



## 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

13 personnes  
réparties sur 3  
sites : Strasbourg,  
Avignon et Paris.

390 000 m<sup>2</sup>  
de patrimoine



# 2023

Aréfim, première  
foncière logistique  
devenue **société à  
mission**

Certified



Corporation

# 2024

Certifiée **B Corp** avec  
un excellent score de  
105

# 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 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 ; A26 ; A34



60 000 m<sup>2</sup>

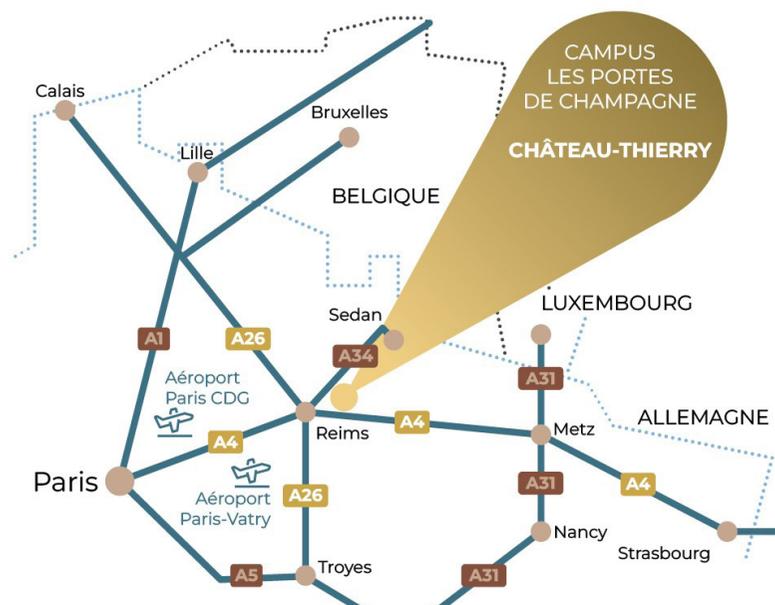


Environnement



Biodiversité

## LES ACCÈS



La parcelle d'environ 133 000 m<sup>2</sup> se situe dans la zone industrielle de l'Omois sur les communes d'Epaux-Bézu et Bézu-Saint-Germain dans le département de l'Aisne (02), au nord de l'autoroute A4.

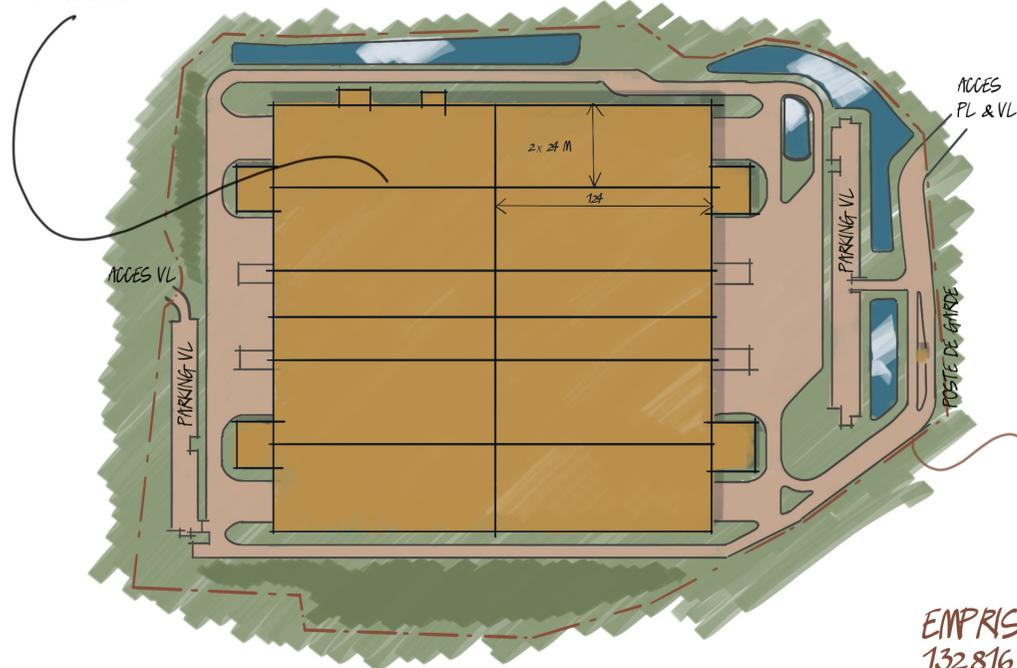


Le campus bénéficie de dessertes routières et autoroutières de grande qualité :

- A4 (Paris-Strasbourg), à 1h de Marne-La-Vallée et à 45 mn de Reims
- A26 Lille - Calais - Bruxelles
- A34 Charleville-Mezières - Liège - Cologne

# LE BÂTIMENT

**BATIMENT 1**  
LOGISTIQUE - 60.000 M<sup>2</sup>

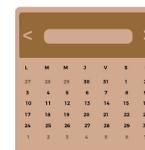


■ SURFACES LOUEES  
■ SURFACES DISPONIBLES

EMPRISE FONCIERE  
132.816 M<sup>2</sup>



**BREEAM®**  
Excellent  
Fully Fitted



## Surfaces

- 60 000 m<sup>2</sup> double face
- 12 000 m<sup>2</sup> Seveso SEUIL HAUT
- 8 cellules de 6 000 m<sup>2</sup>
- 4 cellules de 3 000 m<sup>2</sup>
- 2 850 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux

## Certifications visées



HQE® Excellent, associé à l'obtention du label bâtiment bas carbone, et du label Biodiversity® Performant

## Rubriques ICPE

**Seveso Seuil Haut** : 4320, 4510, 4511 et 4741

**Autorisation** : 1436, 1450, 1510, 1511, 1530, 1532, 1630, 2662, 2663-1, 2663-2, 4120, 4130, 4140, 4150, 4331 et 4755 (A)

**Déclaration** : 1185, 2925, 2910, 4321, 4330, 4441 et 4801

## Livraison

12 mois après démarrage des travaux

## LA BIODIVERSITÉ

Le parti pris d'**ARÉFIM** est de sensibiliser les usagers à l'importance de la préservation de la biodiversité, d'offrir une pluralité d'usages pour les employés, enfin de favoriser les connectivités écologiques avec les espaces verts avoisinants.

C'est pourquoi nous allons au-delà de la création d'un plan paysager, en travaillant 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 valoriser le territoire au travers d'un projet pédagogique.

Ce dernier permettra de sensibiliser les élèves du lycée agricole, les preneurs et les acteurs du territoire (riverains, association...) aux enjeux de biodiversité locale.

Le projet sera labellisé **Biodiversity® Performant**, mettant ainsi en valeur les atouts du plan paysager imaginé pour valoriser et protéger la faune et la flore. Dans cet objectif, la création de haies permettra de ne pas déranger le cheminement des crapauds depuis les bassins naturels jusqu'aux nouvelles lisières créées.

L'attention apportée au choix des essences indigènes permet de limiter l'arrosage et d'adapter les essences aux besoins de la faune locale.

Une zone boisée sera conservée sur le site permettant d'y créer un parcours pédagogique mettant en valeur les espèces locales du site en lien avec le projet pédagogique du lycée agricole. La faune aura accès à une réserve de nourriture pour l'avifaune et des refuges et gîtes,

comme des hôtels à insectes, nichoirs, troncs percés, tas de sablé dédiés aux insectes, bassins à crapauds...

De plus les utilisateurs auront accès à des mobiliers extérieurs écologiques, c'est-à-dire issus de produits recyclés, permettant de profiter pendant leur pause d'un potager partagé et d'un verger.

Le projet s'intégrera dans le campus qui sera ouvert aux riverains, offrant à ceux-ci de nouveaux services sur leur territoire.

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

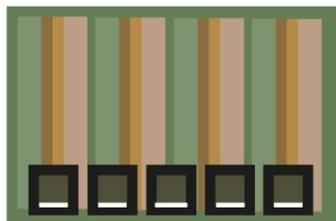
Au travers notamment du partenariat avec le lycée agricole, nous assurerons en collaboration avec le preneur le suivi écologique de notre site en vue de son développement.

C'est un véritable engagement que nous mettons en place entre Aréfim et le preneur.

L'objectif étant d'améliorer la biodiversité sur nos réalisations, nous avons donc besoin de faire vivre ces espaces. L'ensemble des vivants doit s'approprier et vivre ensemble. Pour cela, 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'implication des salariés entraîne une prise de conscience, un changement des mentalités et des processus de travail. Ces animations sont indispensables pour garantir le bien-être de tous les vivants !



## LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES



Type de bâtiment	Bâtiment double face Classe A
Type de structure	Mixte ou Béton
Trame de structure	24x12 m
Hauteur libre	11 m
Charge permanente dallage	5t/m <sup>2</sup>
Référentiel SPK	NFPA



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



Nombre de stationnement PL	23 unités
Nombre de stationnement VL	209 unités
Entrées PL et VL séparées	OUI
Aire de manoeuvre cour camions	38 m



Nombre de portes à quai	60
Nombre d'accès plain-pied	8
Autodocks	avec niveleurs, SAS et butoirs avec zone refuge



Autres caractéristiques	Poste de garde 20m <sup>2</sup> 2 cellules pour le stockage de liquide inflammable et produits dangereux
-------------------------	---

# 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/	1,72 €
3 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / an/	2,64 €
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)