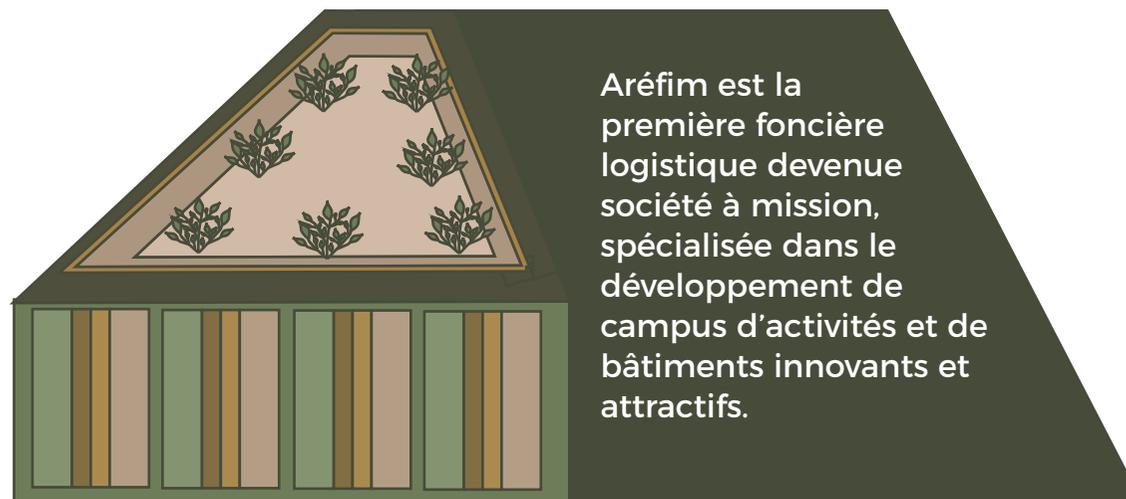




Ensemble, créons des lieux de vie innovants, au service de la communauté, des entreprises et de la biodiversité.

700 000 m²
de bâtiments en
développement

390 000 m²
de patrimoine



Aréfim est la première foncière logistique devenue société à mission, spécialisée dans le développement de campus d'activités et de bâtiments innovants et attractifs.

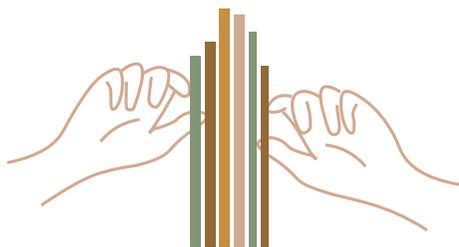


Une équipe de 13 personnes réparties sur 3 sites : le siège social à Strasbourg, les équipes techniques et environnementales décentralisées à Avignon, les équipes commerciales à Paris.

L'ENTREPRISE

Partis du constat que les zones industrielles étaient peu attrayantes et déconnectées de la ville, nous avons basé notre ADN sur quatre piliers :

La coconstruction



Créer un projet commun en concertation avec l'ensemble des parties prenantes : les collectivités, les riverains, les clients.

La biodiversité



Valoriser le territoire en respectant, en améliorant la faune et la flore et en instaurant un suivi des mesures dans le temps.

L'environnement



Intégrer des solutions innovantes et ambitieuses au sein du bâtiment au-delà des certifications. Notre ambition est de réduire l'empreinte carbone de nos bâtiments et d'intervenir sur des friches industrielles.

Le bien-être au travail



Fidéliser les collaborateurs et la priorité sociétale des entreprises. Nos pôles services permettent d'y répondre. La crèche, le restaurant, les espaces sportifs sont accessibles aux salariés et aux riverains les soirs et weekends.

LE CAMPUS



A4 ; A355



12 000 m²

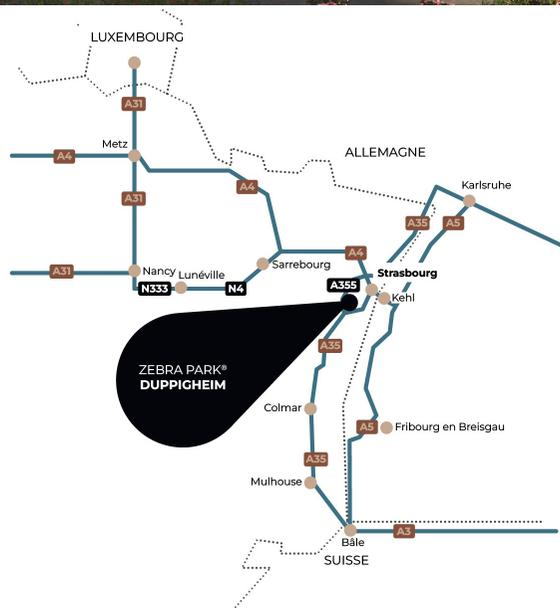


Biodiversité



Bien-être au travail

LES ACCÈS



Situé à une vingtaine de kilomètres de Strasbourg, le site de Duppigheim bénéficie d'accès de très grande qualité.

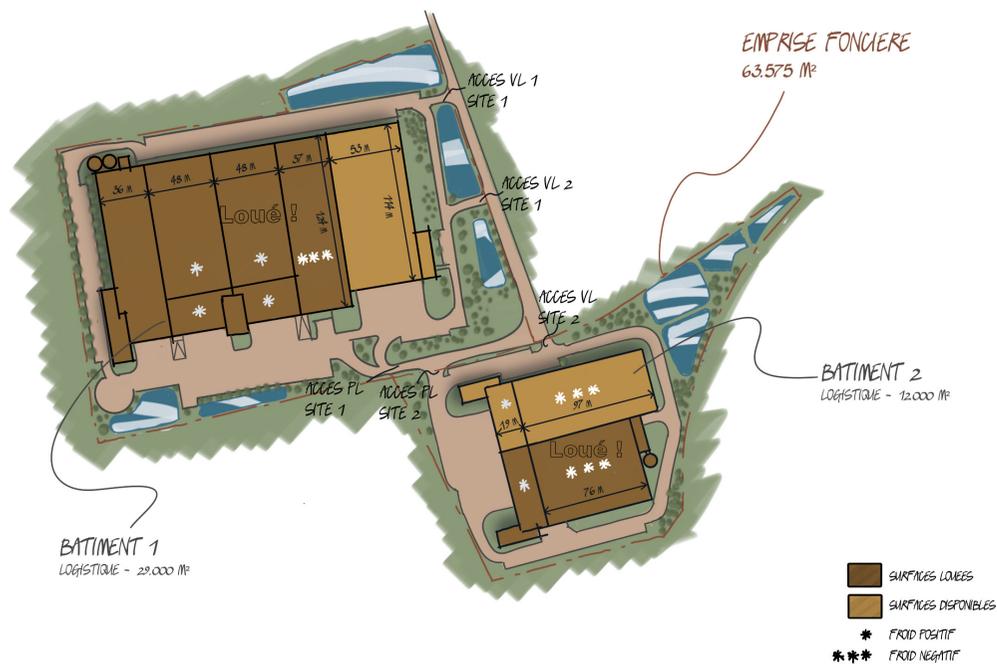


Il se situe à proximité immédiate des axes routiers comme le GCO (Grand Contournement Ouest de Strasbourg), des autoroutes A4 et A355.



Et la gare de Duppigheim relie Strasbourg en 15 mn.

LE BÂTIMENT



Surface

Bâtiment 1



- 6 000 m² à développer
- 240 m² de bureaux et locaux sociaux
- 110 m² de local de charge

Bâtiment 2



- 6 000 m² à développer
- 218 m² de bureaux et locaux sociaux
- 110 m² de local de charge

Certifications visées



Bât. 1 : BREEAM® Excellent, HQE® Excellent, Biodiversity® performant, BBCA

Bât. 2 : BREEAM® Very Good, HQE® Excellent, Biodiversity® performant, BBCA

Livraison



Bâtiment 1 : 2^e trimestre 2026

Bâtiment 2 : 4^e trimestre 2024

Caractéristiques RSE des deux bâtiments



Parking VL en evergreen, installation photovoltaïque en autoconsommation, éclairage LED à gradation et détection. Création de mares favorables à la préservation du crapaud vert, toiture végétalisée, aménités pour les utilisateurs.

L'opération se situe dans cette zone riche en biodiversité, notamment connue pour la présence du crapaud vert. Cette espèce protégée pourra être aperçue sur le site et ses abords !

Ci-dessous quelques mesures **ERC** dans le cadre de la protection du crapaud vert :

Mesure d'**Evitement** : modification du planning, opération de déconstruction, débroussaillage.

Mesure de **Réduction** : filets anti-franchissement installés en 2022, adaptation des bassins d'infiltration, adaptation du réseau Viaire.

Mesure de **Compensation** : création de zone protégées clôturées, conversation et création de haies. Recréer des prairies mésophiles, mise en place de pierriers, hibernaculum et nichoirs. Création de mare favorable à la reproduction du crapaud vert, mise en place d'espaces sous les clôtures du site, aménagements paysagers d'accompagnement du projet dans les emprises et hors emprises



Les services écosystémiques fournis

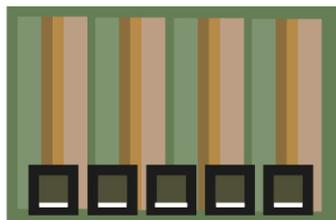
Les espaces verts seront directement accessibles dès la sortie du bâtiment. Supports de nombreux services, ils procureront bien-être aux usagers :

- **Rafrâichissement** : mare, bassins et arbres
- **Ombrage** : conservation et plantation de nombreux arbres
- **Pollinisation** : plantation d'espèces de prairie favorables aux pollinisateurs
- **Amélioration de la qualité de l'air local** : dépollution par les végétaux
- **Stockage du carbone** : conservation d'arbre et plantation en pleine terre
- **Habitats d'espèces** : nombreux aménagements et nichoirs installés pour accueillir la faune locale, notamment le faucon crécerelle
- **Amélioration de la santé** : accessibilité immédiate d'espaces végétalisés avec zones de détente

Equipements et aménités

Les espaces verts seront aménagés pour faciliter leur appropriation (promenade dans les espaces verts, observation des animaux -notamment oiseaux grâce aux nichoirs et arbres- compostage, jardinage...)

LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES



| | BÂTIMENT 1 | BÂTIMENT 2 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Type de bâtiment | Entrepôt simple face Classe A | Entrepôt simple face Classe A |
| Type de structure | Béton ou Mixte | Béton |
| Trame de structure | 17,5 m x 12 m | 23,65 m X 12 m |
| Hauteur libre | 11 m | 10 m |
| Charge permanente dallage | 5t/m ² | 5t/m ² |
| Référentiel SPK | NFPA 13 | NFPA |



| | | |
|----------------------|---------|-----------|
| Puissance électrique | 630 Kva | 1 000 Kva |
|----------------------|---------|-----------|



| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Nombre de stationnement PL | 2 unités | 3 unités |
| Nombre de stationnement VL | 44 unités | 40 unités |
| Entrées PL et VL séparées | OUI | OUI |
| Aire de manoeuvre cour camions | 38 m | 38 m |



| | | |
|---------------------------|-------------------------------|---|
| Nombre de portes à quai | 6 | 6 |
| Nombre d'accès plain-pied | 1 | — |
| Autodocks | Oui | — |
| Autres caractéristiques | Local de charge et abri vélos | — |

LES CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES ET JURIDIQUES

CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES



Loyer € / HT / HC / M² / an

[Nous consulter](#)

Loyer payable par trimestre d'avance.
A titre indicatif et informatif, il est précisé que les honoraires de gestion immobilière et technique sont calculés sur la base d'un montant annuel de 2% du loyer HT/HC/an.

Indexation



A la date de prise du bail, par rapport au dernier indice ILAT connu lors de l'envoi de la LOI.
Puis annuellement, à chaque date anniversaire du bail, sur la base de l'indice des loyers de activités tertiaires (ILAT), publié trimestriellement par l'INSEE.
L'indexation ne peut être inférieure à 0.



| Taxe foncière | |
|--|---------------------|
| 1 ^{ère} et 2 ^e année € / m ² / an | 2,72€ |
| 3 ^e année € / m ² / an | 3,79€ |
| Fiscalité | |
| | TVA taux en vigueur |

CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES



Durée du bail

10 ans dont 9 années consécutives

Prise de l'effet du bail

A la date de livraison du bâtiment

Contact

Nicolas JOULIA

Directeur du développement

+33 6 83 52 19 49

njoulia@arefim-ge.com