



*spirit*

LA REVUE  
DE PRESSE

2019 - 2020

La passion de bâtir

# SOMMAIRE

## 2020

CHALLENGES - Novembre 2020

Spirit, des projets immobiliers pour la ville de demain ..... 7

CHALLENGES - Novembre 2020

Spirit, un promoteur au plus près des attentes du terrain ..... 8

CHALLENGES - Novembre 2020

Spirit, un promoteur au coeur du tissu économique local ..... 9

CAPITAL - Novembre 2020

Spirit, l'engagement dans la durée ..... 10

BUSINESS IMMO - Novembre 2020

Spirit poursuit son développement dans les résidences gérées au Havre ..... 12

CF NEWS - Novembre 2020

Ça démarre ..... 13

LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Novembre 2020

SPIRIT poursuit son développement dans les résidences gérées ..... 14

DÉCIDEURS MAGAZINE - Novembre 2020

Spirit poursuit son développement dans les résidences gérées ..... 15

BUSINESS IMMO - Octobre 2020

CryoPDP installe son siège social à Tremblay-en-France ..... 16

BUSINESS IMMO - Octobre 2020

LS Services signe en VEFA un ensemble immobilier de 1528m<sup>2</sup> à Bussy St Georges ..... 17

LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Octobre 2020

SPIRIT Entreprises installe LS Services au sein de son Parc SPIRIT Graham Bell de Bussy-Saint-Georges (77) ... 18

LA LETTRE M2 - Septembre 2020

Nomination de Lionel Pont au poste de directeur des opérations au sein de Spirit Entreprises. .... 19

PARIS NORMANDIE - Août 2020

Une résidence étudiante, un complexe appart'hôtel et des bureaux construits à l'entrée du Havre ..... 20

IMMO WEEK - Juin 2020

Enertrag France installe son siège social dans le parc Spirit de Neuville-sur-Oise ..... 21

BUSINESS IMMO - Juin 2020

Enertrag installe son siège social sur 2 300 m<sup>2</sup> à Neuville-sur-Oise ..... 22

PRESSE AGENCE - Juin 2020

PARIS : Les Agences de Papa confirment leur percée sur le marché immobilier ..... 23

IMMO WEEK - Mai 2020

Joëlle Chauvin quitte la direction d'OFI Pierre ..... 24

NICE-MATIN - Avril 2020

L'agence immobilière low cost niçoise Les Agences de Papa reconnue par la BPI comme entreprise innovante ..... 25

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| AFFICHES PARISIENNES - Avril 2020                                                                    |    |
| « Les Agences de Papa » reconnue par la BPI comme Entreprise Innovante .....                         | 26 |
| BUSINESS IMMO - Avril 2020                                                                           |    |
| Les Agences de Papa reconnue par la BPI comme entreprise innovante .....                             | 27 |
| BOURSORAMA - Avril 2020                                                                              |    |
| LES AGENCES DE PAPA : « Les Agences de Papa » reconnue par la BPI comme entreprise innovante .....   | 28 |
| ACTUSNEWS WIRE - Avril 2020                                                                          |    |
| « Les Agences de Papa » reconnue par la BPI comme entreprise innovante .....                         | 29 |
| LA LETTRE M <sup>2</sup> - Mars 2020                                                                 |    |
| Table ronde : L'est parisien, territoire dynamique et équilibré .....                                | 30 |
| LA LETTRE M <sup>2</sup> - Février 2020                                                              |    |
| Spirit Entreprises développe un parc d'activités à Chassieu .....                                    | 31 |
| RADIO IMMO - Janvier 2020                                                                            |    |
| Table ronde : L'est parisien, territoire dynamique et équilibré .....                                | 32 |
| LYON PÔLE IMMO - Janvier 2020                                                                        |    |
| Spirit Entreprises développe un parc d'activités à Chassieu .....                                    | 33 |
| LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Janvier 2020                                                           |    |
| SPIRIT Entreprises inaugure son activité en région, avec un 1 <sup>er</sup> projet prestigieux ..... | 34 |
| L'OBS - Janvier 2020 - Publireportage                                                                |    |
| Construire et investir en toute agilité .....                                                        | 35 |
| L'EXPRESS - Janvier 2020                                                                             |    |
| « Les investisseurs sont désormais très friands des parcs d'activités » .....                        | 37 |
| BUSINESS IMMO - Janvier 2020                                                                         |    |
| Simi 2019 : le groupe Spirit annonce des orientations stratégiques ambitieuses pour 2020 .....       | 38 |

## 2019

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| BUSINESS IMMO - Décembre 2019                                                                      |    |
| Chassieu : Spirit Entreprises lance son premier parc d'activités hors d'Île-de-France .....        | 39 |
| GRAND PARIS DÉVELOPPEMENT - Décembre 2019 - Publireportage                                         |    |
| Spirit une offre clé en main .....                                                                 | 40 |
| ACTU.FR - Décembre 2019                                                                            |    |
| Seine-Saint-Denis. Le parc d'activités nouvelle génération se développe à Tremblay-en-France ..... | 42 |
| INFOS.TROUVER UN LOGEMENT NEUF.COM - Décembre 2019                                                 |    |
| Logement neuf et qualité de vie en ville : les gages de réussite .....                             | 43 |
| LE PLAN IMMOBILIER - Décembre 2019                                                                 |    |
| La qualité de vie en ville en débat .....                                                          | 44 |
| IMMO WEEK - Décembre 2019                                                                          |    |
| OFI Pierre achète un portefeuille de parcs d'activités .....                                       | 45 |
| LA LETTRE M <sup>2</sup> - Décembre 2019                                                           |    |
| Spirit Reim : 3 actifs immobiliers à Nantes (44) et Cergy (95) .....                               | 46 |
| IMMO WEEK - Décembre 2019                                                                          |    |
| Spirit Reim cède trois actifs .....                                                                | 47 |

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rodolphe L'Hotellier prend la tête de la nouvelle direction des grands projets de Spirit ..... | 48 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Spirit : Rodolphe L'Hotellier / Spirit Entreprises : Guillaume Borjeix ..... | 49 |
|------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Rodolphe L'Hotellier prend la direction des grands projets de Spirit ..... | 50 |
|----------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rodolphe L'Hotellier nommé à la direction des grands projets de Spirit ..... | 51 |
|------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Spirit nomme Rodolphe L'Hotellier à la tête de sa nouvelle direction des grands projets ..... | 52 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Guillaume Borjeix nommé directeur du développement de Spirit Entreprises ..... | 53 |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Guillaume Borjeix promu chez Spirit Entreprises ..... | 54 |
|-------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Chassieu : Spirit Entreprises lance un premier parc d'activités au sein de la Métropole du Grand Lyon ..... | 55 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Villejuif : Sadev 94 signe avec Spirit la commercialisation de logements innovants sur Campus Grand Parc ..... | 56 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rentrée immobilière Spirit : le leader des locaux d'activité met l'innovation au cœur de ses projets ..... | 57 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Benjamin Stutzmann prend la direction générale de Spirit REIM ..... | 58 |
|---------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Spirit accueille Benjamin Stutzmann en qualité de directeur général de Spirit REIM ..... | 59 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Benjamin Stutzmann, nouveau directeur général de Spirit REIM..... | 60 |
|-------------------------------------------------------------------|----|

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Benjamin Stutzmann nommé DG de Spirit REIM ..... | 61 |
|--------------------------------------------------|----|

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Spirit et Eurobail achètent un immeuble à Madrid ..... | 62 |
|--------------------------------------------------------|----|

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Madrid : Spirit et Eurobail acquièrent un immeuble pour 14 M€ ..... | 63 |
|---------------------------------------------------------------------|----|

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| La résidence Jardins sur Saône inaugurée ..... | 64 |
|------------------------------------------------|----|

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Retour sur les Foulées de l'Immobilier 2019 ..... | 65 |
|---------------------------------------------------|----|

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bois-d'Arcy : Spirit Entreprises va développer le centre de formation Nissan West Europe ..... | 66 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Peut-on faire baisser le prix du neuf ? ..... | 67 |
|-----------------------------------------------|----|



|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| LYON PÔLE IMMO - Juin 2019                                                                    |    |
| Meyzieu : première pierre pour la résidence « Jardins Majolans » .....                        | 69 |
| LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Juin 2019                                                       |    |
| Spirit cherche ses nouveaux talents .....                                                     | 70 |
| BUSINESS IMMO - Juin 2019                                                                     |    |
| Collégien : Spirit Entreprises inaugure un bâtiment de 1 900 m² pour Axyon .....              | 71 |
| IMMO WEEK - Juin 2019                                                                         |    |
| Spirit Entreprises inaugure le bâtiment d'Axyon, à Collégien .....                            | 72 |
| LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Mai 2019                                                        |    |
| Spirit Entreprises lance son nouveau Parc SPIRIT des Monts du Val d'Oise à Groslay (95) ..... | 73 |
| IMMO WEEK - Mai 2019                                                                          |    |
| Spirit Entreprises lance un nouveau Parc à Groslay .....                                      | 74 |
| BUSINESS IMMO - Mai 2019                                                                      |    |
| Groslay : Spirit Entreprises lance son nouveau parc des Monts du Val-d'Oise .....             | 75 |
| INFOS.TROUVER UN LOGEMENT NEUF.COM - Mai 2019                                                 |    |
| Pyramides d'Argent : 6 programmes neufs du Grand Est récompensés .....                        | 76 |
| LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Mai 2019                                                        |    |
| Félix BERTOJO, DG de Spirit au micro de Radio Classique .....                                 | 77 |
| RADIO CLASSIQUE - Mai 2019                                                                    |    |
| Territoires d'excellence du 01/05/2019 06h58 .....                                            | 78 |
| LA TRIBUNE - Avril 2019                                                                       |    |
| Interview de Philippe Tricot - Groupe Spirit .....                                            | 79 |
| LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Avril 2019                                                      |    |
| Frépillon (95) : Spirit Entreprises lance son nouveau Spirit Business Cluster .....           | 80 |
| BUSINESS IMMO - Avril 2019                                                                    |    |
| Frépillon : Spirit Entreprises lance son nouveau Spirit Business Cluster .....                | 81 |
| IMMO WEEK - Avril 2019                                                                        |    |
| Spirit Entreprises lance un nouveau « business cluster » à Frépillon .....                    | 82 |
| IMMO WEEK - Avril 2019                                                                        |    |
| « La Fabrique » de France Télévisions s'installe à Bois d'Arcy .....                          | 83 |
| LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Avril 2019                                                      |    |
| France Télévisions a choisi SPIRIT Entreprises pour sa future implantation .....              | 84 |
| IMMO WEEK - Avril 2019                                                                        |    |
| Le Spirit Business Cluster de Bois d'Arcy se dote d'une nouvelle tranche.....                 | 85 |
| BUSINESS IMMO - Avril 2019                                                                    |    |
| Bois d'Arcy : France Télévisions loue 4 100 m² au sein du Spirit Business Cluster .....       | 86 |
| LE MONITEUR.FR - Avril 2019                                                                   |    |
| Le ciel de la place Haguenau se remplit .....                                                 | 87 |
| STRASBOURG.EU - Avril 2019                                                                    |    |
| Plein Ciel, nouveau repère .....                                                              | 88 |

|                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| DNA - Avril 2019                                                                                           |     |
| La tour Spiral inaugurée place de Haguenau, à Strasbourg : Plein Ciel au-dessus de l'A35 .....             | 89  |
| IMMO WEEK - Avril 2019                                                                                     |     |
| L'Herboristerie du Palais Royal s'installe à Corneilles-en-Parisis .....                                   | 90  |
| BUSINESS IMMO - Avril 2019                                                                                 |     |
| Corneilles-en-Parisis : l'Herboristerie du Palais Royal s'installe au sein du Spirit Business Cluster..... | 91  |
| LE PROGRÈS - Mars 2019                                                                                     |     |
| 49 nouveaux logements à vendre à Sathonay-Camp .....                                                       | 92  |
| RADIO.IMMO - Mars 2019                                                                                     |     |
| Interview de Félix Bertojo .....                                                                           | 93  |
| IMMO WEEK - Mars 2019                                                                                      |     |
| Davanport s'installe à Louvres .....                                                                       | 94  |
| BUSINESS IMMO - Mars 2019                                                                                  |     |
| Louvres : Spirit Entreprises abritera le siège de Davanport .....                                          | 95  |
| LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Mars 2019                                                                    |     |
| Louvres : Spirit Entreprises signe un bâtiment clé en main .....                                           | 96  |
| LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Mars 2019                                                                    |     |
| Grand Paris : découvrez le parc d'affaires du futur, AeroliansParis .....                                  | 97  |
| LE BLOG DES INSTITUTIONNELS - Mars 2019                                                                    |     |
| Mipim Présentation des opération de Spirit Entreprises à Sénart .....                                      | 98  |
| BUSINESS IMMO - Janvier 2019                                                                               |     |
| Esprit Pierre acquiert un second portefeuille dédié aux parcs d'activités .....                            | 99  |
| IMMO WEEK - Janvier 2019                                                                                   |     |
| Le groupe Spirit achète un portefeuille de parcs d'activités .....                                         | 100 |
| IMMO WEEK - Janvier 2019                                                                                   |     |
| Logitax s'implante à Tremblay-en-France .....                                                              | 101 |
| BUSINESS IMMO - Janvier 2019                                                                               |     |
| Spirit noue un partenariat avec la Fondation Architectes de l'Urgence .....                                | 102 |
| BUSINESS IMMO - Janvier 2019                                                                               |     |
| Spirit Entreprises accueille Rexel sur deux parcs d'activités.....                                         | 103 |

# Challenge<sup>s</sup>

Challenges - Novembre 2020

Publireportage

## SPIRIT

### Des projets immobiliers pour la ville de demain

Groupe indépendant présent en Île-de-France, Alsace, Rhône-Alpes et PACA, Spirit est organisé autour de trois métiers : la promotion résidentielle, la promotion en immobilier d'entreprise et la gestion d'actifs. Il conjugue ces savoir-faire pour monter des opérations mixtes répondant aux enjeux de la ville de demain. Rencontre avec ses Présidents [Félix Bertojo](#) et [Mathias Bertojo](#), et son Vice-Président [Philippe Tricot](#).



#### Pouvez-vous nous présenter les activités du groupe Spirit ?

Groupe familial et indépendant, créé il y a plus de 30 ans, Spirit a connu en trois ans une croissance de 65 % et atteint aujourd'hui un volume d'affaires de 350 M€. Fort de ses 230 collaborateurs, il est devenu un acteur majeur du marché immobilier et se positionne autour de la 20<sup>e</sup> place des promoteurs nationaux. Spirit développe des activités de promotion en immobilier résidentiel, en immobilier d'entreprise et une activité de gestion d'actifs, en France, aux États-Unis et en Espagne, à hauteur de 430 M€.

#### Quelles sont les valeurs du groupe ?

Géré dans un esprit entrepreneurial, le groupe est très attaché à la qualité de son management et sélectionne rigoureusement ses projets. Chaque nouvelle opération est pour nous l'occasion de progresser, tant en matière de savoir-faire que de compétences en interne.

Pour des raisons sociétales évidentes et parce qu'ils sont une demande récurrente de nos utilisateurs, l'efficacité énergétique et les nouveaux usages urbanistiques sont totalement intégrés à nos produits. D'une part, le groupe multiplie les initiatives qui favorisent la biodiversité et améliorent les performances environnementales de ses opérations. D'autre part, nous sommes l'un des rares groupes de promotion immobilière à détenir en interne tous les savoir-faire de la chaîne de développement du parc d'activités, de l'acquisition du foncier jusqu'à la vente du parc construit ou la location de bâtiments conservés en patrimoine. Nous sommes d'ailleurs leader en Île-de-France sur ce segment que nous avons réinventé.



#### Quel est le volume de l'Île-de-France dans votre activité ?

Par sa démographie et son dynamisme économique, l'Île-de-France est le cœur nucléaire de l'activité du groupe. La moitié de notre production nationale en immobilier résidentiel, qui représente 1 200 logements, est réalisée dans cette région. Malgré la crise, nous avons maintenu nos positions même s'il a fallu s'adapter. Nous avons notamment pris le parti de vendre une part significative de notre production résidentielle à des institutionnels afin d'accroître notre visibilité sur les deux prochaines années, tout en préservant le travail de nos collaborateurs. En ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, la reprise post-confinement se confirme. Elle nous permettra d'atteindre un volume d'activité similaire à celui de l'année dernière, soit environ 100 millions d'euros de chiffre d'affaires. De fait, l'Île-de-France possède une profondeur de marché incomparable. Elle nous permet de développer toute une palette de produits et de solutions faisant appel à l'ensemble de nos compétences pour réaliser les programmes immobiliers de demain. La conjugaison de nos trois métiers – la promotion résidentielle, la promotion en immobilier d'entreprise et la gestion d'actifs – peut s'exprimer sur des opérations mixtes traduisant une approche globale logement-tertiaire ou combinant la vision du promoteur et celle de l'investisseur. Nous répondons ainsi à une attente forte, tant des utilisateurs finaux que des collectivités et des élus. Cette démarche synergique que nous poursuivons depuis des années en Île-de-France est aujourd'hui de plus en plus dupliquée dans les régions où nous sommes implantés.

#### Quels sont vos projets ?

Nous poursuivons une démarche pérenne, assortie à une solide assise financière. Attentifs à sécuriser les opérations et à équilibrer les risques, nous inscrivons résolument notre croissance dans la durée. Dans un métier qui se complexifie d'année en année et où le foncier est de plus en plus rare, nous voulons continuer à élargir nos compétences et nous positionner durablement comme ensemble sur des grands projets d'aménagement urbain, en développant notamment de l'immobilier géré. Contribuer à la vitalité économique et sociale de la ville, à la qualité de vie dans l'habitat et au sein des entreprises est un enjeu majeur que nous relevons avec dynamisme et conviction.



spirit



# Challenge<sup>s</sup>

Challenges - Novembre 2020

Publireportage

## SPIRIT

### Un promoteur au plus près des attentes du terrain

Groupe indépendant présent en Île-de-France, Alsace, PACA et Rhône-Alpes, Spirit réalise dans la métropole de Lyon et sa région des programmes immobiliers au plus près des attentes des collectivités et des utilisateurs, sans oublier la dimension citoyenne qui s'attache à son métier de promoteur. Explications avec [Philippe Layec](#), Directeur régional de Spirit en Rhône-Alpes.



© Séquencia - Sainte-Foy-lès-Lyon (69) - Architecte : L'Atelier 127

[WWW.SPIRIT-IMMOBILIER.FR](http://WWW.SPIRIT-IMMOBILIER.FR)

#### Pouvez-vous nous présenter les activités du groupe Spirit ?

Groupe familial et indépendant, créé il y a plus de 30 ans, Spirit a connu en trois ans une croissance de 65 % et atteint aujourd'hui un volume d'affaires de 350 M€. Fort de ses 230 collaborateurs, il est devenu un acteur majeur du marché immobilier et se positionne autour de la 20<sup>e</sup> place des promoteurs nationaux. Spirit développe des activités de promotion en immobilier résidentiel, en immobilier d'entreprise et une activité de gestion d'actifs, en France, aux Etats-Unis et en Espagne, à hauteur de 430 M€.

#### Décrivez-nous votre activité en Rhône-Alpes !

Notre équipe compte une quinzaine de personnes regroupant toutes les fonctions de la promotion immobilière : développement, programme, commerciale, technique. Nous maîtrisons en interne le processus de A à Z, depuis le développement foncier jusqu'à la réalisation, en passant par la commercialisation, puisque nous disposons, et c'est l'une de nos spécificités, d'un service dédié. L'habitat est notre cœur de métier, qu'il soit collectif ou individuel, en accession pour les particuliers ou en locatif social pour nos clients bailleurs sociaux. La mixité, sociale ou fonctionnelle (avec des bureaux ou des commerces), est très fréquente. Enfin, nous réalisons également des résidences gérées : étudiante, tourisme d'affaires.

#### Quels sont vos volumes et périmètres d'activité ?

Avec en moyenne 250 logements livrés chaque année sur la région, nous sommes positionnés comme un promoteur de taille intermédiaire ce qui nous permet de viser la qualité avec une vraie attention portée aux programmes, notamment en ce qui concerne l'architecture. Quant à notre périmètre géographique, nous couvrons le territoire de l'ancienne région Rhône-Alpes, avec les trois quarts de notre activité concentrée dans la métropole de Lyon et sa première couronne.

#### Comment vous différenciez-vous ?

Nous sommes très attentifs aux normes environnementales, le groupe étant engagé depuis une dizaine d'années dans la certification HQE. Bien conscients des exigences sociétales attachées à notre métier de promoteur, nous travaillons par ailleurs sur des aménagements permettant aux personnes âgées de rester le plus longtemps possible dans leur domicile. Ces aménagements seront accessibles dans les programmes que nous réalisons actuellement à Chassieu, dans la métropole lyonnaise, et à Soucieu-en-Jarrest, dans le Rhône. Nous sommes également partenaires de plusieurs associations œuvrant pour l'accompagnement des jeunes issus de milieux défavorisés.

#### Quels sont les avantages à être adossé à un groupe de dimension nationale ?

Le groupe Spirit affiche une belle croissance fondée sur une solide assise financière. Il n'en demeure pas moins une entreprise à taille humaine alliant souplesse et réactivité avec une chaîne de décision raccourcie par rapport à certains mastodontes du secteur. En région, nous bénéficions ainsi d'une autonomie très appréciable qui nous permet d'avancer rapidement sur nos projets.

#### Quels sont vos projets en cours ?

Nos activités commerciales ont rapidement repris après le confinement. Nous avons par exemple de beaux programmes en cours à Vénissieux (120 logements et 1300 m<sup>2</sup> de commerces), dans le 7<sup>e</sup> arrondissement de Lyon avec 7<sup>e</sup> Squ'Art, un véritable « écrin » haut de gamme, ou encore à Sathonay-Camp. La fin d'année sera très active sur un plan commercial avec troisancements en immobilier résidentiel à Rillieux-la-Pape, Sainte-Foy-lès-Lyon puis Chassieu. Par ailleurs, le groupe développe son activité de promotion en immobilier d'entreprise avec le lancement de son premier parc en région, à Chassieu, dans la métropole du Grand Lyon. Ralentis par une année de campagne électorale et par la crise sanitaire, nous entendons devenir un partenaire actif de la reprise économique. C'est une volonté de la direction du groupe partagée par l'ensemble des collaborateurs.



© Château Brun - Soucieu-en-Jarrest (69) - Atelier des Vergers Architectes



© Parc Spirit de Chassieu - Chassieu (69)  
ORY Architecture - Grand Lyon La Métropole

# Challenge<sup>s</sup>

Challenges - Novembre 2020

Publireportage

## SPIRIT

### Un promoteur au cœur du tissu économique local

Groupe indépendant présent en Île-de-France, Alsace, Rhône-Alpes, Spirit est également implanté en PACA avec deux agences situées à Marseille et à Nice. Spirit conçoit et réalise des programmes immobiliers au plus proche des attentes des collectivités et des utilisateurs. [Arnaud Bastide](#), Président de Spirit Provence nous détaille cette logique de proximité.



WWW.SPIRIT-IMMOBILIER.FR

#### Pouvez-vous nous présenter les activités du groupe Spirit ?

Groupe familial et indépendant, créé il y a plus de 30 ans, Spirit a connu en trois ans une croissance de 65 % et atteint aujourd'hui un volume d'affaires de 350 M€. Fort de ses 230 collaborateurs, il est devenu un acteur majeur du marché immobilier et se positionne autour de la 20<sup>e</sup> place des promoteurs nationaux. Spirit développe des activités de promotion en immobilier résidentiel, en immobilier d'entreprise et une activité de gestion d'actifs, en France, aux États-Unis et en Espagne, à hauteur de 430 M€.

#### Comment est structuré Spirit en PACA ?

Nous intervenons sur l'ensemble de l'arc méditerranéen grâce à nos deux agences situées à Nice et à Marseille. La première, créée en 2014, couvre l'aire niçoise et l'est du Var. La seconde, Spirit Provence créée en 2018, couvre les Bouches-du-Rhône, le Vaucluse et l'ouest du Var. Par ce maillage, nous sommes au plus près des territoires que nous développons. En 2019, Spirit Provence a réalisé un volume d'activité de quelques 30 millions d'euros, l'objectif étant d'atteindre 45 millions en rythme de croisière. Malgré les difficultés liées à la conjoncture, nous avons actuellement 600 logements en cours de montage ou en attente de permis de construire et nous aurons 500 logements en travaux à la fin de l'année 2020.

#### Quels sont les avantages à être adossé à un groupe de dimension nationale ?

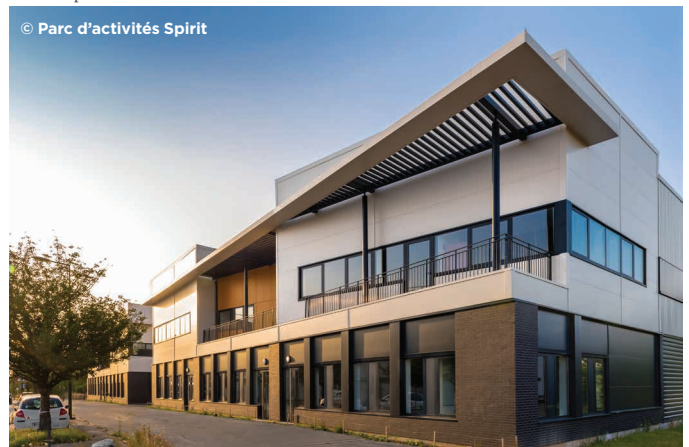
Spirit Provence s'inscrit dans une logique de proximité pour répondre aux attentes et aux besoins locaux. Notre particularité, qui nous distingue de la concurrence, est de bénéficier à la fois de compétences multi-produits, de ressources transverses et de la puissance financière d'un groupe national, tout en possédant à l'échelon régional un vrai pouvoir décisionnaire. Celui-ci nous procure une grande réactivité, nécessaire pour arbitrer de façon rapide, agile et au plus proche du terrain les multiples sujets que nous pouvons rencontrer lors du développement de nos opérations. A titre d'exemple nous avons été lauréat en 2019 d'un concours sur la commune de Venelles mixant activités et logements (9 000m<sup>2</sup> de parc d'activités et 120 logements) grâce à l'appui du groupe, seul à même de proposer une solution globale multi-compétences. En région, nous sommes des PME, parfaitement insérées dans leur tissu économique et guidées par une démarche entrepreneuriale. Nous tissons ainsi des relations de confiance et dans la durée avec les collectivités et construisons des partenariats forts avec les acteurs économiques locaux. Nous nous définissons comme acteur de nos territoires.



#### Quelle conception vous faites-vous de votre métier de promoteur immobilier ?

Nous devons avoir comme ambition de créer l'habitat et les lieux de vie de demain. Nos immeubles doivent répondre aux demandes des collectivités, aux nouveaux enjeux et modes de vie. Nous nous fixons deux exigences. D'une part, bâtir des immeubles harmonieux, élégants, parfaitement intégrés dans leur environnement et portant de très fortes exigences environnementales et énergétiques. D'autre part, proposer à nos clients des logements toujours mieux adaptés aux nouveaux codes sociaux et sociétaux et à leurs attentes ou leurs envies. Pour ce faire, sur chacune de nos opérations nous travaillons avec des architectes d'intérieur pour la personnalisation des logements, avec des start-up pour un confort d'usage optimum adapté à chacun selon son mode de vie, avec des associations pour concevoir de nouveaux services au sein de nos résidences afin qu'elles soient plus harmonieuses et portent en elles un « supplément d'âme ». Enfin, nous aidons nos clients à s'intégrer le mieux possible dans leur nouvel environnement en leur fournissant toutes sortes d'adresses utiles à la vie de quartier dans lequel ils s'installent.

En résumé notre responsabilité est de construire des immeubles en résonance avec les enjeux de la ville de demain tout en garantissant à nos clients des réponses aussi variées que leurs besoins.





Capital - Novembre 2020  
Publireportage

# SPIRIT

L'ENGAGEMENT DANS LA DURÉE

**Leader national du parc d'activités, Spirit est aussi présent dans les grandes métropoles en immobilier résidentiel et monte en puissance dans le domaine de la gestion d'actifs. Rencontre avec Félix Bertojo, Mathias Bertojo et Philippe Tricot, dirigeants de ce groupe familial en plein essor.**

Résidence Boulogne Confidentiel - Boulogne-Billancourt (92)  
Architecte Alain Bourcier



## Spirit en 2019 :

- Volume d'affaires : 350 M€
- Fonds propres : 129 M€
- Effectifs : 230 collaborateurs
  - Volume d'actifs gérés : 430 M€
- Immobilier d'entreprise : 60 parcs d'activités, 20 en cours de commercialisation et 100 bâtiments clés en main
- Immobilier résidentiel : 1000 logements réservés

Jean-Claude Bertojo a fondé Spirit en 1988 et a depuis passé le flambeau à deux de ses fils, Mathias et Félix Bertojo, ainsi qu'à Philippe Tricot, respectivement Présidents et Vice-Président du groupe. « Spirit, c'est un patrimoine qui se transmet de génération en génération. C'est un état d'esprit, une synergie entre des activités complémentaires, qui permet notamment d'avoir une forte résilience dans le cadre de la crise liée à la COVID19. », expliquent F. et M. Bertojo.

Avec ses réalisations de haute qualité en Île-de-France, Alsace, Rhône-Alpes et PACA et sa gestion d'actifs en France, aux États-Unis et en Espagne, Spirit a doublé de taille en moins de dix ans.

## Anticipation

Le groupe a développé des savoir-faire reconnus, par exemple en matière foncière, pour investir dans des projets visionnaires. Véritable précurseur, leader du parc d'activités, Spirit propose des locaux de qualité aux entreprises qui font la richesse de nos territoires. Situés au sein d'espaces paysagers riches, les parcs Spirit sont à l'opposé de l'image d'un urbanisme de boîtes à chaussures qui défigure les entrées de ville.

C'est la même logique qui anime les métiers d'immobilier résidentiel de Spirit : monter et commercialiser des opérations bien situées à des coûts maîtrisés tout en visant la qualité, dans une dynamique de co-construction avec les élus et l'ensemble des partenaires mobilisés autour de chaque opération.

« Notre vocation est de répondre aux attentes des habitants, des entreprises qui utilisent nos parcs et des acteurs institutionnels avec lesquels nous travaillons très en amont dans la définition des projets », affirme P. Tricot.

## Croissance

Spirit s'adapte constamment pour répondre aux nouveaux besoins, aux nouvelles contraintes et en faire des opportunités de développement sur l'ensemble des segments de marché, au travers des services immobiliers et en activant de nouvelles synergies. « Notre approche de l'immobilier de demain ce sont des murs auxquels sont attachés des services. On veille à la pérennité de l'immeuble, que l'on conçoit alors autrement », affirment les dirigeants.

## Relance

« Le réalisme est le meilleur garant de nos promesses », précise P. Tricot. « Nous pouvons avoir les meilleurs concepts, ce

# Capital

Capital - Novembre 2020  
Publireportage

n'est que par la qualité de leur mise en œuvre que nous saurons le partager avec nos clients et partenaires », poursuivent F. et M. Bertojo.

« Les résultats des dernières élections municipales ont montré l'attachement des français à l'échelle locale. Nous avons besoin d'entreprises proches des territoires et de donner la priorité à l'emploi, aux jeunes, à l'environnement. », annoncent les dirigeants. Cette philosophie se retrouve à tous les niveaux. « Nous améliorons en continu nos projets. De plus en plus d'immeubles bénéficient de salles de convivialité, toits-terrasses communs avec potagers partagés... Et suite à la

COVID19, les espaces extérieurs seront agrandis, conformément aux attentes des utilisateurs », souligne P. Tricot. « En immobilier d'entreprise, plus les projets sont d'envergure, plus nous pouvons apporter la qualité de service attendue et répondre aux nouvelles exigences sanitaires et environnementales », ajoute F. Bertojo. La vie économique ne peut pas s'arrêter à cause de la COVID19, ce que résume F. Bertojo : « Nous sommes des acteurs immobiliers responsables. Notre logique est celle d'un immobilier durable, qui passe par la création d'actifs utiles au développement économique, à l'emploi, et à la qualité de vie ».

**« Spirit s'inscrit dans le temps long. Toute la vie économique ne se déroule pas dans les grands quartiers d'affaires, plus encore avec les effets de la crise actuelle. Nous croyons en une approche polycentrique du développement, avec des bassins d'emplois proches des bassins de vie. »**

**F. et M. Bertojo.**

Parc Spirit du Canal de l'Ourcq - Noisy-le-Sec (93)  
Patrimoine Spirit - Séquano Aménagement  
Architecte Richez\_Associés



Résidence étudiante, tourisme et bureaux  
Le Havre (76) - Co-promotion Flaviae  
Exploitant hôtelier Odalys - L2 Architectes



Clé en main Selva - Bailly-Romainvilliers, Val d'Europe (77)  
EPA France/Real Estate Development by Euro Disney  
Ory Architecture



### Spirit, un acteur engagé

Spirit partage avec les aménageurs, élus, particuliers, entreprises, acquéreurs, investisseurs ou encore bailleurs, les nombreux questionnements quant aux impacts économiques de la crise sanitaire et se fait fort d'être un partenaire solide.

« Les synergies entre nos trois pôles permettent de répondre simultanément aux problématiques de logement et d'emploi des élus », souligne M. Bertojo. Chaque 40 m<sup>2</sup> de parc d'activités réalisé se traduit en un emploi créé !

### INFOS :

Siège social : 68, rue de Villiers,  
92300 Levallois-Perret  
t. 01-41-40-80-80  
www.spirit.net  
www.spirit-immobilier.fr



Réalisé par  
COM EN REGIONS



## Spirit poursuit son développement dans les résidences gérées au Havre



*Résidences gérées à Le Havre. © DR*

Un an après la création de sa direction des Grands Projets, Spirit poursuit son développement dans les résidences gérées. Le groupement de promoteurs Spirit/Flaviae va démarrer les travaux quai Colbert, au Havre, d'une résidence étudiante de 168 chambres dont l'exploitant est Odalys Résidences et l'investisseur le Crédit agricole Seine Foncière. Mais aussi d'une résidence de tourisme d'affaires de 103 chambres dont l'exploitant est Odalys Résidences et l'investisseur Spirit REIM.

Ces deux projets signés des architectes Lucet et Lorgeoux, s'inscrivent dans la stratégie de Spirit de développer l'activité des résidences gérées et contribuent à sa croissance en favorisant la synergie entre les métiers du groupe.

La livraison de ces deux résidences est programmée pour septembre 2022.



## Ça démarre



*La résidence Spirit au Havre*

Un an après la création de sa direction des Grands Projets, Spirit poursuit son développement dans les résidences gérées avec le démarrage des travaux d'une résidence étudiante de 168 chambres (détenue par Crédit Agricole Seine Foncière) et d'une résidence de tourisme d'affaires de 103 chambres (détenue par Spirit REIM), situées quai Colbert, au Havre. Toutes deux seront exploitées par Odalys Résidences. Livraison en septembre 2022.

## le Blog des Institutionnels

Le Blog des Institutionnels - Novembre 2020

### SPIRIT poursuit son développement dans les résidences gérées



Un an après la création de sa direction des Grands Projets, Spirit confirme ses ambitions et poursuit son développement dans les résidences gérées. Zoom sur un projet mixte d'envergure, situé au Havre.

## Spirit poursuit son développement dans les résidences gérées



Un an après la création de sa direction des grands projets, Spirit poursuit son développement dans les résidences gérées. Le groupement de promoteurs Spirit / Flaviae a ainsi annoncé démarrer les travaux quai Colbert, au Havre (76), d'une résidence étudiante de 168 chambres (exploitant : Odalys Résidences / investisseur : Crédit Agricole Seine Foncière) et d'une résidence de tourisme d'affaires de 103 chambres (exploitant : Odalys Résidences / investisseur : Spirit REIM). La livraison de ces deux résidences est programmée en septembre 2022 (Architectes Lucet et Lorgeoux).

## CryoPDP installe son siège social à Tremblay-en-France



*Le «Spirit Business Cluster» à Tremblay-en-France.  
© DR*

CryoPDP, l'un des principaux fournisseurs de la chaîne logistique du froid haut de gamme, a pris à bail un immeuble d'une surface de plancher de 1 515 m<sup>2</sup> pour en faire son siège social au sein de Spirit Business Cluster, situé à Tremblay-en-France.

Dessiné par Anne Carcelen Architecture, cet actif est composé d'une partie bureaux répartis au RDC et R+1 et d'une partie activités et locaux sociaux au RDC.

Pour cette opération, CryoPDP a choisi Spirit Entreprises. BNP Real Estate était conseil des deux parties pour cette transaction.



## LS Services signe en VEFA un ensemble immobilier de 1528m<sup>2</sup> à Bussy St Georges.



LS Services, entreprise française spécialisée dans la relève de compteurs de tous types (eau, électricité, gaz), vient de signer en Vefa un ensemble immobilier mixte (bureaux/activités) de 1 518 m<sup>2</sup> situé au sein du parc Spirit Graham Bell de Bussy-Saint-Georges, en Île-de-France.

Cette société, dont le siège social est basé à Lyon, a choisi Spirit Entreprises pour sa nouvelle implantation. Haussmann Leman était conseil des deux parties pour cette transaction.

## le Blog des Institutionnels

Le Blog des Institutionnels - Octobre 2020

### SPIRIT Entreprises implante LS Services au sein de son Parc SPIRIT Graham Bell de Bussy-Saint-Georges (77)

LS Services, entreprise française dont le siège social est basé à Lyon, a choisi SPIRIT Entreprises pour sa nouvelle implantation en Île-de-France.



Cette nouvelle implantation, au sein du Parc SPIRIT Graham Bell de Bussy-Saint-Georges (77), comprendra une partie activités et une partie bureaux sur 1 518 m<sup>2</sup>.



La Lettre M² - Septembre 2020



### **Spirit Entreprises : Lionel Pont**

Lionel Pont a été nommé directeur des opérations au sein de Spirit Entreprises. Aux côtés de Carmen Robert, directrice générale déléguée, il encadrera et coordonnera les pôles programmes parcs d'activités, programmes clé en mains et créera un nouveau pôle économie de la construction. Lionel Pont a intégré les équipes de Spirit Entreprises en 2010 comme directeur technique immobilier d'entreprise.

## Une résidence étudiante, un complexe appart'hôtel et des bureaux construits à l'entrée du Havre



*D'une superficie d'un hectare, le site accueillera, de gauche à droite, un complexe appart'hôtel, un immeuble de bureaux, et une résidence étudiante, en plus d'un quatrième projet (derrière les bureaux) encore inconnu. (Visuel L2 Architectes)*

**Urbanisme.** Une résidence étudiante, un complexe appart'hôtel et un immeuble de bureaux verront le jour à l'horizon 2022 quai Colbert, en lieu et place des anciens locaux EDF actuellement en cours de démolition.

Les engins de chantier s'en donnent à cœur joie depuis une semaine. Entamée fin mai par un curage sélectif du bâtiment (bois, plâtre, laine de verre...), la démolition des anciens locaux EDF, situés rue Charles-Laffitte, ne peut désormais plus échapper aux automobilistes empruntant le quai Colbert. « Nous devrions avoir terminé début septembre », fait savoir Fabrice Faizant, le patron de l'entreprise A3D chargée des travaux de déconstruction. « Ceux-ci seront un peu plus longs que la normale, car nous avons prévu de réutiliser une partie des déblais. Le béton sera concassé sur place et réemployé pour les futures fondations. Cela représente 1 500 m<sup>3</sup>, plus de 2 000 tonnes, soit l'équivalent de 80 camions s'il avait fallu tout évacuer. Nous n'avons pas calculé le gain en termes d'empreinte carbone, mais il n'est pas neutre », s'enorgueillit Frédéric Alves, le président de la société caennaise Flaviae, co-promoteur du terrain aux côtés du groupe parisien Spirit Immobilier.

Une fois la place nette, les travaux de terrassement du site pourront commencer fin septembre, la mise en place des pieux de fondations en octobre. « Et les grues arriveront en novembre », planifie Frédéric Alves, impliqué sur ce dossier havrais depuis de nombreux mois. « Nous sommes propriétaires du terrain depuis bientôt deux ans. EDF, pour qui les locaux devenaient sous-occupés, n'a quitté les lieux que fin 2019. Autant dire que nous avons

eu le temps de bien réfléchir à ce que nous souhaitons faire de cet endroit, en collaboration étroite avec la Ville du Havre. Et du temps, il est très rare d'en avoir dans notre vie trépidante d'opérateur », assure le professionnel de l'immobilier.

D'une superficie d'un hectare, le terrain, situé entre le restaurant McDonald's et l'entreprise SPB, les rails de chemin de fer et le bassin Vauban, a finalement été découpé en quatre lots, dont trois connaissent leur future affectation. Le premier, côté gare, verra s'ériger une résidence étudiante de 168 logements partagés entre deux bâtiments de cinq (18 mètres) et sept étages (22 mètres), qui accueilleront également des espaces de coworking, de fitness ou encore de cuisine.

### Une école sur le dernier emplacement ?

Au sud-est, le deuxième lot sera consacré à une résidence de tourisme/affaires, plus couramment appelée appart'hôtel, pour un total de 103 habitations, du studio au T2, au sein d'un immeuble culminant à 28 mètres. « Avec une salle de fitness au 9<sup>e</sup> et dernier étage qui offrira une vue panoramique magnifique », s'enthousiasme Frédéric Alves. Ces deux projets seront exploités par le groupe Odalys, l'un des leaders de l'hébergement touristique en Europe, à travers ses gammes Odalys Campus et Odalys City.

Juste à côté, la parcelle numéro 3 sera quant à elle occupée par 3 600 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 6 niveaux (20 mètres), associés à un parking extérieur ouvert sur la rue Charles-Laffitte. La mise en location de ces locaux débutera dès le mois prochain (contact ci-dessous), pour une livraison prévue au printemps 2022. La résidence étudiante devrait pouvoir accueillir ses premiers locataires à la rentrée 2022, le complexe appart'hôtel ses premiers clients à l'automne de la même année. L'ensemble des ces aménagements a été dessiné par l'agence L2 Architectes, elle aussi basée en région caennaise.

Quid du quatrième lot ? « Nous avons convenu avec la Ville de nous laisser du temps pour choisir, en étant particulièrement à l'écoute des projets liés à l'enseignement, répond le promoteur. Nous avons eu des contacts avec deux écoles d'ingénieur, qui auraient tout à fait leur place ici, au cœur du campus des Docks. Il nous reste en tout cas 5 à 6 000 m<sup>2</sup> disponibles, sur un superbe emplacement, à l'angle sud-ouest du terrain, face au bassin. » Avis aux intéressés...



## Enertrag France installe son siège social dans le parc Spirit de Neuville-sur-Oise



Enertrag France, entreprise spécialisée dans la production d'énergies renouvelables, installe son siège social dans un bâtiment de 2 300 m2 de bureaux au sein du Parc Spirit Neuville Université, à Neuville-sur-Oise (95).

Le bâtiment a été dessiné par Ory Architecture.

## Enertrag implante son siège social sur 2 300 m<sup>2</sup> à Neuville-sur-Oise



Siège social d'Enertrag sur 2 300 m<sup>2</sup> à Neuville-sur-Oise. © DR

L'entreprise allemande spécialisée dans l'innovation et le développement des solutions d'énergies renouvelables, Enertrag France, a décidé d'implanter son siège social dans un bâtiment d'une surface de plancher de 2 300 m<sup>2</sup>, à Neuville-sur-Oise.

Dessinée par ORY Architecture, ce bâtiment essentiellement tertiaire, est composé d'une partie bureau répartie au RDC et R+1. Des espaces conviviaux et un rooftop de 450 m<sup>2</sup> agrémenté de végétation seront aménagés sur l'ensemble du R+2.

Le projet initial a été entièrement transformé et adapté, selon les demandes d'Enertrag, en une villa d'entreprise (bâtiment indépendant flexible, modulable et évolutif pouvant accueillir des activités mixtes). Enertrag installera d'ailleurs ses propres panneaux photovoltaïques sur le toit, faisant ainsi écho à son secteur d'activité, le photovoltaïque et à la production d'hydrogène à partir de sources renouvelables.

Il s'agit de la première villa d'entreprise locative réalisée par Spirit Entreprises, conseil de Enertrag dans cette opération.

Presse Agence - Juin 2020

## PARIS : Les Agences de Papa confirment leur percée sur le marché immobilier



**Les Agences de Papa, French-Tech qui révolutionne le secteur de l'immobilier, signe des partenariats très importants avec de grands promoteurs immobiliers français.**

En plein développement, cette start-up va franchir une nouvelle étape dans sa croissance en offrant à ses potentiels acheteurs, un choix de biens immobiliers dans le Neuf comme dans l'Ancien.

Bouygues, Icade, Nexity, les Nouveaux Constructeurs... partenaires de référence des Agences de Papa

Créée en juillet 2019, Les Agences de Papa est une entreprise niçoise lancée par 2 papas entrepreneurs aguerris, Frédéric Ibanez et Nicolas Fratini. Très vite, cette start-up s'est faite une place dans le secteur immobilier et aujourd'hui de grands promoteurs immobiliers accordent leur confiance en cette startup en pleine accélération. Ainsi, Les Agences de Papa ont conclu des partenariats avec des promoteurs immobiliers de renom : Au niveau national (Bouygues, Edelis Immobilier Neuf, Edouard Denis, Icade, Les Nouveaux Constructeurs Nexity, Sagec, Sogeprom,

Spirit Immobilier, Vinci) – 12 partenariats signés En région PACA (AEI Promotion, AIC Immobilier, Riviera Réalisation) – 4 partenariats signés.

Les Agences de Papa, Agence 100% digitalisée s'attaque au marché du Neuf

Jusqu'à présent, les biens proposés par Les Agences de Papa étaient des biens dans l'Ancien. Avec ces nouveaux partenariats, Les Agences de Papa peuvent désormais proposer du Neuf aux potentiels acquéreurs avec plus de 10 000 lots dans le Neuf. Désormais, Les Agences de Papa se tournent vers les investisseurs particuliers qui veulent utiliser la défiscalisation pour constituer un patrimoine immobilier. Les Agences de Papa ont donc mis en place un service dédié, constitué d'experts spécialisés dans l'immobilier du Neuf qu'elle a recrutés et qui pourront répondre aux problématiques de ce segment de marché. ...D'une durée d'un an, ces partenariats avec les promoteurs immobiliers au niveau national et régional font l'objet d'un mandat de commercialisation avec Les Agences de Papa.

Les Agences de Papa comptent également mettre en place des partenariats complémentaires (financiers, gestion locative..) pour étoffer leur offre et répondre aux attentes de tout client.

# IMMO WEEK

Immo Week - Mai 2020

## Joëlle Chauvin quitte la direction d'OFI Pierre



Real Estate (aujourd'hui Nuveen Real Estate). Il était directeur adjoint du département immobilier de Tikehau IM depuis 2016.

« Afin de se consacrer à de nouveaux projets personnels », Joëlle Chauvin cède son poste de directeur général d'OFI Pierre. Celle qui compte plusieurs « Pierres d'Or » à son actif (« Manager » 1999, « Utilisateur » 2005, « Programme » 2012) demeure, néanmoins, administrateur de la société, tout comme d'Advenis et de Spirit.



Aymeric Thibord, 45 ans, doit devenir directeur de la stratégie

d'OFI Pierre et rejoindre son directoire. Celui-ci a débuté sa carrière au sein d'Archon Group en 1998, avant de rejoindre Société Générale Asset Management (aujourd'hui Amundi) en 2003 en tant que directeur des acquisitions et membre fondateur du pôle d'asset management immobilier. En 2010, il participe à la mise en place de la plateforme immobilière européenne chez TIAA depuis Londres, avant de devenir directeur du fund management au sein de TIAA Henderson

## L'agence immobilière low cost niçoise Les Agences de Papa reconnue par la BPI comme entreprise innovante



**Cette reconnaissance par Bpifrance va permettre à l'agence immobilière niçoise d'accélérer sa croissance.**

On peut être low cost et innovant. La preuve avec Bpifrance qui vient de reconnaître Les Agences de Papa comme entreprise innovante. Cette reconnaissance ouvre le capital de l'agence immobilière phytitale niçoise aux Fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI). Et donc, lui permettra d'accélérer sa croissance une fois la crise sanitaire passée.

Le concept des Agences de Papa ? Démocratiser l'immobilier en automatisant au maximum la transaction immobilière et proposant des honoraires fixes de 2.000 euros quel que soit le prix de vente du bien.

« Cette reconnaissance va nous permettre d'accélérer notre croissance, explique Frédéric Ibanez, cofondateur avec Nicolas Fratini de l'agence immobilière low cost. Notre pari était ambitieux, mais désormais, notre technologie est reconnue, en plus de notre offre à 2.000 € de commission fixe, qui apportera à tous, une solution équitable et efficace. Les propriétaires et les futurs acquéreurs n'auront aucun mal à s'entendre, aussi bien dans l'immobilier ancien que dans le neuf. »

Et son associé d'ajouter: « Ce statut d'entreprise innovante, accompagné d'un financement, valide notre modèle économique. Nous préparons ainsi, une seconde levée de fonds, à la hauteur de nos ambitions. En quelques mois, nous sommes passés de 70 biens

en ligne à près de 4.000. Prochainement, la V3 de notre site proposera 20.000 biens immobiliers. Nos partenaires Nexity, Vinci, Edouard Denis, la Sagem, Cogedim, Spirit Immo et bien d'autres, profiteront des services de Papa, sur la prochaine version de notre site. La qualité de notre offre est en constante évolution et se renforce avec l'appui logistique de notre partenaire Meero, dernière licorne française, et numéro un mondial de la photographie. »

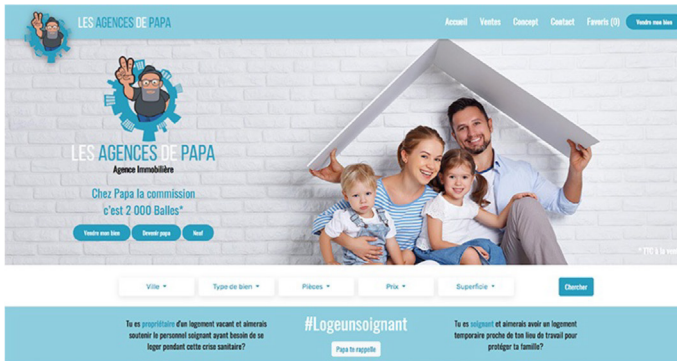
En attendant la sortie de l'application mobile «Une agence immobilière dans votre poche», les deux fondateurs ont lancé l'initiative #Logeunsoignant, un dispositif pour permettre aux médecins, infirmiers... d'accéder à un logement très facilement, gratuitement et sans caution. « Nous lançons un appel à tous les propriétaires qui disposent d'un logement non occupé, à se manifester afin de rejoindre un réseau national d'entraide. L'objectif est de mettre provisoirement ces biens à disposition du personnel soignant déployé partout en France pendant la durée du confinement. »



# Affiches PARISIENNES

Affiches Parisiennes - Avril 2020

## « Les Agences de Papa » reconnue par la BPI comme Entreprise Innovante



**BPI France vient de reconnaître « Les Agences de Papa » comme Entreprise Innovante, permettant ainsi aux Fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) d'investir dans le capital du groupe. Une première qui fait date dans le secteur de la transaction immobilière et qui fait le bonheur des cofondateurs de cette pépite de la proptech qui veut « uberiser l'immo ».**

« Cette reconnaissance va nous permettre d'accélérer notre croissance, en plus du développement mis en place en interne. Notre application 'Une agence immobilière dans votre poche', est le fruit d'une collaboration, entre nos équipes techniques dirigées par Florian Zunino, et la société Sprint Technology. Je tiens à les féliciter, et à remercier la BPI, ainsi que la Caisse d'Epargne, pour leur confiance, et leur soutien sans faille. Notre pari était ambitieux, mais désormais, notre technologie est reconnue, en plus de notre offre à 2 000 € de commission fixe, qui apportera à tous, une solution équitable et efficace. Les propriétaires et les futurs acquéreurs n'auront aucun mal à s'entendre, aussi bien dans l'immobilier ancien, que dans le neuf », explique Frédéric Ibanez, un des trois cofondateurs du groupe Les Agences de Papa, lancé le 25 juillet dernier.

Pour rappel, les FCPI ont pour obligation d'investir à minima 70 % de leur actif dans des PME qui satisferont à des critères d'éligibilité, et qui se montrent innovantes, notamment grâce au label « Entreprise innovante ». Afin d'obtenir cette qualification, les sociétés doivent justifier d'au moins 10 % de leur dépense en Recherche & Développement mais aussi de la création de produits,

procédés, ou techniques, dont le caractère innovant, et les perspectives de développement économique, sont reconnus. Pour Les Agences de Papa, il s'agit du développement de la première plateforme digitale qui automatise le processus de transaction immobilière en son entier, avec une commission fixe de 2000 euros.

« Ce statut d'entreprise innovante, accompagné d'un financement, valide notre modèle économique. Nous préparons ainsi, une seconde levée de fonds, à la hauteur de nos ambitions. En quelques mois, nous sommes passés de 70 biens en ligne, à près de 4 000. Et prochainement, la V3 de notre site proposera 20 000 biens immobiliers. Nos partenaires Nexity, Vinci, Edouard Denis, la Sagem, Cogedim, **Spirit Immo**, et bien d'autres, profiteront 'des services de Papa', sur la prochaine version de notre site. La qualité de notre offre est en constante évolution, et se renforce avec l'appui logistique de notre partenaire Meero, dernière licorne française, et numéro un mondial de la photographie. De mon propre aveu, une vision équitable, alliée au digital : c'est ce qui représente l'avenir de l'immobilier », ajoute Nicolas Fratini, l'autre cofondateur de cette start-up de la « property tech ».

## Les Agences de Papa reconnue par la BPI comme entreprise innovante



© natali\_mis / Fotolia

BPI France reconnaît Les Agences de Papa comme entreprise innovante, permettant ainsi aux fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI), d'investir dans le capital du groupe.

« Cette reconnaissance va nous permettre d'accélérer notre croissance, en plus du développement mis en place en interne. Notre application « Une agence immobilière dans votre poche », est le fruit d'une collaboration entre nos équipes techniques dirigées par Florian Zunino et la société Sprint Technology. Je tiens à les féliciter, et à remercier la BPI, ainsi que la Caisse d'épargne pour leur confiance et leur soutien sans faille. Notre pari était ambitieux, mais désormais, notre technologie est reconnue, en plus de notre offre à 2 000 € de commission fixe, qui apportera à tous une solution équitable et efficace. Les propriétaires et les futurs acquéreurs n'auront aucun mal à s'entendre, aussi bien dans l'immobilier ancien, que dans le neuf », déclare Frédéric Ibanez, cofondateur des Agences de Papa.

Nicolas Fratini, cofondateur, ajoute : « Ce statut d'entreprise innovante, accompagné d'un financement, valide notre modèle économique. Nous préparons ainsi une seconde levée de fonds, à la hauteur de nos ambitions. En quelques mois, nous sommes passés de 70 biens en ligne, à près de 4 000. Et prochainement, la V3 de notre site proposera 20 000 biens immobiliers.

Nos partenaires Nexity, Vinci, Édouard Denis, la Sagem, Cogedim, **Spirit Immo**, et bien d'autres, profiteront « des services de Papa », sur la prochaine version de notre site. La qualité de notre offre est en constante évolution et se renforce avec l'appui logistique de notre partenaire Meero, dernière licorne française et numéro un mondial de la photographie. De mon propre aveu, une vision équitable alliée au digital : c'est ce qui représente l'avenir de l'immobilier. »

## LES AGENCES DE PAPA : « Les Agences de Papa » reconnue par la BPI comme entreprise innovante

Il s'agit d'une première qui fait date dans le secteur de la transaction immobilière. BPI France reconnaît les Agences de Papa, comme Entreprise Innovante, permettant ainsi aux Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI), d'investir dans le capital du Groupe. Les FCPI ont pour obligation, d'investir à minima, 70 % de leur actif dans des PME, qui satisferont à des critères d'éligibilité, et qui se montrent innovantes.

### Le mot de Frédéric Ibanez Co-Fondateur :

« Cette reconnaissance va nous permettre d'accélérer notre croissance, en plus du développement mis en place en interne. Notre application « Une agence immobilière dans votre poche », est le fruit d'une collaboration, entre nos équipes techniques dirigées par Florian Zunino, et la société Sprint Technology. Je tiens à les féliciter, et à remercier la BPI, ainsi que la Caisse d'Epargne, pour leur confiance, et leur soutien sans faille.

Notre pari était ambitieux, mais désormais, notre technologie est reconnue, en plus de notre offre à 2 000 € de commission fixe, qui apportera à tous, une solution équitable et efficace. Les propriétaires et les futurs acquéreurs n'auront aucun mal à s'entendre, aussi bien dans l'immobilier ancien, que dans le neuf. »

### Le mot de Nicolas Fratini Co-Fondateur :

« Ce statut d'entreprise innovante, accompagné d'un financement, valide notre modèle économique. Nous préparons ainsi, une seconde levée de fonds, à la hauteur de nos ambitions. En quelques mois nous sommes passés de 70 biens en ligne, à près de 4 000. Et prochainement, la V3 de notre site proposera prochainement 20 000 biens immobiliers.

Nos partenaires Nexity, Vinci, Edouard Denis, La Sagem, Cogedim, **Spirit Immo**, et bien d'autres, profiteront des services de Papa, sur la prochaine version de notre site. La qualité de notre offre est en constante évolution, et se renforce avec l'appui logistique de notre partenaire Meero, dernière licorne française, et numéro un mondial de la photographie. De mon propre aveu, une vision équitable, alliée au digital: c'est ce qui représente l'avenir de l'immobilier. »

Pour la qualification Entreprise Innovante, les sociétés doivent justifier d'au moins 10% de leur dépense en Recherche & Développement (R&D). Mais aussi de la création de produits, procédés, ou techniques, dont le caractère innovant, et les perspectives de développement économique, sont reconnues.

### A PROPOS DES AGENCES DE PAPA :

Les Agences de Papa est la première entreprise au monde, à automatiser tout le processus de la transaction immobilière. « Une agence immobilière dans votre poche », prochainement disponible sur iOS et Android.

## « Les Agences de Papa » reconnue par la BPI comme entreprise innovante

Il s'agit d'une première qui fait date dans le secteur de la transaction immobilière. BPI France reconnaît les Agences de Papa, comme Entreprise Innovante, permettant ainsi aux Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI), d'investir dans le capital du Groupe. Les FCPI ont pour obligation, d'investir à minima, 70 % de leur actif dans des PME, qui satisferont à des critères d'éligibilité, et qui se montrent innovantes.

### Le mot de Frédéric Ibanez Co-Fondateur :

« Cette reconnaissance va nous permettre d'accélérer notre croissance, en plus du développement mis en place en interne. Notre application « Une agence immobilière dans votre poche », est le fruit d'une collaboration, entre nos équipes techniques dirigées par Florian Zunino, et la société Sprint Technology. Je tiens à les féliciter, et à remercier la BPI, ainsi que la Caisse d'Epargne, pour leur confiance, et leur soutien sans faille.

Notre pari était ambitieux, mais désormais, notre technologie est reconnue, en plus de notre offre à 2 000 € de commission fixe, qui apportera à tous, une solution équitable et efficace. Les propriétaires et les futurs acquéreurs n'auront aucun mal à s'entendre, aussi bien dans l'immobilier ancien, que dans le neuf. »

### Le mot de Nicolas Fratini Co-Fondateur :

« Ce statut d'entreprise innovante, accompagné d'un financement, valide notre modèle économique. Nous préparons ainsi, une seconde levée de fonds, à la hauteur de nos ambitions. En quelques mois nous sommes passés de 70 biens en ligne, à près de 4 000. Et prochainement, la V3 de notre site proposera prochainement 20 000 biens immobiliers.

Nos partenaires Nexity, Vinci, Edouard Denis, La Sagem, Cogedim, **Spirit Immo**, et bien d'autres, profiteront des services de Papa, sur la prochaine version de notre site. La qualité de notre offre est en constante évolution, et se renforce avec l'appui logistique de notre partenaire Meero, dernière licorne française, et numéro un mondial de la photographie. De mon propre aveu, une vision équitable, alliée au digital: c'est ce qui représente l'avenir de l'immobilier. »

Pour la qualification Entreprise Innovante, les sociétés doivent justifier d'au moins 10% de leur dépense en Recherche & Développement (R&D). Mais aussi de la création de produits, procédés, ou techniques, dont le caractère innovant, et les perspectives de développement économique, sont reconnues.



La Lettre M<sup>2</sup> - Mars 2020



### **AG Real Estate/Spirit Entreprises : 30.400 m<sup>2</sup> à Gennevilliers (92)**

AG Real Estate et Spirit Entreprises ont annoncé le lancement du Spirit Business Cluster Carré 92 à Gennevilliers (92) - quartier d'affaires Carré 92. Ensemble : 30.400 m<sup>2</sup> sdv sur un terrain de 40.000 m<sup>2</sup>, 1 parc d'activité, opérations clé en mains. Architecte : cabinet Anne Carcelen Architecture.



La Lettre M<sup>2</sup> - Février 2020

## DOSSIER M<sup>2</sup>

### LOGISTIQUE ET ACTIVITE : MUR DU SON FRANCHI POUR L'INVESTISSEMENT

par Audrey Jourdin et Alban Castres

Le e-commerce continue de faire la promotion de la filière logistique tant auprès des pouvoirs publics que du grand public. La consommation online permet aux différents observateurs de mieux appréhender un secteur jusqu'alors réservé aux initiés. La progression du pouvoir d'achat des ménages alimente également la prospérité de la filière logistique. Elle représente près de 10 % du PIB français, presque 2 M d'emplois et s'inscrit logiquement au cœur des enjeux du pays en matière de développement économique, d'emploi et à l'échelle des territoires.

Un contexte favorable et de nouveaux modes de consommation qui bénéficient au secteur logistique sans lui ôter la nécessité de fréquentes remises en question et d'importantes mutations.

#### L'investissement n'avait jamais autant plané

Avec 36 Mds€ investis en immobilier d'entreprise, 2019 a connu une certaine effervescence. Le segment industriel et logistique n'a pas échappé à cette frénésie en enregistrant un investissement de 5,6 Mds€, dépassant le montant record de 2017 (5,1 Mds€). Il a concentré, en 2019, 16 % des montants engagés en immobilier d'entreprise, contre 11 % en 2018.

Le segment s'affirme sur le marché de l'investissement.

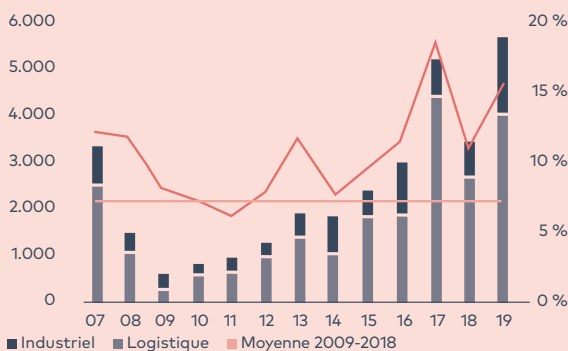
Un succès auquel la logistique n'est pas étrangère avec 3,9 Mds€ investis, somme presque doublée sur un an.

Avec 63 % des engagements de l'année, le T4 2019 a largement contribué au record pré-cité. Les cessions de gros portefeuilles domestiques et l'enthousiasme des investisseurs américains ont motivé ce sursaut.

Egalement, la compression du taux de rendement prime (4 %) a fait grimper le volume investi.

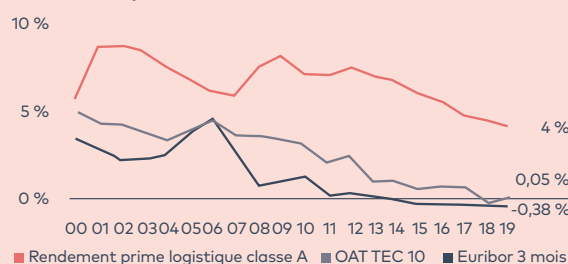
\*Analyse du marché des entrepôts de plus de 5.000 m<sup>2</sup> - CBRE.

#### Investissements industriels et logistiques



LM<sup>2</sup>, sources : CBRE Research et Immostat, T4 2019.

#### Évolution comparée des taux



En fin de période  
LM<sup>2</sup>, source : CBRE Research, T4 2019.

#### POINT DE VUE

##### La nouvelle génération des parcs d'activités est née



Le marché de la construction des locaux d'activités, et particulièrement des parcs d'activités, reste très dynamique car ceux-ci répondent au besoin crucial des entreprises de trouver des locaux répondant à leur image, à la nécessité d'intégrer un process de fabrication très particulier tout en recherchant des consommations énergétiques moindres.

Ce secteur est actuellement boosté par les taux d'intérêt historiquement bas, qui donnent du pouvoir d'achat aux chefs d'entreprises souhaitant se positionner en tant qu'acheteurs-investisseurs de leur outil de travail. Le marché de la construction profite également des indicateurs toujours au vert de l'économie au sens large. Simultanément, il ne faut pas occulter les problématiques rencontrées par la filière parcs d'activités. L'intégration des locaux d'activités dans le paysage urbain n'est pas chose aisée. En 2018, lors de la construction du Spirit Business Cluster à Tremblay-en-France (93), nous avons dû composer avec la législation liée à son implantation près de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle. Il faut également savoir s'adapter en amont à la demande des entreprises et à l'ajout de process de fabrication très particuliers.

La construction des locaux d'activités se développe sur des territoires porteurs qui allient trois caractéristiques. Ils sont situés à proximité des zones d'activités déjà existantes, des axes routiers et idéalement des transports en commun.

Les innovations en matière de bâti se traduisent par une conception architecturale innovante des bâtiments qui sont étudiés pour être complètement flexibles et adaptables dans le temps pour suivre l'évolution des besoins des utilisateurs. Il est également judicieux de positionner la performance énergétique des bâtiments au centre de sa stratégie avec notamment l'intégration de panneaux photovoltaïques. La notion du lieu de vie est aussi devenue un enjeu majeur. Restaurant interentreprises, conciergerie, crèche : autant d'éléments que l'on voit fleurir sur les parcs d'activités nouvelle génération, pensés pour améliorer le bien-être des collaborateurs, l'image des entreprises clientes et leurs performances.

Carmen Robert,  
Directrice Générale Déléguée  
de Spirit Entreprises

**radio.immo**

 la première webradio immobilière  
 the first real estate webradio

Radio.immo - Janvier 2020

## Table ronde : L'est parisien, territoire dynamique et équilibré



**Contexte :** A l'occasion de la soirée des vœux d'EpaMarne EpaFrance, Mathias Bertojo, DGD de Spirit et Président de Spirit REIM, a participé à la table ronde de Radio Immo : « L'est parisien, territoire dynamique et équilibré ».

**Extrait, M. Bertojo :** [...] Nous sommes très attachés à la qualité de vie et nous développons nos parcs d'activités en les rendant pratiques pour les utilisateurs mais également esthétiques. [...]

## Spirit Entreprises développe un parc d'activités à Chassieu



**Le groupe a réalisé un parc d'activités situé en région lyonnaise, dont la commercialisation a débuté fin novembre. 4.600 m<sup>2</sup> de bureaux seront proposés.**

Spirit Entreprises, filiale du groupe Spirit, se développe hors de la région Île-de-France. Le groupe a fait part jeudi du démarrage de son extension géographique, qui se concrétise via un projet phare en Auvergne-Rhône-Alpes, à savoir la réalisation d'un parc d'activités situé en région lyonnaise, à Chassieu. La commercialisation de ce parc a débuté fin novembre dernier.

Cette opération prend place sur un terrain de 10.320 m<sup>2</sup> et se compose de 5 bâtiments. Ils proposeront quelque 4.600 m<sup>2</sup> de bureaux utilisables, avec des cellules possibles à partir de 347 m<sup>2</sup>. L'opération propose aussi des locaux d'activités et des plateaux modulables, afin de s'adapter aux besoins des acquéreurs.

### La conception architecturale confiée à Ory et Associés

« Ces projets haut de gamme sont composés de parcs d'activités à la vente, à la location et de bâtiments clés en main », précise l'acteur immobilier. Le projet global est développé en étroite collaboration avec la ville de Chassieu, située à 14 km à l'Est de Lyon, et la Métropole du Grand Lyon. Le futur parc sera facile d'accès, à la fois par la route, à 30 minutes du centre de Lyon et à 15 minutes de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry.

La conception architecturale de l'ensemble a été confiée aux Studios d'Architecture Ory et Associés. « Sobre et épurée, l'architecture du Parc Spirit de Chassieu sera parfaitement intégrée dans l'environnement urbain », précise la filiale du groupe Spirit.

## le Blog des Institutionnels

Le Blog des Institutionnels - Janvier 2020

### Spirit Entreprises inaugure son activité en région, avec un 1<sup>er</sup> projet prestigieux

Jusqu'à présent dédiée à des opérations réalisées en Île-de-France, SPIRIT Entreprises se développe en région. Le démarrage de cette extension géographique se concrétise par un projet phare : la réalisation d'un parc d'activités situé en région lyonnaise et dont la commercialisation a débuté fin novembre 2019.

L'opération prend place sur un terrain de 10.320 m<sup>2</sup> et se compose de 5 bâtiments qui proposeront quelque 4.600 m<sup>2</sup> de bureaux utilisables (cellules possibles à partir de 347 m<sup>2</sup>). Ces projets haut de gamme sont composés de parcs d'activités à la vente, à la location et de bâtiments clés en main. Le projet global est développé en étroite collaboration avec la ville de Chassieu (située à 14 km à l'Est de Lyon) et la Métropole du Grand Lyon.



# L'OBS

L'Obs - Janvier 2020  
Publireportage



spirit

*Société familiale créée en 1988 par Jean-Claude Bertojo, fondateur de Keops, le groupe Spirit est aujourd'hui un acteur majeur et indépendant de l'immobilier. Il s'organise autour de trois activités : la promotion résidentielle avec Spirit Promotion, la promotion en immobilier d'entreprise avec Spirit Entreprises, l'investissement et services immobiliers avec Spirit REIM.*

*En trente ans, le groupe Spirit est devenu un des principaux acteurs sur le marché de l'immobilier en développant un modèle performant et solide dont les résultats sont répartis au bénéfice de tous ses partenaires. Spirit affiche aujourd'hui un volume d'affaires de près de 350 M€ et rassemble plus de 200 collaborateurs, tous engagés dans la dynamique de croissance du groupe.*

PARC À CLÉS EN MAIN – Serris (77) – EpaMarne-EpaFrance – ORY Architecture

## Construire et investir en toute agilité

Par Mathias Bertojo, président de Spirit REIM.

Créé il y a une quinzaine d'années, Spirit REIM investit principalement en France, mais également aux États-Unis et en Espagne. Le cœur d'expertise de cette filiale est le parc d'activités. En qualité d'investisseur, Spirit REIM veille à rester agile, en ne tenant jamais pour définitives les conclusions d'une analyse et en gardant toujours à l'esprit les évolutions du marché pour s'y adapter.

En France, nous sommes leader sur la classe d'actifs des locaux d'activités. Nous proposons une offre de parcs d'activités et de bâtiments clés en main. De l'identification du terrain à bâtir à l'exploitation des parcs sur une longue durée, nous avons acquis depuis quinze ans un savoir-faire solide sur de nombreux sujets, notamment dans le domaine de la responsabilité environnementale. En effet, soucieux de l'impact de nos choix stratégiques, nous les inscrivons dans une vision à long terme.

A chaque projet, nous menons une réflexion approfondie, rassemblant les différents métiers de l'immobilier (spécialistes de la construction, de l'achat ou de la vente, de l'exploitation etc.) afin d'activer des synergies permettant de répondre aux attentes des utilisateurs et contribuant à notre développement. Nous nous distinguons à travers l'attention particulière que nous portons aux besoins des utilisateurs finaux. Nos moyens et notre expérience sont résolument consacrés à bâtir des relations de confiance durables, et ce dans l'intérêt de chacun. •

## Conjuguer les métiers de l'immobilier, mieux répondre aux besoins

Par Philippe Tricot, PDG de Spirit Promotion.

Notre activité est en pleine croissance et notre développement à venir ne manquera pas d'investir de nouveaux territoires. Présent dans les principales métropoles régionales où l'activité économique est dynamique, la moitié de l'activité de Spirit Promotion reste concentrée sur l'Île-de-France, soit 50 % des mille logements réalisés cette année. Nos programmes sont vendus à 40 % à des bailleurs sociaux pour du logement social ou intermédiaire, et à des investisseurs privés qui sont en effet, de plus en plus nombreux à regarder le logement comme une réelle opportunité d'investissement.

Nous avons récemment ouvert un département Grands Projets au sein du groupe Spirit. Ce dernier nous permet



## COMMUNIQUÉ SPIRIT

de nous adapter aux besoins de nos interlocuteurs, qui suivent les évolutions des demandes des utilisateurs finaux. Notre objectif est de démultiplier notre capacité d'intervention en conjuguant nos expertises de l'immobilier d'entreprise, de l'immobilier résidentiel et de l'investissement. Ce département prend en charge de l'immobilier résidentiel, de l'immobilier géré pour des populations d'étudiants ou de seniors ainsi que tous les usages mixtes actuels et futurs et tous les grands projets d'aménagement du groupe.

Ainsi, nous répondons avec efficacité aux besoins des élus ayant souvent simultanément des problématiques de logements et d'emplois. Nos propositions peuvent, par exemple, porter sur la transformation d'une friche industrielle en un nouveau quartier, avec un parc d'activités assorti d'une opération de logements sociaux, intermédiaires et en accession libre, pour favoriser la mixité sociale. Les projets des collectivités deviennent de plus en plus importants en taille et en complexité. Nos expertises de l'immobilier doivent alors combiner leurs savoir-faire pour répondre à ces demandes. Seule la synergie établie entre nos trois pôles d'activités permet de fournir une réponse globale pertinente. •

## De l'immobilier d'entreprise connecté au quotidien

Par Félix Bertojo, président de Spirit Entreprises.

**Sur le territoire de l'EPA Marne, à Bussy-Saint-Georges, à Collégien et à Serris, trois sites revisitent le concept du bâtiment d'activités.**

L'immobilier tertiaire est du ressort de notre filiale, Spirit Entreprises, qui a une grande affinité avec les bâtiments dits d'activités, capables d'accueillir des processus industriels. Production de compléments alimentaires, fabrication de



*PARC SPIRIT DE LAMIRAULT – Collégien (77)  
EpaMarne-EpaFrance – Atelier d'architecture Brenac & Gonzalez*

défilibrateurs, la typologie des activités est variée. Sur le territoire de l'EPA Marne, nous avons, par exemple, installé une société de plâtrerie spécialisée dans la précision de ses finitions sur des objets de luxe commandés par de grandes marques de cosmétiques, comme L'Oréal ou Dior.

En plus des lieux dédiés à une seule activité, nous avons développé des parcs de bâtiments multi-utilisateurs de 10, 15, 20, 30 000 m<sup>2</sup>. C'est une façon de répondre aux exigences de l'optimisation du foncier en y adjoignant, grâce à la mutualisation des moyens, une offre de services accessibles à toutes les entreprises sur le site, telle qu'un parcours de santé, une conciergerie, de la restauration, etc.

Dans ce domaine des bâtiments multi-utilisateurs, nous sommes leader en France. Sur le site EPA Marne, qui est un territoire au potentiel exceptionnel, nous avons développé trois parcs, à Bussy-Saint-Georges, à Collégien et à Serris. Les entreprises installées y sont extrêmement diversifiées, avec des besoins très différents allant du fabricant de trottinettes électriques ou d'appareils électroménagers, à l'ébénisterie d'art, en passant par l'impression ou la lingerie.

D'ailleurs, cette diversité est une des raisons pour laquelle nous sommes le seul acteur sur ce type de produits à bénéficier d'un label environnemental, qui s'obtient en connaissant la destination de l'usage du bâtiment, bureaux,



*PARC SPIRIT GRAHAM BELL – Bussy-Saint-Georges (77)  
Fonds d'investissement : Esprit Pierre – EpaMarne-EpaFrance –  
Architecte : cabinet Pastia & Paumescoux*

industrie ou autres. En effet, nous avons travaillé avec les organismes certificateurs pour créer, à partir d'un cas réel, un cahier des charges adapté à de multiples usages. C'était une façon d'apporter notre expertise à la construction de nouvelles normes au service des enjeux environnementaux.

En phase avec le principe d'une ville réconciliant les lieux de travail avec ceux de la vie quotidienne, Spirit Entreprises porte une attention particulière au développement des espaces de convivialité, des espaces verts, des lieux de promenade, des pistes cyclables... Notre ambition est de pouvoir, autant que possible, réentendre le chant des oiseaux, et réunir résidents et salariés, dans l'objectif qu'ils partagent avec plaisir les mêmes espaces.

A Bussy-Saint-Georges, dès la conception du site, nous avons d'ailleurs contacté une association d'ornithologues afin qu'ils nous indiquent les espèces et les différents nichoirs à préserver. Je me souviens de leur surprise d'avoir été contactés par des promoteurs immobiliers. Ils n'avaient pas imaginé un instant que nous pouvions nous intéresser à leurs sujets. Et pourtant, c'était bien le cas ! •

## « Les investisseurs sont désormais très friands des parcs d'activités »



«Les investisseurs sont désormais très friands des parcs d'activités»  
© SPIRIT Entreprises/Studios d'architecture ORY & Associés

**Ces derniers sont en train d'acquérir un nouveau statut affirme Félix BERTOJO, Président de SPIRIT Entreprises.**

### Quels sont les nouveaux défis liés aux parcs d'activités ?

Le défi principal est de réhabiliter la notion de parcs d'activités. C'est doublement important. D'abord, pour les utilisateurs, car ils doivent pouvoir se trouver dans des lieux qualitatifs. Les entreprises ont besoin d'attirer les talents et pour y parvenir, les locaux doivent pouvoir correspondre aux attentes des jeunes générations au sein des nouveaux modèles d'organisation du travail qui se font jour. Mais il est également nécessaire de réhabiliter les parcs d'activités aux yeux des élus et des habitants pour que l'on comprenne bien qu'il s'agit d'endroits à vivre. On doit pouvoir y trouver des services comme de la restauration qui peuvent servir aux entreprises, mais également aux habitants de la commune. Aujourd'hui, nous accordons un soin particulier à l'aménagement paysager de nos opérations avec plus de 30 % de la surface des terrains qui sont plantés de végétation. Ces lieux de promenade doivent pouvoir être parcourus pendant le week-end, quand les entreprises sont fermées. Les parcs d'activités doivent aujourd'hui participer pleinement à la vie des communes.



### Par quoi commencer dans ce vaste chantier ?

Tout d'abord, les bâtiments doivent présenter une architecture qui exprime à la fois la qualité des entreprises qui sont sur place et assure la liaison avec le tissu urbain. Cette architecture va effacer les frontières entre le monde du résidentiel et celui de l'activité. Il faut, de plus, mettre en place des espaces verts, signe d'une certaine qualité de vie. On y adjoint des nichoirs à oiseaux, des ruches, ainsi que toute une végétation qui va permettre de créer un écosystème, ainsi que des passages piétonniers pour que les occupants de la zone et les habitants de la ville puissent circuler. On y installe également, de plus en plus, des équipements sportifs. Enfin, comme je le

mentionnais précédemment, il y a les services (restauration donc, mais également conciergerie ou crèches etc.) utilisés en semaine par les collaborateurs des entreprises et le week-end par les habitants de la commune. Chez SPIRIT, nous maîtrisons l'ensemble de ces savoir-faire qui, pris un à un ne semblent pas compliqués. Pourtant, lorsqu'on fabrique la ville, la complexité surgit inévitablement. Le grand défi est de parvenir à produire des systèmes qui se mettent en fonctionnement et en harmonie. Il n'est pas compliqué de créer un centre de loisirs, un parc commercial, ou de faire du résidentiel. Mais tout le monde ne sait pas donner vie à ces ensembles immobiliers. Nous savons donner une âme à ces derniers car nous avons la connaissance du produit tant d'un point commercial (qu'attendent les entreprises) que d'un point de vue technique. Nous comprenons les attentes des aménageurs et celles des élus.



### Est-on en train d'assister à un changement de statut du parc d'activités ?

J'en suis totalement convaincu. Prenons, par exemple, le point de vue des investisseurs pour qui le parc d'activité était un produit assez négligé. Aujourd'hui, ils ont compris l'intérêt économique que les parcs d'activités représentent et ils en sont, désormais, très friands. La preuve en est la grosse tension qui existe actuellement sur le marché. De plus, je pense que les parcs d'activité sont les seuls à apporter une réponse à cette double problématique : comment garder les entreprises au coeur des agglomérations où se trouvent les clients et les emplois, alors que les villes se développent et se densifient ? Le parc d'activités permet la mutualisation puisque plusieurs entreprises vont pouvoir faire dessiner leur parc par un grand cabinet d'architecture, ce qui leur serait hors de portée si elles devaient le faire seules. Cela permet également de mutualiser les accès, par exemple une cour avec des aires de manoeuvre pour tous les bâtiments, et des services. En mutualisant, on optimise l'espace et la rentabilité. C'est là que réside le secret du parc d'activités.

**Focus sur l'entreprise.** SPIRIT Entreprises conçoit et réalise des parcs d'activités et des opérations clés en main, bâtit des immeubles de bureaux et d'activités destinés à la location comme à la vente. Ses deux métiers, celui de promoteur pour les parcs d'activités et celui de constructeur pour les bâtiments clés en main, se complètent en totale synergie. SPIRIT Entreprises fait partie du groupe SPIRIT qui réalise un chiffre d'affaires annuel de plus de 300 millions d'euros.

## Simi 2019 : le groupe Spirit annonce des orientations ambitieuses pour 2020

**C'est lors du Simi que le promoteur Spirit a annoncé, le 11 décembre, ses ambitions pour l'année à venir. Des axes de développement cohérents basés sur une conjugaison intelligente de ses différentes expertises.**

Groupe familial et indépendant, Spirit connaît depuis quelques années une progression constante de ses activités et de son chiffre d'affaires sur l'immobilier résidentiel, l'immobilier d'entreprises et la gestion d'actifs. Trois activités que le groupe développe avec rationalité dans une recherche permanente d'innovation et sur lesquelles il entend renforcer ses positions. Une stratégie qui s'avère payante avec un volume d'affaires qui progresse de 60 % sur trois ans pour atteindre les 342 M€ en 2019.

Environnement, nouveaux usages, architecture sont aujourd'hui autant d'enjeux auxquels le groupe entend apporter une solution immobilière adaptée.

Explorer des niches, s'adapter aux contraintes des périmètres, être à l'écoute de ses clients et des attentes des utilisateurs... C'est en adoptant cette ligne de conduite que Spirit Entreprises s'est progressivement imposé comme le leader des parcs d'activités en Île-de-France. Le promoteur jouit aujourd'hui d'un socle solide et amorce son développement en régions. Une façon d'accompagner ses clients et de conquérir de nouveaux territoires.

**« Être en mesure d'offrir une palette de services cohérente et synergique est un grand atout pour nos partenaires, qu'ils soient aménageurs, élus, urbanistes ou utilisateurs. »** Mathias Bertojo, directeur général délégué et président de Spirit REIM

Fort de 30 ans d'expérience dans le résidentiel et de sa position de leader dans les parcs d'activités en Île-de-France, Spirit a par ailleurs annoncé la création d'une direction des Grands Projets, avec à sa tête Rodolphe L'Hotellier. Cette dernière a pour mission de livrer des projets d'envergure et/ou intégrant une mixité fonctionnelle. Mettre ainsi en synergie les savoir-faire du groupe permet à Spirit d'aborder les projets de façon globale et de répondre aux problématiques variées des collectivités.

La foncière du groupe, Spirit REIM, profitera également de cette synergie. Sur les marchés de l'immobilier résidentiel et d'entreprise, Spirit REIM accélérera ses actions en tant qu'investisseur, asset et property manager et propriétaire d'actifs avec un objectif ambitieux : un milliard d'actifs gérés d'ici cinq ans,.

En livrant des projets innovants, qui s'intègrent architecturalement et fonctionnellement dans les périmètres où ils sont implantés, Spirit prouve sa volonté de redynamiser des zones en déclin et rendre leur attractivité aux entrées de ville.

L'innovation et la synergie des métiers du groupe sont les vecteurs majeurs d'un développement rationnel voulu par Spirit pour l'année à venir.

Retour en image sur le Simi 2019.





## Chassieu : Spirit Entreprises lance son premier parc d'activités hors d'Île-de-France



*Le parc d'activités Spirit à Chassieu © D.R.*

Spirit Entreprises lance sa première opération en dehors de l'Île-de-France, qui prend place sur un terrain de 10 300 m<sup>2</sup> de la ville de Chassieu et se compose de cinq bâtiments proposant près de 4 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher (divisibles à partir de 350 m<sup>2</sup>).

« Nous avons maillé le territoire de l'Île-de-France de manière assez dense. En effet, on peut retrouver un parc Spirit toutes les 20 minutes en voiture en faisant le tour de la région parisienne. Aujourd'hui, nous souhaitons entamer notre développement en régions en nous implantant au sein du triangle d'or de l'activité lyonnaise mais nous ne nous arrêtons pas là, d'autres développements sont à venir », déclare Carmen Robert, directrice générale déléguée de Spirit Entreprises.

Grand Paris Développement - Décembre 2019  
 Publi-reportage



## SPIRIT

### UNE OFFRE CLÉ EN MAIN



Groupe familial et indépendant, fort de plus de 30 ans d'expérience, leader sur le marché des parcs d'activités en IDF, Spirit s'affirme comme un acteur de référence de l'immobilier.

Le groupe offre à ses clients son expertise dans trois métiers : l'immobilier résidentiel avec Spirit Promotion, l'immobilier d'entreprise avec Spirit Entreprises, l'investissement et les services immobiliers avec Spirit REIM. La synergie entre ces métiers et cette chaîne de compétences permet à Spirit de mener à bien l'ensemble d'un projet, du développement à la commercialisation et d'en être l'investisseur final. Une stratégie que nous présentent les dirigeants de ces trois activités : Mathias Bertojo, Félix Bertojo et Philippe Tricot.

#### MATHIAS BERTOJO, PRÉSIDENT DE SPIRIT REIM

Quelle est la politique d'investissement de Spirit ?

Spirit REIM se positionne en France et à l'étranger sur divers sous-jacents immobiliers : bureaux, logements, locaux d'activités. Toutefois, notre axe majeur, qui représente près des deux tiers de notre volume, est d'investir dans des locaux d'activités situés sur le marché français. Si on se concentre sur l'Île-de-France, le département de la Seine-Saint-Denis est idéalement situé, entre l'aéroport Charles-de-Gaulle et le boulevard périphérique. Il est desservi par un réseau de voies de circulation routière majeures. C'est donc un secteur particulièrement stratégique pour nos clients utilisateurs. Un quart de nos investissements dans cette classe d'actifs sont concentrés dans cette zone, sur les communes de Pierrefitte-sur-Seine, La Courneuve, Stains, Noisy-le-Sec et Tremblay-en-France.

Quelle est votre stratégie en matière de développement durable ?

Le développement durable est un axe fort de notre stratégie d'investissement et de développement. En effet, nous sommes les premiers à avoir obtenu une certification environnementale sur le segment des parcs d'activités. À titre d'exemple, à Tremblay-en-France, nous allons poser plus de 2 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sur les toitures. Cependant, la problématique de la performance énergétique se pose pour tous les immeubles, tant sur les opérations en cours de développement que sur les bâtiments réalisés. Ainsi, nous avons entrepris un programme de labellisation des parcs d'activités existants au travers du référentiel BREEAM In-Use. Cette transition écologique nécessaire, nous permet notamment d'optimiser la qualité de l'intégralité de nos actifs.





Grand Paris Développement - Décembre 2019  
Publireportage

COMMUNIQUÉ

### FÉLIX BERTOJO, PRÉSIDENT DE SPIRIT ENTREPRISES

#### Quelle est la force de Spirit Entreprises ?

Notre compétence, c'est le bâtiment d'activités, des bâtiments dits industriels au sein desquels nous intégrons des process souvent complexes. Parmi cette classe d'actifs, il y a une sous-catégorie : le parc d'activités. Ce sont des ensembles de bâtiments divisibles et très flexibles pouvant accueillir différentes entreprises dans le même ensemble immobilier. Nos bâtiments sont évolutifs avec une quote-part de bureaux d'environ 30 % pouvant évoluer jusqu'à 50 %, proposés soit à la vente soit à la location. Au dernier classement des promoteurs, nous avons été déclarés leader national dans ce domaine.

#### Quel impact le Grand Paris a-t-il sur votre activité ?

Nous développons souvent nos parcs d'activités sur des terrains difficiles à développer, bien souvent des friches industrielles où aucune entreprise ne souhaite s'installer. Avec le développement du Grand Paris, ces terrains ont gagné une accessibilité et une attractivité fortes. C'est le cas du

parc situé au pied de la cité des 4000 à La Courneuve, ou encore à Pierrefitte-sur-Seine le long d'une voie ferrée sur le secteur appelé « la gare militaire ». Ce sont des terrains avec un très gros potentiel que nous avons transformés en implantant des projets de qualité, avec une vraie signature architecturale et des espaces verts.

### PHILIPPE TRICOT, PDG DE SPIRIT PROMOTION

#### Quels sont les produits phares de Spirit Promotion ?

Présent dans les principales métropoles régionales où l'activité économique est dynamique, la majorité de notre volume d'affaires concerne l'Île-de-France où nous réalisons 50 % de notre production annuelle dont la moitié dans le département du 93. Nous avons d'ailleurs, en cours de montage, une belle opération de 85 logements au Blanc-Mesnil, essentiellement dédiée à la résidence principale. La commercialisation sera lancée au printemps prochain. Une autre opération emblématique du 93 se situe à Bondy, le long du canal, avec 188 logements.

Elle sera réalisée en deux tranches. La première représente 126 logements dont 47 vendus au détail, les lots restants au bailleur social de la ville et à CDC Habitat en logements intermédiaires. Cette offre illustre notre volonté de diversifier nos sorties commerciales en réalisant à la fois du logement social, du logement intermédiaire et de l'accession libre. Cette opération connaît un beau succès avec 30 % du projet vendu en moins de 15 jours.

#### Quelles sont vos ambitions ?

Nous avons lancé cette année des projets mixtes qui combinent les activités de promotion de Spirit Entreprises et de Spirit Promotion mais aussi d'investissement avec Spirit REIM. L'objectif est de réaliser des éco-quartiers avec des composantes de type résidentiel, de type produits gérés comme la résidence-service (étudiante ou senior) et des usages plus tertiaires. Le dynamisme de la Seine-Saint-Denis répond pleinement à cette diversification. À l'avenir, nous serons amenés à penser des projets de plus en plus denses et complexes à usages multiples. Nous nous y préparons en associant nos trois métiers pour favoriser le développement de projets en synergie au sein de notre groupe.

▼ SPIRIT BUSINESS CLUSTER - Tremblay-en-France (93) | AeroliansParis – Grand Paris Aménagement | Anne Carcelen Architectes et ORY Architecture





Actu.fr - Décembre 2019

## Seine-Saint-Denis. Le parc d'activités nouvelle génération se développe à Tremblay-en-France

**Spirit Business Cluster, un parc d'activités nouvelle génération de 70 000 m<sup>2</sup> se développe à Tremblay-en-France (Seine-Saint-Denis).**



*Le parc d'activités Spirit Business Cluster, à Tremblay-en-France, est aujourd'hui commercialisé à 70 %, et accueille déjà ses premiers clients. (©Spirit Business Cluster)*

70 000 mètres carrés à Tremblay-en-France (Seine-Saint-Denis), au cœur d'Aérolians Paris, à proximité immédiate des aéroports et à 30 minutes de Paris : le Spirit Business Cluster, développé par Spirit Entreprises, est aujourd'hui commercialisé à 70 %, et accueille déjà ses premiers clients sur site : HMD, Novadelta ou Manuloc.

### Premiers clients

Multimodal, 100% Qvt (qualité de vie au travail), avec des bâtiments répondant aux normes environnementales actuelles, Spirit Entreprises fait naître ici une nouvelle génération de parcs d'activités. « Le Spirit Business Cluster de Tremblay-en-France est l'illustration d'une nouvelle vision de la conception et de la commercialisation de parc d'activités. ». Confiée à l'architecte-urbaniste Anne Carcelen (pour la partie Parc d'activités), et aux Studios d'architecture Ory & Associés (pour la partie clés en main), l'opération est pensée comme un éco-quartier et fait la part belle au bois (dans la construction) et aux espaces verts (5 ha sur les 12ha). L'architecture sobre, épurée, se veut totalement en adéquation avec le développement urbain de la ville, puisque le territoire de Tremblay-en-France compte plus de 70 hectares d'espaces verts. Autre innovation, rendue possible par les synergies des compétences de Spirit Entreprises : ce sont trois typologies de produits différents, disponibles à la vente et à la location, qui ont été proposées aux entreprises.

### Pensée comme un éco-quartier

Opérations clés en main à partir de 2 000 m<sup>2</sup>, parc d'activités à partir de 450 m<sup>2</sup>, et campus de bureaux. « Cette diversité de surfaces et de configurations permet de répondre aux besoins des entreprises de toute taille et de tout secteur d'activité, et de recréer la diversité d'une ville. ». Commercialisé à 70%, le Spirit Business Cluster de Tremblay-en-France est localisé au cœur d'un des hubs d'activité majeurs de la métropole d'aujourd'hui (accessible par l'autoroute A3, et par le RER B), et du Grand Paris de demain. Il est en effet installé au cœur d'Aérolians Paris, une zone d'activités de 195 hectares (dont une extension du Parc des Expositions de Villepinte est prévue), qui viendra parachever la construction et le rayonnement international de la grande métropole parisienne.

### Vers la création de 2 000 emplois à Tremblay-en-France

Par ailleurs, une grande diversité de métiers est présente au sein des Parcs Spirit avec des grands noms comme Carmat, inventeur du cœur artificiel, France Télévisions ou Nissan mais aussi des artisans (plombiers, fournisseurs de matériel de bureaux ou de la maintenance d'ascenseurs). Cette grande diversité des métiers apporte également des emplois, en moyenne 1 emploi pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher développés. C'est ainsi plus de 2000 emplois directs qui seront apportés à Tremblay-en-France au sein du Spirit Business Cluster. Plus d'informations sur le site web de Spirit Business Cluster Tremblay.







infos.trouver un logement neuf.com - Décembre 2019

## Logement neuf et qualité de vie en ville : les gages de réussite



*C'est en se basant sur un programme neuf de Lyon Vaise, réalisé par Spirit Immobilier que les promoteurs ont réfléchi à la qualité de vie en ville. Mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, mais aussi une attention portée au prix de vente des logements neufs, voilà des gages de réussite © Jardins de Saône / Lyon / Spirit Immobilier*

**Comment associer logement neuf et qualité de vi(II)e ? Voilà la question que se sont posés les promoteurs immobiliers de la FPI Région Lyonnaise, en se basant sur le programme neuf Jardins sur Saône à Lyon Vaise. Retour d'expérience.**

Quels sont les critères indispensables à la qualité de vie en ville et notamment quand on reconstruit la ville sur la ville en immobilier neuf ? C'est la thématique sur laquelle se sont penchés les promoteurs immobiliers de la région lyonnaise, à l'occasion des deuxièmes rencontres d'Automne de la FPI.

### Un programme neuf à Lyon Vaise en exemple

Le programme neuf « Jardins sur Saône » de Spirit Immobilier à Lyon Vaise dans le 9ème arrondissement, a permis d'introduire les débats et ainsi de définir ces critères pour le bien-être en ville. Situé dans la ZAC de Vaise Industrie, intégrant la qualité environnementale prévue par l'aménageur au cahier des charges de l'appel d'offres, cet ensemble immobilier consacre une dimension naturelle à maintenir entre la Saône et le Jardin des Trembles à l'Est et les Balmes à l'Ouest. Ce programme neuf bénéficie également d'une position centrale autour de laquelle s'articulent les principaux équipements du quartier. Sur cette opération, la mixité est à la fois fonctionnelle avec 175 appartements neufs et 750 m<sup>2</sup> de commerces, sociale avec 42 logements en locatif social et 133 logements neufs en accession à la propriété et enfin, mixité générationnelle avec 10 logements neufs évolutifs pour les seniors. Si au départ, la ZAC de Vaise Industrie a été essentiellement tournée

vers l'activité économique au sud et au appartement neuf Lyon 9ème nord, elle est aussi orientée, en son cœur, vers le résidentiel, dans un objectif global de bien vivre et bien travailler en un même lieu.

### Comment faire accepter l'immobilier neuf à Lyon et ailleurs ?

Selon les professionnels présents, ici, comme plus largement dans l'immobilier neuf à Lyon et sa métropole, la qualité de vie en ville passe par la réussite de la mixité sociale avec, dans le cas de l'opération « Jardins sur Saône », 25 % de logements sociaux et 75 % de logements en accession, dont 15 % de logements abordables éligibles au Plan 3A. Autre réussite, celle de l'installation de commerces de proximité en pied d'immeuble ; en l'occurrence dans ce programme neuf, une pharmacie et un cabinet médical en fonctionnement, une supérette et une boulangerie dont les ouvertures sont prévues prochainement. Autre gage de réussite : la présence de services publics et d'équipements publics : transports en commun, école, crèche, parking, parc public, équipements sportifs. Enfin, l'importance de la qualité architecturale et paysagère, complémentarité indispensable à l'intégration du bâti dans son environnement et pour la création d'espaces verts intégrant la nature en ville, d'autant plus importante pour répondre à la transition écologique.

### Les gages de réussite d'un programme neuf

Pour le président de la Métropole de Lyon, David Kimelfeld, « la qualité de vie est déterminante pour les entreprises déjà présentes ou qui souhaitent s'implanter dans la Métropole de Lyon. C'est également un élément indispensable à l'attractivité de la métropole lyonnaise ». Autre point important pour assurer la qualité de vie en ville : la question du prix de vente des logements neufs. Un sujet pour lequel la Métropole de Lyon est très volontariste, en ZAC, mais également par la mise en place prochaine d'un Office Foncier Solidaire et la constitution de réserves foncières. Enfin, pour faire accepter cet immobilier neuf à Lyon comme ailleurs dans les métropoles de l'hexagone, Hervé Simon, président de la FPI Région Lyonnaise, estime que « Les promoteurs sont dans l'obligation de reconstruire la ville sur la ville avec la nécessité d'utiliser le foncier au mieux et de valoriser les équipements publics. Pour favoriser la qualité de vie en ville et l'acceptabilité des projets par les habitants, il devient essentiel de faire un travail pédagogique et de concertation ».



Le Plan Immobilier - Décembre 2019

## La qualité de vie en ville en débat

**Lundi 25 novembre, les professionnels de l'immobilier neuf ont été réunis par la FPI Région Lyonnaise autour de la thématique « Qualité de Ville / Qualité de Vie ». Le rôle essentiel du cœur d'îlot paysager a fait l'unanimité.**

### A quoi tient la qualité de vie dans un quartier ?

À quoi juge-t-on la réussite d'une opération et à quoi tient la qualité de vie dans un quartier ? Pour les parties prenantes de cette table-ronde, aménageurs, maîtres d'ouvrage, architectes, urbanistes et paysagistes, les composantes déterminantes pour créer un bon lieu de vie sont très nombreuses : logements, transports en commun, commerces, bureaux, mixité...

Pour Fabien Brisson, architecte associé chez Plan B, la qualité de vie est en grande partie liée à la qualité architecturale. Les architectes, urbanistes et paysagistes présents, ont mis en avant la place essentielle des espaces verts. Ils ne se résument pas au végétal et ne se limitent pas à des arbres plantés aux pieds des immeubles. Ils ont un rôle très important dans les projets immobiliers aujourd'hui et cela pour 4 raisons principales.

### Les 4 fonctions du cœur d'îlot paysager

1. Créer un îlot de fraîcheur. La présence de végétaux impacte la sensation de chaleur l'été et lutte contre les îlots de chaleur. Les épisodes de canicule sont de plus en plus fréquents et les espaces verts sont le bras armé du développement durable et de la transition écologique. Il est indispensable de planter des arbres dès que c'est possible.

2. Aérer les espaces entre les bâtiments. En jouant sur les hauteurs et les feuillages, la végétation d'un cœur d'îlot permet de briser les perspectives entre les bâtiments et de limiter le vis-à-vis et la sensation de proximité entre les bâtiments.

3. Créer des lieux de passage et d'échange pour les habitants. Les habitants sont amenés à passer quotidiennement dans le cœur d'îlot et l'aménagement paysager joue un rôle sur l'usage futur de cet

espace. Son objectif est de faire que les habitants se l'approprient, qu'ils puissent s'y arrêter et croiser leurs voisins. Un cœur d'îlot paysager réussi est utile et utilisé.

4. Créer un lien avec le quartier. Si l'intérieur du logement est primordial pour la qualité de vie, intégrer les habitations à un quartier l'est aussi. Un programme immobilier neuf doit être pensé comme une prolongation d'un quartier existant. Les aménagements de la parcelle doivent tisser des liens avec les aménagements publics.

### Jardins sur Saône, une opération réussie

Les échanges de cette table-ronde se sont articulés autour d'un retour d'expérience : l'opération « Jardins sur Saône » menée par Spirit Immobilier. Le programme commercialisé entre 2014 et 2015 a été livré entre 2017 et 2018. Il est bâti entre la Saône et le parc des Trembles dans le quartier de Vaise à Lyon 9e. Composé de 178 logements, il abrite également 3 commerces.

Bruno Dumetier, architecte urbaniste chez Dumetier Design, a expliqué que l'objectif a été de donner l'impression que la végétation descend jusqu'aux berges de Saône. Enfin, Yves Molina, directeur général délégué de la SERL a souligné qu'un projet immobilier doit être orienté vers les habitants de la ville de demain. La régénération de la ZAC de Vaise, qui accueille l'exemple cité, a pris une vingtaine d'années.





## OFI Pierre achète un portefeuille de parcs d'activités



**Le FIA Esprit Pierre, géré par Ofi Pierre, achète, auprès du groupe Spirit associé à un investisseur institutionnel français, un portefeuille de 21 000 m<sup>2</sup> de parcs d'activités disséminé au sein des parcs Méliès III et IV à Bois d'Arcy (78), dans le parc de l'Université à Neuville-sur-Oise (95) et dans le parc du Canal de l'Ourcq à Noisy-le-Sec (93).**

Le portefeuille présente un taux de 86 %, loué auprès de quinze locataires pour une durée ferme d'engagement moyenne supérieure à 6 ans. Le montant de l'acquisition s'élève à 40 millions d'euros.



La Lettre M<sup>2</sup> - Décembre 2019

## Spirit Reim : 3 actifs immobiliers à Nantes (44) et Cergy (95)



Spirit Reim a cédé, pour le compte d'une foncière :

- 2 immeubles de bureaux en périphérie Est de Nantes (44) - Technoparc de l'Aubinière.

Acquéreurs : 2 utilisateurs.

Transaction : BNP Paribas Real Estate Transaction.



- 1 ensemble de commerces en pied d'immeuble d'une superficie d'env. 800 m<sup>2</sup> à Cergy Préfecture (95). Taux d'occupation : 100 %, une dizaine d'utilisateurs.

Acquéreur : foncière privée De Watou

Transaction : NCT.

## Spirit Reim cède trois actifs



**Spirit Reim cède, pour le compte d'une foncière, trois immeubles totalisant 1 500 m<sup>2</sup> de bureaux et 800 m<sup>2</sup> de commerces, localisés à Nantes (44) et Cergy (95).**

Au sein du Technoparc de l'Aubinière, à Nantes (44), Spirit Reim a vendu à deux utilisateurs deux immeubles de bureaux totalisant 1 500 m<sup>2</sup>. Spirit était conseillé par BNP Paribas Real Estate Transaction France.

A Cergy Préfecture (95), 800 m<sup>2</sup> de commerces, loués à une dizaine de locataires, ont été cédés à la foncière privée de Watou, par l'intermédiaire de l'équipe investissement de Nexity Conseil et Transaction.

## La veille immo du 20 novembre 2019

### Rodolphe L'Hotellier prend la tête de la nouvelle direction des grands projets de Spirit



(© D.R.)

deux résidences gérées (tourisme et étudiante). Diplômé de l'ESTP, Rodolphe L'Hotellier a commencé sa carrière en 1996 comme ingénieur travaux chez Bouygues Bâtiment, puis a exercé pendant 18 ans diverses fonctions en promotion immobilière dans les secteurs du logement et de l'immobilier d'entreprise, et notamment pour son dernier poste, comme directeur régional IDF au sein du groupe Pichet. La direction des grands projets mixtes et gérés contribuera à la croissance de Spirit en favorisant la synergie des trois lignes métiers du groupe.

Le groupe Spirit crée une direction des grands projets, pilotée par Rodolphe L'Hotellier en qualité de directeur grands projets mixtes et gérés. Quatre ans après la création de la direction des partenariats, qui aura généré sur cette période 400 M€ de volume d'activité, la direction des grands projets doit permettre au groupe Spirit de démultiplier sa capacité d'intervention en conjuguant les expertises en matière d'immobilier d'entreprise et d'immobilier résidentiel. La stratégie de cette nouvelle entité s'illustre d'ores et déjà par le positionnement du groupe Spirit sur deux projets mixtes, réalisés en partenariat : l'un à Nanterre, devant développer à terme 15 000 m<sup>2</sup> de logements/bureaux/résidence gérée ; l'autre au Havre, et devant développer 17 000 m<sup>2</sup> comprenant un immeuble de bureaux et





La Lettre M<sup>2</sup> - Novembre 2019



### **Spirit : Rodolphe L'Hotellier**

Rodolphe L'Hotellier a été nommé directeur grands projets mixtes et gérés de Spirit et prend donc la tête de la nouvelle direction des grands projets. Rodolphe a débuté en 1996 comme ingénieur travaux chez Bouygues Bâtiment puis a exercé pendant 18 ans diverses fonctions en promotion immobilière dans les secteurs du logement et de l'immobilier d'entreprise, et notamment pour son dernier poste, comme directeur régional IdF au sein du groupe Pichet.



### **Spirit Entreprises : Guillaume Borjeix**

Guillaume Borjeix a été nommé Directeur du développement de Spirit Entreprises. Guillaume a débuté chez Spirit Entreprises en 2008 comme responsable projets parcs d'activités. Il devient directeur commercial adjoint en 2013 puis directeur commercial parcs d'activités Vefa IDF en 2016.

## Rodolphe L'Hotellier prend la direction des grands projets de Spirit



bureaux/résidence gérée, et l'autre au Havre, devant développer 17 000 m<sup>2</sup> comprenant un immeuble de bureaux et deux résidences gérées (tourisme et étudiante).

Diplômé de l'ESTP, Rodolphe L'Hotellier a commencé sa carrière en 1996 comme ingénieur travaux chez Bouygues Bâtiment, puis a exercé pendant 18 ans diverses fonctions en promotion immobilière dans les secteurs du logement et de l'immobilier d'entreprise, et notamment pour son dernier poste, comme directeur régional IDF au sein du groupe Pichet.

La direction des Grands Projets mixtes et gérés tendra à contribuer à la croissance de Spirit en favorisant la synergie des trois lignes métiers du groupe.

Le groupe Spirit confirme ses ambitions en matière de développement avec la création de la direction des Grands Projets, pilotée par Rodolphe L'Hotellier en qualité de directeur Grands Projets mixtes et gérés.

Quatre ans après la création de la direction des Partenariats, qui aura généré sur cette période 400 M€ de volume d'activité, la direction des Grands Projets permet au groupe Spirit de démultiplier sa capacité d'intervention en conjuguant les expertises en matière d'immobilier d'entreprise et d'immobilier résidentiel. La stratégie de cette nouvelle entité s'illustre d'ores et déjà par le positionnement du groupe Spirit sur deux projets mixtes d'envergure, réalisés en partenariat : l'un à Nanterre, devant développer à terme 15 000 m<sup>2</sup> de logements/

## Rodolphe L'Hotellier nommé à la direction des grands projets de Spirit



**Rodolphe L'Hotellier est nommé au poste nouvellement créé de directeur grands projets mixtes et gérés du groupe Spirit.**

Diplômé de l'ESTP, Rodolphe L'Hotellier a commencé sa carrière en 1996 comme ingénieur travaux chez Bouygues Bâtiments, avant d'exercer pendant 18 ans diverses fonctions en promotion dans les secteurs du logement et du tertiaire ; il était, jusqu'ici, directeur régional Ile-de-France au sein du groupe Pichet.

## le Blog des Institutionnels

Le Blog des Institutionnels - Novembre 2019

### Spirit nomme Rodolphe L'Hotellier à la tête de sa nouvelle direction des grands projets

Le groupe Spirit confirme ses ambitions en matière de développement avec la création de la direction des grands projets, pilotée par Rodolphe L'Hotellier en qualité de directeur grands projets mixtes et gérés.

Quatre ans après la création de la direction des partenariats, qui aura généré sur cette période 400 M€ de volume d'activité, la direction des grands projets permet au groupe Spirit de démultiplier sa capacité d'intervention en conjuguant les expertises en matière d'immobilier d'entreprise et d'immobilier résidentiel.

La stratégie de cette nouvelle entité s'illustre d'ores et déjà par le positionnement du groupe Spirit sur deux projets mixtes d'envergure, réalisés en partenariat :

- l'un à Nanterre, devant développer à terme 15 000 m<sup>2</sup> de logements/bureaux/résidence gérée
- l'autre au Havre, et devant développer 17 000 m<sup>2</sup> comprenant un immeuble de bureaux et deux résidences gérées (tourisme et étudiante).



## Guillaume Borjeix nommé directeur du développement de Spirit Entreprises



*Guillaume Borjeix © Spirit Entreprises*

Guillaume Borjeix est nommé directeur du développement de Spirit Entreprises. À ce titre, il sera chargé de rechercher de nouvelles opportunités de développements des parcs Spirit en Île-de-France et en régions.

Guillaume Borjeix a débuté sa carrière chez Spirit Entreprises en 2008 au sein de l'équipe commerciale. La filiale du groupe Spirit, spécialisée en immobilier d'entreprises développe alors un nouveau produit, le parc d'activités Spirit. Guillaume Borjeix occupera le poste de responsable projets parcs d'activités à son arrivée en mêlant les projets de Vefa et de Befaf. Aux côtés de Carmen Robert qui occupe aujourd'hui le poste de directrice générale déléguée de Spirit Entreprises, il va mettre en place la stratégie de commercialisation ainsi que les méthodes et procédures spécifiques à cette typologie d'actifs. Il deviendra directeur commercial adjoint en 2013 puis directeur commercial parcs d'activités Vefa IDF en 2016.

« Aujourd'hui, un parc Spirit est implanté toutes les 20 minutes en faisant le tour de l'Île-de-France. Quelle fierté d'avoir participé à cette réussite, a commenté Guillaume Borjeix. J'ai toujours cru en notre produit, depuis sa conception et encore plus aujourd'hui pour réaliser son développement en Île-de-France et en régions. »

## Guillaume Borgeix promu chez Spirit Entreprises



**Guillaume Borgeix est nommé directeur du développement de Spirit Entreprises.**

Guillaume Borgeix est arrivé en 2008 chez Spirit Entreprises au sein de l'équipe commerciale, en tant que responsable projets parcs d'activités ; il devient directeur commercial en 2013, puis directeur commercial parcs d'activités Vefa Ile-de-France en 2016.

## Chassieu : Spirit Entreprises lance un premier parc d'activités au sein de la Métropole du Grand Lyon



Parc Spirit de Chassieu © D.R.

Spirit Entreprises continue son développement et lance son premier parc d'activités en province avec le parc Spirit de Chassieu, dans la Métropole du Grand Lyon. L'opération propose cinq bâtiments, avec des cellules à partir de 347 m<sup>2</sup>, pour un total de 4 600 m<sup>2</sup> SDP sur un terrain de près de 10 320 m<sup>2</sup>. Cette opération est proposée à la vente. Elle comporte des locaux d'activités et des bureaux. La conception architecturale de l'ensemble a été confiée aux studios d'architecture Ory & Associés.

## Villejuif : Sadev 94 signe avec Spirit la commercialisation de logements innovants sur Campus Grand Parc



Sadev 94, aménageur de la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif, a signé avec Spirit Immobilier les promesses de vente portant sur une centaine de logements, répartis en quatre lots visant à innover au service de la qualité d'habiter.

« Les 30 candidatures reçues lors de la consultation d'opérateurs que nous avons lancée démontrent l'attractivité de ce territoire et confortent la dynamique de la ZAC Campus Grand Parc que nous avons déjà ressentie lors de la commercialisation des lots à vocation économique, souligne Christophe Richard, directeur général de Sadev 94. Les Lots H, dédiés à l'habitat, nous ont semblé bien adaptés pour se prêter au jeu de l'expérimentation réaliste sur trois éléments majeurs : coconception, exigence environnementale, qualité d'habiter. L'objectif est bien d'innover au service des futurs habitants. Nous resterons bien évidemment intraitables quant à la qualité architecturale mise en œuvre. »

Situé entre le parc du 8 mai 1945 et le parc des Hautes-Bruyères, les lots H se développeront dans un cadre urbain de qualité, où l'aménageur a imaginé des espaces publics dédiés aux circulations douces, autant de fils verts qui innervent l'ensemble du quartier. Ils doivent réinterpréter, à l'échelle du bâtiment, les objectifs de développement durable de la ZAC en contribuant à la création d'îlots de fraîcheur. Leur insertion dans le tissu urbain existant doit également contribuer à la réussite de la couture urbaine entre le pôle gare entièrement neuf et les pavillons environnants.

Le concours d'architecture sera lancé par Spirit Immobilier avant la fin de l'année en vue d'une désignation du lauréat au printemps prochain. L'équipe retenue comprendra, comme pour la majeure partie des lots de la ZAC jusqu'à présent, un architecte mandataire confirmé et une jeune agence. Les premiers travaux sont attendus pour 2021.



## Rentrée immobilière Spirit : le leader des locaux d'activité met l'innovation au cœur de ses projets !

**C'est au dernier étage du l'hôtel Pullman Tour Eiffel que s'est tenue, le 19 septembre dernier, la 4e édition de la rentrée immobilière du groupe Spirit. Présentations de projets, projections, échanges, cette journée s'impose désormais comme le rendez-vous annuel du groupe avec ses partenaires.**

Pour la 4e année consécutive, le promoteur a ainsi convié quelques 200 invités à cette journée dédiée à l'immobilier d'entreprise et à ses enjeux futurs.

Depuis une dizaine d'années, Spirit remet le parc d'activités au goût du jour, en soigne toujours plus la qualité architecturale et prend à cœur de répondre aux besoins d'innovation de ses clients. Une stratégie qui s'avère payante pour le groupe qui a quadruplé son chiffre d'affaires depuis 2015.

C'est avec la volonté affichée de faire du parc d'activités un produit d'avenir que le groupe a placé, cette année, la journée sous le thème de l'innovation. Les participants ont ainsi pu assister à une conférence exceptionnelle donnée par Luc Ferry sur la 3e révolution industrielle et ses impacts.

« Dans cet univers de compétition universelle qu'on appelle la mondialisation, les investissements innovants sont devenus vitaux. Une entreprise qui n'innove pas en permanence et dans tous les domaines (...) est vouée à la mort. » Luc Ferry

Intelligence artificielle, économie collaborative, révolution numérique, mobilité ou encore uberisation sont autant de thèmes développés par le philosophe pour qui cette 3e révolution industrielle « va changer nos vies dans les 30 ans qui viennent

bien plus que dans les 3 000 années passées ». Une conférence qui aura été de nature à éclairer les professionnels du métier sur les enjeux du secteur pour les années à venir.

C'est donc de ces nouveaux usages que doivent s'inspirer entreprises, aménageurs et promoteurs dans leurs projets futurs. Les parcs d'activités de demain devront en effet répondre aux besoins de cette 3e révolution industrielle.

Pour servir cette ambition, le groupe a fait de l'innovation son fer de lance. Certification HQE, qualité architecturale, intégration de process, offre diversifiée sont autant d'éléments qui permettent à Spirit de se démarquer et d'avoir été désigné par Business Immo comme « Leader du parc d'activités » en 2019.

Aujourd'hui, Spirit réaffirme sa volonté de délivrer des parcs d'activités « plus beaux, plus simples et idéalement moins chers » intégrant des services innovants, et entend se développer en province avec des produits répondant aux spécificités locales.

Retour en image sur cette rentrée immobilière.



## La veille immo du 22 octobre 2019

### Benjamin Stutzmann prend la direction générale de Spirit REIM



Spirit fait évoluer la gouvernance de Spirit REIM, sa filiale d'investissement et de services immobiliers, en nommant Benjamin Stutzmann directeur général. Spirit REIM gère à ce jour 300 M€ d'actifs et exerce les activités de fund, d'asset et de property management. Benjamin Stutzmann a pour mission d'assurer la direction générale de l'ensemble des activités françaises. Membre de la RICS, diplômé en finances et titulaire d'un 3e cycle immobilier, il s'est forgé une expérience professionnelle de 19 ans au sein du Groupe Constructa.

Il a successivement assumé des responsabilités de direction générale dans la finance, dans la promotion et la commercialisation. Il est enfin à l'origine de la création de « Victoires Haussmann SGP », société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en 2016.

## Spirit accueille Benjamin Stutzmann en qualité de directeur général de Spirit REIM



Benjamin Stutzmann © LinkedIn

création de Victoires Haussmann SGP, société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des marchés financiers en 2016.

« L'arrivée de Benjamin complète l'expertise de l'équipe française de Spirit REIM et s'inscrit dans la stratégie de développement que le groupe Spirit a pour sa filiale d'investissement et de services immobiliers », déclare Mathias Bertojo, président de Spirit REIM.

Spirit fait évoluer la gouvernance de Spirit REIM, sa filiale d'investissement et de services immobiliers, en nommant Benjamin Stutzmann directeur général. Il aura pour mission d'assurer la direction générale de l'ensemble des activités françaises.

Membre de la RICS, diplômé en finances et titulaire d'un troisième cycle immobilier, Benjamin Stutzmann s'est forgé une expérience professionnelle de 19 ans au sein du groupe Constructa. Il a successivement assumé des responsabilités de direction générale dans la finance, dans la promotion et la commercialisation. Il est enfin à l'origine de la

## Benjamin Stutzmann, nouveau directeur général de Spirit Reim



compte propre, mais également pour le compte d'investisseurs institutionnels et d'investisseurs privés.

Benjamin Stutzmann aura pour mission d'assurer la direction générale de l'ensemble des activités françaises. Ce diplômé en finances et membre de la Rics a commencé sa carrière à 19 ans au sein du groupe Constructa. Il a par la suite assumé des responsabilités de direction générale dans la finance, dans la promotion et la commercialisation. Il a également créé « Victoires Haussmann SGP », une société de gestion de portefeuilles agréée par l'Autorité des marchés financiers en 2016.

**Cet ancien membre du groupe Constructa devra assurer la direction générale de l'ensemble des activités françaises pour la société spécialisée en investissement et services immobiliers.**

Dans un contexte de développement de ses activités, le groupe Spirit fait évoluer la gouvernance de sa filiale Spirit Reim. Elle vient de nommer Benjamin Stutzmann au poste de directeur général de la société spécialisée en investissement et services immobiliers.

Pour rappel, Spirit Reim gère à ce jour 300 millions d'euros d'actifs et intervient pour son



## *le Blog des Institutionnels*

Le Blog des Institutionnels - Octobre 2019

### Benjamin Stutzmann nommé DG de Spirit REIM

Dans un contexte de développement de ses activités et de renforcement des synergies entre ses métiers, Spirit fait évoluer la gouvernance de Spirit REIM, sa filiale d'investissement et de services immobiliers, en nommant Benjamin Stutzmann directeur général.

Le Groupe Spirit a créé sa filiale Spirit REIM il y a plus de 20 ans. Déjà présente à l'international, elle gère à ce jour 300 M€ d'actifs et exerce les activités de fund, d'asset et de property management. Spirit REIM intervient pour compte propre, pour le compte d'investisseurs institutionnels et pour le compte d'investisseurs privés. Les synergies avec les deux autres métiers du Groupe (promotion en immobilier résidentiel et promotion en immobilier d'entreprise) ainsi qu'avec les fonctions support lui permettent de présenter une offre de services globale aux différents investisseurs.

Aux côtés de Spirit Entreprises et de Spirit Promotion, Spirit REIM affiche une forte volonté de développement. Dans cette dynamique, Spirit REIM a le plaisir d'accueillir Benjamin Stutzmann qui a pour mission d'assurer la direction générale de l'ensemble des activités françaises.

Mathias Bertojo, président de Spirit REIM, déclare : « L'arrivée de Benjamin complète l'expertise de l'équipe française de Spirit REIM et s'inscrit dans la stratégie de développement que le Groupe Spirit a pour sa filiale d'investissement et de services immobiliers. »

## Spirit et Eurobail achètent un immeuble à Madrid



**Spirit Iberica Reim, filiale d'investissement espagnole de Spirit, et Eurobail achètent, auprès d'un investisseur international, « Reina 15 », un immeuble résidentiel de 1 665 m<sup>2</sup> dans le quartier « Justicia » de Madrid, pour un volume de 14 millions d'euros.**

Cet immeuble, plus que centenaire, se compose de 20 appartements et de deux commerces. Les acquéreurs prévoient de restructurer le bâtiment avant de le revendre lot par lot via une commercialisation par SH Walters.

## Madrid : Spirit et Eurobail acquièrent un immeuble pour 14 M€



Immeuble Reina 15, quartier « Justicia » à Madrid. © DR

Cédé par un investisseur international à une structure détenue par Spirit et Eurobail, l'immeuble fera l'objet d'une réhabilitation lourde, notamment au travers du remplacement de sa charpente, ainsi qu'une revente lot par lot des appartements que SH Walters commercialisera.

« Ce nouvel investissement au centre de Madrid souligne, s'il en était besoin, la capacité de Spirit Reim à poursuivre son développement international en s'associant avec des partenaires de premier plan », explique Mathias Bertojo, président de Spirit REIM.

Spirit Iberica Reim, filiale d'investissement espagnole du groupe Spirit, et Eurobail réalisent une opération à l'acquisition d'un volume de 14 M€ dans un immeuble d'une surface de 1 665 m<sup>2</sup> situé Calle de la Reina 15 dans le quartier historique « Justicia » de Madrid. Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée et quatre étages. Il bénéficie de 20 appartements, avec des studios ou deux pièces, ainsi que deux commerces.



## Lyon 9e - Urbanisme

### La résidence Jardins sur Saône inaugurée



*Le traditionnel couper de ruban a été effectué par Abel Gago, adjoint au maire du 9e, aux côtés d'Yves Molina, directeur général délégué à la SERL, de Philippe Layec, directeur régional de Spirit immobilier, et de Michel Le Faou, vice-président de la Métropole de Lyon. Photo Progrès /Dominique GOURAT*

**Au 9, rue Félix-Mangini, une nouvelle résidence alliant 178 logements et quatre commerces a été inaugurée ce vendredi. Inscrite dans la logique paysagère de l'espace reliant les balmes à la Saône, la végétation du coeur d'îlot contribuera au rafraîchissement de cet ensemble urbain.**

Quartier de l'Industrie, les transformations se poursuivent. La résidence Jardins sur Saône, ensemble de cinq bâtiments, conçus par deux architectes, Fabien Buisson (Plan B Architecte) et Bruno Dumétier (Dumétier Design), vient contribuer au renouvellement de cette ZAC en cours d'achèvement. De la diversité de leurs propositions est née une remarquable cohérence qui n'a pas manqué d'inspirer Sébastien

Dementhon, paysagiste concepteur au cabinet Plan B paysage, pour imaginer des jardins arborés en centre d'îlot, propices à la détente et à une circulation apaisée dans cet intéressant contexte naturel entre balmes et Saône. Il aura fallu presque cinq ans après le concours lancé par la SERL (Société d'équipement et d'aménagement du Rhône et de Lyon) en 2014 pour que s'achève cet important projet.

#### 178 logements neufs

Créée à l'initiative de la Métropole et de la SERL, la résidence Jardins sur Saône compte 136 logements en accession libre, dont 12 à prix maîtrisé, 42 logements locatifs sociaux acquis par Alliade Habitat et 743 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux contenant déjà une pharmacie, un cabinet médical et un supermarché en cours d'aménagement. Dans une volonté de mixité intergénérationnelle, dix logements adaptés s'adressant aux seniors ou aux personnes à mobilité réduite ont été conçus avec Vivalib. Ce vendredi, les nouveaux habitants du lieu étaient venus nombreux à l'inauguration festive autour de Philippe Layec, directeur régional de Spirit immobilier et ses équipes, de Michel Le Faou, vice-président de la Métropole en charge de l'urbanisme, d'Yves Molina, directeur général délégué à la SERL, des architectes et paysagiste, d'Anne Brugnera, députée, d'Abel Gago et de Fatiha Benahmed, adjoints au maire du 9e.



La Lettre M<sup>2</sup> - Juillet 2019

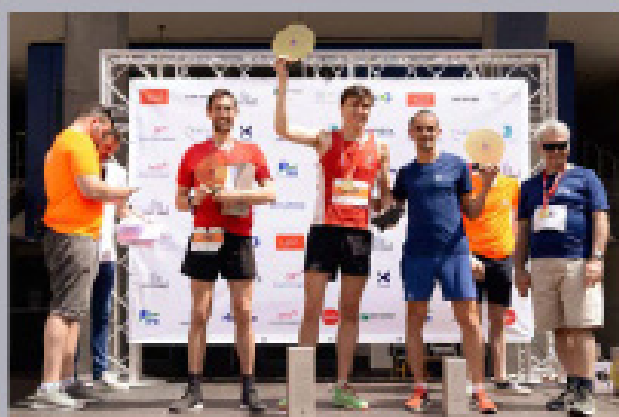
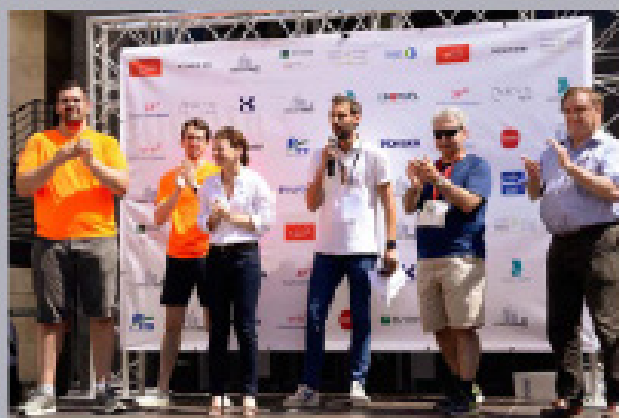
## RETOUR SUR LES FOULEES DE L'IMMOBILIER 2019

Retour en images sur la 12<sup>ème</sup> édition des foulées de l'immobilier organisée par le master 246 « Management de l'immobilier » dont la Lettre M<sup>2</sup> était partenaire.

2.200 professionnels de l'immobilier se sont retrouvés le dimanche 23 juin au profit de la fondation Dauphine pour 5 ou 10 kilomètres. Au programme : challenge sportif à relever, animations, goodies, récompenses et cocktail de clôture.

Fonds collectés pour l'action en faveur du logement : 18.000 €.

Autres partenaires : Novaxia, Radio Immo, Spirit, Covivio, Groupama immobilier, Compagnie Européenne de Crédit, Bouygues Immobilier, Groupe 3F, Keys Reim, Klepierre, Poste Immo, Inovefa, Inli, Nexity, BNP Paribas Real Estate, Fédération Française du Bâtiment.



## Bois-d'Arcy : Spirit Entreprises va développer le centre de formation Nissan West Europe



Le bâtiment est dessiné par Vorbot architecture. BNP Paribas Real Estate était conseil dans la signature de ce bail.

*Le futur centre de formation de Nissan West Europe au sein du Spirit Business Cluster de Bois d'Arcy © D.R.*

Nissan West Europe a choisi Spirit Entreprises pour la future implantation de son centre de formation en Île-de-France, au sein du Spirit Business Cluster de Bois-d'Arcy dans les Yvelines, pour un bail de dix ans ferme.

Cette nouvelle implantation s'étendra sur 4 045 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein d'un bâtiment unique en location qui permettra d'accueillir également d'autres entités du groupe Nissan, complémentaires à l'activité de formation.

Ce futur centre de formation Nissan aura pour vocation la formation des collaborateurs de son réseau de distribution. Ses équipements permettront d'accueillir environ 2 000 stagiaires par an dans le cadre de formations techniques, commerciales et de services aux dernières technologies Nissan Intelligent Mobility.

Nouveau Lyon - Juin 2019

## Peut-on faire baisser le prix du neuf ?



# Peut-on faire baisser le prix du neuf ?

**Confrontée à une hausse moyenne du mètre carré de 16 % en trois ans, Villeurbanne souhaite mettre en œuvre – avec les promoteurs – un code de bonne conduite concernant les prix d'achat du foncier. Richard Llung, l'adjoint au développement urbain, veut s'inspirer de ce que pratique la communauté urbaine de Bordeaux. Mais l'équilibre n'est pas évident à trouver.** par Alexandre Buisine

**L'**adjoint villeurbannais au développement urbain, Richard Llung, a fait ses comptes. Entre 2015 et 2018, le prix moyen du mètre carré neuf est passé de 3800 à 4400 euros à Villeurbanne. Selon leur capacité d'emprunt, les ménages ont vu ce qu'ils pouvaient acheter se réduire de 8 à 10 m<sup>2</sup>, l'équivalent d'une pièce. Dès que la famille s'agrandit, elle risque donc de chercher un logement plus grand... dans une autre commune. Pour endiguer cette fuite, l'élus a emmené en avril quinze promoteurs lyonnais à Bordeaux. L'évolution du mètre carré neuf y est comparable et la communauté urbaine a mis en place une conférence permanente du logement, afin de s'entendre sur le diagnostic pour démonter les mécanismes de hausse des prix. À commencer par la surenchère entre promoteurs concernant le foncier. Objectif : partir de la valeur vénale d'un bien, avec un coefficient de pondération en fonction de la capacité de construction, plutôt que de laisser libre cours au mar-

ché. Rien de coercitif, évidemment, tout cela relève du *gentlemen agreement*.

Richard Llung affiche la volonté de mettre en place pareil guide de bonne conduite d'ici la fin de l'année à Villeurbanne, avec l'espoir de revenir aux 3800 euros/m<sup>2</sup> de 2015. Ne soyons pas dupes. D'un côté, certains imaginent des arrières-pensées politiques à l'adjoint, à un an des élections municipales. De l'autre, si tous les promoteurs invités – à une exception près – ont fait le déplacement, c'est que la consultation sur le projet Gratte-Ciel approche à grands pas ; ce n'est donc pas le moment de se mettre mal avec la collectivité.

### UNE ANALYSE PAR QUARTIER ?

Reste que le sujet demeure sensible. Souhaitant que la profession parle d'une seule voix, tous les participants n'ont pas voulu s'exprimer ici. *"Le contexte bordelais est différent de Villeurbanne, explique Hervé Simon, le président pour la région lyonnaise de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Là-bas, la communauté urbaine s'aperçoit qu'elle doit convaincre les communes de construire plus, car leurs réticences concourent à la surenchère."*

Le premier débriefing a montré que le retour aux prix de 2015 n'était pas réaliste. *"Alors que les projections montrent encore une augmentation, l'objectif est plutôt de maintenir les prix d'aujourd'hui"*, reconnaît Olivier Badarelli (SLC Pitance).

Difficile également d'imaginer un prix unique sur la commune alors que, selon les secteurs, il varie entre 3000 et 5000 euros le mètre carré. *"Une analyse par quartier, incluant la proximité d'équipements structurants et les secteurs éligibles à la TVA réduite pourrait être engagée, afin d'aboutir, en concertation avec la FPI, à une carte fine de prix réalistes de référence mais non contractuels"*, détaille Philippe Layec (Spirit). Reste la question que tous se posent : comment chacun pourrait-il respecter un référentiel auquel rien ne le contraindra ? Même si on peut imaginer que celui qui réalisera un coup aura du mal à récidiver.

### LES ACTIONS DE LA MÉTROPOLE

La Métropole vise aussi une stabilisation des prix. Son vice-président à l'urbanisme, Michel Le Faou, annonce la création d'un office foncier solidaire qui acquerra en masse des terrains. Il fera réaliser des opérations pour lesquelles la valeur des sols sera dissociée du prix de construction et fera l'objet d'une redevance, payée par les acheteurs à l'office (lire p. 27). Autre initiative : sur la Zac des Girondins, à Gerland, alors que les nouveaux programmes se vendent à plus de 5000 euros/m<sup>2</sup>, l'élus annonce un futur prix plafond de 4400 euros/m<sup>2</sup>. Pour ce faire, la collectivité, propriétaire des fonciers, consentira à tirer un moindre bénéfice de la vente.



Nouveau Lyon - Juin 2019



**“C’est parfaitement réalisable”**

**Laurent Millara**

Directeur général de Miprom

“C’est parfaitement réalisable. Ça ne dépend que de mes chers confrères. Moi, je suis pour ce système. Un immeuble coûte partout la même chose. C’est le foncier qui fait la différence de prix et exclut 80 % de la population. Il représente 25 % du coût d’une opération alors qu’il ne devrait peser que 10 %. Les promoteurs se livrent à une véritable vente aux enchères pour acquérir des terrains. Certaines fois, on a mal au crâne le lendemain. Il est grand temps de s’organiser. D’un côté, la non-taxation des plus-values incite à la spéculation. De l’autre, le marché est soutenu par la défiscalisation. Nous vendons à des investisseurs et non à des propriétaires occupants. Arrêtons de penser à notre intérêt personnel. Si les prix baissent, on travaillera plus et on fera travailler plus de monde.”



**“Attention à l’entente illégale”**

**Hervé Simon**

Président de la Fédération des promoteurs immobiliers

“Nous sommes en phase avec la Ville. On paie très cher les terrains. L’attractivité de la métropole joue un rôle. De plus en plus de promoteurs cherchent à se développer ici et le coût du crédit favorise la hausse des prix. Attention, se mettre autour d’une table afin de s’accorder pourrait être considéré comme de l’entente illégale. Villeurbanne possède un tissu urbain mutable qui offre un potentiel de constructibilité supérieur à certains arrondissements lyonnais. Nous y produisons des logements de qualité. Pas sûr qu’un foncier moins cher ferait baisser les prix. Mieux vaudrait définir des quotités de logements abordables. C’est juridiquement compliqué : il n’existe pas de définition légale et cela nécessiterait une clause anti-spéculation.”



**“Actionner plusieurs paramètres”**

**Philippe Layec**

Directeur régional de Spirit

“Nous convergeons avec Villeurbanne sur la nécessité d’une décélération de la hausse des prix. Pour augmenter nos chances d’y parvenir, nous devons actionner plusieurs paramètres. Il faut produire plus : la baisse de l’offre génère une concurrence très forte sur les fonciers. L’adoption du PLU-H va y contribuer. La mise sur le marché de terrains publics doit être accélérée. La fiscalité doit aussi inciter les propriétaires fonciers à vendre. Une meilleure répartition de la taxe d’aménagement entre la Métropole et les communes serait préférable aux projets urbains partenariaux (PUP) qui rallongent les délais de montage des opérations. Une hausse ponctuelle de cette taxe à proximité d’équipements structurants (tram, métro...) éviterait que seuls les propriétaires fonciers bénéficient de la valorisation d’un secteur par ces équipements. Ces actions permettront très probablement de stabiliser les prix du foncier.”



**“Nous avons une responsabilité”**

**Olivier Badarelli**

Directeur général de SLC Pitance

“La démarche est louable. Avec la surenchère des uns et des autres, nous subissons également cette hausse des prix. Il y a donc une volonté d’essayer de mettre en place un mécanisme adapté. Comme je suis un utopiste, j’y crois. Nous avons une responsabilité urbanistique, sociétale et environnementale à travers la qualité de ce qu’on produit et les prix que l’on propose. Or, dans un contexte métropolitain de pénurie, où le volume baisse, Villeurbanne a une production et des prix qui augmentent. Attention toutefois, un mécanisme contraignant empêchera certains fonciers de muter. Un code de bonne conduite peut garantir un objectif de prix de vente mais pas au détriment du coût de construction et de la qualité. Même s’il va être difficile de voir chacun respecter la règle, nous avons envie de jouer le jeu.”



## Meyzieu : première pierre pour la résidence « Jardins Majolans »



**Cette résidence de 70 logements est développée par Spirit Immobilier.**

Spirit Immobilier pose ce mardi la première pierre de la résidence « Jardins Majolans » à Meyzieu, marquant ainsi le lancement de la construction de logements abordables au pied de la colline du Fort. Au sein des 70 logements de l'opération, on comptera 36 collectifs intermédiaires et 34 individuels. Ce programme mené en partenariat avec la Métropole de Lyon et la Ville de Meyzieu, est le fruit d'une concertation entre différents partenaires.

La parcelle développe plus de 11.000 m<sup>2</sup> et est de fait remarquable par ses dimensions. Le site offre en outre « de belles vues sur la très boisée colline du Fort et jouxte le lotissement des Grillons, également très arboré », précise Spirit.

### Privilégier les modes doux

« Dans ce contexte, il était fondamental de mener une réflexion paysagère particulièrement riche qui réponde à cet environnement privilégié. Aux jardins privatifs associés aux maisons individuelles, aux rez-de-jardin des logements collectifs et aux espaces verts

collectifs généreux vient s'ajouter une coulée verte qui offre une agréable déambulation piétonne au cœur du projet et fait écho à la voie verte qui le ceinture. Les larges surfaces de pleine terre seront plantées d'arbres à grand développement qui répondront au maillage végétal alentour », précise le promoteur dans un communiqué.

Concernant les voitures, ces dernières ne pourront circuler au sein de l'opération que pour effectuer les opérations courantes de chargement/déchargement de courses ou autres. Les stationnements ont ainsi été positionnés en entrée de parcelle, pour donner aux habitants une résidence libre de nuisances sonores et de tout danger. Elle privilégie ainsi les modes doux avec un garage à vélo privatif pour chaque logement.

### Logement abordable

L'opération est éligible au plan 3A de la Métropole de Lyon, et dispose de 100% de logements abordables avec un prix moyen de 2.800 € TTC par m<sup>2</sup> habitable (TVA à 20%) hors stationnements et garages à vélo.

100 % des clients sont des acquéreurs occupants, dont 89% d'entre eux sont même primo-accédants. Sur les 54 logements éligibles au Plan 3A, 47 demandes de subvention ont été faites, soit 87%.

Le programme compte, dans le détail, 16 T2, 24 T3, 22 T4, 7 T5 et un T6. Le rythme de commercialisation a été très dynamique avec 70 logements, commercialisés en 14 mois, soit 5 réservations/mois.

## le Blog des Institutionnels

Le Blog des Institutionnels - Juin 2019

### Spirit cherche ses nouveaux talents

**Spirit s'agrandit ! Plus de 20 postes sont à pourvoir sur tous les métiers du groupe : promotion en immobilier résidentiel, promotion en immobilier d'entreprise, investissement ou encore fonctions transverses.**

Avec près de 200 collaborateurs et une moyenne d'âge de 35 ans, Spirit rassemble des équipes dynamiques, passionnées par leur métier. En pleine croissance, le groupe obtient en 2018 la 18e place dans le top 20 des promoteurs français par le magazine Le Moniteur et développe sur l'année un volume d'affaires de près de 300 M€.

Aujourd'hui, Spirit recrute de nouveaux talents pour accompagner sa croissance. Voici un aperçu des postes à pourvoir dès maintenant :

- Directeur montage d'opérations H/F – CDI – Levallois-Perret (92)
- Responsable Développement Foncier H/F – CDI – Levallois-Perret (92)
- Directeur de programmes H/F – CDI – Levallois-Perret (92)
- Responsable de programmes – CDI – Levallois-Perret (92)
- Assistant(e)s de programmes H/F – CDI – Levallois-Perret (92) et Provence (13)
- Conseiller(e) commercial – CDI – Levallois-Perret (92) et Provence (13)
- Responsable études – CDI – Levallois-Perret (92)
- Responsable travaux – CDI – Rhône-Alpes (69)
- Conducteurs travaux – CDI – Levallois-Perret (92)
- Conducteurs de travaux – stage – Levallois-Perret (92) et Rhône-Alpes (69)
- Economiste de la construction – CDI – Levallois-Perret (92)
- Responsable Technique – CDI – Provence (13)
- Asset Manager Junior – CDI – Levallois-Perret (92)
- Aide-comptable – Alternance – Levallois-Perret (92)
- Assistant juridique – Alternance – Levallois-Perret (92)

Retrouvez tous les postes à pourvoir sur <http://www.spirit.net/nos-offres>

Pour postuler : [recrutement@spirit.net](mailto:recrutement@spirit.net)

## Collégien : Spirit Entreprises inaugure un bâtiment de 1 900 m<sup>2</sup> pour Axyon



*Le bâtiment d'Axyon au sein du Parc Spirit de Lamirault © D.R.*

« Pour poursuivre notre développement, nous nous sommes dotés, en septembre 2018, d'un nouveau siège sociale situé à Collégien. Grâce à ce bâtiment, nous assurons le bien-être de nos équipes, une communication plus fluide et proposons de nouvelles expertises à nos clients comme la réalité virtuelle et la réalité augmentée. Plus grand et plus agile, ce bâtiment reflète désormais l'esprit qui anime notre entreprise : le progrès et l'innovation », déclare Philippe Barbot, dirigeant de l'entreprise Axyon.

Spirit Entreprises a inauguré le bâtiment de l'entreprise Axyon sur le parc Spirit de Lamirault à Collégien, en Seine-et-Marne. Axyon, société d'expertises techniques et de conseils, dispose d'un bâtiment indépendant de 1 900 m<sup>2</sup> SDP acheté en Vefa au sein d'une opération globale de 21 000 m<sup>2</sup> SDP.

La parc Spirit de Lamirault bénéficie d'un emplacement situé à moins de 20 km de la capitale. La ZAC de Lamirault fait partie de l'un des principaux axes de développement de l'immobilier d'activités sur la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Le projet a été développé en étroite collaboration avec la ville de Collégien, la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire et l'Epamarne. La conception architecturale de l'ensemble a été confiée au cabinet d'architecture Brenac & Gonzalez.

## Spirit Entreprises inaugure le bâtiment d'Axyon, à Collégien



**Spirit Entreprises inaugure un bâtiment de 1 900 m<sup>2</sup>, destiné à l'entreprise Axyon, au sein du Parc Spirit de Lamirault, à Collégien (77).**

Axyon a acquis ce bâtiment indépendant en Vefa, qui prend place au sein d'une opération globale de 21 000 m<sup>2</sup>...



## le Blog des Institutionnels

Le Blog des Institutionnels - Mai 2019

### Spirit Entreprises lance son nouveau Parc SPIRIT des Monts du Val d'Oise à Groslay (95)



SPIRIT Entreprises a lancé son nouveau Parc SPIRIT des Monts du Val d'Oise ce jour, le jeudi 23 mai 2019.

Le Parc à clés en main, situé à Groslay (95), propose cinq bâtiments, à partir de 1 600 m<sup>2</sup>, pour un total de 12 000 m<sup>2</sup> SDP sur un terrain de près de 22 000 m<sup>2</sup>. Cette opération est proposée à la vente comme à la location.

Le projet est développé en étroite collaboration avec la ville de Groslay, la Communauté d'agglomération de Plaine Vallée et Sémavo Aménageur.

#### Parti architectural

L'opération propose des locaux d'activités et des bureaux dans un environnement professionnel mettant en avant la qualité de vie au travail.

La conception architecturale de l'ensemble a été confiée aux Studios d'Architecture ORY & Associés.

Sobre et épurée, l'architecture du Parc SPIRIT des Monts du Val d'Oise est complètement intégrée dans l'environnement urbain.

#### À PROPOS DE SPIRIT ENTREPRISES : leader des parcs d'activités en Ile-de-France

Spirit Entreprises est la filiale du groupe Spirit spécialisée dans l'immobilier d'entreprises, et plus particulièrement dans les parcs d'activités. Pour répondre à chaque stratégie d'entreprise, Spirit Entreprises intervient dans tous les segments de ce secteur : réalisation d'immeubles de bureaux, de parcs d'activités et de bâtiments industriels clés-en-main.

Spirit Entreprises compte 20 opérations actuellement en cours de commercialisation en Ile-de-France, plus de 50 parcs d'activités, 100 clés-en-main réalisés et 1 000 000 de m<sup>2</sup> maîtrisés.

## Spirit Entreprises lance un nouveau Parc à Groslay



**Spirit Entreprises lance un nouveau parc de cinq bâtiments, le « Parc Spirit des Monts du Val d'Oise », qui totalise 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux d'activité, à Groslay (95).**

Cette opération, dessinée par Ory & Associés, est proposée à la vente comme à la location.

## Groslay : Spirit Entreprises lance son nouveau parc des Monts du Val-d'Oise



Spirit Entreprises a lancé son nouveau parc Spirit des Monts du Val-d'Oise. Ce parc à clé en main, situé à Groslais dans le Val-d'Oise, propose cinq bâtiments, à partir de 1 600 m<sup>2</sup>, pour un total de 12 000 m<sup>2</sup> SDP sur un terrain de près de 22 000 m<sup>2</sup>. Cette opération est proposée à la vente comme à la location.

*Le parc Spirit de Groslay © D.R.*

Le projet est développé en étroite collaboration avec la ville de Groslay, la communauté d'agglomération de Plaine Vallée et Sémavo Aménageur. La conception architecturale de l'ensemble a été confiée aux Studios d'Architecture Ory & Associés.

## Pyramides d'Argent : 6 programmes neufs du Grand Est récompensés



*Le grand public a plébiscité un programme neuf de Strasbourg : Le Parc des Ciriers du promoteur Spiral.  
© Le Parc des Ciriers / Strasbourg / Spiral*

**Le palmarès 2019 des Pyramides d'Argent de la FPI du Grand Est a permis de primer des programmes neufs à Strasbourg, mais aussi Metz ou Obernai... Preuve du dynamisme de l'immobilier neuf de cette région Grand Est.**

De Metz à Strasbourg, en passant par Obernai et Saint-Louis, c'est toute la construction neuve du Grand Est qui a été mise à l'honneur par la 16ème édition du concours des Pyramides d'Argent de la FPI. Comme chaque année, la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Grand Est participe à ce concours d'abord régional, servant de sélection au concours national des Pyramides d'Or, qui seront remises en juin lors du congrès des promoteurs à Annecy cette année.

Le palmarès 2019 a été dévoilé dans un site tout à fait particulier. En effet, en 2018, la FPI Grand Est, en partenariat avec la SPL Deux Rives, a déposé pour la première fois un permis de construire, afin d'aménager un site exceptionnel à l'abandon, celui des Halles Citadelles. Situé à l'ouest de la presqu'île de Strasbourg, avec des constructions qui datent de 1934, longeant le bassin de la Citadelle, le projet a été entièrement géré par la Fédération des Promoteurs Immobiliers du Grand Est et de nombreux corps de métier ont œuvré tout en conservant le caractère industriel programme neuf

Strasbourg des bâtiments des Halles Citadelles, autrefois utilisés comme hangars techniques.

C'est donc dans ce cadre exceptionnel, de la rue de Nantes à Strasbourg dans le secteur du Port du Rhin que la cérémonie de remise des Pyramides d'Argent 2019 a été présidée par Jean Rottner, président de la région Grand Est, avec sept pyramides décernées. Des Pyramides d'Argent qui ont largement récompensé des promoteurs régionaux.

### Un programme neuf d'Obernai doublement lauréat

Le Grand Prix Régional pour le Grand Est ainsi que la pyramide de la mixité urbaine ont été attribués au duo strasbourgeois Topaze Promotion et Scharf Immobilier pour le programme neuf O'Coeur d'Obernai à Obernai, dans le Bas-Rhin.

### Deux programmes neufs strasbourgeois primés

Dans ce palmarès, on trouve aussi deux projets immobiliers neufs de Strasbourg. Bouygues Immobilier, seul major de l'édition 2019, remporte le prix du bâtiment bas carbone avec l'opération Ambitions à Strasbourg, tandis que Spiral a obtenu le vote du grand public pour le programme neuf « Le Parc des Ciriers », à la lisière du Clos des Vanneaux, au sud du centre-ville de Strasbourg.

### Du logement neuf à Saint-Louis récompensé

« Urban Side programme neuf Schiltigheim Heart Deco », un programme neuf de Saint-Louis dans le Haut-Rhin a lui reçu le prix de l'Innovation industrielle, alors que la Pyramide de l'Immobilier d'Entreprise a été attribuée à Demathieu Bard Immobilier avec Centralia à Metz en Moselle.

A noter le prix spécial remis par les étudiants architectes de l'ENSAS au promoteur strasbourgeois, Stradim pour l'opération Urban Side à Schiltigheim. Cette résidence composée d'appartements neufs du deux-au six-pièces se prolongeant d'une terrasse ou d'un balcon a notamment séduit les étudiants par sa possibilité de loft.



## le Blog des Institutionnels

Le Blog des Institutionnels - Mai 2019

### Félix BERTOJO, DG de Spirit au micro de Radio Classique @Spirit\_1E @radioclassique @cmarkea @BertojoF

Territoires d'excellence est un programme court de Radio Classique auquel le groupe Arkea s'associe. Chaque matin, Fabrice Lundy vous fait découvrir ces entreprises, ces PME et ETI, qui font l'excellence dans nos territoires, qui sont la fierté et la richesse de notre économie.

Ce mercredi 1er mai Radio Classique a reçu Felix BERTOJO, Directeur général de Spirit, il revient sur LE SPIRIT BUSINESS CLUSTER.

Ce parc d'activités XXL accueillera des entreprises de toutes tailles dans un cadre de vie unique. Idéalement situé, il s'inscrit dans un schéma global, en cohérence avec le tissu urbain existant, sur la commune de Bailly-Romainvilliers.

Le Spirit Business Cluster Val d'Europe est un projet d'envergure mettant à l'honneur la qualité de vie au travail. Pensé comme un écoquartier, l'opération propose une offre immobilière complète composée d'un parc d'activité à la vente et à la location, un campus et de bâtiments clé-en-mains.

> [Ecouter l'interview de Felix bertojo réalisée le 1er mai](#)



Radio Classique - Mai 2019

## Territoires d'excellence du 01/05/2019 06h58



**Contexte :** Au cours de l'émission Territoires d'Excellence de Radio Classique, Fabrice Lundy fait découvrir les entreprises, PME et ETI, qui font l'excellence dans nos territoires, qui sont la fierté et la richesse de notre économie. Mercredi 1<sup>er</sup> mai, Félix BERTOJO, DGD du groupe Spirit, était l'invité de l'émission pour parler des parcs d'activités.

**Extrait, F. Bertojo :** *Ces parcs d'activités, autrefois on les cachait. Ces parcs ils font partie des villes et on veut qu'ils puissent devenir des lieux de promenade, des lieux fréquentables, des lieux où on a plaisir à travailler [...]*



La Tribune - Avril 2019

## Interview de Philippe Tricot – Groupe Spirit



**Contexte :** Interview de Philippe Tricot, DGD du groupe Spirit, par La Tribune à l'occasion du Salon des Maires d'Île-de-France.

**Extrait, P. Tricot :** *Spirit doit être le partenaire des collectivités. Nous avons des approches très simples : quand on rencontre un élu on essaye d'être en capacité de lui apporter des réponses en termes d'emploi mais aussi d'habitat et d'être en capacité de faire travailler en synergie l'ensemble des métiers du groupe que ce soit l'investissement, la promotion en immobilier d'entreprise mais aussi la promotion en immobilier résidentielle. [...]*

## *le Blog des Institutionnels*

Le Blog des Institutionnels - Avril 2019

### Frépillon (95) : Spirit Entreprises lance son nouveau Spirit Business Cluster @Spirit\_1E

**Spirit Entreprises, leader des parcs d'activités en Ile-de-France, a lancé son nouveau Spirit Business Cluster à Frépillon (95).**

Ce projet mixte (activités / bureaux), situé à Frépillon, proposera à terme différentes typologie de bâtiments pour un total de 15 400 m<sup>2</sup> SDP sur un terrain de près de 31 200 m<sup>2</sup>. Au sein de ce projet seront développés des opérations clés en main à partir de 1 400 m<sup>2</sup> ainsi que du parc d'activités, à la vente ou à la location, permettant une divisibilité à partir de 388 m<sup>2</sup>. Ce projet est développé en collaboration avec la ville de Frépillon et Val Parisis Agglomération.

L'opération propose des locaux d'activités et des plateaux modulables pour s'adapter aux besoins des acquéreurs. La conception architecturale de l'ensemble a été confiée à Pablo Katz Architecture. La sensibilité de l'agence aux questions environnementales, culturelles et sociales fait de ses projets des modèles d'intégration et de valorisation. Sobre et épurée, l'architecture du Spirit Business Cluster de Frépillon est complètement intégrée dans l'environnement urbain.



## Frépillon : Spirit Entreprises lance son nouveau Spirit Business Cluster



Spirit Entreprises a lancé son nouveau Spirit Business Cluster à Frépillon dans le Val-d'Oise. Ce projet mixte (activités/bureaux) proposera à terme différentes typologie de bâtiments pour un total de 15 400 m<sup>2</sup> SDP sur un terrain de près de 31 200 m<sup>2</sup>. L'opération propose des locaux d'activités et des plateaux modulables pour s'adapter aux besoins des acquéreurs.

*Le Spirit Business Cluster de Frépillon © D.R.*

Au sein de ce projet seront développés des opérations clés en main à partir de 1 400 m<sup>2</sup> ainsi que du parc d'activités, à la vente ou à la location, permettant une divisibilité à partir de 388 m<sup>2</sup>. Ce projet est développé en collaboration avec la ville de Frépillon et Val Parisis Agglomération. La conception architecturale de l'ensemble a été confiée à Pablo Katz Architecture.

## Spirit Entreprises lance un nouveau « business cluster » à Frépillon



**Spirit Entreprises lance un « Spirit Business Cluster » de 15 400 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités à Frépillon (95).**

Développé avec Val Parisis Agglomération, ce projet permettra le développement d'opérations clés en main à partir de 1 400 m<sup>2</sup> ainsi que du parc d'activités, à la vente ou à la location.

## « La Fabrique » de France Télévisions s'installe à Bois d'Arcy



France Télévisions implante en Ile-de-France son service « La Fabrique », regroupant les camions de sa flotte vidéomobile, dans un bâtiment de 4 100 m<sup>2</sup> de bureaux et de stockage au sein du Spirit Business Cluster de Bois d'Arcy (78).

Le bâtiment est dessiné par Vorbot Architecture.

## *le Blog des Institutionnels*

Le Blog des Institutionnels - Avril 2019

### France Télévisions a choisi SPIRIT Entreprises pour sa future implantation @Spirit\_IE

**France Télévisions a choisi le Spirit Business Cluster pour sa nouvelle implantation, au Bois d'Arcy (78).**

France Télévisions a choisi SPIRIT Entreprises pour la future implantation d'Île-de-France de son service « LA FABRIQUE ».

Cette nouvelle implantation, au sein du SPIRIT BUSINESS CLUSTER de Bois d'Arcy (78), comprendra une partie stockage et une partie bureau sur 4 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au sein d'un bâtiment unique en location.

Ce site permettra, notamment de regrouper environ 20 camions de la flotte Vidéomobile de France Télévisions en région parisienne afin d'en optimiser le fonctionnement. D'une architecture moderne, le bâtiment est dessiné par Vorbot architecture.



## Le Spirit Business Cluster de Bois d'Arcy se dote d'une nouvelle tranche



**Spirit Entreprises pose, avec Grand Paris Aménagement, la première pierre d'une nouvelle tranche de 8 100 m<sup>2</sup> pour le Spirit Business Cluster de Bois d'Arcy (78).**

Cette tranche sera entièrement dédiée à la location et est dessinée par Vorbot Architecture. Le Spirit Business Cluster développe, actuellement, une surface de plancher de 36 500 m<sup>2</sup>.

## Bois d'Arcy : France Télévisions loue 4 100 m<sup>2</sup> au sein du Spirit Business Cluster



*Le Spirit Business Cluster © Spirit*

France Télévisions a loué au sein du Spirit Business Cluster de Bois d'Arcy, dans le cadre d'un Befa, un bâtiment de 4 100 m<sup>2</sup> comprenant une partie stockage et une partie bureau afin d'y implanter son service « La Fabrique ».

Ce site permettra notamment de regrouper environ 20 camions de la flotte vidéomobile de France Télévisions en région parisienne afin d'en optimiser le fonctionnement.

Le Spirit Business Cluster est développé par Spirit Entreprises.

## Le ciel de la place de Haguenau se remplit

## Strasbourg

### Le ciel de la place de Haguenau se remplit

**L**es étages poussent les uns après les autres sur la place de Haguenau à Strasbourg (Bas-Rhin). Le 11 avril, l'immeuble Plein Ciel a été inauguré par son promoteur Spital, sur l'une des limites de l'espace circulaire d'entrée nord de la ville, au débouché de l'A35. Construits par l'entreprise Socara, les 98 logements se répartissent sur 15 étages conçus selon le principe de gradins végétalisés par l'agence Denu & Paradon. « Cette montée par palier assure une transition douce avec les constructions voisines moins hautes », explique l'architecte Christian Paradon.

À côté de Plein Ciel, la Canopée d'EdiPi Pierre progresse également. Francis Meppiel, le président de la société de promotion, table sur la livraison complète au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 des 180 logements privés et étudiants qui requièrent un investissement total de 30,5 M€. Au sommet de la tour de 13 étages surmontée d'un attique, l'architecte Francis Parent (agence Archicub) prévoit une ample végétalisation qui donne son nom au programme. Celui-ci marque la transformation de l'ex-Maison du bâtiment, que mène à bien l'entreprise de construction KS Groupe.

**Respect du patrimoine.** À ce puzzle qu'avait lancé l'immeuble W de la Banque populaire en 2016, il manquait une pièce essentielle : la nouvelle destinée d'Adassa, la clinique transférée il y a deux ans dans l'établissement Rhéna, au bord du Rhin. Dévoilée mi-mars, la reconversion incombe à la société Adam Europe qui érigera 105 logements répartis en cinq bâtiments. Ceux-ci bénéficieront d'un traitement différencié. « Les deux plus anciens, de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, seront réhabilités en conservant leur remarquable façade en grès. Le plus haut (R + 4) fera l'objet d'une transformation-extension plus profonde. La façade du plus récent datant des années 1960 sera doublée d'une structure bois, et une nouvelle construction abritera deux maisons en ossature bois », détaille l'architecte du projet Patrick Schweitzer (agence S & AA). À cette écriture que l'architecte préconise « très respectueuse du patrimoine » caractéristique de la période allemande Neustadt, répondra « l'aménagement très contemporain » du cœur d'îlot végétalisé sur 1500 m<sup>2</sup>, par la



Les 8 000 m<sup>2</sup> de l'ancienne clinique Adassa vont être transformés en 105 appartements autour d'un cœur d'îlot végétalisé.

paysagiste Françoise Maire. Les 12 M€ de travaux de cet ensemble baptisé Aikove démarreront au second semestre.

Les différents programmes immobiliers « constituent une entrée de ville remarquable », qui attend désormais un réaménagement au sol « de même qualité », commente le maire (PS) de Strasbourg, Roland Ries. La mission sera peu aisée, tant la place de Haguenau manque de rationalité, ce qui la transforme en un « tourniquet de voitures (25 000 par jour, NDLR), occultant son parc central pourtant vaste », poursuit l'élu. L'indispensable remodelage fera partie de la requalification en un boulevard urbain de l'A35, qui découlera de la fin du chantier du contournement autoroutier de Strasbourg (COS). « Nous signerons en juin un programme partenarial d'aménagement avec l'État, afin d'engager cette vaste transformation de l'A35 », annonce Robert Herrmann, président (PS) de l'Eurométropole. ● Christian Rohschoen

## Plein ciel, nouveau repère



**Vingt et un mois seulement après la pose de la première pierre, l'immeuble accueille ses premiers habitants sur la place de Haguenau.**

«C'est architecturalement un très bel objet», ont introduit Philippe Bies, adjoint au maire, et Robert Herrmann, président de l'Eurométropole, le 11 avril, lors de l'inauguration de l'ensemble immobilier Plein Ciel.

Le résultat est à la hauteur de l'enjeu pour cette entrée nord de la ville, dans un secteur en pleine mutation avec, à venir, les transformations de la Maison du bâtiment, de la clinique Adassa et de l'autoroute A35.

«L'idée, a insisté Christian Paradon, du cabinet d'architecte Denu et Paradon, était de construire une tour, qui plaise et qui s'intègre à son environnement. Au cœur de la Neustadt, Plein Ciel marque désormais la ville d'un nouveau repère, d'un signal urbain fort.»

### Une vue imprenable

Porté par Spiral et le groupe Spirit, l'immeuble comprend 20 logements locatifs sociaux gérés par Nouveaux logis de l'Est, 18 logements locatifs intermédiaires et 60 logements privés.

Il était très attendu, comme en témoigne Philippe Pérot, qui emménagera sous peu aux étages supérieurs. «Je suis le projet depuis ses prémices. J'ai choisi cet immeuble pour son emplacement proche de la ville et surtout pour cette vue imprenable sur la cathédrale.»

*Véronique Kolb  
Photo Frédéric Maigrot*



Dernières Nouvelles d'Alsace - Avril 2019

## La tour de Spiral inaugurée place de Haguenau, à Strasbourg : Plein Ciel au-dessus de l'A35



*Des vues magnifiques sur Strasbourg sont obtenues par l'orientation judicieuse des grandes terrasses. PHOTO DNA - Cédric JOUBERT*

**Le promoteur Spiral inaugurerait, jeudi, la nouvelle tour strasbourgeoise Plein Ciel, dont le défi majeur aura été de transcender son emplacement. Sur la place de Haguenau, autrement dit en entrée autoroutière nord de la ville.**

« Nous avons travaillé, avec ce projet, le sujet de l'intégration des tours dans le paysage urbain », démarre Christian Paradon, du cabinet d'architectes Denu et Paradon. La proposition en espaliers qui part des hauteurs d'immeubles environnants pour atteindre au final 15 étages, les choix subtils d'orientation des terrasses (pour échapper à la fois à la circulation intense et à la proximité de l'ancienne Maison du Bâtiment) ont réussi le pari d'un immeuble très élégant. Mais aussi celui de son insertion, « sans choc visuel », selon les termes du président de l'Eurométropole Robert Herrmann, dans l'ensemble historique de la Neustadt.

### Tous les logements vendus

Cette option de construction de ville sur la ville a remporté un franc succès, tant auprès des acquéreurs privés que des locataires qui ont commencé à investir l'ensemble dès le mois de mars. On peut rappeler que l'opération se fait en mixité sociale. 60 appartements ont été vendus à des clients privés (dont 70 % sont des investisseurs qui mettent leur bien en location). CDC Habitat (filiale de la Caisse des Dépôts) en gère 20 autres comme logements sociaux (principalement sur

la rue Jacques-Kablé) et encore 19 supplémentaires classés logements intermédiaires.

Ce jeudi, lors de la visite inaugurale, le directeur régional Alsace de Spiral a annoncé que tous les appartements seront occupés dans les semaines qui viennent, ainsi que le local commercial en rez-de-chaussée. Ces 300 mètres carrés vont accueillir une entreprise d'intérim.

Des éléments de confort particuliers ont été mis en œuvre pour les appartements donnant directement sur la place de Haguenau, notamment en termes d'isolation phonique. La création de loggias vitrées offrant une vue impressionnante sur ce nœud routier stratégique est un des compromis de la magnifique tour avec son environnement automobile plus que prégnant.

Lors des discours, Robert Herrmann a salué la performance architecturale et celle de production de logements dans une ville qui en manque. Il a rappelé la transformation de cette place de Haguenau, avec la construction, tout d'abord, du W sur la friche Wolleck, mais aussi la Canopée qui va verdier et réinventer l'ancienne Maison du Bâtiment (en cours de chantier) ainsi que le projet Alkove, qui va créer du logement et des bureaux dans les bâtiments de l'ancienne clinique Adassa.

Pour ce qui concerne la transformation (à terme, après mise en service du GCO d'ici 2021-2022) de l'A35 en boulevard urbain, l'élus a signalé le démarrage, d'ici la fin de l'année, d'un atelier des territoires. Autrement dit, une grande concertation pour tenter d'apaiser la circulation après déclassement de l'autoroute au centre-ville, et particulièrement dans le secteur de la place de Haguenau.

### Retour sur la requalification progressive de la place de Haguenau.

Une bretelle vers l'A4 pourrait disparaître, dans le voisinage immédiat de la tour Plein Ciel, des cheminements cyclables vers Schiltigheim se profileraient éventuellement. La requalification du parc de la place sera, évidemment, dans le programme des réflexions. Mais ceci est un autre épisode de l'histoire.

## L'Herboristerie du Palais Royal s'installe à Corneilles-en-Parisis



**L'Herboristerie du Palais Royal, entreprise familiale spécialisée dans les vertus des plantes, s'installe sur 1 770 m<sup>2</sup> d'activités et de bureaux au sein du Spirit Business Cluster de Corneilles-en-Parisis (95).**

L'actif est dessiné par les Studios d'Architecture Ory & Associés.

Une transaction réalisée par My Locaux.

## Cormeilles-en-Parisis : l'Herboristerie du Palais Royal s'installe au sein du Spirit Business Cluster



*Le Spirit Business Cluster, à Cormeilles-en-Parisis © Spirit*

L'Herboristerie du Palais Royal, entreprise familiale implantée au cœur de Paris, s'est installée au sein du Spirit Business Cluster de Cormeilles-en-Parisis, développé par Spirit Entreprises. Le bâtiment, dessiné par les Studios d'architecture ORY & Associés, comprendra une partie activité avec une unité de conditionnement et une partie bureau sur 1 770 m<sup>2</sup>.

My Locaux était conseil lors des transactions.



Le Progrès - Mars 2019

## 49 nouveaux logements à vendre à Sathonay-Camp



*Le programme immobilier Utopie verra le jour à l'angle de l'avenue Félix-Faure et de la rue Pasteur.  
Visuel DR/BAMAA Architectes*

**Un nouveau programme immobilier va sortir de terre dans le quartier Castellane, à Sathonay-Camp. Son nom ? Utopie. Construit par le promoteur Spirit, il proposera 49 logements en accession libre à l'angle de l'avenue Félix-Faure et de la rue Pasteur.**

Ces appartements seront répartis dans trois bâtiments, sur trois étages. La commercialisation est en cours. Des logements allant du deux pièces (à partir de 166 000 €) au cinq pièces (dès 295 000 €) sont déjà en vente.

Les travaux devraient être lancés à l'automne 2019 pour une livraison prévue au quatrième trimestre 2021.



**radio.immo**

 la première webradio immobilière  
 the first real estate webradio

Radio.immo - Mars 2019

## Interview de Félix Bertojo



**Contexte :** A l'occasion de la 30<sup>e</sup> édition du MIPIM à Cannes, Félix Bertojo, DGD du groupe Spirit, a répondu à l'interview d'Arnaud Paillard sur Radio Immo au sujet du projet AeroliansParis.

**Extrait, F. Bertojo :** [...] La spécificité a été de réussir à faire prendre conscience du potentiel des entreprises sur le tissu économique local et de mettre en évidence qu'aujourd'hui ces entreprises ont de véritables savoir-faire et ont besoin de locaux spécifiques. Les entreprises de demain ont besoin de locaux qui répondent à leurs exigences. Aujourd'hui, ce sont des locaux qui sont évolutifs, dans lesquels ils peuvent intégrer des process mais ce sont aussi des locaux dans lesquels ils vont pouvoir accueillir des collaborateurs de très haut niveau, qui vont souhaiter avoir un cadre de vie, un cadre de travail qualitatif avec des environnements haut de gamme [...]

## Davanport s'installe à Louvres



**Davanport, société spécialisée dans la restauration, installe son siège social sur 1 520 m<sup>2</sup> au sein du « Parc Spirit » de Louvres (95).** Le bâtiment, dessiné par les Studios d'architecture Ory & Associés, sera construit par Spirit Entreprises et labellisé BiodiverCity. Il comprendra une partie activité, une partie bureau et accueillera les services administratifs et commerciaux de la société, la centrale d'achat des restaurants, et un centre de formation destiné aux franchisés de la marque. Scamac était conseil ans cette transaction.

## Louvres : Spirit Entreprises abritera le siège social de Davanport



*Le futur siège social de Davanport à Louvres © Spirit*

**Davanport, acteur de la restauration employant 60 collaborateurs, a choisi Spirit Entreprises pour la future implantation de son siège social à Louvres.**

Ce bâtiment clé en main, au sein du parc Spirit de Louvres, comprendra une partie activité et une partie bureau sur 1 520 m<sup>2</sup>. L'actif accueillera les services administratifs et commerciaux de la société, la centrale d'achat des restaurants, ainsi qu'un centre de formation destiné aux franchisés de la marque.

Le bâtiment, labellisé BiodiverCity, est dessiné par les studios d'architecture Ory & Associés.

Scamac était conseil lors de cette transaction.

## *le Blog des Institutionnels*

Le Blog des Institutionnels - Mars 2019

### Louvres : Spirit Entreprises signe un bâtiment clé en main @Spirit\_IE

**Spirit a annoncé la signature d'un bâtiment clé en main à Louvres (95).**

Davanport a choisi Spirit Entreprises pour la future implantation de son siège social.

Ce bâtiment clé en main, au sein du Parc à clés en main Spirit, à Louvres (95), comprendra une partie activité et une partie bureau sur 1 520 m<sup>2</sup>. L'opération accueillera les services administratifs et commerciaux de la société, la centrale d'achat, des restaurants ainsi qu'un centre de formation destinés aux franchisés de la marque.



## le Blog des Institutionnels

Le Blog des Institutionnels - Mars 2019

### Grand Paris : découvrez le parc d'affaires du futur, AeroliansParis @Spirit\_1E #Mipim2019

**A l'occasion du Mipim, le plus grand salon international de l'immobilier qui a eu lieu à Cannes, du 12 au 15 mars, le PDG de Spirit, Felix Bertojo et Thierry Lajoie, sont intervenus sur le stand de Grand Paris Aménagement pour présenter le parc du futur : le SPIRIT BUSINESS CLUSTER de Tremblay-en-France (93).**

Cette opération d'envergure, de 70 000 m<sup>2</sup> SDP sur un terrain de 12 ha, met à l'honneur la qualité de vie au travail. Pensé comme un écoquartier, l'opération, labellisée NF HQE Bâtiments tertiaires Certivéa et BiodiverCity Conseil International Biodiversité & Immobilier (IBPC / CIBI), propose une offre immobilière complète composée d'un parc d'activités à la vente et à la location, de villas d'entreprises et de bâtiments clés en main. Le tout articulé autour d'un pôle de services innovant destiné aux collaborateurs.

Le SPIRIT BUSINESS CLUSTER propose un cadre de travail exceptionnel où les espaces verts sont partie intégrante du projet architectural signé Carcelen Anne, Leclercq Associés, Studios d'Architecture Ory & Associés. De plus, l'opération intègre 2 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques posés sur les toits.

## le Blog des Institutionnels

Le Blog des Institutionnels - Mars 2019

### Mipim : présentation des opérations de Spirit Entreprises à Sénart @epasenart @Spirit\_IE @MIPIMWorld #mipim2019



**L'EPA Sénart sera présente une fois de plus au plus grand salon international à destination des professionnels de l'immobilier, le MIPIM. Pour rencontrer les équipes ainsi que ses projets, nous vous donnons rendez-vous sur son stand au sein du Pavillon du Grand Paris du 12 au 15 mars.**

#### **Mardi 12 mars à 16h30**

Inauguration du Pavillon « United Grand Paris »  
Par Valérie PÉCRESE, Présidente de l'Île-de-France Michel CADOT, Préfet d'Île-de-France, Préfet de Paris, et Patrick OLLIER, Président de la Métropole du Grand Paris.

#### **Mercredi 13 mars à 11h45**

Lancement commun des stands Grand Paris Sud – EPA Sénart

Par Stéphane BEAUDET, Président délégué de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud, Michel BISSON, Président de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud, Marie-Line PICHERY, Présidente du conseil d'administration de l'EPA de Sénart et Aude DEBREIL, Directrice générale de l'EPA de Sénart.

#### **Jeudi 14 mars à 10h30**

Les opérations de SPIRIT Entreprises à Sénart  
Par Félix BERTOJO, Président directeur général SPIRIT Entreprises, Agnès Ramillon, Directrice générale adjointe au développement de l'EPA Sénart et Jérôme FORNERIS, Directeur du développement économique.

#### **Jeudi 14 mars à 11h00**

Carré Sénart et ses nouveaux projets  
Par Marie-Line PICHERY, Présidente du conseil d'administration de l'EPA de Sénart et Aude DEBREIL, Directrice générale de l'EPA Sénart  
En présence de Michel BISSON, Président de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud, Marie-Noëlle MARAVAL, Directrice du développement de SOPIC Paris et François TIROT, Directeur général adjoint de l'EPA Sénart.

## Esprit Pierre acquiert un second portefeuille dédié aux parcs d'activités



*Le Parc Spirit Neuville Université, à Neuville-sur-Oise. © Spirit*

Le groupe Spirit, associé à un investisseur institutionnel français, a annoncé l'acquisition pour 11 M€ d'un portefeuille de 8 000 m<sup>2</sup> constitué des premières et secondes tranches de trois parcs d'activités situés à Pierrefitte-sur-Seine, Villebon-sur-Yvette et Neuville-sur-Oise. La transaction a été réalisée, dans le cadre d'un club deal, à travers le fonds d'investissement alternatif « Esprit Pierre », géré par la société de gestion de fonds immobiliers OFI Pierre.

Le fonds Esprit Pierre poursuit son développement avec cette nouvelle acquisition composée de cinq bâtiments neufs situés en Ile-de-France. Ces actifs livrés en 2018 ont été développés par Spirit Entreprises, structure de promotion en immobilier d'entreprise du groupe Spirit. Les surfaces sont déjà louées à 77 %, auprès de six locataires pour une période ferme moyenne de sept ans.

« Nous nous réjouissons de cet investissement de qualité pour Esprit Pierre à la fois diversifié et équilibré. En 2019, nous souhaitons poursuivre la stratégie de développement du fonds avec un objectif d'investissement de l'ordre de 40 M€ », a commenté Joëlle Chauvin, directrice générale d'OFI Pierre.

En mars dernier, le fonds Esprit Pierre avait réalisé le closing d'un premier portefeuille composé des premières tranches de quatre parcs d'activités pour un montant de 13 M€. Le volume acquis par le fonds en 2018 atteint aujourd'hui environ 18 000 m<sup>2</sup> et 24 M€ HT (hors droits), avec ce nouvel investissement.

Mathias Bertojo, président de Spirit Reim, a commenté : « Ce deuxième closing nous permet de poursuivre le maillage du territoire francilien et d'atteindre 25 % du volume d'investissement cible de 100 M€ dans l'année de création du fonds. La performance conjointe des équipes de commercialisation de Spirit Entreprises et d'asset management de Spirit Reim est à souligner : la durée moyenne des baux et les signatures de qualité telles que Rexel, Fitness Park ou Frogpubs sécurisent les objectifs de distribution d'Esprit Pierre sur le long terme en maintenant le taux d'occupation global au-dessus de 90 % ».

## Le groupe Spirit achète un portefeuille de parcs d'activités



**Le groupe Spirit, associé à un investisseur institutionnel français, achète, dans le cadre d'un club-deal, à travers le FIA Esprit Pierre géré par OFI Pierre, un portefeuille de 8 000 m<sup>2</sup> composé de cinq bâtiments neufs en Ile-de-France, pour 11 millions d'euros.**

Le portefeuille se compose des premières et secondes tranches de trois parcs d'activités localisés à Pierrefitte-sur-Seine (93), Villebon-sur-Yvette (91) et Neuville-sur-Oise (95), livrés en 2018 et développés par Spirit Entreprises. Les surfaces sont déjà louées à 77 % auprès de six locataires pour une période ferme moyenne de sept ans.



## Logitax s'implante à Tremblay-en-France



**Logitax, réseau d'équipementiers pour taxis, s'installe dans un clé-en-main de 2 200 m<sup>2</sup> au sein du « Spirit Business Cluster » de Tremblay-en-France (93).**

Une transaction réalisée par CBRE.

## Spirit noue un partenariat avec la Fondation Architectes de l'Urgence



*De gauche à droite : Mathias Bertojo, DGD Spirit et Guillaume Beaussier, ingénieur et chef de mission auprès de la Fondation Architectes de l'Urgence, lors de l'annonce du partenariat au SIMI. © CP Spirit*

En 2019, Spirit lance un partenariat avec la Fondation architectes de l'urgence. Une initiative basée sur le sport, qui fait écho aux valeurs d'engagement et de dynamisme du groupe Spirit.

C'est par le biais du sport, très ancré dans sa culture d'entreprise, que Spirit a choisi de mener son action. En 2018, le groupe a participé à une dizaine de challenges sportifs. Ainsi en 2019, chaque kilomètre parcouru par les équipes Spirit lors d'événements sportifs rapportera des fonds à l'organisation humanitaire. La volonté du groupe est d'associer les collaborateurs au projet dès la phase préparatoire. Ils ont donc été appelés à voter parmi trois associations afin de choisir la cause pour laquelle ils se dépasseront en 2019.

À travers le soutien financier apporté à la Fondation architectes de l'urgence, Spirit place la solidarité au cœur de ses projets pour l'année à venir.

## Spirit Entreprises accueille Rexel sur deux parcs d'activités



Rexel, expert mondial de la distribution professionnelle multicanale de produits et services pour le monde de l'énergie, a choisi de les parcs Spirit pour ses deux futures implantations en première couronne de Paris.

Le premier site au sein du parc Spirit du canal de l'Ourcq, à Noisy-le-Sec, comprendra une partie activité et une partie bureau sur 900 m<sup>2</sup>. D'une architecture moderne, le bâtiment, labellisé HQE Bâtiments durables, est dessiné par Richez Associés.

Le deuxième site de Pierrefitte-sur-Seine, au sein du parc Spirit Séverine, accueillera le centre de distribution sur 700 m<sup>2</sup>.

Cushman & Wakefield était conseil lors des transactions.

## PROMOTION RÉSIDENTIELLE

- Vente en accession libre et à prix maîtrisé
- Vente en bloc aux investisseurs sociaux et institutionnels
- Vente aux investisseurs privés
- Logements intermédiaires
- Opérations mixtes d'aménagement urbain

### SPIRIT PROMOTION

#### ÎLE-DE-FRANCE

68 rue de Villiers  
92300 Levallois-Perret  
+33 (0) 1 41 40 80 80

#### RHÔNE-ALPES

Les Topazes  
92 cours Vitton  
69006 Lyon  
+33 (0) 4 72 91 72 72

#### ALSACE

Spiral  
49 rue d'Oberhausbergen  
67201 Eckbolsheim  
+33 (0) 3 88 10 30 30

#### CÔTE D'AZUR

L'Arénas, immeuble le Communica  
455 Promenade des Anglais  
06200 Nice  
+33 (0) 4 94 17 76 20

#### PROVENCE

26 rue de la République  
CS 90546  
13215 Marseille Cedex 02  
+33 (0) 4 96 17 09 01

## GESTION D'ACTIFS

- Asset management
- Property management
- Investissement

### SPIRIT REIM

#### SPIRIT FRANCE REIM

68 rue de Villiers  
92300 Levallois-Perret  
+33 (0) 1 41 40 80 80

#### SPIRIT USA REIM

Spirit USA REIM, Inc.  
800 Battery Avenue, suite 100  
Atlanta GA 30339  
+1 678 973 0037

#### SPIRIT IBERICA REIM

Avenida de Manoteras, 30, Edificio A  
Oficina 009  
28050 Madrid

Avda Diagonal, 440, 1<sup>o</sup>-1<sup>a</sup>  
08037 Barcelona  
+34 91 840 32 17

#### SPIRIT AZUR

3040 avenue Président John F. Kennedy  
83140 Six-Fours-les-Plages  
+33 (0) 4 94 22 40 94

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- Parcs d'activités
- Bâtiments clés en main
- Spirit Business Cluster
- Bureaux

### SPIRIT ENTREPRISES

#### SPIRIT ENTREPRISES

68 rue de Villiers  
92300 Levallois-Perret  
+33 (0) 1 41 40 80 80

The logo for the Spirit group, featuring the word "spirit" in a white, lowercase, sans-serif font with a thin white underline, set against a red background.

#### GROUPE SPIRIT

68 rue de Villiers  
92300 Levallois-Perret  
+33 (0) 1 41 40 80 80  
[www.spirit.net](http://www.spirit.net)