

Spirit Hospitality

Une nouvelle approche des résidences gérées



Rodolphe L'Hotellier

Le Groupe Spirit poursuit sa diversification en créant Spirit Hospitality, filiale dédiée au développement de l'immobilier géré. Une décision qui répond à un besoin profond du marché et qui s'accompagne d'initiatives techniques et éthiques. Rodolphe L'Hotellier, Président de Spirit Hospitality, dévoile son plan de bataille.

Pourquoi la création d'une filiale dédiée à l'immobilier géré ?

Rodolphe L'Hotellier : Avec la création de Spirit Hospitality, nous souhaitons faire partie des contributeurs actifs dans le développement de ces nouveaux marchés que sont les résidences étudiantes, les résidences seniors, celles dédiées au tourisme d'affaires, au coliving et à l'hébergement hôtelier. Quand on réfléchit à l'opportunité d'ouvrir une filiale spécialisée, se pose toujours la question des fondamentaux : est-ce qu'il y a un marché pour ce business ? Le moins qu'on puisse dire est que la réponse est affirmative.

Qu'avez-vous identifié comme besoins ?

R. L'Hotellier : Si l'on fait une analyse secteur par secteur, la marge de progression des résidences gérées semble indéniable. La population étudiante en France n'en finit pas de grimper. Il y a 2,7 millions d'étudiants dans notre pays alors que la capacité des résidences étudiantes y est de 160.000 lits. En ce qui concerne la population des seniors, on s'aperçoit que les +75 ans représentent à peu près un habitant sur 10 en France et que leur part va fortement augmenter. Ils sont aujourd'hui un peu plus de 6,5 millions, à comparer avec une offre de moins de 800 résidences seniors pour environ 60.000 logements. Quant au coliving, il puise ses racines dans l'évolution des modes de vies et dans la démographie. La population dite en transition de vie (célibataires, veufs, divorcés, familles monoparentales...) ou en mobilité professionnelle augmente sans cesse. Elle a besoin de pouvoir occuper ou libérer un logement très rapidement. Les milléniaux (nés entre 1980 et 2000) représentent 25 % de la population française. Ce sont de grands consommateurs de services et de prêt-à-l'emploi, demandeurs de convivialité, plus enclins à louer qu'à acheter. La résidence coliving répond correctement à bon nombre de leurs attentes.

En revanche, l'hôtellerie ne vous apparaît-elle pas comme un secteur en berne ?

R. L'Hotellier : La problématique du marché de l'hôtellerie est tout autre. Avant les confinements, ses fondamentaux étaient plutôt stables et sains : un marché haussier et dynamique, des années 2018 et 2019 records avec 90 millions de touristes dans l'hexagone, un intérêt marqué des investisseurs. L'activité a certes été mise à mal par la crise de la Covid, mais nous sommes intimement persuadés qu'elle va rebondir et retrouver sa dynamique. Dès lors, les produits hôteliers font partie intégrante des cibles de développement de Spirit Hospitality.

Où en êtes-vous concrètement ?

Des projets sur le papier ou sur le terrain ?

R. L'Hotellier : Les deux ! Pour comprendre notre montée en puissance dans les résidences gérées, il faut revenir un instant sur la maison-mère. Spirit est un groupe familial créé en 1988 par Jean-Claude Bertojo. Le Groupe a développé en 2020 un volume d'affaires de 371 M€ grâce à ses trois métiers historiques : la promotion en immobilier résidentiel (1.274 logements réservés en 2020), la promotion en immobilier d'entreprise (65 parcs d'activités réalisés, 25 en cours) et la gestion d'actifs immobiliers (430 M€ d'actifs sous gestion). L'idée germaît d'essayer d'aller plus loin dans cette

démarche polyvalente en poussant des métiers non historiques. C'est la raison pour laquelle je suis arrivé au sein du Groupe, il y a un an et demi, avec mon bagage de 20 ans d'expérience dans l'immobilier d'entreprise et résidentiel, afin de créer cette activité d'immobilier géré. Au bout de ce premier run d'activité, il se trouve que nous avons déjà deux résidences gérées bien enclenchées au Havre et à Nanterre, ainsi que deux autres dans les cartons. Cela, plus l'analyse de marché précédente, étaye la décision de lancer la filiale.

Pourriez-vous être plus précis sur ces deux programmes en cours ?

R. L'Hotellier : Spirit Hospitality peut s'enorgueillir de gérer une première belle opération au Havre. Il s'agit d'un ensemble de 15.000 m² situé au Bassin Vauban à l'entrée de la ville dans le secteur des docks. Il comprend une résidence étudiante et une résidence de tourisme d'affaires, toutes deux en phase de gros œuvre, avec une livraison annoncée à la rentrée 2022. Elles ont été confiées en exploitation à Odalys et vendue en VEFA à différents intervenants. Le tout étant réalisé avec Flaviae, un promoteur local partenaire.

Quant à Nanterre, nous sommes devenus propriétaires d'un actif très bien situé dans cette commune, pour lequel nous sommes



Résidence étudiante - Quai en Seine - Le Havre (76) - L2 Architectes



Résidence de tourisme d'affaires - Quai en Seine - Le Havre (76) - L2 Architectes

en phase avancée de validation de la programmation avec la ville. Il devrait y avoir au minima un hôtel, une résidence coliving et du logement.

Quel va être le métier de Spirit Hospitality dans les résidences gérées ?

R. L'Hotellier : Spirit Hospitality va être promoteur immobilier. L'idée est de commencer par ce que nous savons faire. Cela dit, Spirit REIM, notre foncière, a joué un rôle important dans nos parcs d'activités, puisqu'au travers de fonds constitués elle a acheté une bonne partie de la production. Spirit REIM représentera de la même façon un appui important pour Spirit Hospitality. En ce qui concerne l'exploitation, il s'agit d'un métier très spécifique. Nous n'excluons pas d'y réfléchir, mais ce serait à moyen, voire à long terme.

Quels sont vos objectifs de production et comment allez-vous fonctionner au plan national ?

R. L'Hotellier : Concrètement, la structure sera créée et opérationnelle courant juin. Son activité va être nationale et suivre nos implantations : le Groupe Spirit compte 250 collaborateurs répartis sur cinq entités régionales (Île-de-France, Rhône-Alpes, Provence, Côte d'Azur, Grand Est). C'est notamment par le biais de ce maillage territorial que nous regardons et regarderons les opportunités. Nous visons d'être en capacité de produire trois à cinq résidences par an à partir de 2022.

Comptez-vous vous spécialiser dans un type de résidence donné ?

R. L'Hotellier : La réponse est non. Pourquoi ? Parce que, quand on considère toutes les formules différentes de résidences gérées, on constate qu'elles présentent toutes un socle commun. La population finale est différente, mais les ouvrages sont un peu similaires. Ils comprennent un bâtiment dans lequel, la plupart du temps, figure au rez-de-chaussée une panoplie de services importants que les opérateurs veulent évolutifs pour pouvoir s'adapter aux demandes des clients. Avec en étages des typologies de logements aujourd'hui plutôt arrêtées mais qui, de la même façon, pourraient aussi évoluer. Partant de cette matrice transversale, nous sommes en train de penser le concept de nos résidences pour qu'elles puissent répondre facilement aux demandes futures. Nous imaginons réaliser des immeubles en matériaux mixtes dans lesquels les planchers et les structures poteaux-poutres seraient en béton et l'intégralité des partitions en cloisons de plâtre ou de bois. Ce qui permettrait de faire évoluer les services, de décroquer et de reconstituer les immeubles à moindre frais, de façon souple, en fonction des attentes du marché.

Cette mixité bois-béton est-elle déjà en œuvre dans vos réalisations ?

R. L'Hotellier : Nanterre va être notre pilote. Cette opération met en œuvre des innovations que nous souhaitons systématiser. Plus

largement, Spirit Hospitality finalise la mise au point d'une charte éthique de conception et de réalisation qui aborde différentes thématiques : la réversibilité du bâtiment, son évolutivité, son intégrité énergétique... L'idée de cette charte est de cadrer nos conceptions sur l'immobilier géré et de nous permettre de prendre des engagements forts vis-à-vis de nos clients, qu'ils soient résidents, exploitants ou investisseurs, et envers les collectivités. Nous l'avons testée auprès de la ville de Nanterre et en dévoilerons le contenu prochainement.

Vous allez donc formaliser une sorte de check-list opérationnelle incluant les aspects techniques, éthiques, sociétaux ?

R. L'Hotellier : L'évolutivité et la réversibilité des bâtiments intéressent tout le monde. De l'exploitant qui veut pouvoir adapter ses services, à l'investisseur qui entend que son actif ne tombe pas obsolète au bout de quelques années. Nous allons essayer d'être différenciants au travers de la conception et de la création des immeubles en respectant les engagements de notre charte. Nous rencontrons actuellement beaucoup d'exploitants, à la fois pour mieux comprendre leurs attentes et pour commencer à diffuser nos conceptions. J'ajoute que notre volonté de rester généralistes sur les résidences gérées présente un intérêt pour les décideurs. Dans la façon dont nous abordons une opportunité foncière, il y a toujours le souci de trouver la solution optimale parmi plusieurs options. Cela nous permet de présenter aux élus le meilleur champ des possibles.



Immeuble de bureaux - Quai en Seine - Le Havre (76) - L2 Architectes



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