The Real Estate Innovation Factory

Wilhelm & Co

26-03-2018

Le Groupe Wilhelm & Co

- Groupe privé, fondé en 1988, par Peter Wilhelm, son CEO
- Leader dans le domaine des grands projets urbains multifonctionnels ancrés par le commerce & les loisirs
- Actif sur plusieurs marchés européens
- Réputé pour la taille, l'ambition et le succès de ses projets

30 YEARS OF PASSION AND INNOVATION

Un acteur reconnu par sa communauté professionnelle

- **Peter Wilhelm**, CEO du groupe préside **l'ICSC Europe**, L'association professionnelle qui fédère les acteurs européens du commerce structuré.

ICSC Europe représente:

- Plus de 6 millions d'emplois
- 760 milliards € de chiffre d'affaires /an
- 160 millions de m²
- 40 milliards de visiteurs /an
- L' organisation la plus importante représentant le Commerce structuré

Pourquoi trouve-t-on du commerce et des loisirs au cœur de chacun de nos projets de revitalisation urbaine ?

- **PARCE QUE RIEN NE REMPLACE LE COMMERCE PHYSIQUE POUR DYNAMISER UN COEUR DE VILLE**

  - Le musée Guggenheim à Bilbao
    → **1,322,611 visiteurs** en 2017
  - Un centre commercial régional en Europe
    → **7 à 20 millions de visiteurs** par an

Est-ce la fin du commerce de détail ?

Est-ce la fin du commerce de détail ?

Fermetures et pertes d'emplois chez Esprit

27 novembre 2018 14:58

©REUTERS

L'accord social a été signé chez Mestdagh, 360 licenciements annoncés

En mai dernier, la direction avait annoncé son intention de supprimer 450 emplois.

Mis en ligne le 23/11/2018 à 20:01

Commençons par un quiz

- **1.050.000.000 ?**
  - Le nombre de colis arrivant de Chine annuellement.
  - On estime que 560 millions de ceux-ci n'ont pas acquitté la TVA
- **22€?**
  - Seuil d'exemption de la TVA pour les colis postaux (jusqu'en 2021)
- **1.6 Milliards ?**
  - la perte de TVA générée au seul Royaume Uni (Observatoire des dépenses Parlement britannique)
- **22,68 Milliards de $?**
  - Le budget R&D d'Amazon en 2017

Le grand chambardement du commerce wallon mondial

Un vent de tempête qui nous vient de l'Ouest

- Les plus touchés
- **95.000** emplois perdus entre octobre 2016 et mars 2017
- La quasi-totalité des Department Stores sont soit en faillite, soit en grande difficulté. Le dernier en date : Sears

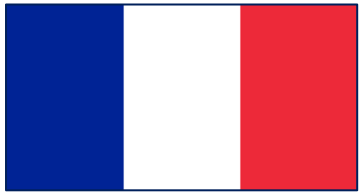
Le grand chambardement du commerce wallon mondial

Un vent de tempête qui nous vient de l'Ouest

- E-commerce = 17%
  (11% Benelux, 10% Belgique dont 5.4% venant de l'étranger)
- **85.000** emplois en retail perdus au Royaume Uni ces 9 derniers mois (The Guardian 11/9/18)
- **60.000** magasins devraient disparaître jusque 2021 (UK Centre for Retail Research)
- Les faillites se multiplient et de nombreuses sociétés sont en grande difficulté
  - Cours de Debenhams en 2018 : - 81%
  - Newlook, House of Frazer, Mothercare en CVA (Company Voluntary Arrangement = PRJ)

Le grand chambardement du commerce wallon mondial

Un vent de tempête qui nous vient de l'Ouest



- E-commerce = 8% (2016) et 10% en (2017)
  De nombreuses sociétés affrontent la tempête
  Vivarte (Kookai, Naf Naf, André,...) est en démantèlement
  La Grande Récré est en faillite

Le grand chambardement du commerce wallon mondial

Un vent de tempête qui nous vient de l'Ouest

Rapport de Comeos 2018:

- De 2014 à 2018, le chiffre d'affaires du Prêt à porter: -12%
- Entre 2016 et 2018: les marges ont fondu de 2/3
- Le seul secteur qui tire les marrons du feu : le « F&B » +22% entre 2014 et 2018

Personne n'échappe à ce bouleversement. Seuls les pays méditerranéens semblent mieux tirer leur épingle du jeux

Comment réagissent les parties prenantes du commerce de détail?

Même les acteurs multinationaux sont touchés de plein fouet !

- **En 12 mois le cours de**
  - Ceconomy (Media Markt) : **-70%**
  - Unibail : **-29%**

- **Et le luxe n'échappe plus à la crise**
  - LVMH : **-17%** en 6 mois
  - Kering : **-22%** en 6 mois

Comment réagissent les parties prenantes du commerce de détail?

Seuls les grands de l'e-commerce croissent et… perdent de l'argent!

- **Amazon**
  - Entre 2016 et 2017 passe de 30 à 50% des ventes en ligne aux USA
  - Il y a peu était encore valorisée à … 290 x son bénéfice (PER)

- **Alibaba**
  - traite 100 millions de colis/jour en 2018
  - prévoit 1 milliard de colis/jour en 2025
  - a réalisé 17 milliards $ de chiffres d'affaires… en une seule journée de 2018

Comment réagissent les parties prenantes du commerce de détail?

La réaction des grandes foncières:

Elles parient sur

- **Les grands centres dans des grandes villes**
  - **Klépierre**

    est passé - entre 2011 et 2017 - de **350** à **150** actifs alors que son portefeuille a cru de **16.2 Milliards €** à **24.6 milliards € (+51%)**
- **Les consolidations**
  - La capacité de construire/acquérir des méga centres est limitée
    >> On assiste à des consolidations: **Unibail+Rodamco+Westfield** ou **Klépierre +Corio**
- **Une expérience client qu'ils affirment unique**
  - Par une architecture très iconique, voire luxueuse, une offre F&B transformée, des évènements incessants, des zones récréatives destinées aux enfants et surtout l'intégration massive du digital.

Comment réagissent les parties prenantes du commerce de detail?

La réaction des grandes enseignes:

- Elles se lancent à fond dans l'Omni-Canal et le BORIS
- Elles réduisent le format de leurs magasins ou se concentrent sur des flagship stores
- Elles essayent - souvent avec succès - de reporter sur les propriétaires leurs risques d'exploitation par une généralisation du loyer variable sans minimum garanti.

Comment réagissent les parties prenantes du commerce de detail?

Que font les pouvoirs publics?

Si peu …

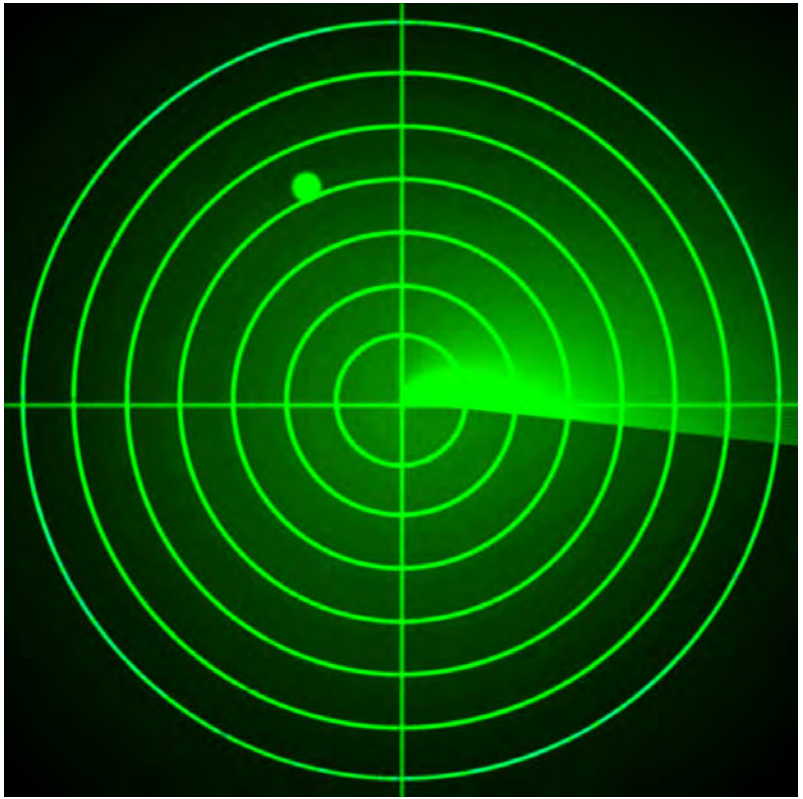
- La distorsion en matière fiscale entre commerce physique et digital (provenance hors UE) est énorme surtout en matière de TVA.
- En France, les commerçants physiques payent **47.2 Milliards de taxes** et l'e-commerce provenance **hors EU : « 0 »**
- Et pourtant : à chiffre d'affaires identique le commerce physique génère **4 fois plus d'emplois** et **25 fois moins de pollution**

La Belgique: perspectives et défis

À quoi s'attendre en Wallonie si rien ne change ?

- Comme en Angleterre à perdre au minimum 15.000 emplois dans le commerce de détail
- A voir nos centres ville déjà malmenés se désertifier.

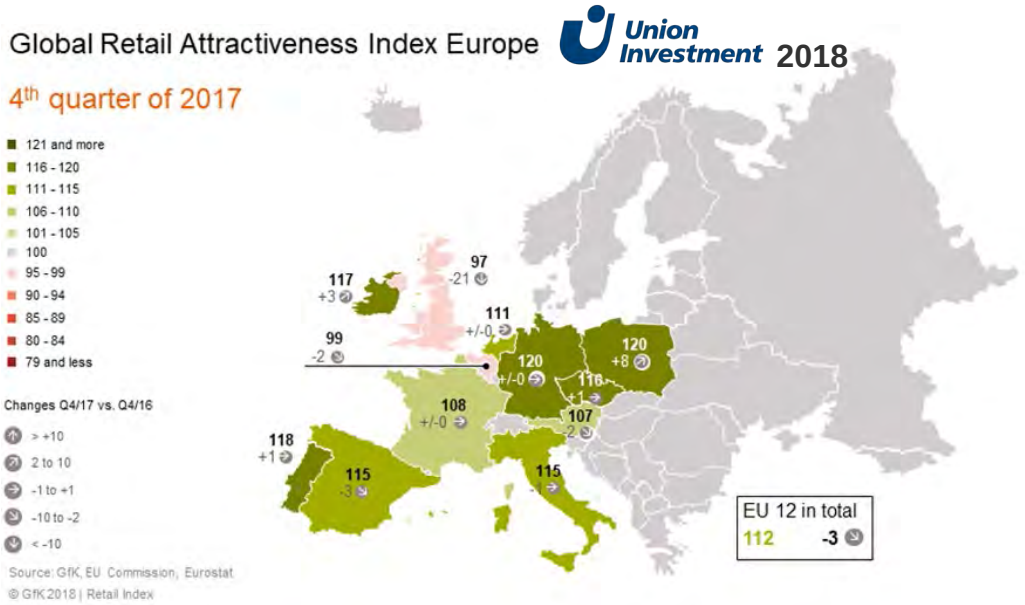
La Belgique: perspectives et défis



Comment sauver les centres des villes secondaires ?

- Par le PLACEMAKING
- En surfant sur les attentes des millenials
- En créant de la notoriété par une identité affirmée
- En appliquant le business model des centres commerciaux par le biais de régies communales
- En proposant des expériences et des animations sans cesse renouvelées
- En accompagnant les commerçants dans leur présence numérique
- **En résumé : en mettant votre ville sur l'écran radar.**

La Belgique: perspectives et défis



Comment se positionne la Belgique dans le concert européen ?

- Pas bien

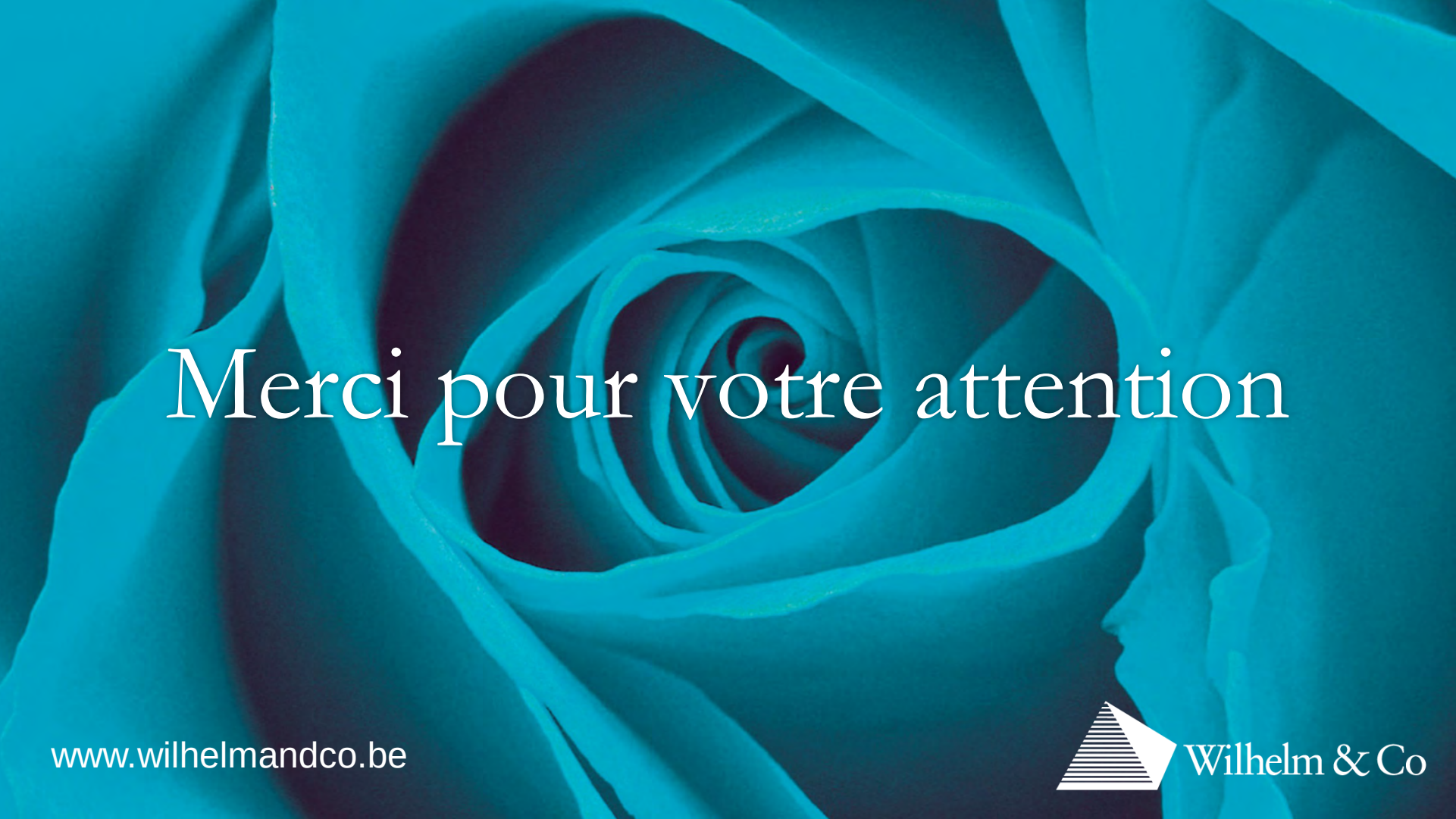
La Belgique: perspectives et défis

Comment devenir bon élève ?

- Respecter les investisseurs et leur garantir une sécurité juridique
  - Les affaires City Mall, Banimmo à Verviers et Namur sont désastreuses en terme d'image
  - La Saga "extension de l'Esplanade" à Louvain-La-Neuve l'est tout autant
- Utiliser efficacement les moyens publics
- Créer une structure publique régionale multidisciplinaire servant d'interlocuteur aux grand acteurs privés
- Traiter le problème du Credit Crunch
- Une simplification législative compatible avec une économie moderne
  - Simplifier drastiquement les procédures urbanistiques
  - Limiter les possibilités de recours et sanctionner les recours abusifs
- Retrouver de l'efficacité et de la volonté politique
  - La démocratie directe : une fausse bonne idée

« Le peuple est souverain. Mais un souverain n'est pas tout-puissant, il a des limites, sinon c'est un tyran. Les limites, c'est la Constitution, les Institutions, le respect des minorités, la Loi. »

Bernard-Henri Levy


Merci pour votre attention
www.wilhelmandco.be
Wilhelm & Co