



# Plus que des synergies créatives, une nouvelle vision de l'immobilier

Acteur global et indépendant de l'immobilier, fort de 35 ans d'expérience, le groupe familial Spirit s'affirme comme une référence nationale sur le secteur. Le Groupe s'est d'abord développé autour de ses métiers historiques : immobilier résidentiel, immobilier tertiaire et gestion d'actifs immobiliers. Afin d'apporter les réponses les plus justes aux besoins des territoires, Spirit se tourne également vers de nouvelles activités telles que l'immobilier géré, les énergies renouvelables, les espaces de coworking ou encore le crowdfunding immobilier. Et la dernière en date, les grands projets, qui fera naître de nouvelles synergies entre l'ensemble des métiers du Groupe et valorisera ses compétences. Entretien avec trois dirigeants de filiales du groupe Spirit.



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

## Pourriez-vous nous présenter votre nouvelle filiale Spirit Grands Projets ?

**André de Pompignan** : Spirit a l'ambition de créer des ensembles immobiliers mixtes, des "bouts de ville durables" qui soient des lieux de vie agréables et sains, en adéquation avec les attentes des différents usagers. Au travers de Spirit Grands Projets, le Groupe favorise ainsi les synergies entre ses différentes activités, en démultipliant sa capacité d'intervention et en conjuguant l'ensemble de ses expertises au service des villes, des aménageurs et des grands propriétaires fonciers. Le but est de transformer les contraintes environnementales et économiques actuelles en opportunités pour redonner l'envie de construire !

## En quoi valorise-t-elle la synergie entre vos différents métiers ?

**A.d.P.** : Chaque lieu est unique et mérite toute notre attention. En ce sens, l'approche "projet" déployée par Spirit permet de réfléchir à des solutions urbaines innovantes afin de mixer des usages complémentaires à l'échelle des quartiers. C'est ainsi que nous avons installé un espace de coworking ToDay au sein de notre parc d'activités du Canal de l'Ourcq à Noisy-le-Sec, qui remporte aujourd'hui un franc succès. Accompagner les nouveaux modes de vie quels que soient l'âge et les moyens de nos concitoyens : c'est le cœur même de notre activité.

## Quelques mots sur vos projets en cours en Seine-Saint-Denis ?

**A.d.P.** : Notre Groupe compte déjà plusieurs belles références en Seine-Saint-Denis, et ce dans différents métiers. C'est le cas de notre filiale d'immobilier tertiaire, Spirit Entreprises, qui y a réalisé bon nombre de parcs d'activités comme à Pierrefitte-sur-Seine, au Blanc-Mesnil ou encore notre Spirit Business Cluster à Tremblay-en-France. C'est un territoire très dynamique et productif que nous apprécions beaucoup, et au sein duquel nous développons également plusieurs opérations de logement, notamment à Clichy-sous-Bois, Gagny, Bondy, Villepinte, Neuilly-Plaisance, Livry-Gargan mais aussi au Blanc-Mesnil.

## Spirit Hospitality participe activement à la croissance du Groupe en créant des passerelles entre ses trois métiers historiques : l'immobilier résidentiel, d'entreprise et la foncière. Pourriez-vous en dire plus ?

**Rodolphe L'Hotellier** : Le choix de créer cette filiale, dédiée à l'immobilier géré, résulte du constat que le logement traditionnel ne répond plus entièrement à l'ensemble des besoins désormais exprimés par différentes populations. Je pense notamment aux seniors de plus de 75 ans. Ils représentent aujourd'hui 10 % de la population en France, soit environ 7 M de seniors avec une tendance toujours à la hausse, pour une offre de seulement 100 000 logements en résidences services seniors. Ces personnes doivent donc faire face à un fort déficit de logements adaptés à leurs besoins, qu'il s'agisse de résidences traditionnelles ou spécialisées. Il en va de même pour les étudiants, 3 M en 2022, dont les deux-tiers cherchent chaque année à se loger, à l'heure où nous n'avons que 386 000 lits à leur offrir ! Ce mal systémique freine les jeunes dans l'accès à leurs études et s'avère donc terriblement limitant pour l'attractivité d'un territoire. Les jeunes actifs de 25-35 ans, souvent en recherche de mobilité, de flexibilité et en pleine transition professionnelle, plébiscitent quant à eux de plus en plus le coliving. Cette tendance répond en effet à une demande très forte en matière d'habitat partagé



Cœur Gaïa, Clichy-sous-Bois - BW Dumont Barbara.

et convivial, notamment dans les villes où trouver un logement relève parfois du parcours du combattant.

## Dans quelle mesure un acteur de l'immobilier comme vous répond-il aux nouveaux usages de la ville ainsi qu'aux enjeux de demain ?

**R.L.H.** : Les besoins de demain sont déjà ceux de la ville d'aujourd'hui ! Face à ces enjeux de plus en plus urgents, le groupe Spirit se veut le vecteur de création d'une véritable valeur ajoutée au sein de chacun de ses projets, le tout en lien étroit avec les acteurs politiques du terrain. Créer du logement de qualité, qui soit "low-tech", économe en énergie, réversible, mixte et évolutif fait même l'objet d'une charte que nous avons créée bien avant que la crise actuelle ne soulève ces problématiques.

## Le secteur de la construction connaît actuellement un développement croissant des énergies renouvelables, quel regard portez-vous sur cette tendance ?

**François l'Honneur** : Plus qu'une tendance, il s'agit d'une dynamique structurelle animant toute l'économie et particulièrement la construction, qui représente aujourd'hui un quart de nos émissions de gaz à effet de serre et la moitié de nos consommations énergétiques annuelles. En tant qu'acteur de l'immobilier, Spirit a donc une responsabilité à porter en interrogeant ses pratiques pour les rendre plus vertueuses, notamment au travers de bâtiments à énergie positive.

C'est le sujet prioritaire de la décennie, non seulement en raison du réchauffement climatique, mais aussi des tensions géopolitiques actuelles qui remettent la souveraineté énergétique au cœur du débat, au niveau local, national et européen. L'ampleur de la tâche est conséquente au vu des objectifs en la matière, fixés à l'horizon 2030, notamment passer de 22 % à 45 % notre mix énergétique à l'échelle européenne !

## Quels sont les objectifs et la vision portée par votre filiale en la matière ?

**F.I.H.** : Spirit Energies résulte de l'ambition de créer des synergies entre les secteurs de la construction et de l'énergie, qui sont intimement liés mais communiquent assez peu. Cela se fera essentiellement au travers de trois axes prioritaires :

- le photovoltaïque, notamment en toiture sur des espaces qui n'ont aucun conflit d'usage avec la biodiversité ou l'agriculture ;
- la géothermie sur les sites qui s'y prêtent, sachant que 46 % de nos consommations énergétiques servent à générer du chaud ou du froid ;

■ la mobilité électrique, nécessaire pour décarboner les transports et dont la diffusion à grande échelle exigera des équipements adaptés au sein des bâtiments en termes de recharge.

Le tout en investissant massivement dans la transition environnementale au sens large, et en poussant toujours plus loin notre réflexion.



Panneaux photovoltaïques sur le toit du Spirit Business Cluster, Tremblay-en-France - AeroliansParis - Grand Paris Aménagement, Anne Carcelen Architecture et Land'Act.

## Avez-vous un exemple en Seine-Saint-Denis pour illustrer cette démarche ?

**F.I.H.** : Nous menons depuis longtemps déjà plusieurs projets innovants dans ce département – par exemple celui de l'auto-consommation de notre Spirit Business Cluster de Tremblay-en-France en 2018 – qui ont pu être dupliqués ailleurs ! C'est dans cette même idée que nous allons y livrer une centrale photovoltaïque de 1 MWc (10 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques) qui permettra de produire l'équivalent de la consommation annuelle de 500 habitants en France. Sans oublier la plantation de micro-forêts en vue de stocker du carbone, maintenir la biodiversité et construire en limitant les îlots de chaleurs. Autres projets prévus en 2023 : la livraison de notre première éolienne ainsi que les premiers bâtiments dotés de cool roof (étanchéité blanche), d'ombrières, de batteries de stockage et de bornes de recharge pour véhicules électriques.

## Contact : SPIRIT

68, rue de Villiers / 92300 Levallois Perret  
Tél. : 01 41 40 80 80 / www.spirit.net



Parc Spirit du Canal de l'Ourcq, Noisy-le-Sec. Patrimoine Spirit - Séquano Aménagement - Richez\_Associés.