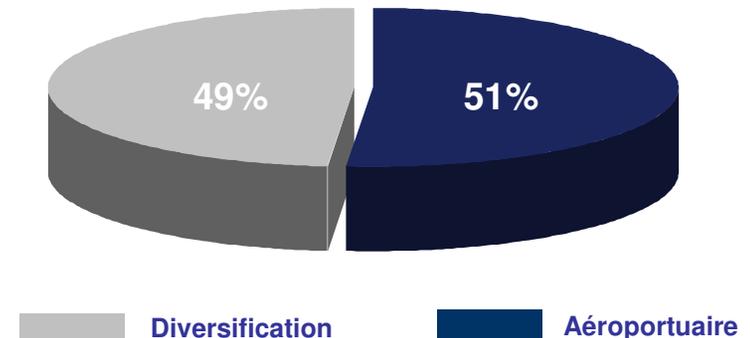
Un immobilier en lien avec la diversification

- Paris Orly est un aéroport de proximité situé sur des axes majeurs à côté de Paris.
- En plus de notre clientèle traditionnelle, de vastes réserves foncières permettent d'accueillir des zones logistiques, des zones d'activités et de redéployer un quartier d'affaires de dimension internationale.

Surfaces et terrains loués

- A Orly, la surface des terrains loués aux tiers s'élève à 125 hectares.
- La surface des bâtiments propriétés d'ADP et loués aux tiers s'élève à 254 269 m².

Paris-Orly : Surfaces actuelles de bâtiments

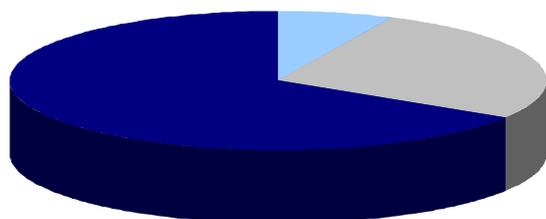


Chiffre d'affaires de l'année 2006

Description de l'activité immobilière 1 2 3

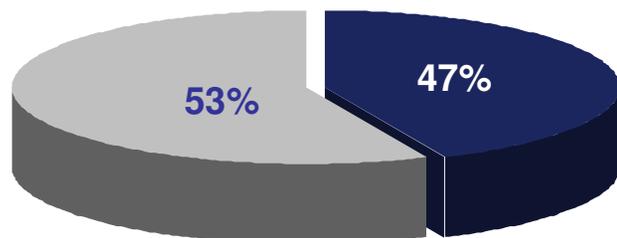
Répartition du chiffre d'affaires 2006

Charges locatives (7%) Loyers interne (27%)



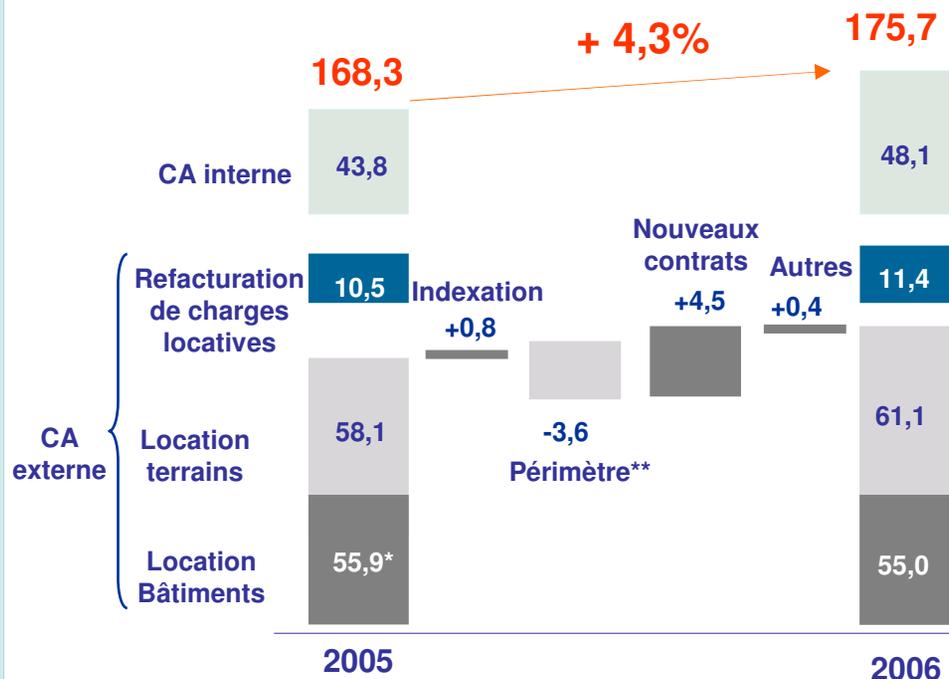
Loyers externe (66%)

Répartition du chiffre d'affaires 2006 par secteur d'activité



Aéroportuaire Diversification

Une croissance soutenue en 2006



- La variation du chiffre d'affaires à périmètre constant s'élève à 7%
- Chiffre d'affaires interne : + 10% à 48,1 M€
- Chiffre d'affaires externe : +2,4 % à 127,5 M€

* Retraitement IAS 17 par rapport au chiffre d'affaires publié en 2005

** Transfert des redevances des terrains des loueurs de véhicules vers le segment Services Aéroportuaires

Des résultats en forte croissance en 2006

Description de l'activité immobilière 1 2 3

| <i>En M€</i> | 2005 | 2006 | Var % |
|-------------------------------|--------|--------|---------|
| Chiffre d'affaires | 168,3 | 175,7 | + 4,4 % |
| EBITDA | 73,1 | 77,2 | + 5,6 % |
| % CA | 43,4 % | 43,9 % | |
| Résultat opérationnel courant | 40,6 | 43,7 | + 7,6 % |
| % CA | 24,1 % | 24,9 % | |

- **Hausse des recettes due majoritairement à la location de terrains nus dans le cadre de nouveaux projets immobiliers**
- **Revenus impactés négativement par deux éléments non récurrents**
- **Impact de l'IAS 17 concernant les conventions de location requalifiées en location de financement**
- **Une croissance du résultat opérationnel courant supérieure à celle du chiffre d'affaires**
- **Forte hausse de 15% du chiffre d'affaires au premier trimestre 2007, en raison notamment de la hausse de 7% de l'ICC**

1. Description de l'activité immobilière

2. Stratégie et développement

- Paris – CDG
- Paris – Orly
- Paris – Le Bourget et les aérodromes d'aviation générale

3. L'équipe de la direction de l'immobilier

- **Un foncier en pleine propriété et libre d'occupation**
- **Un foncier d'une qualité exceptionnelle, doté d'un solide réseau de transports, proche d'une grande métropole**
- **Les produits proposés, très variés, sont tous des locaux professionnels et commerciaux, avec plusieurs produits de niche (ex : gare de fret)**
- **Nos clients nous sont fidèles**
- **De nombreux services présents sur les plateformes (loueurs de voiture, réseaux,...)**
- **Une solide expérience dans les métiers de l'immobilier**

- **Investir là où nos atouts et nos forces créent de la valeur**
- **Développer de manière harmonieuse les réserves foncières en nous appuyant sur l'identité et les forces de chaque plate-forme**
- **Développer en priorité l'immobilier de diversification**
- **Valoriser et densifier l'immobilier existant**

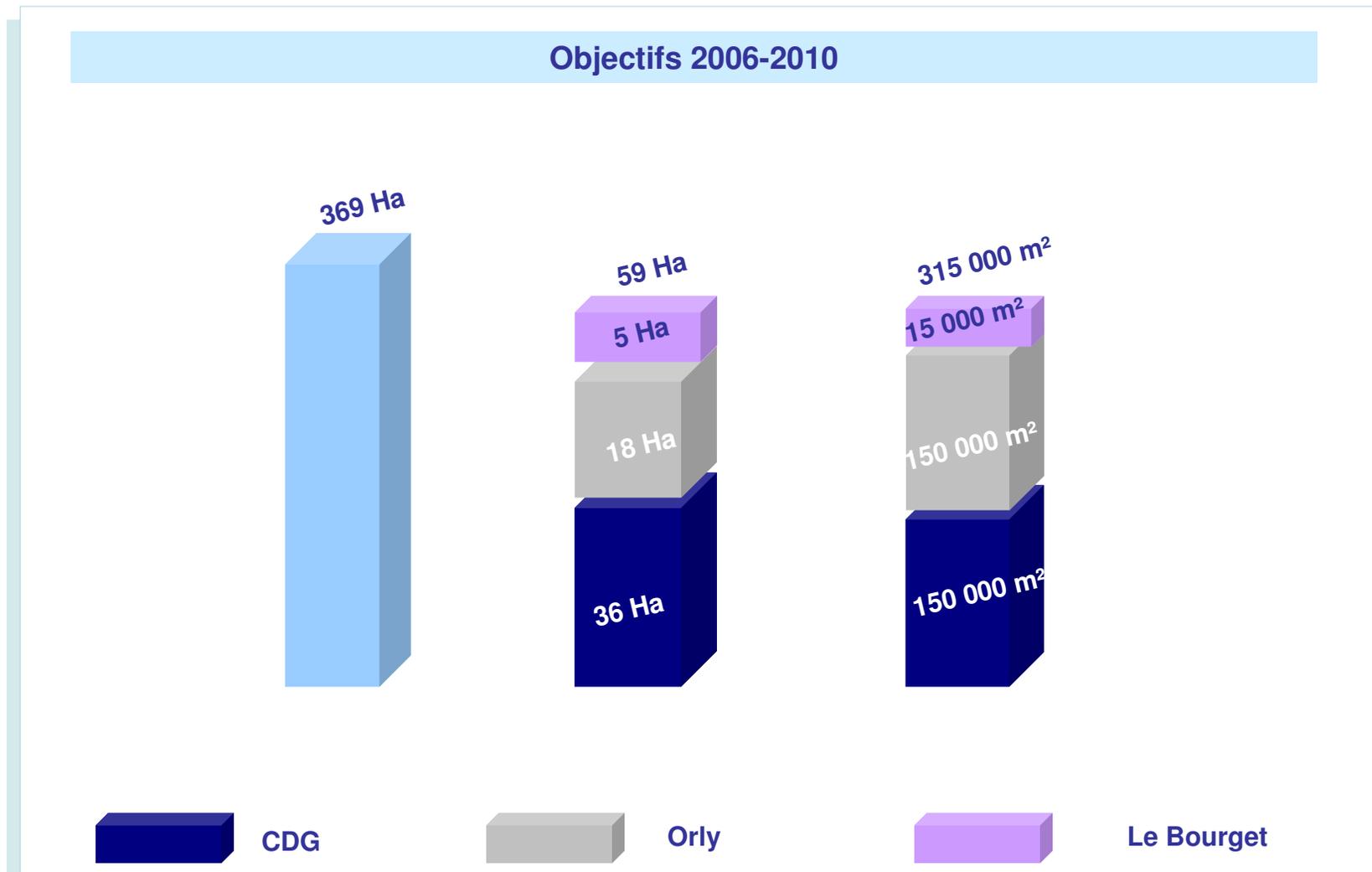
Développement des réserves foncières disponibles

Stratégie

1

2

3



Développement de l'année 2006

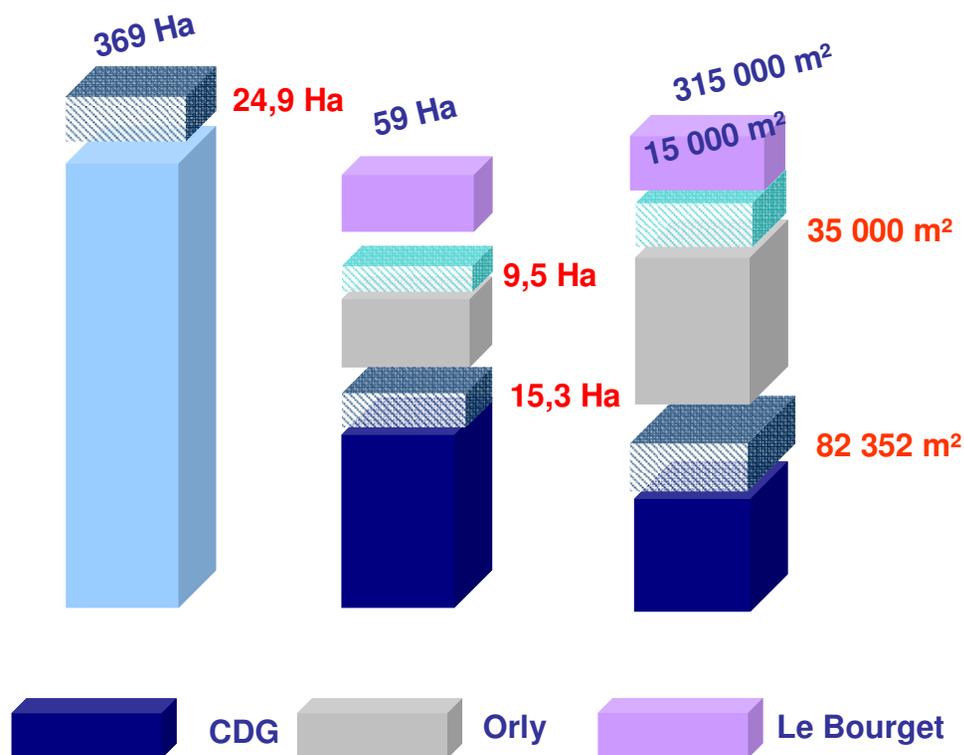
Stratégie

1

2

3

Développement 2006



- A Orly, les 9,5 hectares développés en 2006, correspondent à l'emprise d'un terrain loué à La Poste qui a construit un centre de tri sud-francilien de La Poste (35000 m² SHON sur 9,5 ha)
- A Paris-CDG, le développement de 15,3 hectares et de 82 352 m² représente les projets suivants :
 - Le CMH (3,3 ha et 12 802 m²)
 - La Cité PN (3 ha et 33 000 m²)
 - Servair (3,4 ha et 10 700 m²)
 - La base maintenance ouest (les hangars A380) qui a une superficie de 5,6 hectares et 25 850 m² et qui est en construction

Développement de l'immobilier de diversification 2006-2010

Stratégie

1

2

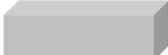
3

Développement des terrains



Développement des surfaces



 Diversification

 Aéroportuaire

Potentiel de valorisation

Stratégie

1

2

3

Un potentiel d'optimisation de la politique immobilière consiste à réhabiliter le patrimoine, à densifier les plates-formes et à ajuster les baux aux prix du marché

Réhabilitation



- **Réhabilitation de la zone industrielle nord d'Orly :**
 - Une surface de 98 hectares,
 - 7 hangars et des aires avions associées.
- **Reconversion partielle en faveur d'industries de pointe (usine d'entretien moteur d'Air France).**

Densification

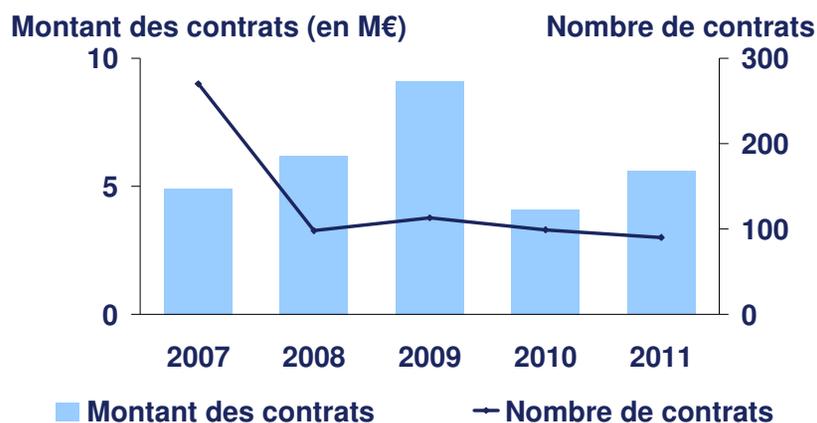


- A Paris-CDG : les bureaux de Roissypôle et les zones de fret ;
- A Orly : Cœur d'Orly est l'exemple type d'une zone re-densifiée.

Potentiel de valorisation

Un potentiel d'optimisation de la politique immobilière consiste à réhabiliter le patrimoine, à densifier les plates-formes et à ajuster les baux aux prix du marché

Potentiel de valorisation des contrats en-cours



Date d'échéance des contrats

- Nos contrats sur les terrains étant de longs terme, ils nous procurent une grande visibilité de nos revenus.

Une grande disparité selon les plateformes

- Le potentiel de valorisation des revenus est limité à Orly. Les niveaux de loyers sont en ligne avec ceux du marché compte tenu de l'attractivité de nos produits
- A Paris CDG, il existe une marge d'appréciation des baux en cours



Nos plateformes

Le développement de l'immobilier de CDG entre 2006 et 2010

Stratégie 1 2 3

Diversification

- Bureaux, hôtels, commerces
- Parcs logistiques
- Locaux d'activité

Aéroportuaire

- Hangars / fret



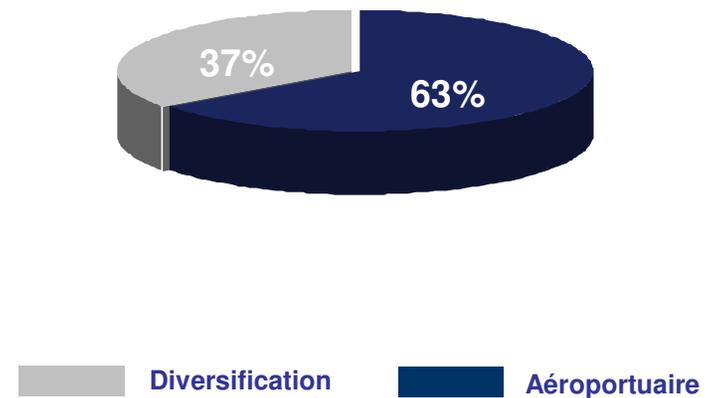
Paris – CDG : Accompagner le développement du trafic

Stratégie 1 2 3

Axe majeur : accompagner le dynamisme du trafic aérien

- **A Paris-Charles de Gaulle**, forte dynamique du fret et des activités aéroportuaires
- Parallèlement, de nombreux produits d'accompagnement bénéficient de la croissance de 3.75% par an du trafic aérien ; c'est le cas en particulier des zones d'activités et de l'immobilier d'affaires.
- Nous projetons la mise en service de 150 000 m² de bâtiments entre 2006 et 2010, en propre ou par l'intermédiaire de nos clients.
- Nous conservons une **stratégie opportuniste** : nous développerons les projets que nous estimons être les plus rentables et valorisant notre savoir-faire.

Paris-CDG : Développement des surfaces bâties 2006 - 2010



Le fret : un enjeu majeur à CDG

Stratégie

1

2

3

Gare de Fret de CDG



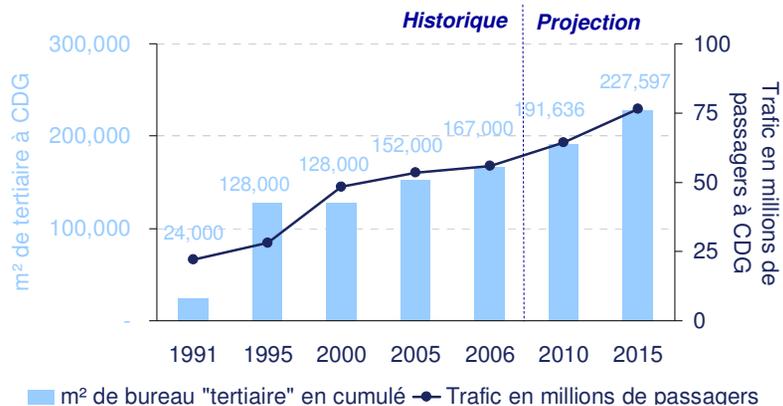
- Surface de la parcelle : 35 580 m²
- Surface du bâtiment (bureaux et entrepôts) : 22 600 m²
- Montant de l'investissements ADP : 15,8 M€
- Recettes annuelles : 2,8 M€
- Mise en service : juin 2007
- Principal occupant : HANDLAIR – GMD avec 20 000 m² plus une option sur les dernières surfaces de bureaux disponibles
- Commercialisée à 100 %
- Développement par ADP

Projet d'extension du hub de Fedex



- Fedex occupe aujourd'hui 77 000 m² de bâtiments sur une emprise totale de 29,6 Ha
- Extension en discussion : 34 000 m² SHON de bâtiments supplémentaires et 27 000 m² d'aires à matériels et 8 postes avions gros porteurs sur 14,4 ha
- Échéance des extensions : 2009 et 2010
- Développement par ADP

Des perspectives prometteuses pour le tertiaire de CDG



qui accompagne la croissance du trafic aérien

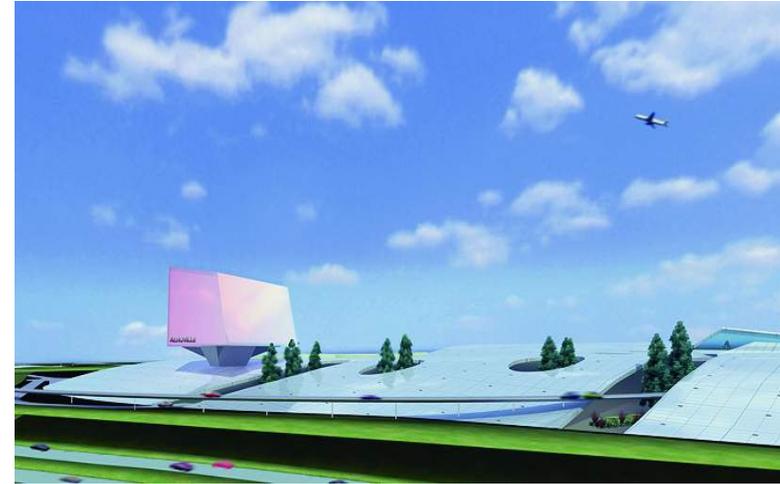
- Il existe une forte corrélation entre la croissance du trafic aérien et l'immobilier tertiaire.
- 1 million de passagers supplémentaires représentent 1500 emplois sur la plateforme.
- Suite à la hausse du trafic aérien, nous anticipons une forte demande immobilière de bureaux, de locaux d'activité sur la plateforme de CDG dans les années à venir.
- Ces bureaux sont principalement à usage externe. Ils seraient situés entre autres à Roissy-pôle qui bénéficie d'un potentiel important et qui est accessible directement via le RER et CDG Val.

Hotel IBIS



- Terrain d'assiette de 9443 m²
- Taux d'occupation des chambres : 95%
- Extension prévue de plus de 250 chambres
- ADP est aménageur
- Location du terrain dès 2008.

Centre Commercial Aéroville



- Surface foncière de 10 hectares
- Surface de vente soumise à CDEC : 50 000 m²
- Clientèle cible : employés
- Aménageur : ADP
- Développeur : Unibail
- Mise en service: fin 2011
- Investissement Unibail et ses locataires : 270 M€
- Cout d'aménagement : 13 M€

Développement de l'immobilier de diversification à Paris-Orly entre 2006 et 2010

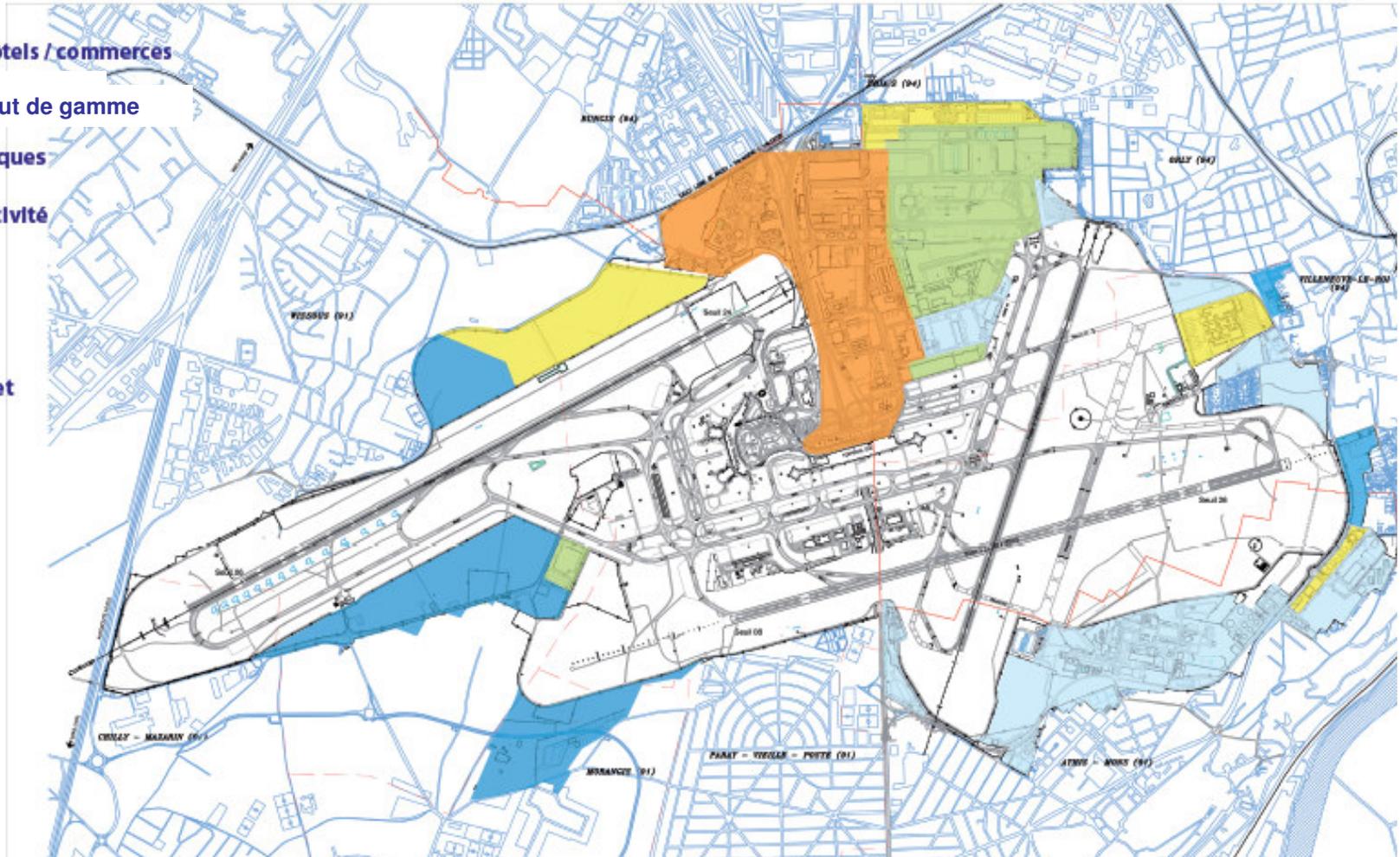
Stratégie 1 2 3

Diversification

- Bureaux / hôtels / commerces
- Activité haut de gamme
- Parcs logistiques
- Locaux d'activité

Aéroportuaire

- Hangars / fret



Paris-Orly : Priorité à la diversification

Stratégie

1

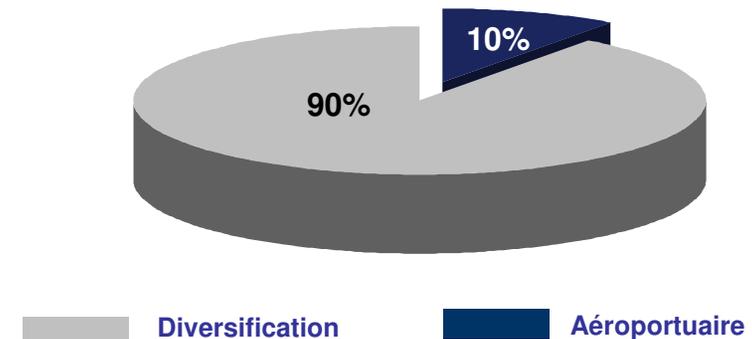
2

3

Axe majeur : profiter de la proximité de Paris en développant le tertiaire

- Paris-Orly a le potentiel pour devenir d'ici 15 ans un pôle d'affaires de référence au sud de Paris
 - Produits: bureaux, locaux d'activité, logistique
 - 150 000 m² mis en service entre 2006 et 2010
- A part la construction d'une nouvelle gare de fret, priorité est donnée à l'immobilier de diversification.
- Lorsque les terrains supportent de fortes contraintes (dessertes, contraintes aéronautiques), priorité est donnée à l'activité
- Si les terrains sont bien desservis et peu contraints, des zones de bureaux sont développées (exemple projet Cœur d'Orly).

Paris-Orly : Développement des surfaces bâties 2006 - 2010



Paris-Orly : les projets aéroportuaires

Stratégie

1

2

3

Une gare de fret déjà louée avant sa construction

- Mise en service : Printemps 2008
- Surface du terrain : 40 000 m²
- Surface du bâtiment : 14 700 m² shon
- Montant de l'investissement : 12 millions d'euros. ADP est développeur de ce projet.
- Montant des loyers : 2,4 millions d'euros par an
- 3 principaux clients : Air France, Handlair, Sifa



La logistique à Paris-Orly

Une situation idéale sur l'axe nord-sud

Transactions 2006-9 mois
Entrepôts de plus de 5 000 m²



- ADP dispose de terrains bénéficiant **d'une situation géographique idéale** le long de l'axe Nord-Sud francilien (A1, A86, A6), à proximité des aéroports.

25 hectares dédiés à la logistique

- Rareté des terrains disponibles en petite couronne. Le marché exprime une demande forte dans ce secteur pour les surfaces importantes.
- ADP dispose de larges réserves foncières destinées à recevoir ce type d'activité.
- Des propositions de location de terrains ainsi que de partenariat ont été présentées à ADP pour l'établissement de plusieurs zones logistiques.





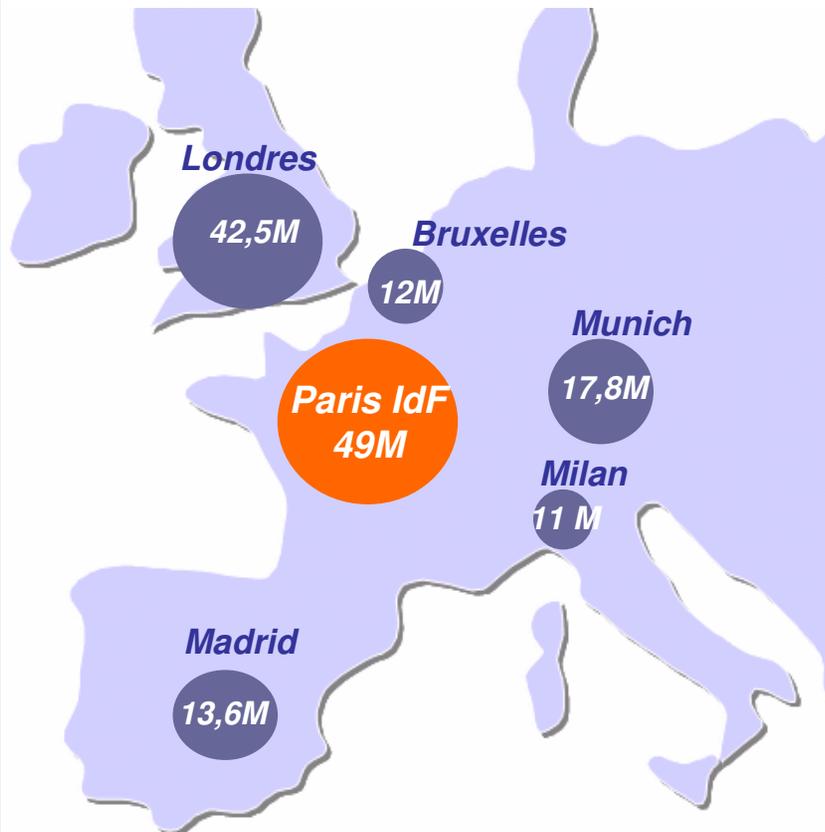
Cœur d'Orly

Le marché des bureaux en Ile-de-France: un marché porteur

Stratégie 1 2 3

Le premier marché d'entreprise d'Europe

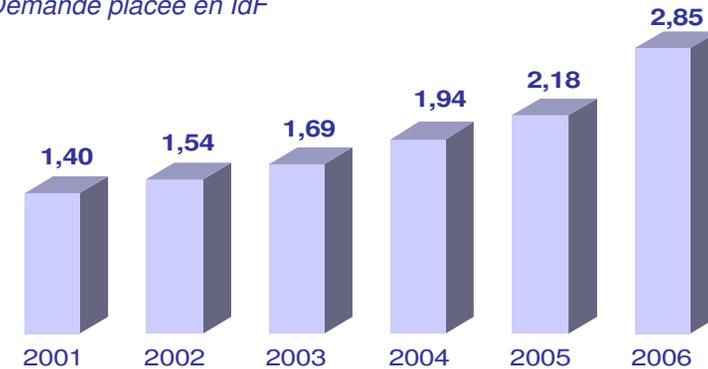
Millions de m²



Source : Jones Lang LaSalle, CBRE

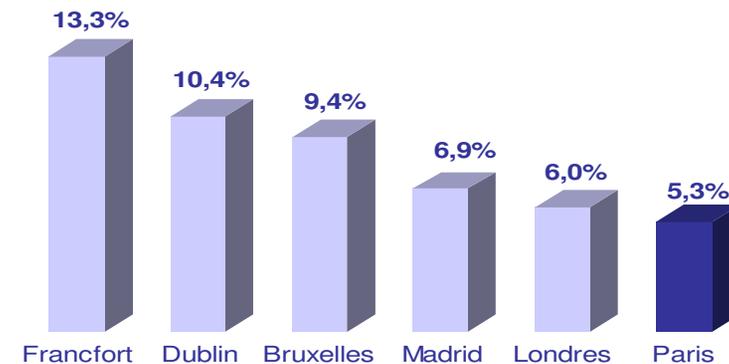
Une forte croissance de la demande placée*

* Demande placée en IdF



Source : CBRE

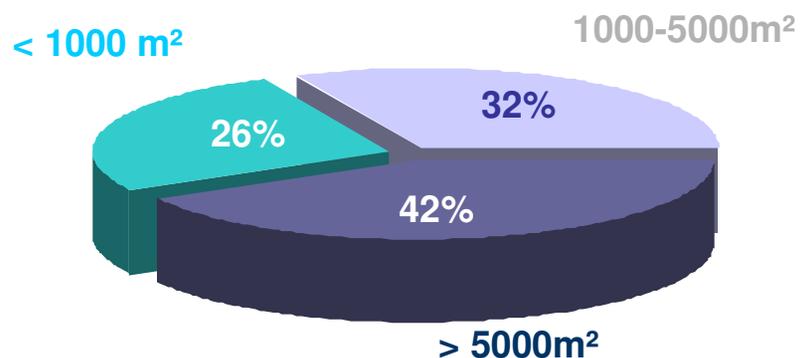
Le plus faible taux de vacance d'Europe



Source : CBRE

Recherche de grandes surfaces

Répartition de la demande placée par créneaux de surfaces en 2006

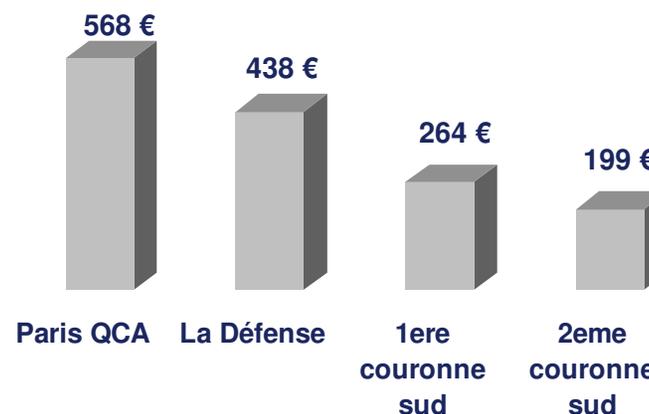


Source: CB Richard Ellis

- Le marché des grandes transactions (plus de 5000m²) est extrêmement dynamique.
- Un volume de grandes transactions en hausse de 57% par rapport à 2005 avec près de 1,2 million de m² placés en 2006.

Des prix attractifs

Loyer moyen pour les immeubles neufs ou restructurés (HT/m²/an)



Source: CB Richard Ellis

- Dans la mesure où le site a beaucoup d'atouts, la demande placée devrait se situer entre le prix de la 2^e couronne et celui de la 1^e couronne .

Une forte accessibilité

L'**accessibilité** de ce pôle d'affaires sera assurée par :

- Les autoroutes **A106** et **A86**, ainsi que les voies de la plate-forme
- L'ancienne **RN7**, qui sera réouverte au trafic pour irriguer Cœur d'Orly
- Le **RER C**, dont deux gares sont situées au nord de Cœur d'Orly
- Le **VAL** Antony-Orly desservant les deux aéroports, prolongé à terme jusqu'à Cœur d'Orly
- Le **Trans Val-de-Marne**, ligne d'autobus en site propre, dont le prolongement jusqu'à la Croix de Berny sera achevé en 2007
- Le **tramway** Villejuif-Athis-Mons (Villejuif-Juvisy à terme), qui traversera Cœur d'Orly à l'horizon 2012 et dont le tracé prévoit plusieurs arrêts dans le périmètre du projet
- Le **TGV** (projet de gare souterraine à Paris-Orly à l'étude)
- De nombreux transports en commun supplémentaires sont prévus au Sdrif



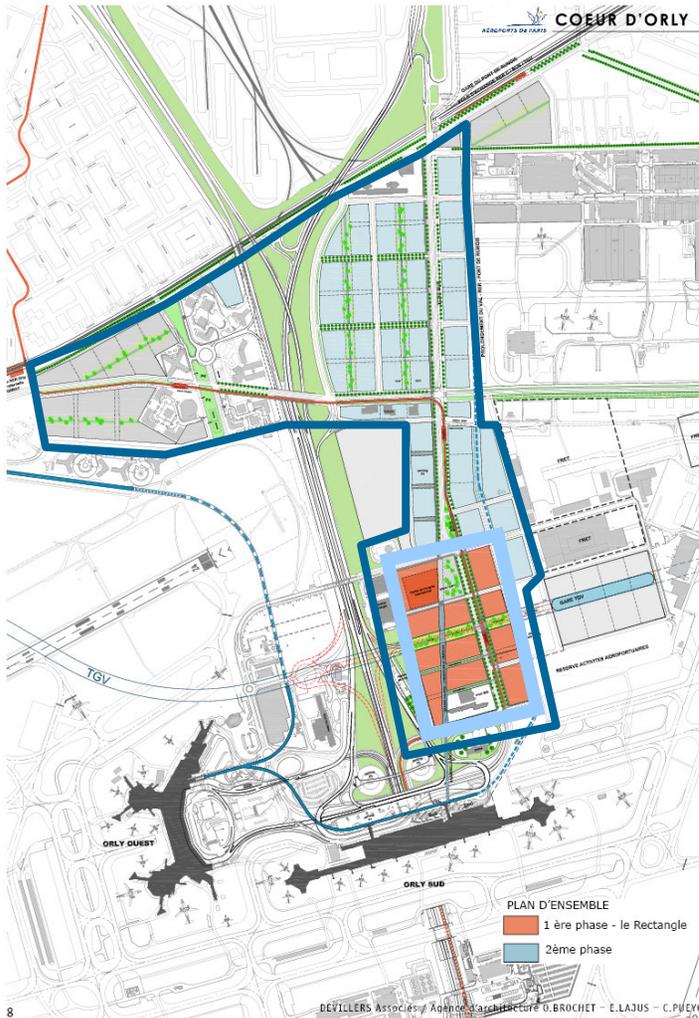
Cœur d'Orly: un potentiel d'un million de m²

Stratégie

1

2

3



Après 2013
Phases 2 et 3

2007-2013
Phase 1

2013

2007

Totalité du projet Cœur d'Orly

Terrains: 130 ha

Bâtiments: 1 million de m²

Terrains: 15 hectares

Bâtiments: 230 000 m² (dont
70 000 m² d'ici 2010)

- Entre 130 000 m² et 195 000 m² de bureaux haut de gamme ;
- Entre 24 000 m² et 35 000 m² de complexe hôtelier intégrant un hôtel 4 étoiles ;
- Entre 3 000 et 40 000 m² de pôle de services, commerces et loisirs ;
- Entre 8 000 et 25 000 m² de centre de congrès international.

Une offre variée et des produits à forte valeur ajoutée

Stratégie

1

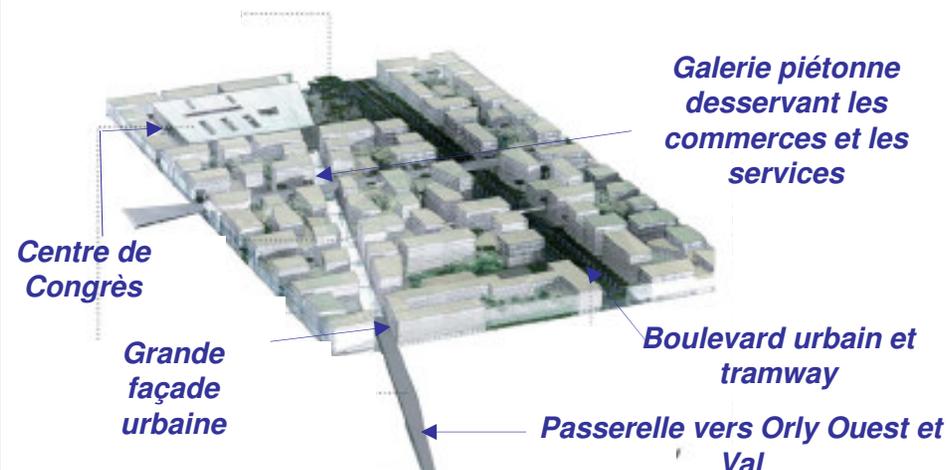
2

3

S'inscrire dans un pôle d'affaires international

- Les **objectifs** de **Cœur d'Orly** sont les suivants :
 - S'inscrire d'ici à 15 ans dans le **pôle d'affaires de référence** du sud de Paris
 - Proposer une **offre diversifiée** favorisant la compétitivité et l'efficacité des entreprises s'implantant sur le pôle
 - Offrir aux utilisateurs une réelle qualité de vie tant dans leur travail que pendant leur temps de détente
 - Offrir une qualité intégrant les standards haut de gamme : HQE, performance énergétique, traitement urbain et paysager
 - Etre le moteur d'un **développement concerté** avec les **collectivités territoriales** du Val-de-Marne et de l'Essonne

Phase 1 du projet Cœur d'Orly



Vues intérieures en cœur d'lot

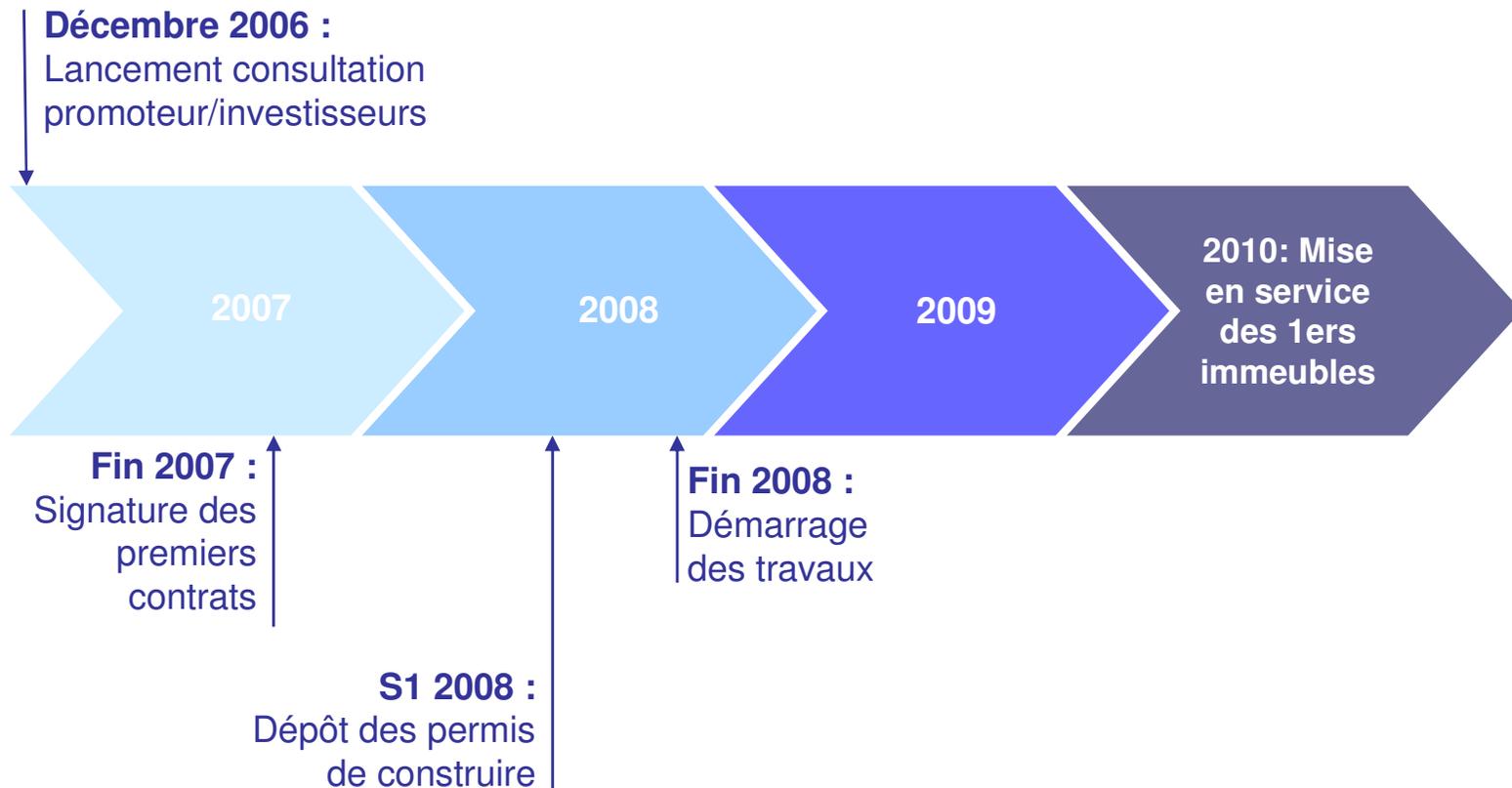
Phasage de Cœur d'Orly

Stratégie

1

2

3



Financement de la phase 1 Cœur d'Orly

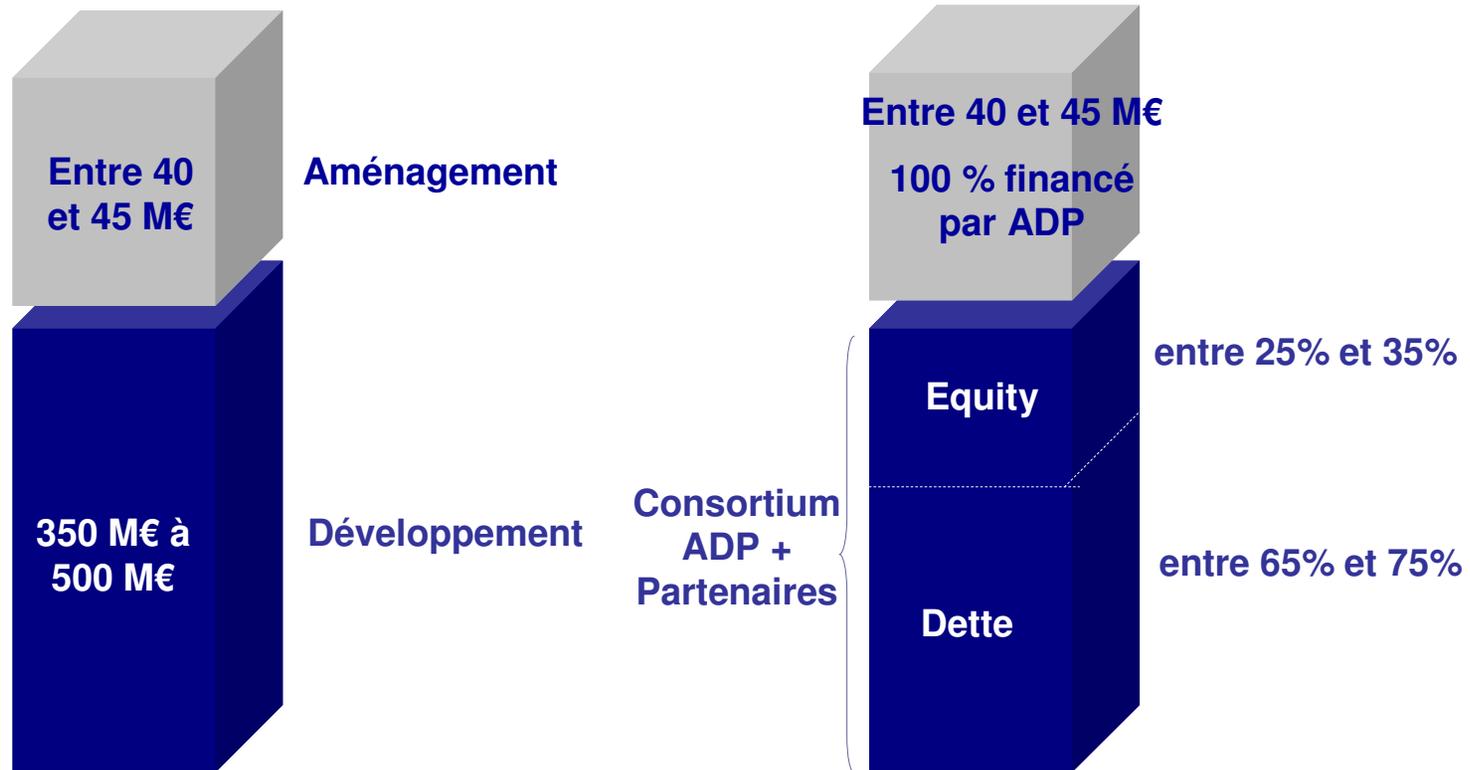
Stratégie

1

2

3

Investissement ADP dans Cœur d'Orly



Enveloppe d'investissements

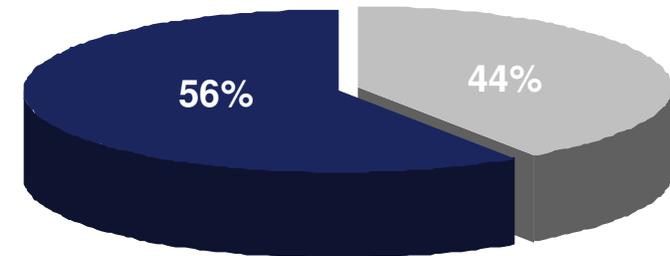
Enveloppe d'investissements immobiliers

En M€



Enveloppe
CRE

Plan de développement



Diversification Aéroportuaire

- L'enveloppe d'investissements peut-être revue en fonction de la conclusion des projets en cours de négociation

1. Description de l'activité immobilière

2. Stratégie et développement

3. L'équipe de la direction de l'immobilier

Une organisation et des hommes

Une organisation et des hommes

1

2

3

4

Direction de l'immobilier

- Définition des choix stratégiques
- Analyse des opportunités d'investissement



Pôle aménagement et développement

- Conception des projets
- Identification des opportunités d'optimisation des surfaces
- Maitrise d'ouvrage



Pôle commercial

- Asset management
- Identification des locataires et de leurs besoins
- Négociation des conditions commerciales



Pôle immobilier de CDG et d'Orly

- Facility Management
- Property Management
- Garant de l'exécution des contrats



Pôle administration et financier

- Contrôle de gestion
- Elaboration de l'information comptable et financière
- Suivi des risques

De nouvelles compétences

Une organisation et des hommes

1

2

3



Directeur de l'immobilier : Francois CANGARDEL

**Spécialiste de l'aménagement et de l'immobilier
Ancien directeur du développement à la SEM92
Diplômé des Ponts et Chaussées – MBA HEC**



Directeur adjoint : Hubert FONTANEL

**Spécialiste de la conduite de projets
Diplômé des Ponts et Chaussées - MBA CDI**



**Responsable du
projet Cœur
d'Orly:
Gilles Pindat**

**Architecte
Diplômé de Polytechnique et
des Ponts et Chaussées**



**Responsable
Commercial :
Jean-Louis Guy**

**30 ans d'expérience à
l'immobilier d'Aéroports de
Paris - Diplômé de l'IEP Paris**

**Responsable de
l'immobilier de
Paris-CDG :
Jean-Luc Dauje**

**30 ans
d'expérience chez
ADP, dont 20 ans
dans le suivi des
clients**

**Responsable de
l'immobilier de
Paris-Orly :
Charles Telitsine**

**Expérience
commerciale
Diplômé IEP Paris**