



Les frais de loyer créent davantage de difficultés pour les entreprises

Les ententes entre parties au bail et les mesures gardent une place centrale

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

gfs.bern
Menschen. Meinungen. Märkte.

Résumé

En Suisse, la fermeture complète des commerces et des restrictions de capacité pendant deux périodes relativement longues (confinements) ont été ordonnées en vue de lutter contre la pandémie de coronavirus. Malgré les restrictions imposées par les autorités, les baux des locaux commerciaux sont restés en vigueur.

La présente étude a été commanditée par l'Office fédéral du logement (OFL) dans l'optique du monitoring de la situation des locataires et des bailleurs dans le contexte de la pandémie de COVID-19. Elle vient compléter un premier sondage publié à l'été 2020. Les résultats de l'étude sont basés sur une enquête représentative menée auprès de 1728 entreprises actives en Suisse dans des branches directement affectées par l'interdiction de travail due à la pandémie. Ont été interrogées en outre des entreprises indirectement confrontées au problème en tant que bailleuses de surfaces commerciales. Le sondage a été effectué entre le 9 avril et le 3 mai 2021.

La majorité des entreprises (71 %) qui sont locataires des locaux commerciaux qu'elles occupent ont subi une baisse de leur chiffre d'affaires en 2020. Les entreprises jusqu'à 50 employés ont enregistré plus fréquemment un recul du chiffre d'affaires que les plus grandes. Pour près de la moitié des entreprises touchées, l'impact est supérieur à 20 % du chiffre d'affaires annuel.

Une majorité de locataires déclarent n'avoir eu aucune difficulté à verser le loyer de leurs locaux commerciaux avant le premier confinement au printemps 2020. Manifestement, la situation s'est détériorée au cours de la pandémie. Le pourcentage d'entreprises qui disent avoir du mal à s'acquitter de leur loyer a presque quadruplé depuis le début du premier confinement.

Pour les entreprises, la charge représentée par le loyer a clairement augmenté depuis le début de la pandémie. La moitié des locataires indiquent avoir soit demandé à leur bailleur de faire preuve de compréhension concernant le loyer pendant le confinement soit avoir reçu une offre dans ce sens de leur propriétaire. Le taux d'arrangements à l'amiable pour ceux qui ont cherché une entente est resté à un niveau comparable à celui du début de l'été 2020. En outre, environ une entreprise sur cinq négocie des réductions de coûts ou de factures non seulement avec son bailleur, mais aussi avec d'autres créanciers. Plus une entreprise est grande, plus elle sera susceptible de chercher à négocier des réductions de coûts. Il est toutefois intéressant de noter que la taille de l'entreprise n'est pas un facteur décisif de succès des négociations.

Très peu de locataires ou de bailleurs ont agi en coordination avec d'autres personnes ou se sont fait conseiller quant à la marche à suivre. Le degré d'organisation des locataires a diminué au cours de l'année dernière, contrairement à ce qui se passe chez les bailleurs.

Une majorité des entreprises interrogées ont eu recours à une forme d'aide fédérale ou autre entre l'automne 2020 et le printemps 2021 (c'est-à-dire autour du deuxième confinement). Les soutiens les plus courants ont été les indemnités en cas de réduction de l'horaire de travail, les allocations pour perte de gain et les crédits de transition.

Parmi les entreprises interrogées, une sur cinq a sollicité des aides pour cas de rigueur, que 71 % d'entre elles ont effectivement obtenues. Par rapport à la période sur laquelle portait le premier sondage, au printemps 2020, la part des entreprises ayant demandé des aides a diminué. Les mesures prévues par les cantons restent bien moins sollicitées que le soutien de la Confédération.

Concernant l'avenir, la situation économique à venir semble être envisagée à nouveau d'un œil un peu plus optimiste. Néanmoins, une proportion considérable d'entreprises (38 %) s'attend à ce que la situation se détériore. 21 % d'entre elles estiment que la situation n'évoluera pas au cours des 12 prochains mois, et 26 % sont convaincues qu'elle va s'améliorer.

Une année après le premier confinement, environ la moitié des entreprises interrogées partent du principe que les baux existants seront maintenus dans leur forme actuelle.