



## 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

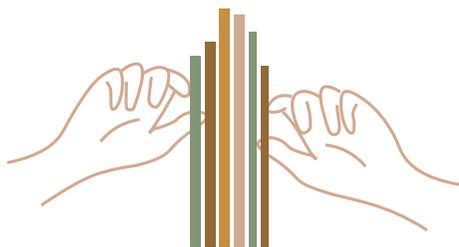
# L'ENTREPRISE

---

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 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 m<sup>2</sup>

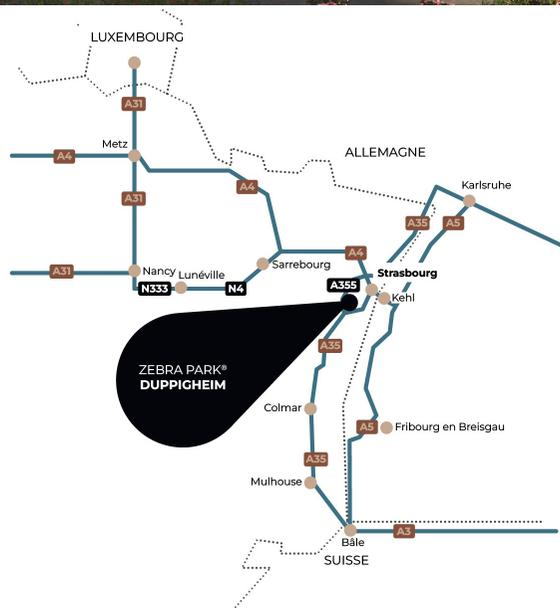


Biodiversité



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.

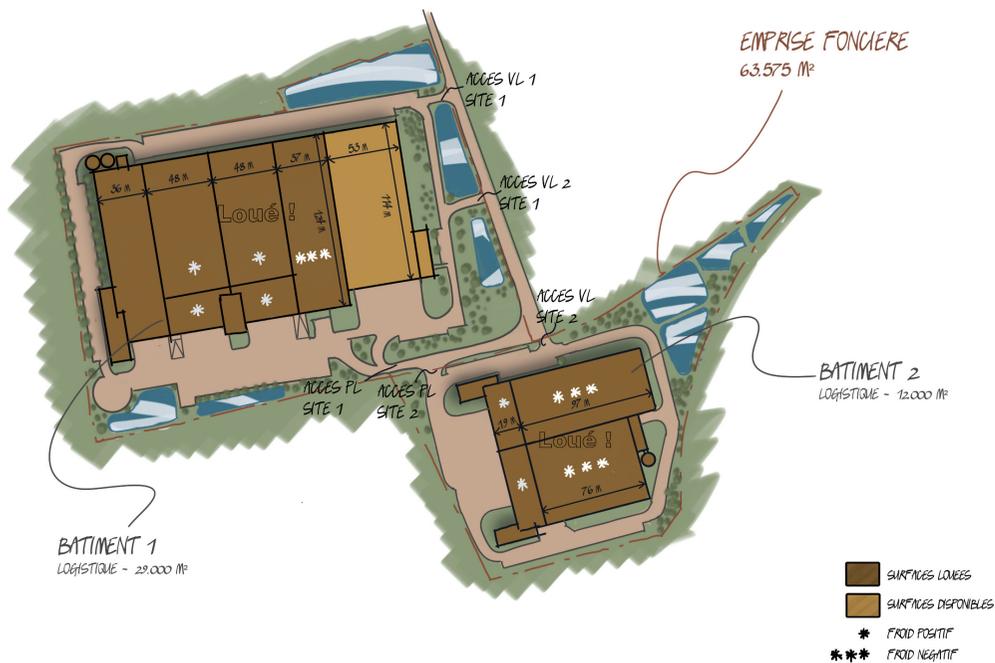


Il se situe à proximité immédiate des axes routiers comme le GCO (Grand Contournement Ouest de Strasbourg), des autoroutes A4 et A355.



Et la gare de Duppigheim relie Strasbourg en 15 mn.

# LE BÂTIMENT



## Surfaces

### Bâtiment 1

- 6 000 m<sup>2</sup> à développer
- 240 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux
- 110 m<sup>2</sup> de local de charge

## Certifications visées

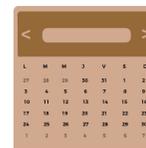


Bât. 1 : BREEAM® Excellent, HQE® Excellent, Biodiversity® performant, BBCA

## Rubriques ICPE



1510 (E)  
4735, 1185 et 2925 (D)  
Possibilité : 1511 (froid)



## Livraison

2<sup>e</sup> trimestre 2026 après accord

## 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 :

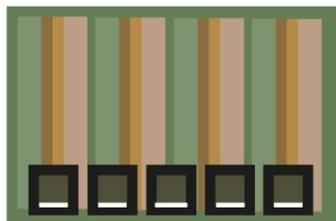
- **Rafrâichissement** : mare, bassins et arbres
- **Ombrage** : conservation et plantation de nombreux arbres
  - **Pollinisation** : plantation d'espèces de prairie favorables aux pollinisateurs
  - **Amélioration de la qualité de l'air local** : dépollution par les végétaux
  - **Stockage du carbone** : 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



Type de bâtiment

Type de structure

Trame de structure

Hauteur libre

Charge permanente dallage

Référentiel SPK

### BÂTIMENT 1

Entrepôt simple face Classe A

Béton ou Mixte

17,5 m x 12 m

11 m

5t/m<sup>2</sup>

NFPA 13

### BÂTIMENT 2

Entrepôt simple face Classe A

Béton

23,65 m X 12 m

10 m

5t/m<sup>2</sup>

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 / 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	2,72€
3 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / 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](mailto:njoulia@arefim-ge.com)