

Prise de position

20.3161 - Motion

Loyers commerciaux

(déposée par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats le 28 avril 2020)

1. Enjeux

La motion demande au Conseil fédéral de prendre en particulier les deux mesures suivantes :

1. Exonération des loyers : les petites entreprises et les travailleurs indépendants dont le loyer brut ne dépasse pas 5000 francs par mois doivent bénéficier d'une exonération totale de leur loyer net pendant une période de deux mois.

2. Pour les loyers mensuels supérieurs à 5000 francs, un système d'incitation devrait favoriser l'entente entre le bailleur et le locataire. Si le bailleur et le locataire conviennent de réduire le loyer dû à un tiers, la Confédération paiera un tiers du loyer brut, mais au maximum 3000 francs, pendant une période de deux mois.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter la motion.

3. Motifs

Depuis le début de la crise, la FRI et l'USPI Suisse ont régulièrement invité les bailleurs à négocier avec les locataires commerciaux des solutions équitables et de bon sens tenant compte de la diversité des cas individuels. Les bailleurs n'ont en effet aucun intérêt à précipiter des faillites d'entreprises pour se retrouver en fin de compte confrontés à des locaux vacants. Les bailleurs ne sauraient donc tout simplement refuser d'entrer en matière sur des demandes de locataires. Et les locataires ne sauraient tout simplement décréter la grève des loyers.

En revanche, une solution étatique appliquée de façon indifférenciée à tous les locataires et bailleurs commerciaux du pays n'a aucun sens. Elle peut même conduire à des résultats inéquitables voire arbitraires.

La proposition de supprimer l'obligation de payer les loyers dus pendant deux mois si ceux-ci ne dépassent pas 5000 francs par mois s'attaque principalement aux bailleurs privés alors que ceux-ci doivent eux-mêmes assumer des charges, comme les intérêts hypothécaires, les impôts, les salaires des concierges et les frais de maintenance des ascenseurs. En revanche, les grands investisseurs institutionnels, qui ne mettent que très rarement des locaux en location pour un loyer mensuel brut de 5000 francs, ne seraient guère touchés. Il s'agit d'une inégalité de traitement inadmissible.

S'agissant de la prise en charge par la Confédération d'un tiers des loyers dus si ceux-ci sont supérieurs à 5000 francs par mois, la proposition n'est guère réaliste sur le plan politique, d'autant moins que la Confédération serait amenée à devoir verser des contributions à fonds perdu notamment à des grands investisseurs institutionnels.