



Naissance de « Spirit Grands Projets », l'esprit d'équipe

Depuis maintenant trois ans, Spirit enrichit ses métiers historiques de promoteur immobilier et d'investisseur. Le Groupe a en effet développé différentes entités dédiées à l'immobilier géré, au crowdfunding immobilier, aux espaces de coworking et aux énergies renouvelables. La filiale Spirit Grands Projets, présidée par André de Pompignan, vient également d'être créée afin de coordonner les différentes compétences du Groupe et de faire naître de nouvelles synergies. Entretien.



André de Pompignan

Président de Spirit Grands Projets



Parc Spirit du Couternois - Serris (77) - EPAFRANCE - ORY Architecture.

Quel parcours professionnel vous a mené jusqu'à la présidence de la nouvelle filiale « Grands Projets » du groupe Spirit ?

André de Pompignan : Architecte DPLG et urbaniste de formation, j'ai travaillé pour différentes agences sur des sujets de restructuration d'immeubles prestigieux en conception et chantier. Je suis ensuite parti à Londres, où j'ai intégré Skidmore Owings and Merrill, société américaine d'architecture d'envergure internationale, spécialisée dans les projets mixtes de grande taille. Durant cette expérience, j'ai été expatrié à Dubaï. J'y ai découvert le métier de la promotion et mon goût pour le

développement de projets urbains mixtes. Je suis ensuite revenu en France où j'ai passé un Master en maîtrise d'ouvrage et gestion immobilière à l'ESTP, qui m'a notamment permis d'échanger avec des professeurs de grande qualité, devenus des partenaires de projets. Après ces études, j'ai rencontré Moïse Mitterrand qui m'a proposé de créer chez Les Nouveaux Constructeurs une des premières cellules « consultations » au niveau national. Nous avons eu le plaisir de travailler en équipe avec des concepteurs de talent, des aménageurs et des villes soucieux de bien faire, et avons partagé l'intérêt de réfléchir à la bonne adéquation des échelles permettant d'aligner l'insertion urbaine au bâtiment, et enfin à la cellule de vie.

Comment est née cette nouvelle filiale ?

AP : Depuis trois ans, sous l'impulsion de Félix et Mathias Bertojo, co-présidents et fils de Jean-Claude Bertojo, fondateur de ce Groupe familial, Spirit se déploie pour devenir un acteur global de référence sur le marché de l'immobilier en France. Dans cette optique, les métiers historiques du Groupe - immobilier résidentiel (Spirit Immobilier), immobilier tertiaire (Spirit Entreprises) et investissement (Spirit REIM) - ont été complétés par de nouvelles activités. Parmi elles, l'immobilier géré, avec la filiale Spirit Hospitality, qui développe des résidences

services (étudiantes, seniors, coliving...), les énergies renouvelables avec Spirit Énergies, qui déploie des solutions énergétiques durables au cœur de nos projets (photovoltaïque, bornes de recharge pour véhicules électriques), mais aussi ToDay, qui intègre des espaces de coworking dans nos parcs d'activités, ou encore Upstone, qui propose du crowdfunding immobilier.

La filiale Spirit Grands Projets a pour mission de faire naître des synergies entre les activités du Groupe, d'être une passerelle entre toutes ces compétences pour répondre à des projets ambitieux. L'idée est d'éviter des projets « mono-produit », à l'heure où la mixité est essentielle. Notre souhait est d'apporter des solutions aux problématiques urbaines qui se posent aujourd'hui aux villes et aux aménageurs.

Comment allez-vous travailler avec toutes les filiales ?

AP : Lorsque nous identifions un terrain, j'échange avec nos filiales de promotion et parfois avec nos agences régionales (Alsace, Rhône-Alpes, PACA, Bretagne - Pays de la Loire) afin d'identifier si l'on peut prévoir de la logistique, une résidence gérée, des bureaux, des logements et ainsi combiner nos produits selon une certaine pertinence urbaine. Dans chaque filiale, il y a un référent « grands projets » avec qui je suis en contact. Nous raisonnons ainsi collectivement. Chacune des expertises du Groupe peut être impliquée dans un dossier en fonction de la problématique posée par le site. En parallèle, je constitue une équipe, qui sera composée de professionnels aux profils divers, avec des parcours différents et qui, pour certains, ne seront pas forcément issus du monde de l'immobilier. Nous adoptons une approche des sujets à 360° et pas seulement avec le point de vue d'un promoteur. Chaque site a sa spécificité, et nous voulons être là pour articuler chacun des usages humains qu'il abritera.

Quelles sont vos ambitions ?

AP : Cette nouvelle approche va contribuer à l'évolution du groupe Spirit. Notre ambition est d'être présents sur l'ensemble du territoire national, auprès des villes qui posent des enjeux de mixité. Nous voulons avoir la souplesse et l'agilité nécessaires pour participer à faire la ville d'aujourd'hui. Nous serons là pour organiser le consensus entre toutes les parties prenantes, en remplaçant l'humain au cœur du débat.



Avanscène - Strasbourg (67) - K&+ Architecture globale.



Quai en Seine : résidence étudiante, tourisme d'affaires et bureaux - Le Havre (76) - Copromotion Flaviae - L2 Architectes.

Vous parlez des enjeux de la ville d'aujourd'hui. Quelles sont les grandes tendances auxquelles la filiale « Grands Projets » va répondre ?

AP : Nous entrons dans une ère d'urbanisme concentré. La rarefaction du foncier, sa cherté, la baisse de solvabilité des ménages, mais aussi l'urgence climatique, sont quelques-uns des facteurs qui font rétrécir la fenêtre économique. Cela conduit à de véritables bouleversements urbains, dont tous les acteurs de l'acte de construire n'ont pas encore tout à fait pris conscience. Des questions se posent sur l'énergie et les charges, les nouveaux modes d'habiter, les nouvelles mobilités, le retour des activités de production. Les nouvelles lois, comme le zéro artificiali-

sation nette, viennent également rebattre les cartes.

Avec nos partenaires (architectes, urbanistes, paysagistes, AMO), nous cherchons, au sein de la filiale Spirit Grands Projets à nous donner les moyens de répondre à ces enjeux et aux besoins des citoyens. Nous souhaitons avoir un dialogue ouvert avec les élus des territoires et écouter leurs demandes et leurs volontés. Nous sommes éminemment conscients que l'acte de construire est un acte politique. Nous refusons le dogmatisme et souhaitons être pragmatiques en favorisant l'intelligence collective. Notre souci est de susciter l'adhésion autour d'une meilleure adaptation du cadre de vie. Nous voulons passer du fameux « *not in my backyard!* » à « *oui dans mon jardin!* » parce que nous y apportons un supplément de valeur ! ●