

Résumé

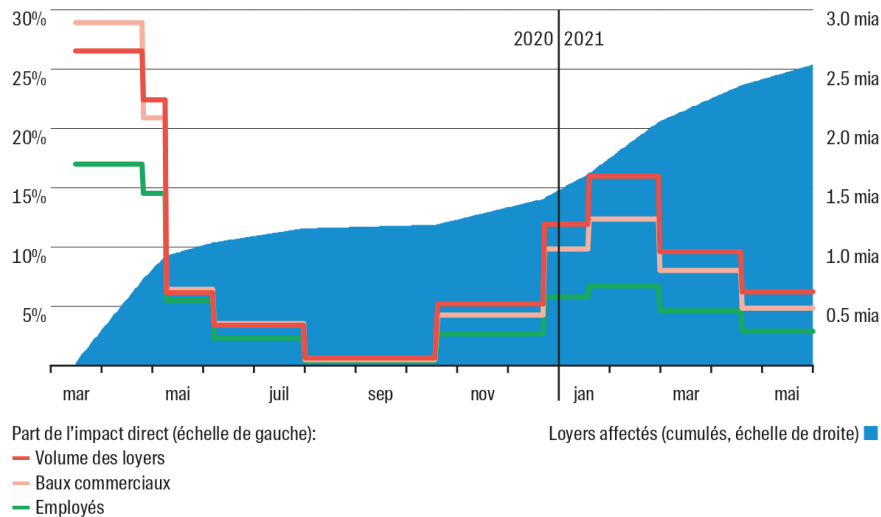
Pendant la pandémie de COVID-19, la Confédération a pris régulièrement des mesures pour contenir la diffusion du virus. En fonction de l'évolution de la situation, la vie économique et sociale a été plus ou moins restreinte. Pour savoir quelle était la proportion d'entreprises, d'employés et de baux affectés par ces mesures, l'Office fédéral du logement (OFL) a chargé Wüest Partner à l'été 2020 d'élaborer une première analyse structurelle à ce sujet.

La présente étude est une mise à jour partielle de l'analyse de l'année dernière. Elle porte sur les mesures prises par la Confédération entre octobre 2020 et mai 2021. Les restrictions les plus sévères pendant cette période ont été ordonnées entre le 18 janvier et le 28 février 2021. Selon les estimations de Wüest Partner, quelque 6,7 % des employés ont été directement touchés par les mesures prises par la Confédération durant cette phase. Une autre estimation montre par ailleurs que 15,9 % de la valeur totale des loyers et 12,3 % des baux ont été directement concernés. En multipliant cet impact relatif par les estimations pour l'ensemble du marché, on aboutit au constat clé suivant : le montant des loyers nets dus chaque mois en Suisse pour les quelque 48 000 locaux commerciaux loués dont l'exploitation a été restreinte entre le 18 janvier et le 28 février 2021 en conséquence directe de l'ordonnance COVID-19 situation particulière s'élevait à un peu moins de 320 millions de francs.

À titre de comparaison, les mesures ayant entraîné auparavant les restrictions les plus sévères ont été en vigueur entre du 17 mars au 26 avril 2020, période pendant laquelle 17,0 % des salariés (équivalents temps plein) n'ont plus eu la possibilité de poursuivre leur activité. Selon Wüest Partner, 28,9 % des baux, ce qui représente près de 26,6 % du montant total des loyers, ont été affectés par les mesures de la Confédération au plus fort des mesures d'endiguement de la première vague.

Loyers commerciaux : mise à jour de l'analyse structurelle jusqu'en mai 2021

Impact direct de l'ordonnance COVID-19 de la Confédération sur les loyers et les employés
(entre mars 2020 et mai 2021)



Source: Wüest Partner; base de données: OFS

Le graphique ci-dessus présente la cumulation dans le temps des montants dus pour les loyers concernés (zone bleue, échelle de droite). Les lignes indiquent le pourcentage des loyers, des baux de locaux commerciaux et des employés affectés (échelle de gauche). Fin mai 2021, le montant des loyers dus a atteint quelque 2,5 milliards de francs, ce qui représente une moyenne de 5,8 millions par jour pour l'ensemble de la période considérée (441 jours).

Le rapport est composé de quatre chapitres. Le chapitre 1 présente une introduction approfondie du sujet ; le chapitre 2 est consacré à la modélisation du nombre d'établissements fermés, tandis que le chapitre 3 porte sur l'estimation du volume total des loyers affectés. Le chapitre 4 résume les conclusions principales.