AREFIM

Foncièrement engagés !

RAPPORT DE MISSION
2023

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

SOMMAIRE

I. UN PARCOURS PIONNIER ET ENGAGÉ 5

1. Devenir société à mission, un choix évident 5

2. Témoignages 9

3. Notre mission chez ARÉFIM 11

II OBJECTIF STATUTAIRE: COCONSTRUCTION 16

1. Objectif opérationnel : Consulter les parties prenantes prédéfinies aux différentes étapes du projet 17

2. Avis du comité de mission 19

III OBJECTIF STATUTAIRE: ENVIRONNEMENT 20

1. Objectif opérationnel: 100% de nos projets certifiés BREEAM® Excellent et HQE® Excellent d'ici 2025 22

2. Objectif opérationnel : Réduire de 30% nos émissions carbone scope 3 par m² d'ici 2025 25

3. Avis du comité de mission 26

IV OBJECTIF STATUTAIRE: BIODIVERSITÉ 28

1. Objectif opérationnel – Améliorer la biodiversité sur nos réalisations d'ici 2025 29

2. Objectif opérationnel - Sensibiliser 100% de nos clients et entreprises à la biodiversité à partir de 2025 30

3. Avis du comité de mission 32

V OBJECTIF STATUTAIRE: BIEN-ETRE AU TRAVAIL 34

1. Objectif opérationnel : Evaluer et améliorer la qualité de vie des locataires et des riverains 1 an après la livraison 36

2. Objectif opérationnel : Réaliser un évènement par an 36

3. Objectif opérationnel: Evaluer et améliorer la qualité de vie au travail des salariés d'Aréfim 38

4. Avis du comité de mission 38

L'ESSENTIEL

Dès sa création en 2018, Aréfim a placé l'engagement environnemental et social au cœur de son ADN ! L'entreprise repose ainsi sur 4 piliers fondamentaux : la coconstruction, l'environnement, la biodiversité et le bien-être au travail.

En 2023, Aréfim devient la première foncière, créatrice de campus d'activités à être estampillée société à mission. Un an plus tard, l'entreprise décroche la certification B Corp. A travers ces deux évènements clés, elle renforce son engagement et se fixe des objectifs sociaux et environnementaux en cohérence avec ses 4 piliers.

Aréfim s'évertue à créer un projet commun en associant l'ensemble des parties prenantes dans l'aménagement de ses réalisations.

L'entreprise s'attache également à intégrer des solutions innovantes et ambitieuses au service de l'environnement.

Son 3e objectif vise à valoriser les territoires en améliorant la biodiversité au sein de ses réalisations.

Enfin, le bien-être au travail se situe au cœur des préoccupations d'Aréfim.

Les premiers travaux sont détaillés dans ce rapport de mission couvrant l'année 2023.

A **PROPOS**

I. Un parcours pionnier et engagé

1. Devenir société à mission, un choix évident

En février 2023, Aréfim adopte officiellement la qualité de société à mission. Ce 1er rapport du comité de mission répond à une obligation d'information en application des dispositions de l'article L210-10 du Code de commerce. Il présente le processus de transformation engagé par Aréfim et rend compte de la mise en place de sa gouvernance, de ses réflexions et de ses actions.

L'impact engendré par nos métiers nous confère une responsabilité particulière : chaque jour, nous nous devons de prouver que nous progressons et que nous remédions aux pratiques délétères.

Ce rapport du comité de mission est le recueil de nos premiers travaux et de nos intentions pour améliorer durablement la qualité de notre accompagnement, la formation de nos collaborateurs·trices et plus globalement répondre aux enjeux sociaux et environnementaux dans les territoires dans lesquels nous nous implantons.

Société à mission, un mouvement de transformation des entreprises

La société à mission est un nouveau statut qui permet à l'entreprise d'affirmer publiquement son ambition d'être utile à la société et de faire évaluer la mise en œuvre de cette ambition par des tiers.

Cette qualité juridique a été introduite dans le droit français par la loi PACTE promulguée en mai 2019. Elle prévoit que l'entreprise :

- définisse et inscrive dans ses statuts sa raison d'être et les objectifs associés pour la faire vivre ;
- installe un comité de mission distinct des organes sociaux et chargé de suivre la réalisation de cette mission ;
- désigne un organisme tiers indépendant (OTI) pour en vérifier la bonne exécution.

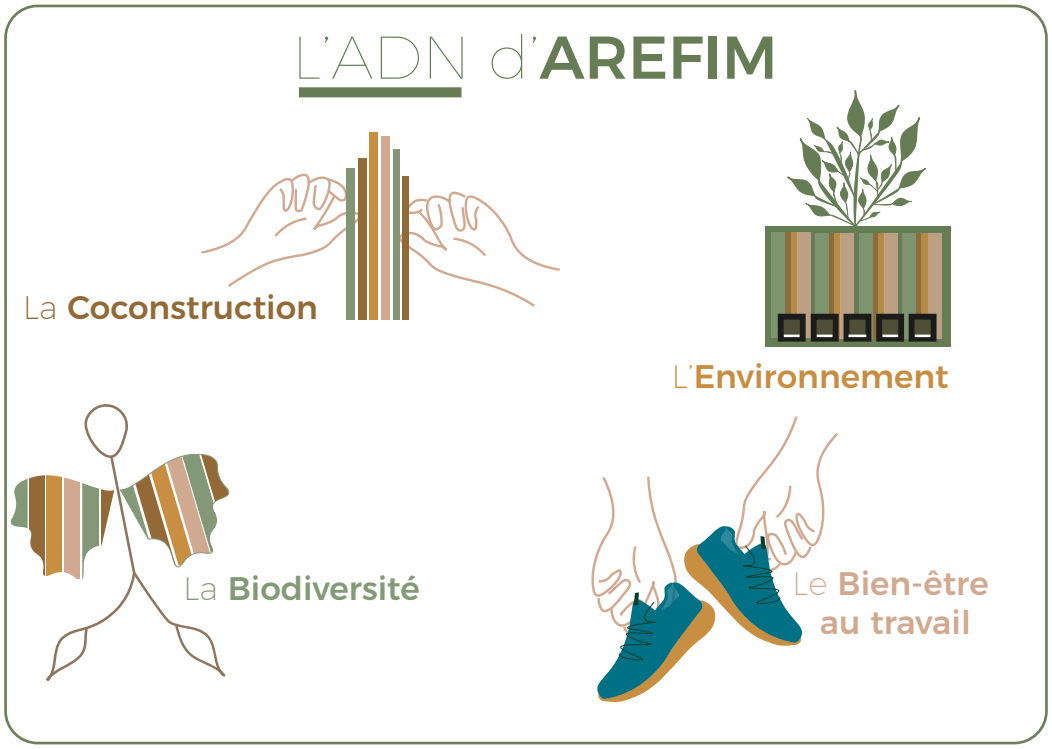
La société à mission favorise l'alignement de l'ensemble des parties prenantes de l'entreprise qui partagent la volonté de placer au cœur du modèle d'affaires des objectifs sociaux et environnementaux.

Cette transformation est engageante. Elle fait de la mission une boussole pour aiguiller toutes les décisions stratégiques de l'entreprise. Elle place l'entreprise et ses avancées sous le regard critique de tiers, sur une base factuelle de suivi de réalisation de la mission.

S'inscrire dans le cadre d'une société à mission nous permet de mettre l'accent sur notre singularité.

a. Un modèle innovant

Notre vocation est d'accompagner les territoires et les preneurs afin de leur proposer des campus d'activités synonymes d'extension de la ville, en fournissant des services aux utilisateurs mais également aux riverains, tout en apportant une valeur économique au territoire.



Aréfim a fait fructifier cette ambition inscrite dans son ADN dès sa création. Au fil des mois, des engagements dont les résultats sont mesurés par des indicateurs extra-financiers ont jalonné sa démarche et l'ont consolidée.

b. Une mission dans la continuité des valeurs d'Aréfim

C'est dans cet esprit qu'Aréfim a choisi d'aller plus loin en inscrivant le 27 février 2023 la qualité de société à mission dans ses statuts.

Aréfim a choisi de devenir une société à mission car l'inscription de la raison d'être et des objectifs statutaires fixe un cadre pérenne pour engager la transformation durable de l'entreprise dans une dynamique de progrès continu, en embarquant toutes les parties prenantes.

Ce nouveau statut renforce notre positionnement, notre ADN *(cf. nos 4 piliers en image ci-dessus)* et notre stratégie RSE.

Au service de l'intérêt général, la mission que nous avons engagée prolonge la démarche RSE initiée à la création d'Aréfim et vient ainsi en écho à

nos 4 piliers fondamentaux que sont : la coconstruction, l'environnement, la biodiversité et le bien-être au travail.

c. Une première année d'appropriation

Pour sa 1re année en tant que société à mission, Aréfim a capitalisé sur sa démarche RSE pour avancer et aller plus loin. Ces premiers mois, avant même d'obtenir le statut de société à mission, ont été consacrés à la mise en relation des membres du comité de mission avec l'entreprise, à l'appréhension de la mission, à la construction du modèle de mission, de la gouvernance de la mission, grâce à l'organisation d'un comité de lancement dès novembre 2022.

En 2023, notre stratégie RSE s'est vue renforcée par nos statuts de société à mission. C'est une véritable satisfaction pour l'ensemble des équipes mais aussi un véritable enjeu. Nous avons établi des objectifs opérationnels pour chacun de nos quatre piliers. Objectifs qui seront évalués par notre comité de mission tout au long de l'année.

Cette première année de mission a été rythmée par 2 rencontres du comité de mission, en mai et novembre 2023, dont le but était d'échanger sur la mission définie et de challenger les objectifs opérationnels et nos premiers indicateurs.

d. L'évolution des mentalités, un enjeu important

Acteurs de la sensibilisation du changement, nous le sommes, assurément. A ce titre, nous avons un rôle pédagogique à jouer auprès des élus, des riverains et de nos preneurs en les sensibilisant à 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.

C'est pourquoi nous avons intégré une communauté regroupant les sociétés à mission. Les échanges et les expériences de nos pairs nous permettent de nous challenger et de nous remettre en question pour avancer encore et toujours.

2. Témoignages

Clémence Elbaz – *Secrétaire générale chez ARÉFIM*

« La société à mission doit être gouvernée de manière innovante, en opposition à la gouvernance traditionnelle dans laquelle la finance est reine.

Dans mon métier, cela implique de toujours questionner la gouvernance pour ne cesser de la faire évoluer et de continuer à la structurer pour mettre notre mission au cœur de la stratégie de l'entreprise.

Il s'agit aussi de contribuer à en faire une réalité dans notre métier de foncière au quotidien : revoir nos process à la lumière de notre mission, mettre en place des indicateurs pour vérifier qu'on va dans le bon sens, repenser nos interactions de bailleur avec nos clients, mais aussi questionner notre politique d'achat dans nos bureaux, etc.

Travailler au quotidien en étant guidée par cette mission me permet de me sentir « actrice », portée par une dynamique d'entreprise qui agit, tournée vers le futur et vers la collectivité, sans complaisance. »

Adrien Malleville – *Directeur des opérations chez ARÉFIM*

« En tant que Directeur des opérations, mon rôle est de s'assurer de la faisabilité globale de nos développements. Je travaille de concert avec les équipes commerciales et RSE.

Suite à l'adoption de ce nouveaux statut, le cahier des charges a clairement évolué, et j'ai dû repenser mon métier en testant de nouvelles pratiques (recyclage, réutilisation, utilisation de matériaux biosourcés) et en accompagnant notre client à penser différemment.

Chaque projet est une remise en question, un challenge écologique et environnemental et surtout une opportunité d'innovation.

Finalement, les difficultés rencontrées pour aboutir à un projet qui répond aux nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux sont vécues comme des étapes d'apprentissage qui nous propulsent vers de futures réussites. Nous sommes tous fiers d'être une société à mission. C'est un engagement personnel mais aussi collectif qui redistribue les cartes de notre métier. »

Mylène Princet-Heyd - *Cheffe de projets RSE chez KS groupe - Présidente du comité de mission d'ARÉFIM*

« Intégrer le comité de mission d'Aréfim est à la fois une opportunité enrichissante pour mieux connaître le fonctionnement de l'entreprise et ses projets, et stratégique car le comité est une nouvelle instance de gouvernance qui permet de contribuer activement à orienter le cap qu'Aréfim s'est fixé pour relever les défis environnementaux et sociaux actuels et à venir.

Échanger avec des parties prenantes externes permet de crédibiliser l'engagement de la société grâce à une collaboration interdisciplinaire et une exigence de transparence.

Les pratiques d'Aréfim sont ainsi interrogées à travers le prisme de ses objectifs statutaires et cela permet d'évaluer efficacement la réalisation de ceux-ci. »

Matthieu Rivet - *Directeur Expertise et appui au réseau chez CDC Biodiversité*

« Être société à mission ne doit pas être juste un titre mais bien une philosophie de management et de gestion de projets à intégrer dans l'ADN de la société.

Dès 2022, CDC Biodiversité est devenue société à mission pour être elle-même engagée plus fortement dans la transformation de ses engagements et l'accompagnement de ses salariés. Cet engagement m'a permis de rechercher des méthodologies plus performantes afin d'accompagner les aménageurs et les équipes de CDC Biodiversité pour répondre aux enjeux des territoires nationaux et internationaux.

J'ai souhaité intégrer la société à mission pour permettre à Aréfim de faire évoluer sa méthodologie de travail. Cela m'a permis de mieux appréhender l'ensemble des enjeux liés au métier de la logistique et rechercher des stratégies durables pour permettre un développement raisonnable des territoires. »

3. Notre mission chez ARÉFIM

a. Nos valeurs

Notre raison d'être a été pensée en concertation avec l'ensemble des collaborateurs afin que chacun·e puisse s'y retrouver de manière individuelle et collective. Elle est fondée sur 4 piliers que sont : la coconstruction, l'environnement, la biodiversité et le bien-être au travail.

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

b. Un comité de mission pluridisciplinaire

Nous avons pris le parti d'intégrer un panel représentatif de nos parties prenantes pour construire dans la durée une mission cohérente pour Aréfim mais également pour notre écosystème.

Notre comité de mission est constitué et engagé pour 3 années.

C'est un collectif composé de 8 personnalités complémentaires issues de la sphère économique, de l'univers de la logistique et de l'écosystème RSE. Les membres de ce comité de mission ont été choisis de manière à croiser les expertises et les sensibilités.

Nous avons également souhaité un comité paritaire.

Trois membres du comité de gouvernance y participent sans voix délibérative.

Le comité de mission

Mylène PRINCET-HEYD
PRÉSIDENTE DU COMITÉ DE MISSION
Cheffe de projet RSE - KS groupe

Clémence ELBAZ
Sécrétaire générale
ARÉFIM

Membres complémentaires du comité de mission

Diana DIZIAIN
Directeur Délégué
AFILOG

Jean-Michel DUFFIEUX
Real Estate Director
MRICS L'OREAL

Vincent POISSON
Directeur conseil
CBRE

Jérémie POUPONNOT
Directeur des opérations
PAYET

Matthieu RIVET
Directeur
Expertise et appui au réseau
CDC Biodiversité

Hélène ROUGERON
Directrice
ACTIPOLIS

Référente de mission participant en tant qu'invitée aux comités de mission

Marion THIBAULT
Responsable RSE
ARÉFIM

Membres du comité de gouvernance participant en tant qu'invités aux comités de mission

Valéry FENES
Président
ARÉFIM

Edouard SAUER
Directeur général
ARÉFIM & KS groupe

Benoît DUFFOURS
Directeur général délégué
ARÉFIM

c. Lancement du comité de mission

Le comité tire sa force et sa richesse de la diversité de ses personnalités. Ensemble, elles veillent à la bonne appropriation et compréhension des objectifs statutaires, affinent les contours de la mission et optimisent son évaluation.

Le rôle du comité vise à faire avancer la réflexion et l'action par le suivi et la bonne exécution de la mission. A ce titre, il émet des avis consultatifs sur toute question liée à la mission de l'entreprise et au respect de ses engagements. Il est force de proposition pour améliorer la définition de la mission et sa mise en œuvre. Le comité examine la pertinence des actions, des indicateurs définis et leur performance. Les réunions bi-annuelles constituent des moments phares de restitution de l'avancement et de questionnements sur la mise en œuvre de la mission.

L'année 2023 a été une année test pour le comité de mission : apprendre à se connaître, définir le rôle de chacun, travailler en équipe et bien sûr s'approprier la mission d'Aréfim.

d. Nos objectifs pour 2025

EN ROUTE POUR **2025**

Coconstruction

Objectif statutaire

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

Objectif opérationnel

Consulter 100% des parties prenantes prédéfinies aux différentes étapes du projet

Environnement

Objectif statutaire

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

Objectifs opérationnels

100% de nos projets certifiés BREEAM® Excellent et HQE® Excellent

Réduire de 30 % nos émissions Carbone scope 3 par m²

Biodiversité

Objectif statutaire

Valoriser les territoires en améliorant la biodiversité au sein de nos réalisations

Objectifs opérationnels

Améliorer la biodiversité sur nos réalisations

Sensibiliser 100% de nos clients et entreprises à la biodiversité

Bien-être au travail

Objectif statutaire

Placer le bien-être au travail au coeur de nos préoccupations que ce soit en interne ou pour nos preneurs

Objectifs opérationnels

Evaluer et améliorer la qualité de vie pour nos locataires et nos riverains un an après la livraison

Réaliser un évènement 1 an après la livraison de chacun des projets et réaliser un évènement annuel sur nos campus d'activités.

Evaluer et améliorer la qualité de vie au travail des salariés d'Aréfim

Objectif statutaire **COCONSTRUCTION**

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

Notre parti pris chez Aréfim 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.

Instaurer un dialogue, développer notre vision et convaincre les parties prenantes : ces actions requièrent du temps et de l'expertise.

Le développement d'un campus d'activités engagé mobilise toute une équipe. La collectivité locale, les associations, les riverains et le preneur doivent adhérer au projet. C'est pourquoi la coconstruction représente la première valeur de notre ADN.

Le campus d'activités se singularise comme une extension de la ville : une valeur ajoutée esthétique et économique pour le territoire. Cela suppose que les bâtiments se fondent dans l'environnement local, que l'architecture du bâtiment respecte l'image de la commune. D'un point de vue économique, le campus d'activités s'avère une source de création d'emplois et donne une image dynamique au territoire. L'implantation du campus d'activités engendre une « refonte» et un «réaménagement» des infrastructures : entrée de ville, rond-point, création de mobilités douces reliées aux gares avoisinantes...

Intégrer les riverains dans les discussions de développement de campus d'activités leur permet de mieux comprendre les enjeux et les avantages d'une telle implantation. Dès lors qu'un dialogue s'est noué, le campus n'est plus perçu comme source de nuisances mais comme une opportunité d'évoluer dans un environnement dynamique, arboré, où il fait bon vivre et bon travailler. Cela vaut en effet aussi bien pour les riverains que pour les salariés. Ainsi, chaque individu pourra profiter des infrastructures présentes : pistes cyclables, parcours sportifs, jardins et aires de pique-nique.

1. Objectif opérationnel : Consulter les parties prenantes prédéfinies aux différentes étapes du projet

Aréfim s'engage à consulter 100% des parties prenantes prédéfinies (prospects/clients, administration, conseil, biodiversité…) pour coconstruire chacun des projets afin de s'inscrire au mieux dans le territoire et répondre aux besoins des futurs utilisateurs. Aréfim s'engage à faire évoluer le projet en fonction des remarques de ces différentes consultations. Cette consultation est déjà mise en œuvre sur chacun de nos projets.

action 1

Nos projets s'intégrant dans un territoire, nous souhaitons faire participer le panel des parties prenantes locales par le biais d'une consultation. Cette concertation des acteurs du territoire constitue pour nous un outil indispensable pour atteindre notre objectif de coconstruction.

action 2

Pour cela, Aréfim s'est rapproché d'un bureau d'études (BE) pour définir ensemble notre process de concertation et établir un guide méthodologique et déontologique à respecter sur chaque projet en plusieurs étapes :

Définition de nos principes et engagements

- Marges de manœuvre : Variants/Invariants ?
- Identifier les bonnes parties prenantes : Qui mobilise-t-on ? A quels moments ? De quelles manières ?
- Clarté des informations que l'on diffuse aux parties prenantes : Pourquoi ce projet ? Réglementation à respecter…

Mise en place du process de concertation

- Accompagnement des élus pour comprendre l'enjeux de la co-construction et limiter les freins
- Mobilisation des parties prenantes
- Préparer, animer et restituer les débats en trois temps

Restitution et capitalisation

- Il n'y a pas de consultation sans restitution.
- Capitalisation

La finalisation de la méthodologie de concertation a été fixée début 2023, et nous ambitionnons de démarrer une première concertation sur l'un de nos projets courant 2024. Cette concertation nous permettrait, grâce au retour d'expérience, d'améliorer notre concept, de prendre les bonnes idées et de créer un sentiment «d'appartenance» pour l'ensemble des acteurs.

2. Avis du comité de mission

Hélène Rougeron

Directrice chez ACTIPOLIS

Clémence Elbaz

Secrétaire générale chez ARÉFIM

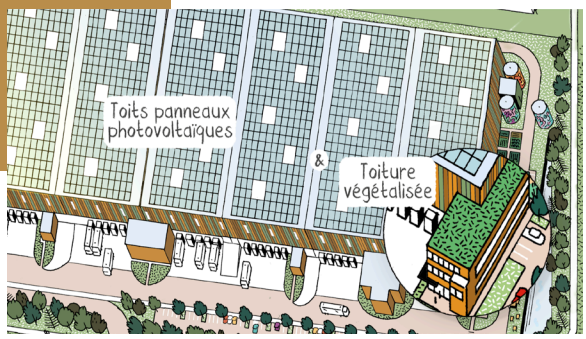
« L'objectif coconstruction porte la triple ambition de créer des process, les mettre en œuvre et utiliser le fruit des échanges pour faire évoluer les projets. Il se décline en cinq blocs de parties prenantes : interne, preneurs, administrations, grand public, conseil biodiversité.

Pour l'année 2023, année de mise en place de la mission, il s'agissait essentiellement de travailler sur le process de coconstruction en direction du grand public (riverains, associations, etc.) en tant que seule partie prenante avec laquelle Aréfim ne disposait pas déjà d'habitude de coconstruction.

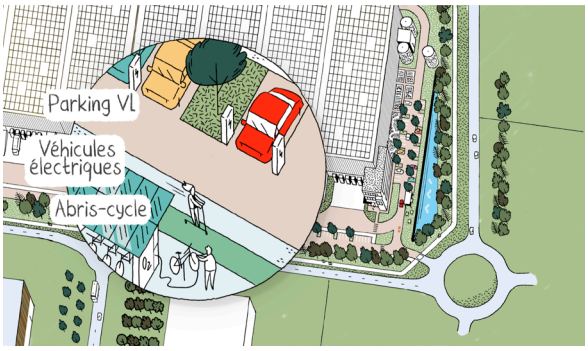
Une formation en interne a été nécessaire et menée de façon approfondie avec une expertise extérieure. Elle a abouti à un guide méthodologique détaillé permettant le passage à l'acte. Les arbitrages ont été pris dans des temps contenus, malgré les enjeux stratégiques sous-jacents. Dans une visée d'équilibre entre ambition et réalisme, il a été acté de concerter sur les pôles services pour démarrer, en tant qu'élément programmatique le plus à même de présenter une adaptabilité. Pour les autres parties prenantes, la coconstruction existait déjà à différents niveaux, il s'agit donc surtout de formaliser les process qui doivent être finalisés au premier semestre 2024. »

Objectif statutaire **ENVIRONNEMENT**

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



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). Autant de mesures et de contraintes qui nous obligent à sans cesse enrichir notre savoir-faire et à faire preuve d'innovation. Ce travail est indispensable pour améliorer la qualité de nos bâtiments.



Véritables acteurs de notre écosystème, nos preneurs jouent également 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.

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 avec une mise en lumière de l'économie circulaire : identification et fiabilisation des filières de reprise (réemploi, recyclage...) et mode de transaction (dons, ventes...).

1. Objectif opérationnel: 100% de nos projets certifiés BREEAM® Excellent et HQE® Excellent d'ici 2025

action 1

Aréfim s'engage sur chacun de ses projets à respecter les certifications HQE® Excellent et BREEAM® Excellent. Ces certifications valorisent l'engagement envers l'environnement pour tout projet immobilier. Pour cela, nous inscrivons dans nos cahiers des charges nos ambitions environnementales.

Campus d'activités livré

Les Portes de l'Oise

Situation : Bresles (60)

Surface : 50 000 m²

Certification : BREEAM® Excellent Fully Fitted Certifié (74,8%), E2C1

Certification en cours : Biodivercity®

Les Portes de Champagne

Situation : Château-Thierry (02)

Surface : 60 000 m²

Certifications visées : BREEAM® Excellent Fully Fitted, BBCA, HQE® Excellent, Biodivercity® Performant

Les Portes de Beauce

Situation : Janville (28)

Surface : 81 800 m²

Certifications visées : BREEAM® Excellent Fully Fitted, BBCA HQE® Excellent, Biodivercity® Performant

Zebra Park

Situation : Duppigheim (67)

Surface : 12 000 m²

Certifications visées : BREEAM® Excellent Fully Fitted, BBCA HQE® Excellent, Biodivercity® Performant

Metal Park

Situation : Talange (57)

Surface : 85 000 m² ; 43 000 m²

Certifications visées : BREEAM® Excellent Fully Fitted, BBCA HQE® Excellent, Biodivercity® Performant

2. Objectif opérationnel : Réduire de 30% nos émissions carbone scope 3 par m² d'ici 2025

action 1

Nous avons travaillé avec un BE environnemental pour déterminer notre bilan carbone sur les différents scopes depuis 2021. L'impact de notre vie au bureau correspond à 1% des émissions de gaz à effet de serre d'Aréfim, contre 99% pour les bâtiments que nous réalisons. Au bureau, chacun s'est fixé des objectifs personnels (utilisation des transports en commun ou co-voiturage pour se rendre au bureau, réduction des emballages à usage unique...). afin de réduire ce 1%. Les 99% des émissions de gaz à effet de serre liés au projet, sont notre priorité. Conscients que notre impact concernant les 99% traités par les Analyses du Cycle de Vie (ACV) des bâtiments (cf. action 2), nous avons pris le parti de calculer le bilan carbone de l'entreprise tous les 2 ans.

Indicateurs : Bilan Carbone Aréfim scope 1, 2 et 3.

action 2

Un BE environnemental nous accompagne pour déterminer la stratégie carbone à mettre en œuvre sur nos projets à horizon 2025, puis 2030. Pour cela, nous avons déterminé un bâtiment répondant aux techniques de construction standard à date. Nous avons ensuite défini les standards Aréfim en 2023, puis le bâtiment que nous serions capables de construire en 2025, puis en 2030. Cette stratégie nous oriente vers l'utilisation de matériaux bas carbone pour atteindre une réduction de 30% de l'empreinte carbone de nos bâtiments pendant la construction.

Afin de vérifier ces engagements, nous réalisons des ACV sur chacun de nos projets pour la partie bureaux et entrepôts.

A ce jour, nous avons atteint une **réduction de 16% de l'empreinte carbone de nos projets depuis 2022.**

Indicateurs : % de réduction de l'emprunte carbone des projets.

action 3

Dans la continuité de cet objectif, nous souhaitons étendre notre action de réduction au scope élargi, allant au-delà du scope 3. Nous aspirons à concevoir des bâtiments plus sobres en énergie, capables de réduire drastiquement les consommations énergétiques de nos preneurs. La stratégie énergétique sera réalisée en 2024.

Indicateurs : % de réduction des consommations énergétiques des projets.

3. Avis du comité de mission

Jérémie Pouponnot

Directeur des opérations PAYET

Vincent Poisson

Directeur conseil CBRE

« La base méthodologique mise en œuvre est cohérente avec les objectifs et les ambitions. Des progrès et améliorations sur le détail des programmes environnementaux et la qualité du reporting à travers les ACV sont observés au fil des projets.

L'atteinte des objectifs de certification ne semble pas présenter de risque particulier à date. Il est recommandé de porter un soin particulier à la maîtrise de leur contenu, certains biais existent (qualité du suivi chez le promoteur-constructeur, application des exigences au-delà du périmètre seul des zones de bureaux, densité et exhaustivité d'audit de l'organisme certificateur).

Il est important qu'Aréfim puisse afficher une conformité technique avec ses programmes environnementaux au-delà de l'obtention simple d'un certificat.

Des risques sont identifiés :

- le maintien d'un périmètre constant ou la possibilité d'évaluer les projets à périmètre comparable
- l'important filtre technique lié à la réalisation des opérations à travers un Contrat de Promotion Immobilière
- la vérification potentiellement nécessaire du contenu et de la robustesse des ACV par un tiers. »

Objectif statutaire **BIODIVERSITÉ**

Valoriser les territoires en améliorant la biodiversité au sein de nos réalisations

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 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 Biodivercity® 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.

Être société à mission est pour nous une opportunité 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.

1. Objectif opérationnel – Améliorer la biodiversité sur nos réalisations d'ici 2025

action 1

Afin de déterminer l'amélioration de la biodiversité, nous devons avoir la capacité de la mesurer sur nos réalisations. Nous nous devons d'être cohérents, précis et transparents dans l'évaluation de notre impact et des actions annexes associées à nos projets. Afin d'évaluer un indice d'évaluation de

la biodiversité locale, nous avons rejoint le club Indice de Biodiversité Locale (IBL), créé par CDC Biodiversité en 2022.

Son objectif est de développer un outil de mesure des gains de biodiversité et de développer une unité de mesure compréhensible, comparable et réplicable dans différents contextes.

Indicateur : Définition de l'indicateur IBL (Indice de Biodiversité Local)

action 2

L'objectif est d'appliquer l'indicateur IBL tel qu'il sera finalisé fin 2024/début 2025 sur chacun de nos projets. Afin de tester la mise en application de cet Indice de Biodiversité Local, nous avons d'ores et déjà proposé certains de nos projets.

Un test de l'IBL a été réalisé sur deux bâtiments à Duppigheim (67) qui correspondent à la réhabilitation de friches industrielles. Les premiers essais indiquent une amélioration de la biodiversité. A ce stade encore prématuré, nous communiquerons les résultats d'ici à la fin de l'année 2024. En effet, les experts de la CDC Biodiversité travaillent toujours sur la consolidation de cet indice.

Indicateur : Score IBL sur chacun des projets.

action 3

Certification des projets Biodivercity®, permettant de donner un cadre et une orientation à la conception de nos projets paysagers.

Indicateur : % de projets certifiés

2. Objectif opérationnel - Sensibiliser 100% de nos clients et entreprises à la biodiversité à partir de 2025

action 1

Création d'un support de sensibilisation pour mettre en avant auprès des clients toutes les actions en faveur de la biodiversité sur nos projets et leur bienfait pour la nature et pour les utilisateurs du bâtiment.

A Bresles (60), Aréfim a ainsi sensibilisé les salariés du Groupe Saint-Gobain Division Sanitaire Chauffage (DSC) aux enjeux de la biodiversité, à travers plusieurs ateliers de travail et d'échanges. Ceux-ci ont permis de déboucher sur une implication forte de notre preneur, qui sans hésitation, a pris la relève pour faire vivre ces espaces paysagers pendant l'utilisation du bâtiment. Un planning de 6 animations autour des enjeux de la biodiversité a été mis en place en 2023.

Indicateurs : % de preneurs sensibilisés.

action 2

Dans le cadre de la certification Biodivercity® des projets, l'écologue du projet et le BE Environnemental en charge du suivi des travaux réalisent une ou plusieurs réunions de chantiers dédiées à la préservation de la biodiversité en phase chantier.

Indicateurs : % d'entreprises sensibilisées.

action 3

Conscients des services rendus par la nature, nous avons souhaité mettre à l'honneur cette thématique sur nos réalisations grâce à l'intervention d'un artiste local.

Indicateurs : N/A.

Cuves sprinkler à Bresles (60) - Offside Studio & Kat Action

3. Avis du comité de mission

Matthieu Rivet

Directeur Expertise et appui au réseau CDC Biodiversité

Jean-Michel Duffieux

Real Estate Director MRICS L'OREAL

« Dans le cadre de la mise en œuvre de la société à mission et de ses engagements, Aréfim a dévoilé un engagement fort pour la biodiversité dépassant les simples obligations réglementaires de ses opérations.

L'engagement pris par Aréfim porte avant tout sur les nouvelles opérations, en intégrant systématiquement, au mieux, des outils d'évaluation dans le choix des scénarii d'aménagement et de conception au-delà de l'état de l'art des biens logistiques livrés récemment.

Lors des réunions d'échanges avec le comité, il a été souligné l'importance de poursuivre cette responsabilité en entreprenant un suivi/pilotage des mesures de restauration écologique et de renaturation engagée *in situ* sur chaque site pour quantifier les gains de biodiversité et assurer une gestion pérenne des espaces naturels aménagés. Cet axe d'amélioration doit et va être étudié pour intégrer les engagements d'Aréfim en 2024 au regard de leur faisabilité et de leur applicabilité auprès des preneurs. »

Objectif statutaire **BIEN ETRE** au **TRAVAIL**

Placer le bien-être au travail au cœur de nos préoccupations, que ce soit en interne ou pour nos preneurs

Nous avons à cœur de développer des campus d'activités mixtes avec un pôle services. Ce dernier constitue un véritable lieu de vie réunissant les salariés et les riverains.

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.

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

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.

1. Objectif opérationnel : Evaluer et améliorer la qualité de vie des locataires et des riverains 1 an après la livraison

action 1

Afin de pouvoir recueillir le retour d'expérience de nos locataires, et dans une optique d'amélioration continue, Aréfim a mis en œuvre un questionnaire de satisfaction client à différentes phases de la vie du projet : à la livraison du projet, un an après la livraison, et ensuite de manière annuelle.

Afin de recueillir un maximum de retours, le questionnaire sera animé en entretien. Nous réaliserons notre premier entretien avec le directeur du site de DSC (Groupe Saint-Gobain) à Bresles (60).

Indicateurs : Note du questionnaire et analyse des retours.

action 2

Dans le cadre de la concertation de nos projets *(cf. page Coconstruction)*, la satisfaction des riverains sera prise en compte au même titre que celle des salariés.

Indicateurs : Note du questionnaire et analyse des retours.

2. Objectif opérationnel : Réaliser un évènement par an

action 1

L'objectif d'Aréfim est de mettre en place un évènement sportif ou autre, un an après la livraison du bâtiment. Puis, ce sera au preneur de faire vivre le site et la mission d'Aréfim au travers de différentes actions sur site avec notre appui en tant que bailleur engagé.

Pour cela, nous nous appuyons sur les sensibilisations régulières des salariés tout au long de la conception et la réalisation du projet mais également sur un évènement permettant de rassembler tous les acteurs du projet autour d'une thématique en lien avec notre ADN.

Nous avons prévu en début d'année 2024, la réalisation d'un atelier de fabrication de mobilier en palette et la plantation de la forêt Miyawaki sur le site de Bresles (60) après un an d'exploitation du bâtiment par DSC (Groupe Saint-Gobain).

Indicateurs : Nombre d'évènements organisés.

Atelier de fabrication du mobilier extérieur

Formation des élèves de CM1 avant la plantation de la forêt Miyawaki

3. Objectif opérationnel: Evaluer et améliorer la qualité de vie au travail des salariés d'Aréfim

action 1

Afin de pouvoir évaluer la qualité de vie des salariés, une équipe en interne chez KS groupe a élaboré le questionnaire QVCT (Qualité de Vie et des Conditions de Travail). Celui-ci a été soumis aux salariés en 2023 et une restitution des résultats a été réalisée cette même année.

Ce premier questionnaire permet de fixer un point de départ de niveau de QVCT chez Aréfim afin de pouvoir mettre en œuvre des actions pour tendre vers une amélioration.

Indicateurs : Score du questionnaire QVCT Aréfim

4. Avis du comité de mission

Mylène PRINCET-HEYD

Cheffe de projet RSE - KS groupe

Diane DIZIAIN

Directeur Délégué AFILOG

« Aréfim a adopté le statut de société à mission en 2022, intégrant un objectif statutaire sur le bien-être au travail.

L'année 2023 a permis de détailler les premiers objectifs opérationnels et les premières actions à mener dans ce cadre, à la fois sur les projets portés par Aréfim et sur l'organisation interne.

L'intégration du handicap et la mise en valeur de la Charte de la Parité, dont Aréfim est signataire, pourraient être des objectifs complémentaires.

A travers les diverses présentations faites en comité de mission et documents transmis, nous pouvons statuer sur le fait que l'ensemble des jalons est posé pour permettre la réalisation / concrétisation de ces objectifs dans les prochains temps. »

Bilan

Récapitulatif opérationnel

Objectifs 2025	Actions	Avancées 2023
COCONSTRUCTION		
Consulter 100% des parties prenantes prédéfinies aux différentes étapes du projet	Procédure de consultation et concertation en cours d'application	
ENVIRONNEMENT		
100% de nos projets certifiés BREEAM® Excellent et HQE® Excellent	100% des projets visant la certification BREEAM Excellent 100% des projets visant la certification HQE Excellent Définition de la stratégie carbone Aréfim	
Réduire de 30 % nos émissions Carbone scope 3 par m²	Réduction de 16% du bilan carbone scope 3 depuis 2022	
BIODIVERSITÉ		
Améliorer la biodiversité sur nos réalisations	Participation au club IBL pour évaluer la biodiversité locale Mise en application de l'IBL à partir de 2024 Premier test sur 2 projets permettant de mettre en avant une amélioration de la biodiversité	
Sensibiliser 100% de nos clients et entreprises à la biodiversité	100 % de nos clients sensibilisés depuis 2022	
BIEN-ETRE AU TRAVAIL		
Evaluer et améliorer la qualité de vie pour nos locataires et nos riverains un an après la livraison	Construction des questionnaires en cours	
Réaliser un évènement 1 an après la livraison de chacun des projets et réaliser un évènement annuel sur nos campus d'activités	Atelier de plantation d'une forêt miyawaki + fabrication de mobilier en palette pour la livraison de DSC	
Evaluer et améliorer la qualité de vie au travail des salariés	Questionnaire élaboré et soumis au salarié en 2023	

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier l'ensemble de nos partenaires qui nous accompagnent et nous challengent en tant que société à mission.

Chacun joue un rôle déterminant à travers nos 4 piliers !

COCONSTRUCTION

Palabreo : Marie-Catherine Bernard - Directrice ; Mathilde Chocat – Directrice de Mission

ENVIRONNEMENT

Terao : Paul Clément – Directeur de projets, Directeur agence de Lyon; Maelle Courtemanche – Cheffe de Projets

BIODIVERSITÉ

CDC Biodiversité: Gaelle Jardinier – Directrice Agence Centre-Ile-de-France ; Camille Brussier – Chargée d'études

BEEODIVERCITY : Valéry Fobe - BeeOdeveloper France ; Mélanie Rame – Project Manager

Offside Studio: Gauthier Mathieu – Président ; Kat&Action - Artiste

BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

Questionnaire QVCT : Steve Hoffmann – Chargé de prévention et d'ergonomie ; Cécile Lepage – Responsable QHSE ; Resilience – Analyse des résultats

Initinere (OTI) : Isabelle Lescanne – Associée ; Nina Comin – Planneure stratégique

Contact

Marion THIBAULT
Responsable RSE
mthibault@arefim-ge.com

SAS au capital de 1.000.000 € : Siège social : 10, rue de l'Atome 67800 Bischheim - RSC 841 152 846 Strasbourg - SIRET 841 152 846 00025

Arefim

Foncièrement engagés !