



LOCAUX D'ACTIVITÉS : UN MARCHÉ EN PLEIN ESSOR

WEBINAIRE – 2 JUILLET 2026



Point de conjoncture de rentrée – Exceptionnellement ouvert à tous !

Webinaire

Jeudi 3 septembre

8h45-10h

Conjoncture immobilière et macroéconomie : naviguer dans l'incertitude

Avec les interventions de Pierre
Schoeffler et Béatrice Guedj, Senior
advisors IEIF

S'INSCRIRE



Nos prochaines réunions adhérents IEIF

Webinaire

Jeudi 17 septembre
8h45-10h

**Comment la démographie
rebat les cartes de
l'investissement immobilier**



Webinaire

Jeudi 24 septembre
8h45-10h

**Logistique : les
fondamentaux résistent-ils
au ralentissement
économique ?**



Intervenants



Ghislaine Seguin
Directrice Générale
Spirit Entreprises



Christophe Le Corre
Président
Proudreed

LOCAUX D'ACTIVITÉS : UN MARCHÉ EN PLEIN ESSOR

Ghislaine Seguin
Spirit Entreprises





Spirit *Entreprises*

IEIF – 2.07.26

Locaux d'activité : un marché en plein essor



Découvrir le Groupe Spirit

Acteur global de l'immobilier, *Spirit* est un Groupe indépendant à gouvernance managériale et familiale disposant d'une culture entrepreneuriale forte.

3 métiers historiques



Spirit en chiffres



Des diversifications synergiques



Spirit *Entreprises*, acteur majeur en France du parc d'activités



Une expertise sur l'ensemble
de la chaîne immobilière

► Promoteur

- Vente aux utilisateurs (80%)
- Parcs d'activité et Clés en main

► Investisseur

- Pour son compte propre
- Pour le compte de tiers



Une offre de services dédiée
aux parcs d'activités

- Coworking, salles de réunion partagées
- Installation de panneaux photovoltaïque et de bornes de recharge de véhicules électriques

Nos *agences* en France



Spirit Entreprises,
acteur majeur du parc
d'activité en France

spirit



Nos opérations



En Ile-de-France



En régions



Locaux d'activité, un marché qui gagne en visibilité post-Covid

Les parcs d'activité sont des sites spécifiquement conçus pour accueillir des locaux de production, distribution ou stockage

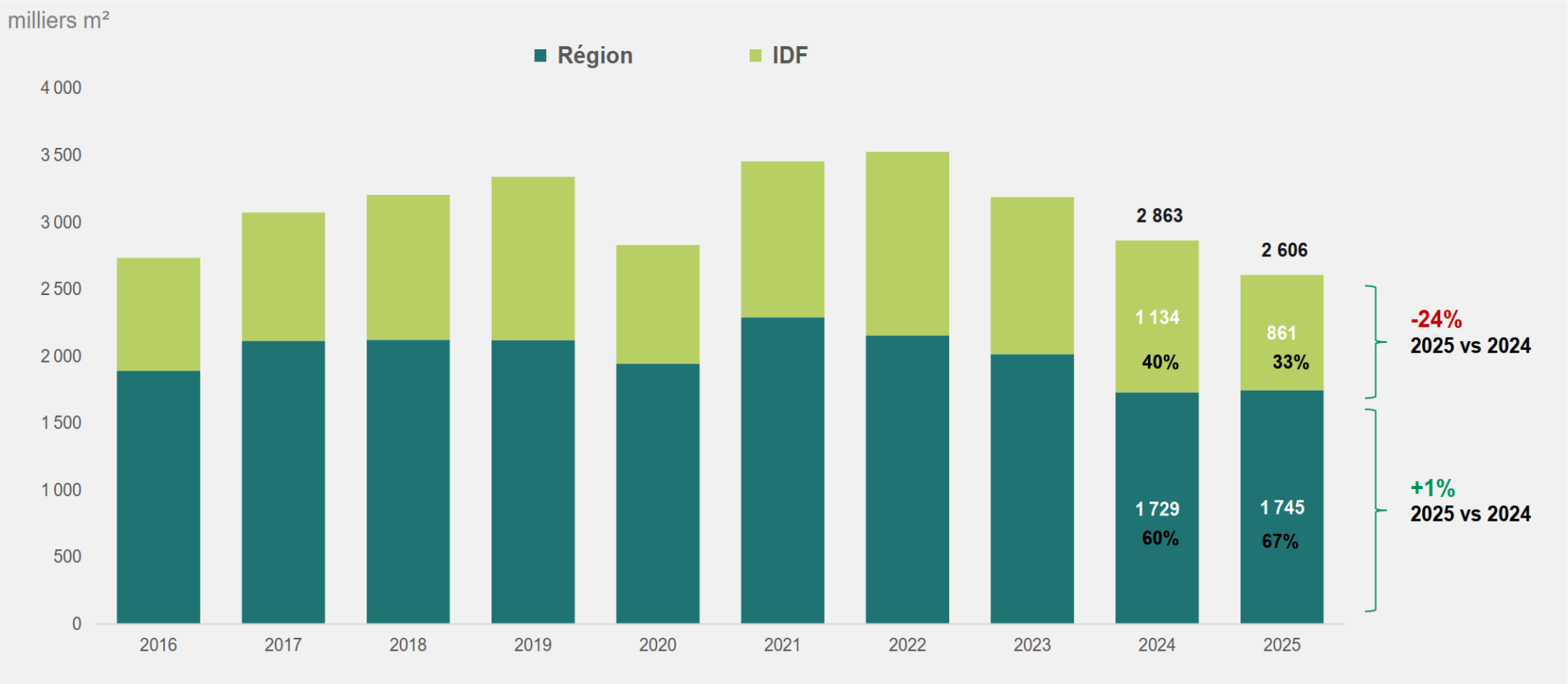
- ▶ Actif alternatif au bureau
- ▶ Non impacté par le télétravail
- ▶ Réindustrialisation de la France
- ▶ PME/PMI majoritairement
- ▶ Produit normé et flexible
- ▶ Commercialisation à la découpe



Spirit Entreprises

Immobilier tertiaire

Locaux d'activité - Historique de la demande placée en France (Etude BNPPRE)



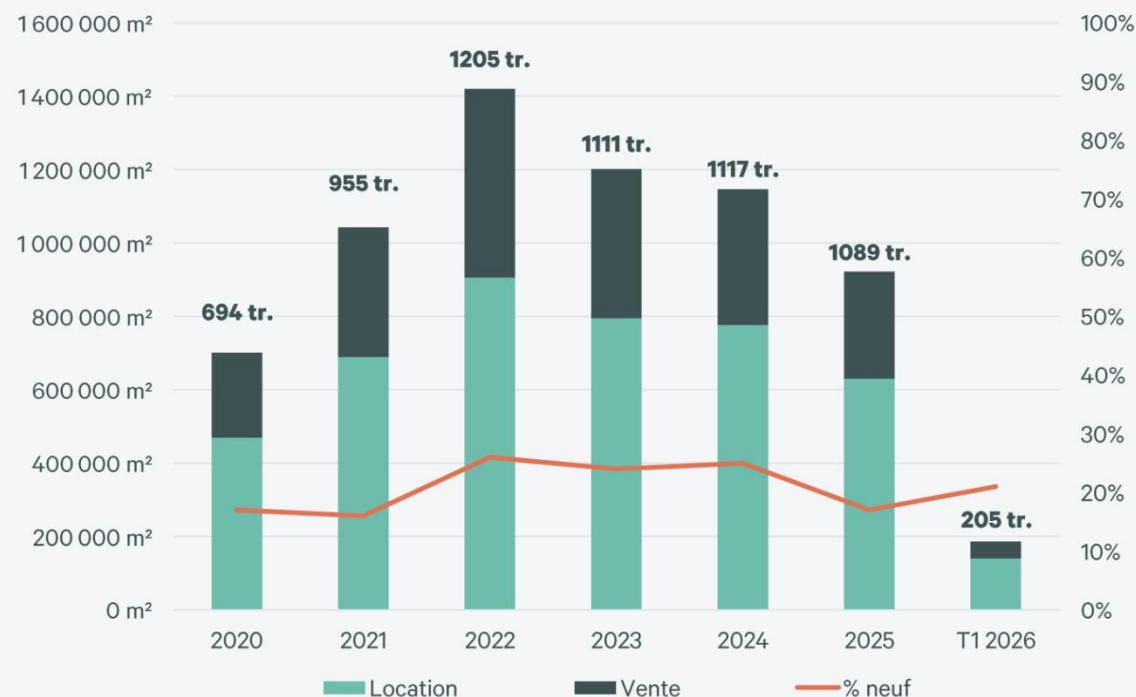
Un début d'année
marqué par un
ralentissement de la
demande placée

186 400 m²

Demande placée T1 2026

Confidential & Proprietary | © 2026 CBRE, Inc.

Evolution de la demande placée



Source : CBRE Research / Immostat, T1 2026

Une offre *diversifiée et complémentaire* avec 3 types de produits

1

Parcs d'activité



2

Clés en main



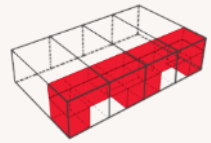
3

XXL

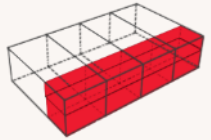


1. Parc d'activités

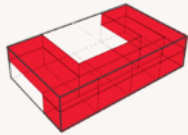
Adaptabilité et réversibilité des bâtiments



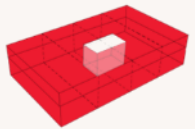
30 %
de bureaux



50 %
de bureaux

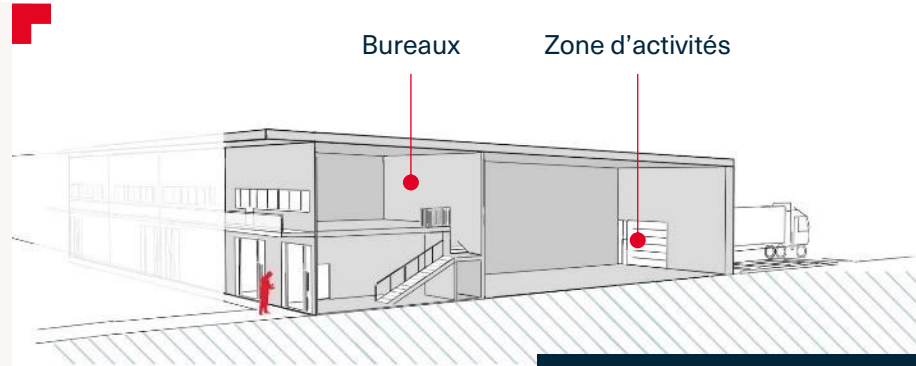


75 %
de bureaux



100 %
de bureaux

*Augmentation de la proportion
de bureaux en fonction des besoins*



Parc Spirit Louvres 2
Louvres (95)



1. Parcs d'activités

Exemples d'entreprises installées



Parc Spirit Méliès IV
Bois d'Arcy (78)



Parc Spirit Neuville
Université
Neuville-sur-Oise (95)

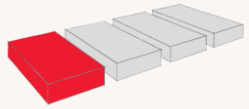


Parc Spirit du Couernois
Serris (77)

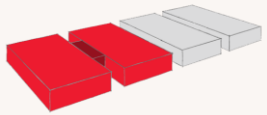


2. Clé en main

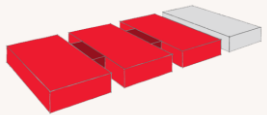
Adaptabilité et réversibilité des bâtiments



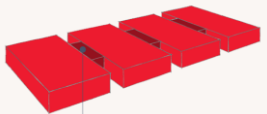
Volume 1



Volume 2



Volume 3



Volume 4

*Augmentation de la proportion
de bureaux en fonction des besoins*



Spacefoot
Montlouis-sur-Loire (37)



2. Clé en main

Exemples d'entreprises installées



MULTIVAC

Bailly-Romainvilliers (77)



Bailly-Romainvilliers (77)

GDV



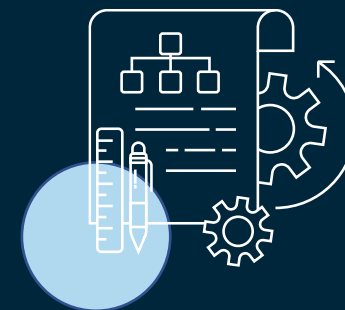
Croissy Beaubourg (77)



Focus sur *Les Parcs XXL*

spirit

Les *Parcs XXL* sont des projets d'envergure qui regroupent plusieurs typologies de produits



Ils proposent une offre de services pour accompagner tous profils d'entreprises.

Spirit Entreprises

Immobilier tertiaire

GreenTechVillebon (91)

Données du projet

60 000 m² SDP

Divisibilité à partir de 500 m²

Architecte

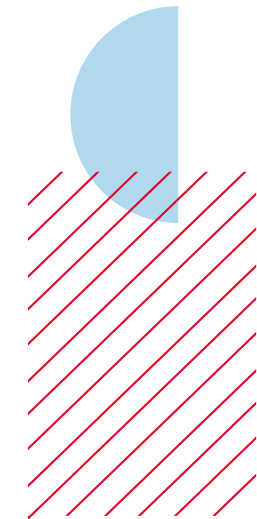
Ory



spirit

Spirit GreenTech

Villebon-sur-Yvette (91)



La qualité architecturale,

dénominateur commun à toutes nos opérations

spirit



CFL
ARCHITECTES
& ASSOCIÉS

Parc Spirit du Verdon
Venelles (13)



•ORY

Parc Spirit des Chevries
Flins-sur-Seine (78)



pablo
KATZ
ARCHITECTURE

Parc Spirit Sainte-Victoire
Rousset (13)



ACarcelen
architecte urbaniste

Spirit Business Cluster Carré 92
Gennevilliers (92)



Brenac
Gonzalez
Associés

Parc Spirit de Lamirault
Collégien (77)



MA

Parc Spirit de la Halte de Graville
Havre (76)

Perspective/Réalité

Parc Spirit de la Fleuriaye
Carquefou (44)

spirit



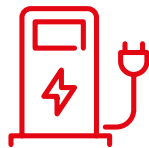
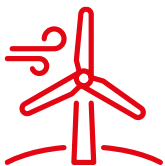
Energies *renouvelables*

La volonté de proposer
un immobilier durable

Les opérations développées par *Spirit Entreprises*
regroupent des innovations qui en font des
opérations respectueuses de l'environnement.

- ▶ Panneaux photovoltaïques en toiture
- ▶ Bornes de rechargement électriques
- ▶ Ombrières
- ▶ Etanchéités en toiture couleur blanche

Privilégier ces *énergies
propres*, c'est lutter contre
le changement climatique,
la pollution et l'effet de
Serre.



Des parcs d'activités où la nature améliore le quotidien

Des espaces paysagers pensés pour favoriser le bien-être des collaborateurs tout en renforçant la biodiversité.

- Charte de végétalisation durable
- Installation de nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, éco-pâturages...
- Toitures et façades végétalisées
- Parcours de santé
- Espaces de convivialités...

Chez *SpiritEntreprises*, le paysagement ne se limite pas à l'esthétique. Il participe à créer des environnements de travail plus agréables, plus durables et plus favorables à la biodiversité.



Bâtiment
BIOSOURCÉ





Notre raison d'être : accompagner les collectivités territoriales



dans le développement
des activités économiques
et productives

- 
- ▶ Diversification de l'offre économique par l'arrivée de nouvelles entreprises
 - ▶ Création de synergie avec les entreprises existantes
 - ▶ Création d'emplois : 1 emploi pour 35 m² de surface de plancher, en moyenne sur nos opérations de parc
 - ▶ Contribuer au dynamisme du tissu industriel par la diversification des entreprises accueillies

Spirit Entreprises
acteur majeur du parc d'activités en France

Ils nous ont fait confiance

Villes et Aménageurs

spirit

grandparis
aménagement



GRAND LYON
la métropole

Communauté
d'Agglomération
Plaine Vallée
Forêt de Montmorency



EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement



ValParisis
AGGLO



SEM Ville
Renouvelée
Lille Métropole



PAYS D'AIX
développement



PARIS
SACLAY
Communauté d'agglomération



EpaMarne
EpaFrance

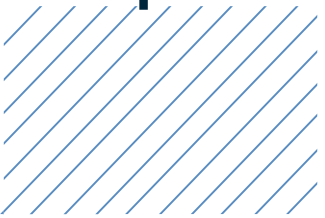


EURO DISNEY S.C.A.





Notre engagement : accompagner la croissance des entreprises



en créant les conditions
favorables à leur
développement

- 
- ▶ Des surfaces modulables pour accompagner la croissance des entreprises
 - ▶ Des bâtiments sur mesure adaptés aux besoins de chaque activité
 - ▶ Des espaces de travail confortables favorisant le recrutement et la fidélisation des talents
 - ▶ Des bâtiments performants permettant de réduire les consommations énergétiques
-

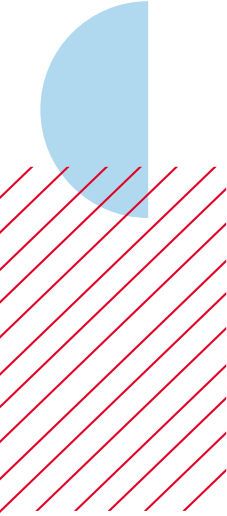
*Spirit Entreprises,
Concevoir des lieux où les entreprises grandissent*

Ils nous ont fait confiance

Clients



Edelmann Group



LOCAUX D'ACTIVITÉS : UN MARCHÉ EN PLEIN ESSOR

Christophe Le Corre
Proudreed





Proudreed, spécialiste de la logistique
de proximité et **des parcs d'activité**
en France





L'opération **Proudreed – Blackstone**



UN DEAL XXL

Proudreeed &

Blackstone

Le deal en chiffres : une transaction record

Une des plus importantes transactions immobilières industrielles réalisées en France, combinant actifs immobiliers et plateforme opérationnelle

510

actifs industriels et
projets de
développement

2,2

millions de M² répartis
sur l'ensemble du
territoire

67

projets de
développement en pipeline
soit 300 000 M² à livrer

115 000

M² de nouveaux
projets/an sur les
5 ans à venir



140 collaborateurs intégrés dans la plateforme opérationnelle
94 % de taux d'occupation du portefeuille existant



Le parc d'activité d'aujourd'hui et
demain, le succès de nos **Veellage**



Veellage by Proudreed

Un maillage territorial qui couvre toute la France



60

Veellage



1,1 Mds

 de m²

Nos Veillage en exploitation

Un concept qui a fait ses preuves

565 000 m²

Surface totale en exploitation

54 M€

Loyers annuels

865 M€

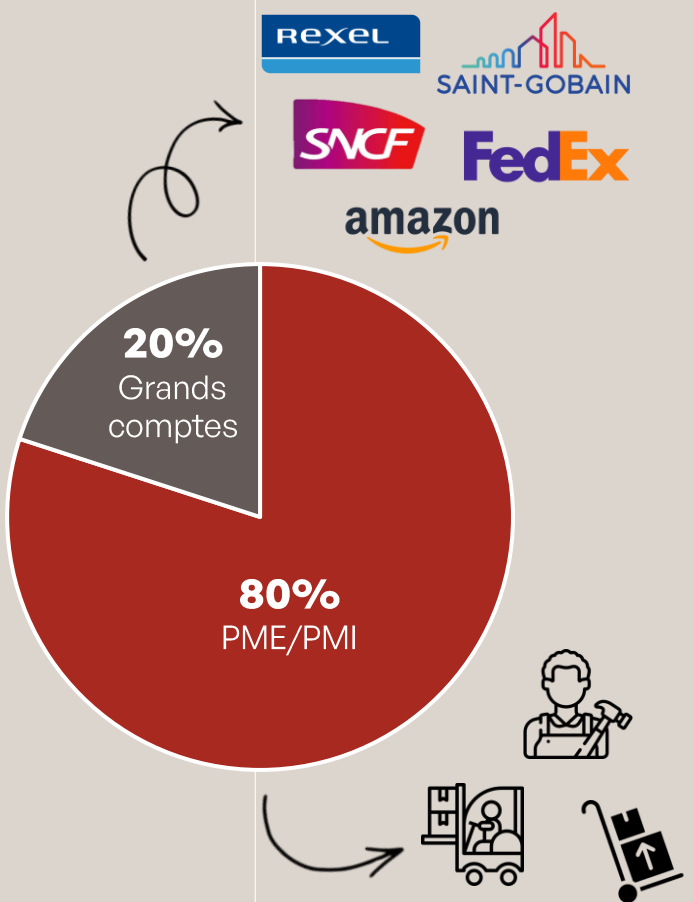
Valeur totale

+500

Locataires

+597

Baux



Nos Veellage en développement

Un pipeline ambitieux

550 000 m²

Surface totale en développement

1,04 Md€

Valeur totale

804 M€

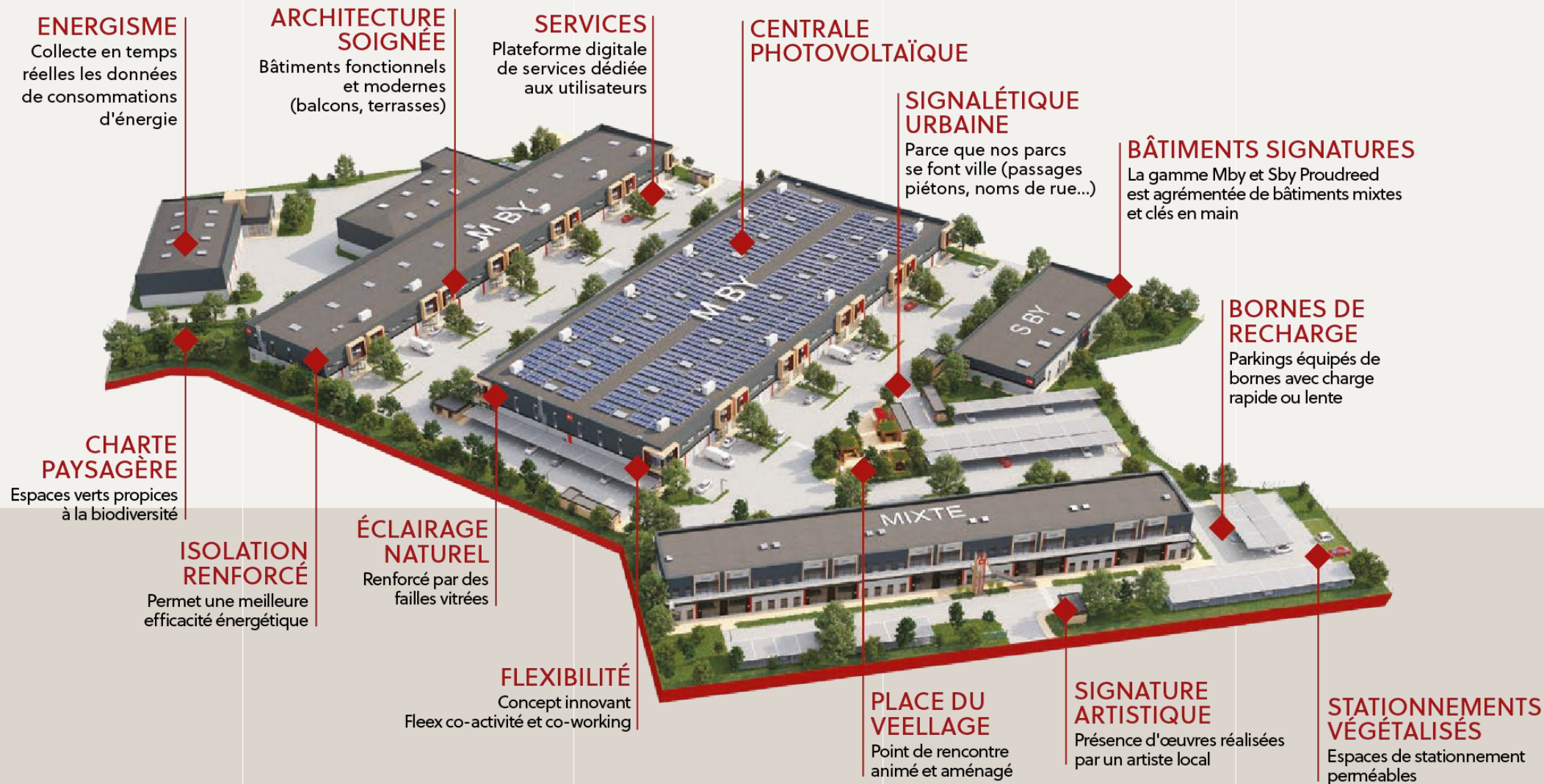
Montant de
l'investissement

65 M€

Loyers prévisionnels
annuels



Un concept innovant et évolutif



Un concept qui repose sur 4 piliers



Une signature architecturale identitaire

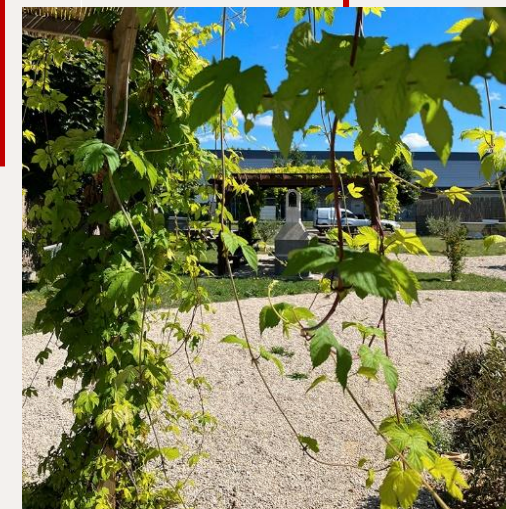
avec un design soigné et moderne et une attention portée sur le choix des matériaux.



Des locaux flexibles, modulaires et multi-usages dédiés aux TPE et PME



Une place du Veellage autour de laquelle s'articulent les bâtiments, un véritable point de rencontre aménagé pour favoriser le bien-être des locataires.



Une stratégie Climat ambitieuse, avec le déploiement d'infrastructures de transition énergétique et un choix de végétaux adapté au contexte environnemental



Pilier 1 : Une charte architecturale identitaire

3 déclinaisons : premium, confort, standard

Notre charte architecturale a été conçue autour d'un design soigné et contemporain, avec une attention particulière portée au choix des matériaux. Les cadres en bois et les lames rouges constituent des éléments identitaires forts des Veellage.

La charte se décline en trois gammes afin de s'adapter aux marchés et aux réalités de chaque territoire.



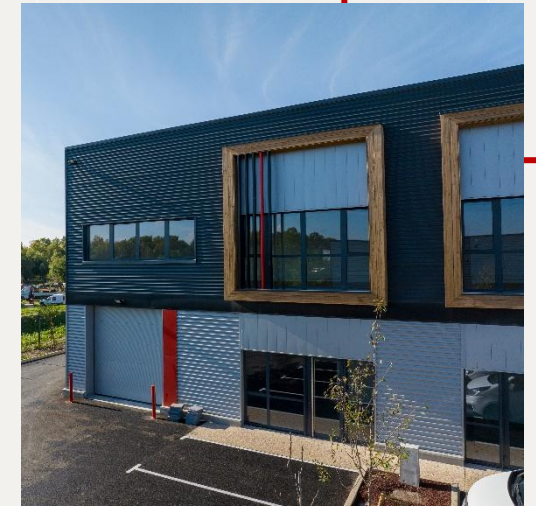
CHARTE PREMIUM

Identifiable par ses cadres en bois, ses balcons et son bardage à lames horizontales. Cette charte très qualitative est destinée à des marchés dynamiques en demande.



CHARTE CONFORT

Identifiable par ses cadres en bois et ses lames larges, cette charte intermédiaire se rapproche esthétiquement de la charte premium, les balcons en moins.



CHARTE STANDARD

Identifiable par ses cadres en bois et son bardage ondulé, la charte standard est une version allégée de la charte premium, destinée à des marchés sous tension.

Pilier 2 : Des locaux flexibles et modulaires

3 typologies de bâtiments

M
BY PROUDREED



S
BY PROUDREED



MIXTE
BY PROUDREED



Pilier 3 : Un Veellage, une communauté

Un lieu d'échange, la place du Veellage

La place du Veellage est l'un des marqueurs clé du concept : un espace central conçu comme un véritable lieu de vie et de partage pour les locataires. Aménagés d'assises, de pergolas et d'agrès, cette place offre un cadre propice à la convivialité. Proudreed y inscrit également une dimension culturelle, pilier du développement durable, à travers l'intégration d'œuvres d'art, permettant de sensibiliser les locataires et de soutenir les artistes locaux.



Pilier 4 : Une stratégie climat ambitieuse

Nos actions concrètes

- 1** Privilégier les friches industrielles



- 2** Densifier l'urbanisme existant



- 3** Installer des infrastructures de transition énergétique



- 4** Encadrer les pratiques via des chartes environnementales





Proudreed, une foncière **ancrée au cœur des territoires**

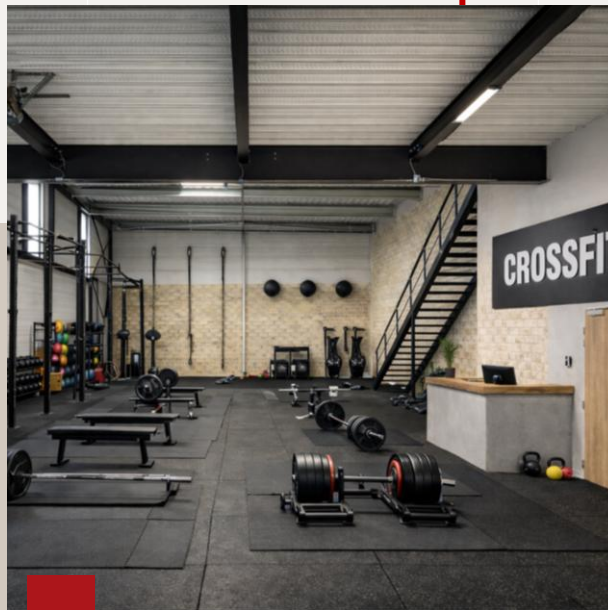


Nos engagements pour les territoires

**1**

Dynamiser le tissu local

Accompagner les villes et métropoles, dans leur développement économique en apportant des solutions concrètes, créatrices d'emplois et de valeur, au service de l'attractivité des territoires

**2**

Accélérer la croissance des PME

Soutenir les petites et moyennes industries dans leur croissance en leur proposant des locaux adaptés et dimensionnés pour accueillir leur business (cellules de 300 m²)

**3**

Construire durablement

Développer des projets durables en intégrant les enjeux environnementaux, paysagers et culturels propres à chaque territoire, avec des constructions responsables et des matériaux performants.

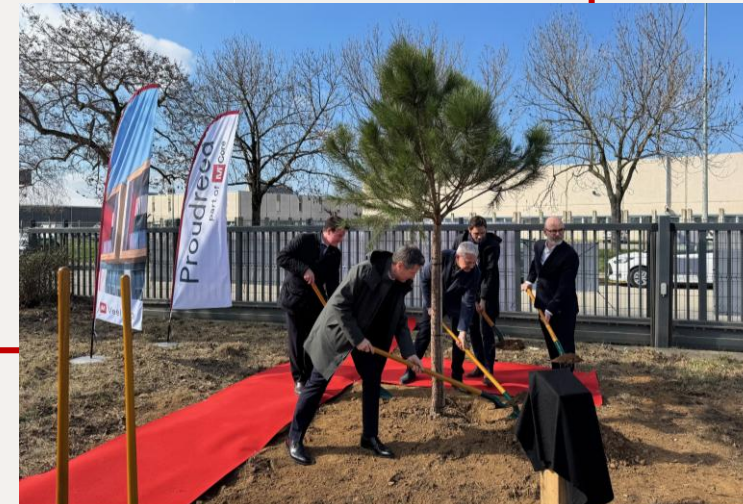
L' exemple du Veellage de Valence



À Valence, Proudreed a choisi de privilégier une ancienne friche industrielle pour y construire son nouveau Veellage. Proudreed a fait l'acquisition de l'ancien centre de tri de La Poste, un site emblématique au cœur du quartier Briffaut.



Trois bâtiments seront construits pour accueillir les PME/PMI et acteurs industriels du territoire, en réponse à la forte demande et au manque d'offre de locaux d'activités neufs dans l'agglomération.



L'agglomération soutient le projet, et a notamment participé à la cérémonie de pose de première pierre du Veellage, qui a pris la forme d'une plantation de premier arbre, avec le choix d'une essence locale du sud de la France.

Ils en parlent :

LE DAUPHINÉ
libéré

bref ECO

L'ÉCHO
DRÔME - ARDÈCHE

L'exemple du Veellage de Dijon



À l'automne 2023, Proudreed a fait le choix d'acquérir auprès de Covivio une **friche industrielle de 3 hectares**, anciennement occupé par Orange. Un choix assumé, guidé par sa volonté de **transformer la ville existante** plutôt que de l'étendre, et de participer activement au renouvellement urbain.

Proudreed a engagé la reconversion de ce site situé au sein de la zone Cap Nord à Dijon, avec la réalisation d'un **parc d'activités composé de quatre bâtiments**. Cette transformation est menée tout en conservant le centre de téléphonie toujours en activité situé en limite de propriété. Ce projet illustre l'approche de Proudreed : créer de nouveaux espaces d'activité tout en **préservant les fonctions essentielles et les atouts existants du territoire**.

Les élus de l'agglomération ont réaffirmé leur soutien au projet lors de la cérémonie de pose de la première pierre du Veellage. Celle-ci a pris la forme du dévoilement d'une plaque de bardage gravée, destinée à être réemployée sur la façade du bâtiment.

En présence de M. François REBSAMEN, Président de Dijon Métropole et ancien Maire de Dijon

Ils en parlent :



Les Echos

BUSINESS
IMMO

DBM

la
Gazette
France



Nos Veellage **en images**







ee

47



C12

C11

B17

B16







Proudr^{ee}d

MERCI POUR
VOTRE ATTENTION



Questions - réponses



Ghislaine Seguin

Directrice Générale

Spirit Entreprises



Christophe Le Corre

Président

Proudreed



MERCI



PROCHAIN RENDEZ-VOUS :

3 SEPTEMBRE 2026

**CONJONCTURE IMMOBILIÈRE
ET MACROÉCONOMIE :
NAVIGUER DANS L'INCERTITUDE**