

DES AGENTS IA DE CONFIANCE POUR UN IMMOBILIER DURABLE



par Olivier Pin,
Chief Product Officer,
Deepki

Le secteur immobilier fait face à une complexité croissante des données de durabilité. Pour répondre à cet enjeu, Deepki a intégré des Agents IA au sein de sa plateforme. Conçus par son AI Lab, ces outils transforment les données de durabilité en analyses exploitables, offrant aux acteurs de l'immobilier une rapidité de décision inédite face aux enjeux de décarbonation.

Cette évolution marque un tournant dans la gestion d'actifs : l'intelligence artificielle ne se contente plus de restituer l'information mais devient un agent d'exécution capable d'accompagner des stratégies complexes de transition énergétique.

Plus d'une décennie d'innovation au service de la donnée

Deepki s'appuie sur une expertise historique avec plus de 11 années de données de durabilité et d'intégration de l'IA. La plateforme a suivi une évolution technologique constante, en complétant les approches de *machine learning* et de *deep learning* (modèles supervisés et non supervisés) par l'IA générative actuelle. Cette dernière s'appuie désormais sur des grands modèles de langage (LLM) et des petits modèles de langage (SLM) pour enrichir nos capacités d'analyse.

Cette base technique permet d'automatiser des tâches à faible valeur ajoutée, comme l'extraction de données issues de DPE ou de rapports d'audit, tout en fiabilisant leur qualité. Elle permet ainsi de générer des analyses avancées comme la Rénovation Virtuelle, qui simule instantanément

des plans d'action adaptés à des objectifs financiers et durables. En s'appuyant sur cette "mémoire" sectorielle, les agents évitent les généralités pour se concentrer sur les réalités physiques et réglementaires du bâtiment.

Le AI Lab : l'approche scientifique derrière l'innovation

La mission de l'AI Lab de Deepki est d'introduire l'IA agentique dans la gestion immobilière. Contrairement à une IA générative simple qui produit du contenu, un agent IA est conçu pour réaliser des tâches de manière autonome en s'appuyant sur des capacités d'orchestration, de mémoire et de raisonnement. L'objectif stratégique à court terme est de déployer un serveur MCP¹ permettant d'exposer l'accès structuré aux outils internes de traitement de données, de façon sécurisée et standardisée. À plus long terme, cet environnement servira de fondation à une véritable plateforme d'agents, potentiellement ouverte à des consultants partenaires.

L'organisation de l'AI Lab repose sur une méthodologie de recherche appliquée rigoureuse, structurée autour d'une "squad" pluridisciplinaire.

¹. Model Context Protocol : protocole standard ouvert conçu pour connecter des modèles d'intelligence artificielle (IA) (notamment des grands modèles de langage, des grands modèles de raisonnement ou agents conversationnels) à des outils, services et sources de données externes

Ce laboratoire interne réunit des *Tech Leads*, des développeurs back-end spécialisés en architecture, des experts R&D pour la performance des modèles, des *Product Managers* chargés de la vision stratégique, ainsi que des designers UX/UI. Cette pluridisciplinarité est essentielle pour garantir que l'innovation technologique reste alignée avec les besoins réels des utilisateurs finaux.

L'approche du Lab repose sur des exigences strictes :

- **Standards et Interopérabilité** : l'utilisation du protocole MCP permet aux équipes verticales d'exposer leurs fonctionnalités et ressources de manière uniforme, facilitant ainsi l'interaction entre différents agents spécialisés.
- **Sécurité et Droits** : un agent ne peut avoir plus de droits dans la plateforme que la personne qui l'utilise, garantissant un contrôle total sur l'accès aux données sensibles.
- **Frugalité** : dans une démarche de durabilité, le Lab donne la préférence à des modèles "frugaux", optimisés tant en termes d'empreinte carbone que de coûts opérationnels.
- **Performance en temps réel** : l'architecture est conçue pour que les cas d'usage critiques puissent être exécutés de manière fluide, répondant ainsi aux besoins de réactivité des Asset Managers.

Le fonctionnement de l'AI Lab suit un mode agile par cycles de deux semaines (sprints), permettant une exploration rapide des besoins et un prototypage itératif. Cette structure légère et réactive favorise l'innovation continue tout en maintenant un cadre formel pour la validation des décisions architecturales (ADR) et des principes de design.

Des analyses fondées sur la réalité du terrain

Dans un marché où les délais d'évaluation des actifs se contractent, nos Agents IA fournissent des analyses destinées à soutenir les directions d'*Asset Management*. En utilisant des données immobilières qualifiées, ils permettent de réaliser

des tâches complexes en quelques secondes. Parmi les applications concrètes actuellement explorées par le Lab, on peut citer :

- **La comparaison d'actifs** : trouver un actif similaire et comparer les stratégies, ou identifier les différences de traitement entre deux actifs aux caractéristiques proches mais aux performances divergentes.
- **L'analyse pré-acquisition** : évaluer automatiquement la viabilité ESG d'un actif avant son achat, puis générer des scénarios d'investissement (IP scenario) pour atteindre une cible de performance.
- **La synthèse opérationnelle** : produire des résumés exécutifs sur la page d'un actif ou automatiser certaines parties chronophages des campagnes de *reporting*.

Vincent Bryant, CEO et cofondateur de Deepki, précise cette vision : « *L'IA ne décarbonera pas l'immobilier. En revanche, c'est un outil extraordinaire pour extraire et enrichir les données, fournir des analyses plus intelligentes et renforcer l'autonomie des décideurs.* »

Expertise sectorielle et sécurité maximale

Les Agents IA sont formés pour intégrer la complexité de chaque classe d'actifs (retail, bureaux, industrie légère) et s'appuient sur une base de données de plus de 500 000 actifs dans plus de 90 pays. Chaque secteur possède ses propres métriques et contraintes réglementaires que l'IA doit intégrer pour fournir des recommandations pertinentes. Par exemple, l'identification de subventions locales pour des actions de rénovation spécifiques nécessite une compréhension fine des contextes territoriaux.

La sécurité des données reste une priorité absolue : les données sont traitées dans des environnements conformes aux normes ISO 27001 et SOC 2 Type II. Les informations propriétaires des clients restent strictement confidentielles et ne sont jamais utilisées pour former des modèles d'IA externes.

Des performances prouvées sur le terrain

Les premiers tests clients que nous avons menés en Europe et aux États-Unis montrent des gains d'efficacité significatifs. Les *early adopters* constatent une réduction du temps consacré à la modélisation de scénarios et aux analyses financières allant de 20 % à 80 %.

En termes de précision, les agents spécialisés affichent des résultats trois fois supérieurs à ceux des agents IA générique non entraînés sur des données immobilières spécifiques.

Loin de remplacer l'expertise humaine, il s'agit de l'amplifier pour accélérer la transition durable de l'immobilier. Grâce à des données fiables et auditables, les agents IA enrichissent la récolte d'informations, accélèrent l'analyse de dossiers complexes et permettent aux propriétaires d'actifs de prendre des décisions plus rapidement et en toute confiance.

Vers une convergence de la data et de la finance

Cette confiance dans la donnée n'est cependant qu'une première étape. Car si l'IA simplifie le quotidien, son véritable pouvoir réside dans sa capacité à éclairer la stratégie financière des portefeuilles.

Au-delà de l'innovation technologique des Agents IA, notre vision s'inscrit dans une approche holistique de la valorisation des actifs. L'intelligence artificielle n'est ici qu'un levier au service d'une stratégie plus vaste : transformer la donnée environnementale en indicateurs financiers actionnables. C'est tout l'enjeu du *Sustainability CAPEX Index*, premier référentiel européen qui permet de quantifier précisément le coût de la décarbonation par m². En couplant la puissance prédictive de l'IA à cette analyse de coûts, nous offrons aux investisseurs une capacité d'arbitrage inédite. Il ne s'agit plus seulement de mesurer des émissions de CO₂, mais de piloter l'allocation du capital, d'anticiper le risque de dépréciation (*brown discount*) et de sécuriser la rentabilité à long terme. Cette expertise se

prolonge jusqu'à la simulation opérationnelle avec le *Virtual Retrofit* : nos modèles permettent désormais d'identifier les leviers de performance les plus efficaces et de valider le ROI avant tout engagement de capital.

Cette convergence entre performance extra-financière et impératifs économiques fait de l'IA agentique un partenaire stratégique. En réconciliant durablement les trajectoires climatiques et la valeur immobilière, Deepki permet aux acteurs du secteur de passer d'une phase de mesure à une phase d'exécution à grande échelle.