



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR

Office fédéral du logement OFL
Grundlagen Wohnen und Immobilien

Berne, le 21 décembre 2022

Troisième rapport relatif au monitoring des loyers commerciaux

Le point à l'été 2022 sur les loyers commerciaux à la suite de la pandémie de COVID-19



Table des matières

1	Contexte	3
2	Situation économique	3
3	La situation concernant les loyers commerciaux	4
3.1	Appréciation générale de la situation	4
3.2	Ententes entre locataires et bailleurs	6
3.3	Effets à long terme de la pandémie et des mesures prises	8
4	Conclusion	10
5	Annexe	11
-	gfs.bern, COVID-Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. (Annexe 1).	

1 Contexte

L'éclatement de la pandémie de COVID-19 au début de l'année 2020 a entraîné la prise de diverses mesures au niveau fédéral et dans les cantons. Ainsi, des entreprises ont été fermées et les activités de secteurs entiers ont été temporairement suspendues, d'où la principale difficulté causée par la pandémie de COVID-19 dans le domaine des loyers commerciaux, à savoir la gestion des loyers de locaux qui ne pouvaient pas être utilisés, ou seulement de manière restreinte, parfois pendant des semaines, voire des mois.

Cette situation a poussé le Conseil fédéral à confier au Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) le 8 avril 2020 déjà la tâche de suivre la situation dans le domaine des loyers commerciaux en collaboration avec le Département fédéral des finances (DFF). Le 7 octobre 2020, le Conseil fédéral a présenté un premier rapport relatif au monitoring des loyers commerciaux à la suite de la pandémie de COVID-19¹. Ce document présentait la situation depuis le début de la pandémie jusqu'à la mi-septembre 2020. Dans le cadre de ce rapport, il a été procédé pour la première fois à une estimation de la structure et du volume des loyers commerciaux en Suisse. Cette analyse préalable était nécessaire en vue de chiffrer la part concernée par les fermetures temporaires. Par ailleurs, une enquête a été menée auprès des entreprises des branches particulièrement touchées par les fermetures ainsi qu'auprès des bailleurs ; elle a montré l'impact qu'ont eu les fermetures ordonnées sur la situation des loyers.

Un deuxième rapport de monitoring, daté du 30 juin 2021, a porté sur la situation des loyers commerciaux dans le contexte de la pandémie de COVID-19 entre l'automne 2020 et mai 2021² en réitérant les analyses – estimation des loyers concernés et sondage des entreprises. En outre, des enquêtes ont été réalisées auprès des cantons et des grandes villes afin de connaître les mesures de soutien qu'ils avaient adoptées.

Le présent rapport de monitoring, le troisième, analyse la situation à l'été 2022, après la levée de toutes les mesures. Pour cette raison, certaines questions des rapports précédents ont été adaptées (comme celle sur l'estimation des loyers concernés). Ce troisième rapport présente pour l'essentiel les résultats d'une nouvelle enquête menée auprès des entreprises durant l'été 2022, donc après la levée de toutes les mesures prises pour endiguer la pandémie de COVID-19.

Le présent rapport a pour objectif de dresser le bilan de la situation des loyers commerciaux après un peu plus de deux ans de pandémie de Covid-19 et de mettre en lumière les effets à long terme de la pandémie et des mesures prises sur la situation des loyers commerciaux.

2 Situation économique

La reprise de l'économie suisse s'est poursuivie au 2^e trimestre conformément aux prévisions, quand bien même de manière moins dynamique qu'escompté. La croissance du PIB a été portée par le secteur des services. Les dépenses de consommation dans les loisirs, l'hôtellerie-restauration et les voyages, notamment, se sont fortement accrues après la levée des mesures sanitaires. Les indicateurs conjoncturels actuels donnent cependant à voir un tableau mitigé. Au niveau international, d'importants indicateurs pointent un affaiblissement de la dynamique. En Suisse, les indicateurs conjoncturels ont globalement évolué de manière plus positive que dans de nombreux autres pays. Ainsi, les indices des directeurs d'achat (PMI) de l'industrie et des services continuent à indiquer une expansion. Cependant, l'appréciation faite par les ménages de l'évolution globale de l'économie, en particulier, s'est encore assombrie.

L'évolution favorable du marché du travail devrait continuer de soutenir la consommation ces prochains temps, car l'inflation reste relativement modérée en Suisse, ce qui devrait permettre à certaines

¹ Voir communiqué de presse du Conseil fédéral du 7 octobre 2020 : www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/communiques.msg-id-80620.html

² Voir communiqué de presse du Conseil fédéral du 30 juin 2021 : [Coronavirus : loyers commerciaux – le Conseil fédéral prend acte d'un nouveau rapport](#)

branches de l'économie intérieure de poursuivre leur redressement. Le contexte international difficile devrait par contre avoir un effet de frein toujours plus marqué sur les branches de l'industrie exportatrice qui sont sensibles à la conjoncture.

Concernant la suite, l'évolution conjoncturelle dépendra principalement de l'évolution de l'économie mondiale et de l'approvisionnement énergétique. Le Groupe d'experts de la Confédération pour les prévisions conjoncturelles estime dans ses prévisions de septembre qu'il n'y aura pas de pénurie grave d'énergie entraînant des arrêts de production généralisés. Dans ce contexte, le Groupe d'experts table sur une croissance de 2,0% en 2022 (PIB corrigé des événements sportifs). La révision à la baisse des prévisions de juin (2,6%) est également due au fait que, selon les derniers chiffres, la reprise économique en 2021 a été plus vigoureuse qu'on ne le pensait, si bien que les potentiels de rattrapage sont dans l'ensemble moins importants.

En septembre, le Groupe d'experts a nettement revu à la baisse sa prévision de croissance pour 2023, à 1,1% (PIB corrigé des événements sportifs ; prévision de juin : 1,9%). Du fait de la forte dynamique des prix et du resserrement de la politique monétaire, l'évolution de la demande extérieure d'ici la fin de l'horizon de prévision devrait être moins vigoureuse que prévu en juin, ce qui freinera l'activité de l'industrie d'exportation suisse. En Suisse aussi, l'inflation devrait en outre être plus importante qu'escompté en raison de l'augmentation des prix de l'énergie (prévision d'inflation revue à la hausse, à 3,0% pour 2022 et à 2,3% pour 2023), ce qui devrait brider la demande intérieure.

3 La situation concernant les loyers commerciaux

L'institut gfs.bern a été chargé par l'Office fédéral du logement (OFL) de réaliser auprès des entreprises la nouvelle enquête visant à dresser un état des lieux en ce qui concerne les loyers commerciaux. Cette enquête fait suite à celles de 2020 et 2021 qui avaient donné lieu aux deux premiers rapports de monitoring. La méthodologie est restée la même ; toutefois, les questions ont été en partie adaptées.

L'enquête a été adressée à 6000 sociétés établies en Suisse, actives soit dans des branches touchées par des interdictions d'activité en raison de la lutte contre la pandémie de COVID-19, soit dans la location immobilière. En tout, 1299 entreprises ont participé à l'enquête entre le 24 juin et le 2 août 2022.

3.1 Appréciation générale de la situation

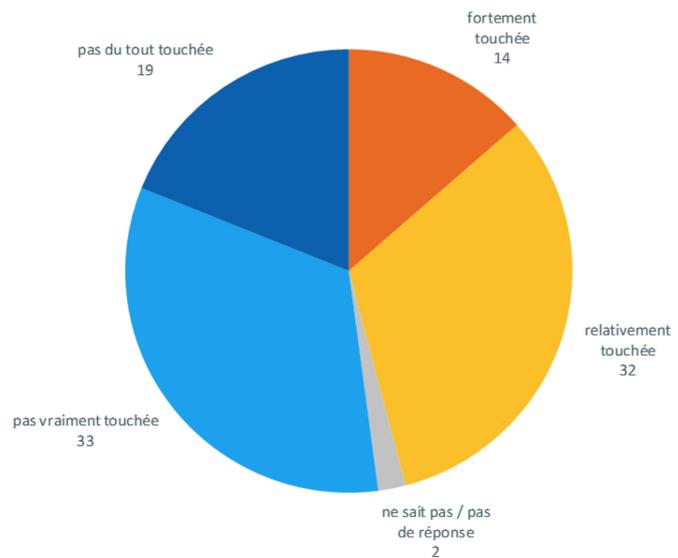
À l'été 2022, la majorité des entreprises (64%) estimaient que la crise liée au COVID était surmontée pour le moment, mais que la situation s'aggraverait à nouveau en hiver. Elles n'étaient que 13% à penser que la crise du COVID était définitivement réglée. Une proportion encore plus faible (10%) jugeait que la crise était tout autant d'actualité qu'à ses débuts en 2020.

Les entreprises devaient également indiquer dans quelle mesure elles étaient encore touchées par la crise du COVID au moment de l'enquête. Bien que toutes les mesures eussent été levées depuis plusieurs semaines au moment de l'enquête, seulement 19% des entreprises interrogées ne se sentaient pas du tout touchées par la crise ; 33% ne se sentaient plutôt pas touchées, 14% se sentaient (toujours) très touchées, et 32% plutôt touchées. Comme on pouvait s'y attendre, ce sentiment était moindre parmi les entreprises actives dans la location immobilière.

Impact de la crise du COVID sur l'entreprise

« Dans quelle mesure votre entreprise est-elle encore touchée par la crise du COVID-19 à l'heure actuelle ? »

Entreprises touchées, en %



© gfs.bern, OFL, loyers commerciaux, juin/juillet 2022 (N = 1299)

Le graphique suivant montre dans quelle mesure les entreprises ont eu des difficultés à s'acquitter de leur loyer. Il apparaît qu'à l'été 2022, la situation s'est presque totalement apaisée par rapport au pic de la crise. Si 38% des entreprises avaient eu alors de la difficulté à verser leur loyer, elles n'étaient plus que 14% dans ce cas à l'été 2022, une proportion à peine supérieure à avant la crise (8%).

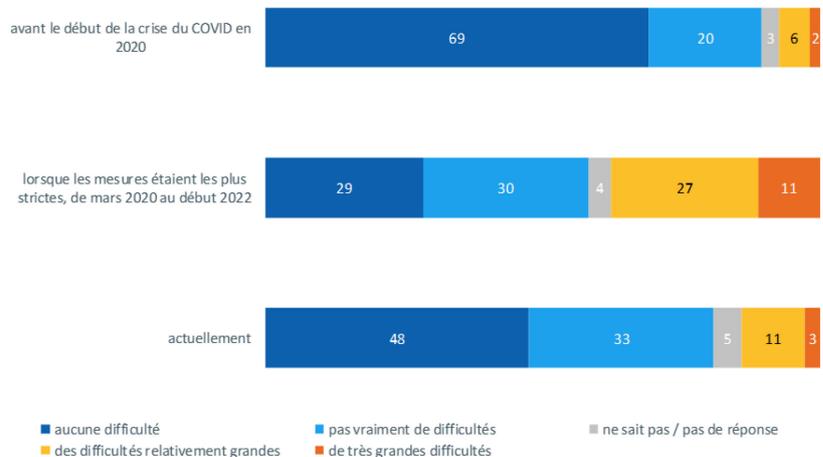
Difficultés à verser le loyer

« Nous aimerions maintenant aborder votre situation de location avant la crise du COVID-19. Avant le début de la crise du coronavirus au printemps 2020, aviez-vous des difficultés à payer le loyer de vos locaux commerciaux ? »

« Passons à présent à votre situation de location lorsque les mesures de lutte contre le COVID-19 étaient les plus strictes, de mars 2020 au début 2022. Pendant cette période, avez-vous éprouvé des difficultés à payer le loyer de vos locaux commerciaux à un moment ou un autre ? »

« Pour terminer, nous voudrions examiner votre situation de location actuelle, quelque temps après que les mesures de lutte contre le COVID-19 les plus strictes, appliquées de mars 2020 au début 2022, ont été levées. Avez-vous actuellement des difficultés à payer le loyer de vos locaux commerciaux ? »

Entreprises concernées (principalement locataires), en %



© gfs.bern, OFL, loyers commerciaux, juin/juillet 2022 (n = 788 pour chaque question)

L'impression est confirmée par les bailleurs de surfaces commerciales. Le pourcentage de ceux déclarant enregistrer des pertes de loyer est passé de 13% au plus fort de la crise à seulement 3%, ce qui correspond grosso modo à la situation d'avant la crise. Dans l'ensemble, les pertes de loyer paraissent même être moindres à l'été 2022 qu'avant la crise du COVID.

Pertes de loyer

« Nous souhaiterions maintenant examiner votre situation en tant que bailleur avant le début de la crise du coronavirus: à quelle fréquence survenaient les problèmes suivants avant le début de la crise du COVID au printemps 2020 ? »

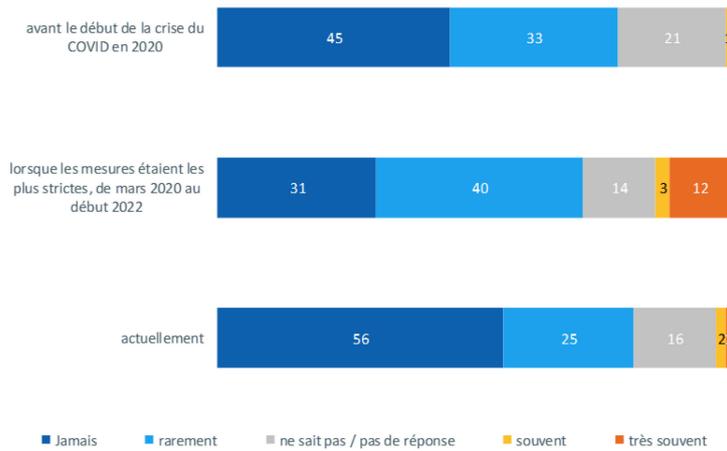
« Passons à présent à votre situation en tant que bailleur lorsque les mesures de lutte contre le COVID-19 étaient les plus strictes, de mars 2020 au début 2022. Pendant cette période, à quelle fréquence survenaient les problèmes suivants ? »

« Maintenant, nous nous intéressons encore à votre situation actuelle en tant que bailleur, avec une certaine distance par rapport à l'époque des mesures COVID les plus strictes. Quelle est la fréquence actuelle des... »

Pertes de loyer

Entreprises concernées
(principalement bailleuses), en %

© gfs.bern, OFL, loyers commerciaux, juin/juillet 2022 (n = 153 pour chaque question)



Le bilan est très similaire lorsqu'on interroge les bailleurs sur les retards de loyers, les résiliations et les non-reconductions de baux, et les entreprises propriétaires de leurs locaux sur leurs difficultés à payer les charges liées à ces derniers.

3.2 Ententes entre locataires et bailleurs

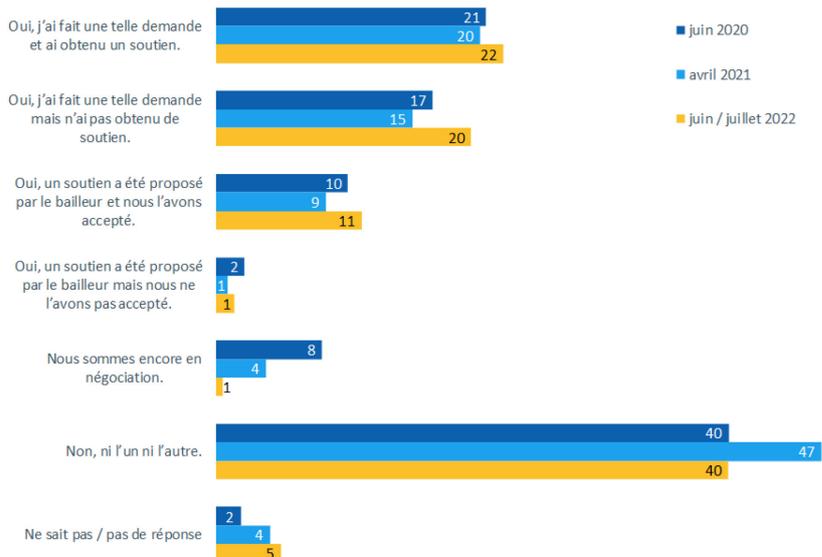
Les entreprises ont également été interrogées sur les accords passés entre locataires et bailleurs. La majorité des premiers ont répondu à l'été 2022 qu'un arrangement avait été soit conclu (33%) soit sollicité, mais refusé (20%). Ces chiffres sont en légère augmentation par rapport aux deux enquêtes précédentes, ce qui était attendu étant donné que la question posée lors de cette dernière enquête couvrait la durée totale de la pandémie.

Disposition du bailleur à accepter / à proposer un arrangement pour le loyer

« Depuis le début de la crise du COVID-19, en mars 2020, avez-vous demandé à votre bailleur de faire preuve de compréhension concernant le loyer pour vos locaux commerciaux ou le bailleur vous a-t-il spontanément proposé des concessions, un soutien ? Veuillez prendre en compte dans votre réponse non seulement un éventuel geste financier mais également toute autre forme de soutien. »

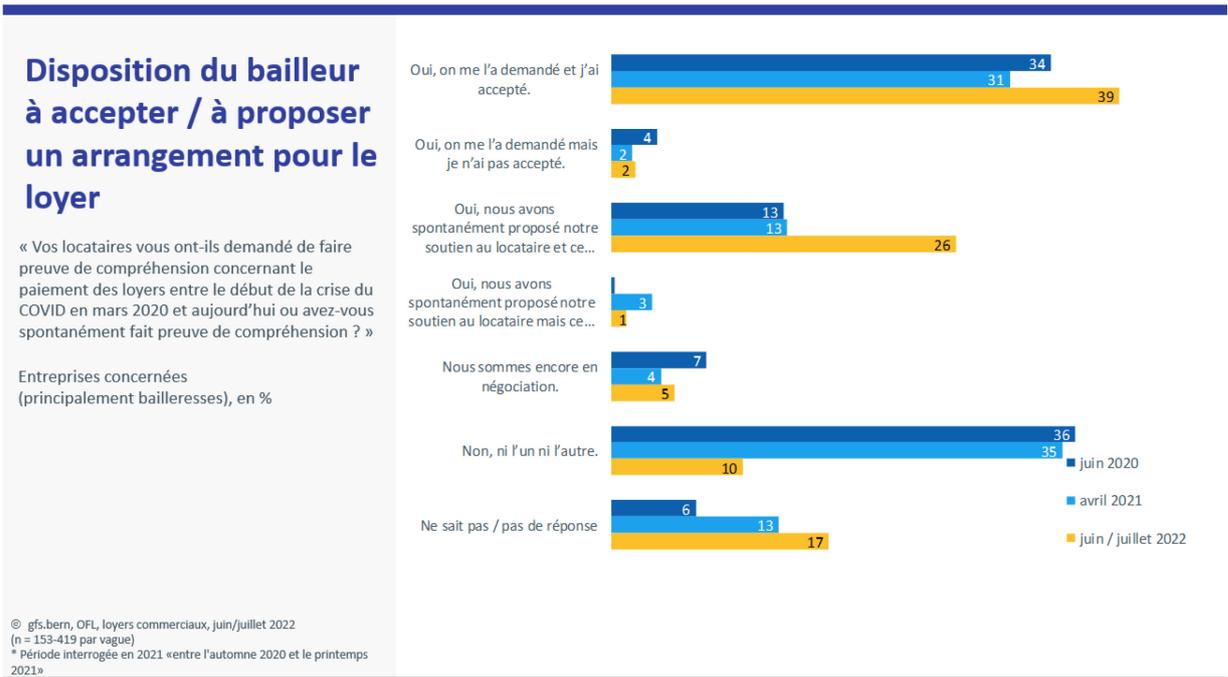
Entreprises concernées
(principalement locataires), en %

© gfs.bern, OFL, loyers commerciaux, juin/juillet 2022 (n = 788-1280 par vague)
* Période interrogée en 2021 «entre l'automne 2020 et le printemps 2021»



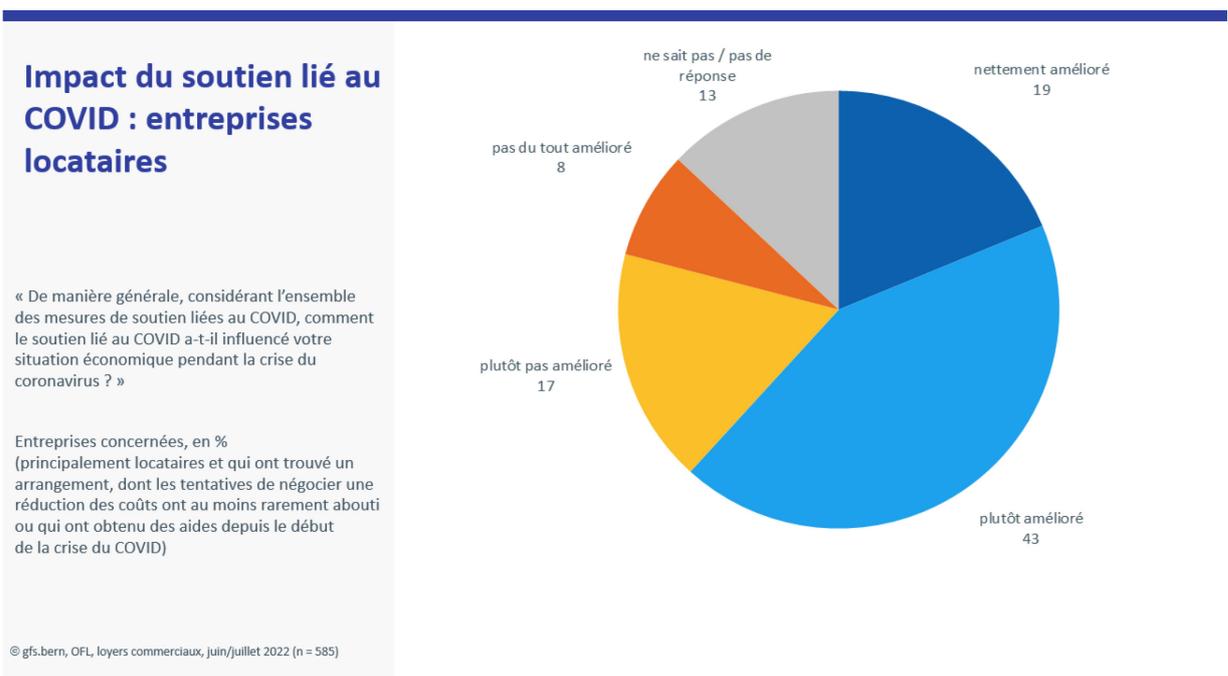
Les entreprises locataires ont bien plus rarement négocié avec d'autres créanciers, puisqu'elles ne sont que 15% dans ce cas, un chiffre à comparer aux 8% des entreprises propriétaires de leur locaux à

l'avoir fait. Lorsque de telles négociations ont été menées, elles ont été relativement souvent couronnées de succès, à savoir dans 56% des cas.



Le tableau qui se dégage lorsque l'on interroge les bailleurs sur la question des ententes entre parties est similaire, hormis que ces derniers indiquent plus souvent qu'un accord a pu être trouvé. Cette différence s'explique probablement par le fait que de nombreux bailleurs comptent plusieurs locataires et qu'ils ont sans doute indiqué qu'un accord a été trouvé lorsque cela été le cas avec au moins un de leurs locataires.

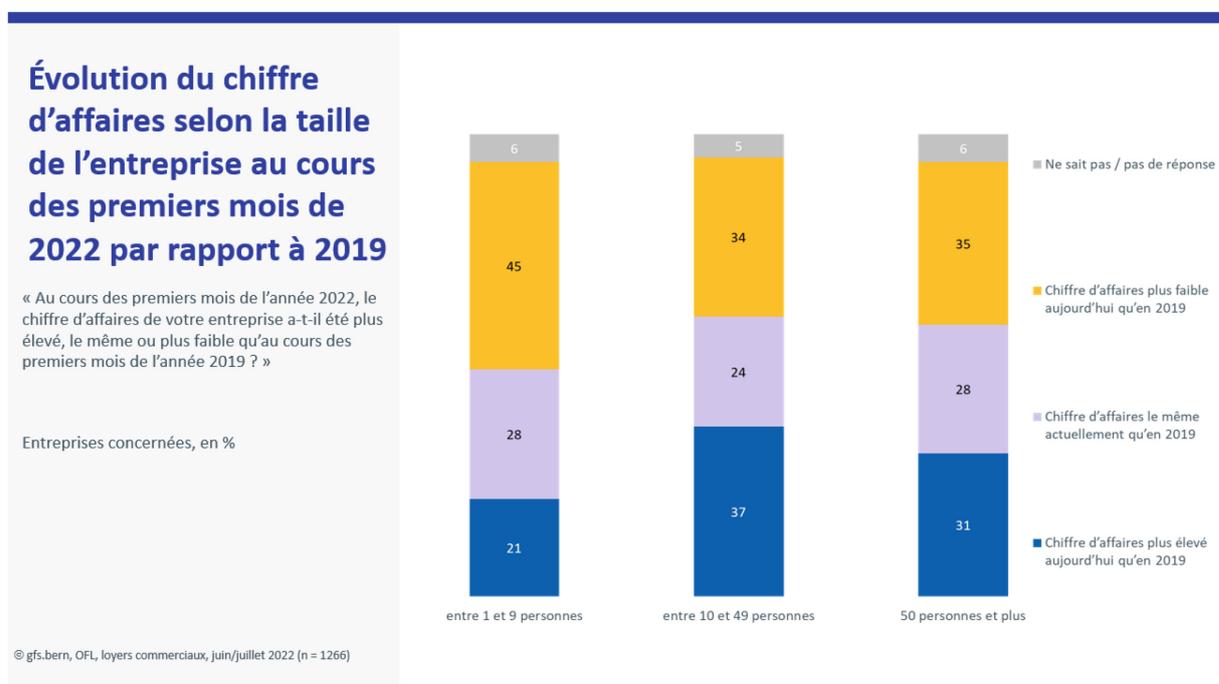
Le plus souvent, c'est une réduction de loyer qui a été négociée (dans 79% des cas). Les reports de loyer (16%), les adaptations de loyer (10%) et les paiements échelonnés (4%) ont été moins fréquents. Concernant les réductions de loyer, il s'agissait généralement d'accords à court terme : un tiers d'entre elles correspondaient à un loyer mensuel, un autre tiers à deux loyers mensuels, et, dans 28% des cas, elles se situaient entre 3 et 6 mois de loyer, sur la durée totale de la pandémie.



Les mesures de soutien de l'État et les accords entre bailleurs et locataires ont grandement contribué à la détente de la situation des loyers commerciaux constatée au chapitre 3.1. Au total, 62% des entreprises locataires ont indiqué que ces mesures avaient contribué à plutôt améliorer (43%) ou à nettement améliorer (19%) leur situation. Elles n'ont été que 25% à juger que les mesures et les accords n'ont pas du tout (8%) ou guère (17%) amélioré leur situation.

3.3 Effets à long terme de la pandémie et des mesures prises

Pour identifier les éventuels effets à long terme de la pandémie, on a demandé aux entreprises comment elles jugeaient leur situation économique par rapport à 2019, maintenant que toutes les mesures ont été levées. D'une manière générale, elles sont plus nombreuses à estimer que leur situation économique s'est dégradée au cours de ces trois dernières années. Seulement, il n'a pas été possible de déterminer dans quelle mesure la hausse des prix de l'énergie ou la pénurie de main-d'œuvre qualifiée jouent un rôle à cet égard. Quoi qu'il en soit, seulement 12% des entreprises interrogées estiment que leur situation est nettement meilleure et 17% plutôt meilleure, alors que 11% d'entre elles la considèrent comme nettement moins bonne, et 26% comme plutôt moins bonne. Fait intéressant, on constate de grandes différences entre régions linguistiques : la proportion d'entreprises qui estiment que la situation économique s'est améliorée est bien plus élevée en Suisse romande (22%), et surtout en Suisse italienne (35%), qu'en Suisse alémanique (8%).



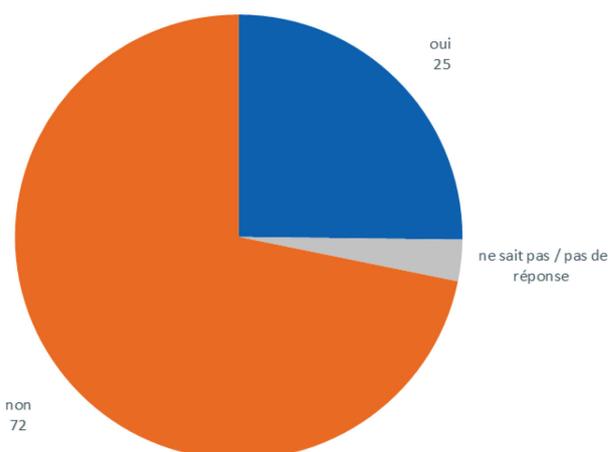
Par ailleurs, il ressort de l'enquête que la situation reste (encore) difficile pour les petites entreprises de moins de 10 salariés : 45% d'entre elles annoncent une baisse de leur chiffre d'affaires au cours des premiers mois de 2022 par rapport aux premiers mois de 2019, un pourcentage qui s'établit à 34% en ce qui concerne les entreprises de 10 à 49 employés et à 35% chez les entreprises de 50 employés ou plus. Le rapport est exactement inverse quant aux entreprises qui déclarent avoir vu leur chiffre d'affaires augmenter au début de l'année 2022 : il est de 21% pour celles qui comptent moins de 10 salariés, de 31% jusqu'à 50 salariés et de 37% pour les entreprises plus grandes.

Près des trois quarts des entreprises dont le chiffre d'affaires a baissé font un lien direct avec la crise du COVID ; une majorité des entreprises (64%) dont le chiffre d'affaires a augmenté avance la même explication.

Endettement lié à la crise du COVID

« Votre entreprise a-t-elle dû s'endetter davantage à cause de la crise du COVID-19 ? »

Entreprises concernées, en %



© gfs.bern, OFL, loyers commerciaux, juillet 2022 (N = 1299)

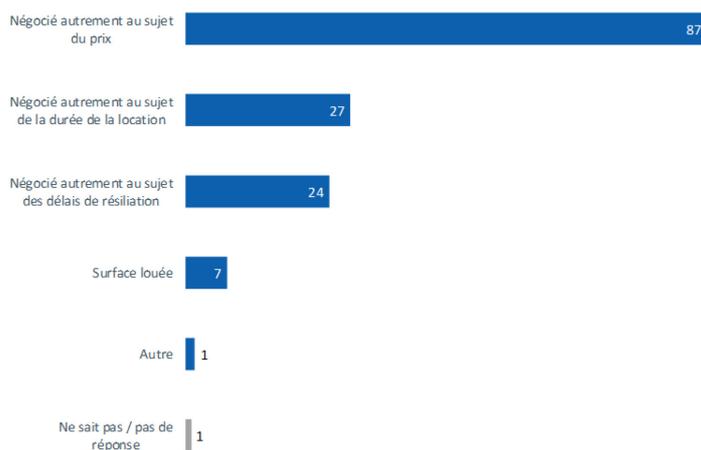
Les effets de la crise continuent à se faire sentir au niveau de l'endettement des entreprises. Un quart des entreprises interrogées ont indiqué s'être endettées davantage en raison de la crise du COVID. Les entreprises de la restauration et du commerce de détail, avec respectivement 44% et 38%, sont particulièrement concernées. La majeure partie des entreprises nouvellement endettées en raison de la crise du COVID n'ont pas encore pu rembourser leurs dettes (42%) ou seulement partiellement (48%). Elles n'étaient que 8% à avoir restitué entièrement les sommes dues à l'été 2022.

Si 19% des entreprises qui n'ont pas encore réussi à le faire estiment pouvoir rembourser dans un délai d'une année, la majorité (71%) pense qu'il leur faudra plus de temps. 10% des entreprises encore endettées indiquent qu'elles ne réussiront pas à effacer leur ardoise.

Changement dans la manière de négocier en tant que locataire

« Parmi les aspects suivants, pour lesquels avez-vous négocié d'une autre manière que vous l'auriez fait normalement sur la base de l'expérience vécue pendant la crise du COVID-19 ? »

Entreprises concernées, en % (principalement locataires et qui négocient différemment leur bail sur la base de l'expérience vécue pendant la crise du COVID)
Plusieurs réponses possibles



© gfs.bern, OFL, loyers commerciaux, juin/juillet 2022 (n = 52)

La crise semble également avoir provoqué des changements durables dans le domaine des loyers commerciaux. 36% des entreprises locataires interrogées indiquent qu'elles négocient désormais différemment leur bail depuis la crise du COVID, qu'il s'agisse du prix (87%), de la durée (27%) ou encore

des délais de résiliation (24%). Ces indications données par les entreprises locataires sont largement corroborées par les observations des bailleurs.

4 Conclusion

La situation s'est largement détendue en ce qui concerne la problématique des loyers commerciaux. Le constat rejoint les estimations du groupe de travail sur les loyers commerciaux, auquel les résultats de l'enquête ont été présentés à l'occasion d'une conférence téléphonique le 7 novembre 2022. Indéniablement, les mesures de soutien de l'État ont joué un rôle important.

Au plus fort de la crise, une part notable d'entreprises locataires ont réussi à s'entendre avec leur bailleur sur des facilités de paiement des loyers. La troisième enquête a, comme les deux premiers rapports de monitoring, confirmé que lorsque les parties se sont efforcées de trouver une solution, elles ont plus souvent réussi qu'échoué à s'entendre. Les arrangements ont porté sur des montants relativement faibles. Pour les deux tiers des entreprises qui sont parvenues à un accord, celui-ci a été de l'ordre de deux mois de loyer maximum au cours des plus de deux années qui se sont écoulées depuis le début de la pandémie.

Bien que la situation se soit apaisée, il est possible d'affirmer que la pandémie de COVID-19 a entraîné des effets durables sur le marché des baux commerciaux. De nombreuses entreprises locataires ne négocient plus leur bail de la même manière. Par ailleurs, un nombre important d'entre elles ressortent affaiblies financièrement de la crise, ce dont elles se seraient certainement passées maintenant qu'une nouvelle crise débute. Toutefois, cette fragilité financière relative d'une partie des entreprises, que l'enquête a mise en évidence, est peut-être aussi la contrepartie au fait qu'au plus fort de la pandémie, elles ont été bien moins nombreuses à faire faillite que les années précédentes. Dès lors, il convient de s'attendre à un certain effet de rattrapage.

5 Annexe

- gfs.bern, COVID-Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral. (Annexe 1).