



Note de Service

Coûts de la motion 20.3142 pour les bailleurs

Date : 8 mai 2020
A : Membres de la CER-CN
Copie a :

Numéro du dossier : BWO-574.1-11/2/55

1. Situation de départ

Le Conseil national a accepté le 5 mai 2020 la motion 20.3142 CER-CN « Loyers dans la restauration. Pour que les locataires ne doivent que 30 pour cent de leur loyer » avec 103 voix contre 77 (et 15 abstentions). Cette motion demande que les restaurants et autres établissements fermés par l'ordonnance COVID 2 ne doivent en principe que 30 % du loyer à leur propriétaire – ceci pour la période pendant laquelle ils doivent rester fermés en raison des mesures du Conseil fédéral. En même temps, la motion demande au Conseil fédéral d'examiner la création d'un fonds pour les cas de rigueur du côté des propriétaires.

Le Conseil des États a également accepté la motion, bien que sous une forme modifiée : Selon cette version, les entreprises et les indépendants de tous les secteurs dont le loyer brut d'un bien loué ne dépasse pas 8'000 CHF devraient bénéficier d'une réduction de loyer de 5'000 CHF par mois pendant deux mois. Ceci si elles devaient fermer ou réduire leur activité en raison de l'ordonnance COVID 2. Les frais annexes restent dus. Un fonds pour les cas de rigueur de 20 millions de francs doit être examiné. En outre, les accords déjà conclus doivent rester valables.

2. Remarque préliminaire

Comme les données sur les loyers commerciaux sont rudimentaires ou inexistantes, l'impact potentiel d'un tel régime doit être estimé sur la base de certaines hypothèses. Pour ce faire, la direction s'appuie sur les estimations de Wüest Partner.

3. Principaux résultats

- La mise en œuvre de la motion (version CE) entraînera **des pertes d'environ 244 millions de francs** de la part des propriétaires (y compris le fonds pour les cas de rigueur du côté des

Office fédéral du logement OFL
BWO Martin Tschirren
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Adresse postale : 2540 Grenchen
Tél. +41 58 481 8666, Fax +41 58 480 9110
martin.tschirren@bwo.admin.ch
<https://www.bwo.admin.ch>



bailleurs, qui est proposé par la motion). Mesuré en termes de revenus annuels des baux commerciaux, ce chiffre est légèrement inférieur à 2 %.

- Pour **sept des huit entreprises et indépendants (un peu moins de 88 %)** qui sont en location et qui sont concernés par les mesures de l'ordonnance COVID 2 (environ 80'000 baux commerciaux), le règlement conduit à une exonération totale ou partielle du loyer.

4. Informations complémentaires

Selon les estimations de Wüest Partner, les baux commerciaux (dans les secteurs de la vente, de l'hôtellerie et du commerce) en Suisse comprennent au total environ 203'000 baux avec un volume d'environ 1,1 milliards de francs par mois. Environ 40 % de tous les baux, soit 41,4 % des revenus locatifs (équivalent à 455 millions de francs), sont concernés par le confinement.

Sur les quelque 80'000 baux concernés, 80 % (soit environ 64'000) paient un loyer inférieur à 5'000 CHF, tandis que 8 % (soit environ 6'300) paient un loyer compris entre 5 000 et 8 000 CHF. Les 64'000 baux concernés, dont le loyer mensuel maximum est de 5'000 CHF, représentent un volume de loyers de 111 millions de CHF par mois. Les 6'300 locataires concernés, qui paient un loyer entre 5'000 et 8'000 francs, devraient bénéficier selon la motion d'une réduction de loyer de 5 000 francs chacun ; ce qui représente 31,5 millions de francs par mois.

En outre, la motion précise que les accords déjà conclus restent valables, c'est-à-dire qu'ils ne sont pas couverts par le présent règlement – à moins que l'accord ne le prévoit explicitement; dans ce cas, c'est le règlement qui s'applique. Selon les informations fournies par l'Union Suisse des professionnels de l'Immobilier (USPI) le 5 mai 2020, les propriétaires du canton de Vaud ont déjà renoncé à environ 2,5 millions de francs de loyer. Extrapolé à l'ensemble de la Suisse (le canton de Vaud compte 9,4 % de la population suisse), on peut supposer qu'un total de 20 millions de francs de revenus d'intérêts a déjà été renoncé jusqu'à présent et ne peut plus être comptabilisé pour une intervention réglementaire.

Cela conduit au résumé suivant :

Volume des loyers pour les entreprises concernées : loyers inférieurs à CHF 5 000 par mois	110,5 mio.
Volume des loyers des entreprises concernées : loyers entre CHF 5 000 et 8 000 par mois	31,5 Mio.
Volume total des loyers des entreprises concernées par mois	142 Mio.
Hypothèse : demande maximale de 2 mois (selon la motion)	284 Mio.
Accords déjà conclus (extrapolation) – état au début mai 2020	-20 Mio.
Fonds pour les cas de rigueur	-20 Mio.
TOTAL	244 Mio.