

INVESTISSEUR ■ DÉVELOPPEUR ■ AMÉNAGEUR

RAPPORT RSE 2022

3 Édito

5 Notre raison d'être

6 Notre démarche RSE

8 **ENSEMBLE,**

AXE 1 :
Coconstruction

14 **CRÉONS DES LIEUX
DE VIE**

AXE 2 :
Bien-être
au travail

21 **INNOVANTS**

AXE 3 :
Environnement

29 **AU SERVICE
DES ENTREPRISES,
DE LA COMMUNAUTÉ**

NOS MÉTIERS

31 **ET DE LA BIODIVERSITÉ.**

AXE 4 :
Biodiversité

37 Perspectives

ARÉFIM : NOTRE LABORATOIRE RSE

Quelle est la genèse d'Aréfim ?



Édouard Sauer,
Directeur général

Valéry Fenès — « À l'origine il s'agit d'une rencontre de deux hommes à partir de laquelle est née une volonté sincère de travailler ensemble. »

Édouard Sauer — « Nous avons décidé de fusionner nos deux expertises: la construction d'un côté avec KS Groupe et l'immobilier d'entreprise de l'autre avec Aréfim (foncière). Nous souhaitons présenter une offre plus complète qui réponde aux besoins des nouvelles attentes sociétales et environnementales. Notre vision sur le long terme se résume en un mot: l'innovation. »

V. F. — « En effet, nous souhaitons changer l'image de l'immobilier logistique. Notre punchline "Foncièrement engagés!" résume à elle seule notre ADN. »

E. S. — « Sur la base de ces convictions communes, nous partons en quête d'un marché complexe et exigeant. Ce qui nous différencie c'est la qualité de nos services et surtout, l'ambition de nos engagements environnementaux désormais fondamentaux. »

Pourquoi avoir entamé une mutation, en inscrivant Aréfim autour d'un projet RSE, alors que cela aurait pu se révéler contraignant ?



Valéry Fenès,
Président

E.S. — « Nous évoluons aujourd'hui dans un monde, une société où la prise en compte des enjeux environnementaux paraissait initialement en complète opposition avec notre secteur. Et pourtant, nous avons décidé d'en faire la force de notre projet commun et c'est précisément ce qui fait notre différence. »

V.F. — « La RSE est une stratégie de développement. Nos clients, nos prestataires sont sensibles à nos engagements RSE. »

Aujourd'hui, Aréfim développe des campus d'activités qui répondent à l'évolution de nouvelles attentes en termes de localisation, de bassin d'emplois et de bien-être au travail. L'esthétisme de ces campus apporte une valeur ajoutée à l'environnement des collectivités et ils participent activement à l'économie des territoires. »

Pourquoi cette démarche RSE, initiée par KS groupe, a-t-elle été réalisée en priorité chez Aréfim ?

E.S. — « Aréfim s'est construite autour de l'essence même de la RSE. Cette filiale à taille humaine permet une flexibilité et une souplesse dans les prises de décisions. Aréfim est un laboratoire de projets, d'initiatives et de retour d'expérience. Il nous permet d'apprendre au quotidien sur les échecs mais aussi sur les réussites pour ainsi capitaliser en expérience. Cette mutation est appliquée à l'ensemble du Groupe. »

Quels sont les axes principaux de vos engagements ?

V.F. — « Concernant l'axe biodiversité, nos parcs s'articulent tous autour de bassins chargés de préserver et développer la faune et la flore. Dans notre mission environnementale, nous nous engageons sur des technologies écologiques très encadrées telles que la biomasse, la géothermie ou le photovoltaïque. L'axe « bien-être au travail » est développé autour des besoins exprimés par nos locataires. Mais l'un des points majeurs à nos yeux reste la coconstruction : toutes nos réalisations prennent en compte les riverains, leurs attentes, les besoins des entreprises et des élus locaux. »

De quelle manière répondez-vous à ces exigences ?

V.F. — « Nos parcs sont pensés comme une prolongation de la ville. Les riverains sont associés dans le développement de nos campus. Par exemple, celui du Cosmetic Park à Orléans a pour vocation d'accueillir les citoyens pendant les week-ends. Ils pourront ainsi profiter des pistes cyclables, des aires de pique-nique et des parcours sportifs. Nous créons des lieux de vie dans lesquels les entreprises et les riverains bénéficient d'aménagements adaptés. Des crèches, des restaurants, tout est exploité dans un environnement respecté et qualitatif. Le « vivre ensemble » fait partie intégrante de notre philosophie. »

E.S. — « Je dois préciser et ce n'est pas anodin, que nous accompagnons nos locataires sur toutes ces transformations. Si nécessaire, nous nous engageons à les former en les accompagnant sur le site. L'objectif est de les inviter à changer leurs outils de travail et leur process pour les sensibiliser à une démarche plus responsable. »

Comment envisagez-vous l'évolution d'Aréfim ?

E.S. — « Nous avons une double vision. Dans un premier temps, continuer à développer le bas carbone aussi bien au niveau de nos campus qu'au niveau de nos bâtiments.

Et dans le même temps, optimiser les consommations d'énergies via, par exemple, l'autonomie énergétique des bâtiments. »

V.F. — « L'utilisation de la géothermie, de cellules photovoltaïques et de chaudière biomasse sur le bâtiment L'Oréal du Cosmetic Park à Orléans, nous a permis d'obtenir une triple certification : BREEAM®Excellent, LEED®Gold, et Biodiversity®. Nous travaillons également sur l'installation de stations à hydrogène afin de décarboner les flux de camions. »

E.S. — « En tant qu'investisseur, développeur et aménageur Aréfim a un positionnement clair : la déconstruction, la réhabilitation de friches industrielles, le tout dans une démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN). L'objectif ZAN est fixé en 2050 par la loi Climat et Résilience. »

V.F. — « Le Cosmetic Park d'Orléans, le Métal Park de Metz et le site zebra de Duppigheim reflètent parfaitement notre stratégie.

À ce jour, plus de 50% de nos projets sont réalisés sur des friches industrielles. »

Comment décririez-vous la démarche d'Aréfim ?

E.S. — « Deux mots : engagement et sincérité.

Notre communication factuelle et probante renforce la sincérité de nos engagements. Nos paroles sont fondées sur des actes. C'est peut-être ce qui fait toute la différence ! »

V.F. — « J'ajouterais également le mot conviction. On ne peut pas amorcer de telles démarches sans un minimum de conviction personnelle. »

Ensemble, créons des lieux de vie innovants, au service des entreprises, de la communauté et de la biodiversité.

Ensemble

Nous travaillons en coconstruction avec l'ensemble des parties prenantes: élus, riverains, associations, clients, etc. La volonté d'impliquer en amont les institutions concernées a pour objectif de donner naissance à un projet global qui soit le fruit d'une véritable coopération.

Créons des lieux de vie

En tant qu'aménageurs, nous sommes force de proposition pour installer des campus d'activités dans le prolongement de la ville. Nous créons des lieux où il fait bon vivre, bon travailler, représentés par des pôles services qui rendent la vie plus belle aux salariés et aux riverains. Des lieux attirants, attractifs et de partage pour aboutir à un « bien-vivre ensemble ».

Innovants

Au-delà des certifications, nous construisons des bâtiments qualitatifs bas carbone qui s'intègrent dans l'environnement et qui répondent à une véritable démarche environnementale, innovante et créative: qualité architecturale, insertion paysagère, sobriété et pérennité de la construction.

Au service des entreprises de la communauté

Chez Aréfin, nous guidons l'ensemble de nos parties prenantes vers une construction plus vertueuse afin qu'elles adhèrent à nos valeurs. Nous mettons notre ADN au service des entreprises et de la communauté: des bâtiments bas carbone, du bien-être au travail, des mobilités à disposition de tous, un pôle services accessibles aux salariés et aux riverains.

Et de la biodiversité

Nous préservons, améliorons et développons la faune et la flore au sein de nos campus d'activités. Nous intégrons des écologues et des paysagistes en amont de chaque développement. Nous formons les preneurs en les sensibilisant à cette diversité du vivant et les mettons ainsi en lien avec la nature.

NOTRE DÉMARCHE RSE



Nicolas Joulia, Directeur du développement

« Prendre conscience des enjeux majeurs concernant l'environnement et mettre en place des actions, chacun à notre niveau. Je dirais que c'est ça la RSE. Rejoindre l'aventure Aréfim pour concevoir l'immobilier d'entreprise en intégrant des dispositifs environnementaux, a déclenché chez moi de nouveaux réflexes. J'espère pouvoir pousser ma vision sur d'autres actions du quotidien. »



Anne-Cécile Garnier, Responsable Marketing & Communication

« À mes yeux, la RSE se résume en un mot : le bien-être. Bien-être à la maison et sur le lieu de travail, bien-être individuel et collectif. La RSE, c'est agir en faveur de notre planète à travers des gestes et comportements individuels comme privilégier la marche, les mobilités douces ou les transports en commun. Chez Aréfim, nous sommes dans une dynamique de diminution de la consommation de papier et de réduction de la pollution digitale. »



Anne Bonnaire, Responsable juridique

« Nos métiers ont de forts impacts environnementaux. Mais nous avons les clefs et la conviction que nous pouvons apporter des solutions aux défis de la transition écologique de notre secteur. Nous contribuons à la vie économique des territoires où nous sommes implantés. Ceci nous incite à renforcer les partenariats avec nos parties prenantes et à nous investir toujours plus pour contribuer aux initiatives d'intérêt général. »

Au niveau du service juridique, au-delà des possibilités qui nous sont offertes dans le cadre de la démarche QVT de l'entreprise (salle de sport, vélos à assistance électrique...) ou des aspects règlementaires nouveaux (ZAN, assurances et responsabilités sur les panneaux photovoltaïques...), nous sommes amenés à nous saisir des sujets de l'éthique, de la finance verte ou encore à contribuer à l'élaboration des critères ESG à venir. »



Clémence Elbaz, Secrétaire générale

« Pour moi, la RSE c'est inscrire nos activités professionnelles ou personnelles dans une dynamique d'amélioration des enjeux environnementaux et sociétaux. Depuis mon arrivée chez Aréfim, j'ai eu un vrai déclic et ça fait maintenant partie de mon quotidien. »



Hélène Vaisse, Responsable de projet

«La RSE c'est avant tout le respect de l'environnement dans le cadre de nos chantiers mais également le bien-être au travail. Quand je suis arrivée chez Aréfim, la RSE était pour moi quelque chose d'abstrait, ça ne faisait pas partie de mes gènes. Aujourd'hui, grâce à notre engagement RSE, je pense autrement et je développe nos bâtiments différemment.»



Jeff Madelaine, Responsable programmation et innovation

«Pour reprendre son acronyme, la RSE c'est:

- Respecter Son Entourage
- Réduire Ses Émissions
- Rester Soucieux de l'Environnement

Sur mon lieu de travail et à mon domicile, je reste vigilant concernant ma consommation énergétique, la limitation des déchets quand c'est possible (recyclage des emballages, achats de produits en vrac...) et aux choix des mobilités que j'adapte aux lieux et aux besoins des déplacements.»



Caroline Espigue, Assistante de gestion

«En tant qu'assistante de gestion, je considère que la RSE est avant tout centrée sur le bien-être des salariés au bureau. Ainsi, j'essaie d'anticiper leurs besoins dès leur arrivée en leur fournissant tout le matériel informatique nécessaire ainsi que toutes les fournitures indispensables à leur travail. Par ailleurs, je tiens également compte des engagements environnementaux de l'entreprise en les appliquant dans toutes mes activités professionnelles et personnelles. Cela peut inclure la réduction des déchets, la limitation de l'utilisation de papier, l'adoption de pratiques éco-responsables et contribuer à la protection de l'environnement.»



Adrien Malleville, Directeur des opérations

«La RSE c'est penser les choses de façon un peu plus vertueuse. Nous développons des campus d'activités sur l'ensemble du territoire national en nous adaptant à l'environnement local. Chaque développement est pensé avec une stratégie RSE qui nous permet de diminuer notre impact sur l'environnement.»

ENSEMBLE,



CONTEXTE

Créer un projet commun en associant l'ensemble des parties prenantes dans l'aménagement de nos réalisations.

POURQUOI

Depuis toujours, l'implantation de bâtiments logistiques s'impose à l'environnement. À présent, l'évolution climatique nous oblige à penser différemment et surtout, ensemble!

NOUS

Chez Aréfim, le parti pris est d'impliquer la globalité des parties prenantes à tous nos projets: les collectivités locales, les riverains, les associations et bien-sûr le preneur.

Nous travaillons main dans la main pour accéder à une finalité commune.

NOUS ENGAGEONS?

L'implantation de développements « premium » sont des extensions des villes.

L'implication de l'ensemble des acteurs permet d'instaurer un climat de confiance.

La présence d'un pôle services, d'une crèche, de jardins, de mobilités douces sont la preuve que le « vivre ensemble » est possible.

NOS OBJECTIFS

ADHÉRER À L'ADN D'ARÉFIM

Instaurer un **dialogue**, développer notre **vision** et convaincre les parties prenantes: toutes ces actions demandent beaucoup de temps et d'expertises.

Le développement d'un campus d'activités est un véritable travail d'équipe. La collectivité locale, les associations, les riverains et le preneur doivent tous **adhérer au projet**. C'est pourquoi la **coconstruction** est la première valeur de notre ADN.

UNE EXTENSION DE LA VILLE

Le développement du campus doit être vu comme une **extension de la ville**: une valeur ajoutée esthétique et économique pour le territoire. Les bâtiments doivent se fondre dans l'environnement local, l'architecture du bâtiment doit respecter l'image de la commune. D'un point de vue économique, le campus est source de création d'emplois et donne une image dynamique au territoire. L'implantation du campus engendre une « refonte », un « réaménagement » des infrastructures: entrée de ville, rond-point, création de mobilités douces reliées aux gares avoisinantes...

UN CAMPUS ACCESSIBLE À TOUS

Intégrer les riverains dans les discussions de développement de campus permet à ces derniers de mieux comprendre **les enjeux et les avantages** d'une telle implantation. Le campus ne doit plus être vu comme source de nuisances mais comme une **opportunité** pour les salariés et les riverains d'évoluer dans un environnement dynamique, arboré, où il fait bon travailler et bon vivre.

Ainsi, chaque individu pourra profiter des **infrastructures** présentes: pistes cyclables, parcours sportifs, jardins et aires de pique-nique.



COMMUNIQUER

À chaque étape du projet, nous impliquons les différentes parties prenantes.

Ci-dessous les **5 étapes** auxquelles nous devons répondre avant la livraison d'un projet :



- Acquisition d'une friche industrielle ou d'un terrain: **élus**
- Dépôt des autorisations administratives: **services de l'état et riverains**
- Obtention des autorisations administratives
- Signature du VEFA ou BEFA: **le preneur**
- Suivi de la réalisation: **les acteurs locaux** pour tout ce qui concerne l'environnement et la biodiversité

RÉUNIONS PUBLIQUES

Notre concept interroge et pose souvent des questions. C'est pourquoi nous organisons des réunions publiques afin d'exposer les **4 valeurs de notre ADN** et ainsi développer nos engagements sur l'environnement et la biodiversité. **Nous travaillons avec le maximum d'acteurs locaux qui adhèrent à notre projet et qui facilitent la communication avec les riverains.**

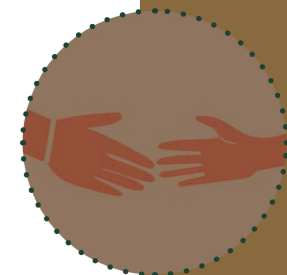


Ces réunions publiques sont des moments d'échanges. Elles doivent permettre aux riverains de comprendre les raisons pour lesquelles le preneur s'est implanté dans la région, la valeur ajoutée pour la commune. Cela nous permet également de **sensibiliser l'audience** sur des actions / prises de décisions spécifiques comme le développement de la biodiversité et la définition d'un pôle services.

UN VÉRITABLE TRAVAIL D'ÉQUIPE

La création d'un **projet commun** est un challenge pour tous: Aréfim, le preneur et le promoteur.

L'objectif étant de mettre en adéquation les besoins spécifiques du preneur afin de répondre à ses process opérationnels, à ses usages, tout en respectant les contraintes techniques et environnementales auxquelles doit répondre le bâtiment.



NOS PARTENAIRES

Boigny-sur-Bionne est une commune située en région Centre-Val de Loire. Monsieur Luc Milliat a été élu maire de Boigny-sur-Bionne le 18 mai 2020. La commune a fait face en 2012 au démantèlement des établissements Lexmark. Le site, qui accueillait presque 1000 véhicules par jour a été transformé en friche industrielle.



**Luc Milliat,
Maire de Boigny-sur-Bionne**

BoignysurBionne

« Grace à cette coconstruction, Aréfim a pu démontrer aux élus et aux services sa volonté et sa capacité à réaliser un parc de haute qualité environnementale. »

«Après s'être battu pour éviter un projet logistique démesuré, la commune a opté pour une stratégie d'accompagnement avec l'arrivée du campus Cosméc Park®.

Le précédent projet avait particulièrement irrité la population alentour par la méthode et les gênes de circulation routière qui allaient être occasionnées.

Pour éviter que le projet du Cosméc Park® ne répète les mêmes erreurs, j'ai proposé au Président d'Aréfim, un mode opératoire très cadré, comportant de nombreuses réunions avec la collectivité et les services concernés.

Grace à cette coconstruction, Aréfim a pu démontrer aux élus et aux services sa volonté et sa capacité à réaliser un parc de haute qualité environnementale. Les objectifs fixés ont été largement atteints, avec des contraintes respectées, des bâtiments de qualités (une triple certification pour le bâtiment L'Oréal: certifications LEED® Gold, BREEAM® Excellent et Biodiversity® Performant) et un parc ouvert qui profite aux populations des communes voisines. Le traitement paysager du parc, les bassins d'eaux pluviales et des implantations d'entreprises participent à cette image qualitative. La faune de s'y trompe pas, puisqu'elle revient d'elle-même sur le site».

Duppigheim est une commune située dans le Bas-Rhin et depuis le 1^{er} janvier 2021, dans le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace, en région Grand-Est. Monsieur Julien Haegy a été élu Maire de Duppigheim le 18 mai 2020.

« Aréfim a été à l'écoute et a su prendre en considération les contraintes et les attentes de l'ensemble des parties prenantes. »

« La rencontre avec la société Aréfim a commencé au cours de l'année 2021 afin de nous présenter leur projet de réhabilitation sur une ancienne friche industrielle.

Ce projet de réhabilitation sur le site de Knorr s'est fait en intelligence collective.

Tout d'abord, le site a été racheté par Umiami pour la partie nord et par Aréfim pour la partie sud. La première phase consistait à déconstruire les anciens bâtiments de Knorr ainsi que des bâtiments appartenant à un logisticien en froid.

L'insertion dans notre village de nouveaux bâtiments nouvelle génération ainsi que l'arrivée de nouveaux occupants ont suscité quelques inquiétudes et interrogations exprimées par nos concitoyens.

Il était de mon devoir de remonter ces informations auprès d'Aréfim afin que les équipes soient force de proposition. En effet, un des bâtiments était, à la base, orienté de telle façon que les nuisances sonores dues aux flux camions étaient trop importantes pour les riverains.

Après plusieurs présentations d'Aréfim devant le Conseil Municipal, la solution a été trouvée en faisant pivoter le bâtiment de 90°.

Les nombreux échanges entre la ville de Duppigheim et Aréfim ont permis de trouver une solution viable pour tous. Aréfim a été à l'écoute et a su prendre en considération les contraintes et les attentes de l'ensemble des parties prenantes.»



**Julien Haegy,
Maire de Duppigheim**



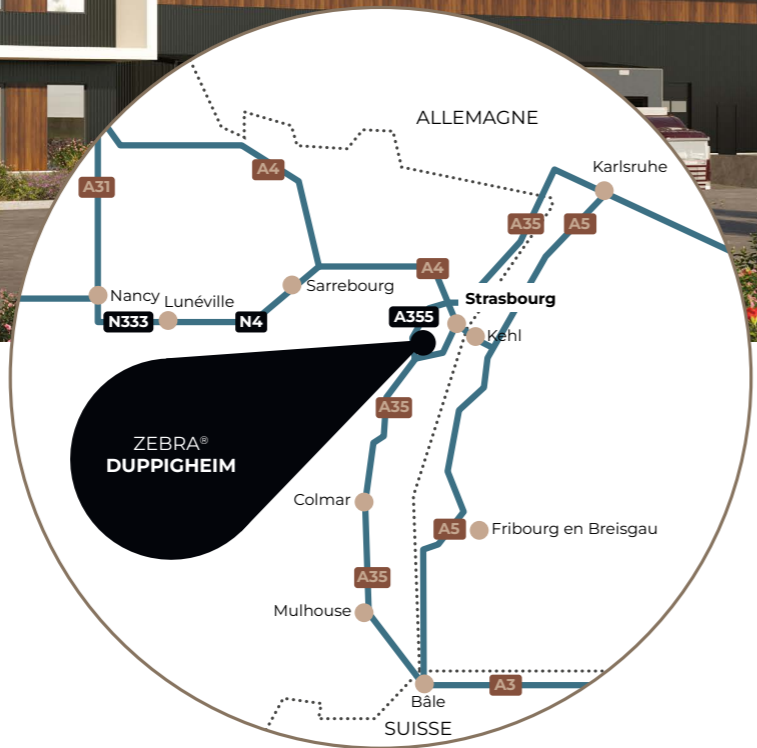
ZEBRA PARK® DUPPIGHEIM (67)



PRÉSENTATION DU PROJET

Le site se situe sur une ancienne friche. La zone industrielle de Bruche à Duppigheim a été réhabilitée sur 10 ha.

Situé à une vingtaine de kilomètres de Strasbourg, le site de Duppigheim bénéficie d'accès de très grande qualité grâce à sa proximité immédiate avec les axes routiers comme le le COS (Contournement Ouest de Strasbourg).



SITUATION STRATÉGIQUE

- **A4** Paris-Strasbourg
- **A355** Raccordement entre A4, A35 et A352
- **TER**: la gare de Duppigheim relie Strasbourg en 15 mn

DUPPIGHEIM, une acquisition en partenariat

En octobre 2021, le site de Knorr, d'une surface de 38 000 m², cesse définitivement son activité.

Dans ce contexte, le site propriété du groupe Unilever, est partiellement racheté par la société Umiami, un industriel producteur de viande végétale. Le reste de la zone industrielle de la Bruche (partie sud) est racheté par Aréfim.

En accord avec Umiami, le bâtiment de Knorr est déconstruit ainsi que les trois autres plateformes qui appartenaient à un logisticien en froid. Un développement de 42 000 m² avec deux bâtiments respectivement de 30 000 m² et 12 000 m², répondant aux nouvelles normes environnementales et sociétales, seront développés.



Le site de Duppigheim est un vrai projet de coconstruction. La première phase sera livrée au 2^e semestre 2024. Ce premier bâtiment d'une superficie de 30 000 m² regroupe l'ensemble de notre ADN.



CONCEPTION

Le développement du premier bâtiment est du « sur-mesure ». Près d'un an de discussions entre le preneur et Aréfim ont permis de bien cerner les besoins du client et de lui proposer un bâtiment spécifique qui lui servira de référence.

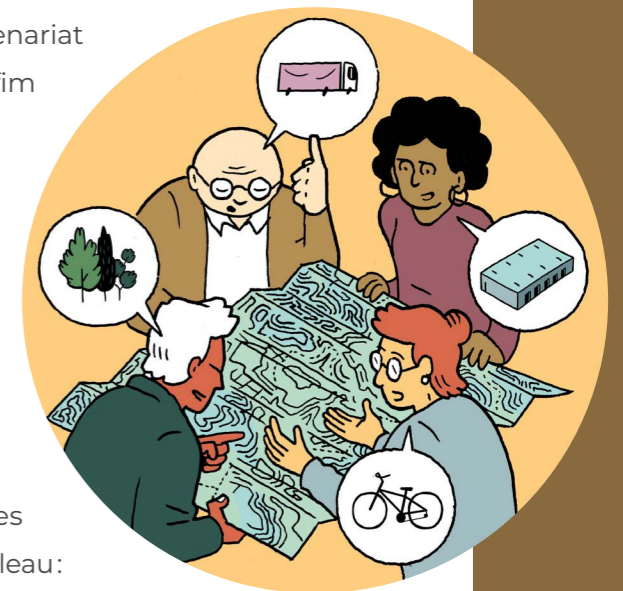
Un bâtiment « référence » d'une surface de 30 000 m² en tri-température, qui sera par la suite développer sur l'ensemble du territoire national.

Dans le cadre du second bâtiment, le partenariat avec la ville de Duppigheim, le client et Aréfim a joué un rôle primordial.

Dans un premier temps, le rachat des 3 bâtiments par Aréfim permettra de **reconstruire un bâtiment de dernière génération**, répondant aux nouvelles normes environnementales et sociétales.

Le projet est présenté à plusieurs reprises en mairie. Il y a cependant une ombre au tableau : les craintes des riverains sur les nuisances sonores engendrées par les flux camions.

La solution est trouvée grâce aux échanges fructueux et constructifs entre Aréfim et la ville de Duppigheim. Ce second bâtiment d'une superficie de 12 000 m² verra son **orientation pivotée de 90°**, afin de limiter les nuisances sonores.



ÉCONOMIE CIRCULAIRE

La déconstruction sélective consiste à optimiser la valorisation des matières issues de la déconstruction des bâtiments tout en privilégiant le réemploi des matériaux.

Ce réemploi est possible uniquement grâce à une bonne connaissance de son bâtiment en réalisant un diagnostic PEMD (Produits Equipements Matériaux Déchets).

Suite à cela, il est défini ce qui est **réemployable** en boucle fermée sur le même projet (in situ) ou en boucle ouverte via des repreneurs extérieurs (ex situ).

La validation des éléments réemployés in situ s'est faite à l'issue d'un atelier dit de **conception circulaire**, animé par le référent économie circulaire, Elan et rassemblant Aréfim, l'équipe travaux de KS Construction et l'architecte.

De plus, des visites ont été organisées avec des potentiels repreneurs locaux ou nationaux en fonction des matériaux et des gisements identifiés.

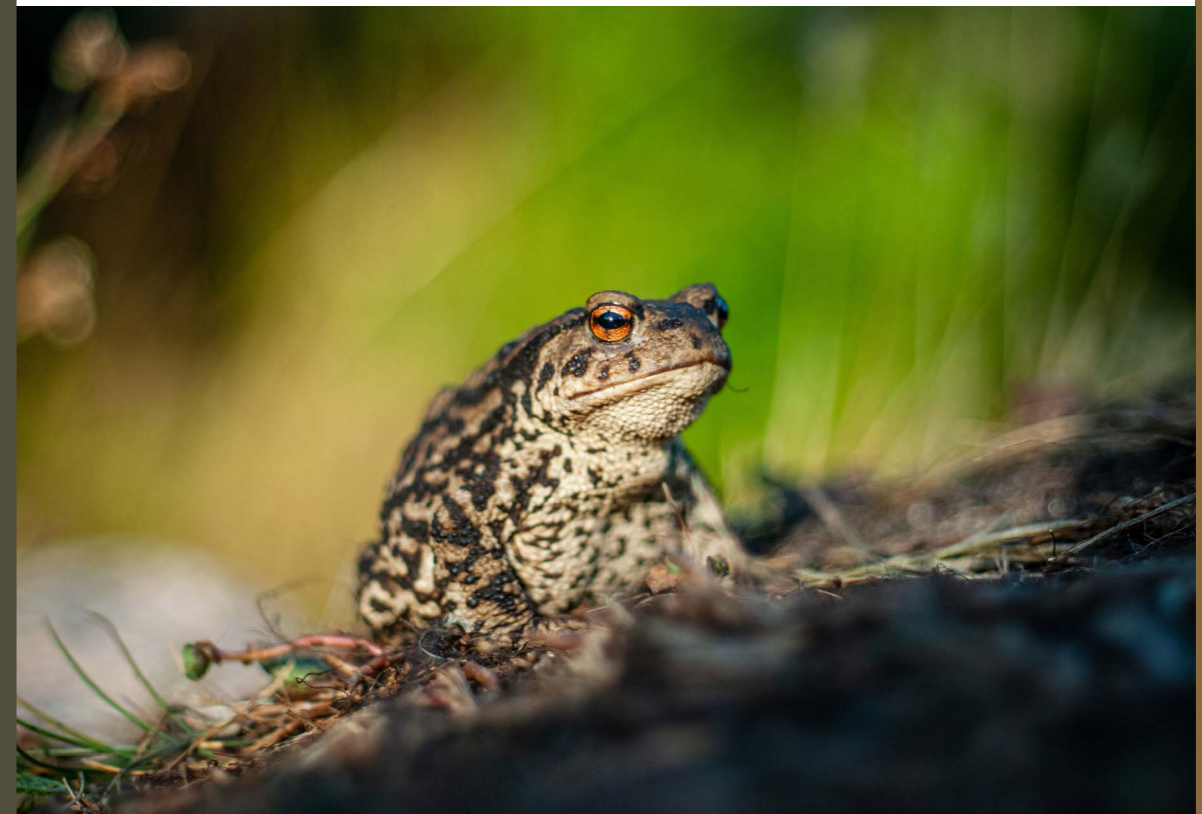
Cette démarche est l'occasion pour Aréfim de **mesurer** l'impact que le **réemploi** peut avoir sur les multiples interactions et ce que cela peut générer entre les différentes parties prenantes internes au projet ainsi que son intégration dans une démarche de territoire cohérente.



LA BIODIVERSITÉ RESPECTÉE

Une espèce protégée, **le crapaud vert**, s'est invitée sur le chantier de Duppigheim ! Nous avons dû prendre des mesures particulières et spécifiques **en coopération avec la DREAL**. La biodiversité fait partie de notre ADN. Aussi, pour nous assurer du bien-être de cette espèce protégée, nous avons attendu que ces derniers sortent de la zone du projet. À présent, ils évoluent autour du chantier grâce à l'installation de barrières **(2,5 km)**. Un écologue se rendra sur le site toutes les semaines pour s'assurer de leur sécurité.

De plus, le projet paysager de ce chantier intègre la création d'habitats et des réserves de nourritures pour que le crapaud vert puisse reprendre possession des lieux après les travaux.



CRÉONS
DES LIEUX DE VIE



CONTEXTE

Placer le bien-être au travail au cœur de nos préoccupations, que ce soit en interne ou au sein de nos réalisations.

POURQUOI

Le monde du travail connaît une mutation profonde, menant à une évolution des attentes des collaborateurs en matière de qualité de vie au travail, d'égalité, d'inclusion, de diversité, de management et de sens au travail.

La prise en compte des enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux devient un facteur clé d'attractivité, faisant peser une pression grandissante des jeunes générations sur le niveau d'engagement des entreprises.

NOUS

La première mission de l'entreprise au sein de la société est de participer au bien commun et aux vues des défis actuels, d'être acteur d'un futur souhaitable.

Chez Aréfim, nous plaçons au cœur de notre stratégie et de nos actions, la qualité de vie de nos utilisateurs tout autant que celle de nos salariés. Nous avons donc 2 axes d'actions: nos campus d'activités et nos propres bureaux.

NOUS ENGAGEONS ?

Le bien-être au travail, quatrième et dernière valeur de notre ADN, est finalement le résultat de la synergie des 3 autres valeurs qui anime Aréfim.

Le bien-être au travail dépend du succès d'une coconstruction bien menée, dans un environnement favorable, entourée d'une biodiversité riche et diversifiée.

NOS OBJECTIFS

ORGANISER DES LIEUX DE VIE POUR NOS LOCATAIRES ET RIVERAINS

Nous avons à cœur de développer des campus d'activités mixtes qui vont au-delà de la logistique connue du grand public.

Au sein de nos bâtiments, nous souhaitons organiser des **lieux de vie** autour d'un pôle services réunissant salariées et riverains.

FAIRE VIVRE NOS CAMPUS

Ces espaces sont conçus comme une **continuité de la ville** et sont pensés en coconstruction selon les besoins de celle-ci mais également de nos preneurs.

Le pôle services regroupe différentes infrastructures qui permettent de faciliter la vie des salariés mais également des riverains: crèche, restaurant, potager, espaces verts, aires de pique-nique, pistes cyclables... L'ensemble de ces services joue un rôle essentiel dans la qualité de vie au travail des salariés.

Ouverts aux riverains les soirs et weekends, le pôle services est accessible aux riverains et aux associations locales.

IMPLIQUER LES SALARIÉS D'ARÉFIM

L'énergie d'un collectif engagé n'est plus à démontrer.

Des salariés qui se sentent bien sont d'autant plus motivés et performants.

C'est pourquoi Aréfim accompagne ses équipes dans l'évolution des parcours individuels et des métiers.

L'investissement de l'entreprise pour des formations permet de garder une équipe qualitative, compétitive et innovante.



APPORTER DES SERVICES AUX UTILISATEURS

Nous réfléchissons à intégrer à chacun de nos campus **un pôle services coconstruit** en fonction des besoins des collectivités locales, des riverains, des associations et de nos preneurs.

Chaque pôle services est réalisé sur mesure en fonction du contexte économique et environnemental du site. Il peut rassembler une crèche, un terrain de sport (tennis, pumptracks, ...), un hôtel, un restaurant, des zones de permaculture, une conciergerie, un parcours culturel, une maison médicale, etc.



PROPOSER DES BÂTIMENTS CONFORTABLES ET SAINS

Les bâtiments sont bien entendu pris en considération pour favoriser le confort, la qualité de vie et la santé des usagers.

Le confort contribue au bien-être, c'est pourquoi nous agissons sur l'acoustique, le confort visuel et thermique par des études préalables en conception mais surtout, par des mesures concrètes à réception pour s'assurer de l'atteinte des objectifs et proposer des aménagements intérieurs qualitatifs.

De plus, nous avons à cœur de **préserver la santé des utilisateurs** et nous travaillons également sur le choix des matériaux à faibles émissions de polluants, les ondes électromagnétiques, pour lesquels nous réalisons des tests permettant de valider les valeurs limites.

Assurer le bien-être des occupants passe par la garantie de la minimisation de l'impact sanitaire des espaces (santé environnementale, hygiène de vie).

La qualité de l'air intérieur et l'exposition aux ondes sont des sujets sur lesquels Aréfim travaille et souhaite formaliser des objectifs et une feuille de route.



LA BIOPHILIE AU SERVICE DU BIEN-ÊTRE

Le bien-être des usagers des bâtiments passe aussi par la capacité d'Aréfim à concevoir des espaces extérieurs de haute qualité. En effet, nous passons la majeure partie de notre temps à l'intérieur des bâtiments, ce qui nous éloigne de la nature. **La conception biophilique** des bâtiments est une attente forte des usagers de demain. Elle génère du bien-être physique, mental et émotionnel pour les occupants. De plus l'intégration de certains éléments issus de la nature dans le quotidien ont des effets sur la concentration, la créativité et donc la productivité.

Aréfim s'est fixée comme objectif de travailler avec des **pay-sagistes et des écologues** pour intégrer la nature au sein des projets et ainsi améliorer le confort et le bien-être des occupants de ces bâtiments.

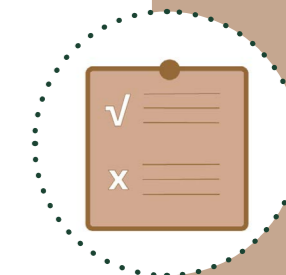


FAVORISER LE BIEN-ÊTRE DE NOS SALARIÉS

Nous sommes persuadés que la Qualité de Vie au Travail (QVT) de nos salariés est au service de la performance globale de l'entreprise.

Nous avons mis en place un questionnaire de « Qualité de vie » afin d'évaluer l'évolution de la satisfaction des collaborateurs, évaluant ainsi la pertinence de nos actions.

Pour la semaine de la QVCT (Qualité de Vie et des Conditions de Travail), nous mettons en place des ateliers comme le yoga des yeux, des pique-niques internes, des conférences sur la gestion du stress et des émotions...



Aventure familiale fondée en 2003, Babilou est une réussite entrepreneuriale, française et leader des crèches d'entreprise en France.



Nicolas Voisin,
Directeur
du développement
Nord-Ouest, Babilou



« Aréfim est une entreprise pleinement engagée dans le bien-être des salariés au travail. »

« L'accueil est notre cœur de métier. En tant que gestionnaires de crèches, Babilou assure une mission de service pour les familles en leur proposant un mode d'accueil de qualité, fiable et accessible à tous.

Nous sommes convaincus que l'éducation et l'accueil en collectivité permettent de lutter contre les inégalités dès le plus jeune âge et favorisent l'épanouissement social. C'est pourquoi, depuis 20 ans nous mettons toute notre énergie au service de l'éducation, du bien-être et du développement des enfants.

Aréfim est une entreprise pleinement engagée dans le bien-être des salariés au travail.

Parce que les bonnes idées se trouvent à plusieurs et ayant des valeurs communes, nous avons vite compris l'intérêt de créer un partenariat avec Aréfim, tourné vers le bien-être des salariés. C'est pour cela que nous avons coconstruit la crèche Babilou Cosmetic Park® à Vennecy qui accueille 42 enfants.

L'accompagnement et les échanges avec Aréfim nous ont permis d'ouvrir cette structure de qualité, permettant aux enfants, aux familles et aux professionnels de s'épanouir au quotidien.»

« Le bien-être au travail n'est plus un détail, il est facteur de choix essentiel pour les entreprises "prime". »

« Le bien-être au travail n'est plus un détail, il est facteur de choix essentiel pour les entreprises "prime". L'installation sur un campus exceptionnel construit autour du bien-être au travail permet à la fois de fidéliser ses salariés et de préserver leur santé : réduction de l'absentéisme et prévention des risques psycho-sociaux.

L'opportunité de démontrer, au-delà des discours institutionnels, de l'importance d'un meilleur équilibre de vie pour leurs collaborateurs, pour les entreprises qui proposent de prendre soin de leurs clients.

On peut aborder le bien-être au travail sur plusieurs critères :

- Choix de l'implantation (proximité avec la nature),
- L'accessibilité (mise en place avec les élus de transports en commun et mobilité douce),
- Le sport (parcours sportifs, salle de sport...),
- Les services (crèche, hôtel, restaurant, RIE),
- La culture (expositions d'artistes locaux, relater l'histoire du site...).

C'est donc une opportunité exceptionnelle de proposer une autre manière de travailler faisant du bien-être des collaborateurs et du respect de l'environnement, une priorité.

Concernant Aréfim (Paris, Avignon, Strasbourg), nous réfléchissons à ce que nos bureaux aient la même identité forte que nos parcs et reflètent ainsi nos 4 valeurs : coconstruction, environnement, biodiversité et bien-être au travail.

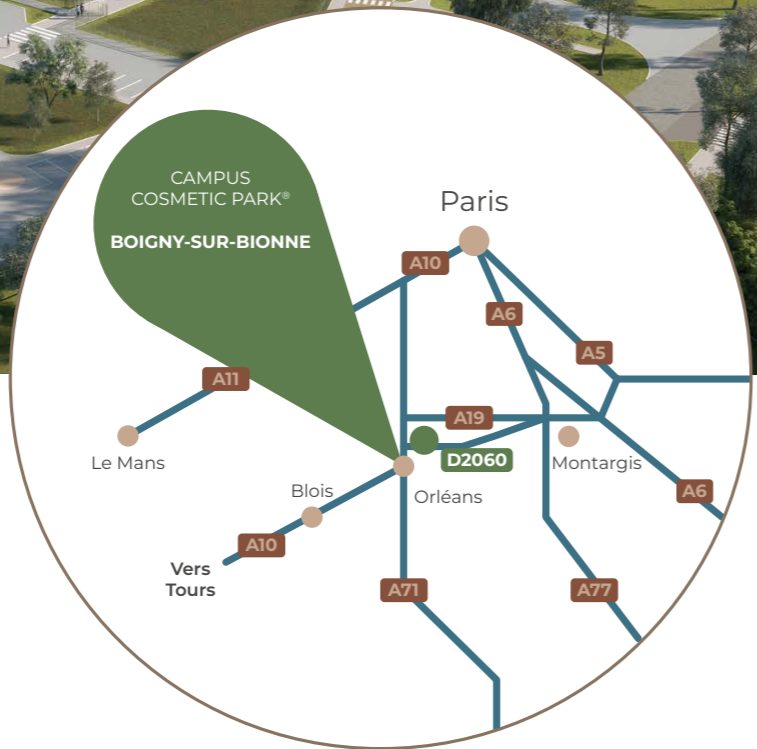
Ces bureaux doivent être la vitrine du savoir-faire d'Aréfim.»



Anne-Cécile Garnier,
Responsable
Marketing
& Communication,
Aréfim



CAMPUS COSMETIC PARK® BOIGNY-SUR-BIONNE (45)



PRÉSENTATION DU PROJET

Implanté au cœur d'une forêt de 80 ha, le Cosmetic Park® bénéficie d'un environnement naturel exceptionnel, propice au bien-être au travail.

143 000 m² répartis sur 3 bâtiments, dédiés aux grands noms de la cosmétique, sensibles aux enjeux sociétaux et environnementaux.

SITUATION STRATÉGIQUE

Le campus bénéficie d'un accès direct :

- **A10** puis Tangentielle EST, sortie Saint-Jean de Bray

COSMETIC PARK®, le vaisseau amiral

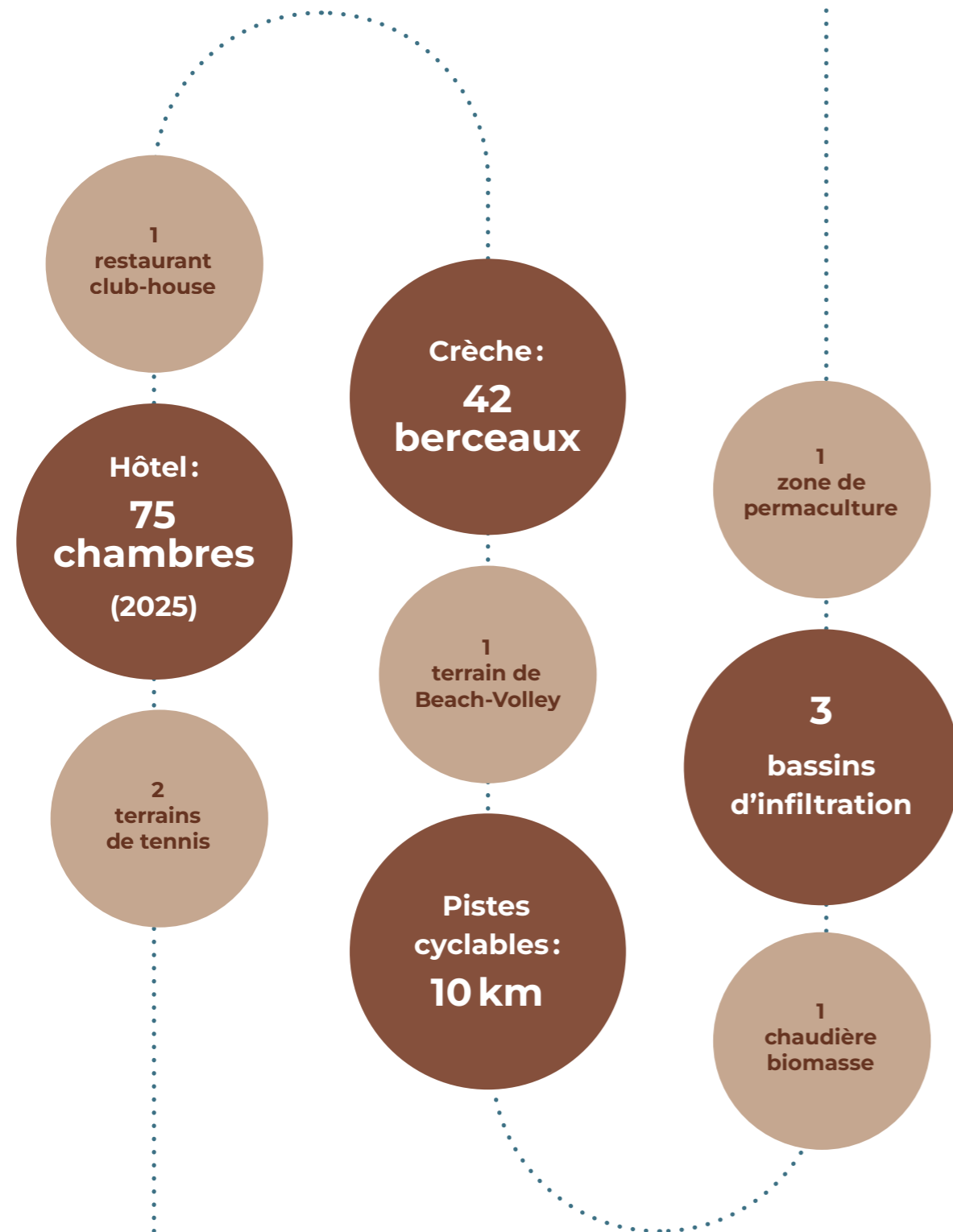
Le campus Cosmetic Park®, qui est notre vaisseau amiral en tant que « campus », représente à ce jour 143 000 m². Trois bâtiments accueillent aujourd'hui des entreprises de renom : Les Parfums Christian Dior (46 000 m²), les cosmétiques L'Oréal (37 000 m²) et Deret Logistique pour le compte des Laboratoires Servier (60 000 m²).

À noter que le bâtiment L'Oréal est l'un des premiers entrepôts en France à avoir reçu une triple certification : **LEED® Gold**, **BREEM® Excellent** et **Biodiversity® Performant**.

Le Cosmetic Park® est un site d'exception avec une identité propre et une éthique forte. Il propose un nouvel art de vivre et de travailler, et offre aux salariés un ensemble d'infrastructures qui répondent à leurs besoins et à leurs attentes, à savoir, une crèche, un restaurant, des installations sportives...



Un système d'éclairage intelligent, des équipements hydro-économiques, des solutions liées au confort: notre objectif est de concevoir un bâtiment bas carbone fonctionnel.



CONCEPTION

Le campus Cosmetic Park® est installé dans un cadre idéal, au sein d'une forêt de 80 ha, à quelques minutes des centres-villes et des bassins d'emploi. Il est relié à Orléans par **une piste cyclable de 10 km**, soit 20 min en pédalant à une allure modérée.

Il a été pensé dans le respect de l'environnement existant et autour du bien-être au travail. Il s'intègre ainsi à l'aménagement urbain, constituant une **extension verte de la ville**, qui devient même un espace de promenade et de loisirs durant le week-end.

Le choix de l'implantation permet à la fois de fidéliser les salariés qui évolue dans un cadre verdoyant et animé et de préserver la santé de ces derniers. Les études montrent que la proximité avec la nature joue un rôle déterminant, notamment dans la réduction du stress. À l'environnement existant, trois bassins d'infiltration ont été installés permettant ainsi à la faune et la flore de se développer.



EXPLOITATION

Divers équipements ont été mis en place au sein du Cosmetic Park®

La crèche Babilou peut accueillir jusqu'à 42 berceaux et est en service depuis plus d'un an.

Les travaux du **pôle services** débuteront en novembre 2024 pour une livraison début 2026:

L'hôtel se compose de 75 chambres, espaces petits déjeuners, bars, salles de séminaire, 80 places de parking extérieures, 2 places de bus.

Le restaurant Neho est entièrement équipé et meublé, il se compose de 2 salles de service, places de parking et accès PMR pour les clients et le personnel, et possède sa propre zone de permaculture (jardin potager/verger).

Pour les **espaces sports et loisirs**, on retrouve 2 terrains de tennis, 1 terrain de Beach-Volley, 3 terrains de pétanque, 2 espaces ping-pong, un espace pique-nique, des vestiaires pour usagers (attendant au restaurant), une aire de jeux pour enfants, des espaces verts arborés.



INNOVANTS



CONTEXTE

Intégrer des solutions innovantes et ambitieuses au service de l'environnement.

POURQUOI

Aujourd'hui plus que jamais, nous devons faire face à une urgence: trouver des solutions pour maintenir la viabilité de la planète. Changements climatiques, pollution des airs, diminution des ressources naturelles, des problématiques qui nous poussent à innover.

Dans la coconstruction de nos développements, la préservation de l'environnement n'est pas une option.

NOUS

Lors de l'élaboration de notre raison d'être, nous avons décidé que la partie environnementale serait portée par l'innovation et la créativité. Chez Aréfim, nous avons la volonté de repousser les limites de l'existant pour susciter un réel impact positif: innover au service de l'environnement.

NOUS ENGAGEONS ?

Notre ambition est de participer à la gestion de l'urgence climatique actuelle en concevant des bâtiments à faible empreinte carbone. Nous nous engageons aussi à accompagner nos preneurs vers des solutions durables.

Chez Aréfim, nous intégrons les sujets transverses en lien avec la préservation de l'environnement: ressources en eau, gestion des pollutions, sobriété énergétique, etc.

NOS OBJECTIFS

INNOVER POUR LA DIMINUTION DES BESOINS ÉNERGÉTIQUES

Dès la conception bioclimatique, nos bâtiments sont pensés de façon à **diminuer les besoins énergétiques** et ce, tout au long de leur durée de vie. Ils sont moins consommateurs d'eau, d'électricité, bénéficient d'une empreinte carbone limitée par le choix des matériaux et sont également producteurs d'énergie (panneaux photovoltaïques, ou autres énergies renouvelables). Ces mesures nous permettent de développer notre savoir-faire et d'améliorer la qualité de nos bâtiments.

SENSIBILISER NOS PRENEURS AUX MOBILITÉS DOUCES

Véritables acteurs de notre écosystème, nos preneurs jouent un rôle déterminant. Pour les accompagner à prendre de nouvelles habitudes plus respectueuses de l'environnement, nous intégrons dès la conception, des **infrastructures adaptées au développement des mobilités douces**: cheminement vélos et piétons, mise en place d'abris vélos sécurisés, installation de bornes de recharges électriques pour les voitures, les vélos et les trottinettes, etc.

AGIR AVEC L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

La revitalisation d'une **friche industrielle** permet la régénération de la ville sur elle-même (recyclage urbain) sans empiéter sur les zones naturelles et agricoles. **Notre stratégie RSE** se traduit par des objectifs ambitieux qui touchent également la déconstruction sélective des bâtiments qui met en lumière **l'économie circulaire**: identification et fiabilisation des filières de reprise (réemploi, recyclage...) et mode de transaction (dons, ventes...).



CERTIFICATION BREEAM® ET HQE®

Nous avons pour ambition de faire certifier 100% de nos projets BREEAM® Excellent et HQE® Excellent. Le niveau de certification visé est une preuve de notre engagement fort: proposer des bâtiments de qualité.

Chacun de nos bâtiments et campus d'activités aura un bilan carbone détaillé en phase amont.

Cette démarche a pour but d'obtenir une diminution du bilan carbone global du projet et d'atteindre nos objectifs de réduction, soit -30% en 2025 par rapport aux bâtiments standard du marché.



SENSIBILISATION

Nous avons sensibilisé 100% des effectifs à la Fresque du Climat. Chaque salarié a pu évaluer son empreinte carbone personnelle grâce à un atelier nommé « MyCO2 ».

Ce dernier a véritablement mis en lumière **notre impact personnel** sur l'environnement. Notre objectif à travers cette action est d'inciter nos salariés à prendre des mesures individuelles pour réduire leur propre empreinte carbone.

Aujourd'hui, **+ de 50% des salariés** affirment revoir leur mode de vie, leur façon de voyager et leur consommation.

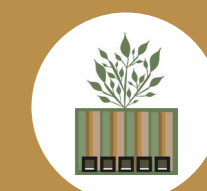


CHARTRE D'ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Partenaire d'Afilog, Aréfim, accompagnée de 40 acteurs de l'immobilier logistique, a signé le 28 juillet 2021 une **charte d'engagements réciproques avec les représentantes du Gouvernement** Barbara Pompili, Agnès Pannier-Runacher et Emmanuelle Wargon.

Cette charte en faveur de la performance économique et environnementale de l'immobilier logistique implique:

- des engagements relatifs à la neutralité carbone et à la performance environnementale du bâti,
- une clarification juridique des règles applicables,
- des engagements en matière d'instruction des dossiers,
- des engagements visant à favoriser l'accès aux friches pour la fonction logistique et leur réutilisation
- des engagements relatifs aux eaux pluviales et à la biodiversité.



NOS PARTENAIRES

La société Distribution Sanitaire et Chauffage (DSC) conçoit, commercialise et distribue des produits et services de plomberie, génie climatique et de salle de bains à travers Saint-Gobain, le 1^{er} réseau spécialiste français. DSC c'est 4 500 salariés répartis dans 500 agences de distribution sur tout le territoire français.



Xavier Gamblin,
Responsable exploitation
chez DSC



« Aréfim est une entreprise très engagée avec une vraie conscience environnementale. »

« Chez Saint-Gobain, nous nous engageons dans une démarche RSE à travers notre projet d'entreprise Préférence 2025. Cette démarche s'articule autour de 3 piliers: le bien-être des collaborateurs, l'amélioration de notre offre et l'aspect environnemental.

Aréfim est une entreprise très engagée avec une vraie conscience environnementale, c'est pour cette raison que nous leur avons confié la réalisation de notre nouvelle plateforme logistique de 50 000 m² à Bresles. Nous ne voulions pas nous implanter sur ces terres anciennement agricoles sans réduire au maximum notre impact environnemental (construction avec des matériaux biosourcés, potager, mobilité douce). Sur notre site à Bresles, 1 600 m² vont être dédiés à une forêt Miyawaki, une technique qui permet de restaurer l'écosystème forestier. Aréfim nous a donné l'élan nécessaire pour nous lancer dans la réalisation de nos engagements ».

Fondée en 2001, Afilog est une association qui rassemble les acteurs de l'immobilier et du foncier logistique: promoteurs, investisseurs, utilisateurs, architectes, équipementiers...

« Aréfim est la première entreprise de l'écosystème Afilog qui engage cette démarche et je peux témoigner en tant que membre du comité de mission, de sa sincérité. »

« Le rôle d'Afilog est de créer des ponts bidirectionnels entre les politiques publiques et les logiques de marché et ainsi conforter le cadre de travail de l'industrie immobilière logistique et préserver des capacités d'accueil de la logistique sur les territoires.

Membre d'Afilog depuis 2020, Aréfim a signé la charte des engagements réciproques pour la double performance économique et écologique de la logistique. Les engagements de la charte, portant sur la biodiversité, la sobriété foncière et la neutralité carbone sont dans la droite ligne de la démarche d'entreprise à mission.

Aréfim est la première entreprise de l'écosystème Afilog qui engage cette démarche et je peux témoigner en tant que membre du comité de mission, de sa sincérité. Produire des bâtiments de qualité est la condition pour que notre activité puisse continuer à trouver « droit de cité » sur les territoires. L'insertion paysagère, l'utilisation de matériaux plus nobles et plus naturels, l'efficacité énergétique et le soin apporté aux espaces accueillant les salariés sont au cœur de la démarche d'entreprise à mission.

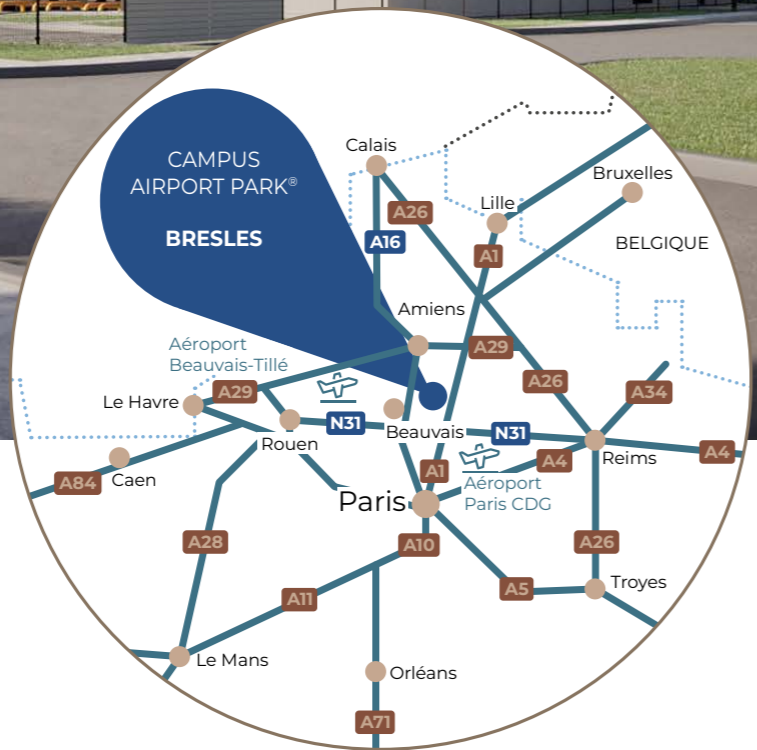
Sur tous ces points, les valeurs d'Aréfim et d'Afilog se rejoignent et posent les bases d'un référentiel qui permettra à toute la profession immobilière logistique de progresser ».



Diana Diziain,
Directrice
Déléguée
d'Afilog



CAMPUS AIRPORT PARK® BRESLES (60)



PRÉSENTATION DU PROJET

Le terrain de 9 ha se situe à Bresles (60) à 15min de Beauvais dans le département des Hauts-de-France. Un premier bâtiment de 50 000 m² a été livré pour le compte de DSC-Groupe Saint-Gobain. Un second bâtiment de 42 000 m² est à commercialiser.

SITUATION STRATÉGIQUE

Le campus est à proximité des axes routiers:

- **A16** (Paris – Calais – Lille – Bruxelles)
- **RN31** (Rouen – Reims – Allemagne)

BRESLES, une véritable démarche environnementale

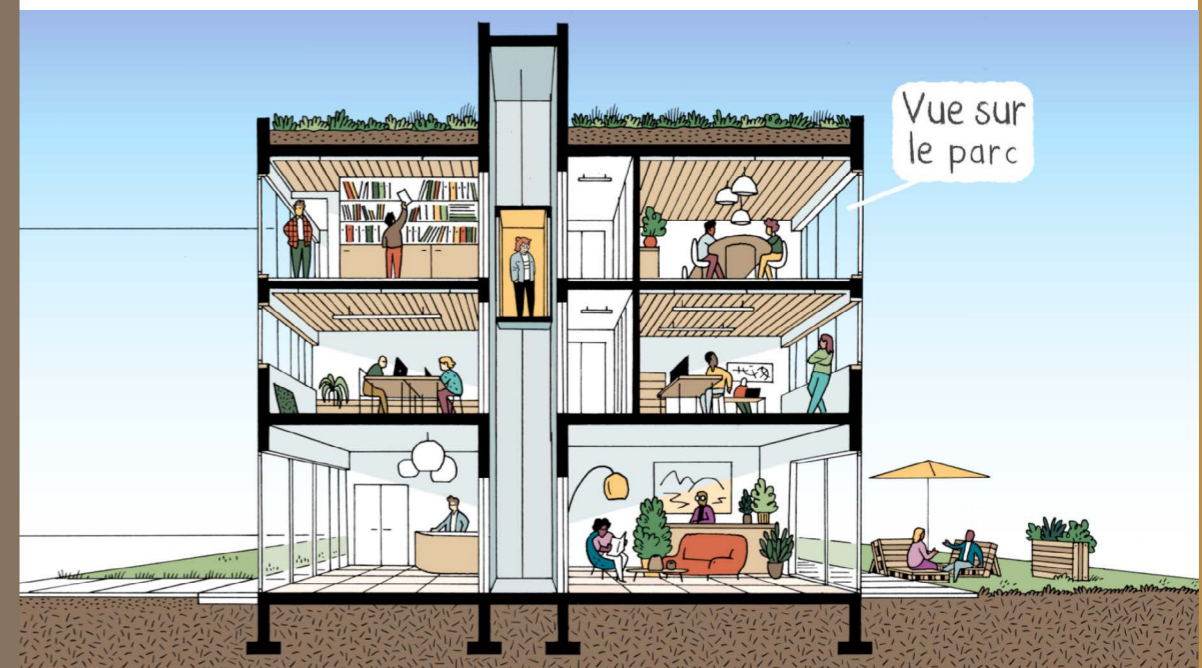
Livré en avril 2023, le premier bâtiment du campus Airport Park, d'une surface de 50 000 m², s'intègre dans son environnement, en s'appuyant sur de multiples compétences, comme la qualité architecturale, l'insertion paysagère, la pérennité de la construction, l'innovation et la créativité.

À ces éléments s'ajoute l'optimisation des coûts de fonctionnement.

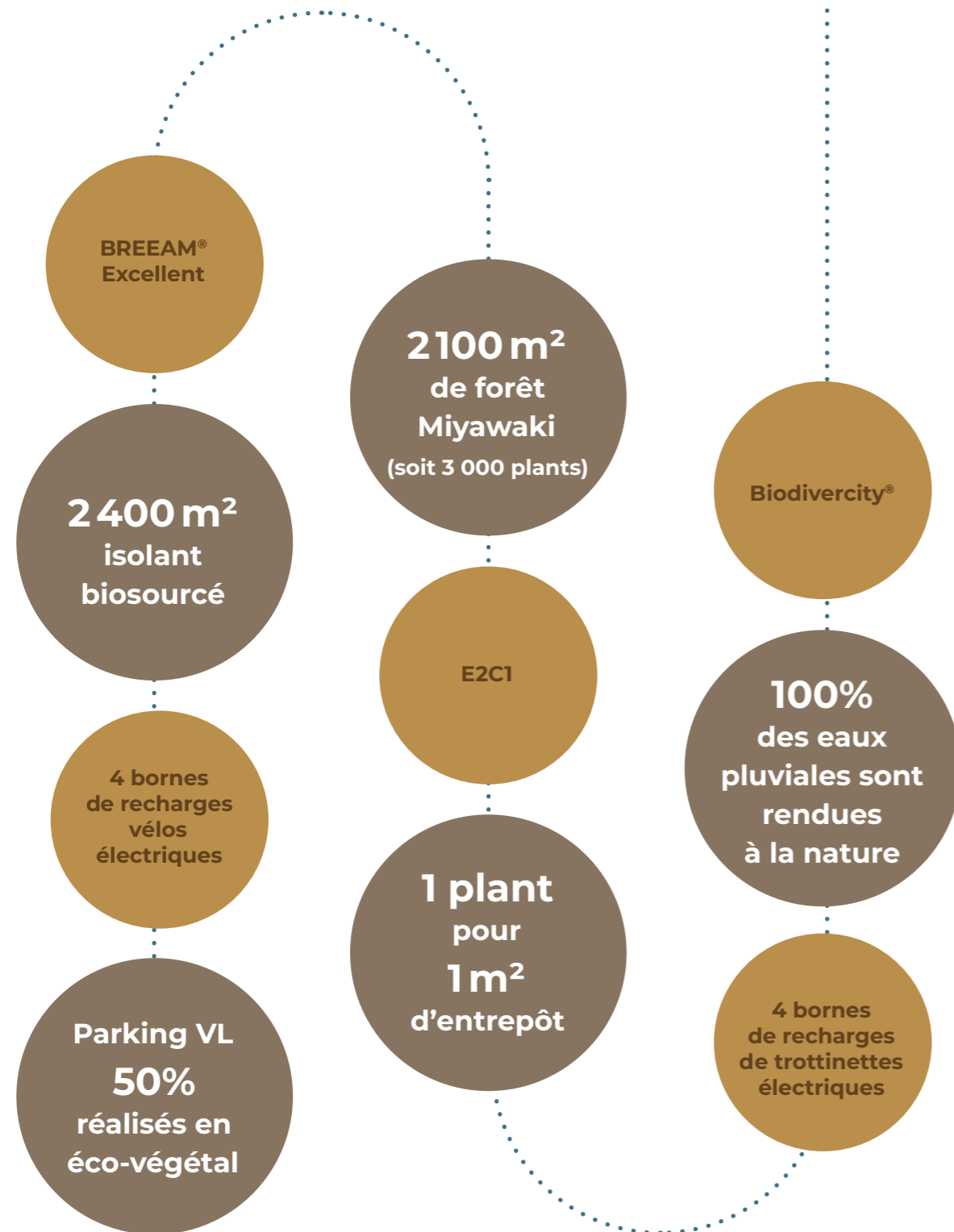
Le développement de ce campus d'activités s'inscrit dans une démarche environnementale exigeante et vertueuse.

Notre projet a obtenu la certification **BREEAM® Excellent** avec un score de **79,3%**, que nous souhaitons maintenir en phase réalisation.

Le projet ambitionne également la certification **E2C1** et **Biodvercity®**.



Un système d'éclairage intelligent, des équipements hydro-économes, des solutions liées au confort: notre objectif est de concevoir un bâtiment bas carbone fonctionnel.



CONCEPTION

Sobriété énergétique

La conception bioclimatique du bâtiment permet d'orienter les façades de manière à gagner en lumière naturelle et en apport énergétique. L'isolation totale de la façade a été optimisée permettant ainsi de réduire les besoins en chaud et froid du bâtiment. Cette isolation renforce un sentiment de confort pour les salariés.

Des mesures finales de thermographie infrarouge ont été réalisées pour identifier les points de reprises et ainsi assurer une étanchéité optimale en exploitation.

En complément à la démarche environnementale globale, une des priorités d'Aréfim consiste à concevoir un bâtiment à faible consommation énergétique: au moment de sa livraison, le bâtiment de Bresles était plus performant de **+35%** par rapport à la réglementation thermique.



L'installation et l'utilisation d'éclairages **LED à gradation et détection** apportent un éclairage artificiel à faible consommation énergétique.

À travers le **commissioning**, nous facilitons le pilotage énergétique du bâtiment. Ceci permet d'assurer une mise en service efficace des équipements et aussi leur pérennité.



Limitation des consommations en eau

Tous les équipements du bâtiment sont hydro-économiques permettant de réduire de **55%** les consommations en eau potable. Le plan paysager est très fourni en végétaux et la palette végétale locale réduit le besoin en eau.

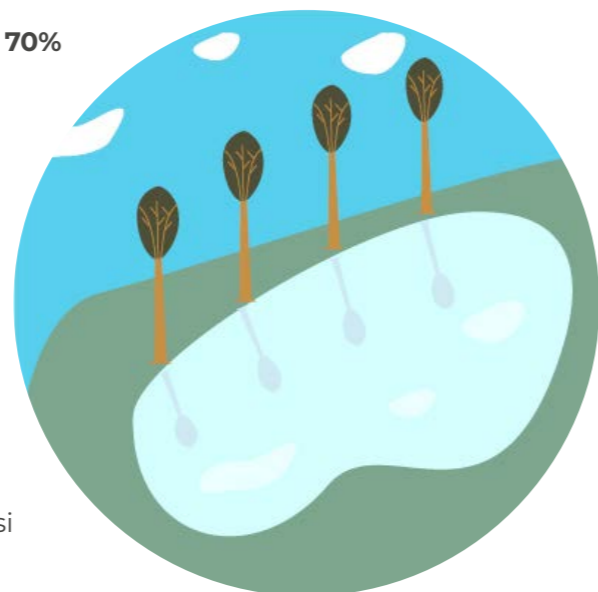


Chaque zone écologique possède son propre système de récupération d'eau de pluie. De plus, le verger sera arrosé via une technique alternative qui répond au nom de Oyas®.

Les Oyas® sont des poteries d'arrosage autonomes et écologiques. Cette céramique microporeuse diffuse lentement et naturellement l'humidité nécessaire aux plantes. Comment ça fonctionne? On enterre, on remplit et on laisse faire la nature:

Ce système permet de réduire de **50 à 70%** de l'arrosage.

Ces différentes solutions permettent d'arroser le plan paysager uniquement avec de la récupération d'eau de pluie. Sans oublier le **système de GTB** qui permet de limiter les consommations d'eau par la détection de fuites mais également de suivre les consommations aidant ainsi au retour d'expérience.

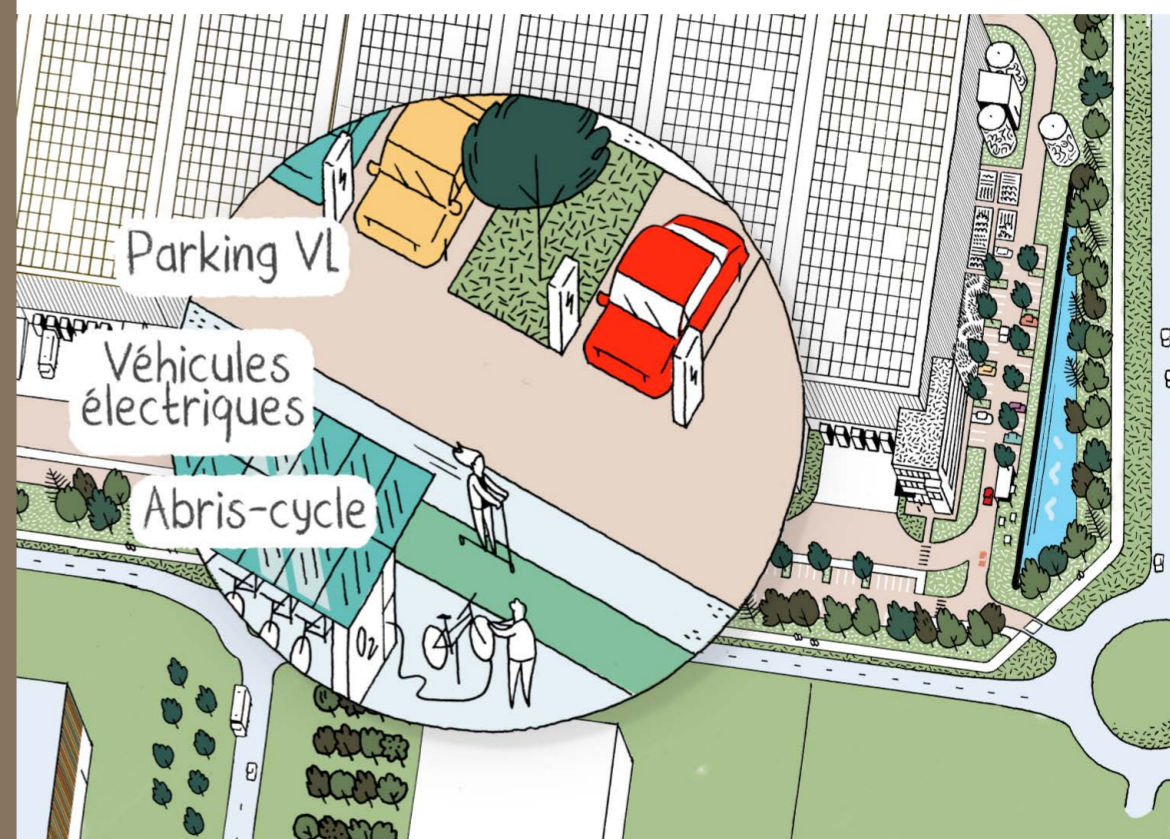


Mobilités

Toute une réflexion a été menée de concert entre Aréfim et le preneur.

Le bâtiment est ainsi **accessible à vélo** jusqu' au centre-ville de Bresles, et jusqu'à Beauvais grâce aux pistes cyclables sécurisées.

Des parkings végétalisés incluant des places réservées aux PMR, bornes de recharge pour VE (vélos, voitures, trottinettes) ainsi que des aires de covoiturage sont également disponibles afin de faciliter le déplacement «vert» des salariés.



Notre engagement bas carbone

La récupération des matériaux de chantier ont permis la construction de mobilier urbain (tables, bancs), mis à la disposition des salariés sur les aires de pique-nique.

Toujours dans ce souci de récupération, les éléments de finitions des bureaux ont été sélectionnés pour leurs caractéristiques recyclés/recyclables.

Les matériaux de finitions des bureaux ont été choisis pour leur propriétés bas carbone: peintures biosourcées, faux plafonds recyclés, sol souple fabriqué en France et recyclable (dans un objectif d'économie circulaire), doublage des cloisons en isolation biosourcée...

À souligner que sur les équipements techniques placés dans les bureaux, nous avons utilisé des fluides frigorigènes R32, **divisant par plus de 3 les émissions équivalentes en CO₂** pour ce poste d'émission.



RÉALISATION

Notre partenaire pour la phase de construction s'engage au même titre qu'Aréfim à respecter nos engagements pour réaliser un chantier à faibles nuisances, permettant de limiter les nuisances pour le voisinage, les pollutions d'air et d'eau, limiter l'utilisation des ressources, gérer un tri des déchets stricts et ambitieux.

La gestion de chantier a notamment permis de valoriser plus de **85% des déchets de chantier**.

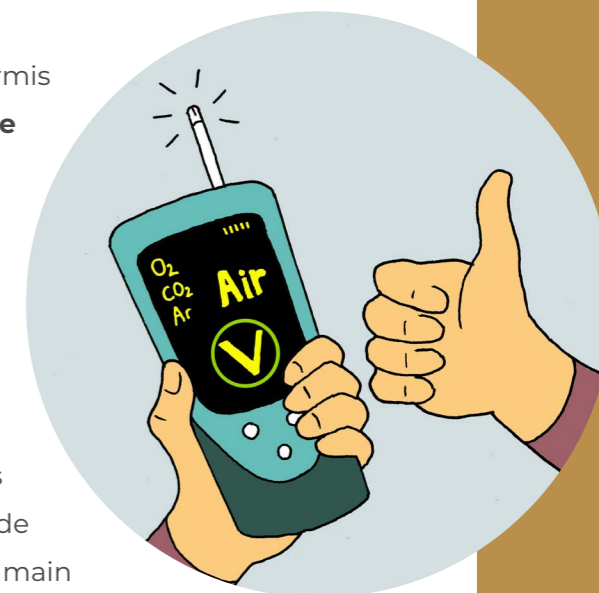
EXPLOITATION

Nous accompagnons notre preneur à travers la mise en place d'un guide utilisateur et de formations spécifiques aidant à la prise en main du bâtiment.

Dans le but de sensibiliser les salariés et de les accompagner vers une prise de conscience des enjeux environnementaux, nous avons organisé différents **ateliers impliquant les salariés**: ateliers de fabrication de mobilier extérieur avec des matériaux de récupération et plantation de la forêt Miyawaki et du potager.

Les équipes d'Aréfim mettent en place un plan de gestion durable du bâtiment et des espaces verts, à destination du preneur.

Le but est de faire perdurer nos engagements environnementaux pendant la durée de vie du bâtiment.



AU SERVICE DES ENTREPRISES,
DE LA COMMUNAUTÉ

La société Aréfim est née d'une rencontre entre deux hommes, Valéry Fenès, Président d'Aréfim et Edouard Sauer, Directeur général de KS Groupe partageant tous deux une vision commune sur les enjeux majeurs qui touchent notre société.



La stratégie RSE d'Aréfim, quant à elle, a été fondée à partir de plusieurs constats: la qualité de vie au travail, les prises de conscience sur l'urgence climatique, ainsi que l'évolution des mentalités. Un ensemble de facteurs qui nous ont poussé à penser la logistique différemment.

La création des campus d'activités par Aréfim constitue une nouvelle philosophie de penser: à travers ses 3 métiers (Investisseur – Développeur – Aménageur), Aréfim se met au service des entreprises et de la communauté.

Cela signifie que nos campus d'activités sont pensés collectivement (avec les élus, les riverains, le preneur). Ils intègrent les nouvelles attentes en termes de localisation, d'emplois, d'architecture et sont tous en harmonie avec l'histoire industrielle locale.

Les besoins économiques des élus, leur sensibilité environnementale, mais également les contraintes liées à la biodiversité... tous ces sujets sont étudiés afin que l'implantation du campus soit acceptée par tous et devienne un projet global et commun.

Les entreprises qui appliquent elles-mêmes une stratégie RSE sont sensibles à notre conception et à notre vision de la logistique. Comme nous, elles sont foncièrement engagées! Leur cahier des charges prend en considération l'environnement (conception d'un bâtiment bas carbone), la biodiversité avec l'installation de forêts, de nichoirs, de potagers et vergers... et bien évidemment le bien-être de ses salariés (confort du bâtiment, présence d'une crèche, de parcours sportifs, de mobilités douces...). Nos valeurs communes nous permettent d'accomplir des projets pensés par l'ensemble des acteurs, une véritable fierté.

Tous les campus s'accompagnent d'un pôle services qui regroupe un ensemble d'infrastructures (crèche, restaurant, parcours sportifs...) et qui profite aussi bien aux salariés qu'aux riverains. Ces infrastructures sont mises à disposition des riverains les soirs et les weekends. Ils forment une continuité de la ville, permettant aux campus de se fondre dans le paysage.

C'est pourquoi la coconstruction est la première valeur de notre ADN. Les échanges avec l'ensemble des parties prenantes sont le point de départ de nos projets.

Notre raison d'être est une conjugaison entre le développement économique, les enjeux environnementaux, sociétaux et architecturaux créant ainsi des outils structurants pour le développement et l'attractivité des territoires dans lesquels nous nous implantons.

« En tant que foncière, le “vivre ensemble” fait partie de notre philosophie. Nous sommes acteurs du changement et des prises de conscience. »

ET DE LA BIODIVERSITÉ.



CONTEXTE

La préservation et l'amélioration de la biodiversité.

POURQUOI

Une valeur forte de notre ADN est la biodiversité. La préservation et l'amélioration de la biodiversité est, au même titre que le changement climatique, une urgence que nous devons influencer de manière positive.

NOUS

Dès l'élaboration de notre raison d'être, notre engagement professionnel et personnel pour la préservation et la valorisation de la biodiversité a été une évidence.

NOUS ENGAGEONS ?

La préservation de la biodiversité est indissociable au bon développement de notre entreprise. Nous sommes convaincus que la concrétisation de nos engagements en faveur de la biodiversité sur l'ensemble de nos projets est un gage de notre valeur ajoutée sur l'ensemble de nos bâtiments, de nos campus d'activités et envers nos utilisateurs.

En tant qu'acteur économique des territoires, nous dépendons d'écosystèmes équilibrés. Il en va donc de notre responsabilité de les protéger.

NOS OBJECTIFS

Notre objectif est de valoriser les territoires en bonifiant la biodiversité au sein de nos réalisations. Dans cette optique, nous apportons une amélioration de la biodiversité sur nos réalisations et nous sensibilisons nos parties prenantes aux enjeux de la préservation et de la restauration de cet écosystème.

RÉGÉNÉRER LA BIODIVERSITÉ SUR NOS RÉALISATIONS

La quantification des engagements pour la préservation de la biodiversité est un sujet complexe.

Il est ainsi difficile d'attribuer une donnée chiffrée à ce jour. Des indicateurs de quantification ou d'évaluation existent, mais sur des périmètres d'intervention bien plus larges (à l'échelle d'un département ou d'un État). Pour autant, cela ne nous freine pas dans l'élaboration d'actions concrètes. Nous intégrons systématiquement le label **Biodvercity**® à nos projets dans le but d'améliorer et de valoriser la biodiversité sur les sites. Nous travaillons en partenariat avec CDC Biodiversité pour l'élaboration d'un indicateur commun et pertinent.

SENSIBILISER NOS CLIENTS ET ENTREPRISES À LA BIODIVERSITÉ

Être Société à mission est une opportunité pour nous de valoriser nos engagements et de partager nos valeurs avec notre écosystème et nos parties prenantes.

Déclencher une prise de conscience, passe par une première étape : **la sensibilisation** à la perte de biodiversité mais également aux opportunités que peuvent apporter sa préservation.



SENSIBILISATION

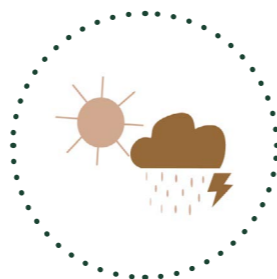
Nous animons des ateliers de sensibilisation et organisons des formations pour accompagner nos clients et contractants vers une démarche plus respectueuse de la biodiversité. Pendant ces temps d'échanges, nous invitons tous les acteurs du projet (riverains, utilisateurs, équipe de chantier...) à s'engager collectivement dans un processus de réduction de leur impact : plantation d'une forêt urbaine, d'un potager et fabrication de mobilier extérieur avec des matériaux de récupération.

Ces animations permettent d'impliquer chaque individu sur son rôle envers la biodiversité et ainsi **recréer du lien entre la nature et l'humain**.



ÉTUDE 4 SAISONS

En amont de chaque développement, nous réalisons systématiquement une étude 4 saisons. Celle-ci nous permet d'identifier les enjeux environnementaux du site et d'adapter le projet selon les informations récoltées pendant l'année. Ainsi, nous anticipons et évitons les zones à enjeux, nous réduisons l'impact du projet et finalement nous compensons les enjeux inévitables. Ceux sont des engagements forts en termes d'implication, de coûts et de délais.



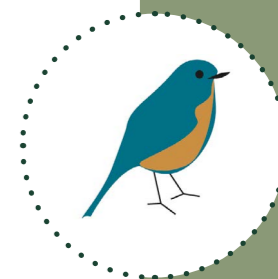
LABEL BIODIVERCITY

Nos convictions se retrouvent dans nos actions volontaires. L'obtention du label **Biodiversity**® sur l'ensemble de nos sites apparaît comme une suite logique. Cet outil renforce **notre engagement envers la biodiversité et valorise nos actions**.



CLUB INDICE DE BIODIVERSITÉ LOCALE (IBL)

Nous nous devons d'être cohérents, précis et transparents dans l'évaluation de notre impact et des actions annexes associées à nos projets. Notre ambition est de tendre vers une Nature Positive. Aussi, afin d'élaborer un indice d'évaluation de la biodiversité locale, nous avons rejoint le club **Indice de Biodiversité Locale (IBL)** créé par CDC Biodiversité en 2022. Cet indicateur sera complètement opérationnel en 2024 et mis en application sur chacun de nos projets. Son objectif est de développer un outil de mesure des gains de biodiversité et de développer une unité de mesure compréhensible, comparable et répliquable dans différents contextes.

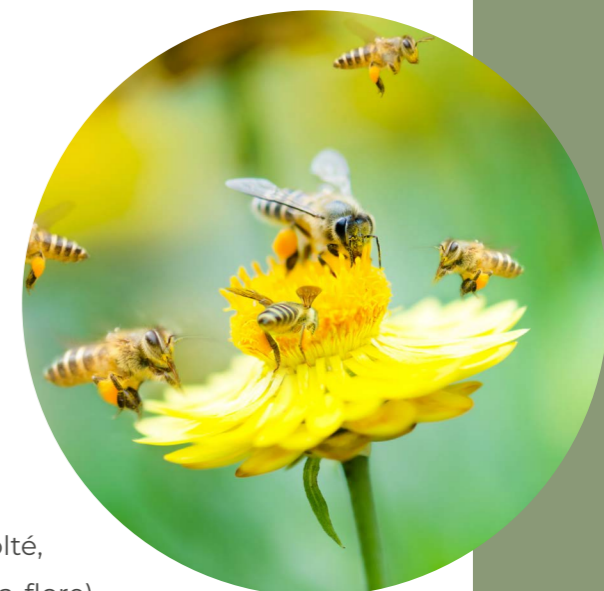


L'AIDE DES ABEILLES

En attendant la mise en application de cet indicateur, nous nous appuyons sur les forces en présence que nous offre Mère Nature. À titre d'exemple, sur le bâtiment de DSC (Saint-Gobain) situés à Bresles (60), nous avons installé un système de surveillance de la biodiversité locale via l'**installation de ruches**.

Les abeilles permettent, via le pollen récolté, de déterminer le niveau de biodiversité (la flore) présente sur site, ainsi que les pollutions, les carences de certaines espèces...

Ces ruches, nous permettront d'avoir des premiers indicateurs de biodiversité locale.



NOS PARTENAIRES

Créée en 2007, CDC Biodiversité a pour principale mission de concilier biodiversité et développement économique au service de l'intérêt général.

Grâce à une triple expertise écologique, foncière et financière, elle engage des actions de renaturation et de gestion d'espaces naturels sur le long terme.



Matthieu Rivet,
Directeur de l'agence centrale,
en charge de la mise
en œuvre de la compensation
et de la restauration
de la biodiversité

« J'ai intégré le comité à mission d'Aréfim car c'est un client qui s'engage sincèrement pour améliorer sa stratégie. »

« Chez CDC Biodiversité, nous accompagnons les institutions publiques, les collectivités et les entreprises dans la mise en place d'actions concrètes en faveur de la biodiversité afin qu'ils deviennent eux-mêmes des acteurs de la compensation. La préservation et l'amélioration de la biodiversité n'est pas un engagement qui doit être subi, ce n'est pas une contrainte mais un atout que les entreprises doivent valoriser. Et ça, Aréfim l'a très bien compris. »

La prise en compte des enjeux du vivant fait partie intégrante de leurs processus de décisions, au même titre qu'un modèle économique. J'ai intégré le comité à mission d'Aréfim car c'est un client qui s'engage vraiment pour améliorer sa stratégie. Le groupe a une très bonne approche, il anticipe les enjeux environnementaux en amont de la réalisation des projets, notamment à travers une étude 4 saisons et une étude zones humides. À mes yeux, on est encore au début du parcours vers la biodiversité et nous travaillons ensemble pour trouver des solutions de compensation ».

« A L'Origine Paysage » est un bureau d'études d'éco-paysage qui a vu le jour en avril 2022. La démarche de l'entreprise consiste à concevoir des aménagements paysagers favorisant l'installation et la préservation de la biodiversité tout en générant de la biophilie.

« A L'Origine Paysage accompagne Aréfim dans ses projets car c'est un partenaire réellement éveillé aux enjeux environnementaux et conscient que le secteur de la logistique a un rôle crucial à jouer dans la transition écologique. »

« Cela peut paraître antinomique de penser qu'il est possible de construire une plate-forme logistique tout en générant de la biodiversité. Et pourtant, le groupe Aréfim a totalement intégré cette possibilité, qu'il considère d'ailleurs d'avantage comme une nécessité au vu de l'érosion de la biodiversité, de son essentialité, et de l'expansion du secteur logistique sur le territoire français. »

Cet engagement d'Aréfim se traduit par l'ambition croissante d'obtention de labels tel que celui de « Biodivercity » sur lequel A L'Origine Paysage est régulièrement mandaté. Ce label implique un engagement fort en termes de réflexions et d'aménagements écologiques afin de répondre au cahier des charges. Études d'impacts, diagnostics écologiques, études de sols etc., sont réalisés en amont des projets paysagers qui sont par la suite suivis et orchestrés par Aréfim entre A L'Origine Paysage et les différents acteurs concernés. Ce processus permet d'aboutir à des projets paysagers plus riches en biotopes, écosystèmes et biodiversité tout en sensibilisant et reconnectant les usagers des sites à la nature. En somme, les valeurs communes partagées entre Aréfim et A L'Origine Paysage ont conduit à un partenariat pérenne ».



Eléonore Petitpas,
Gérante



CAMPUS LES PORTES DE CHAMPAGNE CHÂTEAU-THIERRY (02)



PRÉSENTATION DU PROJET

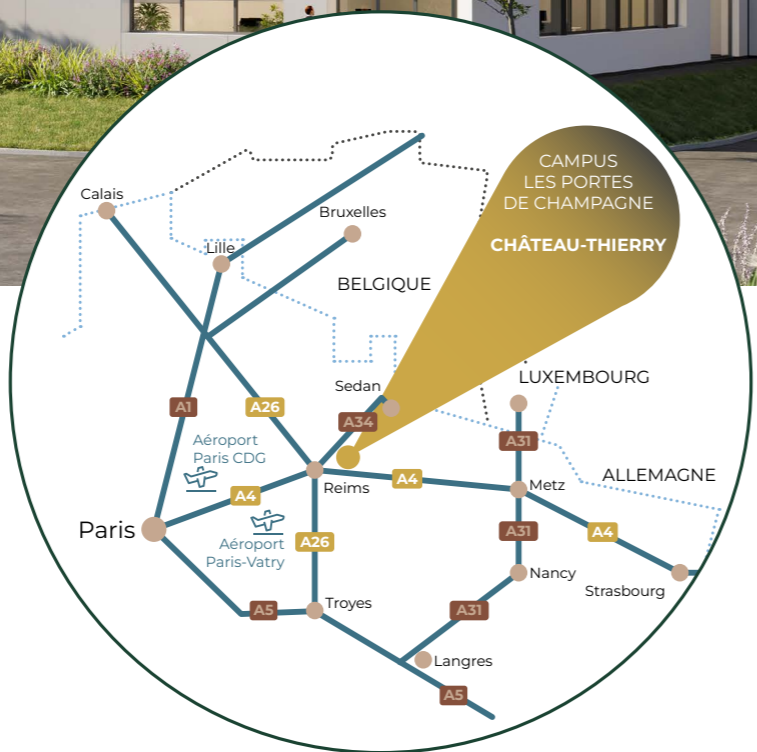
La parcelle d'environ 13,3 ha se situe sur la zone industrielle de l'Omois sur les communes d'Épaux-Bézu et Bézu-Saint-Germain dans le département de l'Aisne (02), au nord de l'autoroute A4.

La construction du bâtiment est soumise au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

SITUATION STRATÉGIQUE

Le campus est à proximité des autoroutes:

- **A4** (Paris - Strasbourg)
- **A26** (Troyes - Lille).



CHÂTEAU-THIERRY, un projet d'envergure

Suite à des travaux réalisés sur l'autoroute accolée à notre parcelle, des remblais ont été déposés sur notre terrain, se transformant par la suite en **lisière forestière**.

La lisière constitue un grand intérêt écologique. Elle sert de zone de transition entre les éléments boisés et le paysage ouvert. Et surtout, elle constitue un habitat précieux pour nombre d'espèces animales (oiseaux, insectes, reptiles, petits mammifères).

Une évaluation écologique du site a révélé des enjeux importants que nous avons pris en compte dans notre conception.

La mise en œuvre de la séquence ERC (Éviter-Réduire-Compenser) a pris tout son sens: la forêt existante a été conservée en partie et notre projet sera réalisé dans le respect de l'environnement existant et des vivants.

Nous avons également travaillé sur un engagement ORE (Obligation Réelle Environnementale) sur 30 ans avec le lycée agricole de Crézancy qui met à disposition 7 hectares de terrains compensés de **pelouse marnicole** (entre autres) qu'ils auront en gestion, afin de proposer au-delà de la compensation, **un projet pédagogique**.

Pour aller plus loin, le projet paysager intègrera la création de haies permettant de ne pas déranger le cheminement des crapauds depuis les bassins naturels jusqu'aux nouvelles lisières.



Le parti pris paysager de ce projet est de compenser la perte en biodiversité (boisement) en l'améliorant (créations de nouveaux biotopes), de sensibiliser les usagers à l'importance de cette biodiversité, d'offrir une pluralité d'usages pour les salariés et enfin de favoriser les connectivités écologiques avec les espaces verts avoisinants.



CONCEPTION

Un plan paysager est pensé en fonction du vivant déjà présent dans son environnement naturel. Il prend également en considération l'intégration de nouvelles espèces: un écosystème vivant et entretenu.

EXPLOITATION

L'ensemble de ces actions ne s'arrêtent pas à la livraison du bâtiment, bien au contraire!

Un véritable engagement se met en place entre **Aréfim et le preneur**.

Tout au long de l'année, nous mettons en place un ensemble d'animations axées sur la biodiversité et ce sur toute la durée de vie du bâtiment.

L'objectif: accompagner nos preneurs vers une démarche plus responsable.

L'enjeu: renforcer le rôle que joue la biodiversité dans notre quotidien.

L'implication des salariés entraîne une prise de conscience, un changement des mentalités et des process de travail.

L'ensemble des vivants doivent s'approprier et vivre ensemble. Ces animations sont indispensables pour garantir le bien-être de tous les vivants!



PERSPECTIVES

L'année a été riche en événements. Quels sont les faits les plus marquants pour vous ?



Benoit Duffours,
Directeur général délégué

Benoit Duffours — « L'année 2022 a été marquée par une montée en puissance de notre présence sur le territoire national mais également par le renforcement appuyé de l'équipe.

Nous avons plus de 350 000 m² loués et environ 700 000 m² en développement. La moitié de nos projets est réalisée sur des friches industrielles.

Notre stratégie RSE s'est vue renforcée par nos statuts de société à mission et par une structuration des équipes avec plus de 50% de nouveaux arrivants et une parité respectée !

Aujourd'hui, Aréfim c'est 13 personnes avec un ADN commun, tourné vers la sensibilisation de la RSE en interne mais aussi en externe.

Nous avons tous un rôle à jouer pour changer l'image de l'immobilier logistique. »

Marion Thibault — « Après plus d'un an de travail, Aréfim est la première foncière logistique à devenir société à mission. C'est une véritable satisfaction pour nous mais aussi un véritable enjeu.

Ce nouveau statut renforce notre positionnement, notre ADN et notre stratégie RSE. Notre raison d'être, qui reprend nos 4 valeurs fondamentales, a été pensée collectivement afin que tout le monde puisse s'y retrouver de manière individuelle et collective.

Nous avons établi des objectifs opérationnels pour chacune de ces valeurs. Objectifs qui seront évalués par notre comité de mission tout au long de l'année. »



Marion Thibault,
Responsable RSE

En tant que société à mission, quels sont les prochains défis d'Aréfim ?

B.D. — « L'enjeu est de continuer de développer notre stratégie RSE sur l'ensemble de nos campus d'activités et sur nos bâtiments indépendants (Zebra).

Nous sommes acteurs de la sensibilisation, du changement. Nous avons un rôle pédagogique à jouer auprès des élus, des riverains et de nos preneurs en les sensibilisant sur l'ensemble des mutations environnementales et sociétales.

C'est un défi temporel car les mentalités mettent du temps à évoluer.

Nous représentons une nouvelle génération qui a pris conscience des évolutions de notre planète. Les friches industrielles sur lesquelles nous implantons nos campus d'activités ou nos bâtiments indépendants sont entièrement repensées par nos soins avec les différentes parties prenantes.

Il faut convaincre à travers l'innovation, la créativité, la biodiversité et le bien-être des salariés.

Tout est lié; c'est un cercle vertueux que nous exploitons pour convaincre tous nos interlocuteurs.»

M.T. — « Notre statut de société à mission devrait être rejoint par la certification B.Corp d'ici la fin de l'année.

Le B.Corp est une nouvelle reconnaissance de nos pratiques RSE.

Comme évoqué précédemment, il nous tient à cœur d'agrandir cette « famille » sensible et active sur les sujets environnementaux et sociétaux. Comme le dit l'expression : « Qui se ressemble, s'assemble ».

C'est pourquoi nous allons à court terme intégrer une communauté regroupant les sociétés à mission. Les échanges et les expériences de nos pairs nous permettent de nous challenger aussi et de nous remettre en question pour avancer encore et toujours.»

Quels outils/actions allez-vous mettre en place pour chacune de vos valeurs ?

BD — « Nous poursuivons notre travail sur l'ensemble de notre chaîne de valeurs avec l'implication de chacun.

Les bâtiments doivent impérativement voir leur empreinte carbone réduire.

Le choix des matériaux est primordial. C'est pourquoi nous souhaitons tester de nouveaux procédés qui nous permettront d'améliorer notre savoir-faire et surtout la qualité de nos bâtiments. Nous devons faire preuve d'innovation et d'ambition en assumant nos choix : recherche sur du stockage d'énergie, installation de chaudière biomasse, géothermie et low-tech...

Les actions pour la diminution de l'empreinte carbone du bâtiment sont une chose. Ensuite, il y a l'accompagnement des preneurs dans la réduction de leur empreinte carbone en tant qu'utilisateur !

Nous sommes force de propositions dans l'évolution de leur process, sur la mise en place de mobilités douces, de mobilités décarbonées...

L'économie circulaire sera également de plus en plus présente dans les prochains mois et jouera un rôle important en amont de la construction de nos développements. Cette méthodologie a pour but de préserver les ressources et de rester en circuit court : déconstruction et reconstruction avec des matériaux recyclés. Cette démarche environnementale minutieuse se prépare, s'organise, se coconstruit et renforce le dialogue des forces en présence.

Enfin, l'ensemble de nos futurs bâtiments sera certifié BREEAM® Excellent et HQE® Excellent.»

MT — « Nous venons d'évoquer la coconstruction ainsi que l'environnement.

Sur les deux autres valeurs qui nous animent, la biodiversité et le bien-être au travail, nos actions seront dans la continuité de ce que nous réalisons jusqu'à présent. Les plans paysagers que nous proposons à nos preneurs sont pensés et élaborés avec l'écosystème présent sur site : forêt Miyawaki, potager perpétuel, verger, réserve avifaune... Le développement de cet écosystème est accessible aux utilisateurs. Il répond au besoin humain, à savoir : être en lien avec la nature.

Les ruches installées sur site vont également nous fournir des résultats sur l'état de la biodiversité. Ces résultats seront analysés. Nous en tirerons les conclusions et nous agirons en fonction, avec la commune.

Notre partenariat avec le club IBL (Indice de Biodiversité Locale) continue. Cet accompagnement nous est indispensable dans nos prises de décisions.

Ce lien avec la biodiversité favorise bien-sûr le bien-être au travail ! Des espaces verts au sein desquels chacun peut circuler à pied ou en mobilités douces. Avec la présence d'infrastructures sportives (Pump track ou skate park), d'une crèche, d'un restaurant...

Des pôles services qui facilitent la vie des salariés et qui profitent aux riverains, c'est tout l'enjeu de notre stratégie RSE : rendre la vie plus belle à tous et pour tous !»

En interne, quelles actions de sensibilisation mettez-vous à disposition des salariés pour l'année 2023-2024 ?

BD — «Toute l'équipe d'Aréfim se sent concernée par nos actions RSE et par notre statut de société à mission.

Cette démarche, avec l'élaboration de notre raison d'être, est le fruit d'un travail collectif en interne. La Direction et les salariés ont travaillé ensemble lors de différents ateliers. Moments d'échanges et de partage où chacun a pu exprimer ses idées et sa vision de la RSE.

Différentes actions auront lieu tout au long de l'année afin de continuer ce travail de sensibilisation en interne. La fresque du climat organisée il y a quelques mois a su mobiliser les esprits et il y a eu une véritable prise de conscience sur l'impact de nos modes de déplacements!»

MT — «Au début de ce premier rapport RSE, nous évoquions notre conviction personnelle. Il apparaît clairement que nous ne pouvons pas ambitionner de faire avancer les choses si individuellement nous ne sommes pas convaincus.

Pour continuer cette prise de conscience en interne, une fresque de la biodiversité sera organisée au même titre que celle du climat évoquée précédemment.

D'autres actions, comme «Au boulot à vélo», la semaine de la Qualité de Vie au Travail (QVT), la sensibilisation au handicap viendront rythmer les prochains mois.

Enfin, nous entreprenons des démarches pour signer la Charte de la Parité dans l'Immobilier.»

CONCEPTION ÉDITORIALE

Aréfim, Agence Joli Rouge

CONCEPTION GRAPHIQUE & MISE EN PAGE

Agence Joli Rouge

ILLUSTRATIONS

© Antoine Maréchal

PHOTOGRAPHIES

© Unsplash / Andreas Christensen (@maskiner)

© AdobeStock

Aréfim
5, rue Royale
F — 75008 PARIS

www.arefim-ge.com
contact@arefim-ge.com

INVESTISSEUR ■ DÉVELOPPEUR ■ AMÉNAGEUR

FONCIÈREMENT ENGAGÉS !

AréFIM
Foncièrement engagés !