

Résumé

La présente étude de Wüest Partner, réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement, a évalué dans quelle mesure les loyers commerciaux ont été affectés directement par les mesures de lutte contre le coronavirus prises par la Confédération. Il a d'abord fallu obtenir des données sur les loyers commerciaux. La structure quantitative de ce marché n'avait en effet jamais vraiment été établie, raison pour laquelle les estimations données restent approximatives. Les auteurs fondent leur analyse sur un modèle économique *bottom-up* par branche d'activité et par commune, qui puise dans les données relatives au marché du travail, ainsi que sur les annonces de locaux commerciaux à louer et les données de Wüest Partner issues de ses activités d'estimation.

Wüest Partner évalue à environ 390 000 le nombre de locaux commerciaux loués en Suisse et à quelque 2 milliards le montant total mensuel des loyers nets perçus. Ce chiffre résulte de la combinaison de quatre approches différentes. Le loyer mensuel net moyen est de 5100 francs par local commercial, auquel s'ajoutent des frais accessoires de 350 francs. Pour environ 81 % des baux, le loyer est inférieur au loyer brut moyen. À l'autre bout de l'échelle, seulement 4 % des baux portent sur un loyer supérieur à 20 000 francs, ce qui représente quand même 45 % du montant total des loyers. Les loyers théoriques des locaux appartenant aux entreprises qui les utilisent sont évalués à 1,2 milliard de francs par mois.

Il est difficile d'estimer quelles entreprises sont directement touchées par les mesures prises par la Confédération au titre de l'ordonnance 2 COVID-19. Pour évaluer dans quelle mesure elles ont été affectées, un indicateur de mesure agrégeant trois approches a été développé pour chacune des 794 branches économiques. Deux de ces approches sont binaires, la troisième, créée par Wüest Partner, attribue une valeur entre 0 et 10 à chaque branche en fonction de la part d'employés directement empêchés de travailler par les mesures de l'ordonnance 2 COVID-19. Il apparaît ainsi que 17 % des salariés (en équivalents plein temps) n'ont pas pu travailler entre le 17 mars et le 26 avril 2020, et que 26 % des établissements ont été affectés par les mesures.

Selon Wüest Partner, environ 29 % des baux, ce qui représente près de 27 % du montant total des loyers, ont été affectés par les mesures de la Confédération. Compte tenu de la taille globale du marché, il apparaît que chaque mois, le montant des loyers nets dus en Suisse pour l'exploitation commerciale des 113 000 locaux dont l'ouverture a été restreinte de manière directe par l'application de l'ordonnance 2 COVID 19 entre le 17 mars et le 26 avril 2020 se chiffre à plus de 530 millions de francs.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution dans le temps des montants dus pour les loyers concernés (surface bleue, échelle de droite) ; les lignes indiquent le pourcentage des loyers, des baux, des établissements et des employés affectés (échelle de gauche), des pourcentages qui plongent le 11 mai 2020. Fin juillet 2020, le montant des loyers dus se montait à 1150 millions de francs, ce qui représente une moyenne de 8,4 millions par jour pour l'ensemble de la période considérée de 137 jours.

Un impact qui varie selon les groupes considérés

Par rapport à la moyenne, les grands centres et leurs agglomérations sont plutôt moins affectés par les mesures, tandis que la périphérie l'est plutôt davantage. Par secteurs d'activité, le commerce de détail, avec des loyers dus pour un montant de 225 millions de francs par mois, est le secteur dont la part de baux affectés est la plus importante. Les services personnels sont les plus touchés en termes relatifs. L'hôtellerie-restauration est elle aussi frappée de plein fouet, les loyers dus pendant la première phase des restrictions s'élevant à 30 millions par mois dans le premier secteur, et à 95 millions dans le second. Les branches particulièrement affectées par les mesures de la Confédération ont tendance à engendrer une valeur ajoutée inférieure à la moyenne ; par ailleurs, la part représentée par les coûts de location par rapport à la valeur ajoutée créée y est supérieure à la moyenne.

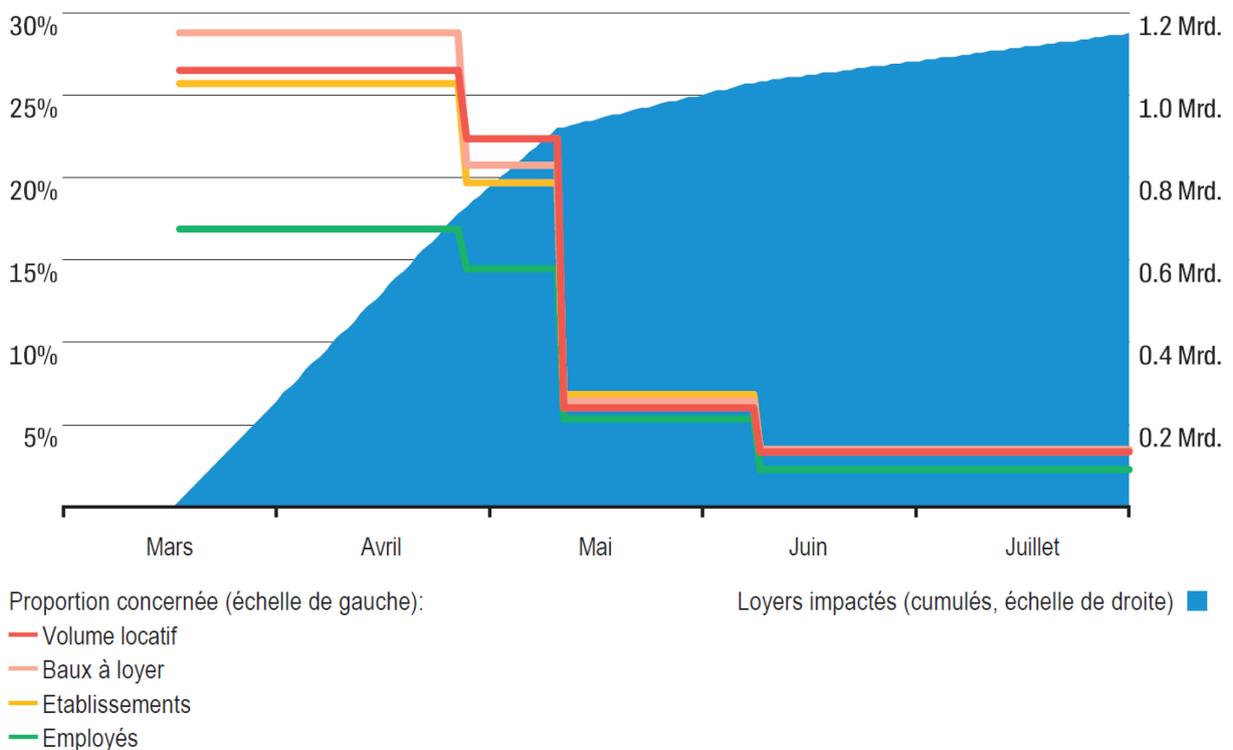
Deux sondages qui ont été réalisés permettent de penser que, tous secteurs confondus, le rapport entre les charges liées au local commercial et le chiffre d'affaires est aussi élevé pour tous les locaux, qu'ils soient loués ou occupés par leur propriétaire.

Les bailleurs doivent déduire de leurs rentrées des charges (frais d'exploitation, d'entretien et de rénovation, plus les intérêts éventuels sur le capital emprunté) qui représentent généralement entre un quart et un tiers des revenus locatifs, bien que les différences soient importantes d'un immeuble à l'autre.

L'importance des loyers commerciaux impactés par rapport à l'ensemble des revenus locatifs varie selon le propriétaire immobilier. Parmi les revenus de tous les baux d'habitation et commerciaux évalués dans la présente étude, environ 15 % proviennent de baux conclus avec des locataires qui ont dû complètement ou presque complètement cesser leur activité entre le 17 mars et le 26 avril 2020. Pour l'ensemble du marché, cette part est inférieure.

Impact de l'ordonnance 2 COVID-19

(mars - juillet 2020, état: 24 juin 2020)



Source: Wüest Partner; Données de base: OFS