



**Les mesures de soutien COVID ont été utiles mais
n'ont pas réglé tous les problèmes des entreprises**
Les ententes entre parties au bail et les mesures
jouent un rôle central

À l'attention de l'Office fédéral du logement (OFL)

gfs.bern
Menschen. Meinungen. Märkte.

Équipe de projet

Urs Bieri : Co-responsable

Jonas Kocher : chef de projet

Marco Bürgi : chef de projet junior

Ronja Bartlome : collaboratrice scientifique en Science des données

Berne, le 2 septembre 2022

Résumé

Situation de départ et méthode

Au printemps 2020, l'arrivée de la pandémie de COVID-19 en Suisse a nécessité la mise en œuvre de mesures strictes visant à contenir sa propagation. Les commerces ont notamment été fermés durant deux périodes prolongées.

L'Office fédéral du logement (OFL), associé au Secrétariat d'État à l'économie (SECO) et à l'Administration fédérale des finances (AFF), a commandité un monitoring pour mieux comprendre la situation des locataires et des bailleurs dans ce contexte.

À l'heure actuelle (été 2022), toutes les mesures strictes et les restrictions ont été levées : il est donc maintenant possible de dresser un bilan sur la question des baux commerciaux durant la crise du COVID-19. La présente étude propose une analyse rétrospective globale et met ainsi un terme au monitoring.

Les résultats se fondent sur une enquête représentative menée auprès de 1299 entreprises établies en Suisse : ont été interrogées des entreprises actives dans des branches affectées par l'interdiction de travail due à la pandémie et directement (en tant que locataires de locaux commerciaux) ou indirectement (en tant que bailleuses de surfaces commerciales) confrontées au problème. Un questionnaire a été donné à remplir par un membre de la direction entre le 24 juin et le 2 août 2022, et a été complété en ligne dans la plupart des cas (*Computer-assisted web interviewing*). Lorsqu'une lettre de rappel a été envoyée, le questionnaire y était joint sous forme imprimée.

Comme dans le deuxième sondage de la série, l'échantillonnage inclut des entreprises comptant moins de cinq employés. L'échantillon brut de 6000 entreprises est représentatif ; la méthode des quotas a été appliquée afin que, dans chaque groupe pertinent (taille, région et branche), un nombre minimum d'entreprises soit interrogé.

Constatactions

Bien que les mesures de lutte contre le COVID-19 ne soient actuellement plus en vigueur, les effets de la crise se font encore ressentir chez près de la moitié des entreprises (46% se considèrent encore «plutôt» ou «très» affectées). Seule une entreprise sur cinq est complètement libérée des conséquences de la pandémie (19%). De manière générale, davantage d'entreprises locataires de locaux commerciaux que d'entreprises bailleuses subissent encore les répercussions de la crise du COVID-19. Une grande majorité (64%) estime que si la crise est passée, la situation se détériorera à nouveau durant l'hiver.

De nombreuses entreprises ont eu recours aux mesures prises par la Confédération et les cantons pour gérer le problème des baux commerciaux durant les restrictions liées au COVID-19. Parmi les instruments mis en place par les autorités, ceux que les locataires ont le plus employés ont été les indemnités en cas de réduction de l'horaire de travail (RHT), suivis des allocations pour perte de gain et des crédits transitoires. En définitive, les instruments de la Confédération et des cantons, conjugués aux ententes trouvées directement entre les locataires et leur bailleur, ont manifestement eu un impact positif. En effet, pour la plupart des locataires, la situation concernant le paiement de leur loyer s'est apaisée. Actuellement, 81%

des locataires n'ont «pas» ou «plutôt pas» de difficulté à acquitter leur loyer commercial, ce que confirment les entreprises touchées par la pandémie essentiellement en tant que bailleuses, qui indiquent que la situation est revenue à celle qu'elle était avant la pandémie en ce qui concerne les problèmes de règlement de loyers.

Dans l'ensemble, beaucoup d'entreprises arborent une attitude optimiste : 58% d'entre elles jugent leur situation plutôt bonne, et 11% l'estiment même «très bonne». À l'inverse, un cinquième des entreprises la considèrent comme «plutôt mauvaise». Les entreprises bailleuses sont particulièrement satisfaites de leur situation actuelle. Les mesures de soutien COVID ont souvent contribué à surmonter la crise : pour 62% des locataires ayant reçu une aide de l'État sous une forme ou une autre, leur situation durant la crise s'est «plutôt» ou «considérablement» améliorée grâce à ce soutien.

Un peu plus de la moitié des locataires d'un local commercial rapportent qu'ils ont demandé à leur bailleur de trouver un accord concernant le paiement du loyer lorsque les mesures de lutte contre le COVID-19 étaient en vigueur, voire que le bailleur leur a spontanément proposé un tel arrangement. Les demandes d'entente ont abouti dans un peu plus de 50 % des cas selon les locataires. D'autre part, 65% des bailleurs ont trouvé un accord avec leurs locataires.

Du côté des locataires comme de celui des bailleurs, la plupart des offres et des demandes ont porté sur une réduction de loyer, tandis qu'il a bien plus rarement été question d'étendre le délai de paiement ou d'introduire un paiement échelonné. Souvent, les diminutions de loyer ont été conclues pour une période restreinte de quelques mois: deux tiers des remises convenues entre locataires et bailleurs ont représenté un ou deux mois de loyer depuis le début de la crise en 2020. À noter que, très souvent, le geste consenti n'a pas dû être remboursé: 85% des locataires n'ont pas eu besoin de rembourser leur bailleur lorsqu'ils ont conclu avec lui un arrangement à l'amiable.

Bien que, dans l'ensemble, la situation se soit détendue, il reste tout de même un nombre significatif d'entreprises confrontées à des difficultés. Lorsqu'elles comparent leur situation actuelle avec celle d'avant la pandémie, les entreprises qui considèrent qu'elle a empiré sont plus nombreuses que celles qui déclarent avoir vu une amélioration (37% ont répondu «plutôt» ou «clairement» moins bonne, alors que 29% ont coché «plutôt» ou «clairement» meilleure). En outre, une majorité relative d'entreprises a vu son chiffre d'affaires reculer par rapport à 2019, tandis qu'un quart des entreprises n'a pas constaté de changement et un autre quart a relevé une augmentation. Comme l'année dernière déjà, les petites entreprises de moins de 10 employés déclarent plus fréquemment souffrir d'une baisse du chiffre d'affaires que les plus grandes.