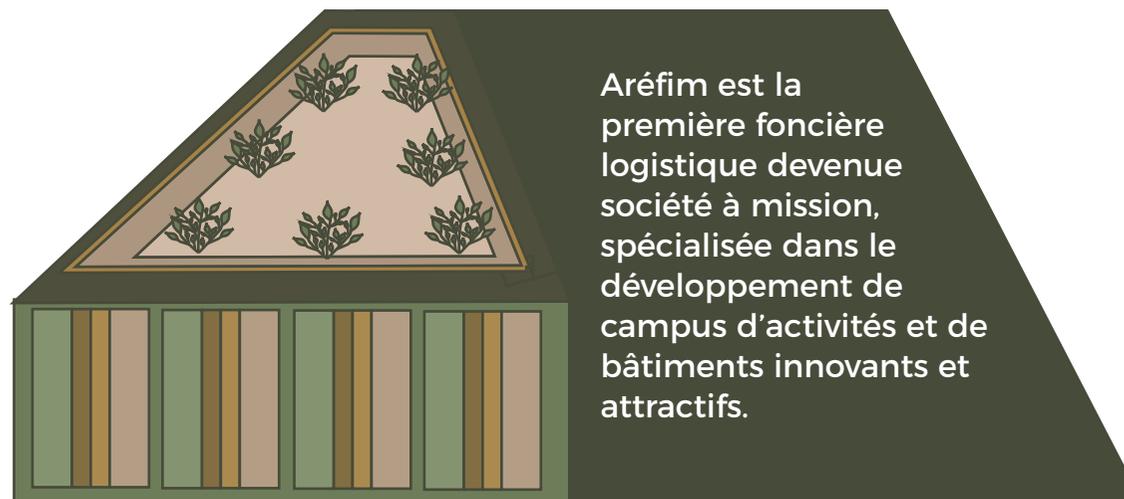




Ensemble, créons des lieux de vie innovants, au service de la communauté, des entreprises et de la biodiversité.

700 000 m<sup>2</sup>  
de bâtiments en  
développement

390 000 m<sup>2</sup>  
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 est la priorité sociale 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



A10



81 800 m<sup>2</sup>

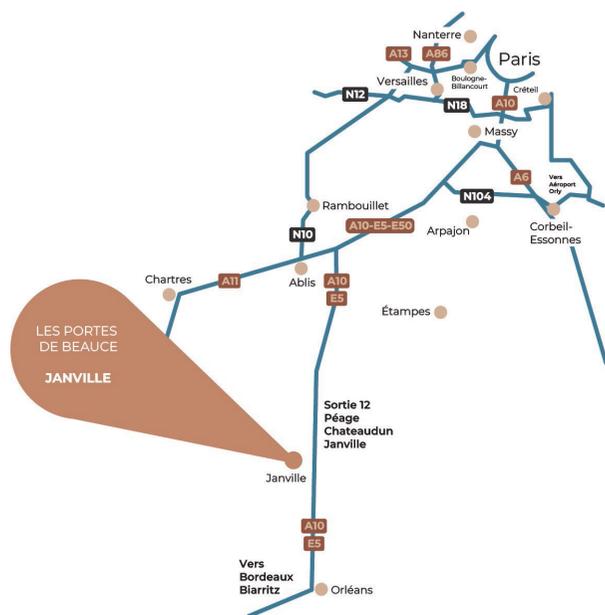


Environnement



Biodiversité

## LES ACCÈS



Janville-en-Beauce est une commune d'Eure-et-Loir, en région Centre-Val de Loire.

Le campus Les Portes de Beauce se situe à mi-chemin entre Chartres et Orléans et à 1h de Paris.

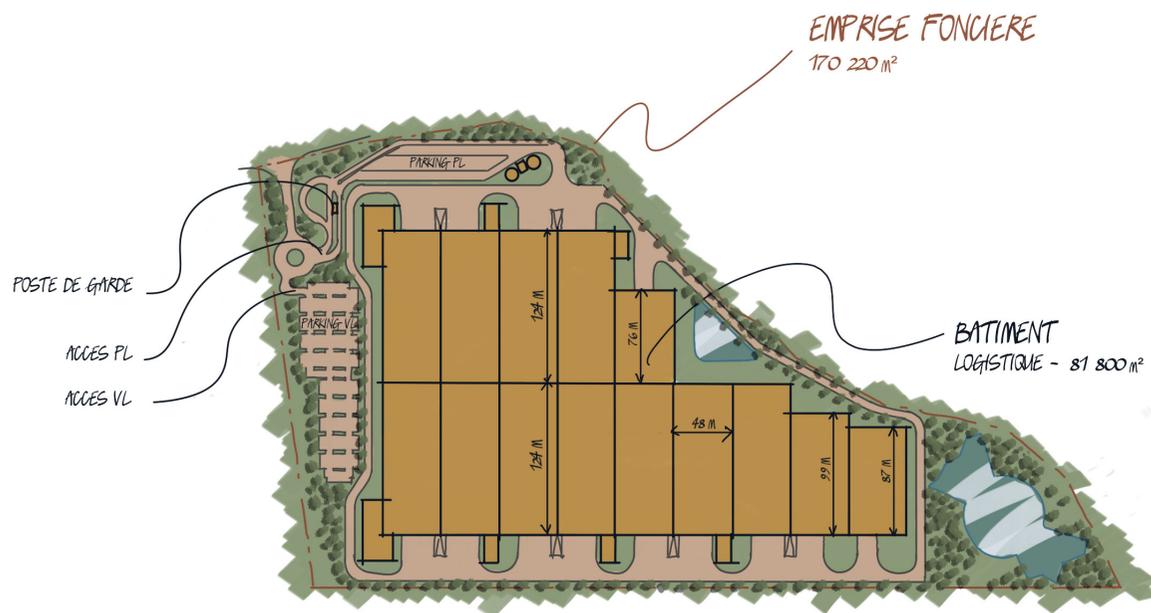
Le terrain de 55 ha est desservi par :

- La RN 254, permettant de rejoindre Chartres
- La RD 927 en direction de Châteaudun
- L'A10 (Paris-Orléans-Bordeaux)



Le dynamisme et la compétitivité apportés par la métropole orléanaise seront des atouts majeurs pour ce nouveau pôle d'activités.

# LE BÂTIMENT



## Surface



- 81 800 m<sup>2</sup> à développer
- 11 cellules de 6 000 m<sup>2</sup>
- 1 cellule de 4 800 m<sup>2</sup>
- 1 cellule de 4 200 m<sup>2</sup>
- 1 cellule de 3 700 m<sup>2</sup>
- 2 020 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux

## Certifications visées



- BREEAM® Excellent HQE® Excellent, Biodiversity® Performant et BBCA

## Livraison



- 12 mois après démarrage des travaux

## LA BIODIVERSITÉ

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.

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.

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 ré-

duisons l'impact du projet et finalement nous compensons les enjeux inévitables. Ce sont des engagements forts en termes d'implication, de coûts et de délais.

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.

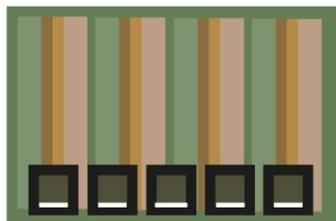
Nous nous devons d'être cohérents, précis et transparents dans l'évaluation de notre impact et des actions annexes associées à nos projets.

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.



## LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES



Type de bâtiment	Entrepôt double face Classe A
Type de structure	Béton ou Mixte
Trame de structure	24x12 m
Hauteur libre	11 m
Charge permanente dallage	5t/m <sup>2</sup> en charge surfacique - 6t en poinçonnement
Référentiel SPK	NFPA



Puissance électrique	1630 KvA
----------------------	----------



Nombre de stationnement PL	16 unités
Nombre de stationnement VL	226 unités
Entrées PL et VL séparées	OUI
Aire de manoeuvre cour camions	38 m



Nombre de portes à quai	75
Nombre d'accès plain-pied	12
Autodocks	avec niveleurs, SAS et butoirs avec zone refuge



Autres caractéristiques	Poste de garde 20 m <sup>2</sup>
-------------------------	----------------------------------

# LES CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES ET JURIDIQUES

## CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES



Loyer € / HT / HC / M<sup>2</sup> / 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 <sup>ère</sup> et 2 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / an/	2,30 €
3 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / an/	3,40 €
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](mailto:njoulia@arefim-ge.com)