

Spirit Entreprises

Réconcilier activité économique et urbanisme

Leader du parc d'activités en France, Spirit Entreprises est un acteur majeur du développement économique des territoires. Historiquement présent en Ile-de-France, et depuis ces dernières années en régions, Spirit Entreprises propose des solutions immobilières innovantes qui créent de la valeur pour les entreprises et les territoires. Comme l'explique sa présidente Carmen Bertojo, la société prêche une attention toute particulière à l'innovation environnementale et architecturale, et développe une politique d'insertion d'œuvres d'art sur ses opérations en cours et futures.



Carmen Bertojo

Comment Spirit Entreprises contribue-t-il au développement économique des territoires ?

Carmen Bertojo : Chez Spirit Entreprises, nous jouons un rôle clé dans l'attractivité des territoires en conciliant activités économiques et urbanisme. Grâce à nos opérations, nous contribuons à dynamiser le tissu industriel en accueillant des PME/PMI de différents secteurs. Cette diversité d'entreprises permet de créer des synergies entre elles, favorisant ainsi l'innovation et la croissance économique. De plus, nos opérations génèrent des emplois, ce qui rend les territoires plus dynamiques. En moyenne, nous créons un emploi pour chaque 35 mètres carrés d'espace que nous proposons. Nous nous attachons également à comprendre les enjeux spécifiques de chaque territoire et à répondre aux besoins réels des utilisateurs. En nous ancrant dans la réalité locale, nous contribuons au développement économique et à la vitalité des communautés.

L'innovation est une des valeurs de Spirit Entreprises, pouvez-vous nous citer quelques exemples ?

C. Bertojo : Quand on parle de différentes vies des projets, un exemple me vient en tête : en phase chantier, sur deux de nos opérations à Buchelay (78) et à Villebon-sur-Yvette (91), la filiale Spirit Energies a installé un Solar GEM, il s'agit d'un container à panneaux photovoltaïques qui peut produire jusqu'à 300 kWh/jour.

Sur notre opération à Villebon-sur-Yvette (91), nous allons installer un prototype de volant de stockage par inertie cinétique en béton (VOSS) qui remplacera notamment les batteries lithium-ion très consommatrices de métaux et de ressources sous tension.

Ce sont donc des innovations étroitement liées à la préservation de l'environnement ?

C. Bertojo : Dans ce domaine, la démarche très forte de Spirit Entreprises a été impulsée bien en amont du calendrier de la réglementation imposée aux promoteurs. La RSE fait partie intégrante de notre ADN. Nous sommes d'ailleurs le premier promoteur national à avoir obtenu des labels et certifications sur des bâtiments d'activités : une certification HQE (2016), un label Biodivercity (2017) et un label E+C- (2021), comme sur le Spirit Business Cluster de Tremblay-en-France (93).

Ces labels et certifications ne sont pas que des sigles. Ils répondent à des cahiers des charges exigeants et permettent d'intégrer les différents enjeux du développement durable : qualité de vie au travail, efficacité énergétique, protection de la biodiversité, réduction de l'impact carbone, etc.

Quelle est votre expertise en matière de panneaux photovoltaïques ?

C. Bertojo : Notre ambition est d'équiper 100 % de nos toits avec des panneaux photovoltaïques. En ligne avec la réglementation et avec notre volonté de diminuer l'empreinte énergétique de nos bâtiments, la production d'EnR est au cœur de nos préoccupations.

L'ingénierie nécessaire au montage technique, juridique, économique, nous a amené à développer cette compétence en interne sous la marque Spirit Energies. Ainsi, nous maîtrisons l'ensemble du cycle de conception, production et vente de nos ensembles immobiliers.

À titre d'exemple, le bâtiment Today qui accueille notre activité de coworking à Tremblay-en-France est particulièrement remarquable du point de vue des EnR. La production annuelle sera supérieure à la consommation totale du bâtiment et le surplus d'énergie sera valorisé auprès des voisins consommateurs puis revendu sur les marchés de l'énergie en temps réel.

Optimiser le couplage du photovoltaïque sur toiture et ombrière avec des batteries, des



Spirit Business Cluster AéroliansParis
Tremblay-en-France (93)
Grand Paris Aménagement - Paris Terres d'Envol
Anne Carcelen.



Spirit GreenTech - Villebon-sur-Yvette - Communauté d'agglomération Paris-Saclay - Architecte : ORY architecture.

bornes de recharges voire des éoliennes est un facteur clef de succès pour diminuer la consommation énergétique du bâtiment et limiter son impact sur le réseau en amont.

Comment la conception des bâtiments s'adapte-t-elle à toutes ces démarches ?

C. Bertojo : Modes constructifs, matériaux utilisés, normes imposées... tout est en perpétuel renouvellement, il est donc primordial d'insuffler de l'innovation lors de toutes les étapes de vie des projets. Spirit Entreprises réalise une veille permanente afin de détecter de nouvelles solutions pour les intégrer sur ses opérations si elles sont créatrices de valeur et de qualité de vie. Nous privilégions une architecture innovante, forte en images qui s'intègre harmonieusement à leur environnement. Pour ce faire, nous collaborons avec des



Bob le Pingouin - Spirit GreenTech
Julien Marinetti.

architectes de renom qui apportent une singularité à nos bâtiments, leur conférant ainsi une touche Spirit, si identifiable.

Un mot sur l'offre ToDay que vous venez d'évoquer ?

C. Bertojo : Il s'agit de l'offre de coworking et de services liés (restaurants partagés, salles de réunions, bureaux privatifs, etc.) développée sur nos parcs. Et c'est également le nom de la filiale de Spirit qui les développe. Cette offre rayonne au-delà des parcs puisqu'elle s'adresse aux entreprises qui s'y trouvent mais également à celles qui n'y sont pas installées. Dans un premier temps, ToDay a été lancée au sein du Parc Spirit du Canal de l'Ourcq à Noisy-le-Sec (93) en 2021, puis au sein du Spirit Business Cluster de Tremblay-en-France (93) en 2023. Elle sera proposée dès 2024 sur nos opérations de Bailly-Romainvilliers (77) et de Neuville-sur-Oise (95). Avec pour ambition de créer un véritable maillage dans toute l'Ile-de-France.

Comment votre nouvelle approche de l'art et de l'immobilier s'inscrit-elle dans cet existant ?

C. Bertojo : Nous avons décidé de définir une démarche en ce sens parce que nous trouvons qu'il existe un lien fort entre l'architecture et le monde de l'art. D'une certaine façon, il s'agit d'une suite logique : proposant des opérations dont l'architecture est innovante, avec des partis pris architecturaux, quelle meilleure continuité que d'implanter sur nos opérations des œuvres d'art ?

Notre motivation pour rendre l'art accessible à tous va au-delà de l'aspect esthétique. Nous avons à cœur d'offrir aux usagers de nos opérations une expérience encore plus immersive. Nous croyons également en l'impact social et culturel de l'art, ainsi qu'en

sa capacité à susciter des émotions. De manière concrète, notre engagement en sa faveur vise à :

- Stimuler de nouvelles interactions entre les usagers en créant des espaces communs propices aux échanges et à la créativité,
- Améliorer l'expérience globale en favorisant un environnement plus agréable et inspirant,
- Conférer une identité unique à nos opérations, en les valorisant davantage,
- Améliorer la qualité de vie au travail,
- Soutenir les artistes locaux et contribuer à la vie culturelle du territoire,
- Sensibiliser aux enjeux actuels, créant ainsi un impact positif dans la société,
- Participer à la création d'une société plus ouverte, inclusive et créative.

Comment cela va-t-il se traduire sur le terrain ?

C. Bertojo : Nous avons choisi de mettre l'accent sur les installations extérieures et avons récemment inauguré l'oeuvre « Bob le Pingouin » de l'artiste Julien Marinetti sur le Parc Spirit GreenTech. Cette opération est un exemple emblématique des innovations que nous souhaitons généraliser et étendre à l'ensemble de nos projets.



12 avenue André Malraux
92300 Levallois Perret
01 41 40 80 80
contact.ie@spirit.net
www.spirit-entreprises.fr