

Immobilier durable : la voie vers le zéro carbone

Par Vincent Bryant, Président et co-fondateur
de Deepki

La réalité du changement climatique n'est plus à débattre : une brève recherche sur Internet suffit pour le confirmer. Températures historiquement élevées dans l'Antarctique, blanchissement des coraux de la Grande Barrière de corail, sécheresses sans précédent dans le monde entier... Les événements climatiques extrêmes nous rappellent chaque jour la précarité de notre planète. Dans son dernier rapport, le GIEC appelle à réagir immédiatement pour empêcher les émissions de gaz à effet de serre d'atteindre leur maximum après 2025 et limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C. « Sans réduction immédiate et significative des émissions dans tous les secteurs, ce sera mission impossible. »

L'instabilité géopolitique a fait de la lutte contre le réchauffement climatique et la dépendance énergétique un double impératif. Les pays qui ont le contrôle sur les ressources naturelles clés ont un pouvoir disproportionné dans la dynamique des puissances du monde, et la crise actuelle en Ukraine est venue cruellement illustrer les risques liés à ces déséquilibres. Réduire notre consommation d'énergie est capital pour enrayer le changement climatique, mais également pour se protéger contre les abus des régimes dictatoriaux.

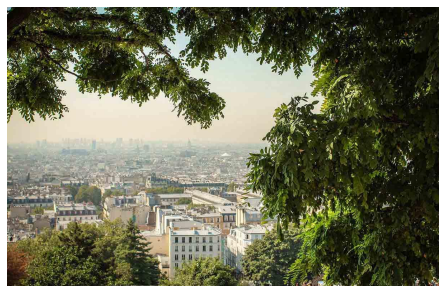
À une échelle plus proche de nous, la pandémie de Covid a mis en lumière des problématiques qui vont au-delà de la santé mondiale, telles que la complexité des cycles cause-effet (problèmes de chaîne d'approvisionnement, pénuries, etc.), alors même que toute une série de nouvelles réglementations environnementales nous martèlent la nécessité d'agir.

Face à cette réalité alarmante, chacun a sa part de responsabilité : gouvernements, entreprises, collectivités locales, médias et citoyens. Chacun des secteurs de l'économie (transport, industrie, agriculture, etc.) contribue aux **55 gigatonnes de carbone émises chaque année dans le monde**. Parmi ces secteurs, l'immobilier est le tout premier émetteur de gaz à effet de serre, puisqu'il est à l'origine de **37 % des émissions mondiales**.

Il est temps d'agir, et vite.

Évaluer les sources de gaz à effet de serre

Les bâtiments génèrent des émissions de gaz à effet de serre, tant par leur construction (émissions dites scope 3) que par leur utilisation (scopes 1 et 2). Les matériaux utilisés dans la construction (béton, acier, verre) sont fabriqués, transformés et transportés, autant de processus qui émettent de grandes quantités de gaz à effet de serre. Une fois en place, les bâtiments génèrent d'importantes émissions directes (scope 1) liées à l'utilisation de combustibles fossiles (gaz naturel, pétrole, etc.) ou aux fuites de fluides frigorigènes, mais aussi indirectes (scope 2) liées à l'électricité (éclairage, ordinateurs, ascenseurs, etc.) et ou aux réseaux urbains de froid ou de chaud, ainsi qu'à l'utilisation de services et de matériaux (scope 3).



Un cadre comptable commun est essentiel si nous voulons éviter toute confusion lors de l'évaluation et de l'étalonnage des performances des bâtiments. Les constructeurs automobiles voudraient nous faire croire qu'ils proposent des véhicules à zéro émission en ne prenant en compte que le champ d'application 1 ; il en va de même pour les bâtiments. Le fait est que les bâtiments à émissions nulles n'existent tout simplement pas. Tous les bâtiments émettent des gaz à effet de serre, à la fois directement et indirectement. Les régulateurs ne se sont pas encore mis d'accord sur une méthodologie claire, et il est donc essentiel que les acteurs de l'immobilier travaillent ensemble, en suivant une philosophie de normes communes afin d'éviter l'écoblanchiment et les indicateurs de performance clés sans fondement.

Étant donné le nombre croissant de nouveaux bâtiments dans le monde, aujourd'hui, seul un tiers des émissions du secteur proviennent directement des bâtiments, sous la forme de **consommation d'énergie et de fluides frigorigènes de climatisation**. Dans les pays occidentaux comme la France, où la majeure partie des parcs de bâtiments existe déjà, la part relative des émissions liées à la construction est beaucoup plus faible (représentant à peine 15 % des émissions du secteur) et **la plupart des émissions proviennent des scopes 1 et 2**.



Il est d'ailleurs intéressant de noter que 80 % des actifs immobiliers de 2050 existent déjà. En d'autres termes, si réduire les émissions liées à la construction est essentiel, celles liées aux rénovations devraient représenter une priorité absolue. Pour respecter les Accords de Paris, deux grands efforts sont à fournir : réduire les

émissions liées aux nouvelles constructions (et aux rénovations) tout en faisant baisser les émissions directes des bâtiments pour atteindre l'objectif zéro émission nette (ou presque) d'ici 2050.

Le net zéro ou « zéro émission nette » en 3 étapes :

Attention, spoiler : presque toutes les activités humaines émettent du CO₂. Donc l'objectif théorique du zéro émission d'ici 2050 pour tous les bâtiments, acteurs et industries est quasi impossible. Néanmoins, il existe un moyen d'y arriver :

- Première étape : laisser parler les données
- Deuxième étape : recueillir des informations pour prendre de bonnes décisions
- Troisième étape : avancer

Comment devrions-nous commencer? Quelles sont les bonnes pratiques à adopter ? Les pièges à éviter ? Comment construire une telle trajectoire ? Qu'est-ce qu'il faut faire en premier ? Combien tout cela coûtera-t-il ? Quelles sont les conditions pour y arriver ? Comment saurons-nous que nous y sommes parvenus ? Quel sera le retour sur investissement ?

Combien tout cela va-t-il coûter ? D'après les dernières estimations, pour atteindre le zéro émission nette dans l'immobilier, il faudra investir cinq mille milliards de dollars chaque année. En d'autres termes, cela correspond à près de la moitié **de la valeur de l'immobilier actuel sous gestion** ; un effort colossal et de longue haleine, donc.

L'argent et la raison : un nouveau paradigme

Depuis la crise financière asiatique de la fin des années 90, le secteur de l'immobilier a connu de profonds changements avec la "financiarisation" de ses activités. Il fut un temps où les décisions d'investissement reposaient sur un mélange de bon sens, d'intuition, d'attrait de la propriété et d'analyse du marché local. Les flux de trésorerie entrants et sortants, les *Discounted Cash Flows* et autres TRI ne faisaient pas l'objet d'une grande attention. En l'espace de 10 ans, le secteur a révolutionné son approche et dispose désormais d'un véritable arsenal financier : systèmes ERP, contrôle de gestion, analystes, auditeurs, reportings trimestriels, comptes audités, outils et processus d'évaluation, d'acquisition, de gestion et de revente des biens immobiliers. On s'est même mis à parler d'actifs, et non plus de bâtiments.

Prenons l'exemple des logiciels ERP, qui jouent un rôle clé dans la finance : ils centralisent les données de l'entreprise et en tirent des analyses pour guider les processus et les décisions des gestionnaires. Tout comme en finance, un ERP ESG & Climat est à la fois stratégique et opérationnel - synonyme de performance mais aussi d'optimisation des coûts et des ressources.

Arrêtons-nous un instant pour noter que cette transformation financière du secteur immobilier s'est faite sur près de dix ans. Et aujourd'hui, la transition écologique doit se faire en moins de cinq ans !

Euros, livres et dollars, faites place aussi au CO2 !

Étape 1 : laisser parler les données

Une stratégie ESG fructueuse commence par une vision claire. La première chose à faire est de mesurer la performance environnementale de chaque locataire, bâtiment, fonds, etc., puis de compiler les données de chaque portefeuille. Comme le dit l'expression, « on ne gère bien que ce que l'on mesure ». À l'instar de nombreuses démarches qui en valent la peine, c'est un processus long, laborieux et pas très glamour. Mais comment décider quel bâtiment rénover sans déterminer sa consommation d'énergie ? Et comment savoir si sa consommation globale est fiable ? Sans identifier son système de chauffage ou son plan de comptage ? Ou sans savoir quel compteur alimente quelle zone du bâtiment ?



Dans les détails

Le chemin qui mène à la décarbonation est long et tortueux. Toutes les données techniques, énergétiques et des activités n'appartiennent pas forcément au propriétaire, mais parfois aux locataires, aux gestionnaires d'actifs et aux fournisseurs, dont le consentement est une condition préalable essentielle à toute collecte de données. Et s'agissant des données, beaucoup d'acteurs sont réticents à communiquer ce qu'ils perçoivent souvent comme un atout stratégique. Mais en réalité, si la centralisation et l'accessibilité sont profitables, les informations en elles-mêmes ont souvent peu de valeur ; ce qui compte, ce n'est pas de posséder les données, mais de les exploiter à bonne fin.

Avoir une bonne visibilité sur la consommation d'un bâtiment n'est pas aussi simple qu'il n'y paraît. Comprendre les différents types d'énergie exploités sur place, le plan de comptage et les zones alimentées (communes et privées) nécessitent de solliciter ceux qui connaissent et qui gèrent le bâtiment. Mettre en place un processus de collecte et de centralisation des données d'un bâtiment est un investissement essentiel qui prend, certes, du temps, mais vous en économisera sur le long terme.

Un exemple de bonne pratique : rémunérer les gestionnaires d'actifs pour la collecte et l'extraction de données. En plus de faire tomber les derniers obstacles au partage

d'informations, cette pratique sert à aligner les intérêts et à garantir la qualité et la ponctualité de ce travail.

Tenir ses priorités... sans générer d'impact négatif par ailleurs

L'impact de l'ESG dépend de **nombreux critères** qui peuvent être complexes à mesurer, avec différents poids et différentes compositions qui varient d'un indicateur global à l'autre. L'**analyse du cycle de vie** des produits (biens ou services) a depuis longtemps permis d'établir une évidence : il est extrêmement difficile, voire impossible, d'améliorer plusieurs KPI de manière simultanée. Établir des priorités est une nécessité, et les objectifs doivent être axés sur un seul critère, ou quelques-uns tout au plus, tout en essayant de **limiter les impacts potentiels** dans les autres domaines.

Comme la plupart des acteurs, la majeure partie des réglementations ont pour première priorité le climat. Pour s'assurer qu'aucun impact négatif significatif ne touche d'autres domaines ESG, ces aspects doivent également être mesurés et suivis.

Pas à pas

Il existe une grande variété d'initiatives et de projets pour aider les acteurs de l'immobilier dans leurs stratégies de réduction de leur empreinte carbone : certification de bâtiments, labels de fonds, benchmarks nationaux et internationaux, trajectoires climat et énergie, initiatives isolées, etc. Il est bon d'avoir de grandes ambitions... mais mieux vaut avoir une approche pragmatique ! S'il y a bien une leçon que nous avons retenue après près de 10 ans d'accompagnement de stratégies de déploiement ESG dans l'immobilier, c'est qu'il est crucial d'établir des priorités et d'avancer doucement mais sûrement.

Disposer d'informations complètes et pertinentes est indispensable pour créer des indicateurs fiables. Armés d'une visibilité complète sur leurs portefeuilles, les gestionnaires d'actifs peuvent fixer des priorités et axer leurs efforts sur les actifs les moins performants ou les plus à risque.

Étape 2 : Recueillir des informations pour prendre les bonnes décisions

Viser l'objectif « zéro émission nette ». Cette approche doit permettre de réduire les émissions de 90-95 % d'ici 2050, puis à compenser ailleurs le reste des émissions. Étayée par des initiatives comme la **SBTi**, la feuille de route « zéro émission nette » prescrit les actions suivantes :

- Axer les efforts sur des réductions rapides et significatives des émissions générées par ses propres process (scope 1), par l'électricité et le chauffage achetés (scope 2), et par ses fournisseurs et utilisateurs finaux (scope 3) ;

-
- Fixer des objectifs à court et à long terme visant à réduire de moitié les émissions d'ici 2030 et à éliminer le reste d'ici 2050 ;
 - Revendiquer l'atteinte du zéro émission nette seulement si les objectifs à long terme sont atteints (réduction de 90-95 % des émissions) ;
 - Aller au-delà de la chaîne de valeur, investir en dehors des objectifs fondés sur la science pour contribuer à atténuer le changement climatique ailleurs.

Les leviers à explorer

Acheter ? Vendre ? Rénover ? S'abstenir ? Voilà les questions auxquelles les gestionnaires d'actifs sont confrontés lorsqu'ils étudient les actifs selon l'ordre de mérite pour définir leurs plans d'investissement, bâtiment après bâtiment.

S'agissant des scopes 1 et 2, il existe cinq moyens de réduire ses émissions de gaz à effet de serre :

1. Réduire les besoins, par exemple en influençant le comportement des utilisateurs (ex : dans beaucoup d'immeubles de bureaux, les températures de consigne sont réglées sur un chauffage à 25 °C en hiver et une climatisation à 19 °C en été. Oui, oui : cela n'a aucun sens !).
2. Améliorer l'entretien des équipements de type chauffage / ventilation / climatisation (ex : un nettoyage régulier des filtres à air d'une centrale de traitement d'air peut améliorer de 7 % la consommation d'énergie).
3. Optimiser la régulation des systèmes d'éclairage, de chauffage, de ventilation et de climatisation (ex : en rendant impossible l'activation simultanée de systèmes de chauffage et de climatisation hors saison).
4. Remplacer les systèmes existants par des équipements plus efficaces et/ou de taille plus adaptée (ex : les dernières technologies de pompe à chaleur ont des coefficients de performance deux à cinq fois supérieurs à ceux des anciennes technologies).
5. Renforcer l'isolation des bâtiments pour réduire les besoins de chauffage (ex : une isolation des murs externes peut permettre de réduire les pertes de chaleur et les ponts thermiques sans concéder de surface exploitable).

En complément, un sixième levier concerne la substitution d'énergie pour favoriser des énergies moins émettrices en gaz à effet de serre, comme l'électricité en France ou l'auto-consommation d'énergies renouvelables, au détriment d'énergies plus émettrices, comme les énergies fossiles.

S'agissant du scope 3, on compte 4 grands de réduire son impact :

1. Dimensionner au plus juste une installation, un bâtiment ou un service pour limiter l'emploi d'équipements, de matériaux et plus tard de consommations d'énergie, comme fournir un éclairage sur les postes de travail de bureaux plutôt qu'un niveau homogène sur tout un plateau.
2. Choisir des modes constructifs moins émetteurs. Par exemple, un mètre carré de sol en béton requiert environ 50 kg équivalent CO₂, alors qu'un sol en bois fabriqué en France en économisera environ 10 kg.
3. Favoriser les constructeurs qui fabriquent des équipements bien conçus dans des pays où l'électricité est faiblement émettrice. À titre d'exemple, entre deux fabricants de centrales de traitement d'air, un fabricant en France offrira un facteur d'émission par unité produite plus faible en raison de l'électricité française et du gain de transports, que son confrère qui fabrique en Chine.
4. Enfin, réemployer au maximum des équipements et matériaux existants. De plus en plus de prestataires se spécialisent dans la collecte, le reconditionnement et le réemploi. A-t-on en effet vraiment toujours besoin d'acheter des mobiliers de bureau ou de la moquette neuve quand leurs équivalents reconditionnés répondent au besoin ?

C'est ainsi qu'avec ces dix leviers d'actions, certains high-tech d'autres low-tech, il est possible de réduire l'impact climatique de l'immobilier pour tendre vers des bâtiments net zéro.

On avance... et on recule

Certaines de ces mesures requièrent des technologies de pointe, telles que des solutions d'IA qui exploitent les données existantes pour détecter automatiquement à distance les mesures d'économie. Par exemple, la plupart des bâtiments dans les pays avancés sont aujourd'hui équipés de compteurs à lecture à distance qui fournissent des données détaillées sur les consommations qui, une fois analysées à l'aide d'algorithmes appropriés, permettent d'obtenir des informations exploitables.



Mais le bon sens et les solutions low-tech ont toujours un rôle important à jouer, et pour réduire les émissions de CO₂ de 90-95 %, il faudra également recourir à la bonne vieille technique qui consiste à adapter nos comportements. Peut-être qu'il est envisageable d'apprendre à vivre avec une température donnée dans un immeuble de bureaux, surtout quand on sait que quelle que soit la température, au moins 5 % des occupants d'un bureau seront mécontents de la température ?

Et bien que la technologie ait permis de multiplier l'efficacité énergétique des équipements (par dix et parfois bien plus), ces économies ont été effacées en masse par la **multiplication des usages**. Par exemple, aujourd'hui, les smartphones sont des centaines de fois plus efficaces que les modèles de la fin des années 1990, mais la consommation de smartphones et la capacité des batteries ont explosé. En 1998, un téléphone servait uniquement à passer des appels ; aujourd'hui, ce sont des micro-ordinateurs portables qui offrent une liste interminable d'usages.

Garder le CO₂ dans l'équation

Une approche zéro émission nette complète tient compte du coût global des mesures prises. Comme nous l'avons vu plus haut, les émissions de carbone sont non seulement liées à la consommation d'énergie et de fluides frigorigènes (scopes 1 et 2), mais également aux matériaux de construction et de rénovation, aux services et au transport (scope 3). Donc quelle que soit l'action, n'oublions pas que nous évaluons non seulement la rentabilité financière, mais également les effets climatiques. Par exemple, pour estimer le coût en CO₂ associé au remplacement d'une pompe à chaleur ou d'une chaudière, il faudra comptabiliser les éléments carbone intrinsèques tels que la fabrication du système (métal, électronique, énergie des usines de fabrication, etc.), mais également le transport utilisé pour livrer le système et les émissions liées à son installation, par exemple avec le recours à des générateurs. Une fois tout cela pris en compte, vous pouvez estimer les émissions de GES évitées et calculer le retour sur investissement carbone.

Pour faciliter cette prise de décision, des plans d'action pour chaque actif, fonds et portefeuille sont évalués en termes de coûts et impacts globaux sur les plans financier (dépenses, économies) et climatique (émissions générées et évitées). À noter que pour hiérarchiser les investissements, les ordres de grandeur suffisent à prendre des décisions. Par exemple, pour déterminer s'il serait judicieux de remplacer des éclairages fluorescents par des LED, il suffit de savoir si l'investissement se situera autour des 500 000 € ou des 1 000 000 €. Pas besoin d'un devis précis à ce stade.

Se faire accompagner

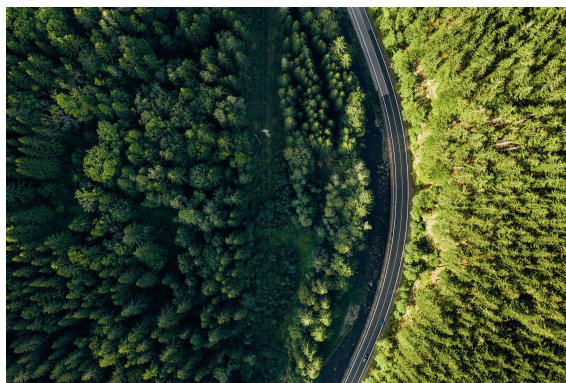
Pour parfaire son approche d'investissement, on a souvent besoin d'assistance technique pour réaliser des audits techniques sur place, surtout sur des projets de type remplacement de système ou changement d'isolation.

Une fois que les priorités sont définies, les investissements choisis et les mesures d'économie identifiées, un accompagnement externe continu est nécessaire. C'est à ce stade que les chiffres sont précisés et les cahiers des charges élaborés. C'est à cette étape qu'il est temps de demander des devis ou de publier un appel d'offres pour évaluer les coûts et trouver le bon partenaire.

Une fois les actifs et les investissements hiérarchisés, les gestionnaires d'actifs ont leur feuille de route de décarbonation et disposent d'une stratégie ESG fructueuse. Il est temps de passer à l'étape suivante : la mise en œuvre.

Étape 3 : Avancer

Si les objectifs des Accords de Paris sont pris au sérieux et si les incitations réglementaires et économiques alignent les différents intérêts sur un monde « net zéro », les rénovations qui en découlent appelleront un niveau d'investissements sans précédent. On parle ici de plus de 5 mille milliards € par an¹, ce qui signifie que le secteur de l'immobilier consacrera probablement les deux ou trois décennies à venir à de la rénovation. C'est sur cela que doivent être axés les futurs investissements.



Il faut tout un village : nouveaux emplois et nouveaux process

Tout le secteur va évoluer pour atteindre ces objectifs. L'industrie toute entière doit s'organiser pour former une génération « net zéro » de bureaux d'étude, de gestionnaires de projets, de prestataires, de sociétés de construction et de maintenance, d'auditeurs, de consultants, etc. Rénover en masse et rapidement va requérir des processus éprouvés, des méthodes de mesure fiables et des normes robustes pour évaluer les impacts financiers, entre autres facteurs.

Paradoxalement, ces nouveaux enjeux ne créeront pas nécessairement de nouveaux métiers. En revanche, ils garantiront sans aucun doute les emplois existants et en créeront de nouveaux. L'évolution des métiers existants grâce à la formation continue, la certification et autres accréditations professionnelles sera certainement plus efficace. Les retombées des emplois non délocalisables seront énormes pour chaque pays. Aujourd'hui, le secteur n'est malheureusement même pas suffisamment équipé pour répondre à la **demande actuelle de ces ressources qualifiées**. Si l'on commence à planifier les choses dès maintenant avec l'aide des organismes de formation et professionnels, les changements de carrière en faveur des métiers 'net zéro' donneront accès à des débouchés pour des millions de travailleurs à la recherche d'un emploi stable et plein de sens.

Pour les gestionnaires d'actifs, la difficulté consiste à adapter les processus métier pour assimiler le réflexe ESG, et en particulier le réflexe 'zéro émission nette'. Il s'agit de tenir compte des critères ESG et du changement climatique dans toutes les démarches : évaluation d'acquisition d'actifs, (due diligence ESG), mise en place de

¹ Selon le rapport "The Net Zero Transition" de Vivid Economics

plans d'investissement, suivi de la performance des actifs, conclusion de contrats avec des gestionnaires d'actifs, attraction et accueil de nouveaux locataires, choix de gestionnaires de projet et d'entreprises générales qualifiés 'net zéro', signature d'un contrat de performance énergétique et changement climatique, élaboration de rapports pour les investisseurs, respect de la réglementation locale, arbitrage d'actifs, etc.

Garder vos Property Managers près de vous

L'une des difficultés de l'élaboration de politiques réussies de portefeuille est d'aligner les intérêts des parties prenantes. Qu'ils soient internes ou externes, les gestionnaires d'actifs sont la pierre angulaire de toute stratégie 'net zéro', et ils jouent déjà un rôle majeur en termes d'expertise au niveau des bâtiments (type d'énergie de chauffage, plans de comptage, historique technique, etc.) et de relations avec les locataires (gestion des locations, consentement pour l'accès aux données, etc.).

Accorder une grande attention à la renégociation de leurs contrats et/ou plans d'incitation est important à plusieurs égards :

1. Pour allouer davantage de temps aux nouvelles responsabilités : collecte et communication d'informations, sensibilisation des locataires aux problématiques telles que la décarbonation et son impact réel sur le bâtiment, négociation de baux comportant des annexes environnement et des conditions négociées d'utilisation des actifs, sollicitation et gestion de prestataires pour mettre en œuvre des mesures permettant de réaliser des économies de CO₂ etc.
2. Pour négocier les prix associés à ces nouveaux services.
3. Pour établir des indicateurs pertinents et des plans de suivi en accord avec les objectifs établis.
4. Définir les besoins et facteurs de réussite clés.

Une fois les plans d'investissement 'net zéro' établis, les Assets Managers doivent prioriser et superviser leur mise en œuvre. La réussite de ces stratégies sera ensuite jaugée en termes d'impact réel.

Mesurer l'impact et prendre de la vitesse

Dans l'immobilier, l'ESG évolue lentement mais sûrement depuis deux décennies. En 2000, la majeure partie des démarches de développement durable étaient limitées à des initiatives isolées citées en annexe du rapport d'activité annuel. À l'époque, la mise en place de quelques ruches sur un toit, un menu de cafétéria bio ou des stores solaires constituaient l'essentiel des actions ESG. Qu'elles aient été le fruit de bonnes intentions ou de démarches écologiques uniquement en apparence, ces initiatives

étaient anecdotiques puisqu'elles n'ont pas suffi à régler les grandes problématiques ni à les enrayer.



Depuis 2005, on a vu émerger des labels bâtiment, et presque toutes les grandes économies ont adopté leur propre norme (BREEAM en Grande-Bretagne, HQE en France, LEED aux USA, PASSIV'HAUSE et DGNB en Allemagne, Minergy en Suisse, etc.). Initialement axés sur la construction, ces labels ont évolué pour englober l'exploitation des bâtiments (BREEAM in use, HQE Exploitation, LEED Eprom, etc.). Naturellement, ils se sont révélés utiles à plusieurs égards, notamment pour sensibiliser les secteurs de l'immobilier et de la construction, promouvoir la communication entre les acteurs et fournir une référence lisible pour les locataires (qui sont souvent plus novices en la matière). Mais leur vaste champ d'application et leurs disparités, conjugués à des niveaux de performance inconstants/non viables au fil du temps, en ont fait principalement une simple course aux médailles. Bien qu'ils évoluent constamment et qu'ils soient loin d'être obsolètes, ces labels se recentrent désormais sur des objectifs moins exhaustifs.

Depuis 2010, l'émergence d'observatoires de l'énergie, du climat, des critères ESG et de la performance durable des bâtiments a permis aux acteurs du marché de se comparer entre eux, avec des répercussions positives. La BBP en Grande-Bretagne, l'OID en France, EnergyStar aux États-Unis, le GRESB aux Pays-Bas, ECORE en Allemagne... Ces initiatives proposent une plateforme aux acteurs de l'immobilier qui souhaitent comparer les performances de bâtiments ou de fonds. Outre le rôle indéniablement évangéliste de leurs initiatives, ces observatoires ont donné vie aux premiers benchmarks du marché. Mais avec des données annuelles, déclaratives et parfois peu représentatives, les limites de ce système n'ont pas tardé à se faire ressentir. Difficile d'inciter à agir lorsqu'on est soi-même dans la moyenne, encore plus lorsque l'on ne sait pas si les différents types de bâtiments sont pris en compte. Ces observatoires se sont adaptés en fédérant les acteurs les plus engagés (pionniers), en développant et en publiant des lignes directrices et des bonnes pratiques, et en représentant les intérêts de l'immobilier auprès des autorités gouvernementales.

Trajectoires carbone : la science ne ment pas !

Depuis le début de cette décennie, de nouvelles normes ont émergé pour inciter à agir : l'initiative CRREM en Europe, le Climate Change Committee en Grande-Bretagne, le décret tertiaire en France, l'initiative SBTi du secteur financier... Les trajectoires de réduction des émissions carbone sont aujourd'hui une référence irréfutable qui établissent des normes fondées sur la science selon une approche méthodologique :

- Établissement de futures prévisions en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

-
- Concrétisation des engagements (indicateurs exprimés à titre de valeur absolue, d'après un indicateur connu à une date donnée).
 - Objectivation des particularités de chaque bâtiment : quel que soit son usage, chaque élément doit atteindre le zéro émission nette d'ici à 2050.

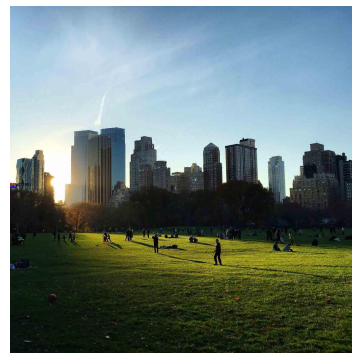
Plus qu'une simple série de réglementations à respecter ou un moyen d'apaiser et d'attirer les parties prenantes, ces nouvelles normes ont un véritable impact sur la valeur des actifs et des portefeuilles.

Les marchés souhaitent que les actifs soient gérés selon des critères ESG de plus en plus stricts, et ceux qui s'écartent de la trajectoire de décarbonation font l'objet d'une dépréciation. Le risque de cette « décote brune » et les « actifs échoués » associés ont commencé à éclipser la problématique des primes vertes.

Sauver la planète et plus encore

Depuis 2020, les acteurs de l'immobilier s'attaquent aux enjeux de la décarbonation et de la nécessité de créer une résilience face au changement climatique. Le secteur fait face à une véritable révolution et entre désormais en territoire inconnu.

Avec toutes les exigences et les difficultés qui la caractérisent, la réalité d'aujourd'hui représente une opportunité exceptionnelle pour le secteur immobilier dans son ensemble. Avec de bons efforts et des investissements réfléchis, nous pouvons représenter une force au service du bien pour la planète entière en créant des millions d'emplois, en réduisant le coût de la vie ou encore en améliorant l'indépendance énergétique, entre autres effets positifs.





À propos de Vincent Bryant

Vincent Bryant est le PDG et co-fondateur de Deepki.

Sa passion pour l'énergie remonte au tout début de sa carrière professionnelle. Vincent a fait ses débuts au sein d'un cabinet de conseil en énergie avant de passer huit années chez ENGIE au poste de directeur de l'efficacité énergétique.

En 2014, il crée Deepki avec Emmanuel Blanchet, portés par une vision commune : exploiter la data pour rendre l'immobilier plus durable.

À propos de Deepki

Fondée en 2014, Deepki a développé une solution SaaS qui se sert de la data intelligence pour accompagner les acteurs de l'immobilier dans leur transition Zéro Carbone. La solution est basée sur l'exploitation des données de ses clients pour améliorer la performance ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance) de leur patrimoine et maximiser la valeur de leurs actifs. La société opère dans plus de 41 pays et compte plus de 300 collaborateurs répartis dans ses bureaux basés à Paris, Londres, Berlin, Milan et Madrid. Deepki œuvre auprès de clients tels que Generali Real Estate, SwissLife Asset Managers ou encore le gouvernement français pour les aider à rendre leur patrimoine immobilier plus durable à grande échelle.

En mars 2022, Deepki a réuni 150 millions d'euros lors d'un cycle de financement de série C mené conjointement par Highland Europe et One Peak Partners. Parmi les autres investisseurs figurent Bpifrance, par l'intermédiaire de son fonds Large Venture, ou encore Revaia.

Pour plus d'informations sur les solutions ESG complètes de Deepki, rendez-vous sur : www.deepki.com