

# ACTEURS

## Virus immobilier (1): chic, on loue gratuit!

LORENZO PEDRAZZINI

**On peut confiner une activité, on ne peut pas spéculer sur le temps, la durée de rémission ni ses effets! Une crise, ce n'est pas une règle de trois. La prévision économique est impossible.**

Le commerce de détail est ici en première ligne. En pourcentage, ce segment représente environ 7% du rendement immobilier en Suisse. Peu et beaucoup à la fois (~ 4 milliards de loyers quand même). Les commerces sont fragmentés, particulièrement ceux de centre-ville, toujours fragiles. Le loyer, c'est une charge fixe comprise entre 20 et 30% du chiffre d'affaires (ou 80% dans le commerce de luxe). Une crise a un impact différent selon le mo-

ment de son explosion. On comprend que s'il s'agit du printemps et des temps de soldes (40% du chiffre d'affaires dans la confection), cet élément est bien plus corrosif que si la crise éclatait en été.

Le loyer, payé à vide, qui plus est sur une décision de l'Etat, révèle le plus spectaculaire de l'aberration économique du moment, comme s'il fallait réagir à une guerre, un tremblement de terre, une pluie de météores. Alors, on rase gratis: bonnes âmes, trois ou quatre municipalités rosies, quelques directions de fonds, déclarations d'accords prétendus entre associations de mandataires sans droits, on aimerait suspendre le loyer, c'est l'application d'une hydroxychloroquine immobilière. Cependant, les commerces

mettront entre 6 et 18 mois pour se refaire. Allons-nous donc multiplier les coups et les pouces longtemps, avec quel argent, et de quel droit, sachant que les acteurs cités plus haut puisent leurs sous auprès de contribuables, porteurs de fonds ou propriétaires qui eux, n'ont rien promis? Un mois de gratuité de loyer, pour un commerce, c'est au mieux 2% d'économie annuelle sur les charges. Une brindille.

### Ces gratuités opportunistes

Ce virus est, pour le commerce urbain, un arrêt de mort, sans vraie réaction politique. Un secteur déjà condamné depuis des décennies par le comportement des consommateurs, la grande distribution, l'aménagement désertique des villes et internet. Fi-

Administrateur-délégué AMI INTERNATIONAL (SUISSE)



nis les bouchers, les boulangers, les poissonniers, les boutiques de fringues et les cordonniers. Resteront quelques kebabs, tateurs, barbiers, 7/7 afghans; c'est un vieil enjeu politique, social, qu'aucun tribun n'a jamais vu venir ou voulu traiter. Genève ou Zurich en temps de confinement, c'est comme Genève et Zurich, un dimanche matin: un désert sans les dunes. Il se forme dans l'opinion un sentiment de revanche, d'évidence, de justice presque, de redistribution éco-responsable, de frisson béat de décroissance bienvenue: le bailleur, comme l'actionnaire, s'est suffisamment enrichi pour passer à la caisse maintenant. C'est un acte moral, un principe qu'une prochaine initiative pourrait proposer, pourquoi pas? Ce sera bientôt

le tour des assurances, des médecins et des marchands de gaz, des épargnants surtout. Ces gratuités opportunistes, de surcroît, ne sont en rien... opportunes. Offrir, toujours sur le dos de quelqu'un, une gratuité (de loyers) ponctuelle, signifie qu'il est normal qu'une sorte de solidarité sociale, presque chrétienne, s'applique spontanément, au profit d'un effet de manche politique, tout au plus. Finis les créanciers, les débiteurs, on sera tous partenaires.

Veut-on protéger le commerce de rue, dans les villes et les bourgs? Alors, il faut bannir dans de larges rayons supérettes et supermarchés, «sur-développer»

l'accès et accepter de construire en ville de grands parkings, oublier les taxes de trottoirs, poubelles ou professionnelle et les autres joies fiscales des Communes, ouvrir sept jours sur sept (comme internet), la nuit et surtout le dimanche!

C'est ça le cadeau de bon sens, il vaut des milliards. Comme quoi, il y a d'autres évidences de «force majeure» qu'un sparadrap sur les loyers. ■

## Des taux d'intérêt encore plus bas pour encore plus longtemps

MARIE OWENS THOMSEN

Group Chief Economist INDOSUEZ WEALTH MANAGEMENT

**La crise du virus Covid-19 s'est aggravée et sera probablement plus grave que la grande récession de 2008-2009. Si c'est le cas, elle sera alors la pire crise économique depuis la Seconde Guerre mondiale.**

Après la bataille de Pearl Harbor, la position officielle de la Fed a été de collaborer étroitement avec le Trésor pour financer la guerre à moindre coût. L'objectif de la politique monétaire se concentrait sur le niveau des taux d'intérêt, et non pas sur la stabilité des prix, ni l'activité économique. Cette politique s'est progressivement assouplie mais est restée plus ou moins en place jusqu'à l'accord conclu entre la Fed et le Trésor en 1951 qui a alors rendu la banque centrale indépendante. Ce dernier accord reste en vigueur et la Fed conserve encore aujourd'hui son indépendance. Cependant, il faut constater que la taille de la dette, déjà en très forte augmentation avant la crise Covid-19, s'est encore amplifiée de manière spectaculaire cette année. Elle exercera une contrainte sur la politique monétaire et entraînera une collaboration plus explicite entre les diverses branches de la politique économique, et ce non seulement aux Etats-Unis mais d'une manière générale.

Actuellement, les dépenses gouvernementales pour tenter de compenser les pertes de revenus des citoyens et de limiter les faillites parmi les sociétés pousse-

ront potentiellement les taux d'endettement à des niveaux record. Aux Etats-Unis, la dette de l'Etat qui représentait 43% du PIB (produit intérieur brut) juste avant la Seconde Guerre mondiale a grimpé à 113% à la fin des hostilités. La tâche de gérer cette dette est rendue encore plus difficile par le fait que tous les pays matures ont déjà des taux d'endettement proches des plus hauts historiques. Pour les Etats-Unis, le ratio est actuellement de 107%.

Lors de ses opérations de marché d'après-guerre, la Fed achetait donc des bons du Trésor pour éviter que le taux d'intérêt ne dépasse son objectif. Le bilan de la Fed a augmenté de quelque 5%

LA DETTE DES ETATS DEVRAIT BATTRE DES NOUVEAUX RECORDS, AINSI QUE LA TAILLE DES BILANS DES BANQUES CENTRALES.

du PIB nominal (produit intérieur brut) en 1928 à 20,2% à la fin du conflit. Ce ratio était encore plus élevé pendant la Grande dépression, à 23%. Cette fois-ci, la Fed entre dans la crise avec un bilan qui représente déjà 20% du PIB nominal, et sa taille est vouée à battre tous les records compte tenu de l'ampleur de la débâcle.

A la fin de la guerre, les gouvernements ont dû s'atteler à réduire la dette. Les Etats-Unis ont réussi à ramener le ratio dette-sur-PIB de 113% à 32% en 1975.



Un des facteurs qui a permis ce désendettement a été que les taux réels (corrégés pour l'inflation) sont restés essentiellement négatifs pendant ces 30 années. Des taux d'intérêts négatifs constituent une sorte de subvention pour tous ceux et celles qui s'endettent, et un impôt sur toute épargne. L'action aurait ainsi pu se faire aussi côté fiscal, d'une manière transparente et sur le budget de l'Etat, mais avec des complications politiques évitables.

Quelles sont les leçons à tirer? Nous devrions nous attendre à une nouvelle ère de collaboration entre les institutions de politique économique, avec des discussions à anticiper sur le sujet de l'indépendance des banques centrales. La dette des Etats devrait battre des nouveaux records, ainsi que la taille des bilans des banques centrales. La solution se trouvera en toute probabilité dans des taux d'intérêts nominaux très bas, et très vraisemblablement négatifs, et ce pendant très, très longtemps. ■

XAVIER COMTESSE

**La crise du coronavirus a nécessité une réorganisation des entreprises. Certains avaient déjà commencé ce processus de télétravail depuis longtemps.**

Discussion avec Christian Brunier, directeur général des Services industriels de Genève (SIG) qui est l'une des entreprises pionnières en la matière en Suisse romande.

**Comment concrètement les choses ont changé pour les SIG (travail à distance, intervention sur le terrain, mobilisation tank force etc.)?**

Depuis plusieurs semaines, SIG a activé son plan de gestion de crise. Cela implique notamment que nos plans de continuité d'activités, qui sont régulièrement testés depuis 10 ans, ont été mis en place. Cela nous permet de garantir la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la chaleur, de traiter les eaux usées, les déchets, d'assurer l'éclairage public et la fibre optique.

Depuis le début de la crise, SIG met tout en œuvre pour protéger la santé de ses collaborateurs. A titre d'exemple, nous avons immédiatement arrêté tous les chantiers où les normes sanitaires ne pouvaient pas être respectées scrupuleusement.

SIG compte 1700 collaborateurs et nous sommes jusqu'à 1100 à télétravailler en simultané, ce qui est techniquement remarquable. Cela est possible car, depuis plusieurs années, nous avons mis en place un programme nommé EquiLibre, une nouvelle culture

MANUFACTURE THINKING

de travail pour mieux équilibrer sa vie professionnelle et sa vie privée; et promouvoir le travail à la confiance. Ce programme permet notamment de pouvoir travailler où l'on veut, au meilleur moment, de la façon la plus efficace, simplement grâce aux technologies portables.

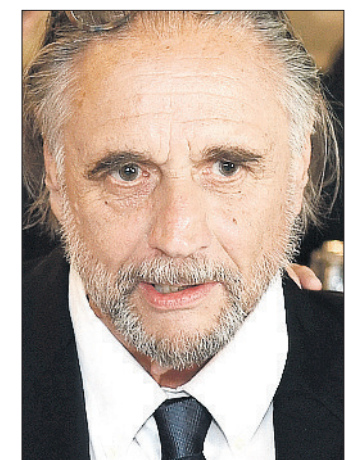
Nous avons également adopté différentes dispositions spéciales en termes de RH, notamment pour celles et ceux qui ont des problèmes de garde d'enfants.

**Est-ce que vous allez continuer à utiliser ces nouvelles techniques de travail, de management après la crise? et comment?**

Dès 2013, SIG a développé le projet-pilote intitulé EquiLibre, qui testait notamment la possibilité de travailler à distance. EquiLibre, c'est également l'horaire à la confiance et la gestion du travail par objectif. Ce projet a suscité l'adhésion de nombreux collaborateurs-trice-s et nous permet aujourd'hui de faire face à cette terrible crise, de pouvoir continuer à travailler et à délivrer nos services à nos 250.000 clients.

Depuis que nous avons développé EquiLibre, nous avons constaté de nombreux effets positifs, comme l'augmentation de la productivité, une motivation accrue, ainsi que la réduction de la durée et du nombre de trajets pour les collaborateurs-trice-s, donc moins de stress dans les embouteillages ou les transports publics.

Nous sommes convaincus que ce mode de travail va s'imposer, car c'est du «gagnant-gagnant», pour l'employeur et pour l'employé-e.



Il n'est plus envisageable aujourd'hui d'astreindre au travail un-e collaborateur-trice durant 8 heures derrière un bureau attribué, comme au siècle passé, alors que les technologies mobiles se développent.

**Peut-on imaginer des changements plus profonds?**

Ces méthodes de travail plus flexibles peuvent, si elles se généralisent, clairement avoir un impact sur notre mobilité. En travaillant au meilleur moment et dans le lieu le plus adapté, sans l'obligation de venir toujours au même endroit aux mêmes heures, les déplacements chutent et s'effectuent au moment le plus favorable. Si toutes les entreprises faisaient la même chose, les problèmes de mobilité seraient résolus instantanément dans toutes les villes du monde. C'est l'une des solutions fortes! En laissant les véhicules professionnels aux collaborateurs-trice-s sans les obliger à les ramener tous les jours au siège, les kilomètres effectués ont chuté de 7000 à 10000 par véhicule/an. Efficace! ■