

RENDRE LES PARCS IMMOBILIERS VERTUEUX à grande échelle !

Le secteur de l'immobilier connaît aujourd'hui une profonde mutation du fait des évolutions réglementaires majeures, ou des investisseurs qui deviennent encore plus exigeants sur les enjeux ESG (Environnement / Social / Gouvernance). Conscients du rôle clé des données pour accélérer la transition environnementale, Deepki a développé une solution SaaS pour accompagner les acteurs de l'immobilier dans leur transition zéro carbone grâce à la data intelligence. La solution est basée sur l'exploitation des données de ses clients pour améliorer la performance ESG de leur patrimoine et maximiser la valeur de leurs actifs. ***Le point avec Emmanuel Blanchet (2004), son cofondateur et directeur général.***



Emmanuel Blanchet (2004)

La solution proposée par Deepki est née d'un constat : les gestionnaires immobiliers disposent d'un véritable gisement de données qui reste mal exploité. Qu'avez-vous observé dans ce cadre ?

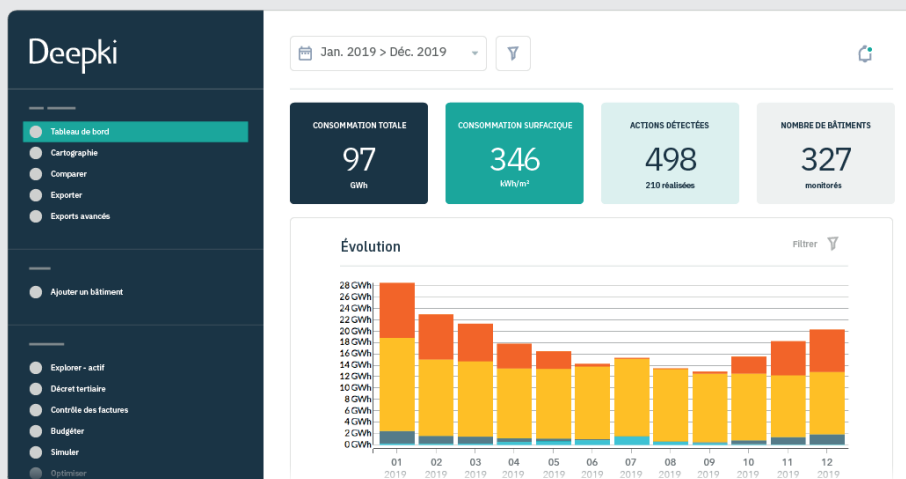
Les grands investisseurs, asset managers ou gestionnaires immobiliers, ont aujourd'hui un vrai besoin d'amélioration de la performance environnementale de leurs immeubles. C'est un sujet qui représentait pour eux auparavant un angle de communication, pour valoriser ce qu'ils faisaient et se différencier. Ces dernières années, et plus particulièrement en 2020 et en 2021, nous constatons un basculement très important et une réelle prise de conscience des grands investisseurs internationaux, accentuée par des évolutions réglementaires

majeures et les échéances qui se rapprochent par rapport aux enjeux climatiques. La performance ESG est donc devenue cœur de métier. Suivre les performances environnementales de leurs bâtiments et de leurs actifs immobiliers est devenu un véritable risque à prendre en compte : un bâtiment qui ne serait pas performant en 2030, c'est un bâtiment à risque en termes de valeur.

Et pour réussir à intégrer cela dans leur métier, la première étape pour ces acteurs de l'immobilier est la mesure de cette performance ESG. Et c'est là que Deepki entre en jeu : les données existent, et il serait bien de les récupérer de la façon la plus efficace possible pour ensuite les exploiter. En effet, tous les bâtiments disposent de compteurs associés à des contrats d'éner-

Bio express

Emmanuel Blanchet (2004), directeur général et cofondateur de Deepki. C'est de l'École polytechnique et de l'École nationale des ponts et chaussées qu'il tient son attrait pour le secteur du bâtiment. Après 4 ans chez Bouygues Construction, il a choisi d'intégrer Carbone 4, cabinet de conseil spécialisé sur les enjeux carbone. C'est en 2014 qu'il décide de créer Deepki avec Vincent Bryant. Leur objectif commun ? Rendre l'immobilier plus durable grâce à la data.



gie, et ce sont ces compteurs qui nous permettent de chercher l'information et de collecter les données automatiquement. La force de Deepki est d'être capable de le faire à grande échelle : nous intervenons auprès des gestionnaires de grands parcs immobiliers (disposant de 100, de 500 ou plusieurs milliers de bâtiments), nous récupérons les informations sur tous les compteurs et tous les bâtiments pour être capables de suivre la performance environnementale de ces bâtiments.

Que propose donc Deepki concrètement ?

Une solution SaaS qui permet de collecter, de mettre à disposition et d'analyser la donnée environnementale, sociétale et de gouvernance (ESG). Mais en plus, nous apportons du conseil et de l'expertise et aidons nos clients à mettre en place une stratégie. Nous les accompagnons sur les actions à mener à partir de ces données, à choisir quel engagement volontaire ou réglementaire avoir, à décider ou pas de se mettre dans une trajectoire bas carbone...

Votre ambition était donc de proposer une plateforme technologique qui soit absolument au service du métier de l'immobilier...

En effet ! Avec cette prise de conscience et l'intégration de cette dimension dans le cœur de métier, on s'est aperçu qu'il fallait absolument que cette solution technologique soit au service du métier de l'immobilier. Pour ce faire, on œuvre à ce que la plateforme technologique que nous proposons soit intégrée aux processus de l'immobilier : il faut que le property manager soit capable de mettre à disposition les données, que l'asset manager soit capable de comprendre ce qu'il y a dans la plateforme pour disposer des informations dont il a besoin sur ses actifs, que le fund manager soit capable de valoriser auprès des investisseurs cette démarche...

Aujourd'hui, plusieurs grands parcs immobiliers sont confrontés à un manque de visibilité et d'accès aux données. Comment appréhendez-vous cela ? et quels sont les autres enjeux et challenges à relever ?

Le problème de l'accès aux données est un sujet à prendre en compte, sans pour autant que cela soit un frein. Il s'agit d'un processus complexe faisant intervenir beaucoup d'acteurs



différents. Il faut pouvoir récupérer l'ensemble des données à la fois dans les parties communes, les parties privatives (auprès des locataires), ainsi récupérer la performance globale de l'immeuble, et ce sur des centaines de bâtiments... Mener un projet de mise en place d'un tel monitoring et de son intégration aux processus métier, relève de la conduite du changement.

Depuis la création de Deepki, la société monitore plus de 400 millions de mètres carrés, en se développant largement à l'international. Quels sont vos axes de croissance pour les prochaines années ?

On est les spécialistes et les pionniers en France et en Europe du monitoring des grands portefeuilles immobiliers pour contribuer à leur décarbonation. C'est ce qui explique d'ailleurs, qu'on ait à ce jour des millions de mètres carrés monitorés.

Sous l'impulsion de la réglementation, tous les acteurs de l'immobilier sont quasiment obligés aujourd'hui de mettre en place une solution comme la nôtre. Il y a donc un marché très important qui est en train de se structurer et qui explique le fait qu'on ait une forte traction. Du fait de l'évolution réglementaire, de la prise de conscience des investisseurs, et de l'urgence climatique, tous les acteurs de l'immobilier ont aujourd'hui besoin de suivre et optimiser la performance ESG de leurs bâtiments.

Nos clients sont aussi aujourd'hui de plus en plus européens et internationaux.

Les acteurs de l'immobiliers ont des patrimoines diversifiés en terme de typologie et de géo-

graphie, ils ont besoin d'avoir le même niveau d'information sur l'ensemble de leur parc (immeubles de bureaux à Paris, Londres, Madrid, bâtiments commerciaux à Bruxelles, Berlin, Milan...), ils font donc appel à un acteur comme nous, capable de traiter les données dans un très grand nombre de pays.

Et pour conclure ?

Toutes ces tendances sont en effet en train de s'accroître. Aujourd'hui l'Europe est en train de sortir des réglementations extrêmement fortes comme la SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) ou la taxonomie qui viennent donner encore plus d'ambition à la performance ESG et l'inscription dans des trajectoires bas carbone.

Je pense que l'immobilier est actuellement en train de subir un changement profond. La performance ESG des actifs immobiliers devient métier et les acteurs de l'immobilier doivent aujourd'hui impérativement l'intégrer à leurs processus afin de limiter leur risque d'obsolescence et de dépréciation tout en luttant contre le réchauffement climatique. ×

EN BREF

Selon les chiffres, l'immobilier est responsable de 44 % des consommations d'énergie et de 25 % des émissions de CO₂ pour la France. C'est le 2^e secteur le plus énergivore à l'échelle de la planète.