



Charles Ragons, Primonial REIM, et Vincent Bryant, Deepki

« Primonial REIM entend appliquer sa stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine »

Motivé par le décret tertiaire, qui impose aux propriétaires et occupants de bâtiments tertiaires de réduire de 40 % leur consommation énergétique à horizon 2030, Primonial REIM a fait appel à Deepki pour accélérer la transition environnementale de son patrimoine. Charles Ragons, directeur de l'asset management de la société de gestion, et Vincent Bryant, CEO et cofondateur de Deepki, détaillent pour Business Immo la feuille de route et les principaux objectifs derrière ce partenariat.

-
- Actualités
- Green

Publié le 20/01/2021 à 12:00

Lecture 5 min

Vincent Bryant, CEO et cofondateur de Deepki, et Charles Ragons, directeur de l'Asset Management chez Primonial REIM © DR

Business Immo : Primonial REIM a fait appel à Deepki pour l'accompagner dans la mise en œuvre de sa stratégie environnementale. En quoi consistera ce partenariat ?

Charles Ragons : Primonial REIM était déjà engagé dans une logique de pilotage des critères environnementaux, avec une grille ESG et des outils de gestion énergétique sur son patrimoine tertiaire. Il nous semblait cependant que nous pouvions aller plus loin, car ceux-ci ne permettaient pas d'aligner l'ensemble des parties prenantes autour de l'immeuble, depuis le client investisseur en passant par le property manager, le locataire et les utilisateurs finaux. Il nous fallait une plate-forme capable de répondre aux enjeux sur toute la chaîne de valeur et de valoriser les efforts de chacun. Nous avons donc noué un partenariat avec un groupement formé de Deepki, **Green Soluce** et le bureau d'études **Manexi** afin de centraliser et agréger les efforts liés à la performance environnementale de nos immeubles. Ce travail sera articulé autour de la plate-forme Deepki Ready, qui permet de remonter les consommations, suivre l'efficacité des plans d'action adoptés et piloter l'ensemble des actions, ce qui permettra à nos property managers de mettre en œuvre les stratégies d'amélioration de l'efficacité environnementale de nos immeubles, définies en lien avec le bureau d'études et en accord avec les investisseurs et les locataires.

Vincent Bryant : Notre rôle dans ce partenariat a d'abord été de construire une équipe permettant le déploiement de la stratégie ESG de Primonial REIM sur son patrimoine. Ce dernier étant très imposant, il est aujourd'hui impossible de coordonner de telles ambitions à la main, au travers de réunions et de fichiers Excel. Il faut au contraire mettre en place des processus, former les différentes parties prenantes et coordonner leurs efforts via un outil informatique centralisant ces informations. La plate-forme Deepki Ready sera donc utilisée pour pérenniser et professionnaliser cette stratégie en permettant de faire converger les protocoles et actions de communication proposés par l'équipe. Manexi réalisera les premières vagues d'audits pour identifier des actions d'amélioration, notamment énergétique



dans le cadre du décret tertiaire, alors que Green Soluce apportera un volet communication et sensibilisation afin d'engager les parties prenantes dans les processus.

BI : Quelles sont les principales cibles de cette démarche ?

CR : Le premier objectif de cette démarche est de faire de ce partenariat un outil au service commun des différentes parties prenantes. Celui-ci est sous-tendu par des obligations légales, puisque les prescriptions du décret tertiaire en France s'appliquent tant aux propriétaires qu'aux locataires. Nous apportons ainsi un service à valeur ajoutée à nos locataires afin qu'ils répondent à leurs obligations légales et réglementaires sur leurs immeubles. Évidemment, les cibles chiffrées varieront fortement d'un immeuble à l'autre. Le décret tertiaire impose une diminution de 40 % à horizon 2030, et nous nous mettons en ordre de bataille pour l'atteindre, mais nous pourrions aussi nous fixer des objectifs, immeuble par immeuble, allant au-delà des considérations environnementales, auxquelles notre démarche ESG ne se limite pas. Notre ambition est donc aussi de travailler sur la conformité, le confort, le bien-être et l'utilité sociétale de nos bâtiments.

VB : Nous avons travaillé avec Primonial REIM pendant plus d'un an avant de lancer ce partenariat. Durant cette période, nous avons apprécié qu'ils voient le décret tertiaire non pas comme une obligation, mais comme une opportunité pour accélérer le déploiement de leur stratégie ESG. En effet, l'objectif à moyen terme est de respecter la réglementation, mais aussi d'aller encore plus loin. À court terme, l'enjeu est vraiment l'alignement des différentes parties prenantes, qui est la première grande difficulté. Comme notre expérience en atteste, le succès d'une démarche passe forcément par l'alignement des intérêts de chacun. Celui-ci commence par un niveau d'information commun, car ce n'est que de là que peut découler la mise en œuvre de processus de collecte, de médiation, de récupération des mandats ainsi que de mises en place et de validation d'actions.

BI : Quels sont vos principaux leviers d'actions dans la mise en œuvre de ces ambitions environnementales ?

CR : Le patrimoine de Primonial REIM totalise 22 Mds€ d'actifs sous gestion, détenus par plus de 70 000 investisseurs, et plus de 1 100 immeubles accueillant plus de 7 000 locataires. Il est réparti sur sept pays européens, au premier rang desquels figurent la France et l'Allemagne, et investi sur cinq classes d'actifs, soit le bureau, la santé et l'éducation, le commerce, le résidentiel ainsi que l'hôtellerie. Le spectre de couverture de notre stratégie ESG est donc très large et nous entendons adresser ces enjeux sur l'ensemble de ce patrimoine. Les actions entreprises seront ainsi de différentes natures, parce que nous considérons qu'il est impossible d'appliquer la même démarche à chacun de nos immeubles, qui ont chacun leur histoire, leur typologie d'utilisation et leurs caractéristiques propres. Notre ambition est d'être concrets et de définir des plans d'action propres à chaque immeuble, qui pourront d'abord inclure des interventions simples de maintenance, de réglage et d'optimisation, mais aussi des enjeux comportementaux et de pilotage de l'immeuble. Il y aura aussi des investissements et des travaux plus conséquents, qui seront définis par des comités regroupant les différentes parties prenantes. La démarche montée avec Deepki s'inscrit dans un triptyque visant à tracer, communiquer et agir, un cercle vertueux qui doit s'implanter dans la durée.

VB : Un dicton flamand dit « Mesurer, c'est savoir. Savoir, c'est agir. Agir, c'est réduire. » Nos plans d'action mettront donc à profit différents types de données. D'abord, les attributs des bâtiments, comme l'adresse, la surface, l'année de construction, la typologie d'utilisation et le type d'équipements. Ensuite, les données



relatives à la consommation d'énergie, qui peuvent provenir des factures d'énergie, mais aussi des compteurs et de capteurs. Finalement, nous pouvons analyser les données liées à l'usage, telles que l'état locatif, le taux d'occupation physique, les heures d'ouverture ou la nature des activités menées dans les locaux. Ensuite, les interventions de rénovation incluront généralement soit des remplacements d'équipement, soit des interventions plus lourdes sur l'enveloppe du bâtiment.