

Motion loyer commerciaux argumentation

L'épidémie de covid a conduit la confédération à fermer une majorité de commerces dès le 16 mars, certains ont pu réouvrir après 6 semaines le 27 avril et d'autres ont dû attendre le 11 mai avant d'avoir l'autorisation de réouvrir leurs portes aux clients à condition bien entendu d'avoir des plans de protection.

Ayant moi-même eu un commerce il y a quelques années, je suis sensibilisée à l'immense difficulté, voir à l'impossibilité pour un petit commerce d'honorer son loyer sans avoir pu accueillir un seul client !! Même sans être victime d'une pandémie, le loyer de mon commerce a été ma pierre d'achoppement, et je sais que tous les propriétaires de locaux commerciaux ne sont pas forcément ouverts à la négociation.

Je souhaite, au travers de cette motion, que l'Etat s'implique pour trouver une solution efficace qui atténue les effets de la pandémie pour les commerçants. Le problème de la prise en charge des loyers commerciaux couvrant la période durant laquelle il n'y a eu aucune possibilité de gain, ni même de chiffre d'affaire, est réel et ne peut être nié. Cette solution doit être concrète, pragmatique et applicable dans un délai très court !

Bien entendu l'idéal serait que bailleurs et locataires se mettent autour d'une table et trouvent des solutions ensemble sans intervention de l'Etat. Lorsque nous ne sommes pas directement concernés, le bon sens nous pousse à penser que le bailleur n'a aucun intérêt à voir son locataire partir. Malheureusement cela n'est pas toujours le cas. Un restaurateur m'a raconté avoir cherché le dialogue avec son propriétaire, il a fait diverses propositions et celui-ci a refusé d'entrer en matière. Mais notre restaurateur peut espérer qu'avec un accord proposé par l'Etat, le bailleur sera plus ouvert à la négociation.

Indépendamment de notre appartenance politique, nous souhaitons tous ici voir nos commerces rebondir et éviter à tout prix une perte de l'attractivité économique de notre région, synonyme ensuite d'une diminution des rentrées fiscales. Ce que je demande au travers de cette motion consiste à suivre l'exemple des cantons qui ont proposé un partage du loyer entre bailleur, locataire et Etat. Chacun participe à l'effort, le bailleur renonce à une partie du loyer, le locataire paie une autre partie et l'Etat complète. Cela permet au bailleur d'être sûr d'encaisser une partie du loyer ; en évitant que son locataire fasse faillite, ce qui le conduirait à retrouver quelqu'un pour louer son bien. Le locataire, pour sa part, a une charge qu'il lui est possible d'honorer, il évite ainsi les batailles juridiques et l'Etat évite que son économie dépérisse, en permettant à la population de continuer de profiter des commerces locaux... Pour certains bailleurs, par exemple ceux qui ont investi dans l'immobilier pour financer leur retraite, cette rentrée d'argent est indispensable, mais il mieux vaut renoncer à une part de celle-ci que de voir son locataire faire faillite, ce qui conduirait à de plus grande perte.

Bien que la marge de manœuvre cantonale ne permette pas de mettre en œuvre une décision contraignante dans le domaine du bail, ma motion demande à l'Etat de donner un cadre de référence clair aux locataires et bailleurs afin de privilégier une résolution à l'amiable. Nous souhaitons qu'un accord équilibré se fonde sur un partage des efforts entre locataires, bailleurs et canton soit trouvé. Plusieurs cantons ont conclu des accords sur les loyers commerciaux entre l'Etat, les propriétaires et les locataires. Prenons l'exemple de celui proposé dans le canton de Neuchâtel : le loyer hors charges est supporté à raison de 25% par le locataire, 25% par l'Etat et 50% par le propriétaire. Afin de pouvoir disposer de la part de soutien de l'Etat, le bailleur et le locataire doivent s'entendre et signer une convention.

Cet accord Neuchâtelois est un succès. Plus de 800 demandes ont été déposées. La facture supportée par le canton n'excédera pas 700'000.- frs, un montant bien en dessous des deux millions maximum qui avait été fixé par le conseil d'Etat Neuchâtelois. Le canton de Neuchâtel compte deux fois et demi plus d'habitants que le Jura. Proportionnellement, nous n'avons probablement pas le même nombre de commerces. Qui plus est, les loyers sont bien différents, mais nous pouvons tout de même estimer à partir des données neuchâteloises un ordre de grandeur de ce que pourrait nous coûter un tel projet : peut-être entre deux cents et trois cent mille francs.

À la suite du dépôt de 2 motions adoptées par le Conseil national et le Conseil des États durant la session d'été, le Conseil fédéral est chargé de présenter au Parlement un projet de loi qui répartit la prise en charge des locaux commerciaux entre locataires et bailleurs. Ce projet de loi prévoit que le locataire paie 40% du loyer et le bailleur renonce au 60%. Nous pourrions attendre la mise en place de cette formule mais vu l'aspect contraignant de cette loi et l'effort conséquent demandé au bailleur (une perte de 60% du loyer), un référendum sera probablement lancé. Nous n'avons donc aucune assurance que ce projet de lois sera mis en application. Le processus législatif sera long et ce projet risque bien de n'être d'aucune aide aux locataires pour surmonter les difficultés actuelles.

Pour les commerces qui ont fait 0 frs de chiffre d'affaires mais doivent tout de même payer la marchandise commandée mais invendue, 25% de la charge du loyer durant les semaines de fermetures du commerce ce sera peut-être encore difficile mais certainement pas impossible

Pour nos restaurateurs et nos divers commerces locaux, je vous invite à soutenir ma motion.

(Note pour moi : Le bailleur qui se trouve en grande difficulté pourra faire une demande de soutien, la confédération a prévu un fond pour répondre à des besoins particuliers, cependant le Conseil fédéral est sceptique quant à l'indemnité en cas de détresse économique du bailleur et propose donc d'y renoncer. Une situation de détresse économique est par exemple avérée lorsque le loyer est fixé uniquement sur la base des coûts ou lorsque la perte compromet l'existence économique)