



Deepki lance son Sustainability CAPEX Index, le premier indicateur du coût de la décarbonation de l'immobilier européen

Le 10 mars 2026 – Deepki dévoile aujourd'hui son [Sustainability CAPEX Index](#), le premier indicateur de référence qui analyse le coût de la transition environnementale des bâtiments en Europe. Ce nouvel indicateur, fondé sur une analyse de données à grande échelle, permet de quantifier gratuitement le coût de la décarbonation de l'immobilier en exprimant les dépenses d'investissement nécessaires par m².

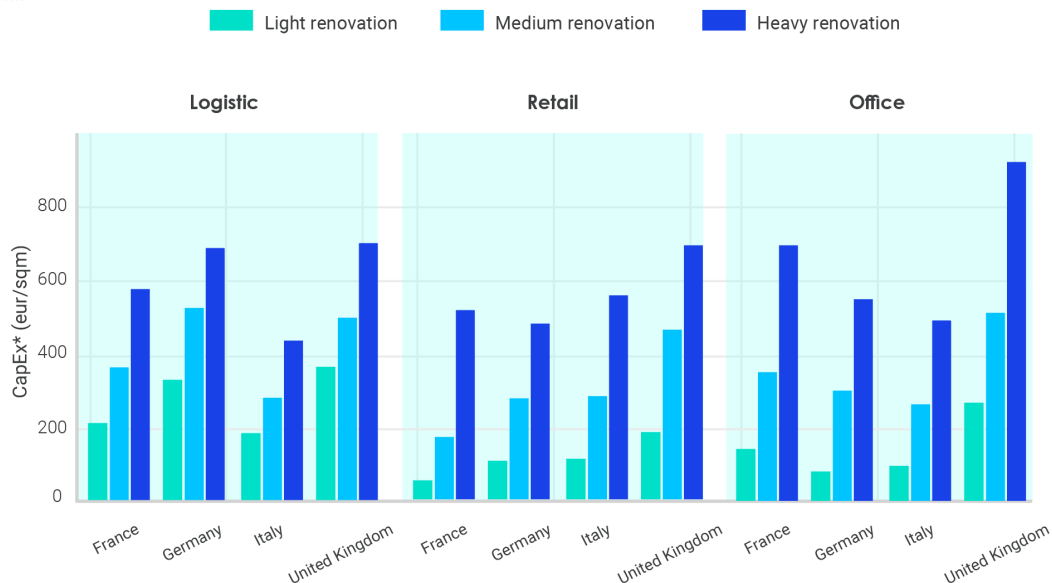
Dans un contexte où la valeur des actifs immobiliers est intrinsèquement liée à leur performance environnementale, et où le risque climatique devient un risque financier, le Deepki Sustainability CAPEX Index, mis à jour chaque année, aide investisseurs et gestionnaires à anticiper, planifier et optimiser leurs investissements. Avec cet index, Deepki donne aux investisseurs des outils d'aide à la décision pour orienter l'allocation du capital et arbitrer entre rénovation, maintien dans le portefeuille et cession, avec pour objectif d'intégrer le risque climatique dans leurs stratégies.

L'analyse réalisée par Deepki, qui porte sur plus de 3 000 actifs immobiliers en Europe, se concentre sur les secteurs des bureaux, de la logistique et du retail dans les pays suivants : la France, le Royaume-Uni, l'Allemagne et l'Italie. Cette première édition de l'index a vocation à évoluer d'année en année et sera enrichie avec davantage de pays et de typologies d'actifs.

Pour réaliser cet index, Deepki a utilisé ses fonctionnalités d'IA pour modéliser, pour chaque actif étudié, des plans de rénovation virtuels en vue d'aligner ses performances énergétiques sur la trajectoire CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) 1,5 °C d'ici 2050. L'alignement avec le CRREM permet d'anticiper les risques de dévalorisation liés aux actifs non alignés, d'améliorer les performances financières, de renforcer l'attractivité auprès des locataires et de faciliter l'accès à des financements.

Coûts de décarbonation par pays et typologie d'actif, exprimés en € par m²

Pour chaque classe d'actif, l'index de Deepki propose trois scénarios de rénovation : légère, moyenne et lourde.



Les résultats démontrent que les CAPEX de décarbonation varient fortement en fonction de la classe d'actif, du pays étudié et du scénario de rénovation pris en compte.

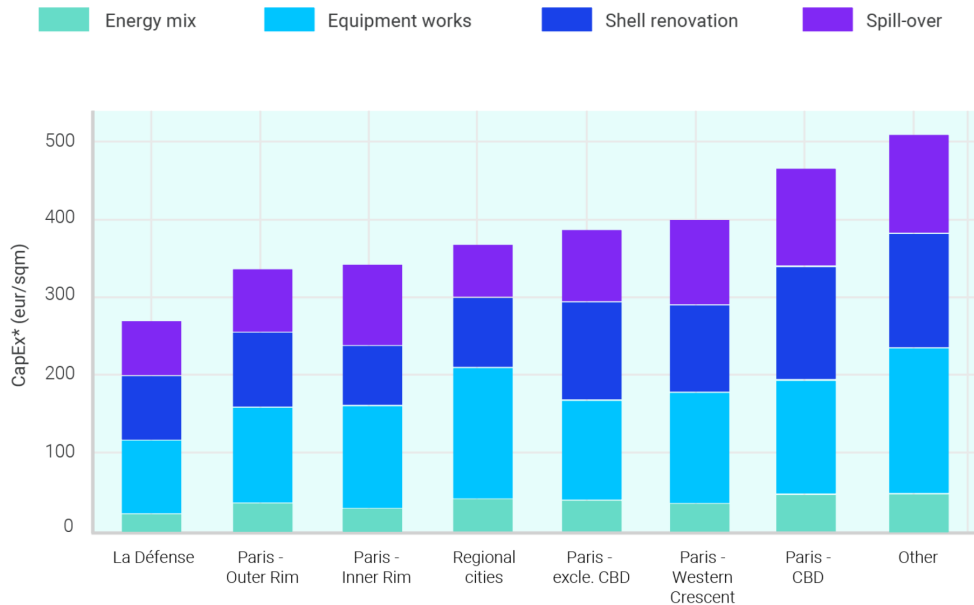
Le secteur des bureaux affiche les besoins d'investissement les plus élevés, particulièrement au Royaume-Uni où une rénovation lourde atteint en moyenne plus de 900 €/m², contre environ 700 €/m² en France et 500 €/m² en Italie. Ces écarts s'expliquent par des intensités énergétiques disparates et des mix énergétiques différents.

Pour les entrepôts logistiques, les coûts de rénovation lourde oscillent entre 440 €/m² en Italie et plus de 600 €/m² au Royaume-Uni et en Allemagne. Le secteur du retail présente des trajectoires similaires, avec des investissements moyens pour une rénovation lourde s'échelonnant de 480 €/m² en Allemagne à environ 700 €/m² au Royaume-Uni.

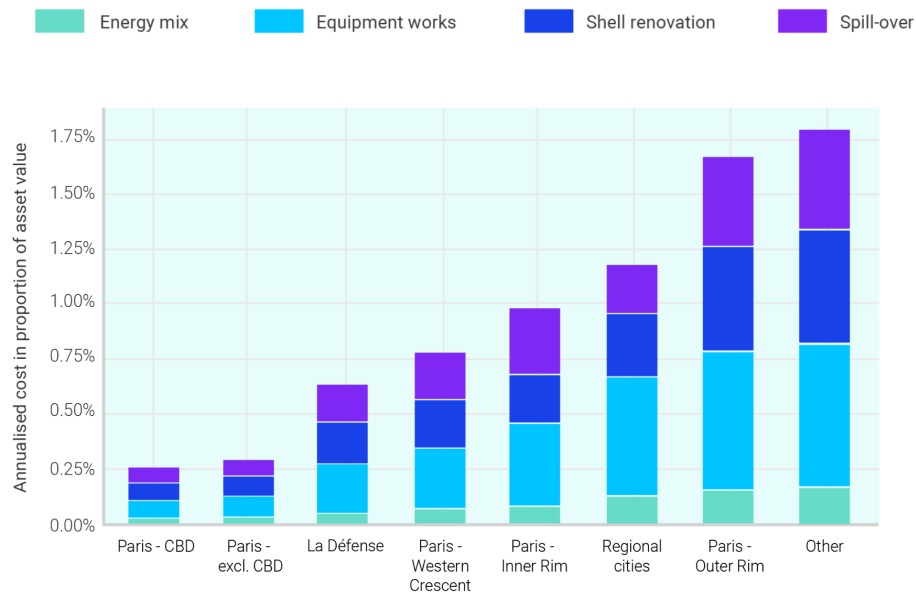
Use Case : Coûts de décarbonation des bureaux en France, par clusters, exprimés en pourcentage de la valeur des actifs

L'index inclut également un use case sur le secteur des bureaux en France, qui exprime les dépenses nécessaires pour mettre en œuvre ces plans de rénovation en euro par mètre carré mais aussi en pourcentage de la valeur des actifs. Pour ce faire, Deepki s'est appuyé sur des évaluations fournies par Cushman & Wakefield.

CapEx cost to comply with CRREM pathway in France



Annualized costs per sqm compared with asset value in France



Paris Centre (CBD) et La Défense affichent les dépenses d'investissement les plus élevées en matière de rénovation, en raison de leur forte intensité énergétique. Paris Centre se distingue par les dépenses d'investissement les plus élevées (460 €/m² en moyenne), ce qui pourrait s'expliquer par un taux d'occupation élevé et une moins bonne efficacité énergétique des bâtiments haussmanniens.

Compte tenu de la valeur des actifs, le centre-ville de Paris affiche les coûts annualisés les plus bas, à environ 25 points de base par an, en raison du prix élevé des bureaux. Avec des

valeurs moyennes des actifs plus faibles à La Défense, les investissements annualisés représentent une part plus importante, d'environ 60 pb.

Enfin, si l'on examine les villes régionales, l'impact des dépenses d'investissement liées à la durabilité en France est d'environ 1,2 % par an.

Béatrice Guedj, Head of Research & Innovation chez Swiss Life Asset Managers France, Fellow de L'Institut Louis Bachelier, chez Swiss Life Asset Managers France, ajoute : « Dans le contexte actuel du marché, la valeur d'un actif est indissociable de sa trajectoire de décarbonation. Le Sustainability CapEx Index de Deepki devient un outil financier essentiel pour anticiper et neutraliser la "décote brune". En intégrant ces indicateurs de CAPEX dans nos stratégies d'investissement, nous sécurisons la performance à long terme de nos actifs et participons pleinement à l'accélération de la transition. »

Aneta Rusiniak, Senior Director, Head of Sustainability Real Estate Europe chez Invesco, déclare : « Décarboner un portefeuille complexe exige plus que de simples objectifs ; cela nécessite des données financières claires et exploitables. Le Sustainability CapEx Index apporte des éclairages précieux au sein de notre processus décisionnel global, en nous aidant à orienter l'allocation de capital là où elle aura l'impact le plus significatif sur la valeur des actifs. L'accès à des données fiables et auditable nous permet de dépasser les estimations globales pour soutenir la planification des investissements nécessaires à la pérennisation de nos actifs, tout en nous alignant sur les trajectoires de l'Accord de Paris pour nos stratégies de décarbonation pertinentes. »

Vincent Bryant, cofondateur et CEO de Deepki, déclare : « L'époque où la durabilité n'était qu'un exercice de conformité est révolue ; nous sommes entrés dans celle de la responsabilité financière. Pour les investisseurs, la décarbonation n'est plus une simple initiative « verte », mais un impératif de préservation du capital. Avec le Sustainability CapEx Index, nous inscrivons les objectifs environnementaux dans la performance financière de vos actifs. Nous donnons aux gestionnaires immobiliers les moyens de dépasser le simple reporting pour entrer dans une nouvelle ère d'arbitrage stratégique, où chaque euro investi dans la rénovation devient une étape décisive vers la création de valeur. »

Philippe Parlange, Chief Client Officer chez Deepki, ajoute : « Le Sustainability CapEx Index va bien au-delà du simple reporting ; c'est un véritable outil d'aide à la décision qui s'inscrit dans les cycles financiers réels de l'immobilier. En fournissant une référence fiable sur les coûts de rénovation à travers l'Europe, nous donnons aux Asset Managers les données nécessaires pour mener des due diligences précises, arbitrer en toute connaissance de cause entre actifs « verts » et « bruns », et optimiser l'allocation de leurs CapEx. Notre objectif est de remplacer l'approximation par la précision, en garantissant que chaque Euro, Livre ou Dollar investi dans la durabilité soit fondé sur la réalité du marché et contribue directement à la protection de la valeur des actifs. »



À propos de Deepki

Deepki est la solution de référence pour un immobilier durable. Ses solutions SaaS permettent aux propriétaires d'actifs immobiliers d'atténuer les risques de leur portefeuille et d'améliorer la performance financière de leurs actifs. Deepki accompagne les acteurs du secteur dans la gestion de tous les aspects clés de leur stratégie : décarbonation, adaptation climatique, impact social, conformité réglementaire et attentes des investisseurs.

L'entreprise soutient actuellement plus de 500 clients et plus de 50 000 utilisateurs. Sa plateforme, déployée dans plus de 80 pays, assure le suivi en matière de durabilité de plus de 4 000 milliards d'euros d'actifs sous gestion (AUM). Employant plus de 400 collaborateurs, Deepki aide ses clients à réduire leurs émissions de CO₂ pour plus de 60 types d'actifs. L'entreprise compte parmi ses clients Generali Real Estate, PGIM, Swiss Life Asset Managers et le gouvernement français, et aide ces derniers à améliorer la performance durable de leurs actifs, à maximiser leur valeur, tout en assurant la conformité avec la réglementation et en facilitant l'accès au capital.

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, [Fabrig](#), et de Nooco, logiciel SaaS dédié à la mesure de l'empreinte carbone et conclu des partenariats avec [CBRE](#) et [PGIM](#). En tant que solution de référence pour le secteur immobilier, Deepki publie chaque année le [Deepki Index](#), unique en Europe, et le [Sustainability CapEx Index](#), le premier indicateur du coût de la décarbonation de l'immobilier européen.

La société a récemment obtenu l'attestation [ISAE 3000](#), 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 de Deepki, consultez le site www.deepki.com

Contact – Primatice Conseil

thomasdeclimens@primatice.com / 06 78 12 97 95

armandrigaudy@primatice.com / 07 88 96 41 84