



RAPPORT DE MISSION
2024



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

SOMMAIRE

I. POINT DE VUE	4
II. UN PARCOURS PIONNIER ET ENGAGÉ	6
1. Devenir société à mission, un choix évident	7
2. Notre mission chez Aréfim	12
III FONDATIONS SOLIDES POUR UN FUTUR DURABLE	18
1. Bilan 2023	19
2. Continuités stratégiques 2024	20
IV NOS OBJECTIFS OPÉRATIONNELS	26
1. Coconstruction	28
2. Biodiversité	31
3. Environnement	36
4. Bien-être au travail	39
V CAS PRATIQUES	44
1. ZEBRA PARK - Duppigheim (67)	46
2. LES PORTES DE L'OISE - Bresles (60)	64
VI RETOURS D'EXPÉRIENCE DE DEUX ANS DE MISSION	74
VII CONCLUSION - CAP SUR 2025	82

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 événements 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 3^e 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 le premier rapport de mission 2023 et la continuité de ces actions sont à découvrir dans ce présent rapport de mission 2024.

Point de vue



"La visite du site de Duppigheim

Depuis deux ans, Aréfim a fait le choix d'adopter le statut de société à mission, engageant ainsi l'ensemble de ses parties prenantes dans une réflexion collective sur le rôle de l'entreprise et sa contribution à la société. La première année, la mise en place d'un comité de mission a été l'occasion d'apprendre à mieux connaître l'organisation et le fonctionnement de l'entreprise, ainsi que les engagements pris.

En 2024, l'exigence et la bienveillance des échanges ont permis d'aborder en toute transparence ce qui constitue la singularité d'Aréfim, mais aussi les défis rencontrés. La recherche d'indicateurs pertinents, la prise en compte des aléas politiques et économiques et l'évaluation des premiers impacts ont constitué des sujets centraux. La visite du site de

a été le point d'orgue de cette année 2024."

Duppigheim a été le point d'orgue de cette année passée, rendant concrets les engagements pris et mettant en exergue les points d'amélioration pour le futur.

Si les ambitions sont fortes, la confrontation à la réalité du terrain a parfois nécessité des ajustements, confirmant que l'engagement dans la mission ne repose pas uniquement sur des intentions, mais aussi sur une capacité d'adaptation et d'amélioration continue.

Mylène PRINCET-HEYD

*Présidente du comité de mission -
Aréfim*



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 2^e 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.

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.

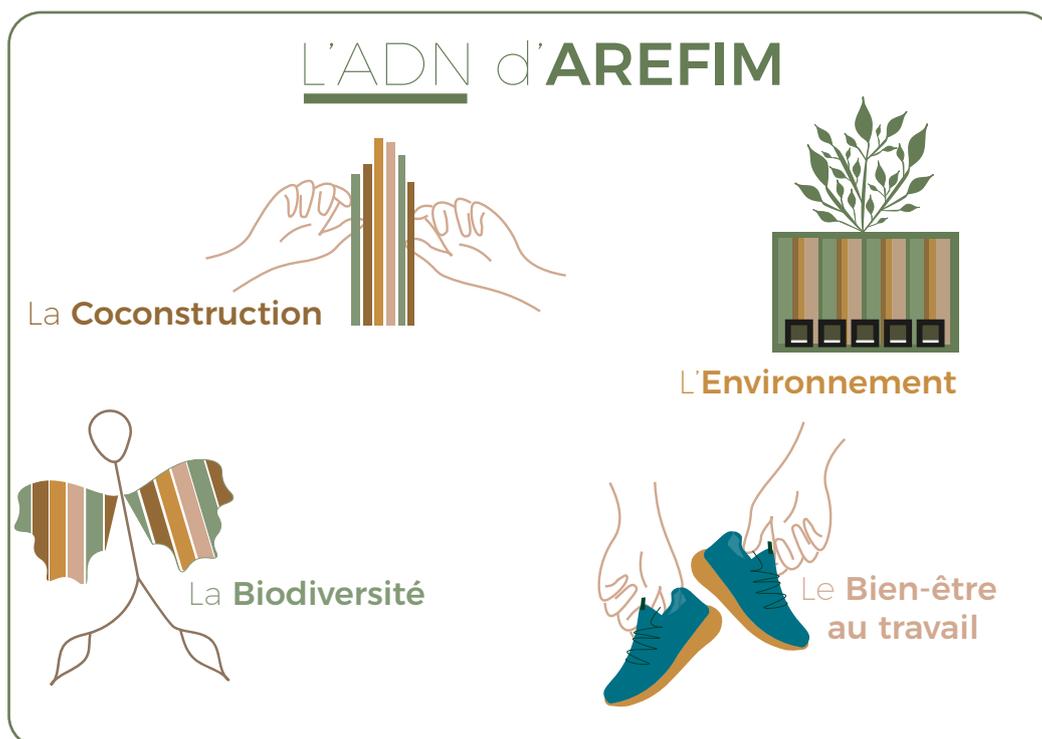
Cette qualité juridique a été introduite dans le droit français par la loi PACTE promulguée en mai 2019. Elle prévoit que l'entreprise :

- 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.

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.



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 p.8) et notre stratégie RSE.



La mission que nous avons engagée prolonge la démarche RSE initiée à la création d'Aréfim et vient ainsi en écho à nos quatre piliers fondamentaux que sont : la **coconstruction**, **l'environnement**, la **biodiversité** et **le bien-être au travail**.

c. Nos engagements, nos besoins

En 2024, nous avons poursuivi la mise en actions concrète de ces engagements. L'organisation régulière de réunions du comité de mission a permis de suivre l'avancement des objectifs fixés pour nos quatre piliers. Un moment clé de cette année a été la réunion du comité autour d'un projet concret, celui de Duppigheim. Ce projet emblématique a illustré notre capacité à intégrer nos ambitions environnementales et sociétales dans la conception et l'exploitation de nos sites. Il a également permis de renforcer la coordination entre les parties prenantes, d'évaluer les progrès réalisés et d'identifier de nouvelles pistes d'amélioration pour les années à venir.

Par ailleurs, nous avons réalisé un audit blanc en 2024, afin de préparer au mieux l'audit officiel prévu en début d'année 2025. Cet exercice a été essentiel pour identifier les points forts de notre démarche, détecter les axes de progression et garantir que nos actions soient alignées avec les attentes réglementaires et environnementales.

Cette deuxième année de mission a été rythmée par 2 rencontres du comité de mission, en mai et novembre 2024, 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 muta-

tions 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. 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 quatre piliers que sont : la co-construction, 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 trois années.

C'est un collectif composé de huit 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.

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

c. Mise en action 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 2024 a permis au comité de mission de renforcer les actions engagées, d'ajuster les stratégies et de consolider les partenariats pour une mise en œuvre efficace de nos engagements.

Le comité de mission



Mylène PRINCET-HEYD

Cheffe de projet RSE - KS groupe

PRÉSIDENTE DU COMITÉ DE MISSION



Adrien MALEVILLE

Directeur des opérations
ARÉFIM

Membres complémentaires du comité de mission



Diana DIZIAIN

Directeur Délégué
AFILOG



Arnaud NOUAILHAS

CSR Real Estate Leader
L'OREAL REAL ESTATE



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 au comité de mission



Valéry FENES
Président
ARÉFIM



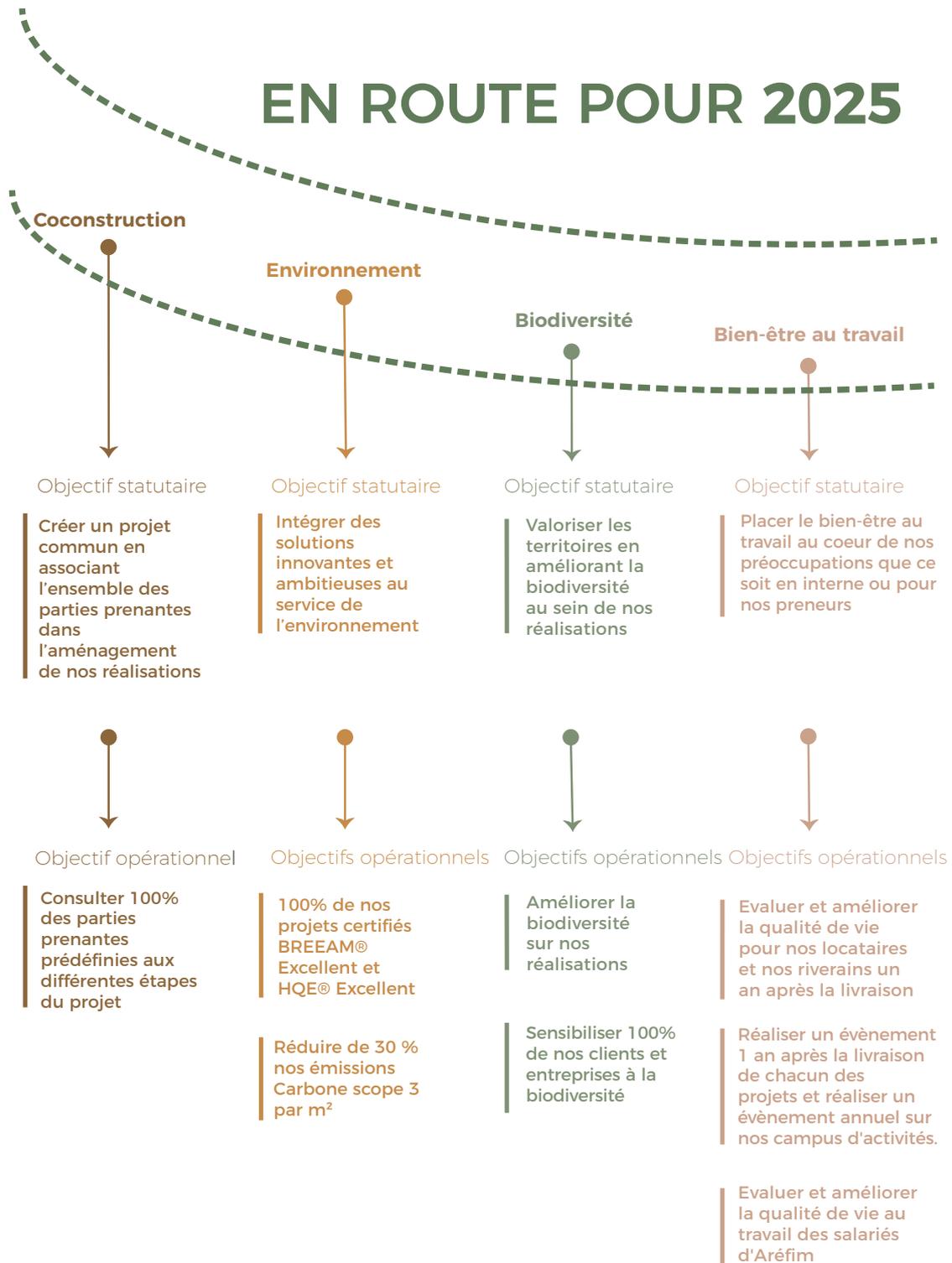
Edouard SAUER
Directeur général
ARÉFIM & KS groupe

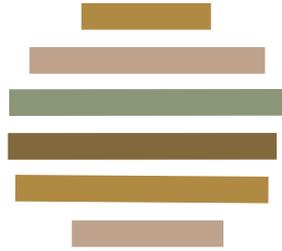


Benoît DUFFOURS
Directeur général
délégué ARÉFIM

d. Nos objectifs pour 2025

EN ROUTE POUR 2025







FONDATIONS SOLIDES POUR UN FUTUR DURABLE

1 - Bilan 2023 : réalisations majeures

COCONSTRUCTION

Finalisation de la **méthodologie de concertation** et préparation pour le démarrage d'une première concertation en 2024/2025, en collaboration avec un bureau d'études et après une formation interne approfondie.



BIODIVERSITÉ

Intégration du label **BiodiverCity®** dans les projets, et test du score **Indice de Biodiversité Locale (IBL)** sur deux bâtiments, démontrant une amélioration tangible de la biodiversité.

ENVIRONNEMENT

Obtention des certifications **BREEAM® Excellent, HQE® Excellent, BBCA et BiodiverCity® Performant** sur des projets phares, attestant de nos engagements. Mais également la réduction de

16 % des émissions de carbone scope 3 depuis 2022 grâce à une stratégie carbone intégrant des matériaux bas carbone.

BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

Lancement d'un **questionnaire QVCT** pour les salariés afin d'évaluer et améliorer la qualité de vie au travail, avec une restitution des résultats en 2023 pour guider les prochaines actions. Et continuité des réflexions pour la conception des pôles services.

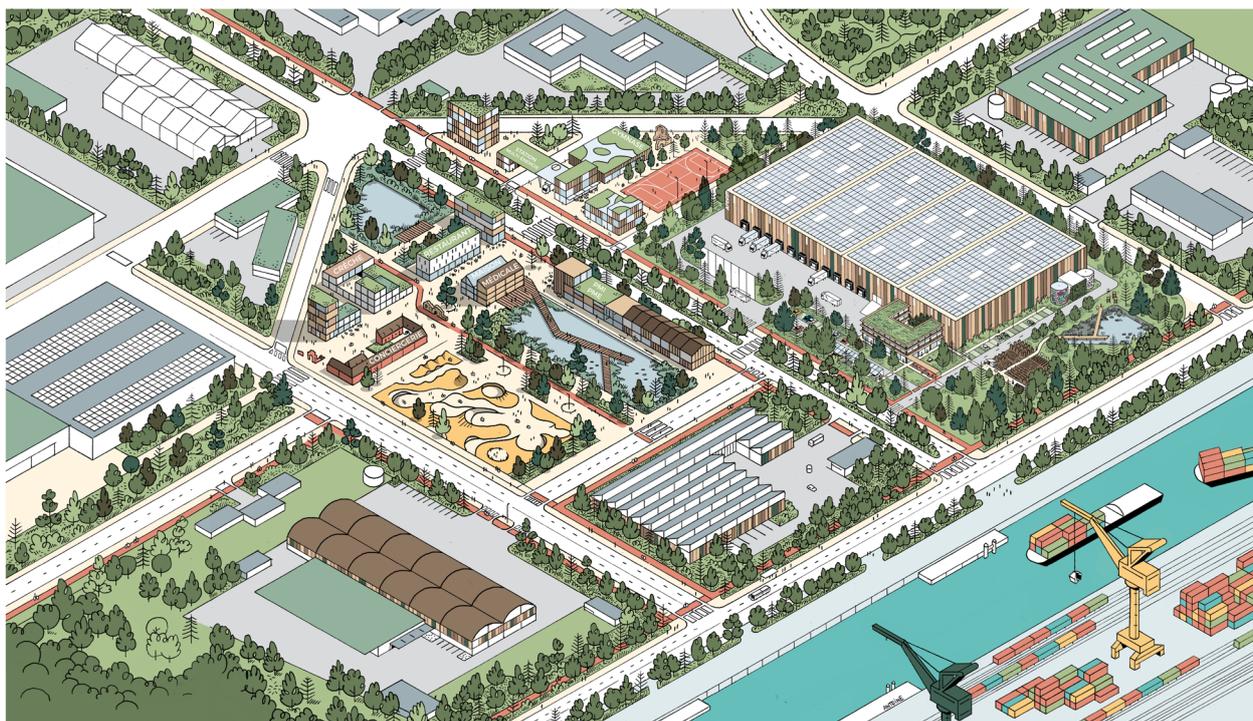
Ces avancées ont jeté les bases de notre stratégie 2024, tout en révélant des opportunités d'amélioration.

2- Continuités stratégiques 2024

Après une année 2023 marquée par des réalisations significatives et de précieux enseignements, Aréfim entame 2024 avec une ambition renouvelée : consolider et amplifier ses initiatives RSE. Nos actions, déployées autour de nos quatre piliers – coconstruction, environnement, biodiversité et bien-être au travail – ont établi des fondations solides pour innover durablement et relever les défis sociétaux et environnementaux.

Fort des résultats obtenus, nous structurons une stratégie ambitieuse pour 2024, axée sur des engagements renforcés, des objectifs plus exigeants et un dialogue approfondi avec nos parties prenantes. Outre le développement de ces piliers, nous avons également conçu des outils transversaux pour enrichir notre mission, anticiper l'évolution de nos objectifs opérationnels et orienter certains choix stratégiques par des renoncements.

 **AREFIM** FONCIÈRE, CRÉATRICE DE CAMPUS D'ACTIVITÉS ENGAGÉS !



Vue globale d'un campus d'activités Aréfim

Des outils transversaux

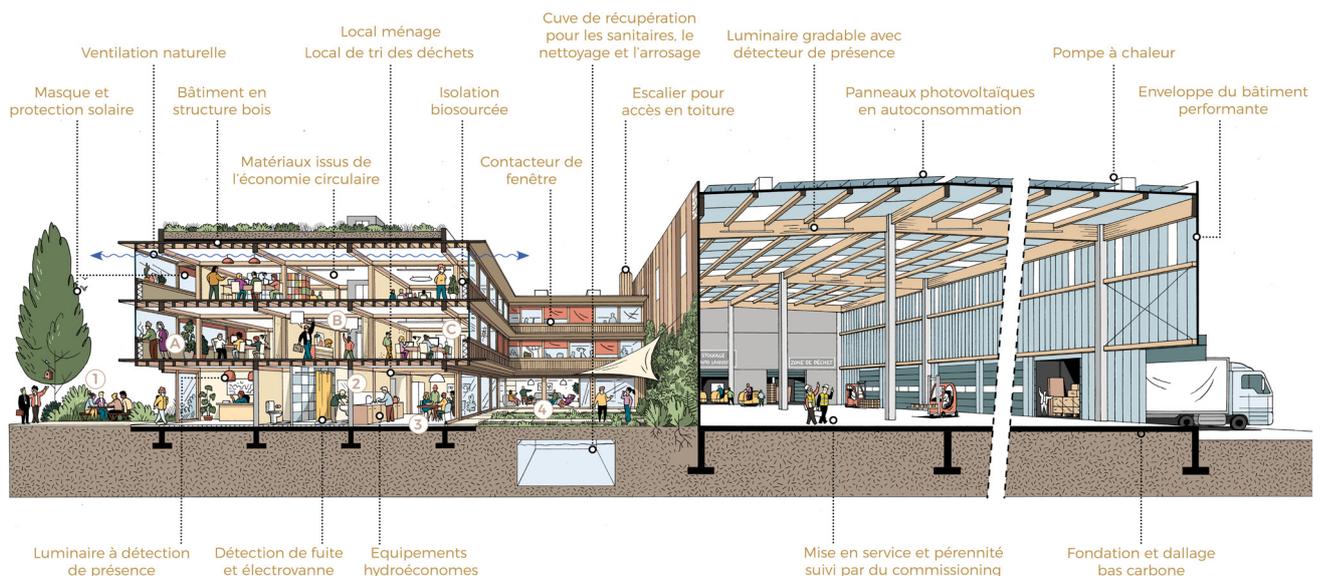
Définition des standards d'Aréfim : des repères pour des projets responsables

Nous avons formalisé nos standards sous forme de visuels clairs et accessibles, afin de guider nos partenaires et preneurs dans la compréhension et l'adhésion à nos engagements. Ces standards définissent les exigences minimales que nous intégrons dans chacun de nos projets autour de nos quatre piliers fondamentaux :

- **Coconstruction** : Engagement à impliquer activement les parties prenantes locales pour coconstruire des projets en harmonie avec leur environnement et leurs attentes.



ENVIRONNEMENT



BIEN ÊTRE AU TRAVAIL

(A) Confort visuel (B) Confort acoustique (C) Confort thermique

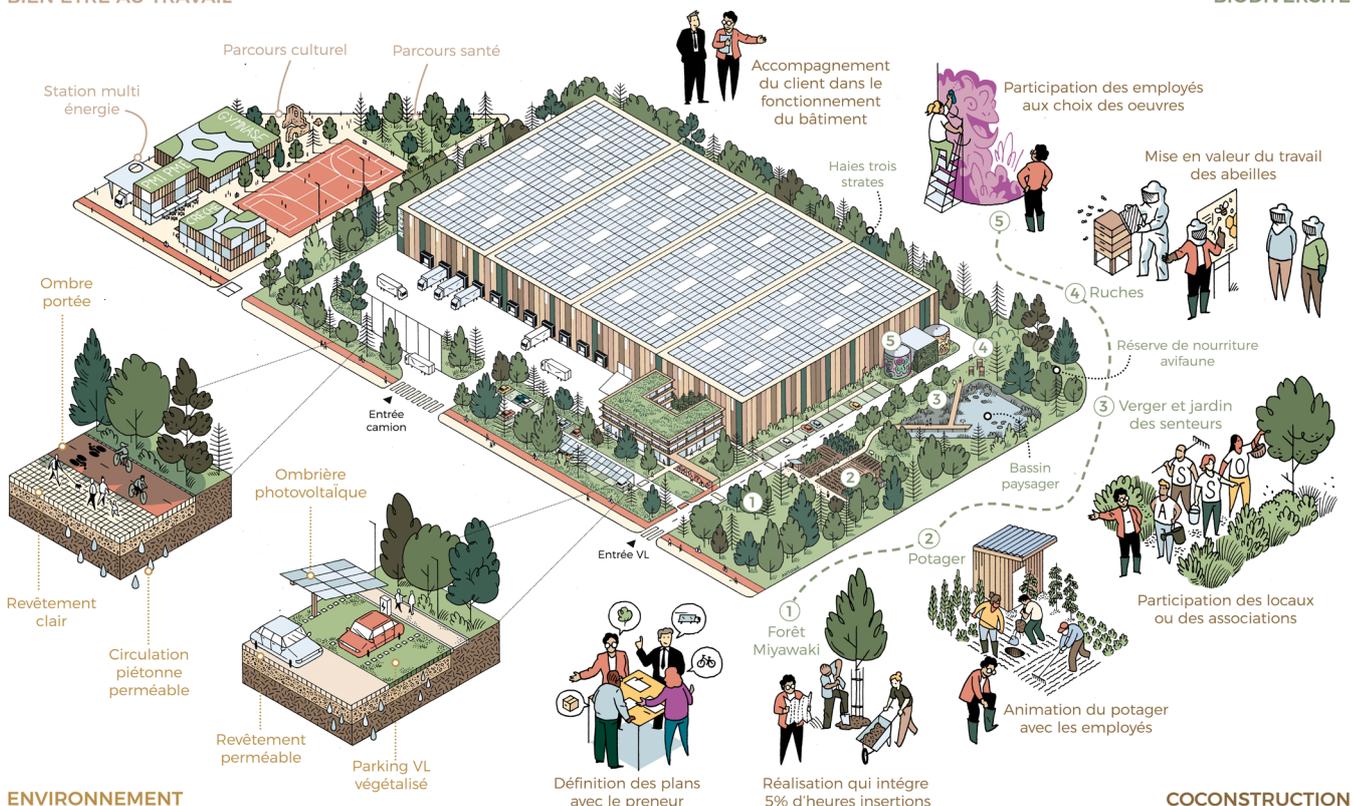
(1) Espaces extérieurs de qualité (2) Matériaux favorisant la qualité de l'air (3) Espace de restauration (4) Espace de convivialité

- **Environnement** : Adoption de solutions pour réduire l'impact carbone, optimiser les performances énergétiques et intégrer des matériaux durables.
- **Biodiversité** : Création d'écosystèmes favorisant la faune et la flore locales, comme des toitures végétalisées, des mares pour la faune ou des corridors écologiques.

AREFIM FONCIÈRE, CRÉATRICE DE CAMPUS D'ACTIVITÉS ENGAGÉS !

BIEN ÊTRE AU TRAVAIL

BIODIVERSITÉ



- **Bien-être au travail** : Conception d'espaces favorisant la qualité de vie, avec des services accessibles, des zones de repos et des aménagements propices à la productivité et à la santé.

Ces standards reflètent notre ambition d'assurer une qualité élevée sur chaque projet, tout en renforçant notre rôle de partenaire engagé dans les enjeux sociétaux et environnementaux.

Découvrez en vidéo [un campus d'activités d'Aréfim](#).

La grille de lecture des fonciers : un outil stratégique aligné sur nos engagements de mission

Dans le cadre de notre démarche RSE, nous développons une grille de lecture spécifique pour évaluer les opportunités foncières, intégrant nos engagements dès les premières phases de prospection. Cet outil méthodique repose sur une analyse multicritère des terrains identifiés, tenant compte d'aspects environnementaux, sociaux et éthiques.

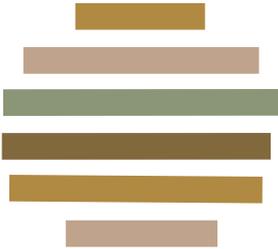
La grille évalue **la nature du foncier** (surface artificialisée, aménageable ou dédiée aux espaces verts) et **distingue les projets situés sur des friches ou des zones non artificialisées**. Elle s'appuie également sur une analyse approfondie du contexte local, prenant en considération la densité d'habitations, les éventuelles traversées de villages par le trafic, ainsi que l'intégration paysagère du projet, incluant des réflexions sur le travail des entrées de ville et l'esthétique des bâtiments.

En matière environnementale, l'outil examine des critères liés aux études préalables, comme **l'état de pollution du terrain ou les diagnostics écologiques déjà réalisés**. Il intègre également une attention particulière aux **zones sensibles écologiques** (zones Natura 2000, forêts, zones humides, etc.), au pré-diagnostic écologique du site, ainsi qu'à la qualité des sols et à la gestion des ressources en eau.

Cette grille permet d'identifier clairement les freins et les opportunités, garantissant que chaque projet respecte nos engagements en matière de biodiversité, d'écologie et d'impact social. Elle incarne notre volonté d'allier performance économique, responsabilité sociale et préservation de l'environnement, tout en orientant des choix stratégiques éclairés et durables, en privilégiant des actions d'évitement et de réduction des impacts.

Création d'un bail RSE : une opportunité commune

La mise en place d'un bail RSE s'inscrit dans l'engagement d'Aréfim à concilier performance économique et impact environnemental durable. Ce dispositif contractuel vise à aligner les pratiques des locataires avec les objectifs sociétaux et environnementaux d'Aréfim, notamment en matière de gestion énergétique, d'optimisation des ressources naturelles, et de réduction de l'empreinte carbone. En intégrant des clauses spécifiques à la performance environnementale, à la gestion des déchets et à la préservation de la biodiversité, **le bail vert assure une continuité des efforts de durabilité** tout au long de l'exploitation des bâtiments. Cette démarche engage activement les preneurs à adopter des pratiques responsables, tout en leur offrant des bénéfices concrets, comme la réduction des coûts opérationnels et une valorisation accrue de leur propre démarche RSE.





NOS OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Quatre piliers, fondements de notre ADN

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

Notre raison d'être repose sur nos quatre objectifs opérationnels. L'année 2024 a été marquée par la concrétisation et le développement de nos ambitions. La mise en place et l'achèvement de diverses actions ont renforcé notre démarche, tout en nous incitant à relever de nouveaux défis à chaque étape.

Nous avons lancé plusieurs initiatives concrètes pour répondre aux enjeux environnementaux et sociétaux. Parmi celles-ci, l'adoption de pratiques plus responsables au sein de nos processus internes, la réduction de notre empreinte carbone, ainsi que la mise en place de partenariats avec des acteurs engagés dans des démarches similaires. Ces actions ont commencé à porter leurs fruits, mais nous savons qu'il reste encore beaucoup à faire.

Le chemin reste encore long en ce qui concerne la sensibilisation et la prise de conscience de toutes les parties prenantes face aux enjeux environnementaux et sociétaux. Il est essentiel de continuer à les impliquer activement dans ce processus de transformation. Nous prévoyons de renforcer notre communication, organiser des ateliers et des formations, et intensifier nos efforts pour intégrer ces changements à tous les niveaux de notre organisation.

Nous sommes convaincus que c'est ensemble, en unissant nos efforts et en dépassant les obstacles, que nous réussirons à créer un avenir plus durable et inclusif pour tous.

Coconstruction

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



En 2024, la coconstruction est devenue un pilier central de notre démarche RSE, visant à créer des projets collectifs et cohérents, en associant toutes les parties prenantes dès les premières étapes de nos réalisations.

Cette approche nous permet de répondre aux besoins spécifiques de chaque acteur (locataires, collectivités, partenaires techniques) tout en intégrant les enjeux sociaux et environnementaux au cœur de nos projets.

Cette coconstruction nous permet d'ancrer nos projets dans leur territoire, d'assurer l'adhésion et l'appropriation des aménagements par les utilisateurs et de favoriser la création de valeur partagée. Elle renforce la qualité et la pertinence de nos réalisations en :

- Alignant les attentes de chaque partie prenante avec notre vision environnementale et sociale.
- Optimisant la qualité d'usage des bâtiments et espaces extérieurs.
- Favorisant l'innovation grâce à la diversité des expertises mobilisées.

Actions 2024 : renforcer la collaboration



Consulter les parties prenantes prédéfinies aux différentes étapes du projet.

En 2024, nous avons développé des outils et cadres de dialogue pour structurer cette approche collaborative :

- + **La grille de lecture des fonciers** : Outil stratégique utilisé par nos directeurs du développement comme aide à la décision, permettant d'éva-

luer le potentiel d'un site en intégrant les enjeux écologiques, sociaux et économiques dès la phase d'étude. Elle mobilise les parties prenantes clés, collectivités locales, écologues, habitants, urbanistes et bureaux d'études, pour coconstruire des projets responsables et durables.

- + **Les standards RSE** : Définissent des exigences claires en matière de performance environnementale, d'aménagement paysager et de qualité de vie au travail.
- + **Le bail RSE** : Formalise les engagements environnementaux et sociaux entre Aréfim et les preneurs, assurant la pérennité des bonnes pratiques tout au long du cycle de vie du bâtiment.
- + **Les ateliers thématiques avec les locataires** : Sensibilisent aux outils paysagers, aux enjeux écologiques et encouragent la coconstruction des espaces extérieurs.
- + **Le questionnaire de satisfaction client** : Il s'adresse aux responsables de site, avec une partie dédiée à la qualité de vie au travail destinée aux salariés. Il se déroule en deux étapes : un premier envoi électronique pour évaluer des aspects clés comme la gestion du bâtiment, la réactivité face aux demandes, la qualité des équipements, la sécurité du site et l'engagement d'Aréfim en faveur du développement durable. Ensuite, une interview avec le responsable d'exploitation permet d'approfondir les résultats, de discuter des points spécifiques et d'identifier des axes d'amélioration.
- + **La concertation** : Bien qu'encore en phase de structuration, cette démarche a pour objectif d'impliquer les riverains dès les premières étapes des projets, afin de recueillir leurs avis, anticiper les préoccupations locales et assurer une intégration harmonieuse dans leur environnement, en accompagnant le développement de nos pôles services.

En intégrant les parties prenantes au cœur de la réflexion et en développant des outils adaptés, nous renforçons notre capacité à créer des projets porteurs de sens, qui allient performance économique, impact environnemental positif et bien-être des utilisateurs. La coconstruction devient ainsi un levier essentiel pour façonner des espaces de vie durables, en phase avec les attentes de demain.



Hélène Rougeron,
*Directrice -
ACTIPOLIS*

Nous relevons le point positif qu'Aréfim a su mettre en place trois outils transversaux qui forment chacun un levier significatif et révélateur d'une stratégie complète au fil de la vie du projet. La grille de lecture des fonciers permet un arbitrage partagé et objectif dès les premières phases, en intégrant les enjeux écologiques, sociaux et économiques. Les standards RSE servent de support de dialogue pédagogique avec les parties prenantes, facilitant la compréhension des ambitions du projet. Enfin, le bail RSE se positionne comme le garant du maintien de cette ambition après la livraison, assurant la continuité des engagements pris tout au long du cycle de vie du bâtiment. Cette approche cohérente et structurée est une vraie force dans la stratégie de développement d'Aréfim.

Environnement

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



En 2024, l'intégration de solutions environnementales innovantes et ambitieuses est devenue un axe stratégique central de notre démarche RSE, permettant de donner un cadre de performance clair et partagé à tous nos acteurs. En nous appuyant sur des certifications exigeantes comme **BREEAM® Excellent** et **HQE® Excellent**, nous établissons des standards élevés qui assurent la qualité environnementale de nos projets à chaque étape : de la conception à l'exploitation.

Ces certifications ne sont pas simplement des labels : elles constituent un cadre structurant pour mobiliser l'ensemble des parties prenantes (promoteurs, constructeurs, locataires) autour d'objectifs communs de performance environnementale. Elles garantissent :

- Un cadre de référence clair et exigeant, assurant la qualité environnementale et la durabilité de nos projets.
- L'alignement des pratiques de chaque acteur avec nos engagements RSE, en matière de construction, d'aménagement et d'exploitation.
- Une reconnaissance externe de la qualité de nos réalisations, renforçant l'attractivité et la valeur de nos bâtiments.

Pour Aréfim, être innovant signifie aller au-delà des réglementations et obligations existantes. L'innovation ne se limite pas à des solutions high tech, elle peut aussi se traduire par :

- Des méthodes low tech efficaces et durables, comme la réutilisation de matériaux ou des techniques de construction traditionnelles repensées.

- Des innovations sociales et de gouvernance, intégrant mieux les parties prenantes dans les décisions environnementales.
- Des nouvelles manières de concevoir et d'aménager les espaces, favorisant la biodiversité, la sobriété énergétique et la circularité des ressources.

L'innovation, chez Aréfim, c'est aussi adopter des visions alternatives et expérimenter des solutions différenciantes, adaptées à chaque territoire et chaque projet.

Actions 2024 : Vers une empreinte carbone réduite



100% de nos projets certifiés BREEAM® Excellent et HQE® Excellent d'ici 2025

- + Renforcer l'intégration des **certifications environnementales** comme un standard minimum pour tous nos projets.
- + Assurer un suivi rigoureux de la **performance environnementale** à travers ces référentiels exigeants.

Indicateurs : 100% des projets certifiés.



Réduire de 30% nos émissions carbone scope 3 par m² d'ici 2025

Pour rappel en 2023, Aréfim a défini une trajectoire bas carbone ambitieuse visant à réduire l'impact environnemental de ses bâtiments logistiques et tertiaires. Cette étude s'appuie sur la définition d'un **Bâtiment Standard**, représentant un bâtiment de référence sans conception bas carbone, basé sur les pratiques constructives et les matériaux classiquement utilisés en 2023 au moment de la réalisation de l'étude.

Ce bâtiment type permet d'établir des comparaisons chiffrées et de mesurer les réductions d'émissions de CO₂ obtenues grâce aux actions mises en œuvre.

- + **Tester et intégrer des matériaux bas carbone** (béton de chanvre, biosourcés, recyclés) pour réduire l'impact des phases de construction.
- + **Développer des solutions de production d'énergie renouvelable** sur chaque site (photovoltaïque, etc.).
- + **Accroître la part de matériaux recyclés** et issus de l'économie circulaire dans nos réalisations.
- + **Standardiser l'évaluation carbone** à périmètre constant, en s'appuyant sur des analyses du cycle de vie (ACV) vérifiées par des tiers indépendants (démarche menée en interne avec l'accompagnement d'un BE, et portée par l'approche LCBI d'AFILOG).

Indicateurs : Bilan Carbone Aréfim - Le scope 1 & 2 représente 1 %, contre le scope 3 qui représente 99 % de l'impact carbone.

Indicateurs : Réductions pour le projet de Duppigheim par rapport au bâtiment de référence défini en 2023 :

- 45 % de réduction de l'empreinte carbone pour la zone bureaux ;
- 32 % de réduction de l'empreinte carbone pour la zone entrepôt.

En intégrant des certifications rigoureuses et en définissant ce que nous entendons par innovation et ambition, nous créons un cadre de performance durable qui alimente la montée en compétence de nos partenaires et renforce la qualité environnementale de nos projets. Cette approche nous permet d'aller au-delà des standards, de répondre aux enjeux climatiques et sociétaux et de construire des espaces de vie et de travail adaptés aux défis de demain.

(1) L'approche LCBI (Low Carbon Building Initiative) d'Afilog vise à créer un référentiel global pour évaluer l'empreinte carbone des actifs immobiliers logistiques tout au long de leur cycle de vie, incluant la construction, l'exploitation, la rénovation et la déconstruction. Cette initiative, développée en partenariat avec LCBI, a pour objectif de fournir aux professionnels de l'immobilier logistique des outils harmonisés et cohérents pour mesurer et réduire leur empreinte carbone.



Jérémie Pouponnot.

*Directeur des opérations
- PAYET*

Aréfim monte en compétence et en maîtrise sur les enjeux environnementaux, au-delà des contraintes et des attentes réglementaires.

Les ambitions affichées sont cohérentes et suivies. De nombreux enjeux sont présents et seront intéressants à suivre. Quelques exemples ci-dessous :

- Comment suivre l'évolution d'indicateurs année après année compte tenu d'un échantillon d'analyse relativement faible ? Aréfim, de par son activité, livre un nombre limité de données à analyser (de l'ordre d'un par an). Aussi les indicateurs quantitatifs présentent une certaine vulnérabilité statistique aux spécificités de chaque opération (contexte, utilisateur...).
- Comment s'assurer d'une approche intégrale sur l'ensemble des sites développés, malgré des cadrages (réglementations, référentiels de certification) limités et imparfaits en dehors des zones de bureaux ?

- Des progrès significatifs ont été faits sur ce dernier point avec la formalisation de programmes environnementaux de plus en plus pertinents et riches. Leur intégration aux projets reste cependant tributaire du bon fonctionnement avec le titulaire du contrat de promotion immobilière en charge de la construction. Nous avons pour exemple, les échanges sur le projet de Duppigheim, construit par KS construction, qui montrent que l'enjeu est réel.

Enfin, l'aspect économique est central. Il est souvent difficile de justifier les surcoûts ou les impacts sur les délais associés à des améliorations de la qualité environnementale. L'équilibre économique reste complexe. En effet, ces surcoûts sont portés par Aréfim, et peu pris en charge par les locataires. La généralisation de l'approche en coût global, valorisant un gain sur l'exploitation auprès de l'utilisateur, pourrait être une piste à travailler.



Biodiversité

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



En 2024, la préservation et la valorisation de la biodiversité prennent vie à travers des outils innovants et des certifications exigeantes, nous donnons à la biodiversité un cadre structurant et mesurable, permettant à chaque acteur de s'appropriier ces enjeux environnementaux dès la conception des projets.

La biodiversité est une richesse locale essentielle, mais sa prise en compte dans l'immobilier est encore trop souvent perçue comme difficile à quantifier et à suivre. En intégrant des outils de mesure innovants, comme l'Indice de Biodiversité Locale (IBL) et le biomonitoring par les abeilles, nous donnons des repères clairs et des objectifs précis à l'ensemble des parties prenantes : promoteurs, locataires, partenaires techniques et collectivités.

Ces indicateurs nous permettent de :

- Évaluer la qualité écologique de nos projets avec des données mesurables et vérifiables.
- Adapter nos aménagements en fonction des résultats obtenus pour favoriser le développement des espèces locales.
- Valoriser nos engagements environnementaux à travers des certifications reconnues comme BiodiverCity®.

Pour Aréfim, innover pour la biodiversité, c'est aller au-delà des pratiques conventionnelles en intégrant :

- Des outils de suivi scientifique : **L'Indice de Biodiversité Locale (IBL)**, per-

mettant d'évaluer la qualité écologique des aménagements et leur évolution.

- Le **biomonitoring par les abeilles** : En partenariat avec BeeOdiversity, cette méthode analyse le pollen collecté par les abeilles pour mesurer la diversité floristique et détecter les pollutions locales.
- **Des solutions concrètes et adaptées** : Favoriser les espèces locales, créer des corridors écologiques et renaturer les espaces extérieurs.

Actions 2024 : Améliorer la biodiversité à chaque étape de nos projets



Améliorer la biodiversité sur nos réalisations d'ici 2025

- + Participation aux groupes de travail sur l'**Indice de Biodiversité Locale (IBL)** et application de cet indicateur sur 100% de nos projets dès sa finalisation en 2025.
- + Mise en place d'**indicateurs de biodiversité locale** pour assurer un suivi constant sur chaque site. L'indicateur étant encore en phase de développement nous n'avons pu l'appliquer que sur 2 projets tests Zebra Park (Duppigheim).

Indicateur : Projet test - Zebra Park (bâtiment 1 & 2)

- IBL Habitat : +11,95
- IBL Eau/Air : +4,03



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

- + Continuer de mettre en avant nos projets dans le cadre performant des certifications **Biodiversity Performant**.

Indicateur : 100 % de projets en cours de certification.

action
3

Sensibiliser 100% de nos clients et entreprises à la biodiversité à partir de 2025.

- + **Collaborer avec des associations locales** pour renforcer la qualité écologique des aménagements.
- + **Organiser des événements communautaires** autour de la plantation et de la sensibilisation.
- + Rédaction d'un **bail RSE**.
- + [Signature d'une Obligation Réelle Environnementale \(ORE\)](#) pour un projet de 60 000 m² à Château-Thierry

Indicateurs : Sensibilisation de nos preneurs DSC (Portes de l'Oise – Bâtiment Antoine de Saint-Exupéry et bâtiment Louis Blériot - phase 1) et Pro à Pro (Zebra Park – Bâtiment A), pour nos projets en construction à date.

Indicateurs : Sensibilisation de nos promoteurs Axess (Portes de l'Oise – Bâtiment Antoine de Saint-Exupéry), KS Construction (Bâtiment A), et Quartus (Portes de l'Oise – Bâtiment Louis Blériot - Phase 1), pour nos projets en construction à date.

En intégrant des outils de suivi scientifique innovants comme l'IBL et le bio-monitoring, en renforçant nos partenariats avec des acteurs spécialisés, et en sensibilisant l'ensemble des parties prenantes, nous faisons de la biodiversité un critère de performance environnementale à part entière. Cette approche va au-delà des obligations réglementaires pour construire des projets durables, où la nature trouve pleinement sa place dans nos réalisations.

Bien-être au travail

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



Chez Aréfim, nous sommes convaincus qu'un environnement de travail sain, inclusif et stimulant favorise à la fois la performance collective et le bien-être individuel.

Le bien-être ne se limite pas à des espaces confortables : il passe aussi par la qualité des services proposés, la prise en compte des besoins des utilisateurs et l'intégration des dimensions sociales dans l'aménagement des projets. Faire du bien-être un objectif à part entière permet de :

- Créer des espaces où il fait bon vivre et travailler, favorisant la qualité de vie des utilisateurs.
- Améliorer l'attractivité et la fidélisation des locataires en répondant à leurs attentes en termes de services et de cadre de travail.
- Renforcer l'adhésion aux projets en impliquant les parties prenantes dès la conception, pour des aménagements adaptés et évolutifs.

Pour Aréfim, innover en matière de bien-être, c'est aller au-delà des standards en proposant :

- Des services intégrés et différenciants : Crèches, restaurants en circuits courts, infrastructures sportives ou espaces verts adaptés.
- Des espaces de travail pensés pour le confort et la convivialité : Aménagements ergonomiques, qualité de l'air intérieur, espaces collaboratifs inspirants.
- Une démarche participative et évolutive : Évaluer régulièrement la satisfaction des utilisateurs pour adapter et améliorer en continu les services et infrastructures.

Actions 2024 : Placer l'humain au centre

.....



Evaluer et améliorer la qualité de vie des locataires et des riverains 1 an après la livraison

- + Lancer un baromètre annuel de satisfaction des utilisateurs pour orienter les améliorations.
- + Renforcer les services aux utilisateurs: crèches, restaurants en circuits courts, infrastructures sportives.

Indicateurs : Note du questionnaire et analyse des retours.



Organiser des évènements collaboratifs axés sur la mission d'Aréfim

- + Organiser un événement autour du bien-être et de la biodiversité pour nos projets récemment livrés.

Indicateurs : Nombre d'évènements organisés – Evènements réalisés sur le projet de Bresles.



Evaluer et améliorer la qualité de vie au travail des salariés

- + Analyser les résultats du questionnaire QVCT 2023 (Qualité de Vie et Conditions de Travail) réalisé par KS groupe pour mettre en place des plans d'action adaptés.
- + Lancer un nouveau questionnaire en fin 2024 pour mesurer l'impact des actions mises en œuvre.
- + Valoriser l'inclusion et la diversité : Promouvoir l'intégration des personnes en situation de handicap et mettre en avant la Charte de la Parité, dont Aréfim est signataire.

Indicateurs : Score du questionnaire QVCT Aréfim et suivi des actions mises en place

En intégrant la qualité de vie au travail comme un enjeu clé, en consultant les utilisateurs et en développant des services adaptés, nous faisons du bien-être un moteur d'attractivité et de fidélisation. Cette approche nous permet de coconstruire des espaces pensés pour l'humain, tout en favorisant la performance et l'innovation sociale.

Récapitulatif opérationnel

Objectifs 2025

Actions

Avancées 2024

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

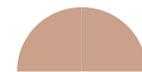
Evaluer et améliorer la qualité de vie pour nos locataires et nos riverains un an après la livraison

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

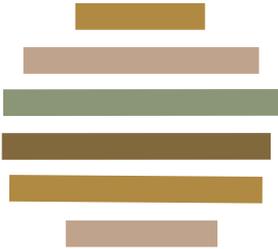
Atelier de plantation d'une forêt miyawaki + fabrication de mobilier en palette pour la livraison de DSC



Evaluer et améliorer la qualité de vie au travail des salariés

Questionnaire élaboré et soumis au salarié en 2023







CAS PRATIQUES

A travers les pages suivantes, nous allons vous présenter deux projets qui mettent en lumière les actions menées autour de nos 4 piliers.



ZEBRA PARK® - Duppigheim (67)

Un projet emblématique de notre ADN, avec un premier bâtiment de 24 000 m², livré début 2025.



LES PORTES DE L'OISE® - Bresles (60)

Un campus d'activités à l'image de nos ambitions.

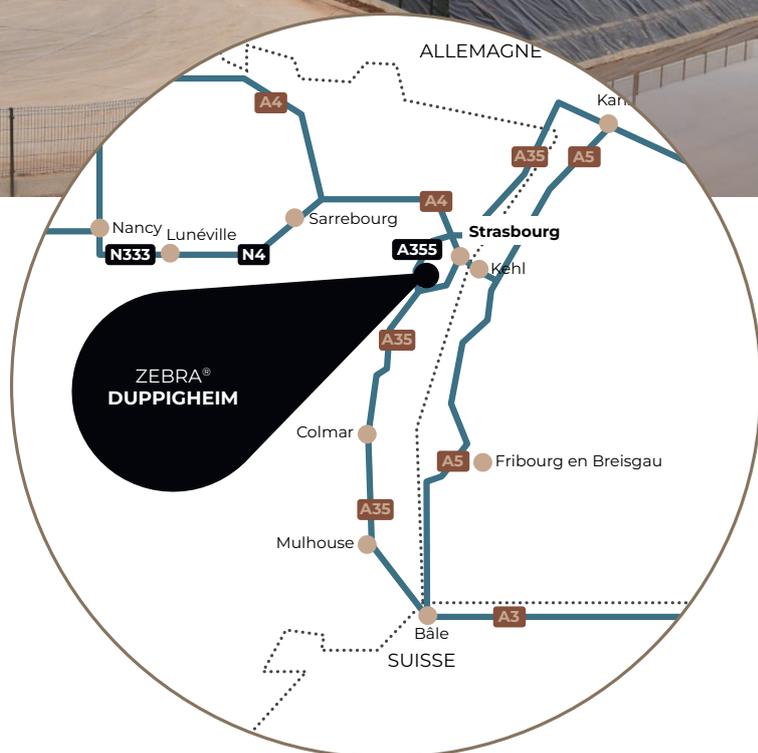


ZEBRA PARK® DUPPIGHEIM (67)



PRÉSENTATION DU PROJET

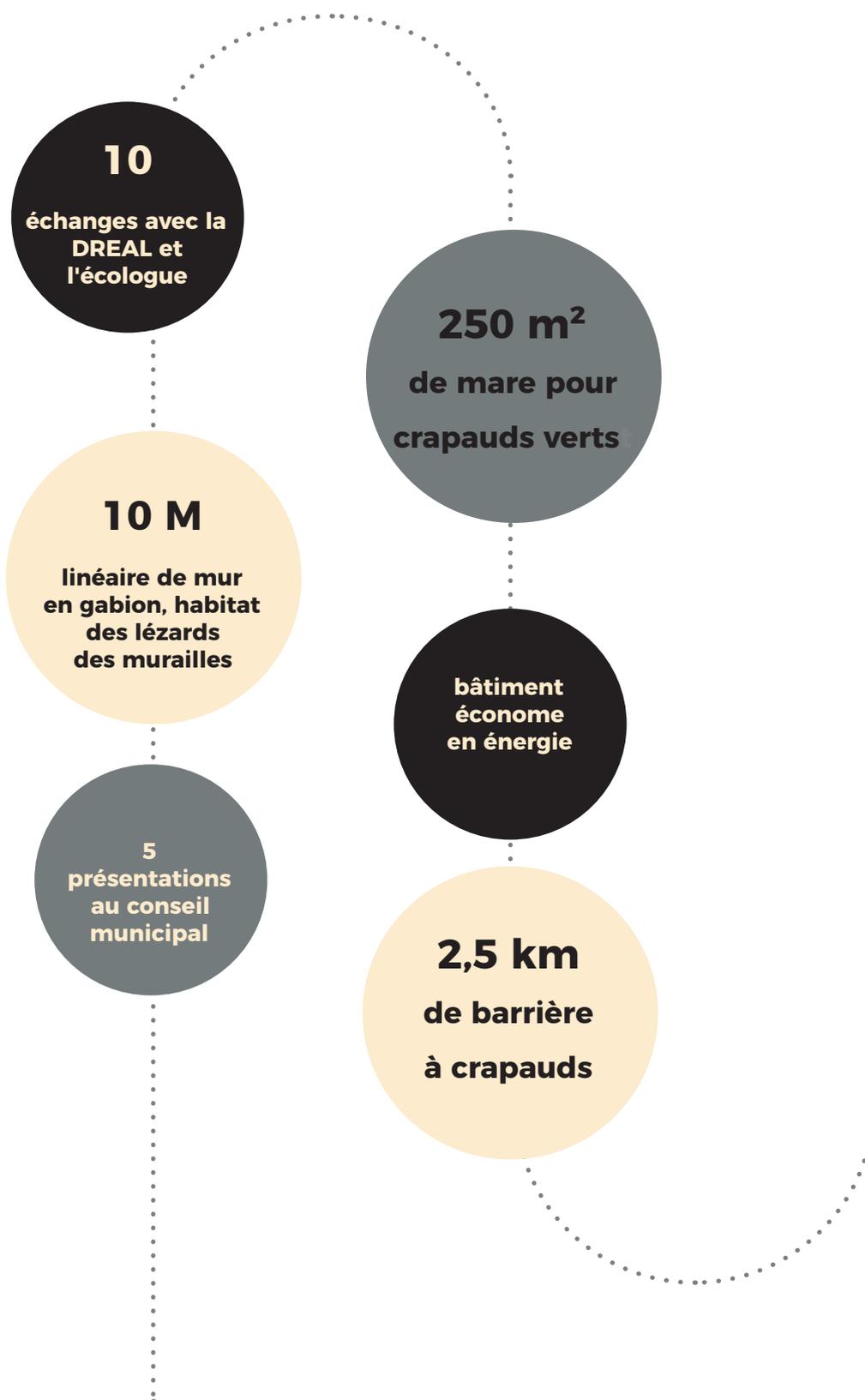
Le site se situe sur une ancienne friche. La zone industrielle de Bruche à Duppigheim a été réhabilitée sur 10 ha. Situé à une vingtaine de kilomètres de Strasbourg, le site de Duppigheim bénéficie d'accès de très grande qualité grâce à sa proximité immédiate avec les axes routiers comme le le COS (Contournement Ouest de Strasbourg).



SITUATION STRATÉGIQUE

- **A4** Paris-Strasbourg
- **A355** Raccordement entre A4, A35 et A352
- **TER** : la gare de Duppigheim relie Strasbourg en 15 mn

Le site de Duppigheim est un vrai projet de coconstruction. La première phase a été livrée début 2025. Ce premier bâtiment d'une superficie de 24 000 m² regroupe l'ensemble de notre ADN.



a- La revitalisation d'une friche à Duppigheim

Notre stratégie foncière nous oriente vers la revitalisation des friches et nous conduit ainsi à renoncer aux terres agricoles "greenfield".

Chez Aréfim, le choix de développer le projet de Duppigheim sur une friche industrielle illustre notre volonté d'allier **développement économique et responsabilité environnementale**. En réhabilitant ce site abandonné, nous avons pu préserver les terres agricoles et naturelles, tout en répondant à des enjeux environnementaux complexes. Cependant, cette ambition s'est accompagnée de défis importants, notamment liés à la biodiversité, à l'économie circulaire et au coût global du projet.

La friche, restée longtemps à l'abandon, abritait une biodiversité remarquable, avec la présence d'espèces protégées telles que le crapaud vert et le lézard des murailles, parmi d'autres. Conscients de la valeur écologique de ce site, nous avons fait le choix de prioriser les actions d'évitement et de réduction des impacts afin de préserver ces espèces localement et de maintenir la continuité des corridors écologiques périphériques. Cette démarche volontaire et engagée, au-delà des obligations réglementaires, a permis d'intégrer ces enjeux environnementaux dans un projet de construction ambitieux, tout en assurant la préservation des habitats naturels présents sur le site.

Parallèlement, nous avons adopté **une approche d'économie circulaire** en réutilisant les matériaux issus de la déconstruction du site. Si cette démarche a permis de limiter les déchets et de réduire l'empreinte carbone, elle a également exigé des moyens techniques et logistiques importants pour trier, traiter et intégrer ces matériaux dans les nouvelles constructions.

Enfin, le coût d'acquisition du foncier, combiné à la gestion de ces enjeux environnementaux, a représenté un investissement conséquent. Ce type de projet nécessite un équilibre entre ambition écologique et maîtrise des

contraintes financières, ce qui demande une planification rigoureuse et une forte mobilisation des équipes.

Malgré ces défis, nous sommes parvenus à transformer cette friche en un projet durable et innovant, fidèle à nos engagements sociétaux et environnementaux. Ce projet incarne notre capacité à réhabiliter des espaces oubliés tout en intégrant des solutions respectueuses de l'environnement et adaptées aux enjeux locaux.

b-Projet mené en économie circulaire



Mobilier créé à partir de matériaux récupérés sur l'ancien site déconstruit de Knorr

La revitalisation de cette friche industrielle permet la régénération de la ville sur elle-même (recyclage urbain) sans empiéter sur les zones naturelles et agricoles. Cela représente une avancée majeure dans notre engagement pour l'économie circulaire, tout en illustrant les défis de concilier innovation environnementale et préservation de la biodiversité. La construction sur une friche industrielle a posé des défis uniques, mêlant enjeux environnementaux et écologiques. Parmi nos

actions, **le stockage temporaire des matériaux destinés au réemploi** s'est avéré parti-

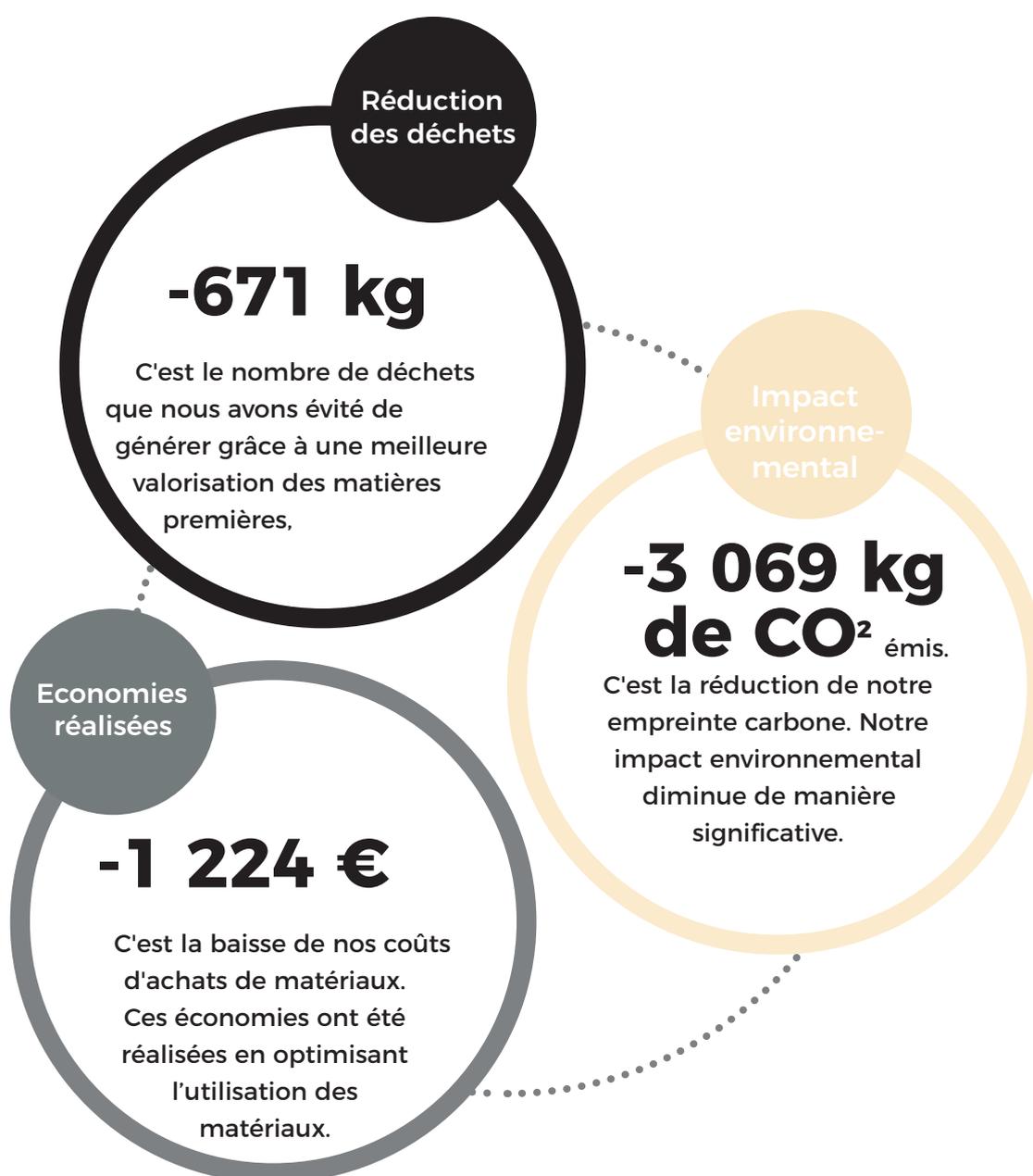
culièrement délicat. Bien que prévu pour optimiser leur transformation ou leur acheminement vers de nouveaux usages, ce stockage a parfois offert des refuges imprévus à certaines espèces présentes sur le site.

Ce paradoxe nous a contraints à ajuster nos pratiques pour éviter de perturber davantage la faune, tout en poursuivant nos objectifs de valorisation des matériaux.

Chaque étape du projet a ainsi nécessité de trouver un équilibre entre :

- **La gestion des matériaux** : Tri, réemploi et transformation dans une démarche circulaire.
- **La préservation des habitats naturels** : Maintenir l'équilibre écologique tout en respectant les réglementations relatives aux espèces protégées.

Ce projet nous a permis de mesurer concrètement les **bénéfices d'une démarche circulaire** :



Cette expérience confirme que l'économie circulaire n'est pas seulement une opportunité environnementale, mais également **un levier stratégique pour l'avenir**, offrant des perspectives prometteuses en matière de performance économique et de durabilité. Cependant, ce projet nous a également révélé que sa mise en œuvre peut être confrontée à des défis imprévus, particulièrement lorsque les écosystèmes locaux ne sont pas naturellement adaptés à ce type d'approche.

Pour réussir, l'économie circulaire nécessite des espaces adaptés pour le stockage temporaire des matériaux, ce qui, dans notre cas, a parfois été source de complexité. Le stockage sur site, bien que crucial pour organiser le tri et la valorisation, a eu un impact imprévu en créant des refuges pour des espèces protégées, nous obligeant à ajuster nos pratiques en cours de projet.

Nous avons également constaté que la sensibilisation de tous les acteurs impliqués – des preneurs aux entreprises et autres parties prenantes – est un facteur clé de succès. Faire connaître les ressources issues de la déconstruction, les valoriser et les intégrer dans des filières existantes nécessitent un dialogue renforcé et une coordination étroite entre les différents intervenants. Par ailleurs, nous avons identifié l'importance de communiquer sur nos besoins en matériaux et en espaces pour encourager des collaborations fructueuses à l'avenir.

Malgré ces défis, cette première expérience à Duppigheim nous encourage à poursuivre dans cette voie en développant de nouvelles initiatives pour réduire notre impact et renforcer notre résilience face aux défis écologiques. Ce projet a démontré de manière concrète que **des actions responsables et innovantes peuvent conjuguer performance économique, impact environnemental positif et engagement collectif**.

Au-delà des résultats techniques, nous avons découvert une nouvelle manière de penser. L'économie circulaire et la préservation de la biodiversité ne

s'opposent pas, mais deviennent des dimensions complémentaires à intégrer dès la conception des projets. Cette expérience nous a aussi sensibilisés à l'importance d'une vision globale, incluant les enjeux environnementaux, les attentes des partenaires et les contraintes logistiques.

Nous sommes fiers des résultats obtenus, mais aussi des enseignements tirés des difficultés rencontrées. Le développement de ce bâtiment a posé les bases d'une dynamique que nous souhaitons amplifier, en capitalisant sur nos acquis pour conjuguer économie circulaire, biodiversité et engagement collectif dans nos futurs projets.

c- De fortes ambitions environnementales



Le bâtiment de 18 000 m² a obtenu la certification **HQE™ Bâtiment Durable** en phase de conception au **niveau Excellent**, soulignant les ambitions environnementales exceptionnelles qui ont guidé son développement. Cette reconnaissance illustre l'engagement d'Aréfim à dépasser les standards habituels pour répondre aux enjeux de la transition écologique, en cohérence avec la mission d'entreprise.

La certification HQE™ repose sur une évaluation exhaustive, couvrant les performances environnementales, sociales et économiques du projet. Elle atteste que chaque étape de la conception a été pensée pour réduire les impacts environnementaux, améliorer le confort des usagers et préserver la biodiversité, tout en intégrant des critères exigeants de qualité de vie et de gestion durable des ressources.



Mais notre démarche ne s'arrête pas là. En parallèle de cette certification HQE™, le bâtiment vise également l'obtention des labels **BREEAM® Excellent**, **BBCA**, et **Biodiversity® Performant**. Ces certifications démontrent



la volonté d'Aréfim de faire de ce site un exemple global d'intégration environnementale, en allant au-delà des exigences réglementaires pour atteindre une véritable exemplarité.

Il serait également intéressant de mentionner la phase d'adaptation du projet aux utilisateurs : **les enjeux liés à un entrepôt à température dirigée** ne sont pas neutres. Par exemple, l'installation de froid industriel et la performance de l'enveloppe du bâtiment sont des éléments structurants, mais ces problématiques spécifiques à un entrepôt à température dirigée sont très peu cadrées par les certifications visées. L'objectif sera d'approfondir cette question afin de garantir une cohérence parfaite entre les ambitions affichées et les spécificités techniques du projet.

Ce développement n'est pas seulement un succès ponctuel, mais une étape clé dans la stratégie d'innovation durable d'Aréfim. Ce projet incarne leur capacité à conjuguer ambition RSE, collaboration étroite avec les par-



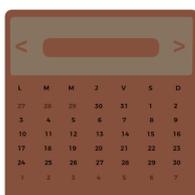
tenaires et solutions innovantes pour relever les défis environnementaux actuels. Nous sommes convaincus que cet engagement inspire et ouvre la voie à des réalisations futures encore plus ambitieuses.

d- Une préservation et amélioration de la biodiversité locale



Le site de Duppigheim, situé sur une **ancienne friche industrielle**, a présenté des enjeux de biodiversité particulièrement exigeants, nécessitant une gestion rigoureuse pour concilier préservation des espèces et avancement du chantier. Lors des études environnementales initiales, la présence d'espèces protégées, dont le crapaud vert, a été confirmée, imposant une **adaptation du projet** à ces contraintes écologiques.

La première étape a consisté à engager un dialogue constructif avec la **DREAL biodiversité** et à déposer un dossier de demande de dérogation pour les espèces protégées. Ces échanges, bien que fructueux, ont nécessité plusieurs itérations pour affiner les mesures proposées, allongeant les délais administratifs.



Une des contraintes majeures a été la **modification du planning global** pour respecter les cycles biologiques des espèces identifiées. Ainsi, l'arrêt complet des travaux de mars à juin 2023 a été imposé en raison de la présence avérée de crapauds verts sur le site. Pendant cette période, un suivi nocturne hebdomadaire par des écologues a permis de s'assurer qu'aucun individu n'était impacté par les opérations.

Des mesures spécifiques ont également été mises en œuvre, comme l'installation de filets anti-franchissement en périphérie du chantier et la création d'habitats adaptés pour relâcher les individus capturés. Ces adap-

tations ont exigé une coordination étroite entre les parties prenantes, des ressources financières additionnelles, et une réorganisation constante des plannings pour respecter les engagements contractuels tout en garantissant la sécurité des populations locales d'espèces protégées.

En complément des mesures réglementaires, **des actions volontaires** ont été mises en place pour renforcer la préservation de la biodiversité. La sensibilisation du personnel de chantier à la protection des espèces et la création d'habitats complémentaires adaptés aux besoins écologiques locaux ont permis de soutenir durablement les populations présentes. Ces initiatives illustrent notre engagement à aller au-delà des obligations pour préserver et enrichir la biodiversité.

Ce projet démontre qu'intégrer des objectifs ambitieux de préservation de la biodiversité dans un cadre industriel complexe est possible, mais requiert une anticipation minutieuse et une flexibilité opérationnelle. Malgré les défis rencontrés, le premier bâtiment de Duppigheim illustre l'engagement d'Aréfim à concilier développement immobilier et respect des écosystèmes locaux.

e-Coconstruction avec les preneurs et autres parties prenantes

Le projet de Duppigheim illustre la vision collaborative d'Aréfim. Plus qu'une opération immobilière, il s'agit d'une aventure humaine où chaque acteur a joué un rôle clé pour transformer une friche industrielle en un espace durable, responsable et intégré à son territoire.

Dès les premières étapes, Aréfim s'est engagée aux côtés des **mairies de Duppigheim et de Duttlenheim** pour définir les contours du projet. Ensemble, ils ont veillé à ce que l'implantation respecte les attentes des collectivités locales et s'inscrive harmonieusement dans l'environnement existant.

Ces échanges ont permis d'affiner les besoins de connectivité et d'intégration paysagère, tout en répondant aux préoccupations des habitants relayées via le conseil municipal et une association de riverains.

Les futurs utilisateurs des bâtiments ont également été impliqués dès la phase de conception. Aréfim a travaillé étroitement avec eux pour adapter les espaces à leurs besoins spécifiques tout en maintenant un haut niveau de performance environnementale. Cette approche participative a renforcé l'appropriation du site par ses futurs occupants et a contribué à créer un projet en adéquation avec leurs attentes.



Les écologues et spécialistes en économie circulaire, de **L'Atelier des Territoires**, ont, eux aussi, joué un rôle fondamental. Grâce à leur expertise, des mesures précises ont été mises en œuvre pour préserver la biodiversité du site et garantir une valorisation optimale des ressources. Leur implication a permis de répondre aux défis écologiques complexes, tout en respectant les objectifs fixés.



Enfin, le promoteur en charge des travaux **KS Construction** a intégré cette dynamique collaborative en mettant en œuvre des solutions innovantes et durables à chaque étape. Sa capacité à coordonner efficacement les parties prenantes a été essentielle pour respecter les engagements environnementaux et sociétaux d'Aréfim.

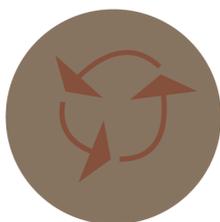
Avec le projet de Duppigheim, Aréfim démontre qu'une démarche de coconstruction permet de conjuguer ambitions écologiques, attentes des parties prenantes et excellence opérationnelle. Ce projet est une illustration concrète de l'impact positif qu'une collaboration étroite peut générer, à la fois pour le territoire et pour ses acteurs.

f- Equilibre économique du projet



Le projet de Duppigheim, bien que porteur d'ambitions écologiques et sociétales fortes, a nécessité une gestion rigoureuse pour trouver un équilibre économique face à des contraintes financières significatives. En s'engageant sur ce projet de reconversion d'une friche industrielle, Aréfim a dû relever **des défis majeurs**, liés à la complexité technique et aux coûts élevés associés à une démarche aussi exigeante.

L'acquisition du foncier, typique des friches industrielles, a représenté une part importante des dépenses initiales. Ce type de terrain, bien qu'artificialisé, nécessite de nombreuses études préalables, notamment pour la dépollution, la biodiversité et l'intégration environnementale. Ces étapes, indispensables pour garantir la viabilité et la conformité du projet, ont alourdi les coûts et rallongé les délais.



Par ailleurs, les ambitions environnementales d'Aréfim ont impliqué des investissements significatifs. **La mise en œuvre de mesures ERC** pour protéger des espèces comme le crapaud vert, ainsi que **l'adaptation des plannings pour respecter les cycles biologiques**, ont engendré des surcoûts importants. À cela s'est ajouté le défi d'intégrer une démarche d'économie circulaire ambitieuse, nécessitant des moyens spécifiques pour trier, traiter et réutiliser les matériaux issus de la déconstruction. Bien que ces choix aient permis de réduire l'impact écologique du projet, ils ont également contribué à un bilan financier particulièrement complexe.

Dans un contexte de hausse des coûts de construction et de contraintes réglementaires croissantes, maintenir la rentabilité du projet tout en respectant des engagements environnementaux et sociétaux ambitieux a été un véritable défi. Les partenariats établis avec la mairie, les anciens propriétaires

et les futurs utilisateurs ont permis d'atténuer certaines difficultés, mais n'ont pas éliminé la pression sur les marges.

Malgré ces contraintes, nous avons su maintenir le cap grâce à une planification rigoureuse et à une mobilisation collective. Ce développement incarne notre engagement à **concilier ambition environnementale et viabilité économique, même dans des conditions difficiles**. Ce projet illustre qu'investir dans des démarches durables, bien que complexe sur le plan financier, permet de créer de la valeur à long terme, non seulement pour l'entreprise, mais aussi pour les territoires et leurs habitants.

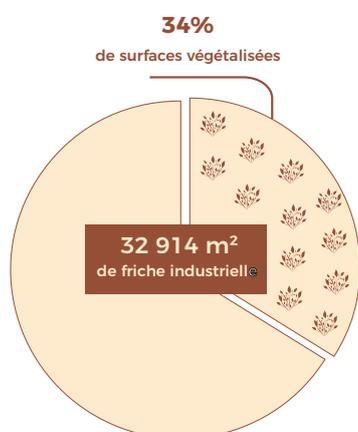
En mettant en œuvre des solutions innovantes et en misant sur des collaborations fortes avec les parties prenantes, nous avons démontré qu'il est possible de transformer des contraintes en opportunités. Le site de Duppigheim constitue ainsi un exemple concret des défis et des succès liés à la réhabilitation de friches industrielles, confirmant la capacité de l'entreprise à évoluer dans un contexte exigeant tout en restant fidèle à sa mission et à ses engagements.

g-Valorisation de l'engagement environnemental à travers l'obtention d'une subvention régionale



Le second bâtiment sur le site de Duppigheim (12 000 m²) s'inscrit pleinement dans la stratégie environnementale ambitieuse d'Aréfim, et cette vision a été reconnue par la **Région Grand Est** avec l'obtention d'une subvention de 50 000 € dans le cadre de l'appel à projets « **Devenez acteurs pour l'eau et la biodiversité** ». Cette aide financière, qui représente 14 % des investissements consacrés aux actions en faveur de la biodiversité (hors mesures Éviter-Ré-

duire-Compenser), souligne la pertinence et la qualité des démarches mises en œuvre sur ce projet emblématique.



Ce second projet, développé sur une **friche industrielle de 32 914 m²**, se distingue par son approche novatrice en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité. Le projet prévoit **11 325 m² de surfaces végétalisées**, soit 34 % de la parcelle, avec un aménagement paysager pensé pour favoriser la

continuité écologique et la reconnexion des écosystèmes locaux. Parmi les initiatives phares figurent : la création de zones protégées, l'installation de mares pour le crapaud vert, la plantation de forêts Miyawaki, de vergers et de prairies fleuries, ainsi que la mise en place de systèmes de récupération d'eau de pluie pour une gestion durable des ressources.

Au-delà des aménagements physiques, ce second projet se veut également **un projet participatif et pédagogique**, impliquant toutes les parties prenantes, preneurs, entreprises de travaux, collectivités et riverains, dans une démarche de sensibilisation et de coconstruction. Des ateliers collaboratifs seront organisés pour favoriser la compréhension et l'appropriation des enjeux environnementaux, garantissant ainsi la pérennité des actions menées tout au long du cycle de vie du bâtiment.

L'obtention de cette subvention est le fruit d'un travail collectif et de la mobilisation des équipes, témoignant de la cohérence et de la solidité des engagements RSE portés par Aréfim. Toutefois, cette reconnaissance ne doit pas être vue comme une finalité, mais comme une incitation à poursuivre les efforts. Il est crucial de maintenir cette dynamique et de redoubler de vigilance dans la mise en œuvre des actions prévues, afin de faire de ce nou-

veau développement, un projet exemplaire et inspirant, en phase avec les objectifs environnementaux fixés et les attentes de nos partenaires.

h-Mise en lumière du quatrième comité de mission d'Aréfim



Le comité de mission d'Aréfim - De gauche à droite: Hélène Rougeron, Benoît Duffours, Adrien Maleville, Valéry Fenes, Matthieu Rivet, Jérémie Pouponnot, Mylène Princet-Heyd, Marion Thibault

Le quatrième comité de mission d'Aréfim, qui s'est tenu au siège social à Strasbourg, a marqué une étape clé dans la mise en œuvre de notre mission au travers du projet Duppigheim. Ce rendez-vous a permis de rassembler nos parties prenantes autour de nos engagements RSE ambitieux, tout en consolidant une dynamique de coconstruction et d'innovation.

Lors de cette session, les membres du comité ont pu échanger autour des standards RSE des campus d'activités d'Aréfim, qui incarnent nos ambitions environnementales et sociétales. Ces standards, intégrés dans tous nos projets, visent à garantir une performance élevée tout en respectant les attentes de nos clients et partenaires.

Les discussions ont également porté sur deux enjeux majeurs : la ges-



Adrien Malleville,
Directeur des opérations - Aréfim

« Le projet de Duppigheim est un exemple concret des ambitions portées par Aréfim en tant que société à mission. Il illustre notre capacité à nous mobiliser en faveur d'un développement plus responsable, notamment à travers le choix de réhabiliter une friche industrielle plutôt que de consommer de nouveaux terrains naturels.

Ce développement a permis de limiter l'artificialisation des sols et d'intégrer des principes d'économie circulaire, avec une réutilisation des matériaux issus de la déconstruction. Cela témoigne d'une volonté de transformation des pratiques, mais pose aussi des défis opérationnels importants : logistique de réemploi, équilibre économique du projet, contraintes techniques liées à la biodiversité.

Le respect de la biodiversité a été un véritable challenge sur ce projet : le suivi des espèces protégées et l'adaptation des cycles de travaux en fonction des enjeux écologiques sont des avancées positives.

En tant que membre du comité de mission, je me questionne sur la possibilité que ce type de projet devienne la norme et non l'exception. Zebra Park à Duppigheim démontre que ces nouvelles pratiques sont possibles, mais nous devons aller plus loin en les intégrant de manière systématique dans tous les projets futurs. L'ambition et la volonté des équipes sont là, les premiers résultats aussi, mais il reste encore du travail pour embarquer toutes les parties prenantes afin d'inscrire ces démarches dans un modèle reproductible et généralisable ».

tion des espèces protégées, avec en particulier la préservation du crapaud vert, et la mise en œuvre de solutions d'économie circulaire sur le site. Ces échanges constructifs ont permis de renforcer l'alignement entre nos actions sur le terrain et les objectifs définis dans notre mission.



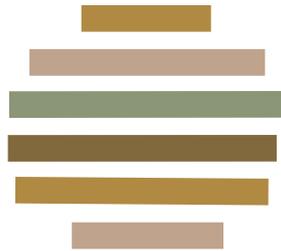
Le comité s'est conclu par une visite du bâtiment de Pro à Pro (spécialiste de la livraison alimentaire), qu'Aréfim a livré début 2025. L'occasion de découvrir concrètement les résultats des actions entreprises, notamment la célèbre mare des crapauds verts, devenue un véritable emblème de Duppigheim.

Ce quatrième comité illustre une fois de plus notre volonté de traduire notre mission en actes concrets et mesurables, en mobilisant ses partenaires et experts autour d'objectifs partagés. Il confirme également notre engagement à faire de chaque projet un levier de durabilité et d'innovation.



Le comité de mission d'Aréfim auprès de la mare à Duppigheim

Le témoignage de Norbert Dupuy, Responsable technique chez Pro à Pro, a enrichi ces échanges en apportant un retour d'expérience concret sur les engagements RSE mis en œuvre sur le site de Duppigheim. L'intervention de Laetitia Boels de Beeodiversity a également offert une perspective passionnante sur le biomonitoring des abeilles, un dispositif innovant mis en place depuis un an pour évaluer et renforcer la biodiversité locale.

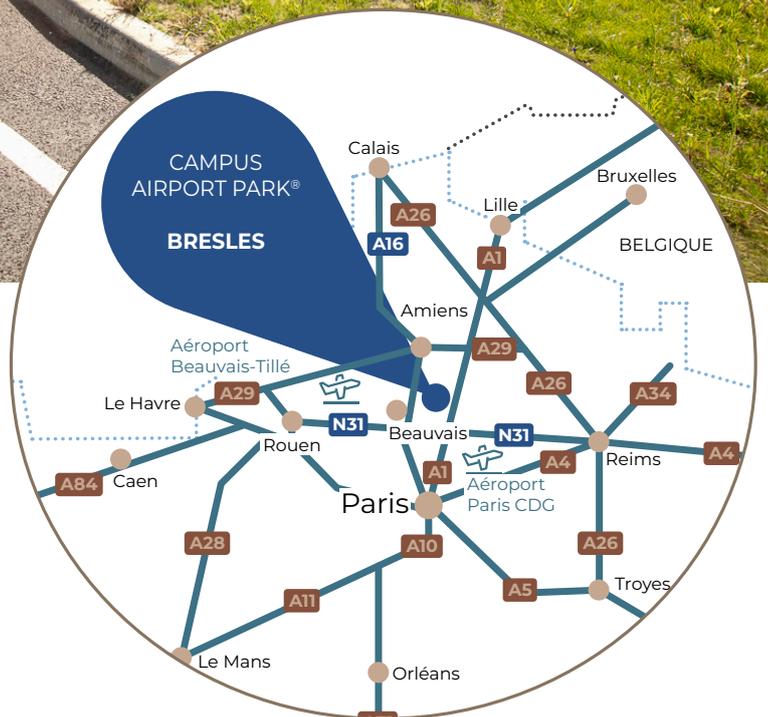


LES PORTES DE LOISE® BRESLES (60)



PRÉSENTATION DU PROJET

Le terrain de 9 ha se situe à Bresles (60) à 15 min de Beauvais dans le département des Hauts-de-France. Un premier bâtiment de 50 000 m² a été livré pour le compte de DSC- Groupe Saint-Gobain. Une surface de 24 000 m² reste à commercialiser sur le second bâtiment.

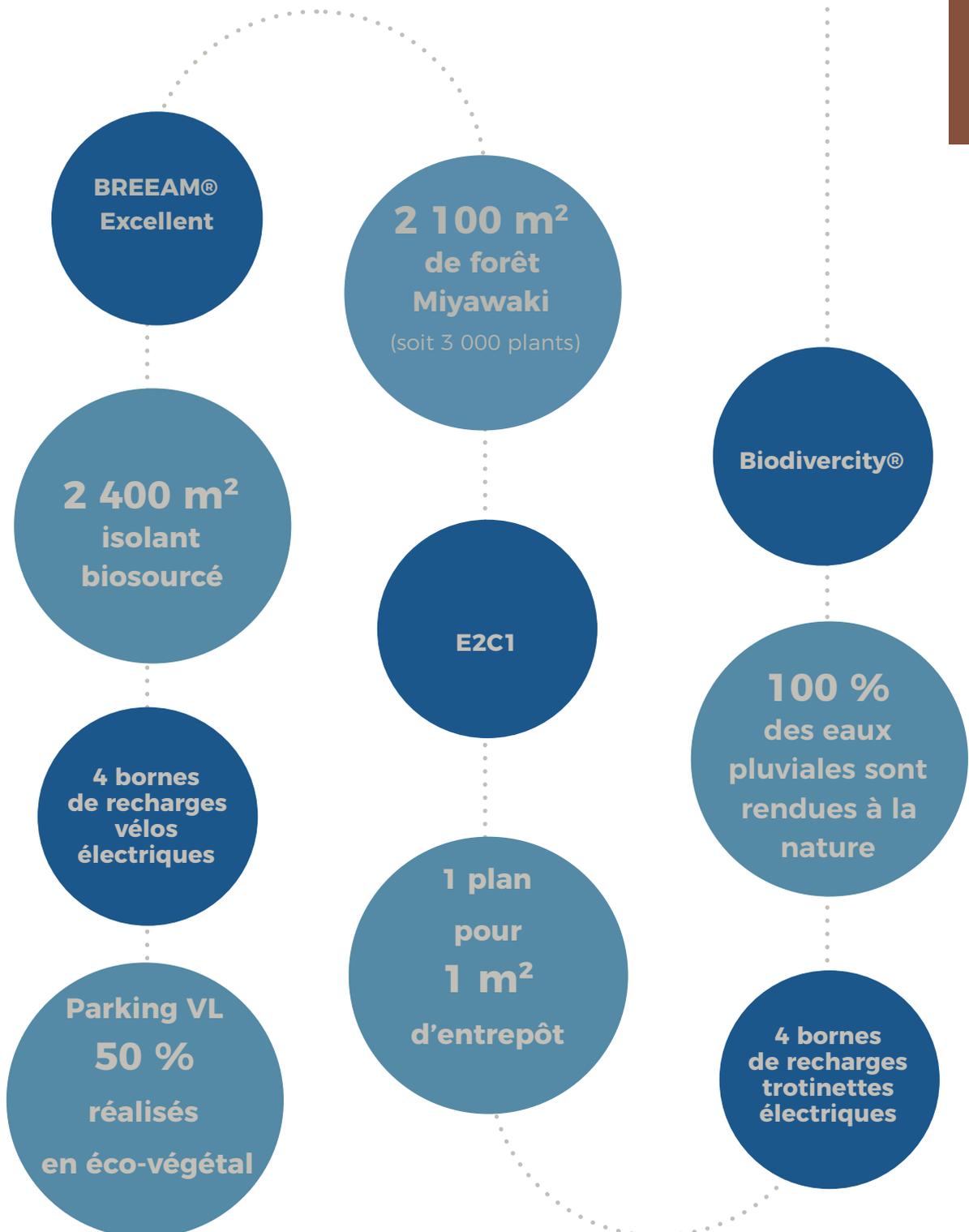


SITUATION STRATÉGIQUE

Le campus est à proximité des axes routiers :

- A16 (Paris - Calais - Lille - Bruxelles)
- RN31 (Rouen - Reims - Allemagne)

Un système d'éclairage intelligent,
des équipements hydro-économes, des solutions
liées au confort : notre objectif est de concevoir
un bâtiment bas carbone fonctionnel.



a- Un événement collaboratif : une journée placée sous le signe de la biodiversité et du bien-être

Pour célébrer la livraison du bâtiment pour **notre preneur DSC (Division Sanitaire Chauffage)** à Bresles, nous avons organisé un événement fédérateur réunissant l'ensemble des acteurs ayant contribué à la réalisation de ce projet de 50 000 m² pour le compte de **Saint-Gobain Distribution Bâtiment France (DSC)**. Cet événement illustre parfaitement notre raison d'être en tant que société à mission, à l'accompagnement de nos clients dans leur propre stratégie RSE s'ajoute la création d'espaces de vie partagés, durables et respectueux de la biodiversité.



En partenariat avec le **constructeur Axess**, cette journée a été placée sous le double signe de la biodiversité et du bien-être au travail. Nous avons fait appel à Mathieu Verspieren, ingénieur chez **BeeForest**, société spécialisée dans la plantation de micro-forêts urbaines naturelles, participatives et pédagogiques. À ses côtés, Olivier Brame, paysagiste chez **Brame Espaces Verts**, a contribué à sensibiliser et former les participants, petits et grands, à la faune et la flore présentes sur le site.

En parallèle, un atelier de construction de mobilier extérieur a été organisé, où les participants ont fabriqué tables et bancs en palettes recyclées. Cette initiative collaborative a réuni Aréfim, DSC, Axess et d'autres bureaux

d'études ayant travaillé sur le projet, créant une véritable synergie entre les équipes.

Cette première journée a marqué le lancement de la prise en main par DSC de ses espaces extérieurs, leur permettant de faire vivre leur plan paysager et de profiter des services rendus par la nature. Ce moment de partage, sous le soleil des Hauts-de-France en février 2024, a laissé un sentiment de satisfaction et de fierté à tous les participants, heureux d'avoir contribué activement au bien-être de notre client et au développement de la biodiversité du site.



Atelier de construction de mobilier extérieur : les participants ont fabriqué tables et bancs en palettes recyclées

b-Ateliers biodiversité : une dynamique collective et un engagement durable

Le projet de ce premier bâtiment baptisé Antoine de Saint-Exupéry, s'est distingué par la mise en place d'une **série d'ateliers biodiversité** organisés en partenariat avec notre preneur **DSC - Saint-Gobain Distribution Bâtiment France** et animés par **l'association CPIE60**. Ces ateliers, conçus comme des moments de sensibilisation, de formation et de co-construction, ont permis d'impliquer pleinement les collaborateurs dans l'aménagement

et la préservation des espaces extérieurs du site.

Dès la première année, ces sessions ont rencontré un véritable succès, grâce à une forte mobilisation des salariés, qu'ils soient intérimaires ou collaborateurs de longue date. Les échanges enrichissants et l'ambiance collaborative ont largement dépassé les attentes, créant un espace de partage et d'apprentissage autour des enjeux environnementaux. Ce type d'initiative a permis de renforcer la connexion avec la nature, tout en contribuant au bien-être au travail et à la qualité de vie des équipes.

Le retour d'expérience de DSC et des participants est extrêmement positif : l'enthousiasme, l'intérêt et la satisfaction exprimés témoignent de la



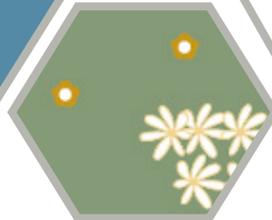
valeur ajoutée de ces moments participatifs. Pour DSC, ces ateliers ne sont pas seulement des actions ponctuelles : ils s'inscrivent dans une démarche RSE durable, en encourageant la prise en main des espaces extérieurs et en faisant vivre le plan paysager du site sur le long terme.

Ces sessions ont mêlé théorie et pratique, avec une approche pédagogique et participative (voir diagrammes p.68 et ci-dessous) :

FOCUS BIODIVERSITÉ : LES INSECTES ET LEUR RÔLE ÉCOLOGIQUE

(juin)

- Identification et observation des insectes présents sur le site (verger, potager)
- Création d'habitats favorisant leur présence (nichoirs, hôtels à insectes)
- Sensibilisation à leur diversité et à leur rôle dans les écosystèmes



FOCUS SUR LES MILIEUX NATURELS ET LES TRAMES ÉCOLOGIQUES

(Juillet/Août)

- Présentation des milieux naturels intégrés aux aménagements paysagers
- Création d'habitats pour la faune locale : haies champêtres, prairies fleuries, mares écologiques
- Renforcement des corridors écologiques pour maintenir la continuité des écosystèmes

La réussite de ces ateliers axés sur la biodiversité illustre parfaitement notre capacité à accompagner nos clients dans leur stratégie RSE. En favorisant la coconstruction et la montée en compétences des équipes, ces actions permettent de faire vivre les espaces extérieurs et d'ancrer les bonnes pratiques environnementales dans la durée. Cette mobilisation collective renforce l'image d'Aréfim comme un acteur engagé et innovant, soucieux du bien-être de ses utilisateurs et de la préservation de la biodiversité.

c- Retour d'expérience sur le biomonitoring par les abeilles

Un levier concret pour la biodiversité – Des résultats encourageants dès la première année.

Sur le site de Bresles, le biomonitoring par les abeilles s'est révélé être une expérience enrichissante et porteuse de résultats concrets. Mis en place en partenariat avec **BeeOdiversity**, ce dispositif innovant utilise les abeilles comme indicateurs de la qualité environnementale et de la biodiversité locale.



Mise en place de ruches sur le site de Bresles

En parcourant chaque jour un rayon de 1,5 à 3 km autour de la ruche, les abeilles collectent des particules environnementales variées (pollens, poussières, micropolluants), offrant ainsi une vision précise et objective de l'état des écosystèmes du site.

Les premiers relevés réalisés à Bresles montrent une biodiversité plus riche et plus variée que ce qui était initialement attendu pour une zone d'activité. L'analyse du pollen récolté révèle **la présence d'espèces végétales diversifiées**, confirmant que les aménagements paysagers réalisés (prairies fleuries, haies champêtres, plantations locales) ont déjà un impact positif sur la qualité de l'environnement.

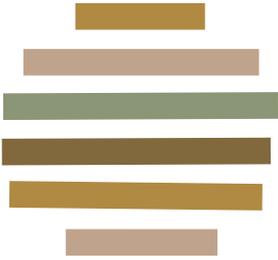
Cette démarche a également permis de détecter certains déséquilibres écologiques et de mieux comprendre les besoins du site en matière de renforcement de la biodiversité. Les données collectées serviront de référence pour suivre l'évolution du site dans le temps et ajuster les actions à mener sur le projet de Bresles (bâtiment Antoine de Saint-Exupéry) et les projets à venir, pour favoriser encore davantage les habitats naturels et les continuités écologiques.

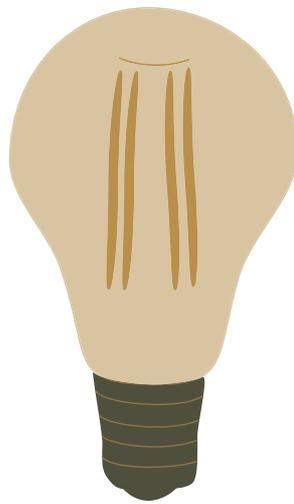
d- Retour satisfaction client

Le retour d'expérience client sur le projet Bresles A est **extrêmement positif**. Grâce à la collaboration étroite entre Aréfim, le preneur et les partenaires du projet, les attentes ont été non seulement respectées mais souvent dépassées. Les clients ont particulièrement souligné la qualité des aménagements paysagers, l'innovation des solutions environnementales mises en œuvre et la transparence dans la gestion du projet. Ce niveau de satisfaction renforce la crédibilité d'Aréfim et la valeur ajoutée de sa démarche RSE.

e- Exploitation RSE

La phase d'exploitation du bâtiment Antoine de Saint-Exupéry est essentielle pour garantir la continuité des engagements environnementaux pris lors de la conception. Aréfim a mis en place un plan de gestion des espaces verts adapté, intégré au bail vert signé avec le preneur. Ce plan prévoit la gestion raisonnée de l'eau, l'entretien écologique des plantations et la surveillance continue des habitats naturels créés. Des ateliers de sensibilisation réguliers seront également organisés pour former les équipes à la préservation de la biodiversité et encourager les bonnes pratiques environnementales.





RETOUR D'EXPÉRIENCE DE DEUX ANS DE MISSION

Une transformation contre vents et marées

Aréfim, première foncière logistique devenue société à mission ! Cette métamorphose s'est opérée en février 2023. Maintenir nos engagements, fédérer autour de notre mission sont de véritables enjeux dans un contexte géopolitique en pleine mutation.

Depuis deux ans, nous nous efforçons de sensibiliser les équipes en interne et nos partenaires en externe aux changements environnementaux et sociétaux. Deux années enrichissantes et stimulantes qui nous ont fait grandir.

2025, sera l'année de nouveaux défis.

Nous continuerons à intégrer des pratiques durables et responsables dans tous nos processus, en cherchant à minimiser notre empreinte écologique tout en maximisant l'impact positif de nos projets.

Nous allons également renforcer nos partenariats avec des acteurs clés de l'immobilier logistique pour développer des solutions innovantes répondant aux enjeux de demain.

Parallèlement, nous mettrons l'accent sur la formation continue de nos collaborateurs et l'inclusion dans nos stratégies, pour faire en sorte que notre transformation soit partagée et soutenue à tous les niveaux.

L'année 2025 marquera ainsi une nouvelle étape pour Aréfim, guidée par notre mission et un engagement résolu à contribuer à un avenir plus durable et responsable.

a- Revendiquer et assumer sa mission sur un marché et un territoire contraint

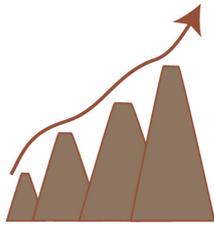
Depuis deux ans, Aréfim s'est engagé dans une démarche audacieuse en devenant une société à mission. Ce choix, guidé par des objectifs ambitieux, reflète notre volonté d'avoir un impact réel et concret sur les enjeux environnementaux et sociétaux de notre secteur. Ces deux années ont été marquées par des réussites tangibles qui traduisent nos engagements en actions mesurables, mais aussi par une prise de conscience collective qui transforme progressivement les mentalités autour de nos projets.



Nous sommes fiers de constater que nos actions, portées par nos quatre piliers – coconstruction, environnement, biodiversité et bien-être au travail – ont non seulement généré des résultats concrets sur le terrain, mais ont aussi inspiré nos collaborateurs, partenaires et parties prenantes à s'impliquer davantage dans cette transition. Ces deux premières années témoignent de la pertinence de notre mission et confirment que l'ambition et la responsabilité peuvent être des moteurs puissants pour faire avancer les choses.

b- Maintenir nos engagements dans un environnement en pleine mutation

Au cours des deux dernières années, le marché de la logistique a connu des bouleversements profonds qui impactent directement notre capacité à avancer pleinement dans notre mission. Ces évolutions, souvent marquées par une incertitude croissante et une tension accrue sur les ressources, nous obligent à repenser nos stratégies tout en maintenant nos ambitions environnementales et sociétales.



La **hausse des coûts de construction**, alimentée par l'inflation, la pénurie de matériaux, et les perturbations des chaînes d'approvisionnement, a considérablement augmenté les investissements nécessaires à la réalisation de projets. Parallèlement, les pressions réglementaires, comme la mise en œuvre du **ZAN (Zéro Artificialisation Nette)** ou des exigences accrues en matière de performance énergétique, alourdissent les contraintes techniques et administratives pour développer de nouveaux sites. Ces enjeux s'ajoutent à une concurrence accrue pour l'accès au foncier, avec une rareté croissante des terrains adaptés à nos standards de durabilité, comme les friches industrielles.



Du côté des entreprises utilisatrices, les attentes évoluent également. Si les **critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance)** prennent une place plus importante dans les décisions locatives, beaucoup de preneurs restent freinés par des arbitrages financiers de court terme, notamment dans un contexte économique incertain. Convaincre nos partenaires et clients d'investir dans des projets à plus forte valeur environnementale reste un défi majeur, alors même que ces choix sont essentiels pour atteindre nos objectifs de mission.

Enfin, le marché de l'investissement logistique est marqué par une prudence accrue de la part des **investisseurs**. Les nouvelles attentes en matière de reporting ESG et la volatilité économique freinent parfois leur engagement dans des projets innovants ou à coûts initiaux élevés, limitant ainsi les marges de manœuvre pour financer des initiatives ambitieuses.

Dans cet environnement complexe, Aréfim reste déterminé à poursuivre sa mission, mais les obstacles structurels du marché logistique freinent notre progression. Ces défis soulignent l'importance d'un dialogue renforcé avec les

parties prenantes, de solutions collaboratives et d'une flexibilité accrue pour adapter notre stratégie tout en préservant nos engagements. Nous sommes convaincus que ces freins peuvent être surmontés en maintenant notre vision à long terme et en continuant à prouver que durabilité et performance économique peuvent aller de pair.

c- Aligner les ambitions et fédérer nos parties prenantes autour de la mission

Un obstacle significatif rencontré dans la mise en œuvre de notre mission réside dans le niveau d'engagement de nos parties prenantes, souvent en décalage avec nos ambitions. Dans un secteur logistique confronté à de fortes pressions économiques, beaucoup de locataires, partenaires ou fournisseurs priorisent des arbitrages financiers de court terme au détriment d'initiatives plus durables. Bien que les critères ESG gagnent en importance, la sensibilisation et l'adhésion aux enjeux de biodiversité, de réduction des émissions carbone ou d'économie circulaire restent encore limitées. Par exemple, certains preneurs privilégient des loyers réduits à la certification environnementale des bâtiments, freinant notre capacité à généraliser des démarches exigeantes comme les **labels BiodiverCity®** ou les **baux RSE**.

Cette situation met en évidence la nécessité d'intensifier le dialogue avec nos partenaires pour mieux aligner leurs attentes et pratiques avec nos engagements. En 2025, Aréfim prévoit de renforcer ses efforts de sensibilisation et de collaboration, en structurant davantage son écosystème de parties prenantes. Cette démarche devra permettre de créer un cercle vertueux où chaque acteur de la chaîne logistique se mobilise pour répondre aux défis environnementaux et sociétaux tout en bénéficiant des opportunités économiques qu'offrent ces transformations.

d- Engager notre RSE et être société à mission, des atouts décisifs dans un contexte immobilier complexe



Malgré le contexte compliqué de l'immobilier logistique, marqué par des incertitudes économiques, une montée des taux d'intérêt et une réévaluation des actifs, Aréfim a su démontrer sa résilience et son attractivité. La récente entrée au capital de Goldman Sachs illustre parfaitement la pertinence de notre stratégie et de nos engagements.

En tant que société à mission, Aréfim s'est dotée d'une feuille de route ambitieuse et transparente, reposant sur des valeurs fortes et des objectifs RSE clairement définis. Ce positionnement est bien plus qu'un argument commercial : il structure notre activité, guide nos choix stratégiques et oriente nos décisions opérationnelles.

Dans un marché en mutation, cet engagement différenciant a été un véritable levier de confiance. **L'approche responsable d'Aréfim** a non seulement renforcé notre crédibilité auprès des investisseurs, mais a également répondu aux exigences croissantes des parties prenantes en matière de durabilité et d'impact positif. Goldman Sachs, un acteur de renom à l'échelle mondiale, a su reconnaître cette singularité et l'alignement entre notre vision à long terme et leurs propres critères d'investissement responsable.

Cette alliance stratégique vient renforcer notre capacité à transformer les défis du marché en opportunités. Elle prouve que, même dans un contexte difficile, une entreprise qui place la durabilité, l'innovation et la responsabilité au cœur de sa mission peut attirer des partenaires de premier plan et continuer à se développer de manière pérenne.

Chez Aréfim, nous sommes convaincus que notre rôle dépasse la simple création de valeur économique. Nous construisons un avenir qui conjugue

performance et impact positif, et c'est précisément ce modèle qui fait notre force aujourd'hui.

e- Garantir la pérennité de notre mission et développer notre capacité à tenir nos engagements

Les principales difficultés rencontrées dans l'exécution de notre mission résident dans la complexité croissante des contraintes environnementales, réglementaires et économiques. La hausse des coûts de construction, combinée à la rareté des terrains adaptés à nos standards de durabilité, nécessite des investissements initiaux élevés, allongeant les délais de mise en œuvre. De plus, la mise en place d'initiatives ambitieuses, comme l'intégration de la biodiversité ou l'économie circulaire, s'accompagne de défis techniques et logistiques, notamment en termes de coordination entre les parties prenantes et d'ajustement des plannings pour respecter les cycles écologiques. Enfin, la sensibilité encore variable des locataires et partenaires aux engagements ESG rend parfois difficile l'alignement de leurs attentes avec nos objectifs.

Pour garantir la pérennité de notre mission et notre capacité à tenir nos engagements, il est impératif de **renforcer nos outils de planification et de suivi, de sécuriser les ressources humaines et financières nécessaires, et de maintenir un dialogue constant avec nos partenaires**. L'instauration de partenariats stratégiques, l'anticipation des évolutions réglementaires et le déploiement d'une communication proactive sur les bénéfices des démarches durables sont également essentiels. Ces efforts doivent s'accompagner d'une flexibilité accrue pour adapter nos stratégies en fonction des contraintes imprévues, tout en restant fidèles à nos valeurs et objectifs.

f- Vers une révision collaborative de notre mission pour 2025

Un des défis majeurs rencontrés dans l'exécution de notre mission réside dans la complexité de la **quantification de certains indicateurs**. Bien que ces derniers soient essentiels pour mesurer l'impact de nos actions, leur mise en place et leur suivi se révèlent parfois difficiles en raison d'un manque d'outils adaptés, de données disponibles ou d'une méthodologie claire et standardisée. Cette situation constitue actuellement un frein au développement de notre mission, limitant notre capacité à démontrer concrètement les progrès réalisés et à identifier avec précision les marges d'amélioration.

Face à ces enjeux, l'année 2025 sera une étape clé pour Aréfim. Nous envisageons une révision de notre mission, avec pour ambition d'aller plus loin sur certains objectifs déjà atteints et de repenser ceux qui nécessitent des ajustements, notamment en matière d'indicateurs. Fidèles à nos valeurs de coconstruction et de collaboration, nous impliquerons chaque salarié d'Aréfim dans ce processus, tout comme lors de la création de notre mission. Cette démarche inclusive permettra de garantir que notre mission reste alignée avec nos engagements, tout en renforçant son impact et sa pertinence face aux défis futurs.



Conclusion

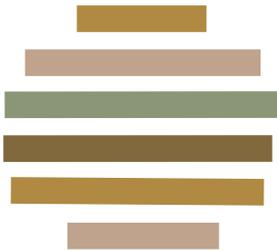
Cap sur 2025

En 2024, nous avons consolidé notre engagement en traduisant nos ambitions en actions concrètes, tout en renforçant les bases de notre mission. Les défis que nous avons relevés, qu'ils soient liés à la complexité des projets, aux attentes de nos parties prenantes ou aux indicateurs de performance, témoignent de notre détermination à conjuguer durabilité, innovation et excellence opérationnelle.

Mais cette année a aussi été marquée par une prise de conscience collective : celle qu'un avenir durable ne se construit pas seul. La transition écologique et sociétale que nous portons exige une mobilisation conjointe de nos collaborateurs, partenaires, et clients. Ensemble, nous devons créer un écosystème où ambition et responsabilité s'harmonisent, où chaque acteur joue un rôle clé dans la réalisation de nos objectifs communs.

En 2025, Aréfim franchira une nouvelle étape. Nous réviserons notre mission pour aller encore plus loin, en dépassant les objectifs déjà atteints et en repensant ceux qui nécessitent des ajustements. Cette révision sera, comme toujours, menée avec et pour ceux qui rendent cette transformation possible : nos équipes, nos partenaires et les territoires que nous servons.

L'avenir que nous construisons est celui d'un immobilier responsable et inclusif, où l'innovation et la résilience ouvrent la voie à des projets qui respectent autant la planète que ses habitants. Ensemble, nous prouvons que la durabilité peut être un moteur de performance et une source d'inspiration pour les générations futures.



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
- **Longevity (Questionnaire satisfaction clients)** : Kanon Tsuda, Principal Consultant ; Margaux Baboin, Senior Sustainability & Energy Analyst ; Antoine Maréchal (Création des standards d'Aréfim)



ENVIRONNEMENT

- **Terao** : Paul Clément - Directeur de projets, Directeur agence de Lyon ; Maelle Courtemanche - Cheffe de Projets ; Louise Surcouf - Cheffe de Projets -
- **KS lab** : Cécile Lepage, Responsable QHSE (KS groupe)
- **Elan (Economie circulaire)** : Guillaume GRUSON, Consultant Economie Circulaire et Réemploi
- **AFILOG (Approche LCBI)**



BIODIVERSITÉ

- **CDC Biodiversité:** Gaëlle Jardinier – Directrice Agence Centre-Ile-de-France ; Camille Brussier – Chargée d'études
- **Beeodiversity :** Valéry Fobe - BeeOdeveloper France ; Mélanie Rame – Project Manager
- **CPIE60 (ateliers Biodiversity) :** Marc Baldeck, Directeur CPIE60 ; Romain Huchin, Chargé d'études naturalistes - Région Grand Est (Subvention Entreprises Eau Biodiversité)



BIEN-ÊTRE
AU TRAVAIL

- **Questionnaire QVCT :** Steve Hoffmann – Chargé de prévention et d'ergonomie ; Cécile Lepage – Responsable QHSE ; Resilience – Analyse des résultats
- **Longevity (Questionnaire satisfaction salariés) :** Kanon Tsuda, Principal Consultant ; Margaux Baboin, Senior Sustainability & Energy Analyst
- **BeeForest (atelier événement réception) :** Mathieu Verspieren, Fondateur BeeForest
- **Initinere (OTI) :** Isabelle Lescanne – Associée ; Nina Comin – Planneure stratégique

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

CONTACT

Marion THIBAUT

Responsable RSE

mthibault@arefim-ge.com

AREFIM

Foncièrement engagés !