

*spirit*

(CO)CONSTRUISONS  
LE MONDE DE DEMAIN



LA PASSION DE BÂTIR

# SOMMAIRE

Édito	/2-3
Spirit, la passion de bâtir	/4-5
Manifeste	/6-7

## 01.



### Écologie & Immobilier

<b>Jean-Louis Étienne</b> Médecin et explorateur	/10 – 11
<b>Luc Monteil</b> Expert métier	/12 – 13
<b>Patrick Nossent</b> Expert métier	/14 – 15
<b>Jacques Avenel &amp; Thomas Moreau</b> Direction Spirit	/16 – 17
<b>Carmen Robert</b> Direction Spirit	/18 – 21

## 02.



### Mixité & Nouveaux Usages

<b>Seth</b> Street artist	/24 – 25
<b>Nina Dufrene</b> Expert métier	/26 – 27
<b>Rodolphe L'Hotellier</b> Direction Spirit	/28 – 29

## 03.



### Croissance & Territoires

<b>Joëlle Toledano</b> Économiste	/32 – 33
<b>Pierre Schoeffler</b> Expert métier	/34 – 35
<b>Mathias Bertojo</b> Direction Spirit	/36 – 39

<b>Conclusion</b>	/40-41
-------------------	--------



## ÉDITO

**Le groupe Spirit se propose de co-construire le monde de demain avec courage et humilité, dans l'écoute et la compréhension des avis de chacun. De l'écologie aux nouvelles façons de vivre ensemble, dans une vision à long terme, mais aussi en intégrant le très court terme, nous répondons aux enjeux humains, environnementaux et participons à la reprise économique.**

Notre industrie est, par essence, « attachée aux territoires ». Nous créons des emplois et faisons coexister l'entreprise et le résidentiel en synergie, comme catalyseurs des flux économiques. Notre entreprise, tout au long de son histoire, s'est attachée à identifier les besoins des différents acteurs de l'immobilier et de la ville et a contribué à leur rencontre. La réunion des aspirations et des compétences est le point de départ de la dynamique d'une ville en transformation, elle induit son attractivité et son futur.

Pour mieux cerner les besoins d'aujourd'hui et de demain, il nous paraît important de nous remettre en question et de prendre en considération des points de vue différents. Cet ouvrage donne la parole à nos collaborateurs, à des experts mais aussi à des acteurs du « monde civil » qui expriment les attentes des citoyens. Ils nous disent comment la ville et les bâtiments peuvent y répondre. La parole est à eux, la parole est à nous et, à l'issue de cet ouvrage, la parole sera aussi à vous pour exprimer vos attentes sur l'immobilier et élargir notre espace de contributeurs.

**Bonne lecture !**



## SPIRIT, LA PASSION DE BÂTIR

**Animés par la passion de bâtir, nous créons de la valeur en inventant des solutions immobilières durables qui rendent la ville plus belle, plus agréable et plus accessible, pour les habitants et les entreprises.**

**G**roupe familial et indépendant, fort de plus de 30 ans d'expérience, nous nous affirmons comme un acteur de référence de l'immobilier. Historiquement implantés en Île-de-France, nous étendons nos activités en Alsace, Rhône-Alpes, Provence et Côte d'Azur ainsi qu'à l'international, en Espagne et aux Etats-Unis. Nous sommes organisés autour de quatre métiers : la promotion résidentielle, la promotion en immobilier d'entreprise, la promotion en immobilier géré et la gestion d'actifs.

Tant sur les métiers de la promotion que sur la gestion d'actifs immobiliers, nos équipes partagent un même engagement : chaque projet signé Spirit doit contribuer à révéler tout le potentiel d'un quartier, au bénéfice de la qualité de vie des habitants et du dynamisme des entreprises. La mise en synergie de nos expertises de promotion et d'investissement, notre ancrage territorial et notre solidité financière, nous donnent la capacité d'imaginer de nouvelles modalités d'action et de nouveaux projets qui répondent aux besoins locaux. Cet esprit entrepreneurial conjugué à notre excellence opérationnelle offre à nos clients et partenaires la garantie d'une relation de confiance.



# MANIFESTE

**Les villes sont des territoires vibrants. Elles sont l'âme des sociétés. Elles reposent sur un équilibre savant, une harmonie sociale et environnementale.**

Nous écoutons le bruit des villes et des citoyens.  
Nous nourrissons notre vision de cet écho urbain.  
Nous croisons les usages pour unir les diversités,  
Pour édifier des villes vivantes, belles et joyeuses,  
Pour faire grandir nos territoires.  
Nous prenons le temps de construire avec humilité.  
Nous préférons le bon sens plutôt que la vogue.  
Nous bâtissons l'avenir avec réalisme.  
Nous rêvons aujourd'hui de villes meilleures pour demain,  
Plus saines, plus responsables et plus harmonieuses.

Nous concrétisons nos ambitions écologiques.  
Nous anticipons le cycle des villes et des bâtiments.  
Nous concevons avec modularité et adaptabilité.

*spirit*

# 01

ÉCOLOGIE &  
IMMOBILIER



## Bâtir les fondations responsables d'un équilibre durable

**A** lors que l'éco-construction nourrit de nombreux espoirs, nous pensons qu'elle est affaire de bon sens.

Nous aménageons des territoires agréables et responsables, conçus pour s'adapter aux usages et au temps. En anticipant le cycle de vie des villes et des bâtiments, nous construisons pour durer. Au-delà des illusions, nous construisons avec bon sens.

Nous pensons qu'une fabrication écologique des bâtiments passe d'abord par l'anticipation et la prise en compte de leur cycle de vie. En les rendant plus évolutifs dans leurs usages et dans le temps, nous faisons vibrer l'âme des territoires durablement.

Construire aujourd'hui des villes meilleures pour demain, c'est la mission que nous menons avec l'ensemble de nos partenaires.

**Les acteurs de l'immobilier que sont les directeurs de Spirit, les créateurs de certifications sur la durabilité des bâtiments telles que Certivea et BiodiverCity®, et l'explorateur Jean-Louis Étienne nous apportent ici leurs réflexions et des solutions concrètes.**



« L'exploration des pôles et la conception des bâtiments ont un dénominateur commun : l'isolation. Il faut envisager une diminution des constructions individuelles et construire plus en hauteur. Pour cela, il est important de prolonger les logements vers l'extérieur. »

— JEAN-LOUIS ÉTIENNE, MÉDECIN ET CÉLÈBRE EXPLORATEUR FRANÇAIS



Découvrez l'interview vidéo de Jean-Louis Étienne.



**M**édecin et célèbre explorateur français, Jean-Louis Étienne a été le premier homme à atteindre le pôle Nord en solitaire. Sa prochaine expédition va consister à voyager sur une plateforme océanographique qui dérivera autour de l'Antarctique. Très bien isolée, elle sera équipée de six éoliennes qui satisferont l'ensemble des besoins en énergie.

**Pensez-vous qu'il soit possible de réconcilier l'immobilier et l'écologie ?**

Jean-Louis Étienne – C'est indispensable et surtout, c'est possible. Les acteurs du secteur sont désormais réunis autour d'une meilleure qualité de vie. L'immobilier en est un maillon essentiel, puisque nous passons de plus en plus de temps à la maison.

**Comment l'écologie de demain peut-elle répondre aux enjeux liés à l'agrandissement des périphéries urbaines ?**

JLE – Il y a, aujourd'hui, une population propriétaire de son pavillon et qui n'a pas l'intention de se passer de ce confort. Mais il faut envisager une diminution des constructions individuelles et construire plus en hauteur. Pour cela, il est important de prolonger les logements vers l'extérieur, pour « créer son coin de verdure » et respirer. Il s'agit d'un défi pour l'immobilier, qui doit mettre en place des espaces verts.

Il serait aussi intéressant que les gens se regroupent par affinités et profitent de surfaces de toit communes.

**Comment voyez-vous l'immobilier tertiaire de demain ?**

JLE – Actuellement, il y a toujours une standardisation de la tour. Celui qui occupe une bonne place dans l'entreprise a la plus belle vue et les autres sont enfermés sans pouvoir respirer l'air pur. Pourquoi ne pas proposer des terrasses et des lieux de travail en extérieur ?

**Quels matériaux vous semblent écologiquement viables ?**

JLE – Les constructions à ossature bois. En premier lieu, parce que le bois stocke le carbone : une poutre qui pèse 50 kg contient 25 kg de carbone. Ensuite, il facilite la construction, même ailleurs que sur le chantier. L'isolation thermique est très intéressante, mais il reste des progrès à faire sur l'isolation phonique.

**Comment voyez-vous le rôle des acteurs de l'immobilier dans ce défi ? (Pouvoirs publics, architectes, promoteurs, chercheurs, ...)**

Une fois encore, que ce soit chez soi ou au travail, l'espace vert est essentiel et doit être pris en compte par tous ces acteurs. Pas forcément autour des immeubles, mais par le biais de terrasses en hauteur, avec des arbres, de la

végétation. Les divers épisodes de canicule que l'on a connus incitent à vouloir respirer.

**Qu'est-ce que l'exploration des pôles peut apporter à la conception des bâtiments et des villes de demain ?**

JLE – Elles ont un dénominateur commun : l'isolation. Car en région polaire, pour garder son capital thermique sans gaspiller de chaleur, trouver une solution d'isolation est indispensable. Il est donc intéressant de s'en inspirer pour que l'habitat ne perde plus d'énergie. L'isolation par l'extérieur est particulièrement intéressante, car elle ne change pas le volume dans les pièces et elle est facile à installer.



« Aller plus loin sur la valorisation des conditions du développement spontané de la biodiversité ordinaire. »

— LUC MONTEIL, PRÉSIDENT DU CIBI

**L**uc Monteil est le Président du Conseil International Biodiversité & Immobilier (CIBI) qui a développé les labels BiodiverCity®, certifiant les constructions écologiques qui favorisent la biodiversité.

Luc Monteil – Longtemps l'écologie n'a pas assez été considérée dans l'immobilier, en raison notamment de l'absence d'outils facilement utilisables. De nombreux rapports, mémoires, thèses existent et représentent une masse d'informations pour lesquelles il n'y avait pas de traductions concrètes. Aujourd'hui, la montée en puissance de cette préoccupation oblige à mettre en place des référentiels.

Le CIBI est né de ce constat et de la volonté d'une approche en profondeur. Autrement dit, il ne s'agit pas seulement de cocher des cases, mais d'aller plus loin sur l'axe de valorisation des conditions qui favorisent la biodiversité afin qu'elle se redéveloppe naturellement. Il est également nécessaire d'établir des connexions entre l'Homme et la nature afin de valoriser les services rendus à l'Homme par la présence de biodiversité. Cela passe, par exemple, par davantage de terrasses et de végétalisation qui permettent de multiplier les points de rencontre au profit de la réduction du stress, des capacités de mémorisation, du bien-être.

Parmi les 215 projets de construction engagés et les 85 déjà certifiés BiodiverCity® à ce jour, Spirit Entreprises a pu faire labelliser deux parcs d'activités, celui de la Butte aux Bergers à Louvres dans le Val-d'Oise, et le Spirit Business Cluster à Tremblay-en-France en Seine-Saint-Denis. Pour chacun de ces projets, BiodiverCity® est la marque d'un engagement concret des aménageurs pour des bâtiments durables qui font cohabiter le vivant et la construction. Pour certifier sa future construction, un porteur de projet fait appel à un écologue conseil du CIBI, parmi les 100 spécialistes accrédités. Ils s'appuient sur leur expertise et le référentiel de l'association. Le label concerne la phase de construction, l'engagement du porteur de projet et, dans un futur proche, la vie des bâtiments existants. Ce dispositif BiodiverCity® Life est actuellement en phase pilote. Enfin, le CIBI est un véritable lieu d'échanges, de partage des connaissances sur la biodiversité urbaine, et reconnu en tant que tel.





« Les bâtiments doivent participer à l'amélioration durable des cadres de vie et apporter santé, sécurité, confort, bien-être et services. »

— PATRICK NOSENT, PRÉSIDENT DE CERTIVÉA

**P**atrick Nossent est Président de Certivéa. Filiale du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment et partenaire de l'Alliance HQE-GBC. Certivéa est le leader français des certifications et labels liés à la performance durable des bâtiments non résidentiels, des infrastructures et des territoires. Il accompagne les acteurs du bâtiment et de l'immobilier dans leur prise en compte du développement durable dans toutes ses dimensions : l'environnement (énergie, carbone, déchets, économie circulaire, biodiversité, eau, etc.), la qualité de vie (confort, santé, accessibilité, qualité de l'air, services, etc.), la performance économique, le management de projet et le numérique.

Patrick Nossent – Le secteur du bâtiment et de l'immobilier est très énergivore, grand émetteur de gaz à effet de serre, et producteur important de déchets. Les professionnels ont compris depuis plusieurs années qu'il fallait construire, rénover et exploiter leurs bâtiments en prenant en compte le développement durable. Certains n'ont décidé d'agir que sur une thématique comme l'énergie, d'autres ont défini des stratégies plus ambitieuses axées sur une démarche globale. Les certifications et les labels sont, depuis près de quinze ans des démarches volontaires, plébiscitées par les acteurs français du secteur pour tous leurs types de projets durables : bureaux, établissements scolaires, de santé, culturels, hôtels, commerces, centres logistiques, bâtiments institutionnels, etc. Leur succès est lié à la fois au cadre méthodologique apporté, aux solutions de management de projet, aux grilles

d'évaluation, aux référentiels de bonnes pratiques exemplaires, à l'atteinte de performances supérieures aux réglementations et à la valorisation des efforts entrepris. Les certifications-labels développement durable sont aussi un moyen efficace pour se différencier sur le marché, augmenter l'attractivité et la valeur patrimoniale des bâtiments et limiter leur obsolescence. Aujourd'hui, le monde entier a pris conscience de l'urgence climatique, de ses conséquences et du devoir d'agir. Des accords internationaux, réglementations et actions françaises (décret tertiaire, RE2020, convention citoyenne pour le climat) vont en ce sens. Le bâtiment est au cœur des stratégies pour relever le défi du changement climatique avec l'objectif d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. L'action des professionnels du bâtiment va donc s'intensifier. En parallèle, les bâtiments sont des lieux refuges et des lieux de vie en interaction avec les occupants, usagers et riverains. Ils doivent donc participer à l'amélioration durable des cadres de vie et apporter santé, sécurité, confort, bien-être et services. Ils doivent aussi s'adapter aux évolutions sociétales et à la transformation des territoires. En résumé, le bâtiment va, et doit, donc évoluer. Le secteur va plus axer ses projets vers la rénovation et va étendre ses actions multithématiques pour répondre aux enjeux de la sobriété énergétique, du bas carbone, de la préservation de la biodiversité, de la prise en compte de la santé et du confort des usagers, de la performance économique des territoires, de l'intégration du numérique responsable, et de l'adaptation à l'urgence climatique. Les certifications et labels de Certivéa sont des solutions qui accompagnent les acteurs dans ces mutations.





« Depuis le milieu des années 2000, le groupe Spirit s'est investi dans la qualité durable de ses projets à travers quatre thèmes essentiels : l'écoconstruction, l'écogestion, le confort d'usage et la santé. »

— JACQUES AVENEL, VICE-PRÉSIDENT DE SPIRAL



« L'immobilier neuf, notamment par les constructions du groupe Spirit, contribue chaque année à renouveler 1% du parc français de logements. »

— THOMAS MOREAU, DIRECTEUR RÉGIONAL ALSACE DE SPIRAL (SPIRAL)



**J**acques Avenel est Vice-président de Spiral, l'agence alsacienne du groupe Spirit. Thomas Moreau est quant à lui le Directeur régional. C'est d'ailleurs en Alsace que le premier bâtiment certifié BBC (Bâtiment Basse Consommation) du groupe a été construit.

**Comment l'écologie est-elle prise en compte dans l'immobilier et quelles formes prend-elle ?**

**Jacques Avenel** – Dans le secteur du bâtiment, l'écologie repose avant tout sur le défi du changement climatique, sachant que 45 % de la consommation énergétique proviennent du parc résidentiel et tertiaire, tout comme 25 % des émissions de gaz à effet de serre. Au fil des décennies, les acteurs de l'immobilier ont tendu vers des bâtiments à énergie positive. Aujourd'hui, nous devons intégrer des stratégies bas carbone pour parvenir à baisser les effets de serre de 85 % d'ici à 2050. Pour cela, nous avons des outils comme le label E+C- et des matériaux moins polluants qui sont pris en compte dans les constructions, dans un objectif bio-climatique. Il faut néanmoins garantir aux occupants des bâtiments le meilleur confort en été et, dans le même temps, éviter la climatisation. Enfin, le végétal doit trouver sa place dans les espaces extérieurs et aussi sur les bâtiments, les façades, et par les toitures végétalisées. Cela permet une inertie thermique naturelle et une absorption des eaux pluviales.

**Thomas Moreau** – L'immobilier neuf, notamment par les constructions du groupe Spirit, contribue chaque année à renouveler 1 % du parc français de logements. Aujourd'hui, le secteur est 3 à 4 fois plus sobre qu'il y a vingt ans. En amont du projet, nous prévoyons tous ces aspects et, en aval, nous favorisons le changement de comportement des résidents. Nous intégrons par exemple dans les projets des abonnements aux modes de transport propres.

**JA** – Ajoutons qu'il y a 30 millions de logements anciens. Il existe donc un enjeu fort dans leur rénovation thermique, et c'est là qu'est le véritable challenge des années à venir.

**Le bois représente-t-il une solution d'avenir ?**

**TM** – Bien entendu, c'est une des solutions pour limiter l'empreinte carbone des constructions, mais ce n'est pas la seule.

**JA** – Il s'agit d'un matériau renouvelable, local et qui permet une mise en œuvre rapide. Mais il n'a pas que des avantages. Le coût notamment est plus élevé que la construction traditionnelle, et cette filière est plus étroite et moins concurrentielle. De plus, les contraintes de standardisation en raison de la préfabrication des structures sont nombreuses et enferment souvent l'architecte dans un carcan. Les façades peuvent mal vieillir selon le choix de l'essence, le traitement du bois, la géométrie et l'orientation des façades.

**Quelles sont les solutions du groupe Spirit pour mener à bien des projets écologiques ?**

**JA** – Depuis le milieu des années 2000, le groupe s'est investi dans la qualité durable de ses projets, avec la certification BBC ou encore NF Habitat démarche HQE. Il répond aussi à quatre thèmes essentiels : l'écoconstruction, l'écogestion, le confort d'usage et la santé. Tous ces critères sont pris en compte dans nos programmes.

**TM** – Spirit, et notamment Spiral en Alsace, a toujours pris en compte les critères environnementaux dans ses projets. Nous faisons un choix systématique des solutions les plus vertueuses. Spiral a construit le 1<sup>er</sup> bâtiment BBC dans la région Alsace et aussi le 1<sup>er</sup> du groupe.

**Selon vous, comment l'immobilier peut-il devenir écologique et comment évoluera-t-il ?**

**TM** – En s'imposant par les règlements et par des objectifs encore plus qualitatifs dans l'immobilier neuf. Mais encore faut-il que les élus acceptent de laisser aux opérateurs le choix des solutions les plus vertueuses. Au sens large : il est nécessaire de lancer enfin un grand chantier de la rénovation thermique des bâtiments anciens pour lutter contre les gaz à effet de serre. Même si cela demande du courage et des efforts financiers importants.

**JA** – La demande des clients est forte et les acteurs de l'immobilier s'engagent. À cela il faut bien sûr ajouter les nouvelles réglementations. Le gaz ne pourra plus être utilisé dans l'immobilier neuf collectif dès 2024 par exemple, ce qui nécessitera de trouver d'autres sources énergétiques. Toutes ces évolutions sont inéluctables et souhaitables, mais à condition de trouver le bon rythme. Car si cela va trop vite, le prix de vente des logements augmentera trop brutalement. Ce critère économique est à prendre en compte, pour rester en phase avec le marché.





« L'immobilier évoluera vers des modèles qui intégreront systématiquement les enjeux du développement durable dans toutes les étapes de vie d'un projet. »

— CARMEN ROBERT, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE DE SPIRIT ENTREPRISES



**C**armen Robert est Directrice générale déléguée de Spirit Entreprises, filiale spécialisée dans le secteur tertiaire. Son rôle, au sommet de la chaîne des projets, est notamment de prendre en considération tous les aspects environnementaux.

**Comment l'écologie est-elle prise en compte chez Spirit Entreprises et quelles formes prend-elle ?**

**Carmen Robert** – Spirit Entreprises est l'un des précurseurs en matière d'écologie. Il est le premier promoteur national en immobilier d'entreprise à avoir obtenu une certification environnementale sur un parc d'activités. Intégrer les enjeux écologiques fait partie de notre ADN. Nous concevons et réalisons nos opérations en veillant à limiter leur impact carbone, et ce, quelle que soit la phase d'avancement du projet, de la conception à l'utilisation, en passant par la réalisation. Tous nos projets sont conçus avec l'aide de bureaux d'études spécialisés et d'écologues. Chez Spirit Entreprises, cette démarche se concrétise par l'obtention de labels et certifications internationaux, la mise en place d'aménagements qui répondent à des enjeux multiples : réduction et maîtrise des impacts environnementaux, préservation de la biodiversité, bien-être des usagers, limitation des pollutions, lutte contre le changement climatique...

**Le bois représente-t-il une solution d'avenir ?**

**CR** – Le bois est un matériau qui gagne en popularité d'année en année. Il semble être le matériau par excellence du développement durable de par ses nombreux avantages : peu énergivore, 100 % naturel, matière première abondante et renouvelable. Chez Spirit Entreprises, nous l'utilisons beaucoup et notamment l'essence « le robinier » qui est particulièrement adaptée aux ouvrages extérieurs. Espèce de bois invasive, le robinier est imputrescible, avec une longévité naturelle, ne demandant pas d'entretien, résistant ainsi sans traitement... Nous utilisons aussi depuis plusieurs années des charpentes en bois, dont la prochaine sur notre opération à Serris, sur le territoire de Marne-la-Vallée.

**Quelles sont les solutions de Spirit Entreprises pour mener à bien des projets écologiques ?**

**CR** – Chacune de nos opérations vise des labels ou des certifications internationaux, ce qui implique la mise en place de solutions techniques permettant d'atteindre des objectifs en termes de biodiversité, d'économie d'énergie, de gestion des déchets ou d'eau, ou bien encore de la qualité de vie au travail. Plus concrètement, voici quelques exemples de solutions que nous intégrons à nos opérations pour les rendre plus écologiques : 30 % de la surface de nos parcs sont des espaces paysagers ; nous installons des panneaux



photovoltaïques et des toitures végétalisées à Tremblay-en-France notamment ; nos parcs sont pourvus de nichoirs à oiseaux et d'hôtels à insectes ; nous privilégions l'utilisation de bois issu de forêts gérées durablement ; nous avons une vraie réflexion sur la gestion des déchets et de l'eau... Une démarche initiée très en amont avec les différents acteurs des projets est également une des clés pour mener à bien des opérations plus écologiques.

**Selon vous, comment l'immobilier peut-il devenir écologique et comment évoluera-t-il ?**

**CR** – L'immobilier ne peut pas, il doit devenir encore plus écologique. Il y a urgence à ce que tous les acteurs de l'immobilier, qu'il s'agisse d'immobilier résidentiel ou tertiaire, prennent conscience qu'ils ont un véritable rôle à jouer et qu'ils disposent d'une réelle capacité à faire bouger les lignes. L'immobilier évoluera vers des modèles qui intégreront systématiquement les enjeux du développement durable lors de toutes les étapes de vie d'un projet. Et ce notamment pour l'immobilier d'activité, qui, en contrepartie de la consommation foncière, devra offrir le support pour la mise en place des toitures photovoltaïques et/ou végétalisées.

**Que vous évoque « l'engagement responsable » dans l'immobilier ?**

**CR** – Dans un premier temps, il s'agit d'une prise de conscience des impacts écologiques, économiques et sociétaux que génèrent nos activités. Dans un second temps, cela montre notre capacité à répondre à ces problématiques en menant des actions conjointes avec les différentes parties prenantes et en intégrant des solutions concrètes et mesurables aux projets que nous développons.

**Selon vous, quelle place l'écologie occupe-t-elle dans l'immobilier ?**

**CR** – Depuis plusieurs années l'écologie gagne du terrain dans l'immobilier, il ne s'agit plus désormais d'une tendance, mais bel et bien d'un prérequis. Selon moi, le promoteur doit devenir, plus que jamais, un véritable acteur de la transition écologique.

**Avez-vous des exemples de démarches/d'opérations responsables et/ou écologiques menées par Spirit ?**

**CR** – Nous installons des panneaux photovoltaïques sur nos opérations, des toitures végétalisées et nous multiplions les solutions qui garantissent le respect de la biodiversité, qui optimisent l'efficacité énergétique de nos opérations, tout

« Spirit Entreprises est le premier promoteur national en immobilier d'entreprise à avoir obtenu une certification environnementale sur un parc d'activités. »

— CARMEN ROBERT, DIRECTRICE GÉNÉRALE DÉLÉGUÉE DE SPIRIT ENTREPRISES

en prenant en compte la santé et le confort des usagers. De plus, la plupart de nos opérations visent des labellisations et des certifications aux cahiers des charges très exigeants (gestion des eaux pluviales, traitement des espaces verts...).

**Sur le marché de l'immobilier, quelle innovation sur ce sujet vous a le plus marquée au cours de votre carrière ?**

CR – La manière de faire de l'immobilier a beaucoup évolué : les modes constructifs, les matériaux utilisés... Le tout étant en perpétuel renouvellement, une seule chose reste constante : le sens des responsabilités que nous prenons.

**Selon vous, quels sont les principaux enjeux auxquels l'immobilier devra répondre dans les prochaines années, en lien avec cette thématique ?**

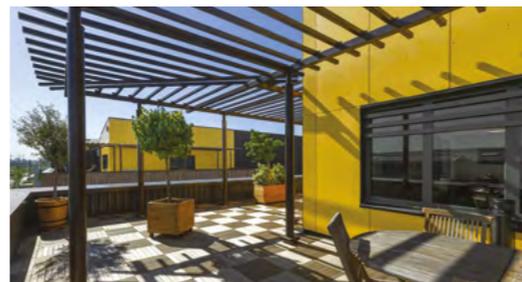
CR – Je pense que l'immobilier devra répondre à des critères de plus en plus exigeants, mais surtout mesurables, notamment en ce qui concerne les performances des bâtiments (efficacité énergétique, utilisation de matériaux renouvelables, gestion des déchets, QVT, mobilité douce...). Je pense qu'à terme la réflexion ne se limitera plus simplement à l'échelle du bâtiment.

**Comment y parvenir ?**

CR – Il faut essayer d'appréhender les différentes problématiques du développement durable dans leur globalité sans les subir ou les vivre comme une contrainte, mais plutôt comme une façon de préparer l'avenir. Insuffler de l'innovation dans les projets peut être une réponse à ces enjeux.

**Comment pouvons-nous rendre nos opérations immobilières plus durables ?**

CR – Tout d'abord, cela demande de concevoir des produits modulables, flexibles, menant vers un changement dans les modes de consommation de l'immobilier, vers une tertiarisation dans le temps. Il sera également nécessaire de réduire l'impact de nos opérations à travers des solutions respectueuses de l'environnement.



# 02

MIXITÉ &  
NOUVEAUX  
USAGES



## La liberté de penser des villes qui vous ressemblent

**P**artenaires des territoires, nous concevons des lieux adaptés aux aspirations d'aujourd'hui et aux besoins de tous.

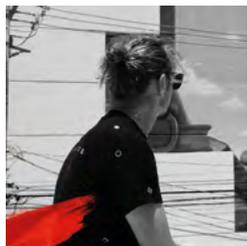
À l'ère de la dématérialisation, à l'heure où chacun aspire à plus de liberté et de flexibilité, notre métier est de concrétiser de nouvelles façons de vivre les villes, des villes où la pierre et les services s'harmonisent naturellement.

Nous concevons de nouvelles manières de vivre les villes, des territoires modulaires et fédérateurs mieux adaptés aux aspirations d'aujourd'hui.

Nous pensons que la ville éclatée, stratifiée, est un modèle du passé. En rassemblant les usages, en développant des services, nous créons de véritables lieux de vie, nous

redonnons une âme conviviale aux territoires. Concevoir de meilleures façons de vivre la ville, c'est la mission que nous menons avec l'ensemble de nos partenaires.

**Pour étayer les besoins actuels et futurs des habitants et des utilisateurs des bâtiments, nous donnons la parole à ceux qui pensent la ville et l'ont vue évoluer à différents égards, de la première pierre aux espaces de création qu'elle offre.**



« L'important est de communiquer avec les promoteurs, les propriétaires, de comprendre comment les gens ressentent cet art. »

— SETH, STREET ARTIST FRANÇAIS

« Il faudrait anticiper davantage la présence de l'art en amont des constructions. »

— SETH, STREET ARTIST FRANÇAIS

 Interview

Découvrez l'interview vidéo de Seth.



**S**eth, de son vrai nom Julien Malland, est un street artist français reconnu en France et hors de nos frontières. Ses œuvres, qui mettent le plus souvent en scène l'enfance, sont à découvrir dans différents pays, d'où son surnom de « globe painter ». Son expérience de 20 ans, à la fois dans l'art pictural et dans la ville, nous permet de comprendre comment l'immobilier peut se réinventer.

**Dans votre art, comment traduisez-vous les évolutions/la réalité de la ville ?**

**Seth** – En général, j'essaie de m'adapter au mieux, car les endroits sont tous différents. J'intègre mes personnages dans des bâtiments neufs ou anciens. Mon but est de faire découvrir la ville avec mes peintures. Je joue ainsi avec les bâtiments et l'architecture. À travers mon travail, j'ai par exemple montré comment la vieille ville de Shanghai disparaît peu à peu. Pour moi, la ville est comme une toile, mais elle n'est pas blanche et je dois m'adapter.

**Comment les acteurs de la ville influencent-ils votre créativité artistique ?**

**S** – Au départ, je ne demandais pas d'autorisation. Mais en évoluant, j'ai changé ma manière de procéder, car l'important est de communiquer avec les promoteurs, les propriétaires,

de comprendre comment les gens ressentent cet art. Parfois, je dois trouver un équilibre entre ce qui me plaît et ce qui pourra plaire. Pour cela, je crée un lien avec les acteurs de la ville qui me permet de garder une liberté artistique.

**Comment le street art se met-il au service de l'espace urbain ?**

**S** – J'essaie de rendre la ville plus ludique, moins systématique. Le processus diffère selon les villes. À Brasilia, la ville n'est pas propice à la promenade. Dans ce cas, il faut la repenser avec cette notion de liberté. Et cela d'autant plus que les habitants en ont besoin. La peinture donne de l'oxygène ! Dans un lieu comme la rue Mouffetard à Paris, tout est dû plus ou moins au hasard, et on découvre toujours quelque chose de nouveau.

**Comment intégrer au mieux l'art dans les constructions futures ?**

**S** – Jusqu'à maintenant, lorsque l'on s'exprime sur des murs, ce sont des bâtiments qui ont déjà été pensés. Dans des quartiers HLM en rénovation, on fait souvent appel à nous pour peindre des murs. Aujourd'hui, on fait encore appel aux street artists pour peindre les murs anciens, pour cacher la misère, alors qu'il faudrait anticiper sur les constructions. À l'avenir, il serait intéressant de penser les bâtiments en intégrant l'art dans les projets, sans penser seulement aux éléments fonctionnels.

**Quelles évolutions de la ville avez-vous constatées à travers votre art ?**

**S** – Depuis quelques années, on constate surtout la disparition des quartiers populaires et des petits commerces. Les centres-villes sont abandonnés au profit de zones périphériques. Il faudrait donc trouver des solutions pour redonner une vie dans les centres, les redécouvrir avec l'art, à travers des parcours de street art par exemple, et en faire des lieux touristiques. Peindre dans certains quartiers permettrait d'aider les commerces. Rue Mouffetard à Paris, j'ai conçu mes interventions de cette manière, comme dans ce magasin qui vend des mugs à l'effigie d'une de mes œuvres. Les habitants se sont approprié mes peintures, et c'est le plus important.



PERSONNALITÉ PUBLIQUE





## « On réside dans la modernité »

— NINA DUFRENE, RÉSIDENTE DANS UN ESPACE DE COLIVING



**N**ina Dufrene est Planneur stratégique au sein d'une agence de communication. Elle vit avec son compagnon dans un espace de coliving depuis plusieurs mois. Elle témoigne ici des particularités de ce nouveau mode de vie.

### Dans quel espace de coliving vivez-vous ?

**Nina Dufrene** – Je vis dans un duplex en coliving, au sein d'une maison à Paris. Elle est gérée par une entreprise danoise « LifeX ». Le principe est né au Danemark, un pays très avancé sur la question du vivre ensemble. L'entreprise s'est d'ailleurs implantée dans la plupart des grandes villes d'Europe : Londres, Copenhague, Vienne et Paris. Nous avons une chambre à nous et sommes cinq en tout dans la maison, avec les espaces de vie communs et trois salles de bain.

### Quels sont les services et autres avantages de cet espace ?

**ND** – Le loyer est « all inclusive » et comprend le ménage régulier et des biens de première nécessité (lessive, café, huile d'olive, etc.) Nous avons par ailleurs accès à une application « Issue » pour signaler toute panne. Les habitants de la maison font des activités ensemble, et pour cela nous avons un budget alloué.

### Quels sont les profils des habitants ?

**ND** – Les espaces sont pensés pour des freelances ou des expatriés qui ne sont pas figés dans un endroit. Ils s'approprient plus facilement un lieu éphémère, déjà meublé. C'est en quelque sorte un mix entre la location et les hôtels, tout en se sentant vraiment chez soi. Nous vivons à deux, mais ce n'est pas commun qu'un coliving de ce type accepte les couples. Par contre, l'âge n'est pas un critère. Les habitants ont entre 26 et 41 ans dans notre résidence.

### Comment avez-vous décidé de vivre dans un lieu comme celui-ci, le hasard ou une volonté de votre part ?

**ND** – C'est une somme d'éléments. Nous connaissons des gens qui habitent en coliving à Berlin. De plus, j'ai travaillé dans l'immobilier à Marseille et j'ai rencontré les dirigeants d'une entreprise qui ont bâti un grand complexe, « Babel Community ». Il s'agit à la fois d'un coliving, mais aussi d'un espace de coworking. Il y a des salles de sport, des événements. Ils ont poussé très loin le concept. Pour résumer, les services sont déjà dans les murs. Enfin, une connaissance s'est intéressée à la question et a écrit un livre sur le sujet. Le coliving m'est apparu comme une manière innovante de se loger, et plus accessible. On réside dans la modernité !

### Est-ce pour vous un mode de vie pérenne ?

**ND** – Pas personnellement, car nous avons envie de devenir propriétaires. Mais cela permet de se projeter pour de longs mois et de trouver un logement à Paris avec moins de difficultés. À l'époque, j'étais en période d'essai et mon compagnon est freelance. Même avec de très bons revenus, cela ne suffit pas dans la location traditionnelle. Aujourd'hui, tout le monde ne connaît pas le coliving et je pense qu'un travail d'évangélisation est nécessaire pour montrer les avantages de ce modèle. C'est très confortable grâce aux services, et cela permet de se concentrer sur d'autres choses.





« Le logement doit apporter de nouveaux modèles, trouver des alternatives au logement traditionnel avec des loyers « all inclusive » et sans engagement. »

— **RODOLPHE L'HOTELLIER**, DIRECTEUR DES GRANDS PROJETS MIXTES ET GÉRÉS DE SPIRIT



**R**odolphe L'Hotellier est Directeur des grands projets mixtes et gérés au sein du groupe Spirit.

**Quels sont aujourd'hui les marqueurs essentiels des évolutions de l'immobilier ?**

**Rodolphe L'Hotellier** – Les villes connaissent une pénurie chronique de logements. Les conditions d'accès, que ce soit à la location ou à l'achat, sont de plus en plus difficiles et s'ajoutent désormais à la crise sanitaire. En parallèle, l'offre traditionnelle ne répond plus pleinement à leurs nouveaux usages dans le domaine des services, du travail et de la consommation. Il est donc fondamental de repenser et de mixer les fonctions nécessaires à une ville. La population des seniors, quant à elle, est en forte augmentation : les + 65 ans représentent aujourd'hui 20 % de la population, ils seront 25 % en 2040. Ils vivent mieux, en meilleure santé et ont le souhait d'être moins isolés. Enfin, les étudiants et les personnes en transition de vie (veufs, divorcés, célibataires, les familles monoparentales) composent désormais la moitié de la population ! Par choix ou non, les jeunes sont célibataires plus longtemps, préfèrent l'usage à la possession, et sont consommateurs de services. Ils sont davantage tournés vers le collaboratif et le solidaire. Le logement doit donc apporter de nouveaux modèles, trouver des alternatives au logement traditionnel avec des loyers « all inclusive » et sans engagement, comprenant les services, les assurances, etc.

**Comment l'aménagement peut-il répondre aux nouveaux besoins des habitants pour télétravailler et se déplacer sans polluer ? Faut-il redensifier la ville avec les services et les commerces ?**

**RH** – Il est important de tout reconcentrer, de mixer les fonctions pour vivre et travailler, consommer local et réduire d'autant les temps de transport. Cette ambition nécessite une volonté politique pour imposer une mixité d'usage à l'échelle du bâtiment, de la rue, du quartier, de la ville, et favoriser les circuits courts.

**Avec le télétravail, l'immobilier d'entreprise va-t-il résister ? Comment doit-il évoluer ?**

**RH** – L'immobilier d'entreprise résistera bien sûr, car on aura toujours besoin d'endroits pour travailler. Mais quel sera le modèle ? Nous n'avons pas encore la réponse. À l'évidence, le télétravail s'est imposé à tous, les entreprises ont dû réagir contraintes et forcées et il n'y aura pas de retour en arrière. De plus, l'heure est à la mobilité, pour travailler chez soi ou bien depuis un tiers lieu. Les entreprises comme les aménageurs cherchent et innovent pour trouver la bonne solution et les investisseurs attendent de voir ce qui se passera ces prochains mois avant de prendre des décisions.



**Pouvez-vous nous expliquer ce qu'est le coliving et en quoi il représente une solution d'avenir ?**

**RH** – Le coliving est un concept de résidence gérée par un exploitant, à mi-chemin entre l'habitat traditionnel et hôtelier. Il est composé d'unités de vie privatives comprenant une chambre et une salle de bain, à l'intérieur de grands appartements, où le séjour et les cuisines sont partagés. La clientèle visée est extrêmement large : étudiants, jeunes actifs, population en transition de vie ou en mobilité professionnelle, voire une population senior. La résidence offre également, la plupart du temps, un rez-de-chaussée actif qui propose des services et des espaces de convivialité, pour les résidents et une clientèle extérieure : espace de coworking, restauration légère, fitness, bibliothèque, etc. Le coliving répond dès lors à la problématique des services en offrant des niveaux de tarifs concurrentiels. Il facilite les échanges, la convivialité. C'est, à mon sens, un produit qui a un avenir prometteur. En l'espace de cinq ans, beaucoup d'opérateurs ont industrialisé le process.

**Quelles sont les priorités du groupe Spirit pour répondre aux nouveaux usages ?**

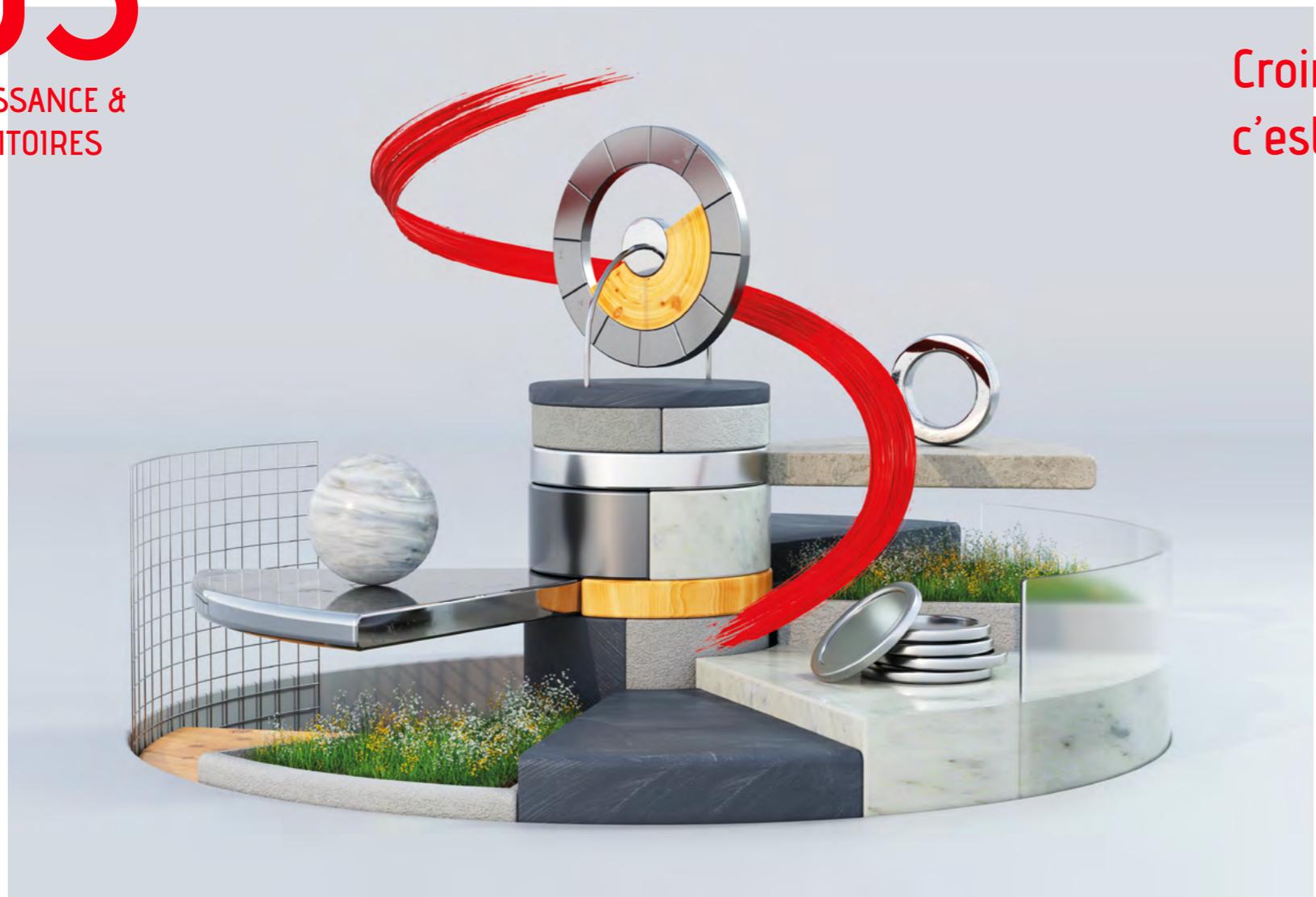
**RH** – Spirit a pris part à ces évolutions en créant, en octobre 2019, une direction des grands projets mixtes et gérés pour favoriser les synergies avec ses métiers historiques (le

logement, l'immobilier d'entreprise et les parcs d'activités, et sa foncière) et développer des opérations immobilières répondant à ces nouveaux usages. Soutenue par la foncière, notre stratégie est d'œuvrer au développement de produits gérés : résidences étudiantes, seniors, coliving, de tourisme, d'affaires et hôtels. Une opération mixte (RSE, RTA et bureaux) est actuellement en travaux au Havre et diverses autres sont en montage à Nanterre, Bagnolet et Mougins. De nouveaux projets mixtes et gérés sont à l'étude et devraient se concrétiser courant 2021.



# 03

## CROISSANCE & TERRITOIRES



## Croire en la valeur de nos territoires, c'est ça l'esprit de la reprise

**A**ttachés à notre patrimoine et ancrés dans nos territoires, nous avons plus que jamais la responsabilité de les développer.

La solidité financière et l'indépendance de Spirit nous permettent de mener des projets ambitieux qui insuffleront l'énergie nécessaire à la reprise des activités urbaines. Une vision que nous inscrivons dans une démarche et une volonté solidaires. Pour que les territoires évoluent dans la durée et résistent aux rouages du temps, nous avons plus que jamais la responsabilité de les développer.

Nous nous faisons un devoir d'être moteur de la reprise économique. En imaginant des mécaniques d'aménagement vertueuses et durables, nous assurons la pérennité des territoires. En y investissant, en les valorisant nous leur offrons une attractivité nouvelle,

une âme dynamique et fertile. Développer et valoriser les territoires, c'est la mission que nous menons avec l'ensemble de nos partenaires.

**Pour cela, il est essentiel de comprendre les évolutions du marché de l'immobilier à travers les nouveaux acteurs qui bousculent les habitudes et les opportunités qui nous tendent les bras si nous savons les saisir.**



« Les acteurs du numérique se sont placés en intermédiaire pour insuffler plus de confiance par rapport à des acteurs chers et inefficaces, à tort ou à raison. »

— JOËLLE TOLEDANO, ÉCONOMISTE, LAURÉATE DU PRIX DU LIVRE D'ÉCONOMIE 2021



**J**oëlle Toledano est Professeur émérite d'économie, Docteur en mathématiques et en sciences économiques. Elle a effectué une double carrière, à l'Université et en entreprise. Elle est l'auteur du livre « GAFA, reprenons le pouvoir ! », lauréat du prix du livre d'économie 2021. Elle aborde ici, pour Spirit, l'économie du numérique dans l'immobilier.

**Joëlle Toledano** – En matière de services liés à l'immobilier, le numérique a une place très importante, tout comme la disponibilité des réseaux, de la fibre optique, de la 5G. Ce sera nécessaire pour le coworking ou encore le coliving. Il faut aussi ajouter la question du partage des ressources : tous les sujets autour des conciergeries, physiques ou virtuelles. Un autre aspect est important dans le numérique. Amazon est, par exemple, un acteur dont l'action conduit à restructurer violemment le commerce, pas forcément le petit commerce, mais les grandes surfaces. L'immobilier doit donc s'adapter au développement du e-commerce, notamment à travers des lieux intermédiaires de stockage et de logistique.

Quant à la Smart City : c'est le vieux rêve de la domotique ! J'attends encore de voir comment cela va se concrétiser. Les acteurs numériques ont pris le problème de l'immobilier à l'envers en se basant sur les « irritants » des clients : le manque de confiance, les difficultés des syndicats, celles liées aux agences et aux promoteurs. Autrement dit, ils se sont

placés en intermédiaire pour insuffler plus de confiance par rapport à des acteurs chers et inefficaces, à tort ou à raison. À cet égard, le numérique s'inscrit comme une intermédiation. Si je dois donner un conseil : c'est de mettre le client au centre ! Les GAFA ont réussi sur ce critère. Uber a marqué des points parce que le service client des taxis n'était pas là : un manque d'amabilité pour certains et une difficulté pour payer. L'immobilier ne doit donc pas manquer son rendez-vous.



Prix du livre d'économie 2021





« Dans la conjoncture actuelle, l'immobilier, actif réel par excellence, constitue un actif particulièrement attractif dans l'allocation des portefeuilles d'investissement. »

— PIERRE SCHOEFFLER, ÉCONOMISTE, SPÉCIALISTE EN ALLOCATION D'ACTIFS

« Il faudra privilégier les bâtiments à usages flexibles. »

— PIERRE SCHOEFFLER, ÉCONOMISTE, SPÉCIALISTE EN ALLOCATION D'ACTIFS



**P**ierre Schoeffler est économiste et analyste financier, spécialiste en allocation stratégique d'actifs. Il est Senior advisor à l'IEIF, l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, et Conseiller du Président La Française.

**Dans quelles mesures l'immobilier va-t-il pouvoir rebondir après la crise, sur chaque secteur (immobilier résidentiel, bureaux, immobilier géré, commercial, grands équipements...)?**

**Pierre Schoeffler** – La crise de la Covid-19 se répercute très différemment sur l'immobilier résidentiel et l'immobilier d'entreprise. L'immobilier résidentiel n'a pas été encore impacté, il est même relativement renforcé pour le moment en raison du télétravail. Il est devenu le segment défensif de l'immobilier comme le comportement en bourse des foncières européennes spécialisées en logements le démontre. Est-ce que cela va durer ? Je ne pense pas de façon globale. L'immobilier résidentiel est très dépendant de l'évolution du revenu des ménages, et ce revenu a été globalement préservé dans toute la zone euro, à part en Italie et en Espagne. Les difficultés éventuelles pourraient intervenir en 2021 et 2022 si le chômage augmente fortement lorsque le bouclier de protection des mesures d'endiguement fiscales sera progressivement levé. Le résidentiel « géré », que ce soit du « coliving », des résidences seniors ou autres formes d'offre de services (à l'exception des résidences de tourisme qui risquent d'être durablement affectées), devrait s'en sortir

assez bien. L'immobilier de bureaux subit, en revanche, de plein fouet les incertitudes liées également au télétravail mais de façon négative avec une demande de mètres carrés qui pourrait structurellement baisser. L'immobilier commercial subit, lui, les incertitudes liées au développement du e-commerce. Certains formats comme la distribution alimentaire, le commerce de proximité ou les parcs d'activités sont relativement gagnants, mais les centres commerciaux à trop faible zone de chalandise sont perdants. Quant à la logistique, les grands centres aéroportuaires, en lien direct avec le commerce mondial, souffrent. Mais les plateformes régionales profitent du besoin de stockage de proximité apparu durant la crise, et la logistique du dernier kilomètre est la grande gagnante grâce au e-commerce.

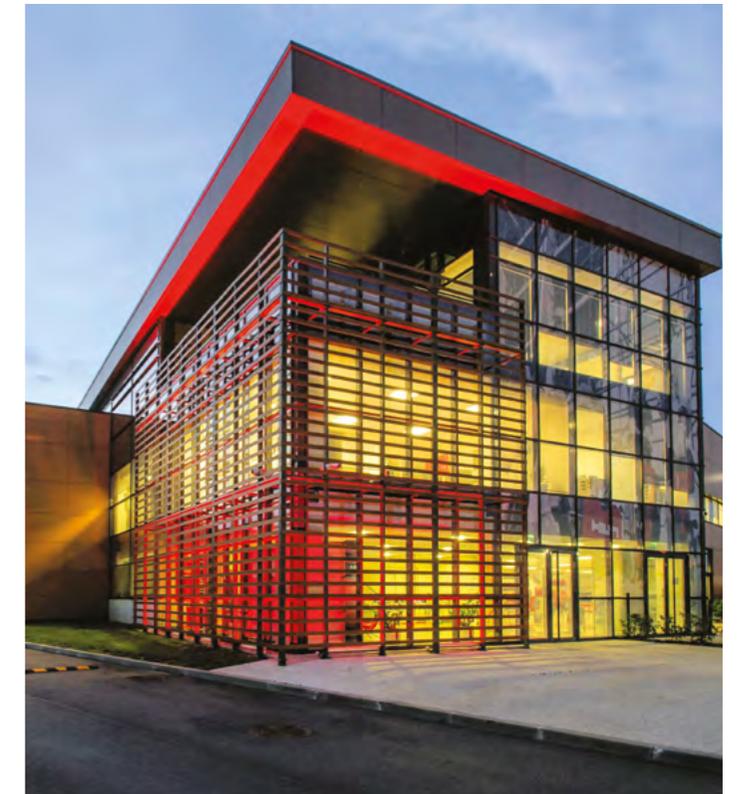
**Quels devraient être les projets prioritaires du monde de l'immobilier en 2021 ?**

**PS** – La notion encore un peu floue de ville durable et intelligente va venir sur le devant de la scène avec la nécessaire transition vers une économie bas-carbone. La conception des immeubles sera optimisée par la mise en pratique du double numérique (« Building Information Modeling ») qui permet des économies substantielles de temps de construction et permet de prévoir des usages flexibles, clé de la nécessaire adaptation du parc immobilier. La construction fera appel aux techniques de recyclage systématique (« Cradle to Cradle »). La mise en réseau des fonctionnalités des immeubles

(« Internet of Things ») permettra d'améliorer la gestion des bâtiments, d'économiser les consommations d'énergie et d'éviter des coûts de maintenance. La mise en réseau des immeubles eux-mêmes avec leur environnement (« Smart City ») accroîtra la transparence du marché immobilier. Les transactions immobilières seront aussi facilitées par une meilleure appréhension des prix de marché (« Automated Valuation Models ») et l'adoption de procédures efficaces et rapides de cession et d'acquisition (« Blockchain »).

**Dans un monde instable économiquement, l'immobilier restera-t-il un secteur porteur d'avenir au plan économique ou comme vecteur de la transformation ?**

**PS** – Dans la conjoncture actuelle, caractérisée par de grands déséquilibres financiers provoqués par la montée de l'endettement des états et des entreprises, l'immobilier, actif réel par excellence, constitue un actif particulièrement attractif dans l'allocation des portefeuilles d'investissement. L'investisseur immobilier tirant sa rémunération de la rente locative se comportera de plus en plus comme un opérateur immobilier rajoutant et facturant des services aux usagers locataires, l'immobilier de détention passe en mode opérationnel d'immobilier géré. Le métier d'investisseur immobilier deviendra plus exigeant, plus engageant mais les nouveaux outils permettront une gestion des risques très fine. L'innovation sera un élément essentiel pour s'adapter.





« Spirit s'inscrit comme un acteur dynamique de la croissance qui réinjecte dans l'économie près de 150 M€/an. »

— MATHIAS BERTOJO, PRÉSIDENT DU COMITÉ STRATÉGIQUE DU GROUPE SPIRIT



**M**athias Bertojo est Président du comité stratégique du groupe Spirit.

**Dans quelle mesure l'immobilier va-t-il pouvoir rebondir après la crise ?**

**Mathias Bertojo** – L'immobilier a été impacté de façons différentes en fonction de ses métiers, des classes d'actifs et de la géographie. En règle générale, les actifs immobiliers les plus récents répondant au mieux aux attentes de leurs utilisateurs et situés aux meilleurs emplacements ont mieux résisté que des actifs de moindre qualité. Mais les projets de constructions et les instructions des autorisations administratives ont pris du retard, surtout lors du premier confinement. Nous pouvons analyser les rebonds par classes d'actifs. La logistique est boostée par le commerce sur Internet tout comme les locaux d'activités qui en sont le proche cousin, les actifs liés à la santé, pour des raisons évidentes, ont bien traversé la crise. En ce qui concerne l'immobilier résidentiel neuf, la crise s'est traduite par une baisse du nombre de projets face à une demande de neuf solvable. Cette tendance a été accentuée par l'intervention des investisseurs institutionnels et bailleurs sociaux qui ont alors acheté massivement. Les bureaux, quant à eux, nous semblent surtout impactés par un usage temporaire et massif du télétravail. Pour l'instant, il n'y a pas de fortes décotes à attendre et surtout pas dans les secteurs *prime*. Mais l'expérience du télétravail devrait entrer dans les

mœurs progressivement au cours des prochaines années, notamment au gré des échéances des baux commerciaux, ce qui ne sera pas sans conséquence. Les actifs de type hôtels liés au business ou au tourisme international ont été fortement touchés. Mais le volume important de capitaux intéressés par ces actifs engendre une force de rappel qui devrait contrer ou compenser sans trop de délais des baisses de valeur possibles. Les commerces enfin, qui regroupent aussi bien les grands centres commerciaux que les pieds d'immeubles, étaient déjà touchés en valeur avant la crise. En effet, la compétition entre commerce physique et commerce électronique et le développement de ce dernier valorisent les actifs permettant la livraison (logistique et petite logistique) et pénalisent la classe d'actifs des commerces. Nous avons la conviction que le rebond interviendra pour les meilleurs actifs, mais plus tardivement.

**Sur quelles bases économiques et sociales doit-il se réinventer ?**

**MB** – L'engouement pour les espaces extérieurs, le développement du télétravail et l'accentuation rapide de la digitalisation sont vraisemblablement les trois tendances de fond qui devraient faire évoluer l'immobilier. Le sujet des espaces extérieurs est déjà bien anticipé par la construction neuve. En effet, les projets résidentiels neufs comprennent déjà des espaces extérieurs pour tous leurs lots ou quasiment. Toutefois, les espaces collectifs et notamment les espaces

extérieurs collectifs (roof-top, vergers communs) devraient se multiplier. Le télétravail et la digitalisation, quant à eux, devraient faire évoluer la morphologie des ensembles de bureaux, et voir ainsi leurs surfaces à usage personnel ou individuel diminuer au profit de lieux d'échanges collectifs (salles de réunion / auditoriums de tout type / salles de créativité / show-room / lieux de réception...). Ce mouvement pourrait entraîner la transformation des immeubles existants, voire la mise au rebut pour recyclage et changement d'usage de certains d'entre eux. On peut également imaginer une décompression des open-spaces les plus denses pour des raisons d'ordre sanitaire. Une « décentralisation » immobilière des entreprises semble envisageable grâce à l'existence de « tiers lieux » situés à proximité des habitations et dédiés au travail, des centres de coworking où les collaborateurs pourraient se retrouver sans nécessairement se déplacer jusqu'au siège social de leur entreprise.

**Quels sont les projets les plus prioritaires du monde de l'immobilier ?**

**MB** – En prenant du recul par rapport à cette crise, quatre priorités semblent se dégager et celles-ci n'ont pas une compatibilité évidente entre elles, à première vue. Une première est la réindustrialisation de notre pays, notamment pour des activités de type stratégique : production de médicaments et produits de première nécessité. Cela peut

« Nous avons la conviction que le rebond interviendra pour les meilleurs actifs, mais plus tardivement. »

— MATHIAS BERTOJO, PRÉSIDENT DU COMITÉ STRATÉGIQUE DU GROUPE SPIRIT

se traduire dans l'immobilier par le fait de favoriser les sites de production de taille intermédiaire. Une deuxième est une prise en compte de plus en plus forte des contraintes environnementales dans les projets de développement et d'urbanisme. Une troisième est la relance de notre économie. Enfin, la dernière est le développement des zones urbaines à usage mixte alliant : immeubles résidentiels ; immeubles tertiaires (bureaux et activités voire logistique) ; commerces ; services et services publics, etc. En effet, sur le plan urbanistique, une question se pose : celle des grands ensembles à typologie d'immobilier unique. Pour des raisons sanitaires, mais aussi de mieux vivre, il semble que l'avenir soit plus aux ensembles multiples alliant différents usages dans une diversité équilibrée.

#### Quel rôle jouera le groupe Spirit dans la reprise et les évolutions immobilières à venir ?

MB – Spirit dispose d'atouts afin de relever le défi des évolutions immobilières à venir. Spirit est un développeur capable de se positionner sur une vaste gamme de projets d'envergures diverses et de typologies variées (résidentiel / tertiaire / locaux d'activités / résidences gérées : services, seniors, étudiantes / ...) ; il est donc à même de répondre à une recherche de plus de mixité des zones urbaines. Spirit est le développeur leader de parcs d'activités en Île-de-France et intègre déjà une forte composante écologique dans ses

projets : utilisation du bois en façade et en structure ; prise en compte du bien-être des utilisateurs ; implantation de panneaux photovoltaïques en toiture ; implantation d'hôtels à insectes et d'essences d'arbres choisies sur les sites dans un souci de préserver la biodiversité. Il est donc à même de participer à une réindustrialisation verte de notre territoire. Spirit est un acteur dynamique de la croissance qui réinjecte dans l'économie près de 150 M€/an ; rémunère 2 000 à 3 000 foyers (collaborateurs directs et partenaires). Attaché aux principes de la RSE, il développe chaque année des immeubles résidentiels qui logent 4 000 personnes. Il héberge par ailleurs annuellement 3 000 emplois dans des immeubles tertiaires neufs. Enfin, par son activité de fund management, il est à même de lever des centaines de millions d'euros pour financer l'immobilier de production et d'habitation sur le territoire français. Spirit nous semble donc en lui-même un vecteur de la reprise.





## CONCLUSION

**Nous avons ici fait le pari d'écouter tout le monde, de ne pas nous arrêter aux acteurs de l'immobilier, afin d'avoir une vision large et, sinon complète, au moins diverse et hors des sentiers battus.**

Bien sûr, nous ne partageons pas chacune des idées et certains éléments peuvent même nous paraître éloignés de la réalité immobilière, convenue. Mais nous avons été interpellés par ces points de vue. C'est d'ailleurs dans cette complémentarité des avis et des attentes que naît l'espoir d'un monde meilleur, plus accueillant, plus inclusif.

Ce premier travail de co-construction pose les bases d'une démarche plus étendue où votre avis est aussi essentiel. Nous sommes donc heureux de vous inviter à partager vos réflexions sur l'avenir de l'immobilier. Le QR code présent ci-dessus vous dirigera vers un formulaire que vous pourrez remplir. Nous vous remercions par avance de nous livrer vos attentes et vos propositions.



[Découvrir notre univers](#)

Venez découvrir notre univers et nous transmettre un message.

#### LÉGENDES PHOTOS ET COPYRIGHTS :

**p.1** Parc Spirit Graham Bell – Bussy-Saint-Georges (77) – Architectes : Pastia & Paunescoux, Valéry Totescot  
Aménageur : EpaMarne – Patrimoine Spirit

Jardin Japonais - Lyon (69) - Architecte : cabinet Marikaï  
Clé en main Tedis – Villebon-sur-Yvette (91) – ORY  
Architecture – Aménageur : SASPA

**p.2 - 3** Les Allées du Parc – Bobigny (93) – Cabinet  
Di Fiore & Pablo Katz Architecture  
Les Jardins du Canal - Les Pavillons-sous-Bois (93) –  
Architecte : Patrick Schweitzer

Spirit Business Cluster – Corneilles-en-Parisis (95) –  
ORY Architecture – Aménageur : Grand Paris  
Aménagement – Patrimoine Spirit

CPI Foncière Logement – Nanterre (92) – Architecte :  
Daquin Ferrière & Associés

**p.4** La Résidence du Parc – Stains (93) – Architecte :  
Jean-Christophe Tougeron

**p.6 - 7** Clé en main Bio c' Bon – Athis-Mons (91) –  
ORY Architecture – Aménageur : Groupe ADP

**p.10** © Association Océan Polaire

**p.12** Spirit Business Cluster – Tremblay-en-France (93) –  
Architecte : Anne Carcelen – Land'Act - Aménageur :  
Grand Paris Aménagement – AeroliansParis –  
Patrimoine Spirit

**p.14** La Pergola – Chanteloup-en-Brie (77) – Cabinet  
Palissad Architecture

**p.17** Plein Ciel – Strasbourg (67 – Denu & Paradon  
Architecture

**p.19** Parc Spirit de Lamirault – Collégien (77) – Architectes :  
Brenac & Gonzalez, Valéry Totescot – Aménageur : EpaMarne

**p.20** Spirit Business Cluster – Corneilles-en-Parisis (95) -  
Architecte : ORY et Associés – Aménageur :  
Grand Paris Aménagement

**p.21** Clé en main HMD – Tremblay-en-France (93) – ORY  
Architecture – Aménageur : Grand Paris Aménagement –  
Patrimoine Spirit

**p.24 - 25** © Julien Malland

**p.27** Villa des Chênes – Suresnes (92) – Architecte :  
Alain Bourcier

**p.29** Les Rives de l'Etoile – Strasbourg (67) –  
BIK Architecture

EPHAD Le Pastourel – Bessières (31) – Justin –  
Defos Du Rau Architecture – Gestionnaire : Korian

**p.32** © Odile Jacob

**p.33** Clé en main Bafa – Bondoufle (91) –  
ORY Architecture – Aménageur : Grand Paris Sud

**p.35** Clé en main Hilti – Bois-d'Arcy (78) –  
Architecte : Mathieu Vermeulen – Aménageur : Grand Paris  
Aménagement - Patrimoine Spirit

**p.36** Le Savoy – Avon (77) – Patrimoine Spirit

**p.39** Parc Spirit du Canal de l'Ourcq – Noisy-le-Sec (93) –  
Architecte : Richez – Associés – Séquano Aménagement –  
Patrimoine Spirit

**p.40** Clé en main Sitour – Corneilles-en-Parisis (95) –  
ORY Architecture – Aménageur : Grand Paris Aménagement –  
Patrimoine Spirit

Les Calanques de Saint-Aygulf – Saint-Aygulf (83) -  
Architecte : Frédéric Pasqualini

Les Jardins de Flore – Strasbourg (67) – Architecte :  
Patrick Schweitzer

#### MENTIONS LÉGALES :

Visuels non contractuels DR – © Spirit 2021 –

Tous droits de reproduction interdits.

Spirit RCS 348 802 398 – Conception graphique :

Sweet Punk - 01/2021

#### GRUPE SPIRIT

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

[www.spirit.net](http://www.spirit.net)



La crise sanitaire de la Covid-19 est un défi pour l'économie tout entière. L'immobilier n'a pas fait exception. Mais prenons aujourd'hui du recul. Mieux encore, voyons plus loin que cette période. Imaginons dès à présent le monde de demain, ses défis écologiques et humains, et les aspirations de chacun d'entre nous.

Cet ouvrage vous propose de découvrir des réflexions profondes sur notre secteur et notre place au sein de la vi(II)e. Il donne la parole à des collaborateurs de Spirit, à des experts et à des personnalités étonnantes, parmi lesquelles l'explorateur Jean-Louis Étienne, le street artist Seth et la professeure émérite en économie, Joëlle Toledano, détentrice du prix du livre d'économie 2021. Ce recueil se nourrit de leurs réflexions, de la réalité d'aujourd'hui, et des attentes pour demain.

Toutes ces discussions nous ont enthousiasmés, nous ont interpellés, nous ont nourris d'espoir tout en menant une réflexion de fond sur l'avenir de l'immobilier!

[Découvrir notre univers](#)