

RÉGIONS / OCCITANIE - MONTPELLIER

Efficacité énergétique : Idealys attaque le marché de l'immobilier de bureaux



L'entreprise montpelliéraine Idealys cible désormais également les foncières, les gestionnaires d'actifs et les property managers avec son offre de pilotage d'immeubles de bureaux intelligents (pilotage énergétique, alertes techniques, contrôle et la gestion des accès, sécurité...). (Crédits : DR)

Cécile Chaigneau [@CChaigneau](#)

Concentrée sur les immeubles résidentiels, l'entreprise montpelliéraine Idealys, opérateur de services dédiés aux bâtiments intelligents et connectés, attaque le marché de l'immobilier de bureaux, un secteur qui doit lui aussi faire sa mue en matière de transition énergétique. Du service aux résidents, elle se diversifie sur le service aux property et office managers, sans renier ses marchés historiques. **Explications.**

En France, le secteur du bâtiment représente 43% des consommations énergétiques annuelles et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre nationales, selon l'Ademe. Le secteur du logement neuf a entamé sa transition énergétique et écologique, poussé notamment par la réglementation.

Côté immobilier de bureaux, le décret Tertiaire, pendant de la réglementation environnementale 2020 (dite RE2020) dans le logement neuf, fixe l'objectif d'économiser 60% d'énergie dans les bâtiments à l'horizon 2050. Sont concernés les centre-commerciaux, les entrepôts, les supermarchés, les bureaux, etc., en réalité tous les bâtiments ou locaux d'activité à usage tertiaire, dont la surface d'exploitation est supérieure ou égale à 1.000 m². La logique d'efficacité énergétique imposée par le décret Tertiaire, c'est de gagner en performance : s'il suffisait jusqu'alors d'actions simples pour gagner quelques économies d'énergie, le décret exige des remplacements d'équipements et des travaux de rénovation massifs, donc des investissements importants.

A cela, s'ajoute le décret BACS (« Building Automation and Control System » ou « systèmes d'automatisation et de contrôle des bâtiments »), une réglementation qui rend obligatoire l'installation de systèmes d'automatisation et de contrôle dans les

bâtiments tertiaires non résidentiels pour améliorer leur efficacité énergétique, applicable depuis le 21 juillet 2021.

Crise de l'immobilier neuf : un accélérateur

Cette réglementation, ajoutée à la crise qui frappe l'immobilier du logement neuf, a accéléré la diversification logique d'Idealys. L'entreprise montpelliéraine, opérateur de services dédiés aux bâtiments intelligents et connectés, travaillait jusqu'alors uniquement pour les immeubles résidentiels, segment de marché sur lequel elle annonce 6.000 logements en exploitation et 14.000 en cours de déploiement un peu partout en France.

Son offre, réunissant sur un portail numérique un ensemble de services dédiés à la gestion du logement et de l'immeuble (domotique, accès, gestion des dysfonctionnements, mobilités, gestion écoresponsable des logements, mise en relation des habitants d'un immeuble), adresse les promoteurs immobiliers mais aussi les syndicats de copropriétés sur l'immobilier ancien. Ce qu'elle va continuer de faire.

« La crise de l'immobilier neuf, qui a vu les volumes baisser de 40%, a été un accélérateur du déploiement de notre offre sur l'immobilier tertiaire, admet Michaël Lalande, cofondateur (avec Yves Giglio) et CEO d'Idealys. Avant, notre solution était vue comme un gadget, et aujourd'hui, la crise de l'énergie a validé sa pertinence... Idealys est spécialiste du bâtiment connecté et cette évolution vers le marché de l'immobilier de bureau se fait par une évolution de notre logiciel, la solution étant la même. »

55.000 m2 pour CBRE Luxembourg

Avec cette diversification, Idealys cible désormais également les foncières, les gestionnaires d'actifs et les *property managers*. Son portail numérique, proposé en marque blanche, comprend le pilotage énergétique (une vision détaillée de l'ensemble des consommations d'énergie de l'immeuble et par lot), les alertes techniques, le suivi et la résolution des incidents dans les parties privatives et les parties communes, ainsi que d'autres fonctionnalités optionnelles telles que le contrôle et la gestion des accès et la sécurité.

A l'automne dernier, sa solution était déployée auprès des habitants de la nouvelle Tour Elithis à Dijon et de l'ensemble du quartier Joia Méridia (12 bâtiments, 800 logements mais aussi 14.500 m2 de bureaux). L'entreprise annonce, fin février, la signature d'un premier contrat d'envergure : un contrat-cadre avec CBRE Luxembourg pour le déploiement de sa solution de gestion des bâtiments. L'accord, signé en décembre 2023 et opérationnel ce mois de février 2024, porte dans un premier temps sur un ensemble immobilier d'une surface totale de 55.000 m2, et cette première étape devrait être suivie par une extension du partenariat aux 25 bâtiments supplémentaires gérés par CBRE au Luxembourg, courant 2024-2025.

« Idealys est une infrastructure digitale qui permet de centraliser l'ensemble de la data de l'immeuble et d'exploiter toute la valeur d'un bâtiment connecté au bénéfice du propriétaire comme des locataires, déclare dans un communiqué Guillaume Perrodin, le directeur du property management de CBRE au Luxembourg. (...) C'est un outil essentiel pour le reporting ESG, qui permet aux gestionnaires d'en intégrer et mesurer efficacement les indicateurs. Ils peuvent bien sûr communiquer les progrès réalisés aux investisseurs et autres parties prenantes. D'ici trois ans, nous comptons faire de la solution Idealys un standard dans l'ensemble des immeubles dont nous avons la charge au Luxembourg. »

Levée de fonds en cours

Idealys, qui emploie 27 personnes, annonce recruter une équipe commerciale pour se développer sur l'immobilier de bureaux. Son dirigeant indique « un chiffre d'affaires de 1,4 million d'euros de licences logiciel, mais un volume d'affaires de 5 millions d'euros en comptant les abonnements des copropriétés ».

Idealys devrait boucler une levée de fonds dans les prochains mois, pour un montant non communiqué. Objectif : « structurer l'équipe commerce, renforcer l'équipe technique et renforcer notre présence sur les salons type MIPIM ou SIMI, en France et en Europe ». ■

