



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

500 000 m<sup>2</sup>

de bâtiments en développement

400 000 m<sup>2</sup>

de patrimoine

15 personnes

réparties sur 4 sites : Paris, Strasbourg, Lyon et Avignon.



2023

Aréfim, foncière créatrice de campus d'activités engagés, devenue **société à mission**

Certified



Corporation

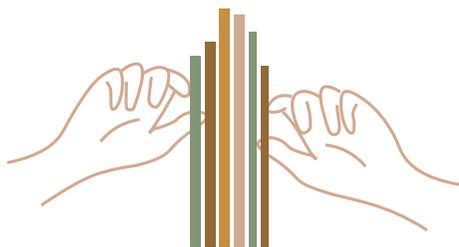
2024

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

Partis du constat que les zones industrielles étaient peu attrayantes et déconnectées de la ville, nous avons basé notre ADN sur quatre piliers :

## La coconstruction

---



Créer un projet commun en concertation avec l'ensemble des parties prenantes : les collectivités, les riverains, les clients.

## La biodiversité

---



Valoriser le territoire en respectant, en améliorant la faune et la flore et en instaurant un suivi des mesures dans le temps.

## L'environnement

---



Intégrer des solutions innovantes et ambitieuses au sein du bâtiment au-delà des certifications. Notre ambition est de réduire l'empreinte carbone de nos bâtiments et d'intervenir sur des friches industrielles.

## Le bien-être au travail

---



Fidéliser les collaborateurs et la priorité sociétale des entreprises. Nos pôles services permettent d'y répondre. La crèche, le restaurant, les espaces sportifs sont accessibles aux salariés et aux riverains les soirs et weekends.

# LE CAMPUS



RN4



86 000 m<sup>2</sup> ; 2 x  
12 600 m<sup>2</sup>; 6 000 m<sup>2</sup>

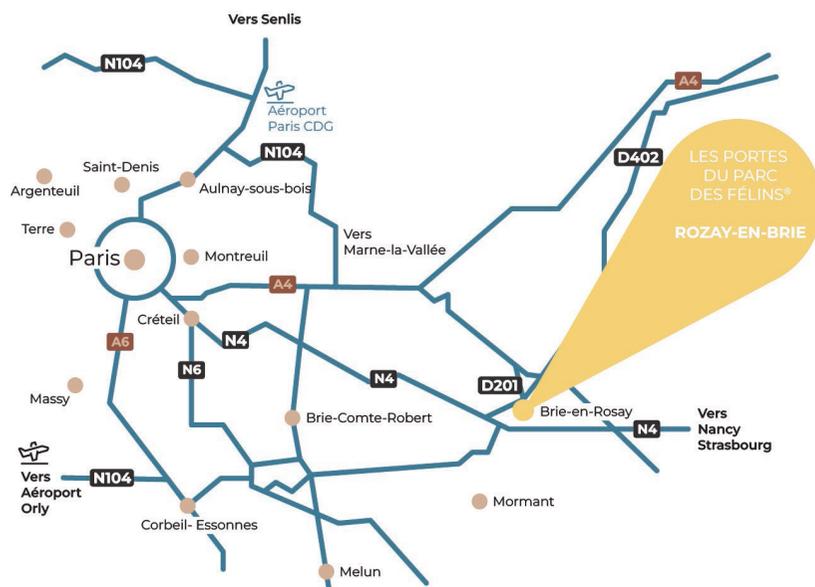


Biodiversité



Bien-être au travail

## LES ACCÈS



Situé sur une intersection routière (D201, RN4 : axe Paris-Nancy, Strasbourg) à 1 heure de Paris, ce pôle présente l'avantage d'être parfaitement desservi.



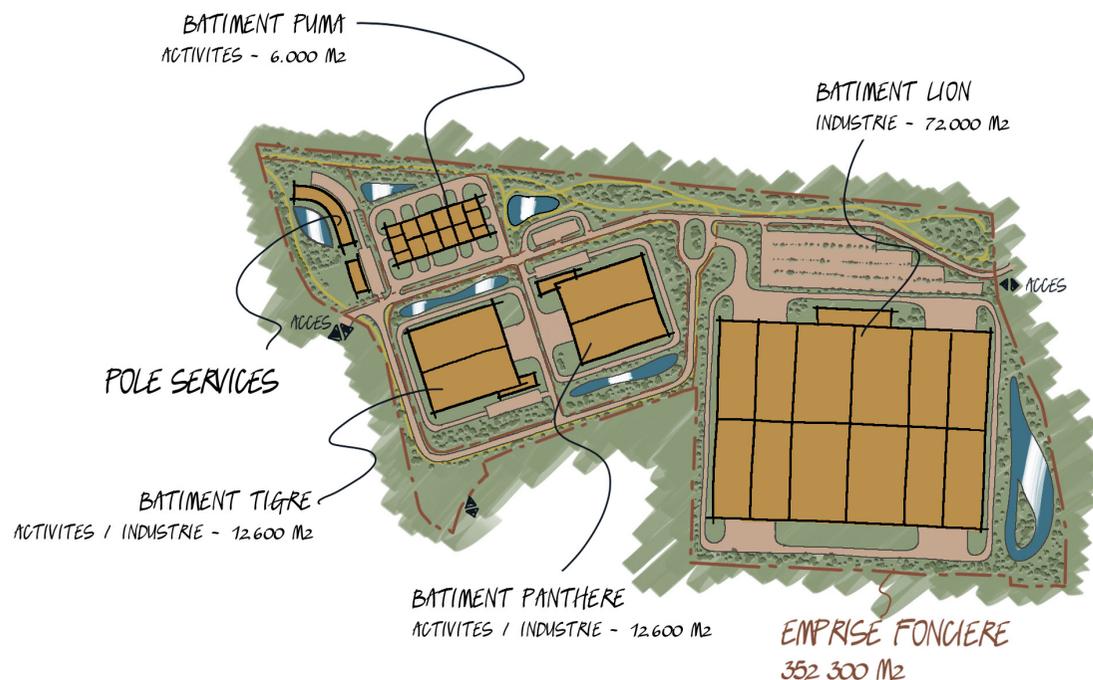
Gare de Mormant à 10km



Aéroport d'Orly à 40 km

Ce parc profitera également des atouts économiques de la région Parisienne : un territoire riche et dynamique où le bassin d'implantation est privilégié.

# LES BÂTIMENTS



## Surfaces

### Bâtiment Lion

- 86 000 m<sup>2</sup> à développer
- 2 600 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux

### Bâtiments Tigre et Panthère

- 2 bâtiments indépendants de 12 600 m<sup>2</sup> à développer
- 600 m<sup>2</sup> de bureaux et locaux sociaux par bâtiment

### Bâtiment Puma

- 6 000 m<sup>2</sup> à développer
- Bâtiment d'activités pour PME-PMI



## Certifications visées



BREEAM® Excellent Fully Fitted, HQE® Excellent, Biodiversity® Performant et BBCA

## Pôle services



2 500 m<sup>2</sup>: crèche, espaces sportifs, espaces de détente, covoiturage, mobilité douce (1,2 km de piste cyclable reliée jusqu'à Rozay-en-Brie).

## Livraisons



Autorisations administratives en cours d'obtention (T4 2026) - Livraison 15 mois après autorisations obtenues



## LA BIODIVERSITÉ

Notre objectif est de valoriser les territoires en bonifiant la biodiversité au sein de nos réalisations. Dans cette optique, nous apportons une amélioration de la biodiversité sur nos réalisations et nous sensibilisons nos parties prenantes aux enjeux de la préservation et de la restauration de cet écosystème.

La préservation de la biodiversité est indissociable au bon développement de notre entreprise.

Nous sommes convaincus que la concrétisation de nos engagements en faveur de la biodiversité sur l'ensemble de nos projets, est un gage de notre valeur ajoutée sur l'ensemble de nos bâtiments, de nos campus d'activités et envers nos utilisateurs.

En tant qu'acteur économique des territoires, nous dépendons d'écosystèmes équilibrés. Il en va donc de notre responsabilité de les protéger.

En amont de chaque développement, nous réalisons systématiquement une **étude 4 saisons**. Celle-ci nous permet d'identifier les enjeux environnementaux du site et d'adapter le projet selon les informations récoltées pendant l'année.

Ainsi, nous anticipons et évitons les zones à enjeux, nous réduisons l'impact du projet et finalement nous compensons les

enjeux inévitables. Ce sont des engagements forts en termes d'implication, de coûts et de délais.

Nos convictions se retrouvent dans nos actions volontaires. L'obtention du **label Biodiversity®** sur l'ensemble de nos sites apparaît comme une suite logique. Cet outil renforce notre engagement envers la biodiversité et valorise nos actions.

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

Notre ambition est de tendre vers une « Nature Positive ». Aussi, afin d'élaborer un indice d'évaluation de la biodiversité locale, nous avons rejoint le **club Indice de Biodiversité Locale (IBL)** créé par CDC Biodiversité en 2022.

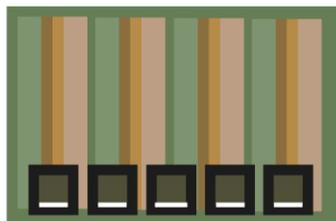
Cet indicateur sera complètement opérationnel en 2024 et mis en application sur chacun de nos projets. Son objectif est de développer un outil de mesure des gains de biodiversité et de développer une unité de mesure compréhensible, comparable et répliquable dans différents contextes.



## LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

### Bâtiment Lion

### Bâtiments Tigre et Panthère



Type de bâtiment

Bâtiment dos à dos Classe A

Bâtiment Classe A

Type de structure

Béton ou mixte

Béton ou mixte

Hauteur libre

11 m

11m

Charge permanente dallage

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

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

Référentiel SPK

NFPA

NFPA



Puissance électrique

2 x 1630 KVA

630 Kva

Nombre de stationnement PL

20 unités

4 unités

Nombre de stationnement VL

350 unités

50 unités

Entrées PL et VL séparées

Oui

Oui

Aire de manoeuvre cour  
camions

38 m

38 m



Nombre de portes à quai

Nous consulter

Nous consulter

Nombre d'accès plain-pied

4

2



# LES CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES ET JURIDIQUES

## CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES



Loyer € / HT / HC / M <sup>2</sup> / an	Nous consulter
---	----------------

Loyer payable par trimestre d'avance.  
A titre indicatif et informatif, il est précisé que les honoraires de gestion immobilière et technique sont calculés sur la base d'un montant annuel de 2% du loyer HT/HC/an.

### Indexation



A la date de prise du bail, par rapport au dernier indice ILAT connu lors de l'envoi de la LOI.  
Puis annuellement, à chaque date anniversaire du bail, sur la base de l'indice des loyers de activités tertiaires (ILAT), publié trimestriellement par l'INSEE.  
L'indexation ne peut être inférieure à 0.



Taxe foncière - Bâtiment Lion	
1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / an	20,19 €
3 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / an	21,67 €
Fiscalité	TVA taux en vigueur

Taxe foncière - Bâtiments Tigre et Panthère	
1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / an	10,50 €
3 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / an	11,27 €
Fiscalité	TVA taux en vigueur

Taxe foncière - Bâtiment Puma	
1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / an	5,91 €
3 <sup>e</sup> année € / m <sup>2</sup> / an	8,12 €
Fiscalité	TVA taux en vigueur

## CARACTÉRISTIQUES JURIDIQUES



Durée du bail
10 ans dont 9 années consécutives
Prise de l'effet du bail
A la date de livraison du bâtiment

Contact

**Nicolas JOULIA**

Directeur du développement

**+33 6 83 52 19 49**

[njoulia@arefim-ge.com](mailto:njoulia@arefim-ge.com)