

• jeudi 13 juin 2024

Quelle est la part des actifs « échoués » en Europe ?

Selon 250 gestionnaires d'actifs seniors du secteur de l'immobilier commercial européen au sein d'acteurs institutionnels du Royaume-Uni, d'Allemagne, de France, d'Espagne et d'Italie, de nombreux actifs sont « échoués » et ont perdu de leur valeur en raison d'une mauvaise performance énergétique.

Ainsi, la moitié des personnes interrogées déclarent que 20 à 40 % de leurs actifs immobiliers sont exposés au risque de devenir des actifs échoués au cours des trois prochaines années, et 40 % d'entre eux estiment que ce même risque touche 40-70 % de leur portefeuille.

La très grande majorité (94 %) des personnes interrogées jugent élevé le risque financier auquel est confrontée leur organisation en termes de décote brune et d'attrait des actifs, conduisant à un allongement des périodes de vacance des immeubles et, in fine, à une perte de revenu. Il en résulte que la majorité des gestionnaires d'actifs du secteur de l'immobilier commercial et des propriétaires interrogés conviennent qu'il est prioritaire pour l'équipe dirigeante de réduire, modérer ou limiter le risque financier de ces actifs, 15 % d'entre eux jugeant cette priorité extrêmement élevée, 59 % l'estimant élevée et 26 % la considérant comme moyenne.

Les secteurs les plus exposés au risque « actifs échoués » sont la distribution (selon 29 % des personnes interrogées), suivis par le secteur industriel (26 %), les bureaux (13 %), la santé (10 %) et le résidentiel (9 %).

« Les actifs échoués constituent une bombe à retardement pour le secteur européen de l'immobilier commercial, en raison d'une réglementation énergétique beaucoup plus exigeante et d'engagements à atteindre des objectifs de neutralité carbone qui approchent à grands pas », analyse Vincent Bryant, CEO et cofondateur de Deepki. « L'absence d'une trajectoire net zéro claire – ou l'engagement à mettre en œuvre une telle trajectoire – constitue non seulement un obstacle à l'accès aux capitaux, mais affecte également la valeur des actifs immobiliers. Notre étude démontre que de nombreux propriétaires et investisseurs institutionnels ont mis en place une stratégie visant à remédier à ce problème, mais que la réussite de cette démarche dépend de la fiabilité des données, des KPI et reportings dont ils disposent. »

