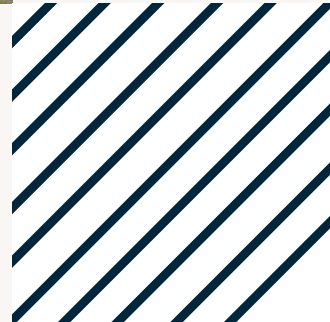
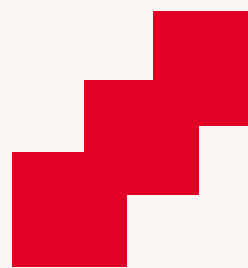


spirit

Spirit, l'immobilier  
*passionnément*



COP 2021



COP 2021

# EDITO

SPIRIT ENTREPRISES

“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. 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. En effet, 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. Ils sont, plus que jamais, de véritables acteurs de la transition écologique.”

**Carmen ROBERT**

Présidente de *Spirit Entreprises*

COP 2021

# SOMMAIRE

<b>EDITO</b>	2
.....	
<b>PRÉSENTATION DE SPIRIT ENTREPRISES</b>	4
.....	
<b>QU’EST-CE QUE LE GLOBAL COMPACT ?</b>	6
.....	
<b>PILIER N°1 : ENVIRONNEMENT</b>	8
.....	
<b>PILIER N°2 : NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL</b>	14
.....	

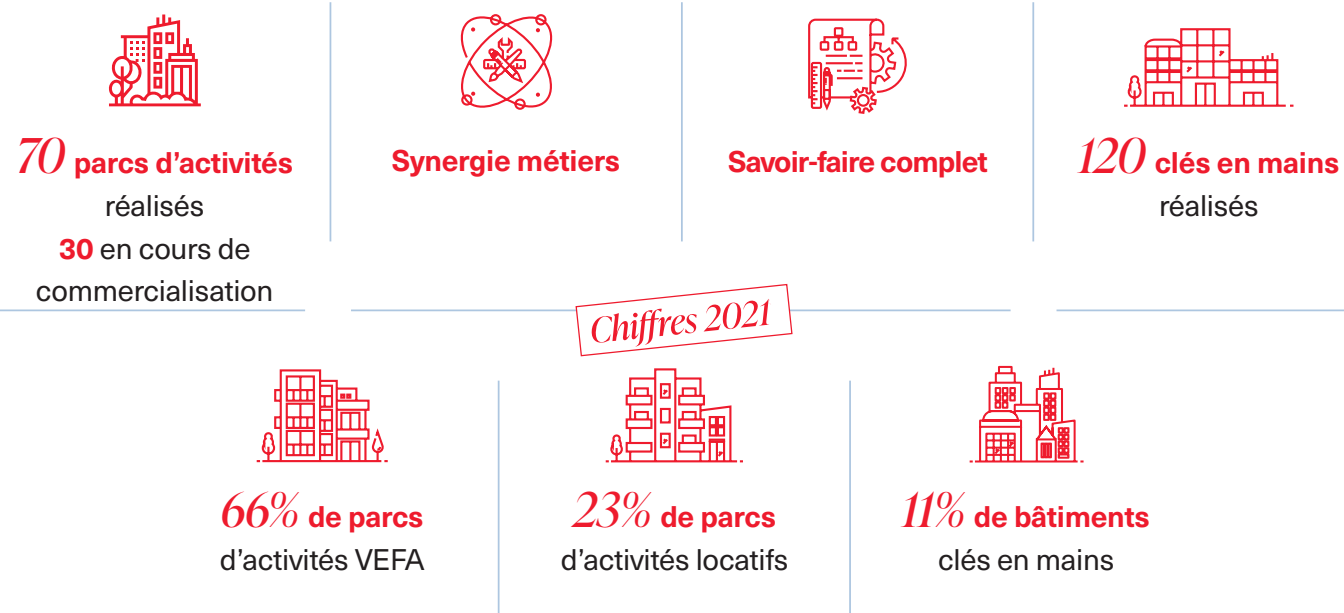
## Spirit Entreprises, leader du parc d'activités

*Spirit Entreprises* déploie son savoir-faire sur tous les segments de l'immobilier tertiaire : construction ou restructuration de parcs d'activités, bâtiments industriels et immeubles de bureaux pour le compte des entreprises et des investisseurs. Cette souplesse traduit très concrètement notre volonté de contribuer à la réindustrialisation française, en proposant à toute entreprise, un ticket d'entrée "à la carte", à la mesure de ses besoins et en phase avec sa stratégie.

Leader du parc d'activités en France, nous proposons une nouvelle génération de parcs plus respectueux de l'environnement et

répondant précisément aux besoins des grandes entreprises comme des PME-ETI. L'offre SPIRIT FLEX'INDUSTRY permet aux parcs d'activités de bénéficier d'une flexibilité garantissant l'évolutivité des bâtiments en fonction des changements d'usages à court, moyen ou long terme. Par ailleurs, avec un minimum de 20 % d'espaces verts dans nos opérations, nous créons de véritables poumons verts dans des zones urbaines qui en sont souvent lacunaires. En alliant qualité architecturale, flexibilité et praticité, nos produits servent donc directement les performances des entreprises, au bénéfice de l'attractivité des territoires.

## Spirit Entreprises, en chiffres



## Des opérations *vertueuses* et *respectueuses* de l'environnement

*Spirit Entreprises* est le premier promoteur national à avoir obtenu une certification environnementale sur un bâtiment d'activités. Véritable précurseur, il poursuit cette démarche en multipliant et systématisant les initiatives au sein de ses opérations.



## Des opérations multi-usages aux services des utilisateurs

*Spirit Entreprises* a à cœur de repenser la zone d'activités pour qu'elle devienne également un lieu de vie et d'échanges. Les opérations intègrent et regroupent sur un même site des aménagements qui contribuent au bien-être des usagers et privilégient le vivre ensemble.



# LES 10 PRINCIPES

Le principal objectif du *Global Compact* est de promouvoir les valeurs des Nations Unies en invitant les entreprises à les adopter, les soutenir et les appliquer dans leur sphère d'influence. Pour cela, le partenariat entre les différentes parties prenantes est encouragé. Il s'agit donc de favoriser l'émergence d'entreprises citoyennes, socialement et écologiquement responsables, en les incitant au respect de dix principes regroupés en 4 thématiques.

QU'EST-CE QUE

## LE GLOBAL COMPACT ?

Le Global Compact est une initiative des Nations Unies, lancée en 2 000, visant à inciter les entreprises du monde entier à adopter une attitude socialement responsable en s'engageant à intégrer et à promouvoir plusieurs principes relatifs aux droits de l'Homme, aux normes internationales du travail, à l'environnement et à la lutte contre la corruption.

### Droit de l'Homme

- Promouvoir et respecter la protection du droit international relatif aux Droits de l'Homme.
- Veiller à ne pas se rendre complice de violations des Droits de l'Homme.

### Normes internationales du travail

- Respecter la liberté d'association et reconnaître le droit de négociation collective.
- Contribuer à l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire.
- Contribuer à l'abolition effective du travail des enfants.
- Contribuer à l'élimination de toute discrimination en matière d'emploi et de profession.

### Environnement

- Appliquer l'approche de précaution face aux problèmes touchant l'environnement.
- Prendre des initiatives tendant à promouvoir une plus grande responsabilité en matière d'environnement.
- Favoriser la mise au point et la diffusion de technologies respectueuses de l'environnement.

### Lutte contre la corruption

- Agir contre la corruption sous toutes ses formes, y compris l'extorsion de fonds et les pots-de-vin.



# 1 | PILIER N°1 ENVIRONNEMENT

## L'AVENIR SE PRÉPARE AUJOURD'HUI

Chez *Spirit Entreprises*, nous avons toujours eu à cœur d'anticiper, de devancer et d'innover afin de proposer des solutions immobilières toujours plus respectueuses de l'environnement. Cette prise en compte des enjeux environnementaux est l'un des marqueurs forts de l'ADN *Spirit Entreprises*. En effet, nous avons été le premier promoteur national à obtenir des certifications et labels pour un parc d'activités.



## NOS INITIATIVES

### LABELS ET CERTIFICATIONS

Chacune de nos opérations vise des labels ou des certifications internationales, 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.

### RÉHABILITATION DE FRICHES

Dès 2008, nous avons recyclé une friche pour lui donner une seconde vie en la transformant en un parc d'activités. Au fil des années et des projets, mais aussi et surtout en fonction des opportunités détectées, nous tentons de favoriser la réhabilitation d'anciennes friches afin de limiter l'impact de nos activités.

### CHARTRE AFILOG

*Spirit Entreprises* a rejoint l'association AFILOG et s'engage pour la performance environnementale et économique de l'immobilier logistique français. Cet engagement volontaire intègre entre autres, des axes forts tels un engagements relatifs à la neutralité carbone et à la performance environnementale du bâti, un engagement relatif à l'utilisation des eaux pluviales et à la biodiversité.

### PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

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 en prenant en compte la santé et le confort des usagers. Sur l'une de nos opérations située à Tremblay-en-France, c'est plus de 2 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques que nous avons installé. Nous tentons au maximum d'avoir recours aux énergies douces sur nos opérations.



### PATRIMOINE NATUREL

En 2021, *Spirit Entreprises* a réalisé la transplantation de près de 150 arbres. Situés sur l'une de nos opérations à Saint Pierre-du-Perray, ces derniers ont été déplacés sur des terrains des communes environnantes permettant de leur offrir une seconde vie. *Spirit Entreprises* s'attache, autant que faire se peut, à préserver le patrimoine naturel des territoires où il s'implante.

### LE PRINCIPE ERC

*Spirit Entreprises* intègre et systématise le principe « Éviter-Réduire-Compenser » (ERC) sur ses opérations. Celui-ci consiste à *Éviter* au maximum les impacts négatifs en faisant appel à des écologues, puis les *Réduire* en visant des labels et certifications et enfin les *Compenser*.





# PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ

## DES NICHOURS À OISEAUX

Dans le cadre de l'obtention de la labellisation Biodiversity, en 2021, nous avons installé sur l'une de nos opérations 15 hibernaculum, 6 nichours à oiseaux, 1 hôtel à insectes, 1 hôtel à abeilles sauvages, soit *23 supports* favorisant la biodiversité.

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 des bureaux d'études spécialisés et d'écologues. Chez *Spirit Entreprises*, cette démarche se concrétise par l'obtention de certifications et labels internationaux ainsi que par 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...

Nous avons également conscience que réintégrer la nature sur nos opérations contribue à améliorer le bien-être et la qualité de vie de nos usagers. Dans cette dynamique, *Spirit Entreprises*

## COP 2021

développe des opérations innovantes associant vivant et construction et redonnant une place importante à la nature en ville. Cette volonté se concrétise par de multiples initiatives :

- 30% de la surface de nos opérations est dédiée à l'intégration d'espaces paysagers et ce, sur la totalité de nos opérations,
- nous installons des panneaux photovoltaïques et des toitures végétalisées à Tremblay en France notamment,
- nos parcs sont pourvus de nichours 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...

## PROMOUVOIR LES MOBILITÉS DOUCES

Les objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique placent les véhicules électriques au centre d'un enjeu important. Pour s'inscrire dans cette démarche, nos opérations proposent un certain nombre de places de stationnement conçu pour accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

## CERTIFICATIONS ET LABELS VISÉS PAR NOS OPÉRATIONS

### LA CERTIFICATION BIODIVERSITY

Les thématiques abordées par ce label sont les suivantes : la stratégie biodiversité du projet immobilier, la conception architecturale écologique, l'optimisation du potentiel écologique du projet et pour finir le développement des services rendus.

L'objectif est d'évaluer la performance écologique des bâtiments.

### LA CERTIFICATION HQE

Le Label HQE, aussi appelé Haute Qualité Environnementale est une démarche volontaire pour la construction, la rénovation ou l'exploitation de tous les bâtiments. Ce label cible des aspects sanitaires et environnementaux.

L'objectif de cette démarche est de limiter les impacts environnementaux d'une opération, tout en assurant aux occupants des conditions de vie saine et confortable.

La certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires - Neuf ou Rénovation permet de progresser, valoriser les performances des bâtiments, mais aussi de réduire ses consommations, son impact environnemental et améliorer la santé et le confort des utilisateurs.

### LE LABEL E+C-

Il s'agit d'un label pour contribuer à la lutte contre le changement climatique.

Afin de généraliser les bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone, l'État a lancé un label volontaire dédié à la valorisation de ces deux objectifs : le label Énergie + Carbone - (E+C-).

### LE LABEL BÂTIMENTS BIOSOURCÉS

Ce label permet de valoriser la qualité environnementale des bâtiments neufs (ou partie neuve) qui intègre une part significative de matériaux biosourcés dans leur construction : comme par exemple le bois, le chanvre, la paille, la laine de mouton ou les plumes.



## OBJECTIF ZAN

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 la ZAN pour privilégier la sobriété foncière.

Ainsi, dès 2008, nous avons recyclé une friche pour lui donner une seconde vie en la transformant en un parc d'activités. Au fil des années et des projets, mais aussi et surtout en fonction des opportunités détectées, nous avons tenté de favoriser la réhabilitation d'anciennes friches.

Ces dix dernières années, 41% des opérations commercialisées ont été développées sur d'anciennes friches à La Courneuve, Aulnay sous Bois, Pierrefitte, Gennevilliers, ou bien encore Chassieu, pour n'en citer que quelques-unes. Concrètement, la totalité de ces opérations implantées sur d'anciennes friches représentent plus 300 000 m<sup>2</sup> de TAB. Elles accueillent aujourd'hui plus de 150 entreprises et ont permis de générer près de 4 500 emplois.

Répondre aux enjeux de la ZAN, c'est également, limiter nos impacts, réintégrer la nature et favoriser la biodiversité au sein de nos opérations.

## UTILISATION DU BOIS

Le bois est un matériau émergent qui gagne en popularité d'année en année dans la construction. Il est vrai qu'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 adapté aux ouvrages extérieurs. Espèce de bois invasif, le robinier est un bois imputrescible, avec longévité naturelle, ne demandant pas d'entretien, résistant ainsi sans traitement...

Nous utilisons également depuis plusieurs années des charpentes en bois, dont la prochaine sur notre

opération sur Serris, territoire Marne la Vallée.

## CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT LOCAL DES TERRITOIRES

Nos projets, véritables immobiliers d'accueil des activités productives, s'intègrent dans un périmètre très diversifié. En effet, la richesse des activités accueillies constituent un vecteur du développement industriel.

La grande évolutivité et la réversibilité de nos bâtiments permettent d'intégrer de nombreux usages et une infinité d'implantations pour une multitude d'activités productives : pharmaceutique, imprimerie, médicale... Contribuer à la diversification des activités sur un même territoire, c'est également selon nous, participer à leur développement économique ainsi qu'au développement du tissu industriel.

A ce titre, au sein de *Spirit Entreprises* nous aimons penser que ces opérations contribuent et contribueront au dynamisme des territoires sur lesquelles elles sont et seront implantées.

## COMMUNICATION ENGAGÉE

Une démarche RSE n'a de sens que si elle est portée par ses collaborateurs. Elle prend également une toute autre dimension lorsqu'elle résonne auprès des différentes parties prenantes. Fort de ce constat *Spirit Entreprises* s'attache à embarquer ses multiples partenaires afin de les sensibiliser et de les informer sur sa démarche.

*Spirit Entreprises* a donc mis en place plusieurs outils de communication :

- Création du Savoir Vert By Spirit Entreprises, une marque déposée qui formalise toutes ses

initiatives RSE.

- Valorisation de la démarche via une newsletter semestrielle nommée « Le Savoir Vert By Spirit Entreprises ». Cette dernière a pour vocation de communiquer en toute transparence sur la façon dont *Spirit Entreprises* concrétise sa politique RSE.
- Sensibilisation des parties prenantes, en multipliant les prises de paroles ayant pour thématique la RSE sur les réseaux sociaux et ce à destination d'une communauté de 3 500 abonnés.
- Prises de parole de Carmen ROBERT, Présidente de *Spirit Entreprises*, dans la presse spécialisée et la presse généraliste, lors de salon professionnel sur des thématiques propres à notre secteur (ZAN, RSE vecteur d'innovation...).



— Yes! —  
**WE  
DIT IT!**



## PILIER N°2

# NORMES INTERNATIONALES DU TRAVAIL

En adhérant au Global Compact des Nations Unies, *Spirit Entreprises* s'engage à respecter, intégrer et promouvoir, dans ses activités quotidiennes, les normes internationales du travail.

Nous n'avons pas attendu cet engagement pour respecter la liberté d'association et reconnaître le droit de négociation collective, pour contribuer à l'élimination de toutes les formes de travail forcé ou obligatoire, à l'abolition effective du travail des enfants et à l'élimination de toute discrimination en matière d'emploi et de profession.

Depuis toujours, *Spirit Entreprises* garantit à l'ensemble de ses salariés la protection et les droits dûs à chacun en affirmant des principes et des valeurs dans l'application de ses méthodes et procédés internes. Ces orientations et initiatives permettent de concrétiser le travail décent, la création d'emplois décents, la promotion de pratiques inclusives et durables sur le lieu de travail :

- Egalité de chances et de traitement
- Sécurité d'emploi
- Salaires, prestations et conditions de travail

- Respecter l'âge minimum d'admission à l'emploi ou au travail, en vue d'assurer l'abolition effective du travail des enfants, et prendre d'urgence des mesures efficaces ayant un effet immédiat pour obtenir l'interdiction et l'élimination des pires formes de travail des enfants.
- Maintenir les normes de sécurité et d'hygiène les plus élevées.
- Examiner les causes des risques en matière de sécurité et d'hygiène du travail, fournir des informations sur les bonnes pratiques et mettre en œuvre les améliorations nécessaires.

Conscient que l'épanouissement, le bien-être et la formation sont des facteurs qui contribuent à la performance de ses collaborateurs, *Spirit Entreprises* multiplie les initiatives à leur destination.

## INCLUSION SOCIALE

*Spirit Entreprises* a identifié l'insertion sociale comme un axe fort et prioritaire. Dans cette logique, SPIRIT Entreprises va multiplier et orienter à la hausse l'exigence de ces engagements sur les prochaines opérations à développer. Cependant, cette volonté d'agir concrètement s'est déjà illustrée, en septembre 2021, par la signature d'une charte partenariale avec l'entreprise INS (Insertion Nettoyage Services).

En effet, les deux entités se sont rapprochées afin d'élaborer une charte qui a pour objectif la construction d'une relation continue en vue de la réalisation d'objectifs communs : contribuer au développement économique local et favoriser l'insertion par l'emploi et la formation.

Véritable engagement moral et volontaire des deux signataires, cet engagement a la vocation d'oeuvrer pour l'insertion socioprofessionnelle des personnes en difficulté face à l'emploi et aux aspirations sociales fondamentales. Cette charte a été signée devant l'ensemble des entreprises partenaires de *Spirit Entreprises* de sorte à les encourager à prendre le même chemin.

## FORMATION PROFESSIONNELLE

La formation est en elle-même un levier de RSE. Mais c'est aussi la façon dont ce levier est actionné qui importe. En effet, la formation soutient la mise en place des politiques qui donnent chair à la RSE, par exemple :

- Égalité professionnelle
- Inclusion, diversité et non-discriminations
- Santé au travail (formation des managers à la prévention des risques psychosociaux, par exemple).

### Détail des formations sur l'année 2021 :

Nombre d'heures = 877h

Nombre de collaborateurs = 83

Nombre de formation = 20



## ONBOARDING

L'onboarding consiste à familiariser les nouvelles recrues avec les éléments nécessaires pour accomplir ce pour quoi elles ont été embauchées. Dans cette dynamique, *Spirit Entreprises* a mis en place un parcours d'intégration afin de permettre aux nouveaux arrivants de prendre plus facilement leur marque. Un programme de parrainage complète ce nouveau dispositif, celui-ci peut être d'un autre service et accueillir le nouveau salarié (rencontre privilégiée, visite de l'entreprise...), faciliter son intégration au sein de l'équipe (présentation aux différents services), lui présenter le fonctionnement de l'entreprise (rituels, valeurs, rôles des services, utilisation des outils...).