

**RAPPORT  
DE  
MISSION**

**2025**



**AREFIM**

Foncièrement engagés !

# Ensemble,



**créons  
des lieux de vie**

**innovants,**

**au service  
des entreprises,  
de la communauté**

**et de la  
biodiversité.**





# SOMMAIRE

L'édito par Marion Thibault, Responsable RSE Aréfim	6
Synthèse	7
1. BILAN DES ACTIONS 2025 ET PERSPECTIVES	8
2. COCONSTRUCTION	16
A. Evolution et déploiement du pilier coconstruction en 2025	18
B. Exemples d'actions réalisées	24
C. Témoignage : Adrien Malleville, Directeur des opérations Aréfim	27
3. ENVIRONNEMENT	32
A. Evolution et déploiement du pilier Environnement en 2025	34
B. Exemples d'actions réalisées	52
C. Témoignage : Jérémie Pouponnot, Directeur des opérations - Payet	58



4.	BIODIVERSITÉ	62
A.	Evolution et déploiement du pilier Biodiversité en 2025	64
B.	Exemples d'actions réalisées	72
C.	Témoignage : Matthieu Rivet, Directeur Expertise & Appui réseau - CDC Biodiversité	78
5.	BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL	82
A.	Evolution et déploiement du pilier Bien-être au travail en 2025	84
B.	Exemples d'actions réalisées	95
C.	Témoignage : Mylène Princet-Heyd, Responsable RSE - KS groupe	98
6.	PERSPECTIVES 2026 & AXES DE PROGRÈS	102
	Conclusion par Benoît Duffours, Directeur général délégué - Aréfim	108
	Annexes	110





## L'édito

**Marion THIBAULT,**  
**Responsable RSE - Aréfim**

*« Piloter la mission d'Aréfim, c'est avant tout faire le lien entre une ambition collective et la réalité opérationnelle de nos projets. Mon rôle consiste à veiller à ce que notre raison d'être ne reste pas un principe théorique, mais se traduise concrètement dans nos pratiques, nos métiers et nos décisions quotidiennes.*

*Le comité de mission joue un rôle central dans cette dynamique. Il ne s'agit pas d'un organe de validation, mais d'un espace de travail exigeant, qui questionne, clarifie et challenge nos orientations. Les échanges menés depuis sa mise en place ont permis d'identifier ce qui fonctionne, ce qui reste à structurer et les marges de progrès sur chacun de nos axes de mission. Je tiens à remercier l'ensemble de ses membres pour leur implication et leur regard à la fois indépendant et constructif.*

*En interne, la démarche de mission progresse elle aussi. Les équipes se sont saisies progressivement des enjeux de coconstruction, d'environnement, de biodiversité et de bien-être au travail. Les retours du terrain nous ont conduits, en 2025, à faire évoluer nos objectifs opérationnels afin de les rendre plus lisibles, plus concrets et plus pilotables. Cette évolution témoigne de notre volonté de passer d'une logique d'intention à une logique de structuration.*

*Nous ne revendiquons pas une transformation achevée. En revanche, nous assumons une démarche de progrès, fondée sur l'expérimentation, l'apprentissage et la transparence. La mission d'Aréfim est un cadre de travail vivant, amené à évoluer au rythme de nos projets, de nos partenaires et des attentes des territoires.*

*Les fondations sont désormais posées. La suite consistera à consolider les outils, à renforcer le suivi des actions et à continuer à faire de la mission un levier utile pour améliorer concrètement la qualité, l'impact et la pertinence de nos projets ».*



## Synthèse

### Retour sur l'audit de mission 2025

L'audit réalisé par l'Organisme Tiers Indépendant (OTI) IN ITINERE confirme que, sur la période 2023-2025, Aréfim a bien engagé des moyens pertinents et obtenu des résultats concrets pour trois de ses quatre objectifs statutaires : la biodiversité, l'intégration de solutions environnementales et la coconstruction avec les parties prenantes.

Les vérificateurs soulignent, de manière factuelle, la cohérence entre les actions menées et les trajectoires annoncées : certifications environnementales, démarche bas carbone, outils internes, démarches de sensibilisation, mise en place de standards et de cadres méthodologiques.

Pour le quatrième objectif statutaire, lié au bien-être, l'OTI indique être « en impossibilité de conclure ».

Cette conclusion ne remet pas en cause l'engagement de l'entreprise, mais souligne l'absence d'éléments suffisants pour démontrer une mise en œuvre structurée et continue sur ladite période. Les démarches engagées (questionnaires internes, premiers événements avec un preneur) n'ont pas encore donné lieu à une vision consolidée, à une analyse formalisée ni à un plan d'action suivi.

Cette transparence est essentielle pour éviter tout risque de survalorisation ou de communication excessive : elle met en lumière un levier prioritaire de progrès, identifié de manière objective par l'auditeur.

Dans l'ensemble, l'avis motivé atteste donc d'une dynamique réelle sur trois objectifs, tout en appelant à un travail structurant sur le volet bien-être. Une conclusion équilibrée et utile qui renforce la crédibilité de la démarche de mission et guider les actions à venir.





# BILAN DES ACTIONS 2025 & PERSPECTIVES

# 1- Cadre stratégique 2025

Depuis l'adoption du statut de société à mission en 2023, Aréfim a progressivement transformé sa raison d'être en un cadre d'action opérationnel. Les retours d'expérience consolidés en 2024 et 2025, issus des projets, des équipes, du comité de mission et de l'audit OTI (Organisme Tiers Indépendant), ont permis d'aligner plus finement l'ambition stratégique avec la réalité des opérations. La révision de 2025 a clarifié le contenu concret de chaque pilier (coconstruction, environnement, biodiversité, bien être au travail) et renforcé leur traduction en leviers mesurables. L'objectif n'est pas d'élargir artificiellement le périmètre, mais de rendre les priorités plus lisibles, pilotables et cohérentes avec notre activité immobilière.

## 2- Synthèse des actions 2025 par pilier

En 2025, Aréfim a poursuivi le déploiement opérationnel de sa mission à partir de projets concrets et d'outils structurants.

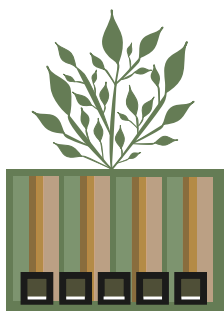
### Coconstruction



L'année a été marquée par le renforcement des démarches de dialogue avec les collectivités, les preneurs et les partenaires techniques, via la formalisation progressive d'une méthodologie de concertation et l'animation d'ateliers participatifs sur plusieurs opérations.

Les outils développés en 2024 (grille de lecture des fonciers, standards des projets, bail RSE) sont en cours d'intégration dans nos pratiques et seront ajustés à mesure des projets, pour favoriser une meilleure articulation entre enjeux territoriaux, attentes d'usages et arbitrages opérationnels.

## Environnement



Aréfim a poursuivi l'intégration de référentiels exigeants (certifications environnementales, calcul d'ACV, leviers de réduction de l'empreinte carbone des projets) et engagé une réflexion plus structurée sur la performance réelle en phase d'exploitation.

Les projets livrés et en chantier ont servi de terrains d'expérimentation pour tester des solutions bas carbone, la gestion raisonnée de l'eau et des approches de sobriété énergétique.

## Biodiversité



L'année a vu la montée en puissance des outils de suivi et de mesure, avec l'expérimentation de l'Indice de Biodiversité Locale (IBL), le déploiement du biomonitoring par les abeilles et l'intégration systématique de démarches de labellisation BiodiverCity®. Les opérations ont permis de tester à Duppigheim (67) des dispositifs concrets de renaturation, de continuités écologiques et de suivi scientifique et, à Bresles (60), des approches d'exploitation et d'entretien des espaces verts favorables à la biodiversité (gestion différenciée, maintien d'habitats, limitation des intrants...), et poursuivre des actions de sensibilisation des utilisateurs à la préservation de la biodiversité

## Bien-être au travail



Plusieurs actions ont été menées en interne (questionnaires QVCT, travaux sur l'organisation du travail) et à l'échelle des projets (services aux utilisateurs, événements ponctuels). Ces démarches gagneront à être harmonisées et formalisées pour consolider leur déploiement, comme l'a confirmé l'audit de mission.

### 3- Chantiers prioritaires et engagements



À la lumière des enseignements opérationnels et des analyses du comité de mission et de l'OTI, 2025 a été dédiée à la consolidation méthodologique et à l'harmonisation des pratiques, avec un cap clair par pilier.

#### Coconstruction

La priorité a été l'harmonisation des pratiques : formalisation d'une méthodologie commune, clarification des rôles, anticipation des parties prenantes en fonction des typologies de projets et capitalisation structurée des retours d'expérience. Cette démarche s'est accompagnée de la généralisation d'un cadrage projet intégrant objectifs de concertation et modalités de dialogue.

#### Environnement

Aréfim a évolué vers des objectifs plus mesurables : systématisation de l'analyse carbone, structuration d'une trajectoire de réduction des émissions (énergie/CO<sub>2</sub>) et des consommations d'eau, amélioration du suivi des consommations réelles en exploitation et intégration progressive des enjeux d'économie circulaire dans les arbitrages de conception.

#### Biodiversité

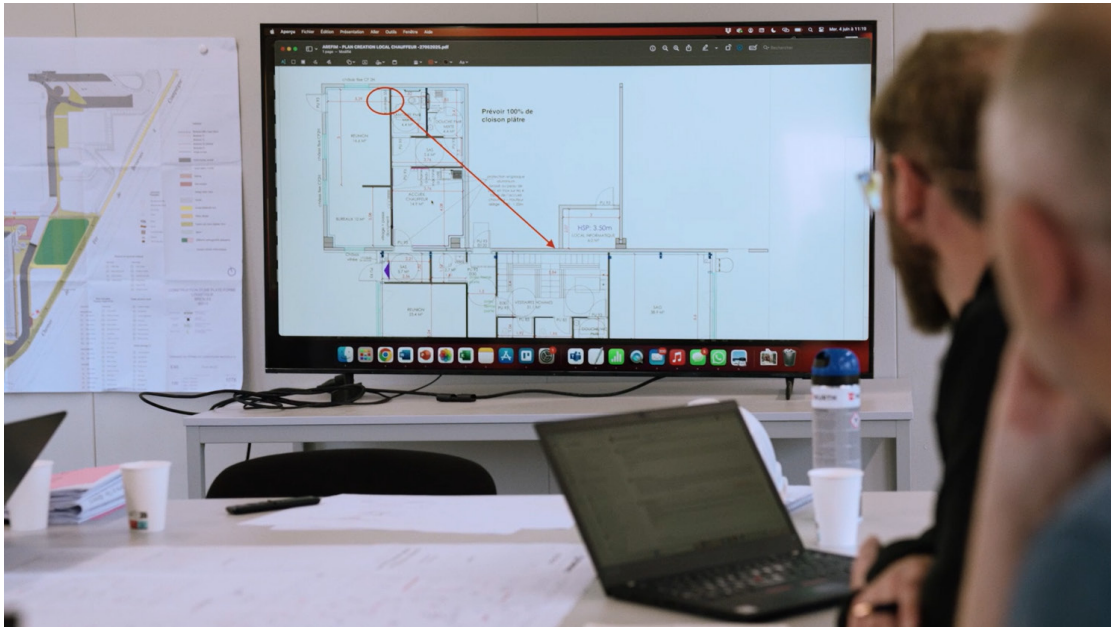
Les priorités opérationnelles ont porté sur le déploiement de l'IBL à l'échelle des projets, la poursuite du biomonitoring et la montée en cohérence des choix techniques paysagers. L'ambition a été de renforcer le pilotage scientifique et l'intégration en amont de la biodiversité dans la conception.

#### Bien-être au travail

2025 a constitué un tournant méthodologique : nous sommes passés d'initiatives ponctuelles à une démarche structurée, adossée à un diagnostic partagé, à des indicateurs dédiés, à des priorités d'action, ainsi qu'à un dispositif de suivi régulier couvrant l'interne et les projets.

## 4- Points de vigilance et axes d'amélioration

L'audit de mission et les retours des équipes font ressortir plusieurs enjeux clés pour la poursuite de la démarche. D'abord, le pilotage des indicateurs : si de nombreux outils existent désormais, leur articulation, leur fiabilité et leur appropriation doivent être consolidées afin d'éviter la dispersion et renforcer la lisibilité des progrès. Ensuite, la maturité des piliers demeure inégale, en particulier sur le bien-être au travail, qui appelle un investissement méthodologique supplémentaire pour atteindre un niveau de pilotabilité équivalent aux autres axes.

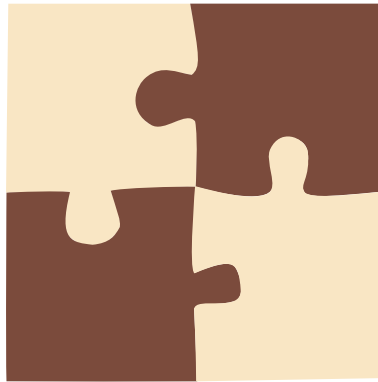


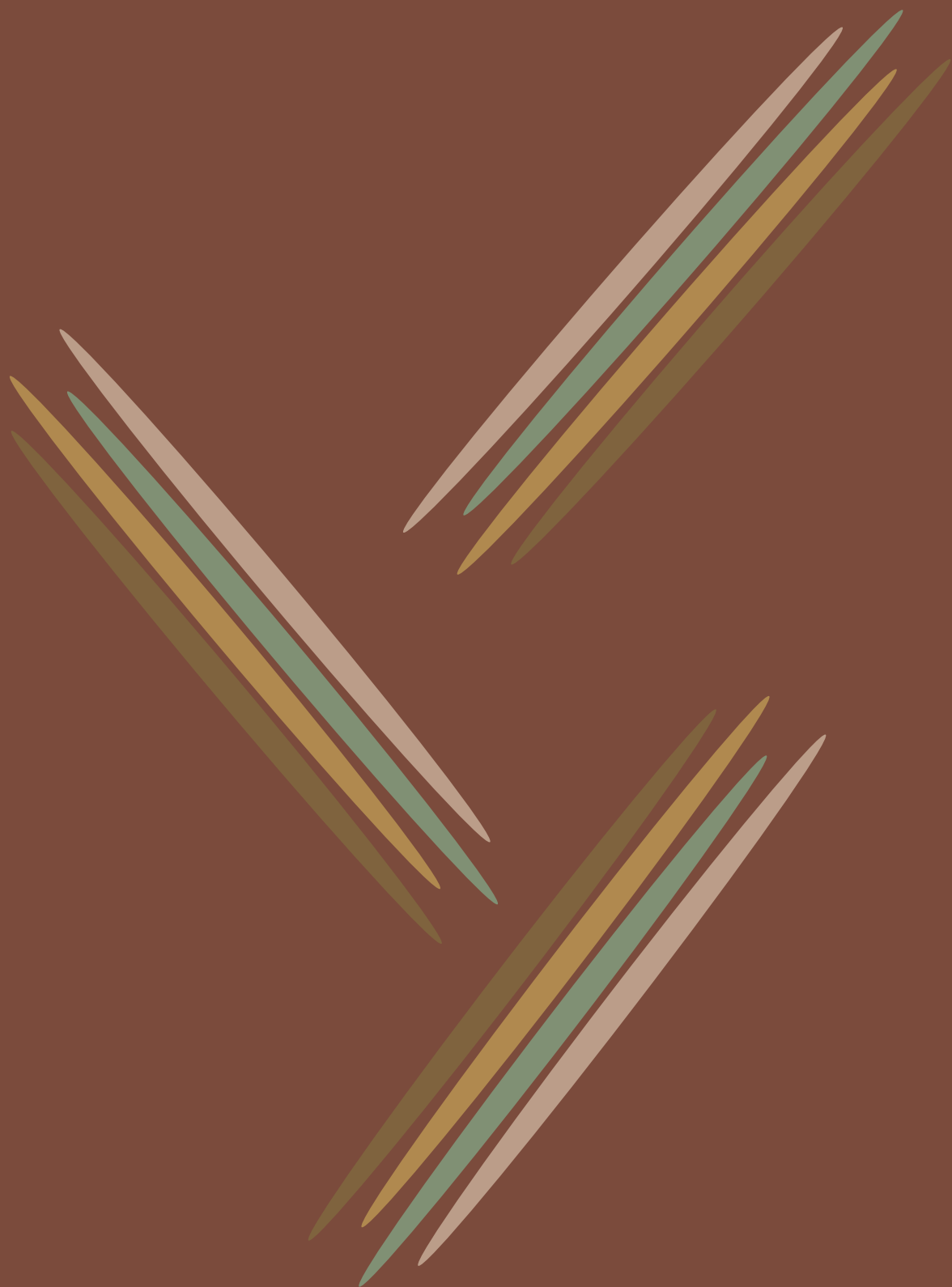
Réunion de COPIL À BRESLES (60)

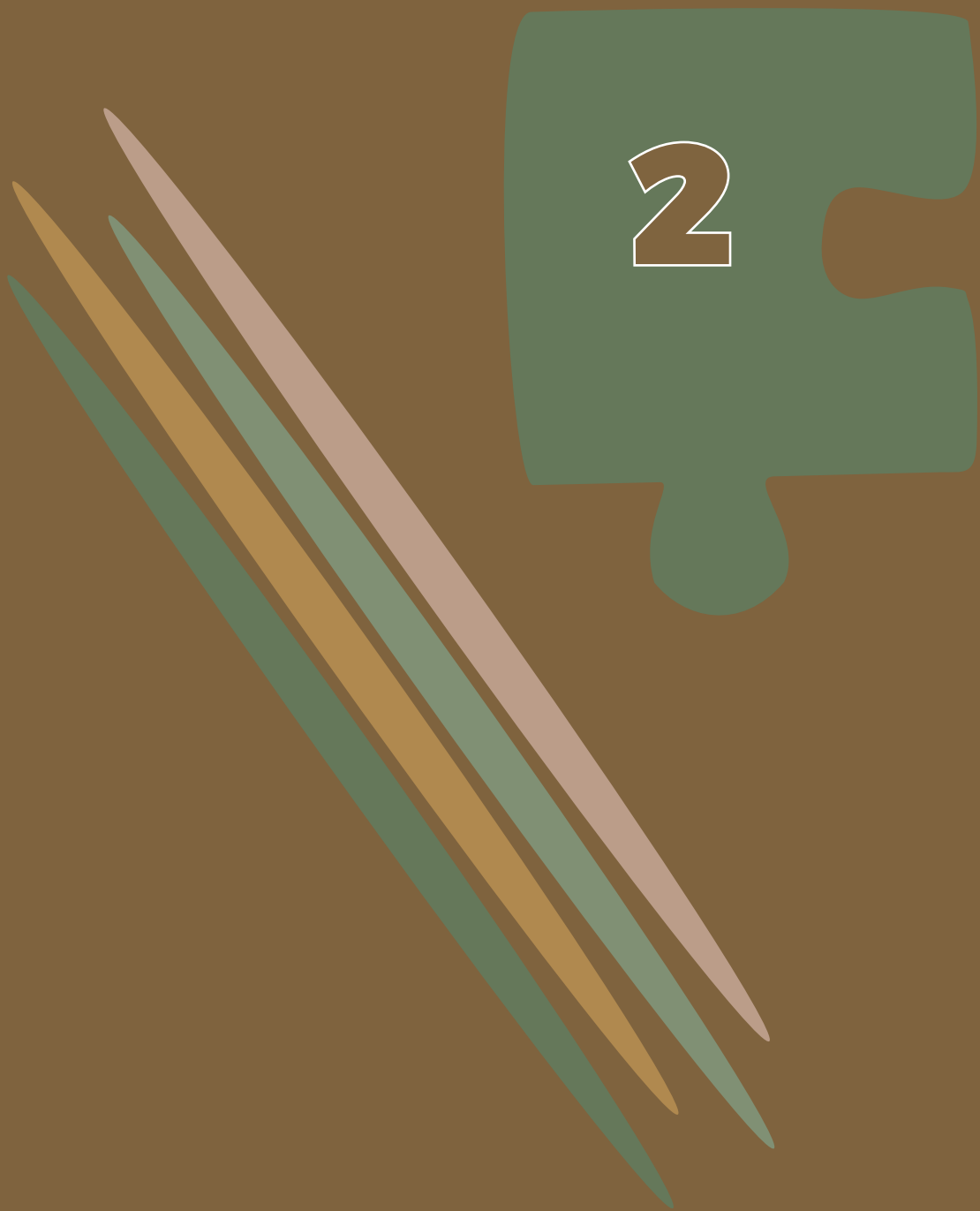
Par ailleurs, la mobilisation durable des parties prenantes reste un défi : la coconstruction nécessite du temps, de la pédagogie et des arbitrages dans des contextes économiques parfois contraints ; la dynamique est engagée mais dépend de l'adhésion progressive des preneurs et partenaires.

## 5- Posture de communication et principes de pilotage

Aréfim assume une posture factuelle dans sa communication. Depuis septembre 2025, nous avons mis en place une procédure anti-greenwashing sur l'ensemble de notre communication. Les résultats témoignent d'avancées, non d'aboutissements. La mission constitue un cadre de progression continue plutôt qu'une promesse de neutralité environnementale ou d'impact sociétal global. Cette exigence de mesure et de transparence guide l'ensemble des décisions de développement, de conception et de gestion, avec l'ambition d'une amélioration structurée et démontrable dans le temps.









# COCONSTRUCTION

## A. Evolution et déploiement du pilier coconstruction en 2025

Sur la période 2023-2025, Aréfim a fait évoluer sa démarche de co-construction en passant d'une logique de consultation générale à une approche plus structurée, contextualisée et opérationnelle, adaptée à chaque projet.



Bâtiment Louis Blériot à Bresles (60)

Les retours d'expérience ont mis en évidence que **la coconstruction n'est pas un modèle unique mais un processus à ajuster selon les enjeux locaux, les acteurs impliqués et les caractéristiques des projets**. Cette période a permis de travailler sur des outils de méthodologie tels que : grille de sélection foncière intégrant les enjeux territoriaux, bail RSE, ateliers avec les preneurs, questionnaires de satisfaction et premiers outils d'aide à la concertation. Certains de ces outils doivent encore faire l'objet d'une application pratique concrète.

Constatant la nécessité d'aller au-delà d'une approche générique, Aréfim a engagé en 2025 un travail de révision de ses objectifs opérationnels pour renforcer l'efficacité du dispositif : définition d'un cadrage de coconstruction

spécifique à chaque projet dès la phase de lancement, identification des parties prenantes locales, intégration de la concertation dans la conception et mise en place d'indicateurs de suivi. Cette évolution traduit une démarche de progrès continue, sans revendiquer d'impact généralisé ou automatique, mais en s'inscrivant dans une logique de structuration progressive et d'amélioration mesurable de la qualité du dialogue et de l'ancrage territorial des projets.

### 1- Reformulation de l'objectif opérationnel 1



**Avant** : Consulter 100 % des parties prenantes prédéfinies aux différentes étapes du projet.



**Après** : Définir et mettre en œuvre, pour chaque projet, une démarche de coconstruction adaptée au contexte local, en consultant les parties prenantes clés identifiées et en intégrant leurs contributions tout au long du cycle de vie du projet.

En quoi cette reformulation nous aide au quotidien ?

Le passage d'un objectif fondé sur un taux de consultation (« consulter 100% des parties prenantes ») à **une démarche de coconstruction adaptée à chaque projet**, marque un changement important dans notre manière de piloter la mission.

Concrètement, cette reformulation :

- **Déplace le focus du quantitatif vers le qualitatif** : il ne s'agit plus seulement de cocher une liste de parties prenantes, mais de s'assurer que les échanges sont utiles, adaptés au contexte local et intégrés aux décisions du projet.
- **Donne plus de souplesse aux équipes projet** : chaque projet peut définir ses parties prenantes clés, ses temps de concertation et ses modalités d'échange en fonction des enjeux réels du territoire, plutôt que d'appliquer un cadre uniforme.

- **Renforce la traçabilité et la crédibilité de la démarche** : l'objectif porte sur l'intégration des contributions tout au long du cycle de vie du projet, ce qui permet de documenter des actions concrètes et vérifiables, sans survaloriser leur impact.
- **Aligne mieux la mission avec la réalité de nos projets immobiliers** : la coconstruction devient un levier de qualité de projet et d'ancrage territorial, et non une obligation administrative.

En résumé, cette reformulation permet de faire de la coconstruction un outil de pilotage utile, au service des projets et des équipes, plutôt qu'un indicateur formel déconnecté du terrain.

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Cartographier et impliquer les parties prenantes locales :

- Identifier les acteurs clés du territoire : collectivités, riverains, associations, usagers, entreprises locales ;
- Organiser une réunion de lancement de projet coconstruction (en interne et avec les parties prenantes) ;
- Créer et utiliser la grille de sélection foncière pour identifier les enjeux locaux (environnement, mobilité, tensions locales, ...) ;
- Créer une fiche "objectifs de coconstruction" spécifique au projet et par étape du projet (objectifs, parties prenantes, modalités, risques/leviers).

### Phase de conception et concertation :

- Mener au moins une action de dialogue territorial (atelier, échanges mairie/preneur, consultation usagers) ;
- Réaliser un atelier de concertation locale avec la commune, riverains ou usagers ("imaginer les usages du site demain") ;
- Intégrer les enjeux de mobilité décarbonée via un échange avec collectivités ou futurs utilisateurs ;
- Prévoir des aménagements coconstruits dans le programme (espaces de détente, panneaux pédagogiques, cheminements).

### Phase de chantier :

- Valoriser les partenaires et fournisseurs locaux (entreprises, matériaux, savoir-faire) ;
- Définir ce que veut dire « local » pour notre secteur d'activité ;
- Assurer une communication de chantier transparente (panneaux, newsletter, etc.) ;
- Organiser des visites de chantier (élus, riverains, scolaires).

### Phase de post-livraison :

- Mener une enquête de satisfaction auprès des parties prenantes (preneur, collectivité, voisinage) un an après la livraison ;
- Capitaliser sur les retours d'expérience pour enrichir les projets suivants (fiche REX, transferts entre projets).

### Indicateurs de process



Part de projets ayant une fiche « objectifs coconstruction » mise à jour à chaque étape du projet ;



Nombre d'enquêtes de satisfaction réalisées auprès de nos preneurs pour chacun de nos développements ;



Nombre d'enquêtes de satisfaction réalisées auprès des collectivités pour chacun de nos développements.

## 2- Création de l'objectif opérationnel 2

Définir et mettre en œuvre, pour chaque projet, une démarche de finance verte alignée avec les standards européens, afin d'anticiper les exigences des investisseurs, d'accéder à des financements bonifiés, et de renforcer la crédibilité RSE et la valeur long terme de nos actifs.

En quoi ce nouvel objectif fait évoluer notre mission et notre vision ?

L'intégration d'un objectif dédié à la finance verte constitue une évolution structurante de la mission d'Aréfim. Elle permet de relier plus directement nos engagements environnementaux et sociétaux aux mécanismes économiques et financiers qui conditionnent la pérennité, l'image et la valeur de nos actifs.

Jusqu'à présent, la mission s'exprimait principalement à travers des actions opérationnelles sur les projets. Ce nouvel objectif introduit une lecture systémique intégrant les attentes des investisseurs, des financeurs et des cadres réglementaires européens dans la trajectoire de la mission. Il ne s'agit pas de revendiquer une conformité généralisée ou immédiate, mais de structurer une capacité progressive à s'aligner sur des référentiels reconnus (taxonomie européenne, articles 8, GRESB).

Concrètement, cet objectif :

- **Clarifie** la direction stratégique de la mission en la positionnant comme un levier de création de valeur à long terme, et non comme un périmètre dissocié des enjeux financiers.
- **Anticipe** les évolutions réglementaires et de marché, en préparant les équipes à intégrer dès la conception des projets des critères de durabilité mesurables et vérifiables.
- **Renforce** la cohérence globale de la mission, en alignant les engagements environnementaux avec les critères d'évaluation externes utilisés par les investisseurs, sans sur-promesse d'impact.
- **Améliore** la lisibilité et la crédibilité de la démarche RSE, en s'appuyant sur des standards européens existants plutôt que sur des engagements auto-déclaratifs.

En intégrant la finance verte comme objectif opérationnel, Aréfim fait évoluer sa mission vers une approche plus mature et transversale, où la finance verte devient un critère structurant de décision et de pilotage.

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Identifier et mobiliser les partenaires clés :

- Banques, organismes de certification (Certivéa...), AFR ;
- Organiser des rencontres régulières avec les banques partenaires et AFR pour anticiper leurs attentes.

### Evaluer l'alignement et planifier la mise en conformité :

- Réaliser un audit d'un programme déjà réalisé ;
- Mesurer et publier le taux d'alignement taxonomique du projet (CA, CAPEX, OPEX) ;
- Intégrer les résultats dans un reporting consolidé à destination des investisseurs.

### Intégrer les critères taxonomiques dès la conception :

- Intégrer dès la conception les critères taxonomiques (économie circulaire, adaptation climatique, biodiversité, eau, normes sociales) ;
- Prévoir des certifications (HQE®, BREEAM®, Certivéa) conditionnant l'accès à des financements bonifiés ;
- Capitaliser sur les audits et certifications pour valoriser l'entreprise auprès des investisseurs et dans les futures valorisations.

### Indicateurs de suivi



% de développements alignés avec la taxonomie européenne ;

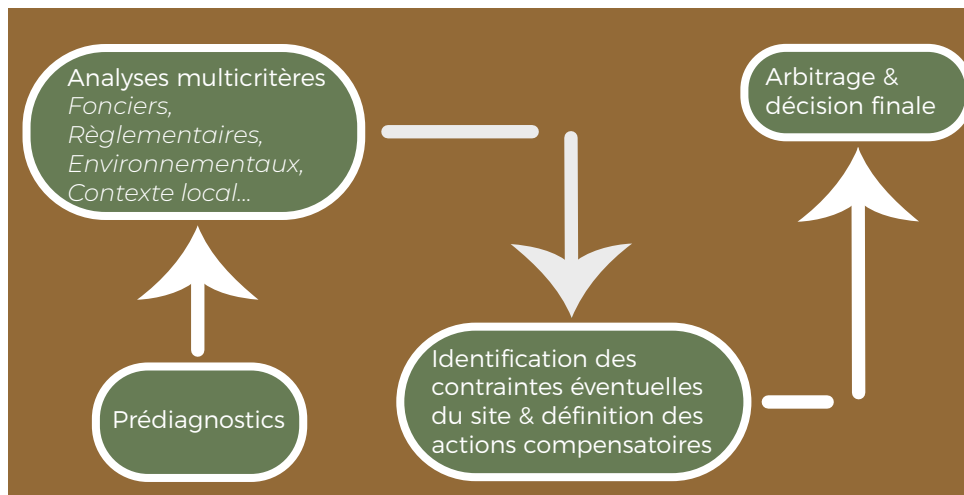


Taux d'alignement d'Aréfim avec la taxonomie européenne.

## B. Exemples d'actions réalisées

### Réalisation d'une grille de sélection des fonciers

Afin de renforcer la qualité et la transparence de nos choix d'implantation, Aréfim a développé une grille de sélection foncière permettant d'évaluer, de manière homogène et argumentée, l'ensemble des opportunités identifiées sur le territoire. Cet outil répond à un double objectif : sécuriser la faisabilité des projets dès les phases amont, et intégrer les enjeux RSE, notamment environnementaux, territoriaux et éthiques, dans nos décisions foncières.



### Résumé de l'audit taxonomie de nos actifs à Bresles (60) et Duppigheim (67)

Dans le cadre de la feuille de route Climat et des exigences de transparence de notre mission, Aréfim a fait réaliser en 2025 un audit d'alignement Taxonomie Européenne sur deux actifs récemment livrés : à Bresles (pour le bâtiment Antoine de Saint-Exupéry) et Duppigheim (phase 1).

Cet audit analyse leur contribution aux objectifs européens de lutte contre le changement climatique, ainsi que le respect des critères « *Do No Significant Harm* ».

## LES PORTES DE L'OISE - BRESLES (60)

### Résultat : trajectoire d'alignement à consolider

L'actif présente un bon niveau de conformité sur plusieurs volets :

- exigences énergétiques réglementaires respectées ;
- tests d'étanchéité réalisés et corrections engagées ;
- ACV disponible ; GTB conforme ;
- exigences eau, pollution, économie circulaire et biodiversité conformes.

L'actif n'est pas considéré aligné avec la Taxonomie à ce stade, car :

- l'étude d'exposition aux risques climatiques identifie des risques significatifs ;
- sans plan d'adaptation défini dans un délai de cinq ans (obligation Taxonomie).

Enjeu principal : finaliser un plan d'adaptation climatique (mesures techniques à définir) pour lever le dernier point bloquant.

## ZEBRA PARK - DUPPIGHEIM (67)

### Résultat : trajectoire d'alignement à consolider

Plusieurs éléments sont conformes :

- exigences énergétiques réglementaires respectées ;
- ACV complète ; GTB conforme ;
- exigences eau / pollution / écoconception / biodiversité respectées.

L'actif reste toutefois non aligné à ce stade, en raison de trois points :

- DPE vierge, faute d'une année complète de consommation (obligation pour évaluer l'efficacité énergétique) ;
- test d'étanchéité à l'air en cours ;
- absence de solutions d'adaptation climatique alors que l'étude identifie des risques élevés (sécheresse notamment).

Enjeu principal : finaliser le DPE + test d'étanchéité + plan d'adaptation climatique.

## Fresque des cuves sprinkler à Duppigheim (phase 2) :

Dans la continuité du travail artistique engagé sur nos réalisations, Aréfim a poursuivi en 2025 une démarche de coconstruction créative pour imaginer la fresque qui habillera la cuve sprinkler du projet de Duppigheim (Phase 2).

Comme pour l'ensemble des fresques développées sur nos sites, cette création n'a pas été décidée unilatéralement : elle résulte d'un atelier collectif réunissant les preneurs, les équipes Aréfim et l'artiste Stom500.



Fresque réalisée sur des cuves sprinkler à Duppigheim - Phase 2

Cet atelier a permis d'ouvrir un espace d'échange autour de mots, des couleurs, d'images et de valeurs. Les participants ont partagé ce qui fait sens dans leur métier, leur quotidien, leur équipe : l'union, la solidarité, la visibilité, l'envie d'un nouveau départ commun. Ces contributions ont servi de matière première à la construction du design.

À l'issue de cette séance, les preneurs ont choisi la fresque intitulée « *On avance ensemble-solidaire* », qui reflète le mieux leur identité et l'esprit du site.



## Témoignage



**Adrien MALLEVILLE**  
Directeur des opérations - Aréfim

*En 2025, la coconstruction s'inscrit clairement comme un pilier dans ma pratique quotidienne. Nous sommes passés d'une logique d'intention – consulter, informer, associer – à une logique d'intégration concrète des parties prenantes dans la vie du projet. Ci-dessous, des exemples concrets de coconstruction sur différentes phases d'un projet :*

*A Bresles (60), la phase post-livraison a été particulièrement structurante. En complément d'un suivi assidu des phases réserves et GPA (Garantie de Parfait Achèvement), nous avons organisé un échange formalisé avec le preneur afin d'identifier, de manière transparente, les points positifs du projet mais aussi les difficultés rencontrées. Cet exercice n'était pas uniquement un bilan relationnel ; il a permis d'engager des actions correctives concrètes et d'alimenter nos retours d'expérience pour les projets suivants. Cette étape a renforcé notre conviction qu'une véritable coconstruction ne s'arrête pas à la livraison du bâtiment, mais se prolonge dans l'usage.*

*Concernant le site de Duppigheim II (67), la coconstruction s'est matérialisée tout au long de la phase chantier. Le projet a évolué au fil*

*des échanges entre les équipes, les partenaires techniques et les futurs utilisateurs. Cette interaction permanente nous a permis d'ajuster certains choix en cours d'exécution, d'anticiper des contraintes d'exploitation et de sécuriser l'adéquation entre le bâtiment livré et les besoins réels. Cette manière de travailler demande du temps et de la coordination, mais elle améliore concrètement la qualité finale du projet.*

*A Marigny (79), dans le cadre d'une future messagerie, nous avons intégré le bail vert dès la phase BEFA (Bail en l'Etat Futur d'Achèvement). Cette anticipation contractuelle a permis d'engager très en amont des discussions structurantes avec le futur preneur sur les consommations énergétiques, les choix d'énergies, les usages du bâtiment, la gestion des déchets et les objectifs de performance en exploitation.*

*En positionnant ces sujets dès la contractualisation d'un projet, la coconstruction ne se limite plus à la conception technique ; elle devient un cadre d'engagement partagé sur la durée, alignant les ambitions environnementales avec les réalités d'usage et d'exploitation.*

*En amont des projets, l'application de la grille foncière avec les équipes Développement et notre responsable RSE a également marqué une évolution importante.*

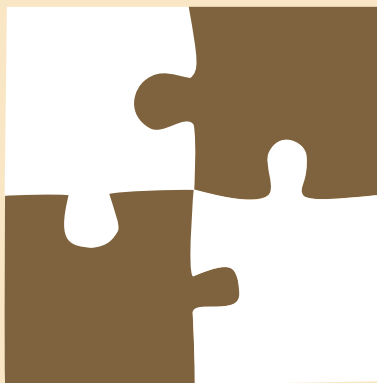
*L'objectif n'est plus seulement d'identifier un foncier disponible en fonction de sa taille et de sa localisation, mais d'analyser collectivement les enjeux propres à chaque site : contraintes environnementales, acceptabilité locale, mobilité, contexte territorial. Cette étape nous aide à décider, dès l'origine, si un projet est pertinent et sous quelles conditions il peut s'inscrire durablement dans son environnement.*

*Enfin, la présentation de notre projet de campus d'activités lors d'une réunion publique à Roye (80) a illustré cette volonté d'ouverture : expliquer*

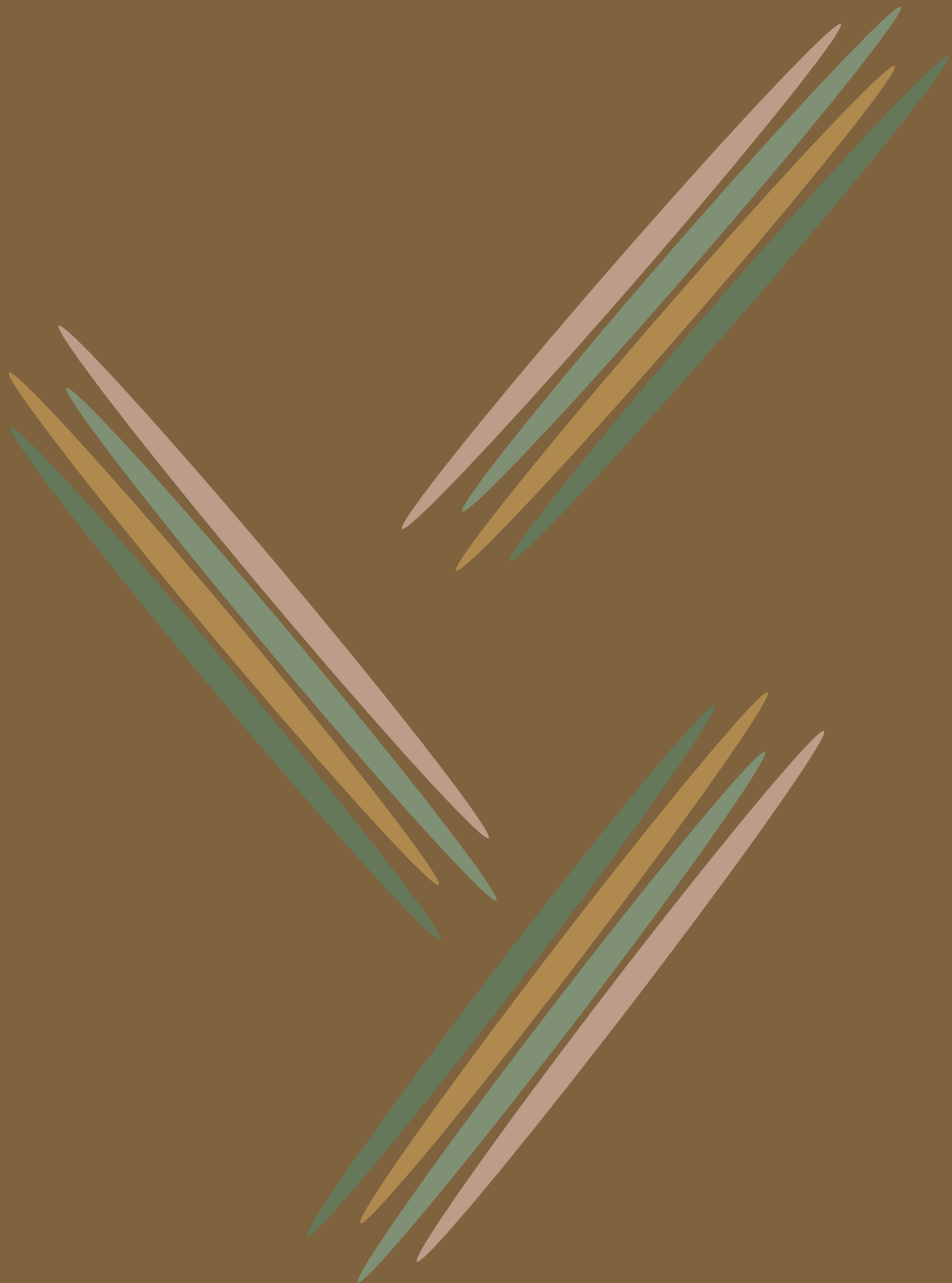
*le projet, répondre aux interrogations des élus et des riverains, entendre les attentes locales. Ces échanges contribuent à renforcer l'ancrage territorial et à ajuster notre posture. La coconstruction ne garantit pas l'absence de tension, mais elle permet d'instaurer un dialogue plus transparent et plus mature.*

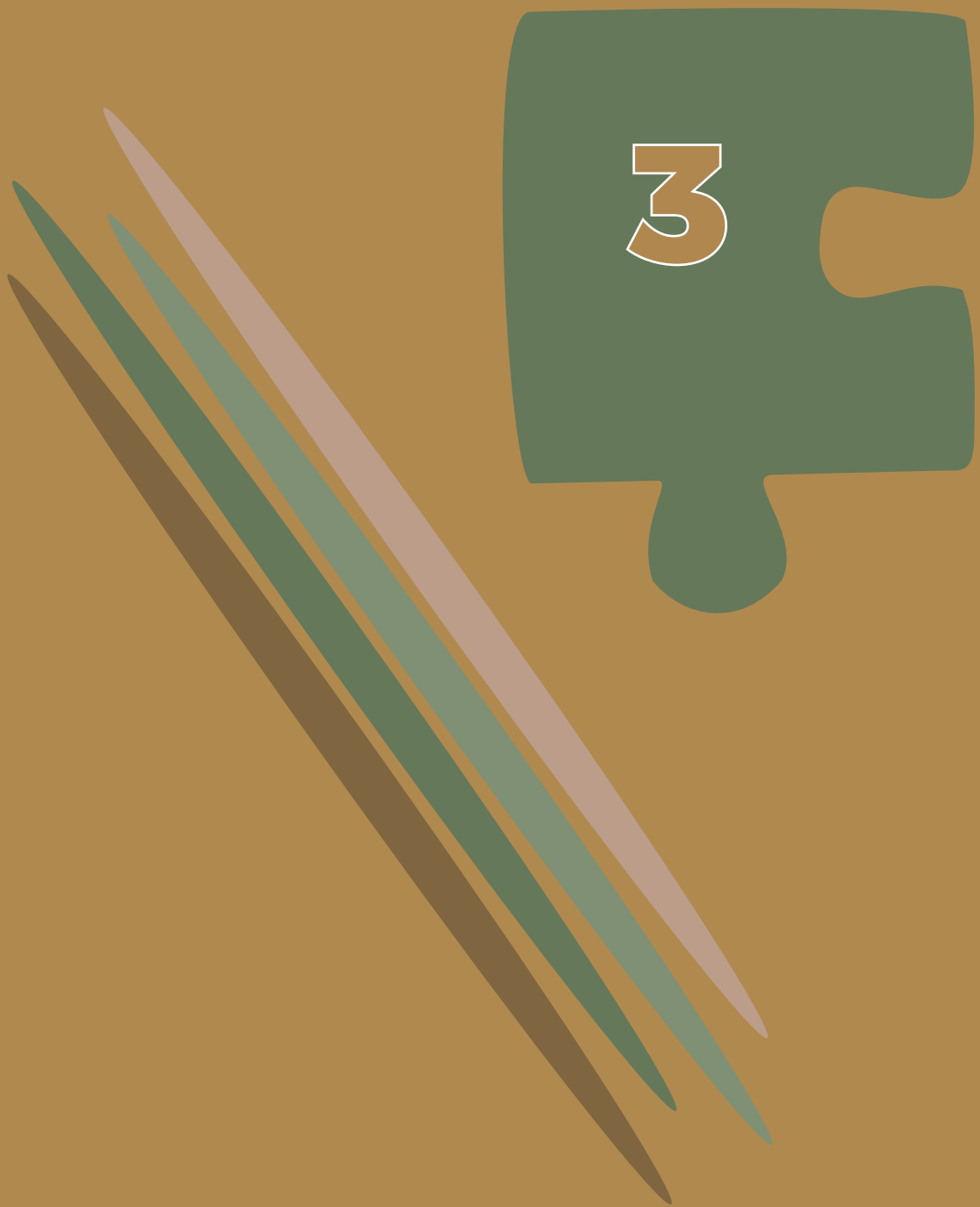
*La reformulation de notre objectif – passer d'un taux de consultation à une démarche adaptée à chaque projet – a rendu la mission plus utile opérationnellement. Le cadre est clair, tout en laissant la souplesse nécessaire pour tenir compte des réalités du terrain.*

*La coconstruction devient ainsi un véritable outil de pilotage au service de la qualité des projets et de leur intégration territoriale, plutôt qu'un indicateur formel. C'est une évolution exigeante, progressive, mais structurante pour la crédibilité de notre démarche de société à mission.*











# ENVIRONNEMENT

## A. EVOLUTION ET DEPLOIEMENT DU PILIER ENVIRONNEMENT EN 2025

Entre 2023 et 2025, la démarche environnementale d'Aréfin est passée d'un objectif général d'intégration de solutions « ambitieuses » à une structuration progressive autour de leviers opérationnels mesurables et différenciés selon les typologies de projets (bureaux, logistique, messagerie).



Intérieur de l'entrepôt Pro à Pro à Duppigheim (67)

Les retours d'expérience, notamment issus des échanges avec les utilisateurs et des premières actions déployées (sensibilisation aux certifications environnementales, dispositifs de réduction des consommations d'eau, expérimentations sur certains sites...), ont mis en évidence la nécessité de traduire nos ambitions environnementales en objectifs identifiés chiffrables et pilotables.

En 2025, ce travail s'est concrétisé par la révision des objectifs opérationnels autour de plusieurs axes structurants : généralisation de l'analyse carbone des bâtiments via une méthodologie commune d'ACV, trajectoire de réduction des émissions scope 3 à horizon 2030, amélioration de la performance énergétique réelle des bâtiments, réduction de l'empreinte eau, développement

de l'économie circulaire et intégration de critères de réversibilité.

Ces orientations s'accompagnent d'indicateurs de suivi et de projets pilotes visant à tester certaines solutions avant leur éventuelle généralisation. Cette démarche s'inscrit dans une logique de progrès continu. Elle repose sur des objectifs vérifiables, en visant une amélioration de la mesure de la performance environnementale de chaque projet.

### 1- Conservation de l'objectif opérationnel 1

100% de nos projets certifiés BREEAM® Excellent Fully Fitted et HQE® Excellent.

Pourquoi avons-nous conservé cet objectif ?

L'objectif visant à maintenir 100 % de nos projets certifiés BREEAM® Excellent Fully Fitted et HQE® Excellent peut, à première vue, sembler maîtrisé, dans la mesure où il correspond aujourd'hui au niveau atteint par l'ensemble de nos opérations. Pour autant, sa conservation dans le cadre de la mission répond à plusieurs enjeux structurants.

Tout d'abord, les référentiels de certification évoluent régulièrement. Les exigences associées aux niveaux « Excellent » se renforcent au fil des révisions, tant sur les critères environnementaux que sur les modalités de justification et de performance réelle. Atteindre ce niveau à un instant donné ne garantit donc pas automatiquement sa reconduction dans le temps.

Maintenir cet objectif permet d'inscrire Aréfim dans une dynamique d'adaptation continue face à des standards en constante évolution.

Ensuite, la généralisation de ces certifications sur l'ensemble des projets nécessite une mobilisation constante des équipes, dès les phases amont de conception jusqu'à la livraison. Le maintien de cet objectif permet de rappeler que ce niveau de performance n'est pas acquis par défaut, mais résulte de choix techniques, organisationnels et budgétaires qui doivent être arbitrés à chaque projet.

Enfin, conserver cet objectif au sein de la mission permet de garantir un socle commun de performance sur l'ensemble du portefeuille, sans revenir pour autant une exemplarité absolue. Il s'agit d'un cadre de référence, reconnu et vérifiable, qui contribue à la lisibilité de notre démarche auprès des parties prenantes externes, tout en laissant la place à des axes de progrès complémentaires (performance énergétique réelle, carbone, biodiversité, usages).

Ainsi, cet objectif ne traduit pas une volonté de figer un niveau de performance, mais au contraire de sécuriser dans le temps un standard exigeant, appelé à évoluer au rythme des référentiels, des attentes du marché et des enjeux environnementaux.

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Gouvernance & intégration des objectifs certification:

- Formaliser les standards de construction d'Aréfim rappelant l'exigence "BREEAM® Excellent Fully Fitted et HQE® Excellent" pour tous nos projets.

### Certifications visées :



- Intégrer systématiquement cet objectif dans nos cahiers des charges ;
- Mettre à jour les standards de construction Aréfim selon les évolutions des référentiels.

### Anticipation & conception environnementale

- Réaliser un pré-diagnostic de certification dès l'esquisse pour identifier les points sensibles (énergie, carbone, biodiversité, eau, chantier propre...);
- Prévoir des réserves budgétaires liées aux critères renforcés (qualité de l'air, confort, énergie, matériaux, biodiversité),
- Mettre en place une validation environnementale à chaque phase du projet :
  - Grille de lecture des fonciers : avec explication ;
  - Grille de conception ;

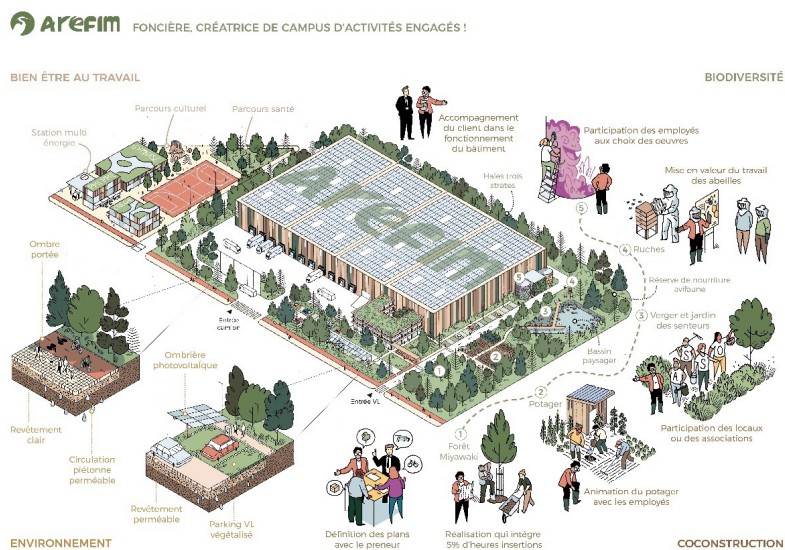
- Suivi de chantier.

### Intégration dans la chaîne de valeur

- Exiger des engagements certifiables dans les appels d'offres promoteurs et entreprises ;
- Associer les entreprises aux objectifs dès le démarrage via des réunions de sensibilisation certification ;
- Imposer des procédures chantier (gestion déchets, pollution, bruit, eau, matériaux responsables).

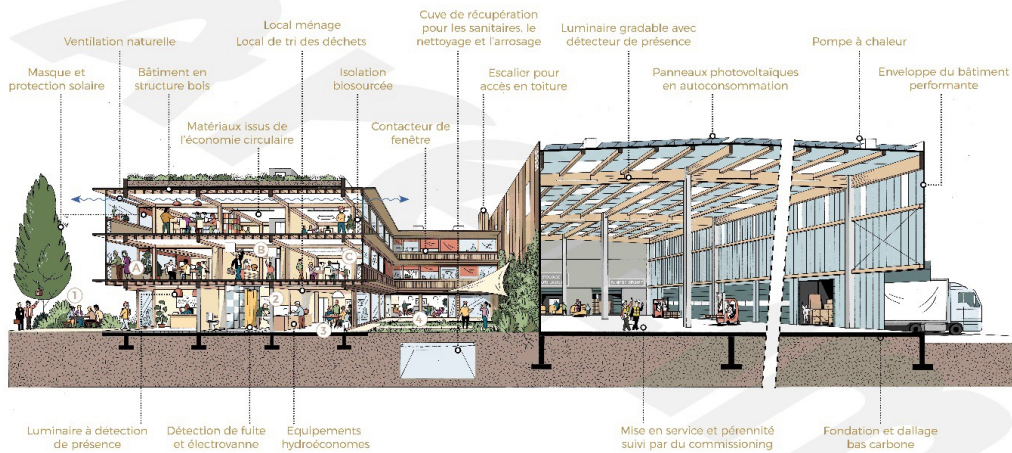
### Suivi, documentation & conformité certification

- Tenir un tableau de bord certification par projet (avancement, preuves, risques, actions correctives) ;
- Organiser des revues internes trimestrielles pour vérifier la conformité aux exigences BREEAM®/HQE® ;
- Consolider toutes les preuves documentaires (fiches techniques, DOE, contrôles qualité, audits).



### Les standards d'Aréfim - Coupes des bureaux et de l'entreprise

**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

**Les standards d'Aréfim - Coupes des bureaux et de l'entreprise**

**Formation & montée en compétence**

- Former régulièrement les équipes internes (développement, technique, travaux) sur les évolutions des référentiels, les bonnes pratiques de conception certifiée, les risques de non-conformité ;
- Organiser des ateliers certifications avec les AMO pour partager les nouveautés et retours d'expérience.

**Amélioration continue & innovation**

- Capitaliser sur chaque projet via des retours d'expérience formalisés ;
- Identifier des axes d'amélioration sur les thématiques clés : énergie, matériaux, biodiversité, confort...
- Tester de nouvelles solutions durables sur certains projets pilotes (matériaux recyclés, systèmes innovants, monitoring occupant) ;
- Participer aux groupes de travail Certivéa et BREEAM® pour anticiper les évolutions.

**Indicateurs de suivi**



% de projets certifiés BREEAM® Excellent Fully Fitted ;



% de projets certifiés HQE® Excellent.

## CERTIFICATIONS



### Les Portes de l'Oise-Bresles (60)



#### Bâtiment Antoine de Saint-Exupéry

**Certifications obtenues :** BREEAM® Excellent Fully Fitted (74,8% certificat Réalisation), E2C1.

**Certification visée :** BiodiverCity® Performant.



#### Bâtiment Louis Blériot

**Certifications obtenues :** BREEAM® Excellent Fully Fitted (74,5% certification Réalisation), HQE® Excellent et BBCA.

**Certification visée :** BiodiverCity® Performant.

# CERTIFICATIONS



## Zebra Park-Duppigheim (67)



### Phase 1

**Certifications obtenues :** BREEAM® Excellent Fully Fitted (74,9% certification Conception), HQE® Excellent.

**Certification visée :** BiodiverCity® Performant.



### Phase 2

**Certifications obtenues :** BREEAM® Excellent Fully Fitted, HQE® Excellent.

**Certification visée :** BiodiverCity® Performant.

## 2- Reformulation de l'objectif opérationnel 2



**Avant** : Réduire de 30 % nos émissions Carbone scope 3 par m<sup>2</sup>.



**Après** : Atteindre 340 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pour les entrepôts et 700 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pour les bureaux d'ici 2030.

En quoi cette reformulation nous aide au quotidien ?

Le passage d'un objectif de réduction relative (« -30 % de nos émissions carbone scope 3 par m<sup>2</sup> ») à des seuils d'intensité carbone définis par typologie de bâtiment, constitue une évolution majeure dans le pilotage opérationnel de la mission.

L'objectif initial présentait deux limites importantes : il ne précisait ni le niveau de référence à partir duquel la réduction devait être mesurée, ni les typologies de projets concernées. En pratique, cela rendait difficile la comparaison entre les projets, la vérification des résultats et l'intégration de cet objectif dans les décisions de conception.

La nouvelle formulation apporte plusieurs bénéfices concrets :

- **Elle fixe un niveau cible clair et vérifiable**, exprimé en kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>, ce qui permet de mesurer objectivement la performance carbone de chaque projet, sans ambiguïté sur la base de calcul.
- Elle renforce l'ambition de décarbonation par rapport à l'objectif initial.
- **Elle distingue les typologies de bâtiments**, en reconnaissant que les entrepôts et les bureaux présentent des usages, des systèmes techniques et des contraintes très différents. Cette différenciation rend l'objectif plus réaliste et plus pertinent pour les équipes projet.
- **Elle facilite l'intégration du carbone dès les phases amont**, en donnant aux concepteurs et aux équipes une valeur cible à atteindre, utilisable directement dans les ACV et les arbitrages techniques.

- **Elle renforce la traçabilité et la comparabilité des résultats**, en permettant de suivre les performances projet par projet et dans le temps.
- **Elle limite les risques de surinterprétation ou de greenwashing**, en remplaçant une promesse de réduction relative difficilement vérifiable, par des objectifs d'intensité carbone alignés avec des méthodologies reconnues.

En résumé, cette reformulation transforme un objectif théorique de réduction en un outil de pilotage concret, adapté aux réalités des projets d'Aréfim et directement mobilisable par les équipes dans leur travail quotidien.

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Fixer des objectifs de réduction

- Définir des cibles de réduction carbone par typologie de projet ;
  - Bureaux : 700 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>,
  - Entrepôts secs : 340 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>,
  - Entrepôts frigorifiques : à déterminer,
  - Messagerie : à déterminer,
- Identifier et associer les fournisseurs clés à ces objectifs, avec un suivi spécifique.

### Intégrer le carbone dans la chaîne de valeur

- Intégrer des clauses bas carbone dans les appels d'offres, cahiers des charges et baux RSE ;
- Développer des solutions de conception bas carbone ;
  - Matériaux recyclés ou biosourcés,
  - Béton bas carbone,
  - Production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, récupération de chaleur, etc.).

- Développer en partenariat avec nos preneurs des solutions d'exploitation bas carbone ;
  - Logistique optimisée.
  - Mobilité décarbonée.

#### **Mesurer & suivre les émissions**

- Réaliser le bilan carbone d'Aréfim annuellement.

#### **Résultats 2025 à afficher**

- Réaliser une ACV carbone couvrant l'ensemble du cycle de vie, de chacun de nos projets, dès la phase de conception, puis réaliser une mise à jour après la livraison du projet pour obtenir l'impact carbone consolidé du bâtiment ;
- Consolider les résultats dans un reporting carbone annuel.

#### **Sensibiliser et accompagner les parties prenantes**

- Organiser des ateliers carbone avec fournisseurs, clients et collectivités ;
- Remettre un "guide carbone" aux clients et utilisateurs à la livraison ;
- Expérimenter des solutions bas carbone en phase exploitation en partenariat avec nos preneurs.

#### **Innover et coopérer**

- Nouer des partenariats avec Certivéa, label bas carbone, et filières locales de réemploi ;
- Expérimenter de nouvelles solutions techniques sur certains projets pilotes.

#### **Indicateurs de suivi**



Nombre de développements avec une ACV carbone réalisée dès la conception ;



Nombre de projets ayant atteint les objectifs 340 kgeqCO<sub>2</sub> pour les entrepôts et 700 kgeqCO<sub>2</sub> pour les bureaux.

### 3- Création de l'objectif opérationnel 3

Atteindre d'ici 2030 un niveau de consommation énergétique des pre-neurs limité à 20 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les entrepôts (chauffés à 12 °C) et 65 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux.

En quoi ce nouvel objectif fait évoluer notre mission et notre vision :  
L'ajout d'un objectif dédié aux émissions dites "scope 4", entendues ici comme les émissions associées aux consommations énergétiques des pre-neurs, traduit une évolution importante de la mission d'Aréfim. Il répond au constat que l'impact réel de nos projets ne s'arrête pas aux émissions liées à leur conception et à leur construction (scope 3), mais se prolonge tout au long de leur phase d'exploitation.



Toiture photovoltaïque de Pro à Pro à Duppigheim (67)

Même si Aréfim ne maîtrise pas directement les usages ni les comportements des preneurs, l'entreprise dispose de leviers structurants en amont, notamment à travers :

- les choix de conception architecturale et technique ;
- le niveau de performance énergétique des bâtiments livrés ;
- les équipements mis à disposition ;
- la capacité des projets à limiter les consommations structurelles indé-

pendamment des usages, et à travers la mise en place d'un « bail RSE », permettant de contractualiser les engagements en matière environnementale du preneur.

Cet objectif vise donc à reconnaître et assumer cette responsabilité indirecte, sans revendiquer un contrôle total des consommations finales.

La définition de cibles chiffrées, exprimées à la fois en intensité carbone et en consommation énergétique par m<sup>2</sup>, permet :

- de dépasser une approche centrée uniquement sur le bilan carbone réglementaire ;
- d'inscrire la mission dans la durée d'exploitation des actifs ;
- de relier directement la qualité de conception des projets à leurs performances réelles d'usage.

La distinction entre entrepôts et bureaux reflète une approche réaliste et opérationnelle, tenant compte des différences de fonctionnement, de température de consigne et d'intensité d'usage.

Enfin, cet objectif s'inscrit dans une logique de progrès mesurable. Il constitue un cadre de pilotage permettant d'orienter les choix techniques, d'évaluer les performances atteintes et d'identifier les leviers d'amélioration, en cohérence avec les principes de transparence et de responsabilité portés par la mission d'Aréfim.

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Fixer des objectifs de réduction

- Définir des cibles de performance énergétique par typologie de bâtiment :
  - Bureaux,
  - Entrepôts secs,
- Entrepôts frigorifiques ;
- Messageries ;
- Associer les preneurs en amont (audit de leur site précédent, analyse de leur contexte de travail) pour ajuster les objectifs.

### Intégrer l'efficacité énergétique dès la conception

- Optimiser l'enveloppe du bâtiment (isolation thermique, réduction des ponts thermiques, étanchéité à l'air) ;
- Installer des systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (CVC) performants ;
- Intégrer l'éclairage LED basse consommation et détecteurs de présence ;
- Favoriser l'éclairage naturel (orientation, ouvertures, puits de lumière) ;
- Déployer des équipements d'énergie renouvelable (photovoltaïque, récupération de chaleur, géothermie) ;
- Mise en œuvre d'une GTB de classe A en Bureaux et B en entrepôt.

### Sensibiliser et accompagner les preneurs

- Intégrer le preneur dans la conception pour favoriser les bonnes pratiques en exploitation ;
- Création d'un Bail RSE ;
- Signature du bail RSE avec nos preneurs.

### Mesurer & suivre les consommations

- Mettre en place une méthodologie de suivi des consommations post-livraison (énergie, eau...) ;
- Réaliser systématiquement une évaluation post-livraison sur l'usage réel du bâtiment ;
- Développer un reporting consolidé des consommations des preneurs.

### Innover et coopérer

- Tester des solutions innovantes (stockage d'énergie, pilotage intelligent des consommations, effacement) ;

- Développer des partenariats avec des opérateurs énergétiques et start-ups spécialisées dans la gestion énergétique des bâtiments.

### Indicateurs de suivi



Nombre de développements bénéficiant d'une étude thermique réalisée dès la conception et qui atteint les objectifs de performance visés ;



Consommations énergétiques réelles moyennes (kWh/m<sup>2</sup>/an) par typologie de bâtiments ;

#### 4- Création de l'objectif opérationnel 4

Minimiser l'empreinte eau de nos projets, de la construction à l'exploitation, via une démarche de conception sobre en ressources et un suivi en exploitation permettant d'adapter les solutions pour garantir une amélioration continue.

En quoi ce nouvel objectif fait évoluer notre mission et notre vision ?

L'introduction d'un objectif dédié à la réduction des consommations d'eau marque une évolution importante de la mission d'Aréfim, en élargissant la réflexion environnementale au-delà des seuls enjeux carbone et énergétiques.

Jusqu'à présent, la thématique de l'eau était principalement abordée de manière ponctuelle, à travers certaines solutions techniques intégrées aux projets. En définissant un objectif chiffré et temporel, Aréfim affirme sa volonté de prendre en compte l'utilisation de cette ressource reconnue comme un enjeu environnemental majeur, en adoptant et structurant une approche mesurable.

Cet objectif permet :

- **D'intégrer** l'enjeu de l'eau dès la conception des bâtiments, en incitant à comparer les projets à un bâtiment de référence clairement défini (2022), ce qui facilite le pilotage et la vérification des performances.

- **De renforcer** la cohérence de la mission, en prenant en compte un levier d'impact environnemental souvent moins visible mais déterminant sur le long terme.
- **D'orienter** les choix techniques vers la sobriété, qu'il s'agisse des équipements sanitaires, de la gestion des eaux pluviales ou des usages liés à l'exploitation des sites.
- **D'inscrire** la mission dans une logique de progrès, sans revendiquer une maîtrise totale des consommations finales, celles-ci restant en partie dépendantes des usages des preneurs.



Charpente mixte bois/ béton

En intégrant la réduction des consommations d'eau comme objectif opérationnel, Aréfim fait évoluer sa mission vers une vision plus complète de la performance environnementale des projets. Toutefois, si Aréfim affirme sa volonté de réduire les consommations d'eau en phase construction et en phase exploitation par rapport à un bâtiment type de 2022, Aréfim n'a pas pour objectif pour le moment de se donner un objectif précis de ces réductions. L'objectif est simplement d'évaluer les moyens qui ont été mis en œuvre et développés pour atteindre, dans un premier temps, une réduction quelle qu'elle soit.

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Fixer des objectifs de réduction

- Définir des seuils cibles de consommation par typologie (entrepôts, bureaux, messageries) ;
- Intégrer des clauses types de performance eau aux marchés de travaux et au bail RSE.

### Intégrer la réduction des consommations d'eau dès la conception

- Installer des équipements hydro-économiques (chasses d'eau double débit, robinets temporisés, etc.) ;
- Développer la récupération d'eaux pluviales pour l'arrosage, l'entretien et les usages techniques ;
- Étudier la réutilisation des eaux grises pour le réseau incendie sur un projet pilote d'ici 2026 ;
- Étudier systématiquement la mise en place de bassins de phytoépurations.

### Sensibiliser et accompagner les preneurs

- Diffuser un "guide sobriété eau" aux preneurs et exploitants ;
- Création d'un Bail RSE ;
- Organiser des ateliers de sensibilisation à l'économie d'eau.

### Mesurer & suivre les consommations

- Installer des compteurs divisionnaires et sous-comptages par usage ;
- Consolider les résultats dans un reporting annuel partagé avec investisseurs et parties prenantes.

### Innover et coopérer

- Développer des projets pilotes intégrant des solutions innovantes (récupération d'eaux grises, phytoépurations),

#### Indicateurs de suivi



Nombre de développements ayant une ACV eau réalisée dès la phase conception ;



% de projets intégrant un système de récupération/réutilisation ;



Nombre de projets pilotes intégrant une innovation eau ;



Consommation moyenne d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) par bâtiment.

## 5- Création de l'objectif opérationnel 5

Déployer une démarche de réemploi et de réutilisation de matériaux sur chacun de nos projets.

En quoi ce nouvel objectif fait évoluer notre mission et notre vision :  
L'introduction d'objectifs dédiés au réemploi des matériaux et à la réduction des déchets de chantier marque une évolution significative de la mission d'Aréfim vers une approche plus complète de la prise en compte de l'impact environnemental des phases de construction.

Jusqu'à présent, les enjeux liés aux déchets et à l'économie circulaire étaient principalement traités à travers les exigences réglementaires et les cadres de certification. En mettant en place une démarche de réemploi, Aréfim fait le choix de structurer progressivement ses pratiques, en tenant compte des opportunités de réemploi disponibles pour les projets.

Cet objectif permet :

- **D'inscrire** l'économie circulaire comme un axe explicite de la mission, en reconnaissant que le réemploi et la réutilisation nécessitent des phases d'expérimentation avant une éventuelle généralisation.
- **De tester** des solutions concrètes sur un périmètre maîtrisé, à travers des projets pilotes, afin d'identifier les leviers techniques, économiques et organisationnels réellement mobilisables.
- **De renforcer** le pilotage des déchets de construction, en comparant les projets à un bâtiment de référence commun, ce qui facilite l'évaluation des progrès réalisés sans revendiquer une réduction absolue d'impact.
- **D'aligner** la mission avec les évolutions réglementaires et de marché, tout en adoptant une trajectoire réaliste, fondée sur l'apprentissage et le retour d'expérience.

En intégrant ces objectifs, Aréfim fait évoluer sa mission vers une vision plus

systémique de la construction, qui ne se limite pas à la performance du bâtiment livré, mais prend également en compte les impacts liés aux modes constructifs.

### **LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER**

- Définir des cibles minimales de réemploi/recyclage sur chaque opération ;
- Intégrer des clauses “déchets & économie circulaire” dans les marchés et baux.

#### **Développer l'économie circulaire**

- Favoriser des matériaux recyclés, recyclables et biosourcés ;
- Créer des zones de tri et stockage avec signalétique claire dans chaque projet ;
- Mettre en place une méthodologie de réemploi dès la phase conception.

#### **Sensibiliser et accompagner les preneurs**

- Diffuser un “guide déchets et économie circulaire” aux preneurs et exploitants ;
- Création d'un Bail RSE ;
- Mise en place du bail RSE auprès de nos preneurs ;
- Organiser des ateliers de sensibilisation au tri et traitement des déchets ;
- Former les entreprises de travaux et partenaires aux pratiques de tri.

#### **Mesurer & suivre les consommations**

- Mettre en place une traçabilité des flux de déchets (chantier & exploitation) ;
- Consolider les résultats dans un reporting annuel partagé avec investisseurs et parties prenantes.

#### **Innover et coopérer**

- Nouer des partenariats avec filières locales de réemploi/valorisation ;
- Expérimenter des solutions innovantes (chantier zéro déchet, réemploi *in situ*).

#### **Indicateurs de suivi**



Atteindre un taux de 80% de valorisation des déchets de chantier ;



Nombre de développements pilotes intégrant des solutions d'économie circulaire.

## B - Exemples d'actions réalisées

En 2025, Aréfim a poursuivi l'évaluation de l'impact carbone de l'ensemble de ses actifs en développement au travers de la réalisation d'Analyses du Cycle de Vie (ACV), représentant une empreinte totale de 1 895 tCO<sub>2</sub>eq tCO<sub>2</sub>e.

Cette démarche illustre l'engagement d'Aréfim en faveur d'une gestion fine des données et d'une meilleure compréhension des impacts carbone de son portefeuille en développement.

L'évaluation du carbone incorporé est à cet égard essentielle, car elle prend en compte les émissions liées à la production, au transport, à la construction, à la maintenance, au remplacement et à la fin de vie des matériaux et composants du bâtiment. Alors que le carbone incorporé représente une part significative de l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments et est estimé à environ 10 % des émissions mondiales de CO<sub>2</sub> liées à l'énergie, sa mesure et sa réduction constituent un levier clé pour contribuer aux objectifs climatiques de long terme.

### Cibles de réduction carbone et résultats par typologie de projet

- Bureaux : 700 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2030 :
  - [Bresles \(bâtiment A. de Saint-Exupéry\)](#) livré en avril 2023 - 1023\* kgeqCO<sub>2</sub> m<sup>2</sup>,
  - Duppigheim (phase 1) livré en janvier 2025 - 951\*\* kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>,
  - [Bresles \(bâtiment L. Blériot - phase 1\)](#) livré en décembre 2025 - 652\*\* kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>,
  - Duppigheim (phase 2) livré en février 2026 - 957\* kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.
- Entrepôts « secs » : 340 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> en 2030 :
  - [Bresles \(bâtiment A. de Saint-Exupéry\)](#) livré en avril 2024 - pas de données disponibles,
  - [Bresles \(bâtiment L. Blériot- phase 1\)](#) livré en décembre 2025 - 316\* kg qCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

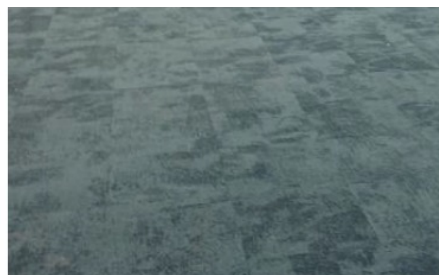
\*Données de Conception. L'ACV doit encore être mise à jour en phase réalisation

\*\* Données de Réalisation.

- Entrepôts frigorifiques - cible de réduction de carbone encore à déterminer:
  - Duppigheim (Phase 1) livré en janvier 2025 - 476\*\* kgeqCO2/m<sup>2</sup>,
  - Duppigheim (Phase 2) livré en février 2026 - 537\*\* kgeqCO2/m<sup>2</sup>,
- Messagerie : cible de réduction de carbone encore à déterminer.

**Test de nouvelles solutions durables sur certains projets pilotes (matériaux recyclés, systèmes innovants, ...)**

- Matériaux recyclés - moquette (Duppigheim),



- Charpente bois bureaux (Bresles - Bâtiment L. Blériot),

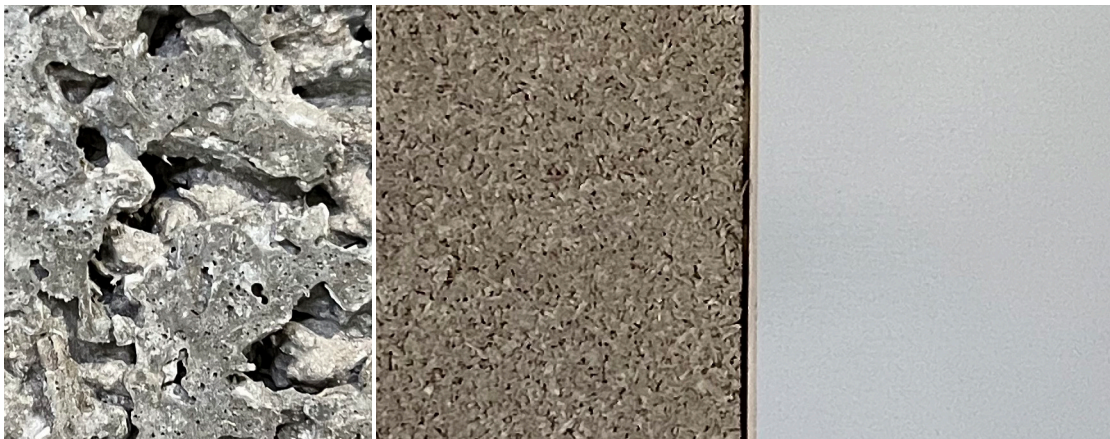


- Production d'énergies renouvelables (Duppigheim),
- Isolation biosourcée (Bresles - Bâtiment A. De Saint-Exupéry),
- Dallage bas carbone (Duppigheim, phase 2),

- Charpente bois entrepôt (Bresles – Bâtiment L. Blériot),



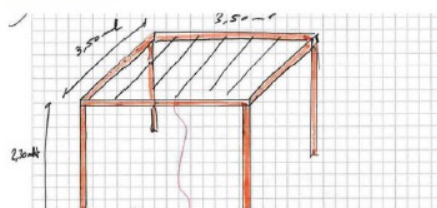
- Béton de bois (Bresles – Bâtiment L. Blériot),



- Réutilisation de matériaux - Pergola + tables (Duppigheim),

1/ Pergolas

a/ schéma de principe



- Barrière en bois,



- Borne recharge vélo.



- Place végétalisée.



## Définir des cibles de performance énergétique (en 2030) par typologie de bâtiment

- Bureaux : 65 kWh/m<sup>2</sup>/an :

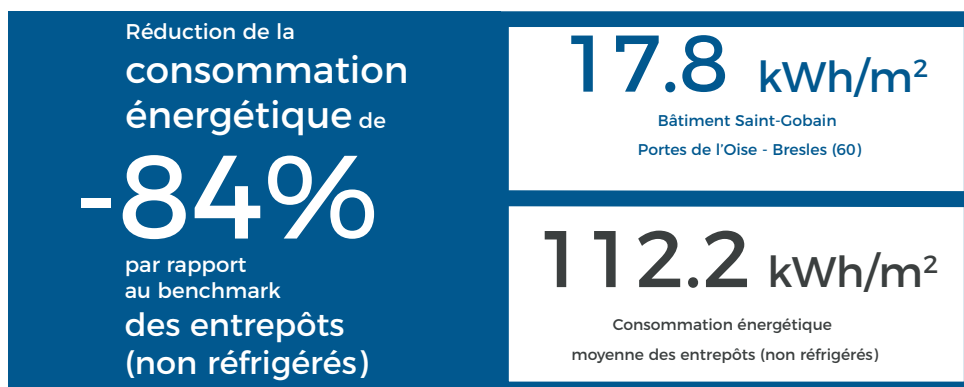
Bresles (Bâtiment A. de Saint-Exupéry) : consommations comprises dans les consommations présentées ci-dessous :

Duppigheim (phase1) : consommations comprises dans les consommations présentées ci-dessous.

- Entrepôts « secs » : 20 kWh/m<sup>2</sup>/an :

Bresles (Bâtiment A. de Saint-Exupéry),

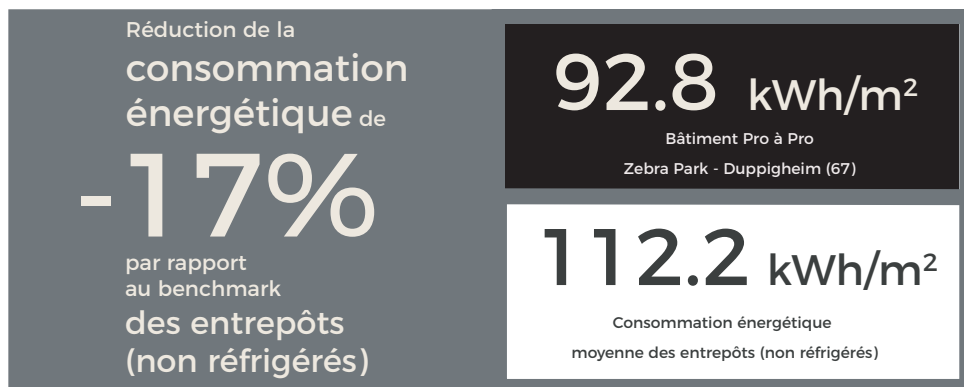
Données des factures énergétiques du site pour l'année 2025 :



- Entrepôts frigorifiques - cible énergétique encore à déterminer :

Duppigheim (phase1),

Données des factures énergétiques du site pour l'année 2025:



Ces consommations sont très performantes malgré le fait que le bâtiment soit réfrigéré.

- Messageries cible énergétique encore à déterminer.

## Consommations eau

Bresles (Bâtiment A. de Saint-Exupéry),

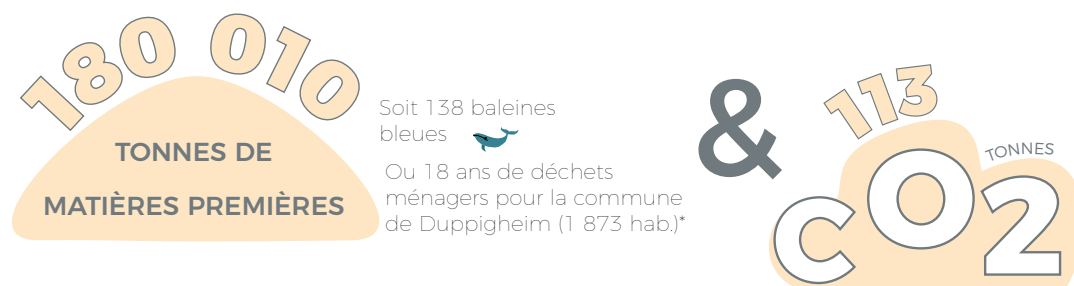
Données des factures eau du site : 521 m<sup>3</sup>/an pour l'année 2025.

Duppigheim (Phase 1),

Données des factures eau du site : 4441 m<sup>3</sup>/an pour l'année 2025.

## Résultats de l'économie circulaire réalisés à Duppigheim (phase 1)

### PROJET ZEBRA PARK À DUPPIGHEIM



### économisées grâce à l'économie circulaire

\* Selon l'ADEME Déchets ménagers et assimilés généré par un Français moyen 530kg/an entre 2005 et 2019

## Produits du projet issu de l'économie circulaire

### PROJET ZEBRA PARK À DUPPIGHEIM





## Témoignage



**Jérémie POUPONNOT,**  
Directeur des opérations - Payet

*Aréfim s'engage dans une étape intéressante de consolidation et d'approfondissement de ses objectifs.*

*Le passage d'une approche relative à une approche absolue sur l'objectif d'impact carbone (objectif 2) marque un tournant ambitieux et positionne la société dans le peloton de tête des professionnels de l'immobilier sur ce thème.*

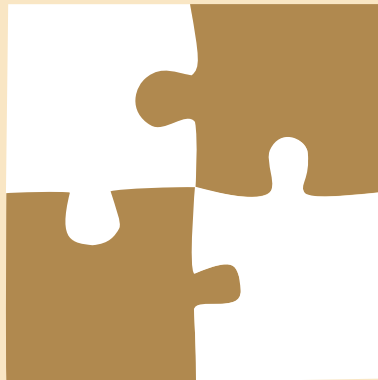
*La conservation des objectifs relatifs aux certifications environnementales (objectif 1) doit permettre de poursuivre la maîtrise de leur contenu.*

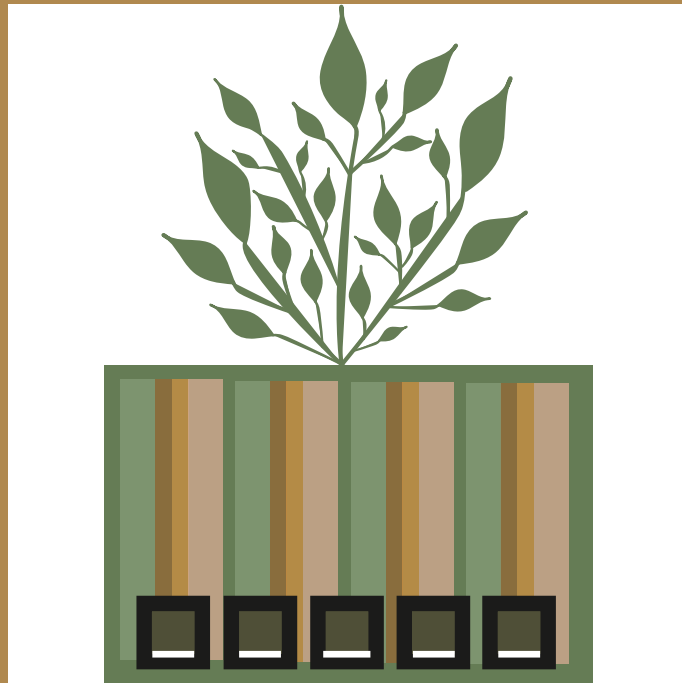
*Cet objectif est intrinsèquement ambitieux car il maintient le niveau visé en dépit de l'arrivée de nouveaux millésimes de référentiels de plus en plus exigeants. L'année 2026 voit l'arrivée du nouveau référentiel BREEAM® induisant des améliorations sur le suivi de projet et le renforcement d'actions à mettre en œuvre dès les premières phases du projet et notamment avant la préparation du contrat de promotion immobilière de chaque opération.*

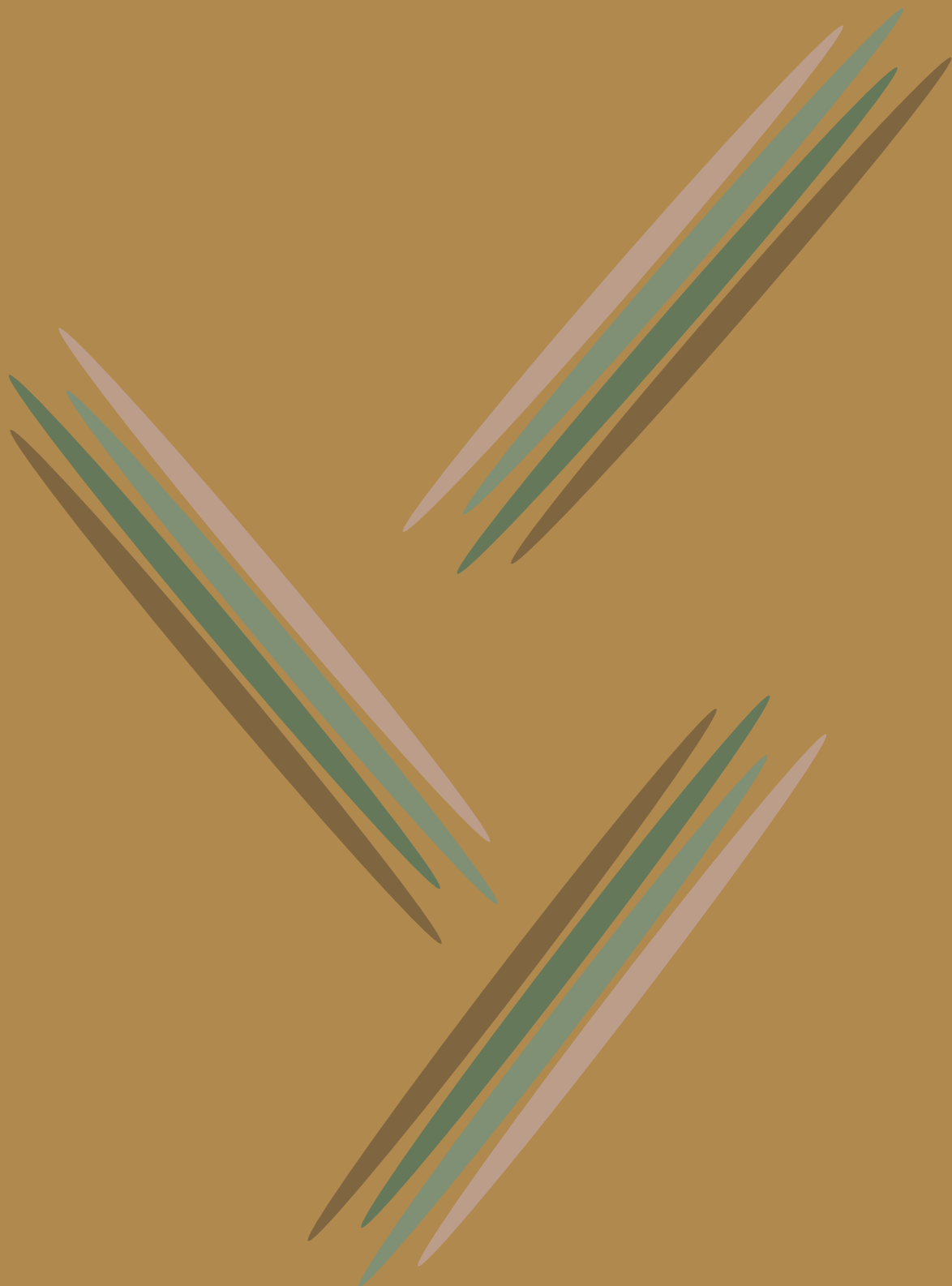
*L'arrivée du «scope 4» (objectif 3 - prise en compte des consommations des sites et donc d'un périmètre dépendant également de l'exploitant),*

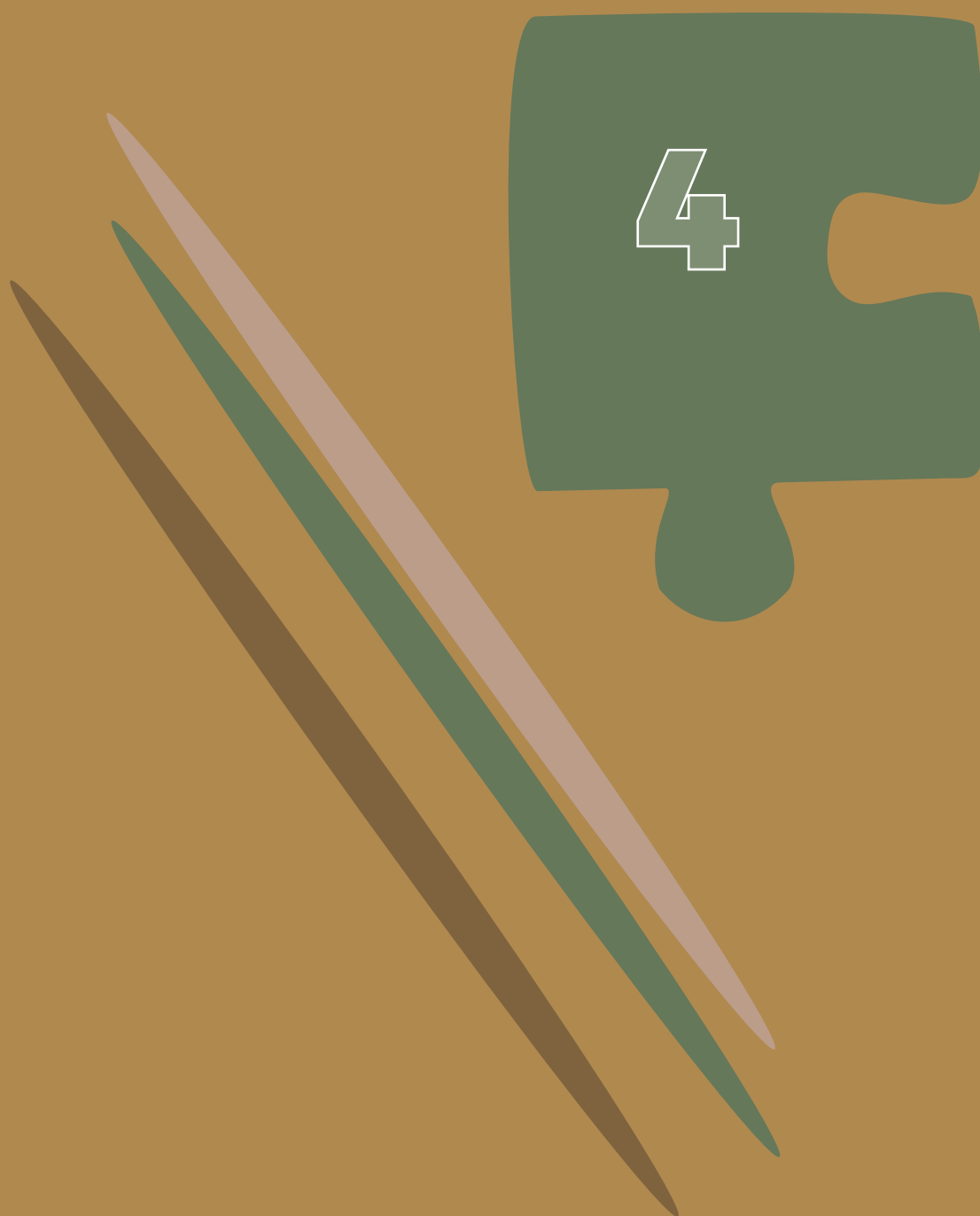
*est prometteuse, porte une valeur ajoutée à travers un appui à une exploitation sobre de la conception au property management.*

*Enfin les objectifs 4 et 5 complètent la palette d'actions au-delà de l'approche carbone-énergie et doivent aider à éviter les actions mono-orientées sans prise en compte d'impacts indirects. Ils permettent également de donner une dimension supplémentaire et aident à positionner Aréfim parmi les pionniers de la performance environnementale en immobilier logistique.*











**BIODIVERSITÉ**

## A. EVOLUTION ET DEPLOIEMENT DU PILIER BIODIVERSITÉ EN 2025

Entre 2023 et 2025, la démarche biodiversité d'Aréfim a évolué d'un objectif initial centré sur « l'amélioration » de la biodiversité vers une approche plus opérationnelle, fondée sur la notion de préservation et de favorisation du vivant à chaque étape des projets.



### Inventaire de la faune à Crézancy (02)

Les retours d'expérience issus notamment des projets de Bresles (60) et Duppigheim (67), ont mis en évidence la nécessité de dépasser une approche essentiellement paysagère pour intégrer la biodiversité comme un sujet de pilotage à part entière, reposant sur des diagnostics, des outils de mesure et des dispositifs de suivi.

En 2025, cette évolution s'est traduite par une révision des objectifs opérationnels autour de plusieurs axes structurants : systématisation des études écologiques en amont, intégration des enjeux biodiversité dans la conception paysagère, déploiement de dispositifs de suivi post-livraison (indice de

biodiversité locale (IBL, biomonitoring), renforcement du dialogue avec les parties prenantes et recherche de cohérence entre les choix techniques et les enjeux écologiques locaux. Ces orientations s'accompagnent d'indicateurs de suivi (évolution de l'IBL, taux de projets certifiés, nombre d'actions de sensibilisation), ainsi que de projets pilotes visant à améliorer progressivement la capacité de mesure et d'évaluation. Cette démarche vise à intégrer progressivement et avec des outils de mesure concrets le vivant dans nos opérations.

### Biodiversité - Objectif statutaire



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



**Après** : Valoriser les territoires en favorisant la biodiversité au sein de nos réalisations.

Pourquoi avons-nous fait évoluer notre objectif statutaire ?

L'évolution de l'objectif statutaire en biodiversité traduit une prise de recul volontaire et responsable sur la portée réelle de nos actions. La formulation initiale, qui évoquait l'« amélioration de la biodiversité », pouvait laisser entendre un impact écologique positif systématique. Or, compte tenu de la nature même de notre activité immobilière, Aréfim reconnaît que ses projets génèrent nécessairement des impacts sur les milieux, et qu'il n'est ni réaliste ni rigoureux d'affirmer une amélioration globale de la biodiversité.

La reformulation vers l'expression « favoriser la biodiversité » permet d'adopter une posture plus lucide et transparente. Elle affirme l'engagement d'Aréfim à intégrer les enjeux de biodiversité dans la conception et la réalisation de ses projets, tout en reconnaissant les limites de son action.

Cette évolution permet :

- **D'aligner l'objectif statutaire avec la réalité des impacts de l'activité**, en assumant que la construction ne peut être neutre ou positive par essence.
- **De renforcer la crédibilité de la mission**, en évitant toute sur-promesse ou ambiguïté sur les résultats attendus.
- **De positionner la biodiversité comme un enjeu à prendre en compte dans la conception, la gestion et le suivi**, plutôt que comme un résultat garanti.
- **De rester cohérent en instaurant une logique de progrès**, fondée sur la réduction et la limitation des impacts, ainsi que sur l'amélioration des pratiques.

En ajustant cet objectif, Aréfim fait le choix d'une formulation plus juste et plus responsable, qui inscrit la biodiversité au cœur de ses projets tout en respectant les principes de transparence et de sincérité propres à une entreprise à mission.

#### Conservation de l'objectif opérationnel 1

Sensibiliser 100 % de nos clients et promoteurs à la biodiversité.

#### Pourquoi avons-nous conservé cet objectif ?

L'objectif visant à sensibiliser 100 % de nos clients et promoteurs à la biodiversité a été conservé car il constitue un prérequis fondamental à toute action opérationnelle sur ce sujet. La biodiversité est un enjeu complexe, souvent perçu comme technique ou abstrait, et la sensibilisation reste un levier essentiel pour favoriser la compréhension, l'appropriation et l'acceptation des démarches mises en œuvre sur les projets.

Même si Aréfim a progressivement renforcé ses actions concrètes en faveur de la biodiversité, la sensibilisation demeure un socle transversal, complé-

mentaire aux mesures techniques (aménagements paysagers, dispositifs de suivi, certifications). Elle permet d'impliquer les preneurs, les partenaires et les promoteurs dans la durée, notamment lors de la phase d'exploitation, où les usages et les pratiques peuvent fortement influencer l'efficacité des dispositifs déployés.

Par ailleurs, conserver cet objectif permet de rappeler que la biodiversité



Forêt Miyawaki à Bresles (60)

ne se limite pas à des obligations réglementaires ou à des indicateurs de performance, mais repose aussi sur une dynamique collective et une montée en compétence progressive des parties prenantes. Cet objectif s'inscrit dans une logique de diffusion des connaissances en cohérence avec une démarche de mission fondée sur la pédagogie et le progrès continu.

Enfin, le maintien de cet objectif assure une continuité dans le temps de la démarche biodiversité d'Aréfim.

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Sensibilisation et communication :

- Intégrer un atelier de sensibilisation biodiversité auprès des clients et promoteurs ;
- Mettre à disposition des supports pédagogiques adaptés à chaque type d'acteur (Guide biodiversité pour les salariés, fiches pratiques, vidéos, guides) ;
- Mettre en avant des exemples concrets d'actions biodiversité déjà mises en place sur d'autres projets ;
- Création de vidéos pédagogiques courtes à diffuser lors des réunions.

### Implication des parties prenantes :

- Organiser des ateliers participatifs sur site pour faire découvrir les enjeux et bonnes pratiques biodiversité ;
- Associer les clients aux suivis post-livraison (observations, suivis floristiques/faunistiques) ;
- Mise en place de journées participatives de plantation ou entretien écologique des espaces verts ;
- Organisation d'ateliers biodiversité avec clients, promoteurs et collectivités ;
- Intégration des exigences de gestion écologique dans le bail RSE.

### Formation et relais internes :

- Former nos équipes internes afin qu'elles deviennent relais de sensibilisation auprès des parties prenantes.

#### Indicateurs de suivi



% de clients et partenaires sensibilisés ;



Nombre d'actions de sensibilisation organisées par an ;



Nombre de supports pédagogiques diffusés.

## Reformulation de l'objectif opérationnel 2



Avant : Améliorer la biodiversité sur nos réalisations.



Après : Favoriser la biodiversité sur nos sites, de la conception à l'exploitation.

### Pourquoi avons-nous reformulé cet objectif ?

La reformulation de l'objectif biodiversité traduit une évolution majeure de la vision d'Aréfim. L'objectif initial, centré sur les « réalisations », se concentrait essentiellement sur les phases de conception et de construction des développements. Or, les retours d'expérience ont montré que les effets réels des aménagements en faveur de la biodiversité se jouent dans le temps long, au-delà de la livraison des bâtiments.



Création d'un potager à Bresles (60)

En intégrant explicitement la durée de vie complète des sites, Aréfim reconnaît que la biodiversité ne se limite pas à des choix de conception, mais dépend également des modes d'exploitation, d'entretien et d'usage des espaces extérieurs. Sans un suivi et des pratiques adaptées après la livraison, les dispositifs mis en place peuvent perdre de leur efficacité, voire disparaître.

Cette évolution permet :

- **D'inscrire la biodiversité dans une logique de continuité**, depuis la conception jusqu'à l'exploitation, sans rupture entre les phases du développement.
- **De renforcer la crédibilité de la démarche**, en évitant de limiter l'engagement à une approche ponctuelle ou déclarative.
- **D'ouvrir la voie à des outils de suivi et de mesure**, indispensables pour évaluer l'évolution des pratiques et orienter les actions correctives dans le temps.
- **D'impliquer davantage les preneurs et gestionnaires**, dont les pratiques d'exploitation conditionnent largement la préservation des aménagements réalisés.

En reformulant cet objectif, Aréfim fait évoluer sa mission vers une approche plus réaliste et plus exigeante, fondée sur la reconnaissance des limites de l'action ponctuelle et sur la volonté de progresser durablement, et en visant une meilleure prise en compte sur l'ensemble du cycle de vie des sites.

## **LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER**

### **Etablir un diagnostic et un suivi de la biodiversité**

- Mesure d'empreinte et définition du plan d'actions;
- Réaliser un état initial de la biodiversité et un bilan "avant/après" sur chaque projet :
  - 4 saisons,
  - Outil IBL,
  - Biomonitoring.
- Valoriser ce bilan auprès des élus, clients, partenaires ;
- Réaliser, 3 ans après livraison, des études multi-saisons pour évaluer la biodiversité installée.

### **Intégrer la biodiversité dans la conception paysagère**

- Utiliser l'Indice de Biodiversité Locale (IBL) comme outil de conception du projet paysager et de gestion écologique du site ;
- Certifier nos projets BiodiverCity® Performant (voir Excellent selon le contexte) ;

- Concevoir les plans paysagers en intégrant les recommandations des différentes études écologiques, et les remarques des écologues, paysagistes et Property Manager ;
- Mettre à jour le programme environnemental de chaque développement pour verrouiller les exigences biodiversité.

### Garantir la qualité de la biodiversité en construction et exploitation

- Étudier la possibilité de dissocier le lot “espaces verts” du promoteur pour mieux maîtriser les aménagements ;
- Documenter et capitaliser les retours d’expérience via des fiches “REX biodiversité”.

### Aller plus loin

- Envisager, selon le contexte, un label biodiversité à un niveau supérieur ;
- Tester des indicateurs de santé des sols ;
- Mesure d’empreinte.

### Indicateurs de suivi



Évolution de l'Indice de Biodiversité Locale (avant/après) sur chacun de nos développements ;



% d'actifs certifiés BiodiverCity® ;



% d'actifs avec un suivi biodiversité post-livraison (tous les 3 ans).



Hibernaculum

## B. ACTIONS REALISEES EN BIODIVERSITE

### Actions de sensibilisation des parties prenantes :

- Affiches de sensibilisations aux espèces envahissantes
- Ateliers biodiversité réalisés
- Ateliers biodiversité en programmation :



#### Potager à Bresles (60)

[Bresles \(pour les 2 bâtiments\)](#) – Partenariat entre le preneur DSC et le CPIE (Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement) des pays de l'Oise :

- 2 ateliers potagers : pérenniser et faire vivre le projet potager / accompagnement des équipes,
- Santé : Qualité de l'air intérieur et produits ménagers,
- Etat des lieux des aménagements favorables à la biodiversité – Quels gains pour la biodiversité ?

[Duppigheim \(phase 1\)](#) – Partenariat entre le preneur Pro à Pro et Maison de la Nature Bruche Piémont :

- 3 ateliers de cuisine d'espèces comestibles,
- Observation de la faune locale – histoire du site,
- Un rallye biodiversité Ateliers fresque pour les cuves sprinkler à Bresles (bâtiment L. Blériot) et à Duppigheim (phase 2) (voir photo p.73).



Cuve sprinkler à Bresles (60)

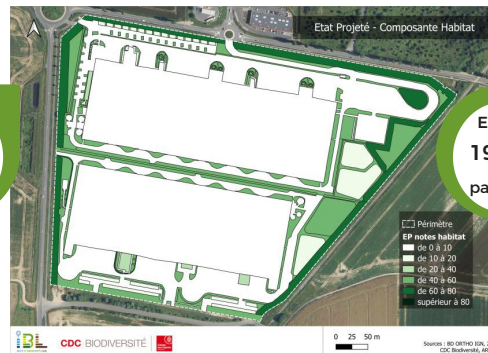
## Résultats de l'Indice de Biodiversité Locale (IBL) pour les bâtiments de Bresles (60)

Comparaison des états initiaux et projetés

Parcelle et projet

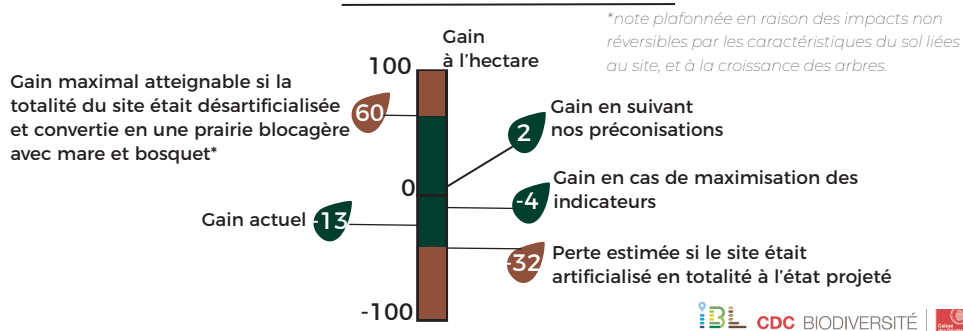


### 1- Composante Habitat



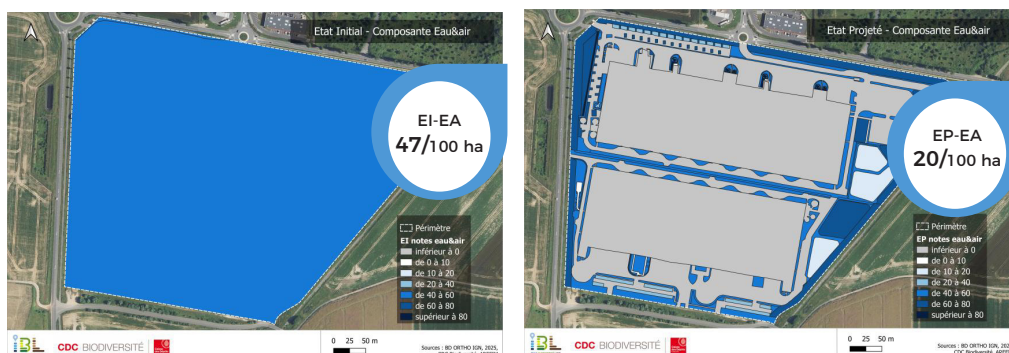
## Résultats IBL composante Habitat

### PRÉSENTATION DU SITE ET DU RÉFÉRENTIEL



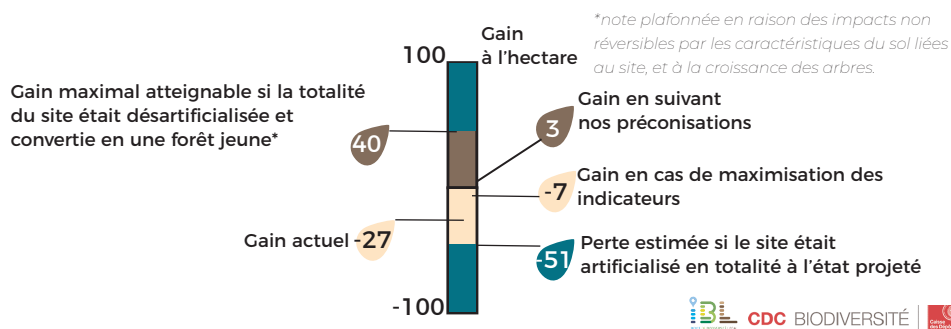
Le projet provoque une baisse nette de la qualité écologique (-13 points/ha) car une partie du terrain naturel est remplacée par des surfaces construites ; même avec l'ensemble des bonnes pratiques, le gain reste limité (+2 points) puisque les sols et milieux déjà modifiés ne peuvent pas retrouver entièrement leur état naturel malgré le plan paysager. Le gain maximal reste lui aussi faible (-4 points) le site transformé ne pouvant plus recréer des conditions suffisantes pour redevenir un milieu pleinement écologique.

## 2- Composantes Eau et Air



## Résultats IBL composantes Eau et Air

### PRÉSENTATION DU SITE ET DU RÉFÉRENTIEL PROJET



La perte est encore plus importante (-27 points/ha) puisque l'artificialisation réduit fortement la capacité du site à filtrer l'eau, stocker du carbone ou améliorer la qualité de l'air, et même si les préconisations apportent une légère amélioration (+3 points), elles ne permettent pas de compenser la majeure partie des pertes liées à l'artificialisation.

### **La certification BiodiverCity® Performant**

Comme pour l'ensemble des certifications visées sur nos bâtiments, la certification BiodiverCity® Performant fait partie de nos standards.

Ci-après, un exemple avec notre site situé à Duppigheim :

Duppigheim (phase2) – Dossier conception

Etiquette atteinte AAAB – niveau excellent



Toiture végétalisée - Bresles (60)

**Appréciation du vérificateur sur la qualité du dossier - Marie Joret des Closières,**

**Responsable de la vérification - Urbalia Biodiversité urbaine**

*« Le projet témoigne d'un engagement réel de la part d'AREFIM, appuyé par un volet réglementaire solide, un nombre conséquent d'études écologiques menées sur le site et un suivi avéré des recommandations liées à la dérogation espèces protégées. L'ensemble constitue des éléments convainquants pour valider le prérequis d'éligibilité au label BiodiverCity®.*

*Bien que l'arrivée d'Elan soit intervenue tardivement, leur intervention semble avoir apporté un accompagnement structurant, ayant contribué*

à renforcer la démarche écologique et à en assurer la diffusion au sein de l'équipe projet. L'ambition de la maîtrise d'ouvrage est clairement perceptible, notamment à travers les échanges engagés avec l'association Maison Bruche Piémont et la mise en place d'un programme d'animation ambitieux, souvent difficile à déployer dans un contexte logistique. Certaines actions originales se distinguent, comme le projet de décoration des cuves à l'effigie des espèces cibles, témoignant d'une volonté de sensibilisation et de valorisation écologique.



**Espaces verts - Bresles (60)**

*Si l'importance des surfaces d'espaces verts facilite généralement l'atteinte d'un niveau « Base » pour un projet logistique, il est relevé que le projet paysager ne s'est pas limité à viser le niveau minimum. Il a été travaillé pour viser un niveau de performance supérieur. La reconversion d'un site déjà construit, la conservation des zones d'intérêt écologique existantes, la création d'habitats diversifiés à fort potentiel, la qualité de la palette végé-*

*tale retenue et la cohérence entre les aménagements et les espèces cibles constituent autant de points forts marquants du projet.*

*Enfin, le dossier de l'assesseur présente une construction rigoureuse, et aucun point d'alerte n'a été identifié à ce stade. Les retours de l'assesseur Elan vis-à-vis des quelques constats relevés permettront de valider définitivement le niveau visé sur cette phase conception ».*

## « Entreprises engagées pour la nature »

Le dossier pour rejoindre le programme « Entreprises engagées pour la nature » a été lancé en 2024. Fin 2025, nous rejoignons les membres de ce programme !

## Avis final du dossier « entreprises engagée pour la nature »



### SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION

*Cette synthèse présente les principaux enseignements de l'évaluation réalisée dans le cadre du programme EEN. Elle vise à valoriser les démarches engagées et à partager des pistes générales de progression, sans restituer le détail de l'évaluation ni des recommandations individualisées, transmises directement à l'entreprise.*

L'état des lieux permet d'identifier les principaux enjeux et pourra être consolidé sur certains points afin de renforcer encore l'analyse. Le plan d'action couvre une majorité des enjeux de l'entreprise de manière cohérente, en s'appuyant sur des actions cœur de métier bien ciblées, notamment la grille de sélection des fonciers, la labellisation Biodiversity des projets et les démarches de diagnostic et d'évaluation. Le plan d'action apporte une progression tangible par rapport aux actions passées. Le pilotage et les moyens sont globalement structurés et adaptés aux actions prévues. La mobilisation des parties prenantes, la clarté du planning et la cohérence entre périmètre d'action et enjeux identifiés constituent des points positifs à souligner. La poursuite du programme permettra de renforcer le pilotage, d'impliquer davantage les parties prenantes externes en amont, consolider l'état des lieux ainsi que certaines actions afin de maximiser les bénéfices pour la biodiversité. Globalement, la démarche de l'entreprise présente une base bien structurée et cohérente, avec des marges de progression qui pourront être explorées pour renforcer la portée et l'efficacité des actions dans la durée.

### COMMENTAIRES DU JURY

*L'avis du jury est émis par trois membres représentant les collèges de la gouvernance du programme. Le jury se réunit pour valider l'évaluation sur la base des critères SMART et apporte un regard contextualisé sur la démarche de l'entreprise et ses enjeux.*

Le jury salue la qualité du dossier présenté par AREFIM, ainsi que l'ambition portée par l'entreprise, particulièrement remarquable au regard de sa taille. L'analyse des impacts et dépendances témoigne d'une compréhension plutôt solide des enjeux.

Le recours à l'art comme levier de sensibilisation et d'éveil des consciences est jugé pertinent et innovant. Concernant la biodiversité sur site, le jury encourage l'entreprise à poursuivre sa démarche, notamment en intégrant davantage les enjeux liés aux continuités écologiques, afin de renforcer l'impact écologique des actions engagées.



## Témoignage

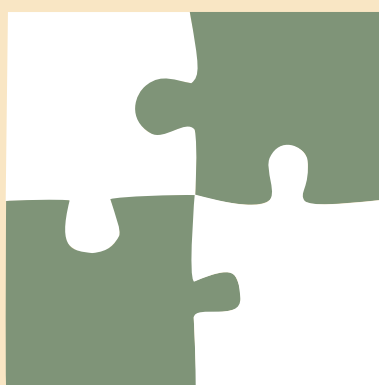


**Matthieu RIVET,**  
**Directeur Expertise & Appui réseau -**  
**CDC Biodiversité**

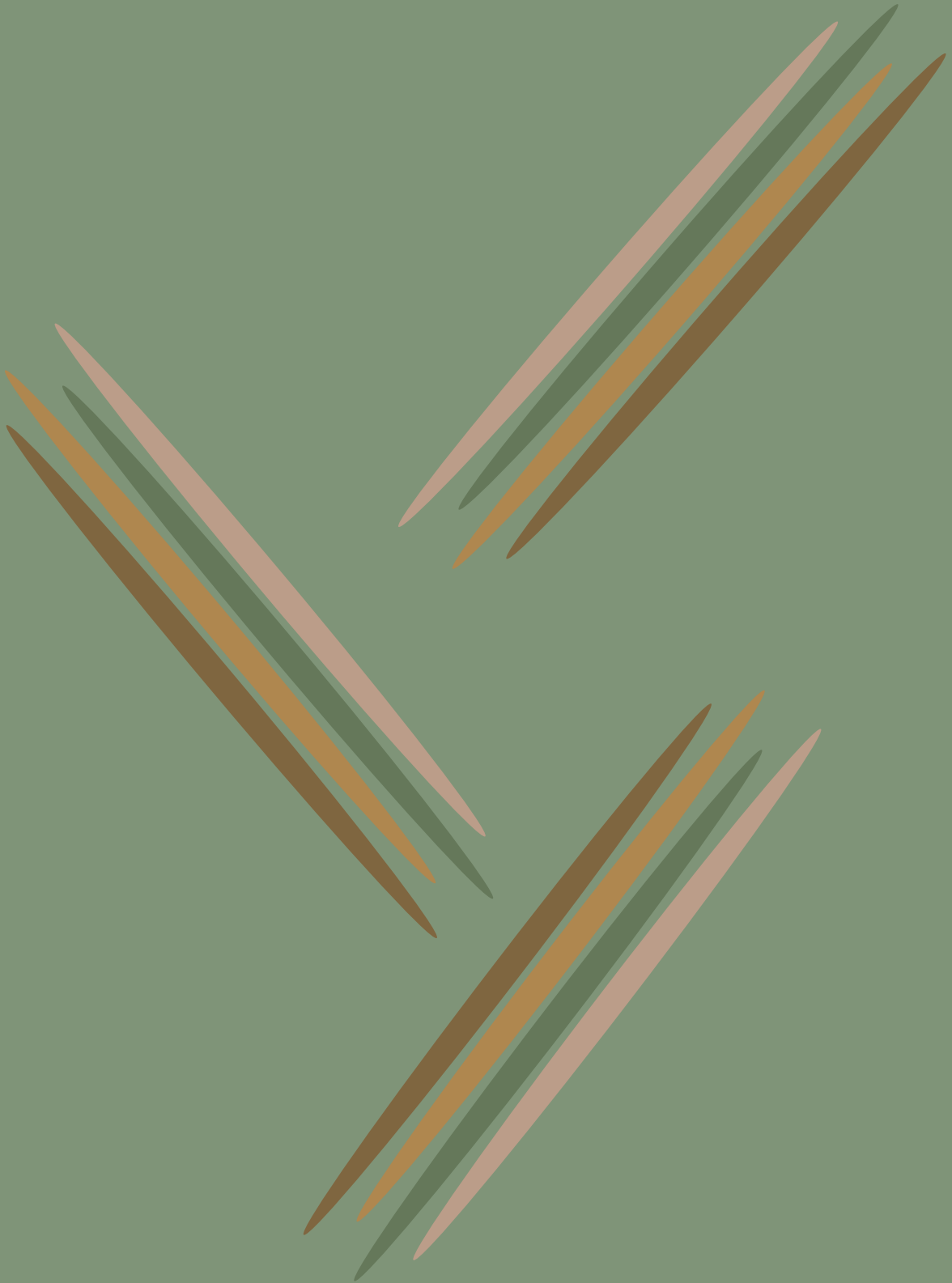
*Les équipes d'Aréfim ont démontré en 2025 une capacité remarquable à intégrer les enjeux écologiques définis dans les objectifs de la société à mission dès les premières phases des projets : diagnostic naturaliste renforcé, intégration de l'Indice de Biodiversité Locale, prise en compte des continuités écologiques, conception bioclimatique et solutions fondées sur la nature deviennent systématiques. Cette maturité croissante permet non seulement de réduire des impacts avérés mesurables mais de maintenir un niveau d'excellence dans un contexte économique très tendu.*

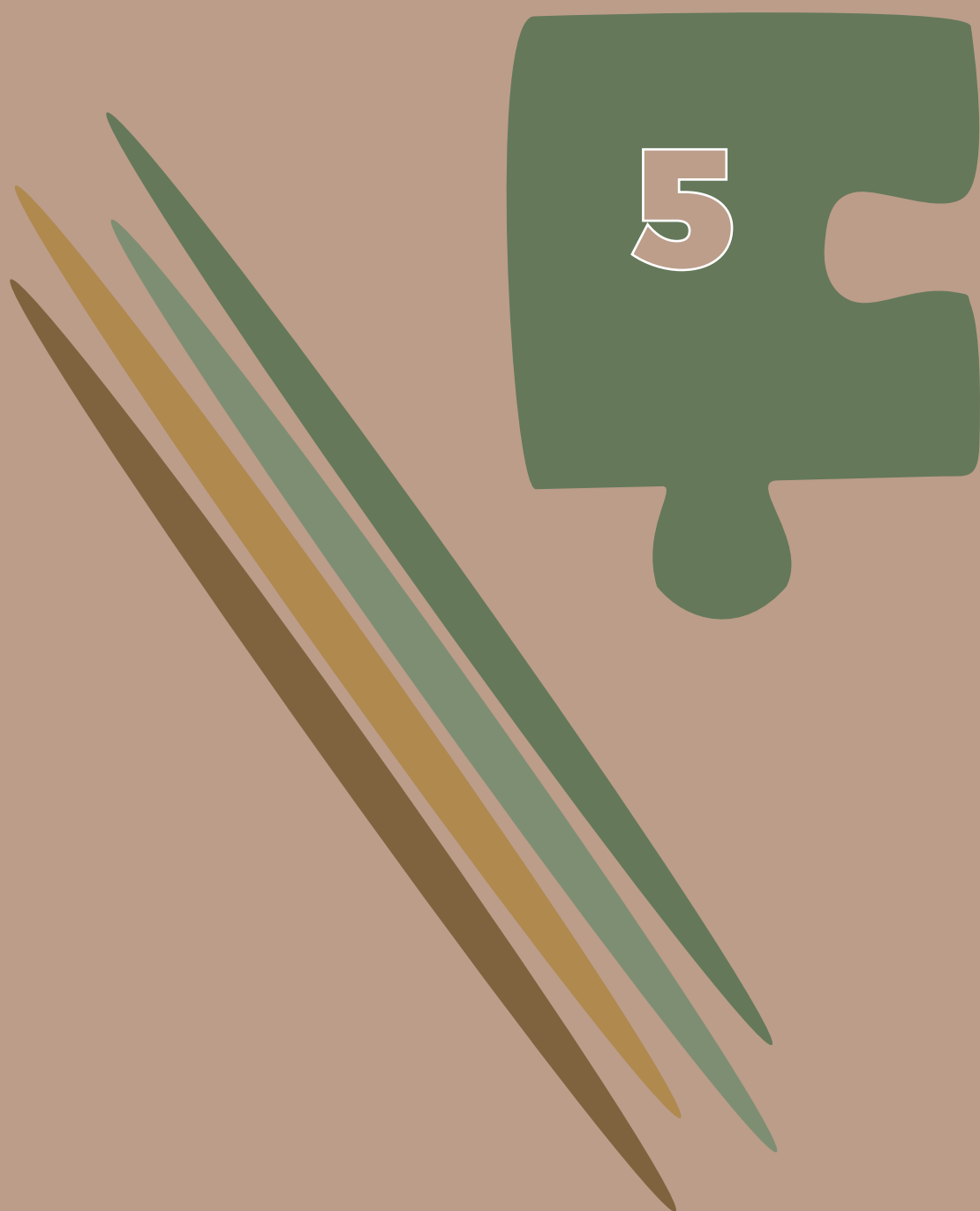
*En tant qu'expert en biodiversité, j'observe encore trop souvent des projets immobiliers qui considèrent la nature comme une contrainte et n'hésite pas à réduire leurs ambitions et leur standard pour des objectifs économiques de courts termes dès que le marché se tend. Avec Aréfim, c'est l'inverse : la biodiversité est abordée comme un véritable levier de valeur, de résilience et d'innovation. Cette posture rare, cohérente et assumée est ce qui distingue profondément une société à mission d'un acteur conventionnel.*

*Aréfim maintient son ambition de dépasser les exigences réglementaires pour s'aligner sur les meilleures pratiques européennes : net gain en biodiversité, gestion intégrée de l'eau, renaturation des sols artificialisés, implication des parties prenantes locales. Les résultats obtenus cette année, même parfois mitigés, confirment petit à petit qu'une autre manière de construire et d'aménager est possible : plus respectueuse, plus responsable et mieux intégrée aux territoires. Le chemin de cette progression est long et il faut poursuivre cet engagement petit à petit pour favoriser tant la biodiversité localement que sur toute la chaîne de valeur de la construction des projets d'Aréfim.*











## A. EVOLUTION ET DEPLOIEMENT DU PILIER BIEN-ETRE EN 2025

Entre 2023 et 2025, la démarche d'Aréfim en matière de bien-être au travail a évolué d'une intention générale de « prise en compte du bien-être » vers une réflexion structurée couvrant à la fois la vie au travail des équipes internes et l'expérience des utilisateurs et parties prenantes de nos développements. Cette double dimension s'est imposée naturellement au fil des retours terrain : d'un côté, les questionnaires QVCT et les échanges avec les collaborateurs ont mis en lumière la nécessité de définir collectivement ce que recouvre le bien-être au travail chez Aréfim ; de l'autre, les premiers retours des preneurs ont montré que la qualité d'usage, les services, le confort et l'environnement immédiat des bâtiments constituent également des



Cuve sprinkler à Bresles (60)

leviers essentiels de bien-être au travail sur nos sites. En 2025, cette phase de diagnostic s'est traduite par l'élaboration d'une définition partagée reposant sur quatre piliers : un cadre managérial clair et cohérent, des conditions de travail adaptées, une culture d'écoute et de dialogue, et des temps favorisant la cohésion des équipes.

Parallèlement, Aréfim a continué à structurer le volet bien-être sur les développements, en intégrant davantage les attentes des futurs utilisateurs dans la conception et la réalisation des sites. Cela s'est traduit par l'identification de leviers concrets tels que les aménagements extérieurs favorisant les mobilités douces et les temps de pause, les espaces de convivialité, la présence de nature sur les sites ou encore les dispositifs de confort en exploitation (luminosité, acoustique, informations pédagogiques, bibliothèque partagée...). Les premiers retours des enquêtes menées auprès des preneurs, ainsi que les ateliers menés lors de certains projets, ont permis d'affiner ces leviers et de mieux comprendre les facteurs de qualité de vie liés aux usages réels des bâtiments.

Sur la base de ces deux volets, interne et projets, des objectifs opérationnels ont été formalisés afin de structurer une démarche progressive :

- en interne, via des ateliers d'équipes, la priorisation d'actions (collectif et bureaux) et la mise en place d'indicateurs (participation, satisfaction, actions déployées) ;
- sur nos développements, via un cadrage renforcé des attentes en matière de qualité d'usage, l'intégration de temps d'échange avec les preneurs, des enquêtes satisfaction post livraison, et la définition et la réalisation d'aménagements ciblés en fonction des contextes.

Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue, construite avec les équipes et les utilisateurs de nos bâtiments et destinée à faire du bien-être un objet de pilotage durable plutôt qu'un ensemble d'initiatives isolées.

## Reformulation de l'objectif 1



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



**Après** :

- Evaluer et agir sur la qualité de vie de nos locataires sur 100% de nos projets à partir de 2025,
- Evaluer et agir sur la qualité de vie pour nos parties prenantes sur 100% de nos projets en lien avec un pôle services.

### Pourquoi avons-nous reformulé cet objectif ?

La reformulation de cet objectif vise avant tout à clarifier son périmètre d'action et à le rendre plus opérationnel, en distinguant nos typologies de bâtiments (bâtiments indépendants et campus d'activités) qui ne relèvent pas des mêmes leviers.

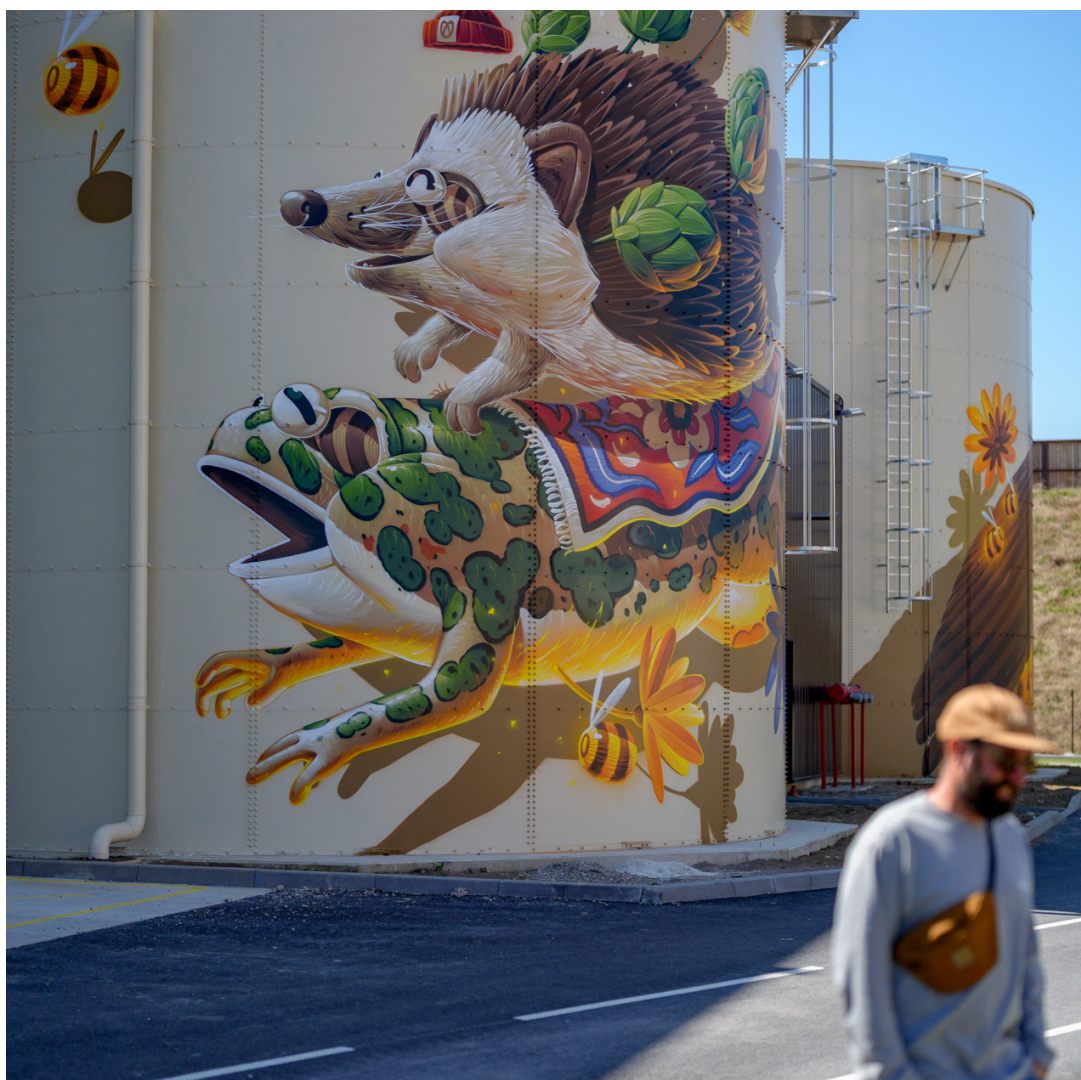
L'objectif initial associait, dans une même formulation, les locataires et les riverains, sans différencier les modalités d'action ni les responsabilités d'Aréfim vis-à-vis de ces publics. Cette approche rendait l'objectif difficile à piloter et à évaluer, notamment parce que les leviers d'amélioration du bien-être diffèrent fortement entre la conception et l'exploitation des bâtiments, et les actions relevant de services ou de démarches territoriales plus larges.

- La nouvelle formulation introduit une **distinction claire entre deux niveaux d'intervention** :
  - d'une part, **le bien-être des locataires**, directement lié à la qualité des bâtiments livrés et aux usages qui en découlent, sur lequel Aréfim dispose de leviers identifiés à l'échelle de chaque bâtiment.
  - d'autre part, **le bien-être des parties prenantes locales**, qui relève davantage d'actions de services, d'animations ou de partenariats, portées en lien avec un pôle services dédié.

Cette évolution permet :

- **d'améliorer la lisibilité de l'objectif**, en précisant à qui il s'adresse et par quels moyens.
- **de renforcer son caractère opérationnel**, en distinguant ce qui relève du développement de ce qui relève de dispositifs de services.
- **de faciliter le suivi et l'évaluation des actions**, en évitant les confusions de périmètre.

En reformulant cet objectif, Aréfim fait évoluer sa mission vers une approche plus structurée et plus réaliste du bien-être au travail, fondée sur la clarté des responsabilités, la distinction des publics concernés et une meilleure capacité de mise en œuvre et de suivi.



Cuve sprinkler à Duppigheim. Artiste : Stom500 - Crédit photo : B. Salmanski

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Evaluer la perception de bien-être

- Réaliser une enquête en amont du projet (usagers, riverains) ;
- Renouveler l'évaluation un an après la livraison, puis annuellement jusqu'à la fin du bail ;
- Intégrer le thème du bien-être dans les questionnaires de satisfaction clients.

### Tirer parti des REX

- Analyser les résultats et identifier des pistes d'amélioration ;
- Evaluer la possibilité de mise en place des actions correctives (aménagement complémentaires, communication, services) ;
- Capitaliser et répliquer les améliorations pertinentes sur d'autres projets.

### Intégrer des leviers d'aménagements bien-être dès la conception

- Définir avec le preneur ce que recouvre le "bien-être" (audit de son ancien site, analyse du contexte précédent) ;
- Définir une unité foncière et un budget pour cette partie bien-être ;
- Prévoir des aménagements liés au confort et à la nature (mobilités douces, zones de détente, végétalisation...).

### Sensibiliser via un affichage pédagogique sur site

- Afficher les indicateurs de confort & d'éco-performance sur site (installation d'un écran à l'entrée des bureaux ou d'un panneau d'affichage). Pour sensibiliser et donner du sens aux performances du bâtiment :
  - Taux CO2,
  - Ambiance acoustique,
  - Température intérieure / extérieure,
  - Volume d'eau récupéré / économisé,
  - Énergie solaire produite,
  - Éclairage naturel,
  - Information biodiversité,
  - Comparable à d'autres entrepôts.

## Indicateurs de suivi



Nombre d'actions mises en place pour favoriser la qualité de vie de nos locataires ;



% de bâtiments évalués qui font l'objet d'une évaluation relative à la qualité de vie de nos locataires ;



Nombre d'actions mises en place pour favoriser la qualité de vie au sein de nos campus d'activités ;



% de campus d'activités qui font l'objet d'une évaluation relative à la qualité de vie de ses utilisateurs.



Plantation de la forêt Miyawaki à Bresles (60) avec une classe de CM1

## Reformulation de l'objectif 2 :



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



**Après :**

- Développer au moins une initiative favorisant la convivialité ou les échanges auprès de nos parties prenantes sur chaque site livré ;
- Assurer un rendez-vous annuel sur nos campus d'activités pour renforcer le lien entre preneurs, salariés et parties prenantes locales.

### Pourquoi avons-nous reformulé cet objectif ?

La reformulation de cet objectif vise à rendre l'engagement d'Aréfim plus clair, plus flexible et plus opérationnel, tout en restant aligné avec les différentes typologies de bâtiments. L'objectif initial était centré sur la tenue d'« événements », à des échéances prédéfinies (un an après la livraison, puis un événement annuel), sans préciser ni leur nature ni leur utilité pour les parties prenantes.

Cette approche pouvait conduire à une lecture formelle de l'objectif, focalisée sur l'organisation d'événements en tant que tels, plutôt que sur leur contribution réelle au lien social et à la qualité des échanges.

La nouvelle formulation introduit plusieurs évolutions structurantes :

- **Elargir le champ des actions possibles**, en remplaçant la notion d'événements par celle d'initiatives, plus adaptées à la typologie des sites et des parties prenantes ;
- **Recentrer l'objectif sur l'intention recherchée** – la convivialité et les échanges – plutôt que sur un format unique ou une temporalité figée ;
- **Clarifier les publics concernés**, en intégrant explicitement les preneurs, les entreprises et, le cas échéant, les riverains ;

- **Maintenir un cadre structurant à l'échelle des campus d'activités**, avec un rendez-vous annuel permettant de renforcer les dynamiques collectives dans la durée.

Cette reformulation permet ainsi de passer d'une logique de conformité (organiser un événement) à une logique de contribution réelle au lien social, plus adaptée aux réalités opérationnelles et aux leviers d'action d'Aréfim.

Elle renforce la lisibilité et la crédibilité de l'objectif, en laissant aux équipes la capacité d'adapter les initiatives aux contextes locaux tout en assurant une continuité de l'engagement dans le temps.

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Maintenir les animations existantes

- Continuer à animer des ateliers et des événements sur nos sites après livraison.

### Développer de nouveaux formats

- Elargir nos évènements à d'autres parties prenantes locales (collectivités, riverains, usagers...);
- Développer de nouvelles thématiques mise en avant dans le cadre de cet évènement post livraison (comme une « fête des voisins logistique » ou évènements inter-entreprises, ateliers de coconstruction artistique, animations liées au bien-être, ...).

### Capitaliser et pérenniser

- Formaliser un calendrier par développements des évènements réalisés tout au long de l'année sur l'ensemble des 4 piliers de la mission ;
- Mettre en place un suivi de la participation et de la satisfaction pour améliorer ces évènements au fil du temps.

### Indicateurs de suivi



% de projets livrés avec un évènement post-livraison organisé dans l'année ;



Nombre d'évènements organisés sur nos campus d'activités.

### Reformulation de l'objectif 3



**Avant** : Évaluer et améliorer la qualité de vie au travail des salariés d'Aréfim.



**Après** : Évaluer et agir sur la qualité de vie au travail des salariés d'Aréfim d'après la définition établie par les salariés d'Aréfim.

Pourquoi avons-nous reformulé cet objectif ?

La reformulation de cet objectif vise à rendre la démarche de bien-être au travail plus claire, plus concrète et mieux ancrée dans la réalité d'Aréfim.

L'objectif initial, formulé de manière générale, ne permettait ni de préciser ce que recouvrait la « qualité de vie au travail », ni d'orienter efficacement les actions à mettre en œuvre.

En intégrant explicitement **la définition du bien-être établie par les salariés d'Aréfim**, la nouvelle formulation permet :

- **d'ancrer l'objectif dans une vision partagée**, construite à partir des attentes réelles des équipes ;
- **de passer d'une logique d'intention à une logique d'action**, en mettant l'accent sur le verbe « agir » ;
- **de mieux déterminer les actions**, en les alignant avec des priorités identifiées collectivement ;
- **de faciliter le suivi des avancées**.

Cette évolution marque la volonté d'Aréfim de considérer le bien-être au travail au travers d'une démarche fondée sur l'écoute, la coconstruction et l'amélioration continue, plutôt que comme un objectif générique difficile à piloter et à quantifier.

## Définition du bien-être au travail pour les salariés d'Aréfim

Chez Aréfim, le bien-être au travail est une démarche collective et évolutive portée par l'ensemble de l'équipe, avec la volonté de construire un environnement professionnel plus équilibré, accueillant et stimulant, où chaque collaborateur peut s'épanouir pleinement, dans le respect de ses besoins individuels et de la dynamique collective. Il repose sur quatre piliers fondamentaux, dont le premier est aujourd'hui identifié comme le socle de la démarche :

- **Un socle de management structuré**, permettant de renforcer la communication entre la direction les équipes, et entre les différents bureaux, pour créer une trajectoire collective structurée.
- **Des conditions de travail de qualité**, incluant un environnement professionnel adapté, des équipements favorisant le confort et la santé, et une organisation du travail flexible.
- **Une culture d'écoute et de dialogue**, permettant à chacun de s'exprimer, de proposer, d'être entendu et de contribuer activement à la vie de l'entreprise.

**Des temps de cohésion et de partage**, pour renforcer le sentiment d'appartenance, de convivialité et de coopération, à l'échelle des bureaux comme de l'ensemble du collectif Aréfim.

Notre ambition commune est de faire du bien-être un levier de performance et de sens, d'engagement et de fierté d'appartenance à Aréfim. Parce que le bien-être ne se vit ni ne se définit de la même manière pour chacun, il doit être pensé à plusieurs niveaux :

- Au sein du collectif Aréfim ;
- Dans chaque bureaux (Paris, Lyon, Strasbourg, Avignon).

Cette approche nous engage dans une dynamique d'amélioration continue, portée collectivement et traduite chaque année en actions concrètes, coconstruites avec les équipes ou déterminées par la direction, au plus près du terrain.

## LES ACTIONS RÉALISÉES, EN COURS ET À DÉVELOPPER

### Collectif

- Exploiter les résultats des questionnaires QVCT déjà réalisés et prioriser la mise en œuvre d'actions correctives sur trois sujets prioritaires ;
- Etablir collectivement, au travers d'ateliers avec les équipes d'Aréfim, une définition et les leviers d'actions du bien-être au travail.

### Bureaux

- Identifier chaque année une initiative prioritaire par bureaux à mettre en œuvre.

#### Indicateurs de suivi



Réalisation d'un questionnaire QVCT une fois tous les 2 ans ;



Nombre d'actions QVCT réalisées chaque année ;



Nombre d'actions correctives mises en œuvre à la suite des résultats des questionnaires QVCT.

## B. Exemples d'actions réalisées

### Aménagements liés au confort et à la nature



Espace détente en cours  
d'aménagement- Bresles (60)



Vue extérieure- Bresles (60)

### Bibliothèque partagée mise à disposition pour nos preneurs

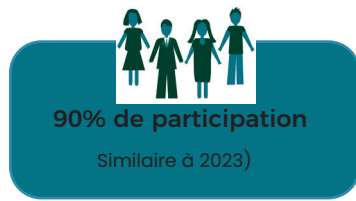
Chez Aréfim, nous développons des sites logistiques en plaçant au cœur de nos projets quatre valeurs fortes : la coopération, le bien-être au travail, la transition environnementale et le respect du vivant.

Nous sommes convaincus que la force d'un projet vient toujours du collectif : celui que nous formons en interne, mais aussi celui que nous construisons avec nos preneurs, nos partenaires et les territoires où nous nous implantons.

La bibliothèque partagée que nous offrons à nos preneurs aujourd'hui, est née de cette conviction. Chaque collaborateur d'Aréfim a choisi un livre qui l'inspire et qui illustre, à sa manière, l'une de nos valeurs. Il y a ajouté quelques mots personnels pour expliquer ce choix.

Nous espérons que cette bibliothèque deviendra un espace d'échanges, de curiosité et d'inspiration pour les équipes, un lieu où l'on peut piocher une idée, questionner une pratique, ouvrir une réflexion... ou tout simplement passer un bon moment de lecture. Bienvenue dans notre bibliothèque partagée !

## Résultats du questionnaire QVCT Mars 2025



### Les tops d'Aréfim sur l'ensemble des questions

Les salariés pensent que leur poste est adapté à leur situation de santé

Les salariés ont une flexibilité dans les horaires de travail

Les salariés peuvent s'organiser comme ils le souhaitent

Les salariés considèrent que leur entreprise met à disposition le matériel nécessaire pour réaliser leur travail

Les salariés estiment pouvoir travailler en sécurité

### Les flops d'Aréfim sur l'ensemble des questions

Les salariés estiment que la documentation n'est pas facilement accessible

Les salariés estiment que la documentation n'est pas suffisante

Les salariés considèrent que les augmentations et les primes ne sont pas données de façon juste et équitable entre les salariés

Les salariés ont peur de perdre leur travail

Les salariés considèrent que la communication n'est pas assez performante au sein de la filiale

### Axes de travail 2025/2026 et création de groupe de travail :

- **Groupe de travail - Management - Géré par la direction**  
Placé sous la responsabilité de la direction et animé par celle-ci.
- **Groupe de travail - Organisation du réseau informatique**  
Placé sous la responsabilité des salariés et animé par eux-mêmes.
- **Groupe de travail - Communication - Géré par les salariés**  
Placé sous la responsabilité des salariés et animé par eux-mêmes.

Ces groupes ont vocation à proposer des mesures pragmatiques, à en suivre le déploiement et à inscrire la démarche dans une logique d'amélioration continue.



Construction du mobilier extérieur - Bresles (60)



## Témoignage



**Mylène PRINCET-HEYD**  
Responsable RSE - KS groupe

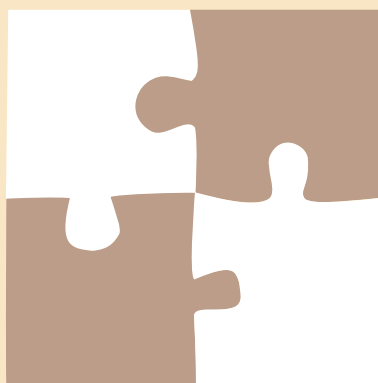
*Le bien-être au travail constitue un objectif statutaire de l'entreprise et est donc un élément déterminant pour qu'Aréfim puisse poursuivre sa mission dans la durée.*

*Au cours de l'exercice 2025, le comité de mission a pu constater une forte cohésion au sein des équipes opérationnelles, qui demeurent fortement engagées dans la mise en œuvre des activités et des projets de l'entreprise.*

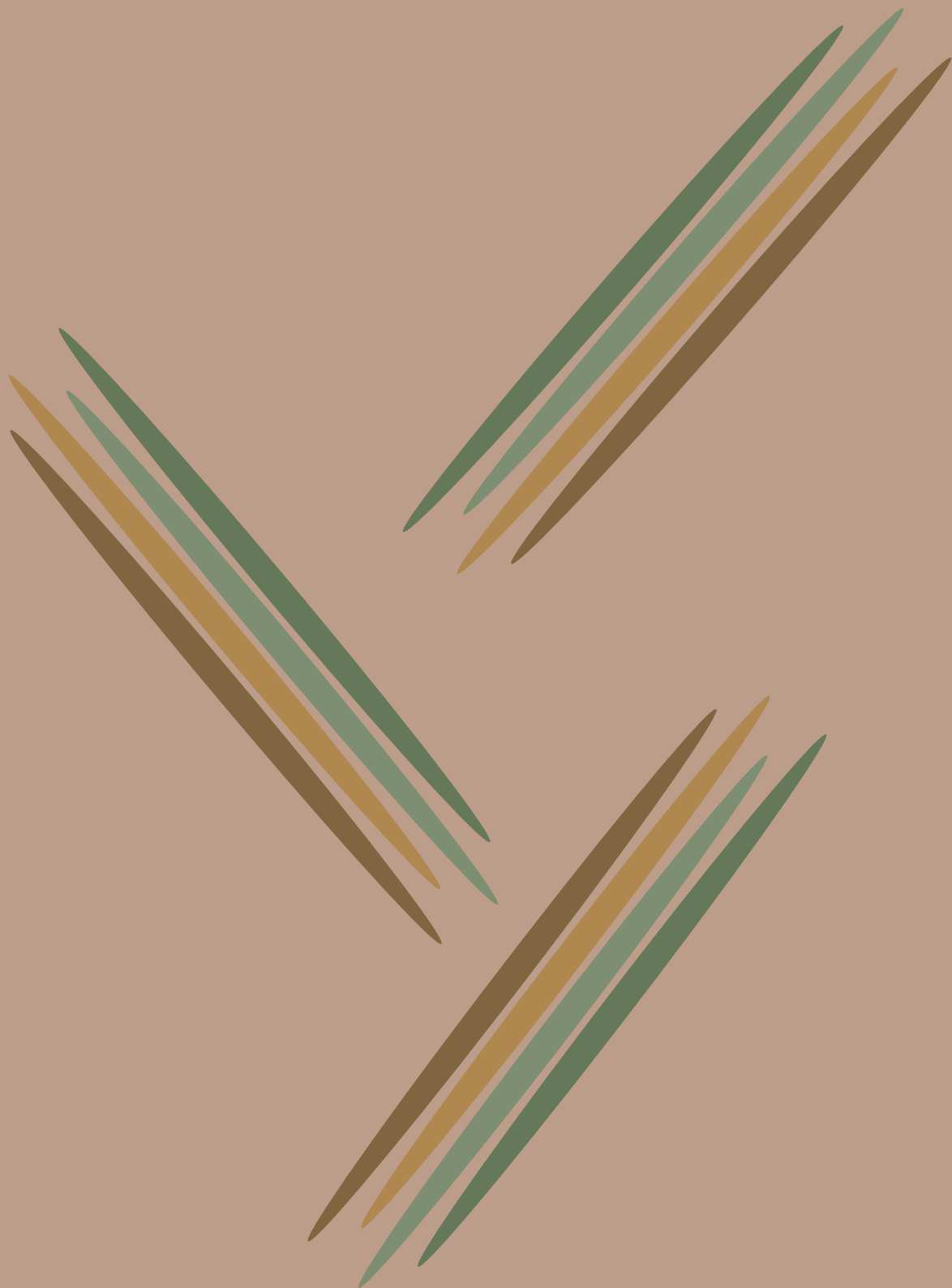
*L'enquête menée sur la qualité de vie et des conditions de travail (QVCT) a fait l'objet d'un retour auprès des équipes, permettant d'ouvrir un espace de dialogue sur les attentes et les points de vigilance identifiés. Si ces échanges ont contribué à mieux partager les perceptions et à identifier des pistes d'amélioration, ils mettent également en évidence des difficultés persistantes qui appellent une attention continue de la part de la direction et des instances concernées.*

*Le comité de mission restera attentif à la manière dont ces sujets sont pris en compte dans la durée, afin qu'ils puissent se traduire par des évolutions concrètes au bénéfice des équipes.*

*Concernant les pôles services et logistiques, Aréfim contribue à la création de lieux de travail attractifs où efficacité opérationnelle et qualité de vie au travail se conjuguent. Dès l'amont, la coconstruction se fait avec les preneurs afin de proposer des espaces fonctionnels, lumineux, favorisant la sécurité et le confort et qui répondent à des besoins spécifiques : aménagements favorisant la détente et les pauses conviviales, accès et stationnements adaptés, etc.*









A large green puzzle piece is positioned on the left side of the page. To its right, four diagonal lines in shades of green, yellow, and brown extend from the top right towards the bottom left. The background is a solid brown color.

# PERSPECTIVES 2026 & AXES DE PROGRÈS

## PERSPECTIVES 2026 ET AXES DE PROGRES

L'année 2026 marquera une nouvelle étape dans la structuration et la montée en maturité de notre démarche de mission. Fidèles à notre posture de transparence et de progrès continu, nous poursuivrons la mise en œuvre des actions déjà engagées, tout en déployant progressivement les objectifs qui sont aujourd'hui encore au stade d'intention dans certains de nos piliers.



Les travaux menés en 2025 (outils, méthodologies, indicateurs et retours d'expérience) constitueront un socle solide pour renforcer l'opérationnalité, la lisibilité et la cohérence de nos engagements.

En 2026, notre priorité sera double :

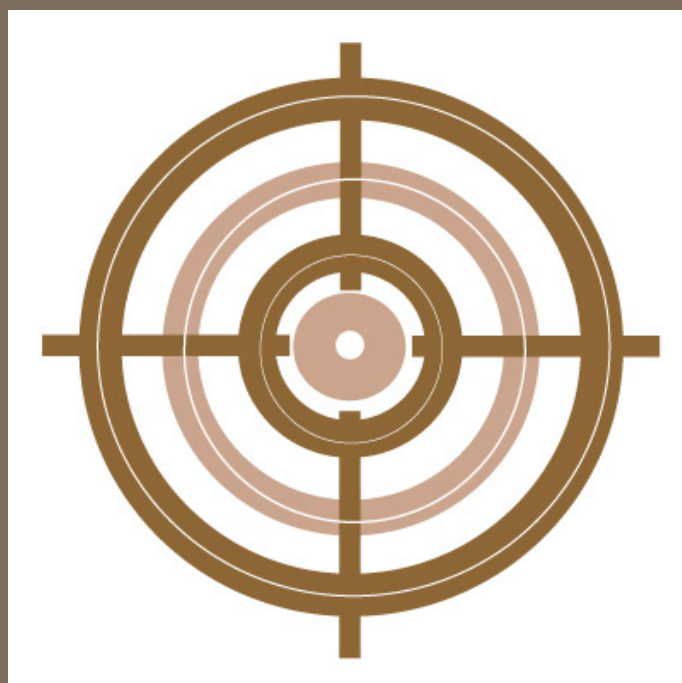
- Nous consoliderons les actions déjà déployées, en améliorant leur suivi, leur appropriation par les équipes et leur intégration dans nos projets ;

- Nous déploierons les actions encore au stade de projets, notamment celles liées à la performance en exploitation, à la finance verte, au réemploi ou à l'évolution du bien-être au travail. Cette démarche s'inscrira dans un rythme réaliste : tester, mesurer, ajuster, puis généraliser lorsque cela sera pertinent.

L'année 2026 sera également une année structurante d'un point de vue de la vérification de la mission et organisationnel, puisqu'elle constituera la phase de préparation de notre deuxième audit de mission, réalisé par un organisme tiers indépendant en début d'année 2027. Cette préparation nous conduira à renforcer la traçabilité de nos actions, la fiabilité des indicateurs, ainsi que la cohérence entre nos engagements, nos pratiques et les preuves documentaires nécessaires à l'évaluation. Ce travail contribuera à sécuriser la qualité de notre démarche et à en consolider la crédibilité de nos missions dans la durée.

Dans cette perspective, notre comité de mission évoluera lui aussi, afin d'accompagner au mieux cette nouvelle phase. Trois expertises viendront enrichir sa composition : l'intelligence des bâtiments et leur fonctionnement réel en exploitation, l'innovation appliquée à l'immobilier et la finance verte. Ces nouvelles compétences offriront un éclairage renforcé pour analyser nos trajectoires, questionner nos pratiques et soutenir les arbitrages stratégiques indispensables à une mission qui se veut exigeante et utile.

Ainsi, en 2026, Aréfim poursuivra une trajectoire à la fois dynamique et pragmatique : consolider, structurer, expérimenter, mesurer, progresser, et continuer à faire de la mission un cadre vivant, guidant de manière concrète la qualité et la pertinence de nos projets, au service des territoires, des utilisateurs et du collectif Aréfim.







## Conclusion



**Benoît DUFFOURS,**  
Directeur général délégué - Aréfim

*Depuis sa création, Aréfim place la RSE au cœur de sa stratégie. Ce choix s'est concrétisé en 2023 avec notre passage en société à mission et la définition de notre raison d'être : donner un cadre clair à notre engagement, et le rendre plus exigeant, plus mesurable et plus partagé.*

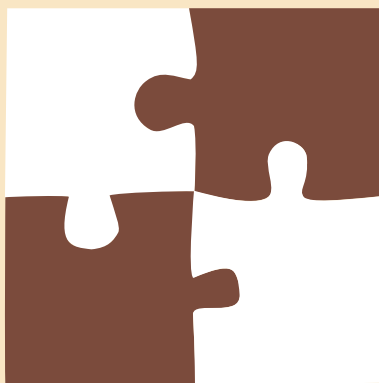
*Ce troisième rapport de mission en est le reflet : il met en lumière nos succès, mais aussi nos difficultés et nos marges de progression — et c'est précisément ce qui fait sa valeur.*

*Il confirme que notre mission est une démarche vivante, qui se confronte au réel, et nous permet de prendre du recul, de consolider ce qui fonctionne et de cibler clairement les priorités à renforcer.*

*À la lecture de ce rapport, je mesure pleinement le travail réalisé ces dernières années pour structurer nos engagements RSE et ancrer progressivement la mission dans le fonctionnement d'Aréfim. Ce travail est exigeant, parfois complexe, mais il constitue une vraie force : il fait grandir notre organisation, renforce notre crédibilité, et crée une valeur durable pour Aréfim, pour nos projets et pour l'ensemble de notre écosystème.*

*Dans un contexte économique qui évolue vite, nous assumons cette trajectoire : consolider, mieux piloter, mieux mesurer. Pour y parvenir, nous faisons évoluer notre comité de mission en intégrant de nouvelles expertises autour de la finance verte, de l'innovation et de l'optimisation du fonctionnement des sites et des usages, afin d'élargir notre spectre de création de valeur.*

*Je remercie les équipes Aréfin et les membres du comité de mission pour leur engagement et leur exigence. La suite est claire : structurer, objectiver, déployer — et faire de notre mission un levier concret de performance, de management et de création de valeur durable. »*



# RAPPORT DE MISSION 2025 - ANNEXES

## ANNEXE 1 - Indicateurs de suivis 2025

Contexte : 2 projets en construction, 2 projets en exploitation chez Aréfim en 2025.

### COCONSTRUCTION

#### Objectif 1 :

Définir et mettre en œuvre, pour chaque projet, une démarche de coconstruction adaptée au contexte local, en consultant les parties prenantes clés identifiées et en intégrant leurs contributions tout au long du cycle de vie du projet.

Part de projets ayant une fiche « objectifs coconstruction » mise à jour à chaque étape du projet - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026.**

Nombre d'enquêtes de satisfaction réalisées auprès de nos preneurs pour chacun de nos développements - **1 enquête réalisée.**

Nombre d'enquêtes de satisfaction réalisées auprès des collectivités pour chacun de nos développements - **0 enquête réalisée.**

#### Objectif 2 :

Définir et mettre en œuvre, pour chaque projet, une démarche de finance verte alignée avec les standards européens, afin d'anticiper les exigences des investisseurs, d'accéder à des financements bonifiés, et de renforcer la crédibilité RSE et la valeur long terme de nos actifs.

% de développements alignés avec la taxonomie européenne - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026.**

Taux d'alignement d'Aréfim avec la taxonomie européenne - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026.**

### ENVIRONNEMENT

#### Objectif 1 :

100% de nos projets certifiés BREEAM® Excellent Fully Fitted et HQE® Excellent.

% de projets certifiés BREEAM® Excellent Fully Fitted - **100% des projets en cours de certification en 2025.**

% de projets certifiés HQE® Excellent - **100% des projets en cours de certification en 2025.**

#### Objectif 2 :

Atteindre 340 kgeqCO<sub>2</sub> pour les entrepôts et 700 kgeqCO<sub>2</sub> pour les bureaux d'ici 2030.

Nombre de développements avec une ACV carbone réalisée dès la conception - **2 en 2025.**

Nombre de projets ayant atteint les objectifs 340 kgeqCO<sub>2</sub> pour les entrepôts et 700 kgeqCO<sub>2</sub> pour les bureaux - **1 projet en 2025.**

### Objectif 3 :

Atteindre d'ici 2030 un niveau de consommation énergétique des preneurs limité à 20 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les entrepôts (chauffés à 12 °C) et 65 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les bureaux.

Nombre de développements bénéficiant d'une étude thermique réalisée dès la conception et qui atteint les objectifs de performance visés – **2 en 2025**.

Consommations énergétiques réelles moyennes (kWh/m<sup>2</sup>/an) par typologie de bâtiments :

**Bresles (bâtiment A. de Saint-Exupéry) – 17,8 kwh/m<sup>2</sup> en 2025 (entrepôt sec) ;**

**Duppigheim (phase 1) – 92,8 kwh/m<sup>2</sup> en 2025 (entrepôt frigorifique).**

### Objectif 4 :

Minimiser l'empreinte eau de nos projets, de la construction à l'exploitation, via une démarche de conception sobre en ressources et un suivi en exploitation permettant d'adapter les solutions pour garantir une amélioration continue.

Nombre de développements ayant une ACV eau réalisée dès la phase conception - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026**.

% de projets intégrant un système de récupération/ réutilisation - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026**.

Nombre de projets pilotes intégrant une innovation eau - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026**.

Consommation moyenne d'eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/an) par bâtiment - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026**.

### Objectif 5 :

Déployer une démarche de réemploi et de réutilisation de matériaux sur chacun de nos projets.

Atteindre un taux de 80% de valorisation des déchets de chantier – **94% (100% sur le projet de Bresles bâtiment L. Blériot + 73% sur le projet de Duppigheim phase 2)**.

Nombre de développements pilotes intégrant des solutions d'économie circulaire – **2 projets en 2025**.

## BIODIVERSITÉ

### Objectif 1 :

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

% de clients et partenaires sensibilisés – **100% en 2025**.

Nombre d'actions de sensibilisation organisées par an – **5 actions de sensibilisation en 2025 (Sensibilisation preneurs x2, Ateliers biodiversité Bresles bâtiment A. de Saint-Exupéry, Ateliers peinture cuves x2)**.

Nombre de supports pédagogiques diffusés - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026**.

## Objectif 2 :

Sensibiliser 100 % de nos clients et promoteurs à la biodiversité.

Évolution de l'Indice de Biodiversité Locale (avant/après) sur chacun de nos développements :

### Duppigheim

Composante habitat avant-après projet : 23,5-25 /100 /ha ;

Composante Eau-air avant-après projet : 15,8-18,8 /100 /ha.

### Bresles

Composante habitat avant-après projet : 39-19 /100 /ha ;

Composante Eau-air avant-après projet : 47-20 /100 /ha.

% d'actifs certifiés BiodiverCity® - **100% des projets en cours de certification en 2025.**

% d'actifs avec un suivi biodiversité post-livraison (tous les 3 ans) - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026.**

## BIEN-ÊTRE AU TRAVAIL

### Objectif 1 :

Évaluer et agir sur la qualité de vie de nos locataires sur 100% de nos projets à partir de 2025,

Évaluer et agir sur la qualité de vie pour nos parties prenantes sur 100% de nos projets en lien avec un pôle services.

Nombre d'actions mises en place pour favoriser la qualité de vie de nos locataires - **3 actions par projet (qualité de vie dans les certifications (acoustique, ondes électromagnétiques, mesures de qualité de l'air), zones détenteurs extérieurs, peinture cuves SPK.**

% de bâtiments évalués qui font l'objet d'une évaluation relative à la qualité de vie de nos locataires - **50% de nos projets livrés ont fait l'objet d'une évaluation relative à la qualité de vie.**

Nombre d'actions mises en place pour favoriser la qualité de vie au sein de nos campus d'activités - **0 action (pas de pôle service développé en 2025).**

% de campus d'activités qui font l'objet d'une évaluation relative à la qualité de vie de ses utilisateurs - **0 évaluation (pas de pôle service développé en 2025).**

### Objectif 2 :

Développer au moins une initiative favorisant la convivialité ou les échanges auprès de nos parties prenantes sur chaque site livré ;

Assurer un rendez-vous annuel sur nos campus d'activités pour renforcer le lien entre preneurs, salariés et parties prenantes locales.

% de projets livrés avec un événement post-livraison organisé dans l'année - **50% de nos projets livrés ont fait l'objet d'un événement post-livraison.**

Nombre d'évènements organisés sur nos campus d'activités - **0 évènement (pas de pôle services développé en 2025).**

**Objectif 3 :**

Évaluer et agir sur la qualité de vie au travail des salariés d'Aréfim d'après la définition établie par les salariés d'Aréfim.

Réalisation d'un questionnaire QVCT une fois tous les 2 ans - Questionnaire réalisé en mars 2025.

Nombre d'actions QVCT réalisées chaque année - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026.**

Nombre d'actions correctives mises en œuvre à la suite des résultats des questionnaires QVCT - **Non mesuré en 2025, à mesurer à partir de 2026.**

## ANNEXE 2 – Périmètre et hypothèses de calcul des ACV

Cette annexe détaille la méthodologie, le périmètre et les hypothèses de calcul des ACV déployées sur les projets AREFIM afin d'assurer cohérence, transparence et rigueur méthodologique.

### 1. Méthodologie de calcul

#### 1.1 ACV dynamique

AREFIM applique la méthode d'ACV dynamique issue de la RE2020, intégrant une pondération temporelle des émissions.

#### 1.2 Durée d'étude

Durée fixée à 50 ans.

#### 1.3 Surface de référence

La Surface Utile (SU) est retenue pour tous les calculs.

### 2. Périmètre ACV

#### 2.1 Bureaux

Périmètre RE2020 incluant superstructure, façades, lots techniques, second œuvre et impact chantier.

#### 2.2 Entrepôts

Périmètre élargi : VRD, voiries lourdes, parkings PL, clôtures, réseaux extérieurs.

#### 2.3 Installation photovoltaïque

Impact calculé mais exclu de l'ACV bâtiment.

### 3. Modules ACV pris en compte

Les modules suivants sont systématiquement intégrés :

#### A – Production et construction

- A1 : Extraction des matières premières,
- A2 : Transport des matières premières,
- A3 : Fabrication des matériaux,
- A4 : Transport vers chantier,
- A5 : Mise en œuvre sur site.

#### B – Vie en œuvre

- B2 : Maintenance,
- B4 : Remplacement selon durée de vie,
- B6 : Énergie en exploitation,

- B7 : Eau en exploitation.

C – Fin de vie

- C1 : Déconstruction / démolition.

- C2 : Transport en fin de vie.

- C3 : Traitement des déchets avant élimination.

- C4 : Élimination.

D – Potentiels au-delà du cycle de vie

- Bénéfices ou charges évitées (recyclage, réemploi, valorisation).

#### **4. Bases de données et FDES**

FDES INIES prioritaires, configurateurs RE2020 si besoin.

#### **5. Lots techniques**

Lots CVC, CFO, CFA, plomberie utilisent des valeurs forfaitaires en calcul de conception.

#### **6. Impact chantier**

Méthode simplifiée comprenant volumes de terres, transports, durée du chantier.

#### **7. Hypothèses transversales**

- Remplacements comptabilisés selon Durée de vie de référence ;

- ACV dynamique intégrant pondération ;

- Parcelle attribuée aux entrepôts pour les éléments hors RE2020.

#### **8. Limites méthodologiques**

- Sensibilité aux données fournisseurs ;

- Variabilité des données techniques en phase AVP ;

- Effet de la pondération dynamique ;

- Incomparabilité avec ACV RE2020 standard. ;

- Évolution future des seuils et pratiques.

#### **9. Synthèse**

L'ACV Aréfim est une méthode robuste, progressive, transparente et alignée sur RE2020 et AFILOG, avec un périmètre élargi en logistique et une mise en avant explicite des limites.

## ANNEXE 3 - Méthodologie du Bilan Carbone

Cette annexe présente en détail la méthodologie utilisée pour établir le Bilan Carbone corporate d'Aréfim, intégrant les principes du GHG Protocol, la manière dont l'ACV alimente le Bilan Carbone, les données disponibles, leurs limites ainsi que les hypothèses structurantes..

### 1. Cadre méthodologique général

Le Bilan Carbone d'Aréfim repose sur :

- Le GHG Protocol comme référentiel principal ;
- La distinction entre périmètre Agences et périmètre Projets ;
- L'intégration progressive des ACV bâtiments (matériaux + chantier + énergie exploitation) ;
- La transparence sur les données estimées ou non disponibles.

### 2. Périmètre opérationnel détaillé

#### 2.1 Scope 1 – Émissions directes

Ce sont les émissions de GES directement émises par l'entreprise, depuis des sources qu'elle possède ou contrôle.

inclus :

- Combustibles fossiles consommés sur site :
  - chaudières (si gaz/fioul),
  - groupes électrogènes.
- Carburant des véhicules appartenant à l'entreprise ou loués en longue durée (flotte interne) ;
- Émissions liées aux équipements thermiques internes (clim «gaz frigorigènes» si fuite, chaudières...);
- Consommations de carburant sur chantier *si l'entreprise les contrôle directement*

*exclus ;*

- Absence d'installations fixes de combustion dans les agences (100% électrique) ;
- Véhicule personnel des salariés,

**Chez Aréfim, les émissions** scope 1 sont **quasi nulles**, car les agences sont 100% à l'électriques, la flotte de véhicule est réduite, et ne possède pas d'équipements thermiques fixes, de plus les consommations de chantier ne sont pas contrôlées directement par Arefim.

#### 2.2 Scope 2 – Émissions indirectes liées à l'énergie

Émissions liées à la production d'électricité, chaleur, vapeur ou froid achetés par l'entreprise, puis consommés dans ses bâtiments ;

inclus :

- Consommations d'électricité des agences (Avignon, Paris, Strasbourg, Lyon),
- Factures EDF ou relevés de compteurs lorsque disponibles,
- Estimations lorsque données manquantes (ex : Strasbourg & Lyon 2025).

exclus :

- Production d'électricité interne non achetée (ex : photovoltaïque),
- Électricité/énergie consommée par les preneurs dans leurs entrepôts ou bureaux (scope 3 si suivi possible).

Chez Aréfim, le scope 2 correspond aux consommations d'électricité des agences (Paris, Avignon, Strasbourg, Lyon), avec factures réelles quand elles existent, sinon estimation.

### 2.3 Scope 3 – Autres émissions indirectes de la chaîne de valeur complète

Toutes les autres émissions induites par l'activité mais **non contrôlées directement**, c'est **le scope le plus important** pour Aréfim.

Le Scope 3 comprend **15 catégories** officielles, mais seules les pertinentes pour AREFIM sont détaillées ci-dessous.

Postes inclus :

- Achats de biens (informatique, mobilier),
- Achats de services (banque, assurance, nettoyage, télécoms) – Calcul réalisé via facteurs monétaires ADEME,
- Immobilisation de biens (locaux bureaux, parkings, véhicules),
- Déplacements professionnels (train, voiture, avion),
- Déplacements domicile-travail (questionnaire déclaratif salariés),
- Déchets d'exploitation des agences,
- Déchets de chantier,
- Données chantiers (énergie, eau, flux routiers, déchets),
- ACV matériaux des projets (A1-A5+B+C+D) lissé sur 50 ans.
- Consommations énergétiques en exploitation (consommation théorique (RE2020 ou consommations réelles dès que les compteurs preneurs sont opérationnels).

**Ce qui n'est pas inclus dans le scope 3 d'Aréfim (car non pertinent ou non mesurable aujourd'hui)**

- Transport des visiteurs / clients ;
- Fin de vie des bâtiments après vente.

### 3. Sources des facteurs d'émissions

Les facteurs proviennent :

- De la Base Carbone ADEME.

- Du tableau de coefficients suivant :

## Coefficients carbone utilisés

Données	Facteur	Unité	Source	Données	Facteur	Unité	Source
Bus	0,151	kgCO2eq/km.passager	ADEME	Ordinateur	156	kgCO2eq/unité	ADEME
Bus RATP Paris	0,954	kgCO2eq/km.passager	RATP	Chaises	34	kgCO2eq/unité	ADEME
Métro RATP Paris	0,004	kgCO2eq/km.passager	RATP	Bureaux	34	kgCO2eq/unité	ADEME
TER	0,028	kgCO2eq/km.passager	ADEME	Ecrans	248	kgCO2eq/unité	ADEME
Co-voiturage	0,109	kgCO2eq/km.passager	ADEME	Photocopieur	2940	kgCO2eq/unité	ADEME
Vélo/Pieds	0	kgCO2eq/km.passager	-	Téléphones	33	kgCO2eq/unité	ADEME
Moto	0,0832	kgCO2eq/km.passager	ADEME	Téléphones reconditionnés	3,8	kgCO2eq/unité	ADEME
Voiture	0,156	kgCO2eq/km.passager	ADEME	Barre de son	40	kgCO2eq/unité	ADEME
Voiture électrique	0,079	kgCO2eq/km.passager	ADEME	Consommations d'eau	0,132	kgCO2eq/m3	ADEME
Trottinette	0	kgCO2eq/km.passager	-	Consommation d'électricité	0,064	kgCO2eq/kWh	RE2020
Train	0,00293	kgCO2eq/km.passager	ADEME	Consommation combustible	3,16	kgCO2eq/L	ADEME
Avion	0,17	kgCO2eq/km.passager	ADEME	Déchets béton	26	kgCO2eq/tonnes	ADEME
Frais de restauration et d'hébergement	250	kgCO2eq/k€HT	ADEME	Déchets bois	23	kgCO2eq/tonnes	ADEME
Frais bancaires, assurantiers	73	kgCO2eq/k€HT	ADEME	Déchets métaux	938	kgCO2eq/tonnes	ADEME
Frais postaux	112	kgCO2eq/k€HT	ADEME	Gravats concassés	13	kgCO2eq/tonnes	ADEME
Frais ménage et entretien	6	kgCO2eq/k€HT	ADEME	DIB	23	kgCO2eq/tonnes	ADEME
Ordures ménagères	0,386	kgCO2eq/kg	ADEME	Flux routiers entrants	1,486	kgCO2eq/km	ADEME
Papiers-cartons-emballages recyclables	0,992	kgCO2eq/kg	ADEME	Flux routiers sortants	1,486	kgCO2eq/km	ADEME
Déchets dangereux	623	kgCO2eq/kg	ADEME	Bâtiments de bureaux	650	kgCO2eq/m <sup>2</sup>	ADEME
Déchets organiques	0,14	kgCO2eq/kg	ADEME	Parking	73	kgCO2eq/m <sup>2</sup>	ADEME
Frais entretien et réparations	196	kgCO2eq/€HT	ADEME	Fabrication véhicule thermique	6705	kgCO2eq/unité	ADEME
Frais télécommunication	136	kgCO2eq/€HT	ADEME	Fabrication véhicule électrique	13409	kgCO2eq/unité	ADEME

Les coefficients issus de l'ADEME proviennent de la base empreinte disponible sous ce lien :

<https://base-empreinte.ademe.fr/>

Chaque facteur est documenté dans l'annexe officielle du Bilan Carbone.

### 4. Données réelles versus données estimées

#### 4.1 Données réelles

- Factures électricité (Paris, Avignon) ;
- Notes de frais (train, avion, voiture) ;
- BSD chantiers ;
- ACV matériaux.

#### 4.2 Données estimées

- Électricité Strasbourg/Lyon (factures indisponibles en 2025) ;
- Eau agences (ratio OID lorsqu'indisponible) ;
- Déplacements domicile-travail (déclaratif) ;
- Déchets agences (ratios ADEME en absence de pesées) ;
- Données preneurs (énergie exploitation) en phase de structuration.

## 5. Intégration ACV / Bilan Carbone

L'intégration suit 3 étapes :

1. Extraction de l'impact ACV matériaux (A1-A5 + B + C + D) ;
2. Lissage sur 50 ans pour obtenir l'impact annuel ;
3. Ajout de l'impact énergie exploitation.

L'impact des panneaux photovoltaïques est calculé à part et non intégré selon GHG Protocol.

## 6. Limites méthodologiques détaillées

- Des données manquent encore côté exploitation preneurs ;
- Ratios monétaires = incertitudes élevées ;
- Données chantiers parfois partielles ;
- ACV dynamique favorise les biosourcés ;
- Le lissage 50 ans est un modèle conceptuel.

## 7. Conclusion

La méthodologie est conforme, progressive et transparente. Elle évoluera au fur et à mesure de l'amélioration des suivis énergie, chantier et exploitation.

## ANNEXE 4 – Méthodologie Indice de Biodiversité Local

Cette annexe présente la méthodologie utilisée pour évaluer l'impact sur la biodiversité via l'Indice de Biodiversité Locale (IBL), son périmètre, limites et précautions d'interprétation.

### 1. Définition de l'IBL

L'Indice de Biodiversité Locale (IBL) est un outil développé par CDC Biodiversité pour mesurer la fonctionnalité écologique d'un site à partir de deux composantes :

• IBL-H (Habitat) : La composante habitat évalue la fonction support d'habitat, c'est-à-dire la capacité du milieu à accueillir la faune (gîte, alimentation et reproduction) ;

#### Fonction support d'habitat (IBL-H)

##### Compartiment sol (2 indicateurs)

- Perméabilité de surface
- Structure du sol

**IBL-H**  
**±X**  
par ha

##### Compartiment végétation (8 indicateurs)

- Diversité des habitats
- Qualité de la strate herbacée
- Qualité de la strate arbustive
- Qualité de la strate arborée
- Densité et diversité des micro-habitats
- Ecotones et haies
- Pressions diffuses
- Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)

• IBL-EA (Eau-Air) : La composante eau-air évalue les fonctions de régulation des échanges gazeux, de stockage de carbone, de piégeage des particules et de régulation du cycle de l'eau.

#### Fonction eau-air (IBL-EA)

##### Compartiment sol (5 indicateurs)

- Perméabilité de surface
- Structure du sol
- Profondeur de sol
- Pollution
- Potentiel de fixation du Carbone

**IBL-EA**  
**±X**  
par ha

##### Compartiment végétation (4 indicateurs)

- Canopée
- Stratification de la végétation
- Essences arborées plantées
- Intérêt des arbres pour la composante Eau&Air

Il compare un état initial et un état projeté à 5-10 ans.

## **2. Ce que mesure et ne mesure pas l'IBL**

IBL mesure :

- Perméabilité, profondeur, structure, pollution des sols ;
- Qualité et diversité des strates végétales, micro-habitats, bois mort ;
- Connectivité écologique.

IBL ne mesure pas :

- Biodiversité remarquable, enjeux réglementaires ;
- Services écosystémiques liés aux ressources ;
- Colonisation spontanée ou dynamiques naturelles ;
- Un bilan écologique complet.

## **3. Limites de l'IBL**

- Validité temporelle limitée (5-10 ans) ;
- Approche strictement locale, peu de prise en compte des continuités externes ;
- Modélisation simplifiée de la connectivité.

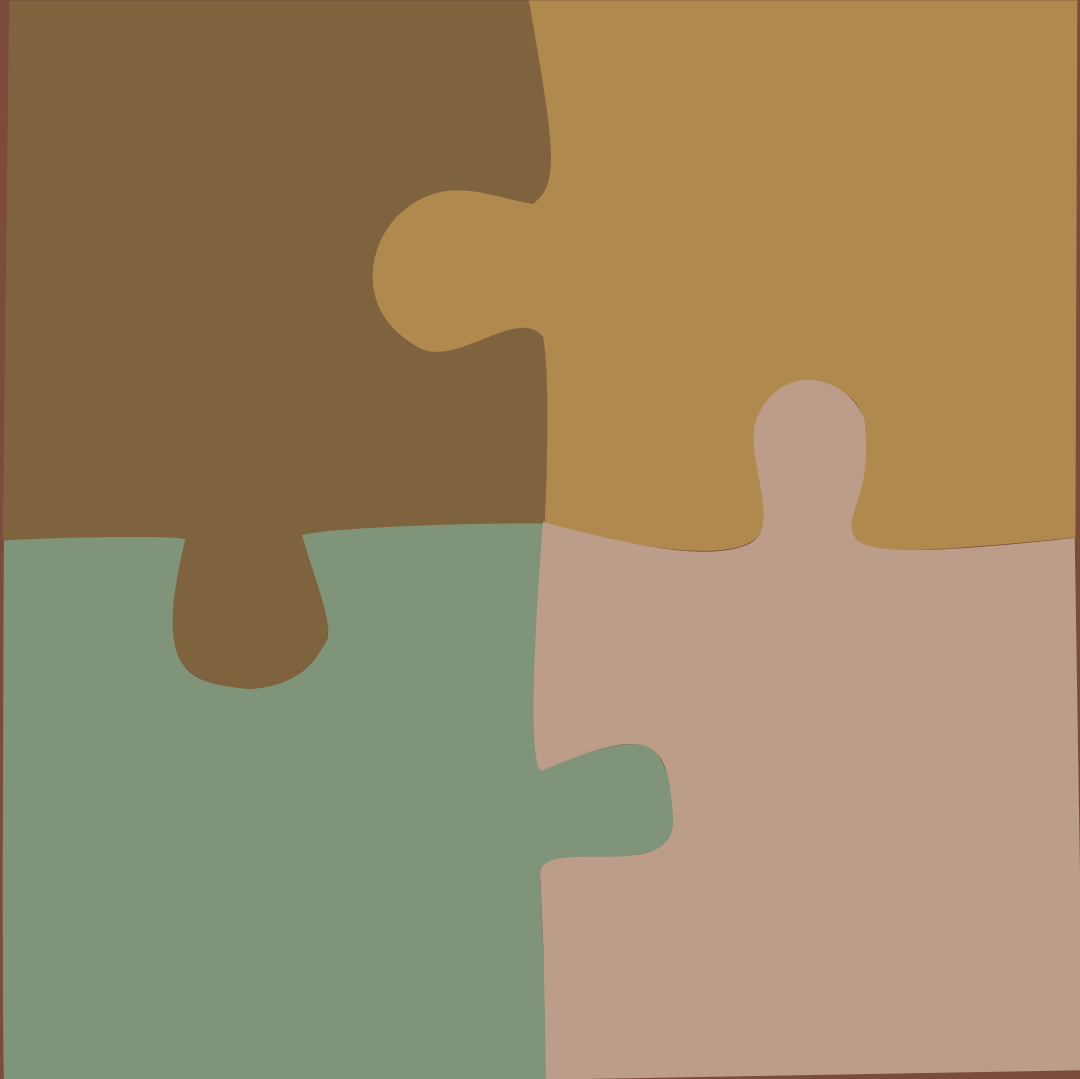
## **4. Limites scientifiques**

- IBL mesure la fonctionnalité et non la biodiversité totale ;
- Seuils scientifiques généralisés, non calibrés localement ;
- Dépendance aux données d'entrée (plans, palettes, gestion).

## **5. Conclusion**

L'IBL est un outil utile mais non exhaustif pour évaluer l'impact écologique. Il doit être utilisé avec précaution et complété par des études naturalistes réglementaires.

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](mailto:mthibault@arefim-ge.com)