

Spirit Energies

Au cœur de la transition énergétique

Groupe familial créé en 1988 par Jean-Claude Bertojo, Spirit a développé en 2021 un volume d'affaires de 400 M€ et compte plus de 300 collaborateurs répartis sur six entités régionales (Île-de-France, Rhône-Alpes, Provence, Côte d'Azur, Grand Est et Bretagne - Pays de la Loire). Recruté début 2022, François l'Honneur, pilote la filiale Spirit Energies en tant que directeur du développement des énergies renouvelables (EnR). Il explique en quoi le respect du développement durable imprègne le Groupe et décrypte l'intérêt d'investir dans l'énergie photovoltaïque.



François l'Honneur,
directeur du développement EnR

Pourquoi le groupe Spirit s'intéresse-t-il aux métiers de l'énergie ?

François l'Honneur : Pour comprendre notre montée en puissance dans l'énergie, il faut revenir un instant sur la maison-mère. Spirit développe trois métiers historiques : la promotion immobilière résidentielle avec Spirit Immobilier (1.000 logements réservés en 2021), la promotion en immobilier tertiaire avec Spirit Entreprises (70 parcs d'activités en France, 30 en cours de commercialisation), l'investissement et la gestion d'actifs immobiliers avec Spirit REIM (430 M€ d'actifs sous gestion). Sur l'ensemble de ces expertises, nous avons deux convictions. Premièrement, nous pensons qu'il est possible de réduire l'empreinte environnementale de nos activités en challengeant nos principes constructifs, en favorisant des matériaux à faible impact, en anticipant la réversibilité des bâtiments, en préservant la biodiversité et en s'attendant à la production d'énergie à l'échelle locale.

Deuxièmement, nous accompagnons une mutation irréversible de l'immobilier d'actifs vers l'immobilier de services. En un mot, l'immobilier devient un support de services.

Dans le contexte actuel de tension sur l'approvisionnement énergétique, il est clair que la production d'énergie sur nos bâtiments est un vrai atout.

Comment cette logique servicielle se traduit-elle au sein du groupe Spirit ?

F. l'Honneur : Le groupe Spirit souhaite être précurseur dans la définition de l'offre immobilière de demain. Nous avons ainsi développé Spirit Hospitality, dédiée aux résidences services (résidences étudiantes, seniors, tourisme d'affaires, coliving). Par ailleurs, notre filiale ToDay apporte des services de coworking et de restauration partagée, et la marque Upstone permet de dématérialiser les financements et d'en diversifier la provenance via le crowdfunding. Spirit Energies, quant à elle, se consacre à la transition environnementale. Ces mutations servicielles vont profondément interroger les méthodes de valorisation. Traditionnellement, un investisseur estime son actif par rapport à la valeur des murs. Nous sommes convaincus que très prochainement la capacité de disposer d'une production locale d'énergie valorisera nettement un actif immobilier.

Quelle est la stratégie de Spirit Energies ?

F. l'Honneur : Spirit Energies a pour mis-

sion d'explorer toutes les synergies entre le monde des énergies renouvelables et celui de la construction. Ce sont deux univers qui sont liés du point de vue des infrastructures mais qui finalement échangent très peu. Ainsi, notre mission passe par l'accompagnement de nos filiales pour qu'elles intègrent au mieux la production d'EnR dans nos actifs immobiliers. Si les nouveaux modèles de l'immobilier et du photovoltaïque se clarifient progressivement, il faut aussi comprendre que le cadre d'intervention est en évolution quasi-quotidienne. Du côté technique, les performances des panneaux photovoltaïques (PV) s'améliorent régulièrement. La législation tend à s'assouplir pour faciliter l'atteinte des objectifs fixés par le Ministère de la Transition énergétique (multiplier par dix la puissance installée, pour atteindre 100 GW en 2050). Le cadre assurantiel se précise et les banques affinent leurs financements spécialisés.

En tant qu'opérateur immobilier, nous devons trouver le bon équilibre afin de limiter notre impact environnemental tout en répondant aux enjeux sociaux et économiques des territoires. C'est pourquoi, la production d'EnR et la préservation des ressources sont au cœur de nos préoccupations. La stratégie de Spirit Energies est donc d'investir massivement dans la transition environnementale.



Spirit déploie le Solar GEM® pour alimenter en énergie photovoltaïque son chantier du Parc Spirit du Mantois, situé au cœur du quartier Mantes Innovaparc à Bacheluy (78)



Nettoyage des panneaux photovoltaïques installés sur le Spirit Business Cluster de Tremblay-en-France (93)



Chantier du Parc Spirit du Mantois - Buchelay (78) - EPAMSA
Anne Carcelen Architecture



Panneaux photovoltaïques sur le toit du Spirit Business Cluster Tremblay-en-France (93) - AeroliansParis - Grand Paris Aménagement
Anne Carcelen Architecture et Land'Act

Quels bénéfices voyez-vous dans la filière photovoltaïque ?

F. L'Honneur : Dans un contexte où le prix du gaz a été multiplié par huit en 2021, le photovoltaïque est en réalité le seul levier rapidement actionnable pour améliorer notre souveraineté énergétique à l'échelle nationale. Certes, l'énergie PV n'est pas pilotable : quand il n'y pas de soleil, elle ne produit pas et les capacités de stockage restent limitées. Mais quand on peut l'utiliser au moment de la production, elle est idéale pour fournir une source d'appoint et soulager les autres infrastructures (par exemple, le nucléaire).

Par ailleurs, sur le plan économique, le coût du photovoltaïque a baissé de 85 % depuis 2010, ce qui en fait l'une des sources d'énergie les plus compétitives. La filière générera 52.000 emplois directs d'ici 2030 selon les prévisions. Enfin, côté environnemental, les panneaux PV ont une durée de vie de 30 ans, ne contiennent pas de terres rares ni de pièces mécaniques d'usure, et contrairement à des infrastructures plus lourdes, présentent une bonne visibilité de coût de recyclage. Le temps de retour énergétique d'un panneau, c'est-à-dire le temps qu'il met à effacer toute l'énergie qu'il a fallu pour le produire (extraction des matériaux, fabrication, assemblage, transport...) est d'un à deux ans en France.

Vous étudiez de près la mobilité électrique. Quel rôle Spirit Energies peut jouer sur ce sujet ?

F. L'Honneur : Avec un véhicule thermique, on peut faire le plein de sa voiture en deux minutes. Ce ne sera jamais possible avec un véhicule électrique. En effet, le réseau d'infrastructure de recharge électrique ne pourra jamais être dimensionné pour offrir aux utilisateurs autant de points de charge rapide. On va donc assister à l'avènement d'un réseau de recharge extrêmement diffus, composé d'une multitude de points d'accès permettant aux utilisateurs de recharger leur véhicule dès qu'il est garé.

Dès lors, l'actif immobilier, domicile ou lieu de travail, doit devenir pourvoyeur de

recharge. A titre d'exemple, dans les bâtiments tertiaires que nous construisons, nous prévoyons les puissances électriques nécessaires pour équiper presque toutes les places de parking. L'infrastructure est dimensionnée afin de pouvoir répondre aux besoins de recharge avec une grande réactivité.

A l'inverse, les véhicules électriques raccordés au bâtiment pourront devenir, comme c'est déjà le cas dans certains pays, des relais d'énergie qui seront utilisés de façon temporaire pour réguler les pics de charge sur le réseau.

Où en êtes-vous concrètement de vos projets ?

F. L'Honneur : Avant de répondre, il me semble important de revenir sur deux engagements récents de Spirit Entreprises, filiale d'immobilier tertiaire du groupe Spirit. Le premier est de livrer des bâtiments avec des toitures qui pourront accueillir sur toute leur surface des panneaux PV, qu'ils soient posés à la livraison ou dans quelques années. Le second est de concevoir nos toitures en « cool roof » (étanchéité blanche), ce qui permet, lors des pics de chaleur, de diminuer la température à l'intérieur des bâtiments et donc la consommation nécessaire pour les refroidir. Ces deux choix sont clefs pour assurer la résilience de nos bâtiments. Nous avons déjà de nombreux sites avec des petites installations photovoltaïques. De façon plus significative, au sein du Spirit Tremblay Hub à Tremblay-en-France (93), nous installons une centrale photovoltaïque d'une puissance nominale d'1 MWc sur huit bâtiments d'activités à des fins d'autoconsommation.

Un autre site a été identifié afin de développer un système de management de l'énergie permettant d'optimiser d'un côté la production d'EnR (PV et éolien) et de l'autre la consommation du bâtiment et des bornes de recharge. Un dispositif de stockage tampon, permettra au bâtiment d'être en autoconsommation complète lors des journées ensoleillées. En janvier 2023, nous posons la première pierre. Affaire à suivre !

L'innovation est un marqueur fort de Spirit. Comment se traduit-elle chez Spirit Energies ?

F. L'Honneur : L'innovation, c'est une étape nécessaire pour proposer puis industrialiser des modèles de fonctionnement plus vertueux. Nous recherchons des innovations qui visent à rendre nos activités plus sobres. Je peux vous donner deux exemples très concrets qui, je l'espère, déboucheront sur des applications qu'on pourra « scaler » à plus grande échelle.

Nous avons raccordé de façon provisoire, un container solarisé pour alimenter le chantier et la base vie de l'un de nos parcs d'activités en construction, au cœur du quartier Mantes Innovaparc à Buchelay (78). Ce container, « Solar GEM® » est capable de délivrer une puissance de 70 kWc, ce qui représente 300 kWh pour une journée ensoleillée. C'est une première en France.

Le deuxième exemple est futuriste dans le domaine du stockage. Nous avons acquis les deux premiers prototypes de volants de stockage par inertie cinétique en béton, appelés VOSS, conçus et construits par l'entreprise Energiestro. Ils ont vocation à remplacer les procédés de stockage chimique notamment les batteries lithium-ion très consommatrices en métaux et présentant des durées de vie limitées. L'installation du premier prototype est prévue début 2023. Voilà un aperçu de nos travaux pour apporter des solutions au fait que l'énergie renouvelable est souvent non-pilotable, preuve de l'agilité de notre Groupe face aux géants.



68 rue de Villiers
92300 Levallois Perret
01 41 40 80 80
accueil@spirit.net
www.spirit.net