

20.3451 - Motion

Loyers commerciaux des restaurants et autres établissements concernés par la fermeture. Pour que les locataires ne doivent que 40 pour cent de leur loyer

(déposée par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national le 12 mai 2020)

20.3460 Motion

Loyers commerciaux des restaurants et autres établissements concernés par la fermeture. Pour que les locataires ne doivent que 40 pour cent de leur loyer

(déposée par la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats le 19 mai 2020)

1. Enjeux

Les deux motions, qui ont un contenu identique, demandent au Conseil fédéral de prendre des mesures pour que les exploitants de restaurants et d'autres établissements fermés par les autorités fédérales pour combattre la propagation du Coronavirus ne doivent à leur bailleur que 40% du loyer pour la période pendant laquelle ils ont dû rester fermés. Les deux motions précisent que la réglementation devra s'appliquer aux locataires dont le loyer ne dépasse pas les 20'000 francs par mois et par objet loué. Parallèlement, le Conseil fédéral est chargé de créer un fonds pour les cas de rigueur en faveur des bailleurs doté de 20 millions de francs.

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

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter les deux motions.

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. En effet, les situations individuelles sont très variables. Il y a des bailleurs (en particulier les bailleurs privés) qui ne sauraient renoncer à l'encaissement de 60% des loyers dus sauf à ne plus pouvoir financer leurs propres charges (intérêts hypothécaires, impôts, salaires des concierges, frais de maintenance de l'ascenseur, etc.). Il y a par ailleurs certains locataires commerciaux qui pourraient être placés dans de réelles difficultés financières s'ils devaient obligatoirement payer 40% des loyers dus sans possibilité de report de cette obligation.

S'agissant de la création d'un fonds destiné à soutenir les bailleurs, doté de 20 millions, la proposition n'est guère réaliste sur le plan politique, d'autant moins qu'il s'agirait d'une contribution versée à fonds perdu.

Si les motions étaient acceptées, les travaux de mise en œuvre dureraient au moins une année (élaboration d'un avant-projet, organisation d'une consultation publique, élaboration d'un Message au Parlement, traitement du projet par les deux Conseils). Une réglementation fédérale ne serait dès lors disponible qu'en été 2021 au plus tôt, et cela pour autant qu'aucun référendum ne soit lancé. Il vaut mieux négocier maintenant des solutions pragmatiques et équitables aux problèmes concrets qui se posent, le cas échéant en recourant aux instruments financiers incitatifs mis en place par un certain nombre de cantons, que de préparer une réglementation fédérale compliquée qui ne pourrait produire ses premiers effets que dans une année au plus tôt.