

• mardi 7 décembre 2021 08:00

BIENS-D-EQUIPEMENT-BTP-IMMOBILIER

Efficacité énergétique de l'immobilier : le rêve américain de la jeune pousse Deepki

ENTRETIEN EXCLUSIF. Dès le 1er janvier 2022, le décret tertiaire intimera aux propriétaires bailleurs et occupants de bâtiments tertiaires privés et publics de plus de 1.000 mètres carrés à réduire leurs consommations d'énergie. Parmi les pépites du secteur, la jeune pousse Deepki s'étonne que l'Etat ne s'appuie pas sur une base de données comme la sienne tout en préparant une grosse levée de fonds pour accélérer son internationalisation. Le salon de l'immobilier d'entreprise (Simi) se tiendra à Paris du 8 au 10 décembre. Entretien croisé avec les deux cofondateurs de Deepki, Vincent Bryant et Emmanuel Blanchet, respectivement président et directeur général.



De gauche à droite: les deux co-fondateurs de Deepki, Emmanuel Blanchet, directeur général, et Vincent Bryant, président. (Crédits : Deepki)

LA TRIBUNE : L'immobilier représente 25% des émissions de gaz à effet de serre en France et 40% à l'international. Comment inverser la tendance ?

VINCENT BRYANT, cofondateur et président de Deepki - Venant l'un du secteur de la construction, l'autre de l'énergie, nous nous sommes lancés en 2014 pour aider les acteurs de l'immobilier à améliorer leur performance environnementale en construisant leur plan d'action vers le net zéro carbone. Après avoir regardé les données en matière d'eau, d'énergie et de déchets, nous apportons à la fois des conseils et un logiciel en ligne pour identifier les problèmes et surtout les fiabiliser.

Nous travaillons aussi bien avec la direction de l'immobilier de l'Etat - 100 millions de mètres carrés - qu'avec des compagnies d'assurances (Axa IM, Generali RE), des banques (BNP Paribas, CMCIC) ou des foncières (La Française, Invesco). Ou encore des chaînes de magasins comme Maisons du Monde et des institutionnels comme la SNCF ou la mairie de Paris. Nous sommes 150, de treize nationalités différentes, implantés dans cinq pays (France, Allemagne, Italie, Espagne et Grande-Bretagne) de la même façon que nous suivons nos clients dans 38 pays.

Et autant de réglementations... Concrètement, comment opérez-vous ?

EMMANUEL BLANCHET, cofondateur et directeur général de Deepki - Nous avons une équipe de dix personnes qui travaillent sur les réglementations pour pouvoir accompagner nos clients à la fois dans des pays que l'on connaît et ceux que l'on ne connaît pas. Cela passe par une adaptation aux spécificités techniques et culturelles. Contrairement à la France, il existe très peu de compteurs communicants en Allemagne par exemple, mais 85% des gens lisent les conditions générales d'utilisation (CGU) liées aux données.

En règle générale, nous déployons donc une plateforme logicielle RGPD-compatible sur leur patrimoine en partant des données existantes : Linky pour l'électricité, Gaspar pour le gaz... Il serait en effet difficile d'installer des capteurs sur les 220.000 bâtiments de l'Etat. En revanche, nos algorithmes nous permettent de savoir, quel bâtiment est performant et lequel ne l'est pas.

Fort de ces constats, nous construisons ensuite des plans d'investissement accompagnés de priorités qui répondent à une double question : que dois-je faire et combien ça coûte ? Cela enclenche un plan d'actions, dont le relevé, à distance, d'1,1 million de capteurs chaque jour. Fuites d'eau, dérives de consommation, mauvaises programmations... Nous faisons remonter les défauts d'installations.

Nos clients mettent alors en œuvre, lorsque c'est nécessaire, des travaux, via des bureaux d'étude, des installateurs, des entreprises générales du bâtiment et même des promoteurs immobiliers. La plateforme sert alors à faire interagir toutes ces parties prenantes, à centraliser et à assurer à chacun le même niveau d'information.

Les professionnels sont-ils prêts à appliquer le décret tertiaire, qui intime à tous les propriétaires bailleurs et occupants de bâtiments tertiaires privés et publics de plus de 1.000 mètres carrés de réduire leurs consommations d'énergie sur la base de celles de 2010 : -40% en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 ?

VINCENT BRYANT- 2030, c'est demain. Raison de plus pour agir maintenant ! Le législateur a positionné la France en leader européen, mais je ne comprends pas pourquoi l'Etat a choisi de développer sa propre plateforme pour gérer la réglementation.

De la même manière qu'il s'est appuyé sur Doctolib et ses trois concurrents pour la vaccination, il aurait pu s'appuyer sur une base de données comme la nôtre. Résultat : la plateforme Opérat n'est pas encore disponible tant est si bien que nous perdons du temps. Cela a même démobilisé certains acteurs. Quel dommage !

Dans ces conditions, la neutralité carbone sera-t-elle quand même atteinte en 2050 ?

EMMANUEL BLANCHET - 80% des actifs de 2050 existent déjà, et le renouvellement du parc ne représente qu'1% par an. Il est certes regrettable d'avoir complexifié les choses, mais malgré tout et au-delà des réglementations, une lame de fond, renforcée par la réglementation européenne et les acteurs financiers, montre que les professionnels agissent.

Outre leur crainte de perdre de la valorisation immobilière et des critères ESG - environnementaux, sociaux et de gouvernance - qui mettent beaucoup l'accent sur l'énergie et le climat, le décret tertiaire et la taxonomie européenne vont permettre de structurer un marché qui ne l'est pas toujours.

Pourquoi ?

Les entreprises ont passé des années à se fixer des objectifs théoriques. Maintenant, ces trajectoires carbone indiquent quels niveaux il faut atteindre et surtout à quelles échéances. C'est un juge de paix qui ne laissera plus de place au greenwashing. Le marché immobilier vient de prendre conscience - pour la première fois - que le secteur va devoir se révolutionner.

C'est enfin devenu un sujet business. Nos interlocuteurs sont désormais les patrons, présidents-directeurs généraux ou DG, et non plus les directeurs RSE qui ne siégeaient pas au comité de direction et qui se retrouvaient seuls avec un petit budget.

Vous avez déjà 250 clients dans le monde et 400 millions de mètres carrés sous surveillance. Qu'est-ce qu'il vous faut de plus ?

VINCENT BRYANT - Nous sommes surtout le plus grand acteur mondial avec la plus grosse base de données environnementale. Grâce, notamment, à un second souffle à l'international, nous avons atteint l'équilibre et la rentabilité en 2021 avec 14 millions d'euros - 15,5 millions de dollars - de chiffre d'affaires.

C'est la preuve que notre modèle d'affaire est pérenne et qu'il y a une place à prendre à l'échelle internationale. Même nos concurrents américains sont plus petits, notre challenger réalisant 30% de chiffre d'affaires en moins (10 millions de dollars).

Notre prochaine étape consistera justement à ouvrir un bureau sur la côte Est des Etats-Unis, un marché très en retard sur le réglementaire, et à nous renforcer en Europe, un marché très profond et très en avance.

Comment ? Vous avez déjà levé 2,5 millions d'euros en 2016 et 8 millions en 2019... Nous voulons ainsi lever au minimum 50 millions d'euros tant auprès de nos investisseurs historiques - les français Demeter, Citizen Capital et Hi Inov (Norbert Dentressangle Ndlr), ainsi que l'allemand Statkraft Ventures - que de nouveaux entrants anglo-saxons et européens.

Et l'Asie ?

Chaque chose en son temps. Nous ne voulons pas tout faire en même temps.

par César Armand