

Jeux d'arcade : avec la crise, les locataires commerciaux font les frais de la protection étatique du secteur immobilier

Autor(en): **Genecand, Benoît**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): - **(2020)**

Heft 2288

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1024104>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

importés dépassent largement celles directement provoquées.

On pourrait enfin mentionner l'agriculture, en particulier l'élevage animal. Celui-ci dépend encore trop d'aliments non indigènes, contribuant ainsi à la déforestation et à la disparition des cultures vivrières pourtant indispensables aux populations des pays de provenance.

Tout compte fait, le bilan de l'économie helvétique s'avère moins brillant que ne le laissent apparaître les discours officiels et les brochures sur papier glacé. Une part de bien-être ici induit du mal-être ailleurs.

À terme, ce déséquilibre ne peut que nuire à la prospérité.

L'enrichissement des uns par l'appauvrissement des autres ne peut pas fonder des échanges durables.

Nous le comprendrons quand nous nous attellerons à une comptabilité prenant en compte toutes les variables qui contribuent à la richesse du pays, et non seulement celles qui valorisent la perception que nous avons de nous-mêmes.

Jeux d'arcade

Avec la crise, les locataires commerciaux font les frais de la protection étatique du secteur immobilier

Benoît Genecand - 27 mai 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/36759>

Un truc me turlupine. Pourquoi le Conseil fédéral a-t-il laissé en plan la question de l'immobilier commercial, locaux et autres arcades, en location. Pourquoi a-t-il calé sur cette thématique alors qu'il a fait flèche de tout bois durant le confinement pour régler à coup d'ordonnances tous les problèmes qui surgissaient?

Et, afin de personnaliser un peu, pourquoi avons-nous eu Alain Berset en chef de guerre omnipotent et Guy Parmelin obligé d'expliquer qu'on avait bien vu la difficulté mais que «*ne rien faire*» semblait la meilleure solution?

La thèse défendue par le ministre de l'économie est d'une grande candeur. «*Le Conseil fédéral est parfaitement conscient de la situation difficile dans laquelle*

se trouvent de nombreux locataires commerciaux.»

Mais, chant du Calimero, «*trouver des solutions dans ce domaine n'est pas chose aisée. Le droit du bail est complexe et il polarise politiquement, et ceci depuis des décennies. On constate des oppositions fondamentales, difficilement conciliables.*»

Avant de conclure: «*Le Conseil fédéral estime que sa stratégie consistant à intervenir le moins possible... doit être confirmée.*»

En résumé, conscient du problème, le Conseil fédéral préfère s'abstenir parce que c'est trop compliqué! Hum, comment dire, est-il déplacé de trouver l'argumentation un peu légère?

Voici pourtant une solution très simple qui aurait pu être mise

en place avec le monceau d'ordonnances pondues durant la crise. Décréter que toute entreprise qui demanderait un crédit Covid-19 se verrait interdire de payer la totalité de son loyer commercial. Elle devrait se contenter de verser un montant couvrant les charges d'immeuble et ne rémunérer en rien le capital investi par le propriétaire. Cela correspondrait en gros à payer 20 à 30 % du loyer.

Sainte pierre

Iconoclaste? Contraire aux garanties constitutionnelles? C'est exactement ce que prévoient les crédits et les cautionnements solidaires à la suite du coronavirus qui interdisent «*la distribution de dividendes et de tantièmes ainsi que le remboursement d'apports de capital*». Alors si

on peut le faire pour la fortune mobilière pourquoi est-ce impossible dans le cas de la fortune immobilière?

L'hypothèse explicative la plus réaliste, c'est que la Suisse souffre d'une forme de fétichisme de la propriété immobilière. Il s'agit d'un placement intouchable, quasiment sanctifié.

Une expression touchante de cet amour pour la pierre se trouve dans la déclaration de [Thomas Matter, député UDC](#): *«Hat der Vermieter mehr Schuld als der Mieter? Es sitzen doch beide im gleichen Boot. Warum soll dann der Vermieter 70 Prozent dieser Kosten tragen? Wenn schon, müsste dann der Staat kommen und sagen: "Okay, ich habe den Unfall verursacht, ich stehe hier ein"»**.

On voit ici apparaître la notion de faute. On connaît bibliquement le rapport ancestral entre faute et argent: *«Tu ne prêteras pas à intérêt à ton frère, intérêt d'argent ou intérêt de nourriture, de toute chose qui se prête à intérêt»*, dit le Deutéronome.

Chez Matter, le rapport s'inverse: non seulement il n'est plus coupable de rémunérer le capital, mais il devient nécessaire d'avoir commis une faute pour que la rémunération baisse ou cesse. Sans faute, on exige l'intervention de l'État pour garantir 100% du rendement. Que de chemin civilisationnel parcouru en deux ou trois millénaires!

L'intervention de l'État est d'ailleurs la voie empruntée par quelques cantons, surtout romands. Ils ont voulu mettre de l'huile dans les rouages en dédommageant les propriétaires qui acceptent de renoncer à tout ou partie du loyer durant le confinement.

C'est toujours plus facile de régler un différend en invitant à la table de négociation un troisième larron aux poches bien pleines. Il s'agit quand même de se poser cette question simple qui s'applique chaque fois que l'État transfère une somme d'argent à un bénéficiaire: les propriétaires qui vont toucher ces millions en ont-ils besoin?

Propriétaires: 25 millions, Colis du Cœur: un million

Pour prendre l'exemple du canton de Genève, on nous dit que la *«solution»* coûtera 25 millions aux caisses de l'État ([voir PL 12664 et 12678](#)). Argent qui atterrira dans les poches de propriétaires d'immeubles de rendement. Le même État genevois, devant l'allongement des queues aux distributions gratuites de nourriture, a débloqué un million pour les *Colis du Cœur*. Donc 25 millions pour les propriétaires immobiliers, un million pour les crève-la-faim, vous voyez le problème?

Le gouvernement cantonal semble avoir pris la mesure de cet indécent déséquilibre. Il [propose](#) désormais 15 millions en faveur des sans-papiers.

Pour revenir à Guy Parmelin et au Conseil fédéral qui veulent intervenir le moins possible, à Thomas Matter qui demande qu'on ne touche pas au rendement du patrimoine, mais aussi aux petits artisans et entrepreneurs qui tirent la langue, rappelons quand même quelques trivialités.

Il n'existe pas de constitution de fortune sans présence étatique. Il faut un système stable, la force du droit et une police pour que des individus puissent faire des réserves qui traversent les mois et les années.

Impossible dans l'état de nature du bon Jean-Jacques, où l'homme vit d'amour, d'eau fraîche et d'un bonheur paisible jusqu'à ce que *«le premier qui, ayant enclos un terrain, s'avisait de dire, ceci est à moi, et trouva des gens assez simples pour le croire...»*.

La fortune individuelle est toujours liée à l'action étatique qui la tolère, la promeut et parfois la capte.

Ce qui est vrai de manière générale est encore plus flagrant pour la fortune immobilière. Fortune basée sur la maîtrise du sol, c'est éminemment une fortune souveraine. Seul l'État décide où et combien on peut construire, se trouvant à la source de l'offre et donc de la valeur.

Ça ne tourne pas rond

Quand vous avez, comme en Suisse, une croissance économique basée sur une

forte immigration, couplée à une volonté revendiquée de limiter l'utilisation du sol, vous obtenez obligatoirement une valeur immobilière en hausse. Ajoutez à ce tableau le numéro d'équilibriste de la Banque nationale avec ses intérêts sous la barre du zéro depuis des années.

Et qui profite de ces dettes gratuites? Eh bien, évidemment celles et ceux qui investissent dans une fortune qui fait fortement usage de l'endettement. Vous avez deviné. Encore l'immobilier!

Ces diverses politiques ont une influence massive sur le prix de l'immobilier. Influence à la hausse depuis la fin du siècle dernier. Je ne me souviens pas avoir entendu qui que ce soit dire que l'État devait se restreindre et, pour reprendre les mots de Guy Parmelin, «*intervenir le moins possible*», quand son action

contribue à la constitution de substantiels patrimoines.

Soulignons aussi que les revenus du travail ont été assurés à hauteur de 80% par le biais du chômage partiel. Un taux moins élevé pour les indépendants. Un taux nul pour les forçats de l'économie souterraine.

On aurait ainsi 100% de protection pour le rendement de la fortune immobilière et une protection moindre voire nulle pour les revenus du travail. Quelque chose, à l'évidence, ne tourne pas rond.

Même Hans-Ueli Vogt, professeur de droit et autre parlementaire UDC, constate que la position maximaliste de 100% des loyers dus durant le confinement ne tiendra pas devant les tribunaux.

Le Parlement doit en juin

corriger ses atermoiements de mai (aucune solution trouvée parce que les deux chambres prétendaient avoir la bonne...). Son intervention clarifiera la situation. Et amènera plus de justice dans le paysage des conséquences économiques du Covid-19.

Mais de grâce, que la Confédération maintienne la seule part de sa motivation qui fait sens depuis le départ: pas d'argent fédéral pour dédommager les propriétaires contraint à baisser très temporairement leurs loyers!

**«Le propriétaire est-il plus fautif que le locataire? Ils sont tous les deux dans le même bateau. Alors pourquoi le propriétaire devrait-il supporter 70% de ces coûts? S'il en était ainsi, l'État devrait alors intervenir et dire: "D'accord, j'ai causé l'accident, j'assume".»*

Télétravail: miroir aux alouettes

L'essor du télétravail dû au Covid-19, un prétexte pour flexibiliser les horaires de travail?

Jean Christophe Schwaab - 03 juin 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/36800>

Face à la crise économique provoquée par le coronavirus, certains partisans de la dérégulation se sentent pousser des ailes, en particulier en matière de conditions de travail.

Certains ne font pas dans la dentelle, comme l'USAM, qui a

publié des revendications tout droit tirées d'un manifeste ultralibéral et que [l'Inde, qui abolit la protection des travailleurs](#) au prétexte de la crise causée par la pandémie, ne renierait pas: blocage des salaires et prolongation des horaires de travail. D'autres sont plus subtiles.

Ainsi, la droite vaudoise, PLR et UDC, exige une extension des horaires d'ouverture des commerces, notamment au prétexte de diluer l'affluence. Le directeur de la Fédération romande des entreprises prétend, lui, que l'interdiction du travail du dimanche «*ne correspond plus aux besoins*