

Lettre ouverte aux
propriétaires de locaux
commerciaux refusant
toute baisse de loyer
suite à la pandémie

COVID-19

03 Avril 2020

Introduction :

Si vous recevez ce document, c'est que **vous avez répondu défavorablement à la demande de réduction extraordinaire de loyer de votre locataire de local commercial**, pensant qu'il devait se débrouiller seul face à la crise de la pandémie, avec les aides insuffisantes de la Confédération.

Laissez-nous vous démontrer que **vous faites une grave erreur de calcul** sur moyen et long terme.

Il se peut en effet que vous n'ayez pas pris la mesure réelle de la situation extraordinaire que nous vivons tous, et à laquelle les indépendants, PME et entreprises plus grandes doivent faire face.

Contexte :

La **pandémie du COVID-19** est un **grave problème de santé d'envergure mondiale**. Sur le plan sanitaire, cette pandémie représente un risque majeur pour l'ensemble des populations.

Des gens sont morts, certains meurent au moment même où vous lisez ces lignes, et d'autres vont encore mourir dans les semaines et mois à venir.

Pour pallier cette pandémie extraordinaire, le conseil fédéral a été amené à prendre différentes mesures sanitaires. **En l'absence de médicament et de vaccin, les seules mesures efficaces consistent à empêcher le virus de circuler au sein de notre pays**, en réduisant drastiquement les contacts entre la population. Pour ce faire, de nombreuses contraintes ont été mises en place dont **la fermeture de nombreux commerces, ainsi que l'interdiction d'exercer de nombreux corps de métier.**

De ces mesures sanitaires, découlent **des conséquences économiques violentes** pour l'ensemble des artisans, commerçants, PME, entreprises plus importantes, ainsi que des privés.

Pour être absolument clair : **des entreprises vont fermer ; des commerçants et indépendants vont faire faillite, des employés vont perdre leur emploi**, avec toutes les conséquences que cela entraîne. C'est la réalité des mois à venir.

Aide économique :

Afin de soutenir l'économie suisse, la **Confédération a pris diverses mesures** ; mais **celles-ci ne sont de loin pas suffisantes** pour faire face à tous les frais courants des indépendants et entreprises.

Si les employeurs peuvent mettre leurs **salariés** au chômage technique, **ces derniers ne toucheront pas l'entier de leur salaire**. D'autres employés vont **perdre leur emploi**, soit par **réduction de la masse salariale** dans certaines entreprises, soit **par faillite de leur employeur**. Les salariés sont donc également directement touchés.

Au niveau des **indépendants**, les **APG ne couvrent pas les pertes, et ne maintiennent pour la majorité d'entre eux pas leur niveau de vie**. Elles ne visent qu'à indemniser une partie du salaire.

Cela signifie que **même après la levée des restrictions**, l'économie se trouvera dans une situation inédite, car **fortement réduite et instable**. Ainsi, **des entreprises qui auront pu passer la période de restrictions** sans trop de problème **risqueront malgré cela de partir en faillite** dans les quelques mois suivants, en raison de la faillite de leurs clients.

Les **prêts cautionnés par la Confédération** sont une **solution ponctuelle pour assurer des liquidités**, mais sur le long terme, **cela ne fait qu'ajouter des frais et de la dette** à des indépendants et entreprises

qui auront **déjà eu des pertes de gain violentes** en raison de leur activité réduite ou inexistantes durant les restrictions, puis en raison d'**une économie au ralenti** durant les nombreux mois suivants la levée de ces mêmes restrictions.

Partage des pertes, solidarité et empathie :

Nous comprenons tous que **les propriétaires ne sont pas responsables de cette situation**. Nous comprenons tous que **les propriétaires ont eux-mêmes leurs impératifs économiques**. Nous ne remettons pas cela en question, et **nous ne rejetons pas le problème sur vous**, mais **nous vous implorons instamment de participer** à votre niveau à l'**effort nécessaire pour sauver** des pans entiers de l'**économie** dont vous faites partie intégrante.

Justement, **malgré le fait qu'ils étaient en droit de refuser**, de nombreux propriétaires ont eu la lucidité de déduire qu'il leur était impératif d'**octroyer des baisses substantielles de loyer**, par **SOLIDARITÉ** et par **HUMANITÉ** mais également par esprit logique, afin de **prendre leur part du partage des énormes pertes économiques**, et ce **pour sécuriser leur propre survie**.

En effet, que ce soient **des propriétaires étatiques et institutionnels** (cantons, communes, fonds de pensions etc.), ou que ce soient **des propriétaires privés**, nous avons pu noter **un véritable élan de solidarité envers les locataires de locaux commerciaux**. Nous remercions d'ailleurs ces propriétaires du plus profond de nos cœurs. **Nous leur sommes très reconnaissants pour leur geste et leur sens de l'implication** pour faire face à cette crise, main dans la main avec leurs locataires commerciaux.

Pendant **il reste des propriétaires qui refusent toute baisse de loyer**. Car **même s'ils sont effectivement tenus par des impératifs économiques**, et à moins qu'ils soient de très mauvais gestionnaires, **ces propriétaires ont forcément un certain pourcentage de rendement** de leurs locaux.

Un simple calcul permet de réaliser qu'offrir une baisse de loyer de 50% sur deux mois équivaut à baisser le loyer de 8,33% sur l'année. Le fait que de nombreux bailleurs aient déjà choisi cette option, nous laisse penser que c'est **un geste tout à fait raisonnable**, et **à la portée de quasiment tous les propriétaires**, dans un esprit de solidarité dans le partage des pertes dues à cette situation inédite. Certains bailleurs étant même allés jusqu'à renoncer totalement aux loyers d'avril et mai, ce qui est un geste admirable et d'une grande responsabilité.

Ainsi, **le fait que malgré la situation dramatique que vit notre pays, certains propriétaires et bailleurs se retranchent derrière les contrats de location afin de toucher l'entier de leurs loyers** sans la moindre baisse, **démontre un manque de solidarité et d'empathie qui en ces circonstances est absolument incompréhensible en ces temps de crise**.

Certains d'entre eux poussent même leur manque d'humanité à son paroxysme en osant demander des preuves à leurs locataires commerciaux **de démarches auprès des autorités** pour toucher les éventuelles aides économiques auxquels ils ont droit. Et **le comble de l'ignominie est que certaines régies ont même demandé à leurs locataires de signer un formulaire** demandant aux caisses de compensation de **verser leurs aides aux indépendant directement à leur régie**, afin de **s'assurer qu'elles seules se sortent sans dommage de cette crise**, ce qui est un manque flagrant de confiance envers leurs locataires.

Penser plus loin que le bout de son nez :

Nous invitons les propriétaires et régies récalcitrantes et insensibles au sort de nos concitoyens à voir plus loin que la crise actuelle.

Si vous refusez de baisser les loyers vous pouvez vous préparer à la faillite de vos locataires commerciaux.

Les propriétaires qui auront participé à l'effort national visant à maintenir le maximum d'indépendants et de PME en vie auront assurément moins de pertes, car moins de locataires en faillite et donc moins de locaux vides.

Demandez-vous combien de temps il vous faudra pour relouer vos locaux commerciaux après une telle crise ; et demandez-vous également de combien vous devrez baisser vos loyers pour réussir à louer ces mêmes locaux une fois que de nombreux indépendants et PME seront partis en faillite.

Pour éviter une perte de 8,33% des loyers sur l'année (les fameux deux mois à 50% de baisse dont nous parlions précédemment, offerts par plusieurs propriétaires), **vous prenez un risque inconsidéré de perdre vos locataires en ne participant pas à leur sauvetage.**

N'oubliez pas non plus que les indépendants et PME représentent le plus gros secteur d'emploi en Suisse. Ainsi, **lorsqu'une entreprise part en faillite**, vous ne faites pas que perdre le locataire de votre local commercial ; **c'est en réalité toute l'économie qui en pâtit**, du fait que cette entreprise était forcément cliente de partenaires, qui verront ainsi leur chiffre baisser d'autant, et seront peut-être eux aussi **mis à mal par cette faillite initiale.**

Participer à l'effort de maintien de l'économie et d'aide aux entreprises vous permet de **minimiser vos propres pertes** à moyen et long terme en sécurisant la situation de vos locataires. **Il en va donc également de votre propre survie économique, que de faire votre part des efforts** nécessaires à sécuriser un maximum d'indépendants et d'entreprises.

Nous sommes tous interdépendants les uns des autres, **chaque faillite va entraîner** un affaiblissement global de l'économie, menant à **d'autres faillites et ainsi de suite**, avec un véritable effet domino.

La baisse momentanée et exceptionnelle de loyer est donc une véritable solution gagnant-gagnant, comme l'ont déjà parfaitement compris de nombreux propriétaires et gérances ; alors nous vous le demandons : pourquoi pas vous ?

Conclusion :

La plus grande erreur dans cette épreuve serait de monter les locataires contre les propriétaires et inversement, alors que **nous sommes tous victimes de la crise** de la pandémie, et que **nous sommes tous dans le même bateau.**

C'est donc forcément **ensemble** que nous pourrons **passer cette épreuve** et **redresser l'économie.**

Nous comptons sur vous !

Vos locataires commerciaux