

## Comment les décideurs de l'immobilier commercial se préparent à un avenir neutre en carbone

*Résultats de l'enquête mandatée par Deepki auprès de 250 décideurs du secteur en Europe*

- Près de neuf gestionnaires d'actifs immobilier commercial européens sur dix (88 %) prévoient d'accroître leurs investissements de rénovation au cours des trois prochaines années
- Neuf personnes interrogées sur dix (87 %) déclarent également que leur société envisage d'acquérir et rénover à titre d'opportunités d'investissements stratégiques des immeubles affichant une mauvaise performance énergétique
- La pression des locataires souhaitant améliorer la performance environnementale de leurs locaux constitue le principal moteur (66 %) de la révolution de la rénovation

Paris, le 15 octobre 2024 – Une [nouvelle enquête mandatée par Deepki](#) révèle que près de neuf gestionnaires d'actifs immobilier commercial européens sur dix (88 %) prévoient d'accroître leurs investissements de rénovation au cours des trois prochaines années, parmi lesquels 9 % prévoient une « augmentation significative ». 12 % déclarent qu'ils maintiendront leurs investissements de rénovation aux niveaux actuels.

Deepki a mené cette enquête auprès de plus de 250 décideurs, issus de fonds de pension, de sociétés de gestion d'actifs, de banques et d'entreprises d'investissement, opérant au Royaume-Uni, en Allemagne, en France, en Espagne et en Italie. Ces décideurs gèrent un portefeuille immobilier cumulé estimé à 226,3 milliards d'euros.

L'enquête révèle qu'en moyenne, 42 % des actifs d'immobilier commercial détenus actuellement par des organisations européennes doivent être modernisés pour parvenir à la neutralité carbone et maximiser leur valeur. S'agissant du mode d'amélioration de l'efficacité énergétique de leurs actifs, l'étude souligne que la majeure partie des personnes interrogées (67 %) privilégient la rénovation aux autres options, notamment la démolition et la reconstruction des sites (40 %).

Une part significative du parc immobilier commercial actuel doit être rénovée. Par ailleurs, 80 % du parc immobilier de 2050 existe déjà aujourd'hui. Ces deux facteurs expliquent l'augmentation des investissements de rénovation, qui offrent une solution en modifiant les systèmes ou les structures d'un bâtiment existant, et partant, améliorent sa performance énergétique afin de le mettre en conformité avec les dernières normes environnementales, et d'augmenter ainsi son attrait pour les locataires en quête de locaux plus respectueux de l'environnement.

### Création de valeur par la rénovation

Cette étude révèle également que la plupart des gestionnaires d'actifs considèrent la rénovation comme un moyen de **créer de la valeur**, 87 % des organisations déclarant prévoir d'investir davantage dans l'acquisition d'immeubles à faible performance énergétique dans le but de les rénover pour les valoriser. Seules 8 % des personnes interrogées déclarent que leur modèle économique actuel ne prévoit pas de créer de la valeur en procédant à la rénovation de tels immeubles.

### Expertise interne en matière de rénovation

Bien qu'une tendance claire ressorte indiquant que nombre d'investisseurs institutionnels s'emploient activement à trouver des immeubles « mûrs pour être rénovés » et constituant une opportunité d'investissement stratégique, l'étude montre que les entreprises reconnaissent ne pas disposer de l'expertise nécessaire en interne pour transformer les actifs acquis en structures modernes, faiblement

consommatrices d'énergie. Plus du tiers d'entre elles (36 %) jugent au mieux « moyenne » leur expertise actuelle en matière de rénovation, et 2 % seulement la jugent « excellente ».

### Priorités en matière de rénovation

L'amélioration de l'**isolation des bâtiments** dans le but de réduire la consommation d'énergie demeure la **priorité absolue des projets de rénovation**, citée par près de sept entreprises sur dix (68 %), comme l'une des trois principales mesures de rénovation qu'elles prévoyaient de mettre en œuvre pour améliorer leur empreinte carbone. Vient ensuite l'optimisation de la régulation des équipements d'éclairage, de chauffage, de ventilation et de climatisation (61 %).

Parmi les autres stratégies de rénovation citées figure le remplacement des équipements existants par des modèles plus efficaces (ex. : technologies de pompes thermiques), évoqué par plus de la moitié (51 %) des personnes interrogées. 44 % des entreprises prévoient, par ailleurs, un recours accru aux énergies renouvelables (par exemple en plaçant des panneaux solaires sur les toits), tandis qu'environ une personne sur cinq (21 %) déclare vouloir passer d'équipements alimentés par des combustibles fossiles à des versions électriques.

### Les principaux facteurs d'incitation à la décarbonation de l'immobilier commercial

Cette étude montre que le facteur principal qui motive les entreprises à procéder à la décarbonation de leurs actifs immobiliers réside dans la nécessité de répondre aux **exigences des locataires des bâtiments**, cette raison étant citée par deux personnes sur trois (66 %). Parmi les autres raisons qui poussent les entreprises à chercher à réduire leurs émissions de gaz à effet de serre figurent la mise en conformité avec les nouvelles normes mises en œuvre dans différentes juridictions européennes (57 %), les obligations d'information financière (51 %) et la réalisation des objectifs net zéro fixés par leurs gouvernements pour 2030 et 2050 (43 %).

### Vincent Bryant, CEO et Cofondateur de Deepki, déclare :

*« Les opérations de rénovation sont souvent complexes, car chaque actif présente un lot unique de problématiques. De notre côté, la collecte de données nous a permis de mesurer l'ampleur du défi. Nous devons désormais aborder l'ensemble du parcours de décarbonation avec nos clients. Certaines entreprises manquent d'expertise en interne et doivent donc être accompagnées opérationnellement sur leur stratégie ESG. De la collecte de données pour déterminer le point de départ à la mesure des progrès accomplis, en passant par la prise de dispositions concrètes pour améliorer les performances sur le terrain, une plateforme complète est essentielle pour garantir la transparence. »*



## Méthode

<sup>1</sup> Étude menée par Pureprofile en 2024 auprès de 253 personnes de niveau dirigeants/décideurs travaillant pour des fonds de pension, gestionnaires d'actifs auprès de compagnies d'assurance, gestionnaires de fonds, banques et autres investisseurs institutionnels d'établissements financiers au Royaume-Uni, en France, en Allemagne, en Espagne et en Italie (50 ou 51 personnes interrogées par marché) très impliquées dans la gestion d'un portefeuille d'immobilier commercial ou d'un fonds/portefeuille d'investissement immobilier.

## À propos de Deepki

Fondée en 2014, Deepki a développé une plateforme ESG offrant une solution complète aux acteurs de l'immobilier, reposant sur l'exploitation de leurs données pour les accompagner dans leur transition net zéro, de la collecte des données au reporting, ainsi que dans la définition de stratégies ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) et la mise en œuvre de trajectoires de décarbonation. La solution SaaS s'appuie sur des données vérifiables et des outils de rénovation virtuelle pour améliorer la performance ESG des actifs et maximiser leur valeur, tout en assurant la conformité aux normes et en facilitant l'accès au capital.

Deepki est présent dans plus de 65 pays, avec plus de 400 collaborateurs répartis entre les bureaux de Paris, Londres, Berlin, Milan et Madrid. La société compte parmi ses clients Generali Real Estate, SwissLife Asset Managers et le gouvernement français, et les aide à rendre leurs actifs immobiliers plus durables à grande échelle.

En mars 2022, Deepki a levé 150 millions d'euros lors d'un tour de table de série C. Depuis, Deepki a procédé à des acquisitions stratégiques, notamment celle de son principal concurrent basé au Royaume-Uni, Fabriq, et de Nooco, logiciel SaaS dédié à la mesure de l'empreinte carbone. En mars 2024, Deepki a remporté le Compliancy Award pour la meilleure solution répondant aux réglementations environnementales, lors des Global ESG Awards. En 2023, Deepki a conclu un [partenariat mondial avec CBRE](#) et rejoint [Real AssetsX](#), le laboratoire d'innovation unique en son genre de PGIM. La société a récemment obtenu l'attestation ISAE 3000 type 1, garantissant la fiabilité et l'exactitude de son processus de collecte de données, ce qui le rend entièrement auditable et lui confère les mêmes normes de qualité élevées que le reporting financier.

Pour plus d'informations sur les solutions ESG de Deepki, consultez le site [www.deepki.com](http://www.deepki.com).

## Pour plus d'informations, contacter Primatec Conseil :

Thomas de Climens – [thomasdeclimens@primatice.com](mailto:thomasdeclimens@primatice.com) / 06 78 12 97 95

Armand Rigaudy – [armandrigaudy@primatice.com](mailto:armandrigaudy@primatice.com) / 07 88 96 41 84