

Spirit

Une vision globale au service des territoires



En quelques années, le groupe Spirit est passé de promoteur et investisseur à acteur global de l'immobilier et se déploie aujourd'hui sur l'ensemble du territoire. Carmen Bertojo, présidente de Spirit Entreprises, et André de Pompignan, président de la nouvelle filiale Spirit Grands Projets, expliquent comment s'articulent les activités du Groupe, au service des villes, des aménageurs et des propriétaires fonciers.



Carmen Bertojo
présidente de Spirit Entreprises



André de Pompignan
président de Spirit Grands Projets

Pourriez-vous nous présenter en quelques mots le groupe Spirit et ses activités ?

Carmen Bertojo : Notre Groupe a développé en 2022 un volume d'affaires de 400 M€, dispose de 192 M€ de capitaux propres et rassemble aujourd'hui plus de 300 collaborateurs. A partir de son socle historique composé d'immobilier résidentiel (Spirit Immobilier), d'immobilier tertiaire (Spirit Entreprises) et d'investissement (Spirit REIM), Spirit a développé de nouveaux métiers pour répondre aux besoins des territoires. Nous avons ainsi des filiales dédiées à l'immobilier géré (Spirit Hospitality), au crowdfunding immobilier (Upstone), aux énergies renouvelables (Spirit Energies), au développement d'espaces de coworking au sein de nos parcs d'activités (ToDay). Et la dernière en date, Spirit Grands Projets qui permet d'actionner de nouvelles synergies entre ces différentes filiales.

En quoi consiste spécifiquement cette nouvelle filiale Spirit Grands Projets ?

André de Pompignan : Pour notre Groupe, il s'agit clairement d'une filiale de développement. Spirit Grands Projets travaillera en étroite collaboration avec les équipes de développement des métiers de promotion (Spirit Entreprises, Spirit Immobilier et Spirit Hospitality) sur l'ensemble du territoire national pour remporter des projets d'envergure. Au regard des attentes du marché et de notre clientèle, notre stratégie est d'apporter une réponse complète, mobilisant tous

nos savoir-faire au service des aménageurs et des élus. Les territoires ont besoin de cadres de vie permettant à la fois de travailler et d'habiter. Les enjeux de raréfaction des fonciers sont importants, les mobilités sont en train d'être bouleversées par la décarbonation : Spirit se donne les moyens de résoudre toutes

ces problématiques urbaines sans a priori, en adoptant une réflexion large pour concevoir la Ville mixte.

Quel sera l'apport de cette logique « projets » dans le cadre de l'activité de Spirit Entreprises ?

C. Bertojo : L'objectif de cette logique « projets », renforcée par la création de Spirit Grands Projets, est de mettre en commun les compétences de chaque filiale pour apporter les réponses les plus justes aux collectivités. Nous pouvons d'ores et déjà illustrer cette démarche « projets » au travers de la filiale ToDay, avec laquelle nous travaillons étroitement dans le but de développer des espaces de coworking, restauration partagée et bureaux privatifs dans nos

parcs d'activités. Nous souhaitons faire de nos bâtiments d'activités de véritables lieux de vie, c'est pourquoi nous y intégrons des services, des espaces verts... En somme, nous nous adaptons aux besoins des entrepreneurs et des salariés dans l'objectif d'améliorer la qualité de vie au travail et le lien social. Il existe également de fortes synergies entre Spirit Entreprises et la filiale Spirit Energies. Spirit Energies a vocation à investir massivement dans la transition environnementale et nous accompagne sur le développement d'EnR au sein de nos projets : panneaux photovoltaïques en toiture, géothermie, mobilité électrique avec l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Qu'il s'agisse de ToDay ou de Spirit Energies, cette approche servicielle est largement plébiscitée par les aménageurs et les communes, et a vocation à être systématisée au sein de nos opérations.

Pouvez-vous citer quelques applications de ces synergies ?

C. Bertojo : Nous avons ouvert un premier espace ToDay sur notre parc du Canal de l'Ourcq à Noisy-le-Sec (93). Nous prévoyons d'ici 2024, d'accueillir une dizaine d'espaces



Espace de coworking ToDay au sein du Parc Spirit du Canal de l'Ourcq - Noisy-le-Sec (93)

de coworking au sein de nos parcs d'activités. A terme, l'objectif est de créer un véritable maillage dans toute l'Île-de-France.

Spirit a livré son premier projet de centrale photovoltaïque en autoconsommation en 2018, soit un an après le feu vert de la réglementation. Ce schéma d'autoconsommation est celui que nous favorisons dès que c'est possible au cœur de nos opérations. À Tremblay-en-France (93), sur une opération de parcs, dans la même idée, nous sommes en train de livrer une centrale de 1 MWc qui pourra couvrir la consommation moyenne annuelle d'environ 500 habitants en France. En 2023, nous allons installer notre première éolienne et réaliser notre premier projet de bâtiment avec des étanchéités blanches, des ombrières, du stockage et des bornes de recharge. L'objectif est de soulager le réseau électrique en heure de pointe, voire d'être en autonomie complète l'été, et de proposer des solutions de recharge alimentées principalement par de l'électricité photovoltaïque. J'insiste sur le fait que toutes ces innovations ont vocation à pouvoir être industrialisées et déployées sur nos opérations. Nous nous efforçons de bâtir un immobilier utile à l'accueil des entreprises et non un immobilier « pur produit financier » ou futuriste pour le plaisir. Nos bâtiments sont conçus pour être le berceau du développement d'entreprises soucieuses de la qualité de vie de leurs collaborateurs, de la qualité énergétique du lieu de réception de leurs activités, tout comme de leur qualité architecturale. Ils ont une image forte qui nous permet d'attirer des sociétés à forte valeur ajoutée et de proposer des opérations qui s'intègrent parfaitement à leur environnement.



Parc Spirit du Couernois - Serris (77) - EPAFrance - ORY Architecture

Sur quelles références du Groupe allez-vous vous appuyer pour développer Spirit Grands Projets ?

A. de Pompignan : Il y a un existant considérable au sein de Spirit. Quand je suis arrivé dans le Groupe, j'ai découvert de belles références dans chaque territoire pour communiquer auprès de mes interlocuteurs. Par exemple, à Strasbourg, notre filiale de promotion Spiral a réalisé une tour de logements de 50 m de haut qui correspond tout à fait aux canons que Spirit cherche à mettre en avant dans d'autres territoires sur le thème de la verticalité maîtrisée. A Coudoux, dans le pays d'Aix, nous avons bâti un écoquartier exemplaire, grâce à un travail d'extension très fin du village autour d'un champ d'oliviers. Ce que nous y avons appris pourra être valorisé ailleurs. En entrée de ville du Havre, Spirit a construit un lot de bureaux et de résidences gérées d'une superficie de l'ordre de 10.000 m², qui peut nous servir de benchmark pour la mixité. Sans oublier l'opération de Tremblay-en-France mentionnée plus haut, emblématique des chantiers de grande ampleur. Tout cela nous permet d'étayer notre vision globale.

Où en êtes-vous de la constitution de votre équipe et quels sont vos objectifs ?

A. de Pompignan : L'équipe est en cours de constitution et j'ai l'ambition d'y intégrer des profils variés, pluridisciplinaires, avec des personnes issues de l'immobilier mais aussi du droit, du commerce, de l'ingénierie. Nous nous plaçons dans une logique très compétitive, avec l'idée de proposer des solutions complètes qui devraient être disruptives et différenciantes. Mais, avant tout, nous souhaitons être à l'écoute des élus, en tenant compte de l'urgence de remodeler les villes et de toutes les contraintes qui pèsent sur l'urbanisme et sur nos métiers. Nous voulons les transcender pour proposer quelque chose de nouveau. Et je suis persuadé que quand on crée une telle alchimie, projet par projet, lieu par lieu, quand on se montre vraiment attentif, qu'on répond précisément aux attentes, qu'on tisse des liens de confiance, le développement suit.



Spirit déploie le Solar GEM® pour alimenter en énergie photovoltaïque son chantier du Parc Spirit du Mantois, situé au cœur du quartier Mantes Innovaparc à Buchelay (78)



68 rue de Villiers
92300 Levallois Perret
01 41 40 80 80
accueil@spirit.net
www.spirit.net