

Deepki dévoile les résultats de son Index ESG 2024

- Réduction des consommations d'énergie de l'immobilier européen
- La France, l'Espagne et l'Italie progressent fortement en matière d'efficacité énergétique
- L'Allemagne et le Royaume-Uni figurent parmi les moins performants en termes d'émissions de CO₂

Le 14 novembre 2024 - Deepki dévoile les résultats 2024 de son [Index ESG](#). Publié aujourd'hui pour la troisième année consécutive, l'Index ESG est le premier benchmark européen, accessible à tous, mesurant la performance ESG du secteur immobilier à l'aide des données réelles d'un échantillon de plus de 400 000 bâtiments en Europe.

Dès sa première édition, fin 2022, il a été accueilli favorablement par le marché, qui manquait d'un cadre commun pour relever les défis posés par le durcissement des réglementations.

L'ESG Index de Deepki donne les valeurs de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂ pour (i) la moyenne des bâtiments, (ii) les 30 % les plus performants et (iii) les 15 % les plus performants pour différentes typologies du secteur de l'immobilier commercial en France, au Royaume-Uni, en Allemagne, au Benelux, en Italie et en Espagne, ainsi que dans l'ensemble de l'Europe, définissant ainsi les investissements durables selon la Taxonomie Européenne.

Les résultats de cette édition démontrent que le parc immobilier européen a progressé d'année en année en termes de performance énergétique. L'analyse révèle que la plupart des typologies étudiées - logistique, commerce, bureaux, logement et santé - ont réduit la consommation d'énergie de leur parc immobilier de 3% à 13% en moyenne, ce qui peut en partie s'expliquer par la hausse des prix de l'énergie. La seule exception est le secteur hôtelier, qui a vu sa consommation d'énergie moyenne augmenter de 24 % en raison d'une hausse continue de l'activité, notamment due à la reprise du secteur après la pandémie.

Résultats de la consommation d'énergie par typologie d'actifs en France

La France se distingue en matière d'efficacité énergétique, en particulier dans le secteur des logements collectifs, où la consommation d'énergie a baissé de 5 % par rapport à l'année précédente. Les progrès de la France sont communs à de nombreux secteurs, notamment le commerce, qui a enregistré une réduction de 12 % de sa consommation d'énergie. Enfin, l'immobilier français affiche des émissions de CO₂ parmi les plus faibles d'Europe, allant de 7.6 kgCO₂eq/m² pour la logistique et 24.1 kgCO₂eq/m² pour la santé

- Immobilier résidentiel (Baisse de -5% par rapport à 2022, -16% par rapport à 2021)

La baisse de la consommation d'énergie dans le résidentiel peut être due à la hausse des prix de l'énergie et à une légère baisse de l'occupation journalière lors de la reprise post-covid.

- Immobilier de bureaux (Baisse de -9% par rapport à 2022, -15% par rapport à 2021)

D'après l'analyse fournie par Deepki, le secteur de l'immobilier de bureaux en France a été marqué en 2023 par une logique d'optimisation des coûts et des réductions surfaciques, qui peuvent expliquer une baisse des consommations. Cela peut être attribué au contexte économique tendu influencé par une inflation conséquente qui a tiré les loyers vers le haut en 2023 (+6,5%).

- Hôtels (Hausse de +2% par rapport à 2022, +7% par rapport à 2021)

L'augmentation de la consommation d'énergie dans le secteur hôtelier est une illustration intéressante de la nécessité de repenser nos usages des bâtiments dans un contexte où la réduction de nos

émissions, et donc de notre consommation énergétique, est essentielle. C'est la deuxième hausse consécutive que nous observons, reflétant la reprise du secteur post Covid. La rénovation des bâtiments est un facteur clé pour atteindre la neutralité carbone, mais changer notre manière d'utiliser l'énergie est tout aussi important. Le secteur hôtelier en Europe a connu une forte croissance en 2023 avec l'augmentation des réservations en ligne et des types de réservations flexibles, ainsi que le retour des vols long-courriers en provenance de l'Asie-Pacifique. En conséquence, le taux d'occupation des hôtels a augmenté en 2023 (+2% par rapport à 2022, +16% par rapport à 2021), entraînant une hausse de la consommation d'énergie.

- Commerce : (Baisse de -12% par rapport à 2022)

Globalement, la typologie Commerce est une catégorie qui présente des variations annuelles relativement plus importantes que les autres catégories. Ceci est principalement dû à la plus grande hétérogénéité des réalités d'usage des actifs pris en considération. En effet, au sein de l'Index ESG, la typologie Commerce est une catégorie hétérogène basée sur plusieurs sous-typologies, notamment les magasins non alimentaires, qui reflètent des réalités commerciales et opérationnelles relativement différentes selon les actifs concernés. La France est l'un des pays européens qui a connu la plus forte baisse des ventes, notamment en raison de la hausse des prix à la consommation, qui a conduit les consommateurs français à prioriser leurs dépenses. Par conséquent, de nombreuses enseignes ont connu des difficultés financières, avec plusieurs centaines de fermetures de magasins. D'après RTE France, la consommation électrique en France est en baisse constante depuis plusieurs années, et celle observée en 2023 apparaît comme l'une des plus fortes jamais constatées. La seule sous-catégorie de la typologie Commerce ayant connu une augmentation de ses ventes est le commerce de luxe et haut de gamme. L'avenue des Champs Elysées a ainsi vu son taux de vacance se réduire de 2%, porté notamment par des ouvertures de flagships très consommateurs en énergie.

Vincent Bryant, CEO et co-fondateur de Deepki, déclare :

« Depuis trois ans, notre Index ESG est devenu un repère essentiel pour le secteur immobilier. Nous pouvons désormais suivre la performance énergétique et les émissions de carbone avec une grande précision et presque en temps réel. Cela permet à l'industrie d'identifier clairement les axes d'amélioration et de mieux orienter les investissements futurs. »

Résultats des autres pays européens

Royaume-Uni

Le Royaume-Uni demeure confronté à des défis considérables, avec les taux de consommation d'énergie par mètre carré les plus élevés parmi les pays européens analysés. Malgré cela, l'année dernière, le Royaume-Uni a enregistré une baisse de sa consommation d'énergie dans la plupart des secteurs analysés, ce qui peut être attribué aux coûts élevés de l'énergie et à une réglementation plus stricte selon Deepki. Le secteur immobilier du pays reste l'un des plus gros émetteurs de CO₂, allant jusqu'à 56.7 kgCO₂ eq/m² en moyenne pour l'hôtellerie ce qui indique un besoin critique de stratégies de réduction de la consommation d'énergie plus ciblées et d'investissements dans un mélange d'énergies plus propres.

Allemagne

Le secteur immobilier allemand a observé une amélioration significative de son efficacité énergétique, avec une réduction de 14 % de la consommation d'énergie des bureaux comparé à 2022. Cependant, le pays doit également faire face à ses émissions de CO₂, avec des bâtiments émettant en moyenne entre 29.1 kgCO₂ eq/m² et 66 kgCO₂ eq/m² en raison du passage d'un mix énergétique basé sur le nucléaire à un mix basé sur les combustibles fossiles. L'Allemagne devra opérer un virage stratégique vers des sources d'énergie plus vertes afin d'améliorer les indicateurs de durabilité et de favoriser les améliorations environnementales à long terme.

Italie

L'Italie a réalisé des progrès remarquables en réduisant considérablement sa consommation d'énergie dans les secteurs de l'hôtellerie et du logement, avec des baisses respectives de 9,4 % et de 7,4 % d'une année sur l'autre. Ces réductions ont pu être enregistrées grâce à des politiques proactives et à des investissements importants dans des rénovations axées sur l'amélioration de l'efficacité énergétique, bien que ces facteurs doivent être pris en compte sur plusieurs années. Toutefois, à l'instar de l'Allemagne, l'Italie devra procéder à des améliorations dans le secteur de la logistique, dont les émissions de CO₂ sont élevées, avec une moyenne de 27.6 kgCO₂ eq/m².

Espagne

Le parc immobilier espagnol enregistre la plus faible consommation d'énergie dans la plupart des typologies, par rapport aux autres pays étudiés, avec des réductions considérables de la consommation d'énergie dans la logistique (-9 %) et les établissements de soins de santé (-9 %). La mise en œuvre efficace de mesures réglementaires et l'accent mis sur les énergies renouvelables ont permis de maintenir les émissions de CO₂ à un niveau bas, ce qui contribue à faire de l'Espagne un modèle pour les autres pays de l'Union européenne dans leur quête de pratiques immobilières plus vertes.



Les partenaires de l'Index ESG

L'Index ESG a été créé en partenariat avec l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) pour aider les acteurs de l'immobilier à comprendre la performance de leurs actifs et à relever les défis de la taxonomie européenne. Il est désormais reconnu au niveau européen grâce au soutien du German Sustainable Building Council (DGNB) et de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), qui soutiennent tous deux l'établissement d'une norme commune. Il s'agit du premier référentiel européen mesurant la performance ESG de l'immobilier sur la base de données de consommation réelles.

À propos de Deepki

Fondé 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, Swiss Life 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.

Contact – Primatice Conseil

thomasdeclimens@primatice.com / 06 78 12 97 95

armandrigaudy@primatice.com / 07 88 96 41 84