



Nouvelles donnes économiques, Nouveaux métiers .



Parc Spirit du Couernois – Serris (77)
EpaFrance – ORY Architecture.

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)



Ensemble immobilier à usage mixte - Hôtel, coliving, logements Nanterre (92) - Derbesse Delplanque Dupas Architectes Associés.

Quand esprit rime avec passion, Spirit redéfinit l'immobilier

Acteur global de l'immobilier, Spirit peut répondre à tous les besoins d'un territoire, grâce à l'expertise de ses équipes. Dans le contexte économique actuel, le Groupe entrepreneurial et familial a su s'adapter en se diversifiant pour dessiner la ville de demain, intégrer de nouvelles solutions plus durables, et bâtir des projets qui mélangent les usages.

RENCONTRE AVEC TROIS DIRIGEANTS DES FILIALES DU GROUPE :

André de Pompignan, Président de Spirit Grands Projets, Rodolphe L'Hotellier, Président de Spirit Hospitality, et François l'Honneur, Directeur du développement EnR, Spirit Energies.

Spirit et son positionnement sur le marché

Spirit est un groupe familial créé en 1988 par Jean-Claude Bertojo et aujourd'hui co-présidé par deux de ses fils, Félix et Mathias Bertojo.

Le Groupe a développé en 2022 un volume d'affaires de 470 M€ grâce à ses trois métiers historiques : l'immobilier résidentiel (1 000 logements réservés en 2022), l'immobilier tertiaire (80 parcs d'activités réalisés, dont 20 en cours de commercialisation) et la gestion d'actifs immobiliers (500 M€ d'actifs sous gestion).

Spirit porte la conviction que l'immobilier n'est plus simplement un lieu pour habiter ou travailler. Grâce à ses 300 collaborateurs, le Groupe apporte une réponse sur mesure et calibrée en fonction des besoins des usagers (zones urbaines / semi-urbaines ou rurales) sur l'ensemble du territoire national.

Initiatives pionnières audacieuses

Partenaire solide aux expertises complémentaires, acteur global de l'immobilier, Spirit répond aux enjeux des territoires grâce à des filiales qui travaillent en synergie.

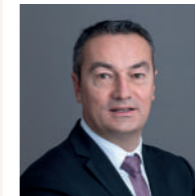


André de Pompignan, vous êtes Président de Spirit Grands Projets, une filiale créée pour valoriser la synergie entre vos métiers. Pouvez-vous nous la présenter et nous expliquer comment vous mutualisez vos efforts ?

AdP : Nous avons au sein du Groupe des métiers capables de travailler ensemble sur des objectifs communs et d'aborder les projets en proposant une mixité et une complémentarité. Spirit couvre ainsi un large spectre afin d'apporter des solutions sur mesure. Nos grands projets se concentrent sur le cadre de vie, les modes de vie, les usages, la construction de bâtiments qui seront mutables. Il faut repenser la démarche dans sa globalité, avoir une solution pour chacun, tout en croisant ces dimensions. Par exemple, créer des quartiers où l'on peut vivre, consommer et travailler sur le même lieu. Le logement et l'emploi au même endroit correspondent à un modèle vertueux qui répond aux enjeux politiques et aux attentes des citoyens. Nos projets sont là pour répondre à des besoins sociaux et sociétaux.

Quelle est votre vision sur l'évolution de l'immobilier et sur l'apparition des nouveaux métiers ?

AdP : Aujourd'hui, il y a des complexités fortes liées à la rarefaction des terrains, du foncier, au coût de l'énergie et à la mobilité. Avec toutes ces contraintes, l'immobilier a évolué ces dernières années. L'enjeu est de travailler sur ces attentes et proposer de nouvelles solutions, de nouvelles manières de vivre. Il est important de réfléchir à un resserrement urbain. Il faut passer de la théorie à la pratique et mettre en place des méthodes. La ville de demain, il faut la faire aujourd'hui, et nous avons tous les outils en main pour la mettre en œuvre aux côtés des élus.



Rodolphe L'Hotellier, vous êtes Président de Spirit Hospitality, une filiale dédiée à l'immobilier géré qui conçoit des résidences services.

Pouvez-vous nous présenter votre filiale ?

RLH : Notre filiale a été créée en 2021, en partant d'un constat simple : la majorité du territoire est sous-équipée en logements pour seniors, pour étudiants et pour les populations en transition de vie.

En France, il y a plus de 9 M de plus de 75 ans et seulement 76 000 logements en résidences seniors. Face à un déficit de logements, les seniors se retrouvent parfois dans des maisons non adaptées. Spirit Hospitality leur propose alors une résidence autonome, une solution différente de celle des résidences classiques et des EHPAD.

La situation des étudiants, quant à elle, est aussi alarmante puisque 3 M d'entre eux cherchent chaque année à se loger pour seulement 143 000 lits en résidences étudiantes. La tension immobilière est très forte sur cette catégorie de logements, c'est pourquoi nous développons des résidences étudiantes.

Enfin, pour les 25-35 ans qui commencent à travailler et qui sont à la recherche d'un logement, nous avons mis en place une formule adaptée : le coliving. En effet, 25 % de la population est concernée par une transition de vie avec seulement 5 000 places en résidences coliving.

Notre filiale Spirit Hospitality répond ainsi aux nouveaux usages de la ville en proposant aux citoyens des solutions de logement plus adaptées, et permet également aux investisseurs de faire une acquisition durable.

Pouvez-vous nous parler de la stratégie de Spirit Hospitality ?

RLH : Notre offre est une solution globale avec une diversité de résidences : seniors, étudiantes, coliving, tourisme d'affaires, etc. Nous les concevons de manière évolutive, éco-responsable et réversible pour s'inscrire dans le temps. Ainsi, si le marché n'est pas là, nous pourrions les reconvertir en logement ou en hôtellerie, en minimisant le coût technique.

Véritable couteau suisse, présente dans les grandes métropoles françaises, Spirit intervient sur toutes les facettes de l'immobilier et répond ainsi aux besoins des territoires et de leurs citoyens.



François l'Honneur, vous êtes Directeur du développement EnR, Spirit Energies, une filiale qui développe des solutions d'énergies renouvelables.

Avec le changement apporté par les nouvelles normes (RE 2020), quel regard portez-vous sur les énergies renouvelables ?

FLH : C'est un sujet qui cristallise toutes les attentions puisqu'il est au cœur des tensions géopolitiques et du réchauffement climatique.

La politique énergétique au niveau national repose sur trois leviers : la sobriété, le nucléaire et les énergies renouvelables. Spirit Energies est très engagée avec une double expertise : énergie - immobilier. Cela est primordial au regard de l'impact du secteur du bâtiment sur nos émissions de GES qui pèsent environ un quart des émissions nationales.

On peut aussi affirmer que la bataille de compétitivité économique des EnR est déjà gagnée. Chaque projet d'EnR supplémentaire génère des bénéfices pour la puissance publique.

Quel intérêt pour un acteur de l'immobilier de s'intéresser à ces sujets ? Quelle est la vision de Spirit Energies ?

FLH : Spirit développe des synergies entre le monde de l'énergie et le monde de la construction, du bâtiment, de l'immobilier. Nous intervenons à travers trois axes principaux : le photovoltaïque, la géothermie, qui est une réserve formidable, et la mobilité électrique.

Ces sujets sont d'un intérêt majeur pour Spirit Energies, qui accompagne les filiales du Groupe dans leur transformation et investit massivement dans la transition environnementale.

Comment imaginez-vous l'immobilier de demain ?

FLH : Il faut accélérer sur toutes les énergies renouvelables et développer des pilotages énergétiques pour atteindre en 2050 les objectifs qui ont été fixés. Si la loi impose de solariser 30 % de la surface des toitures des bâtiments de plus de 500 m², il est évident qu'en l'absence de conflit d'usage avec l'agriculture ou la biodiversité, nous devons capitaliser sur chaque mètre carré disponible. L'immobilier de demain peut être un immobilier plus durable, notamment car nous savons produire plus d'énergie que ce que le bâtiment en consomme.