

## Benchmarks des loyers des cabinets de physiothérapie

### Résumé de Physioswiss

sur la base d'un rapport de Wüest Partner, 16.02.2023



Photo: © Schuldis – AdobeStock

## **Situation initiale – Données actuelles nécessaires**

Physioswiss a commandé une étude à Wüest Partner afin d'obtenir les données les plus actuelles sur les coûts des loyers dans le domaine de la physiothérapie. Ces données comprennent le loyer médian du cabinet et sa taille. Ces données sont nécessaires pour pouvoir calculer avec précision les frais d'entretien d'un cabinet. En tant qu'entreprise de conseil, Wüest Partner est spécialisée dans la collecte et le traitement sur de nombreuses années des données relatives aux loyers. Pour estimer les loyers, elle s'appuie sur différentes bases de données. D'une part, elle évalue systématiquement depuis des années les annonces de surfaces commerciales dans les médias imprimés et en ligne (les loyers proposés). D'autre part, elle dispose depuis vingt ans d'un aperçu de nombreux contrats de location de surfaces commerciales (les loyers existants). L'analyse réalisée pour Physioswiss utilise en premier lieu ces loyers existants issus des contrats de location. Pour décrire l'évolution des loyers, les loyers proposés sont également pris en compte.

## **Données – Loyers proposés et loyers existants**

Wüest Partner évalue systématiquement les annonces immobilières pour les appartements en location, les appartements en propriété et les maisons individuelles. Sur la base de ces données, des spectres de prix d'offre sont déterminés pour chaque commune de Suisse et présentés trimestriellement. Ces loyers proposés se basent sur l'évaluation de 500 000 objets individuels proposés chaque année sur le marché. Cela correspond pratiquement à un recensement complet des données de la presse écrite et de toutes les sources Internet pertinentes. Les loyers proposés sont des loyers nets (sans les charges) en CHF par mètre carré de surface utile principale (SUP) et par an (CHF/m<sup>2</sup>a).

Les données des contrats de location sont utilisées pour les loyers existants. Grâce à ses activités d'évaluation, Wüest Partner dispose de données très détaillées sur les immeubles ainsi que sur les contrats de location qui s'y rapportent. Les loyers existants sont indiqués en tant que loyers nets (sans les charges) en CHF par mètre carré de surface utile et par an (CHF/m<sup>2</sup>a). Pour une partie de ces contrats de location, des données sur les charges sont également disponibles. La base de données contient donc au total 4119 contrats de location de cabinets de physiothérapie ainsi que d'activités similaires (cabinet médical, psychothérapie, centre de fitness ou autres) avec des données sur les loyers.

## **Résultats – Coûts médians des loyers et surface de cabinet**

Les loyers proposés pour les surfaces commerciales ont augmenté de 8% au cours des sept dernières années. Le loyer brut typique pour les cabinets de physiothérapie est de 233 CHF/m<sup>2</sup>, charges comprises. Le prix varie assez fortement entre les grands centres et la périphérie (env. CHF 180/m<sup>2</sup> – env. CHF 280/m<sup>2</sup>). Les loyers des cabinets de physiothérapie sont donc à peu près équivalents à ceux des appartements à louer de 3,5 pièces, et légèrement inférieurs à ceux des autres cabinets médicaux. La taille des cabinets de physiothérapie varie entre 50 et 300 m<sup>2</sup>, la taille médiane des cabinets est d'environ 124 m<sup>2</sup>. Les loyers des centres de fitness sont légèrement inférieurs à ceux des cabinets de physiothérapie, mais la surface médiane d'un centre de fitness est environ 75% plus grande. Les loyers ne varient pas seulement selon la région, mais aussi selon le type d'aménagement des immeubles. La majeure partie des cabinets de physiothérapie sont loués dans un aménagement de base. Pour environ trois quarts des cabinets, les loyers sont adaptés à l'indice des prix à la consommation.

## **Conclusion Physioswiss – l'Association des physiothérapeutes suisses**

Le loyer médian d'un mètre carré dans un cabinet de physiothérapie est d'environ 233 CHF par an. Pour un cabinet de 124 m<sup>2</sup> en médiane, cela représente un loyer annuel d'environ 28 900 CHF, charges comprises. Les frais de location représentent donc une part relativement importante des coûts annuels d'un cabinet. Cette preuve est importante pour Physioswiss en ce qui concerne les négociations sur les tarifs et la valeur du point, car les coûts effectifs doivent à chaque fois être justifiés.

Les frais de location devraient être couverts par le tarif, comme tous les frais occasionnés par la fourniture d'une prestation physiothérapeutique. Comme il est prouvé que les coûts ont fortement augmenté au cours des dernières années, cela n'est plus le cas aujourd'hui.

### **Évolution des coûts des loyers**

Selon Wüest Partner, les loyers proposés pour les surfaces commerciales ont augmenté de huit pour cent au cours des sept dernières années. La forte augmentation des coûts de location se reflète également dans les données de Physioswiss: le dernier relevé de 2015 (avec des données de 2011 à 2015), également réalisé par Wüest Partner, calculait un loyer médian de 180 CHF/ m<sup>2</sup> – mais sans les charges. Si l'on compare ce chiffre aux loyers actuels sans les charges (203 CHF/ m<sup>2</sup>), cela correspond à une augmentation des coûts de treize pour cent.

La plupart des contrats de location conclus par les physiothérapeutes avec leurs bailleurs prévoient une adaptation du loyer à l'indice des prix à la consommation. Avec le relèvement du taux hypothécaire de référence, il faut s'attendre à ce que les loyers des cabinets de physiothérapie augmentent à nouveau. Cela aggrave encore la charge financière des physiothérapeutes.

### **Un besoin d'agir urgent**

Il est urgent d'agir pour que tous les coûts occasionnés par la fourniture de prestations soient couverts par le tarif. Physioswiss demande aux partenaires tarifaires et aux autorités de faire face à la réalité tarifaire en physiothérapie et d'introduire ensemble des améliorations.