

Publication du rapport relatif au monitoring des loyers commerciaux

Depuis mars 2020, le Conseil fédéral s'est penché à plusieurs reprises sur la situation des loyers commerciaux en relation avec les fermetures liées à la pandémie de COVID-19. À cet égard, il a toujours défendu une approche non interventionniste dans les rapports de droit privé entre locataires et bailleurs. Le 8 avril 2020, il a cependant chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) de procéder, en collaboration avec le Département fédéral des finances (DFF), à un monitoring de la situation en matière de loyers des locaux commerciaux. Il a pris acte de ce rapport le 7 octobre 2020.

Le rapport parvient notamment aux résultats suivants. L'analyse structurelle réalisée par Wüest Partner chiffre à quelque 390 000 le nombre des baux commerciaux en Suisse pour un volume total de loyers estimé à 2 milliards de francs par mois. A cela s'ajoute 1,2 milliard de loyers « virtuels » des entreprises exerçant leur activité dans leurs propres murs. Pendant la période des mesures les plus restrictives, entre le 17 mars et le 26 avril 2020, quelque 113 000 baux ont été concernés par les fermetures ordonnées par le Conseil fédéral. Les loyers cumulés des surfaces commerciales touchées s'élèvent à 530 millions de francs par mois, ce qui correspond à 27 % du montant total des loyers.

Un sondage de gfs.bern parvient à la conclusion que la proportion de locataires ayant des difficultés à s'acquitter de leur loyer en raison des fermetures ordonnées est passée de 6 à 33 % pendant la durée du confinement, un phénomène qui se manifeste avant tout en Suisse romande et

au Tessin. Par ailleurs, il ressort de cette enquête que la majorité des locataires et des bailleurs ont pris les choses en main et se sont efforcés de trouver une solution, et l'ont trouvée le plus souvent. Le rapport entre les arrangements à l'amiable et les discussions qui n'ont pas abouti est de 3 pour 2 du côté des locataires et de 9 à 1 de celui des bailleurs. L'immense majorité des accords ont été conclus avant la décision du Parlement en juin 2020 de charger le Conseil fédéral d'élaborer et de lui présenter une réglementation légale dans le domaine des loyers commerciaux. Dans près de trois quarts des cas, l'entente a porté sur une réduction de loyer.

La conjoncture évoluait jusqu'à présent dans le sens d'une reprise rapide et robuste. Le nombre des faillites d'entreprises et les statistiques des organes de conciliation se situent actuellement dans la fourchette habituelle, voire en dessous du niveau de l'année précédente.

À la lumière de ces constats, le Conseil fédéral est parvenu à la conclusion qu'il n'y a guère, à l'heure actuelle, d'indices pointant des difficultés globales et généralisées dans les domaines des loyers commerciaux, ce qui n'exclut pas pour autant la possibilité de situations insatisfaisantes dans des cas précis. En fonction de l'évolution de la pandémie la situation pourrait rapidement s'aggraver.

Le Conseil fédéral a malgré tout chargé l'Office fédéral du logement de maintenir le groupe de travail sur les loyers commerciaux et de procéder à des échanges avec les cantons sur d'éventuels soutiens dans le domaine du conseil et de l'information.

Le rapport figure en annexe du communiqué de presse du 7 octobre 2020, disponible ici:

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/das-bwo/informationen/medienmitteilungen.msg-id-80620.html>