

## Touché en plein vol

Hit in mid-flight

Sortant d'une année record en 2019, le secteur de l'immobilier commercial a souffert en 2020 en raison de la crise du Covid. Il y a toutefois certaines raisons d'espérer, en attendant une reprise annoncée pour 2022 au plus tard.

FR S'ils ne sont pas remis en perspective, les chiffres de l'immobilier commercial ont de quoi faire froid dans le dos. En effet, seuls 23200 m<sup>2</sup> d'immobilier commercial ont été pris en occupation en 2020, soit 77 % de moins qu'en 2019, où environ 100000 m<sup>2</sup> avaient trouvé preneurs. Soyons toutefois de bon compte :

l'année 2019 avait été exceptionnelle, surtout grâce à l'ouverture du shopping center Cloche d'Or, alors que 2020 a été marquée par une pandémie et une crise mondiale. « Pour avoir une vue moins tronquée de la situation en 2020, il convient de comparer la performance de l'année écoulée à celle enregistrée au cours des années précédentes », explique Dimitri Collignon, Directeur Retail Agency chez JLL Luxembourg. « Ainsi, on constate que la prise en occupation a chuté de 50% par rapport aux cinq dernières années, et de 35% par rapport aux dix dernières années. »

### Le retail warehousing sauve les meubles

Si l'on se penche sur les types de biens immobiliers commerciaux qui ont été pris en occupation en 2020, la marque du Covid-19 est bien visible. C'est en effet le « retail warehousing », qui concerne ces volumes importants dans lesquels s'installent typiquement des enseignes de grande distribution, qui porte le marché. Il représente à lui seul 44% des prises en occupation

en 2020. Les centres commerciaux, eux, ne représentent que 28% des transactions, tout comme les immeubles commerciaux en centre-ville. Sans surprise, ce sont les supermarchés qui se sont surtout développés en 2020 (7652 m<sup>2</sup>), suivis des enseignes fashion (3791 m<sup>2</sup>) et de l'horeca (2938 m<sup>2</sup>).

La friabilité des grandes marques, dans cette situation d'incertitude, a également été remarquée. Plusieurs enseignes bien connues ont en effet fermé boutique en centre-ville.

« C'est toutefois le résultat d'un long cheminement, précipité par la crise du Covid », estime Dimitri Collignon. « Certaines de ces surfaces commerciales n'étaient plus adaptées, en termes de superficie, aux orientations prises par ces marques. En outre, il faut noter que beaucoup d'enseignes qui devaient s'installer au Luxembourg en 2020 ont reporté leur arrivée en raison de la crise. »

Project extension of Knauf Shopping Center Schmiede (2022).

Project extension of Knauf Shopping Center Schmiede (2022).



Enfin, notons que les loyers ont connu une décade de 10 à 15% en 2020 par rapport à 2019.

Une manière, pour les propriétaires, de permettre à leurs occupants de surmonter la crise.

### Le retail aussi en recu dans l'investissement

Si les chiffres du retail ne sont pas folichons, l'immobilier commercial d'investissement fait lui aussi grise mine. Depuis plusieurs années, les investisseurs semblent en effet se détourner de cette classe d'actifs. Ainsi, entre 2017 et 2020, le retail représente 13% du volume total d'investissement immobilier en Europe. La proportion était encore de 22% entre 2011 et 2016. « L'investissement immobilier est surtout recherché par des acteurs institutionnels qui souhaitent développer des stratégies sur le long terme. Or, le retail pur est en souffrance depuis

quelques années, notamment en raison de la popularisation de l'e-commerce. Au contraire, le 'living' et la logistique ont le vent en poupe », explique Julien Thevenon, Directeur Capital Markets chez JLL Luxembourg.

Comment faudra-t-il, dès lors, investir dans les prochaines années ? « Il est difficile de trouver aujourd'hui des biens qui garantissent une absence totale de prise de risque », poursuit Julien Thevenon. « Au contraire, on trouve des biens qui permettent de prendre un risque calculé, comme le Belval Plaza, la principale transaction de 2020 dans ce secteur. »

La meilleure façon de générer du profit pour les investisseurs en 2021 sera ainsi de jeter leur dévolu sur des ensembles immobiliers commerciaux à reconvertir. En attendant la véritable reprise, annoncée pour 2022.

« Il faut noter que beaucoup d'enseignes qui devaient s'installer au Luxembourg en 2020 ont reporté leur arrivée en raison de la crise du Covid-19. »

*Dimitri Collignon*  
 Director Retail Agency, JLL

**Emerging from a record year in 2019, the commercial real estate sector was severely affected by the Covid crisis in 2020. There are, however, some reasons to be optimistic, pending a full recovery expected for 2022 at the latest.**

Without context, commercial real estate figures are chilling. Only 23,200m<sup>2</sup> of commercial property was occupied in 2020, 77% less than in 2019's figure of approximately 100,000m<sup>2</sup>. To be fair, 2019 was proved exceptional with the opening of the Cloche d'Or shopping centre, while 2020 was marked by a pandemic and a global crisis. "For a more nuanced view of the situation in 2020, we really have to compare the performance of the past year with that of previous years," explains Dimitri Collignon, Director Retail Agency at JLL Luxembourg. "For example, occupancy has fallen by 50% over the last five years and by 35% over the last ten years."

#### **Retail warehousing saves the situation**

Looking at the types of commercial real estate occupied in 2020, the

Covid-19 "brand" is clearly visible. Retail warehousing, which concerns the large volumes typically handled by supermarket chains, is the market leader, accounting for 44% of occupation in 2020 alone. Shopping centres, on the other hand, represent only 28% of real estate transactions, likewise for city centre commercial buildings. Unsurprisingly, supermarkets were the main growth area in 2020 (7,652m<sup>2</sup>), followed by fashion (3,791m<sup>2</sup>) and hospitality (2,938m<sup>2</sup>).

The reticence of major brands in this uncertain climate was also evident with several well-known brands closing sales outlets in the city centre. "This has been on the cards for a long time and was simply precipitated by the Covid crisis," says Dimitri Collignon. "Some of these retail surfaces were no longer compatible in terms of their surface area with the direction these brands are going in. It is also worth mentioning that many retailers who were due to open in Luxembourg in 2020 put their plans on hold due to the crisis."

Finally, rents were discounted by 10 to 15% in 2020 compared to 2019 – a not insignificant way for landlords to help their tenants overcome the crisis.

#### **Investment in retail also on the decline**

While retail figures are glum, commercial real estate investment fares no better. For several years now, investors seem to have been moving away from this particular asset class. Between 2017 and 2020,

# 23.200

Le nombre de mètres carrés de surfaces commerciales pris en occupation en 2020. Un chiffre en baisse de 77% par rapport à 2019.

The number of square metres of retail space occupied in 2020. A figure down 77% from 2019.

retail represented 13% of the total volume of real estate investment in Europe, while between 2011 and 2016, the proportion stood at 22%.

"In the main, investment in real estate is the preserve of institutional investors seeking to hatch long-term strategies. But pure retail has been in decline for several years due to the increase in popularity of online shopping. On the other hand, living and logistics are on the rise," explains Julien Thevenon, Director Capital Markets at JLL Luxembourg.

**"It is worth mentioning that many retailers who were due to open in Luxembourg in 2020 put their plans on hold due to the crisis."**

**Dimitri Collignon**

Director Retail Agency, JLL

So how should we invest in the next few years? "It's hard to find assets today that guarantee a total absence of risk taking," continues Julien Thevenon. "However, there are assets that allow you to take a calculated risk, such as Belval Plaza, the biggest transaction of 2020 in this sector." The best way to generate profit for investors in 2021 will be to focus on commercial real estate developments that are easy to convert, while we wait for the real recovery, not likely until 2022.

« Il est clair que l'année 2020 n'a pas été glorieuse, mais après tout, ce n'est pas vraiment étonnant. Elle a donné le coup de grâce à pas mal d'emplacements qui étaient déjà fragilisés, surtout dans des quartiers déjà impactés par des travaux de longue haleine comme le tram à Luxembourg-ville. Le seul avantage d'une crise, c'est que l'on sait qu'il y aura toujours un rebond après. Dans le cas présent, nous continuons à croire dans le pouvoir d'attractivité des centres-villes qui peuvent offrir une expérience client différente et complémentaire à celle des centres commerciaux. Et le rebond devrait permettre aussi de renouveler l'offre commerciale avec, nous l'espérons, de nouvelles marques. Les niveaux de loyer ont, de plus, connu un sérieux coup de frein, ce qui devrait permettre de relancer sur de meilleures bases avec, qui sait, plus de loyers variables en fonction des chiffres d'affaires réalisés. »

**Nicolas Henckes**  
Directeur, CLC



**"Unsurprisingly, 2020 has not covered itself in glory dealing the final blow to quite a few already vulnerable sites, especially in districts already impacted by long-term construction works like the Luxembourg City tramway. The only advantage of a crisis such as this is that there must be a recovery afterwards. We continue to believe in the power of city centres to offer a fresh and complementary retail experience to that of shopping centres. And we hope the revival will make it possible to inject new life into the commercial offer thanks to new brands. Rents have also come under serious pressure which will hopefully even out the playing field for businesses with the prospect of more variable-rent leases depending on turnover."**