

SPIRIT Entreprises

Un promoteur engagé



Carmen Bertojo

Leader du parc d'activités en France, Spirit Entreprises propose des solutions immobilières innovantes (parcs d'activités, bâtiments industriels, immeubles de bureaux) qui créent de la valeur pour les entreprises et les territoires, en répondant aux enjeux énergétiques, d'évolution des usages et d'urbanisme. Historiquement implanté en Ile-de-France, Spirit Entreprises opère également en régions depuis trois ans. Carmen Bertojo, sa présidente, souligne les marqueurs forts et présente les innovations RSE.

Spirit Entreprises a bâti une stratégie RSE volontaire : quels en sont les fondamentaux ?

Carmen Bertojo : Depuis toujours, nous nous efforçons de nous ancrer dans une démarche de promoteur responsable. Je me permets de rappeler que Spirit Entreprises est l'un des précurseurs en matière d'écologie et que nous avons été le premier promoteur à avoir obtenu des certifications et labellisations pour des bâtiments d'activités (HQE, Biodiversity, bâtiment Biosourcé, E+C-). Nous concevons et réalisons nos opérations en veillant à limiter leur impact carbone, 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 écologues. Mais notre démarche est globale et ne se limite pas uniquement à l'environnement. Toutes nos opérations s'inscrivent dans une démarche RSE : densification des terrains en friche plutôt qu'étalement urbain, solutions

pour la transition énergétique, prise en compte du cycle de vie des bâtiments et de leur réversibilité, contribution à la vitalité des territoires (création d'emplois, contrats d'insertion, intelligence des paysages...), biodiversité positive, qualité de vie des usagers, etc. Dans la continuité de nos 60 parcs déjà réalisés, 2022 aura été marquée par l'accentuation de cette stratégie, partie intégrante de l'ADN de Spirit Entreprises.

Comment cette démarche se concrétise-t-elle sur le terrain ?

C. Bertojo : Depuis quelques années, nous avons structuré notre démarche. En ce sens, nous avons créé la marque Le Savoir Vert By Spirit Entreprises, qui nous permet de formaliser nos ambitions. Nous avons rejoint le Global Compact des Nations Unies, un pacte mondial d'engagement volontaire en matière de développement durable, en intégrant ses valeurs et ses principes dans

notre stratégie d'entreprise et dans nos activités quotidiennes.

Techniquement, nous œuvrons chaque jour à l'obtention des labels et certifications pour nos opérations afin de limiter leur impact environnemental, favoriser la biodiversité positive et contribuer à la qualité de vie au travail des usagers. Comme on le sait maintenant, celle-ci passe par l'intégration de toute une série de dispositifs dans les environnements de travail. Nous avons ainsi favorisé le lien social pour les usagers de nos parcs en proposant des pôles de services, des espaces de coworking, des cafétérias sous la marque TODAY, mais aussi des parcours de santé, des lieux de promenade... Et nous avons à cœur, sur chaque opération nouvelle, de conserver, voire d'améliorer le patrimoine naturel existant du site en favorisant la biodiversité, en créant des îlots de fraîcheur, en y installant des prairies sauvages ou des toitures végétalisées.



Potager partagé - Parc Spirit du Couternois - Serris (77) - EPAFRANCE - ORY

Quelle est l'équation économique de cette stratégie, autrement dit est-elle gérable financièrement ?

C. Bertojo : L'expérience nous a prouvé qu'il est tout à fait possible de conjuguer performance écologique et performance économique. In fine, notre objectif est de développer un immobilier durable alliant développement économique et performance environnementale car nous sommes convaincus qu'ils sont compatibles et que nous n'avons pas à privilégier l'un ou l'autre.



Spirit Business Cluster AeroliansParis - Tremblay-en-France (93) - Grand Paris Aménagement - Anne Carcelen Architecte

Pour vous donner des exemples concrets, nous avons optimisé les performances énergétiques de nos opérations en créant des synergies avec la filiale SPIRIT Energies. Nous avons d'ailleurs installé un container à panneaux photovoltaïques qui alimente le chantier de l'une de nos opérations en énergies vertes, à Buchelay (Yvelines), une première en France !

Dans un avenir proche, certaines opérations seront équipées d'un dispositif unique au monde permettant le stockage d'énergie solaire produite par les panneaux photovoltaïques, sous forme d'énergie cinétique. Également, nous avons accéléré notre redéploiement sur des anciennes friches industrielles, sachant que la grande majorité des permis de construire en cours sont actuellement sur l'emprise d'anciennes friches. Toutes ces initiatives ont des coûts, mais qui se traduisent en termes d'investissements et d'économies d'énergies futures. Quand un parc d'activités est conçu en prenant en considération ces paramètres, il devient un élément indispensable du nouvel aménagement urbain écologique. Et donc il attire des entreprises.

Quelle est l'approche de Spirit Entreprises concernant le Zéro artificialisation nette ?

C. Bertojo : La réflexion sur la ZAN, sur la réindustrialisation et ses enjeux, est sur le devant de la scène depuis quelques



Solar Gem - Parc Spirit du Mantois - Buchelay (78) EPAMSA

années. Chaque acteur, qu'il s'agisse des collectivités, de l'Etat ou des promoteurs, s'en est emparé. L'extension des villes est l'un des facteurs avérés du changement climatique et du déclin de la biodiversité. Chez Spirit Entreprises, nous n'avons pas attendu que cette problématique prenne le nom de ZAN pour privilégier la sobriété foncière. Dès 2008, nous avons recyclé une friche pour lui donner une seconde vie en la transformant en un parc d'activités.

Ces dix dernières années, près de la moitié de nos opérations commercialisées ont été développées sur d'anciennes friches comme à La Courneuve, Aulnay-sous-Bois et Pierrefitte-sur-Seine (trois communes de Seine-Saint-Denis), à Gennevilliers (Hauts-de-Seine) ou bien encore à Chassieu (Rhône), pour n'en citer que quelques-unes. Elles accueillent aujourd'hui plus de 150 entreprises et ont permis de générer près de 4.500 emplois.

Peut-on dire que vous avez une vision positive de la ZAN... ?

C. Bertojo : Répondre aux enjeux de la ZAN, c'est limiter nos impacts, réintégrer la nature et favoriser la biodiversité au sein de nos opérations. C'est notamment intégrer le triptyque « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) à notre politique. Eviter au maximum les impacts négatifs en faisant appel à des écologues, puis les « Réduire » en visant des labels et certifications et enfin les « Compenser ». Ce principe ERC, que nous nous systématisons sur nos opérations, est complémentaire à la démarche que nous souhaitons intensifier en termes de ZAN.

Cette démarche de réhabilitation est, en outre, complétée par un élément différenciant propre à Spirit Entreprises, à savoir que la diversité et la richesse des activités accueillies sur nos opérations constituent un vecteur du développement industriel. En effet, la grande évolutivité et la réversibilité de nos bâtiments permettent d'intégrer de nombreux usages et implantations

productives : pharmaceutique, imprimerie, médicale... Contribuer à la diversification des activités sur un territoire, c'est participer à son développement économique et à celui du tissu industriel.

Que pensez-vous de l'importance prise par l'écologie et par la crise climatique dans le secteur de l'immobilier en général ?

C. Bertojo : Depuis plusieurs années, l'écologie gagne du terrain dans l'immobilier. Il ne s'agit désormais plus 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. L'immobilier doit être écologique. Il y a urgence à ce que tous ces acteurs, qu'ils soient résidentiels ou tertiaires, prennent conscience qu'ils ont un véritable rôle à jouer et qu'ils ont la capacité de faire bouger les lignes. L'immobilier évolue inexorablement vers des modèles qui intègrent les enjeux du développement durable lors de toutes les étapes de vie d'un projet.

Nous ne pouvons plus nous contenter d'une simple prise de conscience des impacts écologiques, économiques et sociétaux que génèrent nos activités. Il faut répondre à ces problématiques en menant des actions conjointes avec les différentes parties prenantes et en intégrant des solutions concrètes et mesurables aux opérations. A ce titre, je considère la RSE comme une véritable opportunité pour innover, se réinventer et préparer l'avenir.



68 rue de Villiers
92300 Levallois Perret
01 41 40 80 80
contact.ie@spirit.net
www.spirit-entreprises.fr