

Spirit Réhab

Des territoires plus durables, *des patrimoines révélés*

Sublimer l'existant, transformer pour une *ville durable*

La raréfaction du foncier, les objectifs de sobriété foncière et de réduction de l'empreinte carbone et l'évolution des usages immobiliers transforment durablement les conditions de développement de la ville.

La réhabilitation, la reconversion et le changement d'usage des actifs existants occupent désormais une place centrale dans la production immobilière.

Pour Spirit, cette révolution s'inscrit dans une continuité.

Le Groupe dispose d'une expérience ancienne dans la reconversion de friches et la transformation de sites existants.

Cette culture se prolonge et s'intensifie par la filiale dédiée du Groupe Spirit, pour accompagner les propriétaires et les territoires dans la définition et la réalisation de nouvelles trajectoires du patrimoine existant.

Agir avec et pour les territoires

Chaque opération est pensée au-delà de l'échelle du bâtiment.

Spirit Réhab associe les collectivités et les acteurs locaux afin d'inscrire le projet dans les besoins et les dynamiques du quartier et de la ville.

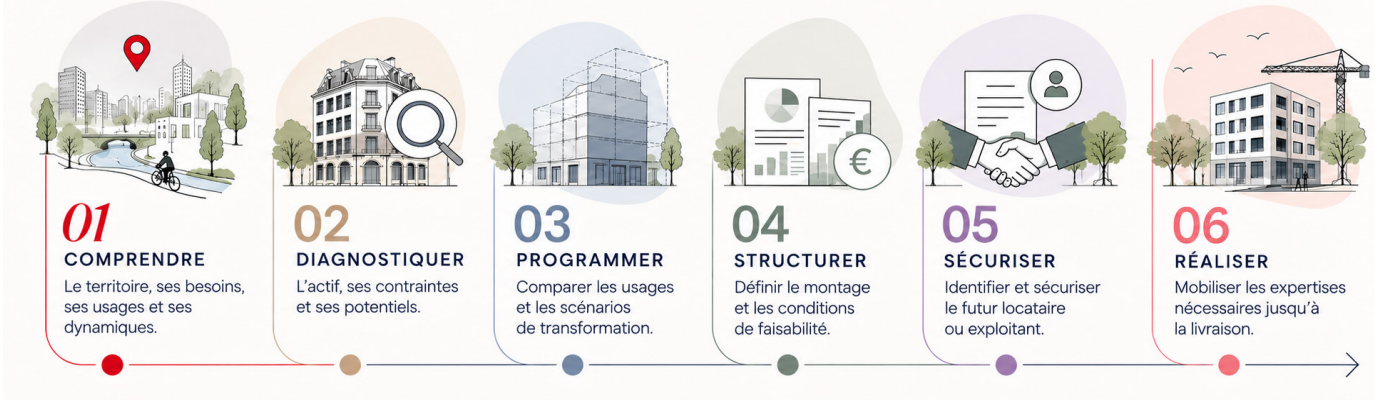
Cette approche partenariale vise à faire converger la valorisation du patrimoine avec les attentes du territoire et à développer des opérations qui trouvent durablement leur place dans leur environnement.

L'approche de Spirit Réhab est avant tout systémique : allier les usages, les attentes du territoire, l'économie du projet, la réglementation, la faisabilité technique, l'acceptabilité politique, les enjeux environnementaux, les exploitants et les investisseurs.

UNE DÉMARCHE INTÉGRÉE

Du potentiel à la réalité

Comprendre aujourd'hui.
Imaginer demain.
Agir durablement.



Spirit Réhab, la force d'une *expertise dédiée et d'un groupe intégré*

Transformer un patrimoine mobilise des compétences multiples.

Spirit Réhab s'appuie sur les métiers complémentaires du Groupe Spirit et réunit, pour chaque opération, les expertises les plus pertinentes, de la définition du projet jusqu'à sa réalisation.

Cette capacité permet d'appréhender aussi bien la transformation d'un immeuble que la reconversion d'une friche, d'un ensemble immobilier ou d'une opération participant à la mutation plus large d'un quartier.



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Des logements pour vivre la ville autrement.



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Des parcs d'activités au service des territoires et des entreprises.



INVESTISSEMENT & GESTION D'ACTIFS

Des solutions pérennes pour une création de valeur durable.



IMMOBILIER GÉRÉ

Des lieux de vie et de services pour tous les parcours de vie.





Donner un *nouvel usage* à un patrimoine existant

L'opération située 14 rue Paul Barruel, dans le 15ème arrondissement de Paris, illustre concrètement cette approche.

Construit en 1916, le bâtiment connaît une première vie industrielle avant d'être transformé en bureaux dans les années 1980. Devenu inadapté à son usage tertiaire, l'immeuble fait aujourd'hui l'objet d'une nouvelle transformation.

Spirit Réhab porte sa reconversion en une résidence hôtelière Appart'City Collection 4 étoiles de 120 appartements, avec notamment la création d'un rooftop.

Le projet conserve ainsi un bâtiment existant tout en lui donnant un nouvel usage et une nouvelle valeur.

Cette opération mobilise plusieurs partenaires et compétences, dont BPCC, filiale du Groupe Spirit, en maîtrise d'œuvre d'exécution.

Elle illustre la démarche que Spirit Réhab entend aujourd'hui développer à plus grande échelle : identifier le potentiel d'un patrimoine existant, définir l'usage pertinent et réunir les conditions nécessaires à sa transformation.

Paul Barruel *en quelques chiffres*



1916
Construction du bâtiment



3 vies
Industrie • Bureaux • Résidence hôtelière



120 appartements
Appart'City Collection 4 étoiles



Paris 15e
Une transformation en tissu urbain constitué





Les partenaires de Spirit Réhab

Spirit Réhab accompagne les grands propriétaires, les bailleurs sociaux et les acteurs publics dans la transformation des actifs existants : détecter le potentiel, construire le bon usage, structurer le montage immobilier, financier, juridique et opérationnel, puis fédérer les acteurs nécessaires à la réussite du projet.

Grands propriétaires privés et institutionnels

Foncières, banques, groupes privés, SCI familiales, industriels, investisseurs patrimoniaux

Vous êtes confrontés à des actifs obsolètes, vacants, dégradés ou difficiles à repositionner. Spirit Réhab vous accompagne pour transformer ces situations complexes en projets utiles au territoire.

Nos actions possibles :

- Analyser la mutabilité de l'actif
- Identifier les scénarios de transformation
- Etudier les conditions de valorisation ou de cession
- Rechercher des exploitants, investisseurs ou partenaires adaptés
- Structurer le bon montage
- Sécuriser une trajectoire avec la collectivité et les parties prenantes

Transformer un actif bloqué ou sous-valorisé en projet lisible, arbitrable et créateur de valeur.

Bailleurs sociaux et opérateurs du logement

ESH, offices publics, foncières logement, acteurs du logement intermédiaire et abordable

Vous disposez d'un patrimoine important, parfois sous-utilisé, qui peut accueillir de nouveaux usages ou générer de la valeur pour financer sa requalification

Nos actions possibles :

- Cartographier les périmètres à potentiel
- Analyser les capacités de densification, surélévation, recomposition ou transformation d'usage
- Identifier les mètres carrés cachés et les réserves de valeur
- Proposer des scénarios hybrides
- Construire un modèle économique intégré

Faire émerger de nouvelles capacités d'usage et de valeur au sein du patrimoine existant.

Acteurs publics et parapublics

Collectivités, EPA, aménageurs, SEM, SPL, villes et territoires

Vous êtes confrontés à des actifs obsolètes, vacants, dégradés ou difficiles à repositionner. Spirit Réhab vous accompagne pour transformer ces situations complexes en projets utiles au territoire.

Nos actions possibles :

- Analyser les actifs obsolètes ou bloqués
- Construire des scénarios de reconversion adaptés aux besoins du territoire
- Intégrer les enjeux de logement, d'hébergement, d'activité, de services, d'économie locale et d'usage temporaire
- Fédérer les acteurs nécessaires
- Accompagner la mise en œuvre opérationnelle jusqu'au montage du projet

Aider les territoires à assainir, recycler et remettre en usage leurs actifs obsolètes.

Spirit, un groupe en *mouvement*

Groupe indépendant créé il y a près de 40 ans, Spirit est un acteur global et une référence nationale de l'immobilier.

Une solide assise financière assortie d'une stratégie combinant développement et investissement permettent à notre groupe de développer des projets d'envergure pour répondre à tous les besoins des territoires.

320 M€
de chiffre d'affaires

200 M€
de capitaux propres

9
implantations régionales

Chiffres 2025

465 M€
d'actifs sous gestion

96 parcs d'activités
réalisés
24 **en cours de commercialisation**

1 069 logements
réservés

Les implantations de Spirit en France



Implantations résidentielles
Implantations tertiaires

Spirit Réhab
Sonia LANDOULSI
Directrice Générale
06 61 61 51 55
slandoulsi@spirit.net

Humains
Audacieux
Réalistes

Groupe Spirit
12 avenue André Malraux
92300 Levallois-Perret
01 41 40 80 80
accueil@spirit.net
www.spirit.net