



Le Conseil d'Etat

525-2021

Office fédéral du logement (OFL)
Monsieur Martin Tschirren
Directeur
Storchengasse 6
2540 Granges

Concerne : loyers commerciaux – situation dans les cantons

Monsieur le Directeur,

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Genève a bien reçu votre courrier du 6 janvier 2021 et vous remercie de lui permettre de vous exposer ce qui suit concernant les mesures de soutien que les autorités genevoises ont mises en place au paiement des loyers commerciaux.

Lois sur les aides financières destinées spécifiquement au paiement des loyers commerciaux

Dans le contexte de la première vague de la pandémie du COVID-19 au printemps 2020 et de ses conséquences sur les activités de l'ensemble des commerces et établissements, en raison des mesures sanitaires prises par les autorités cantonale et fédérale, le Grand Conseil genevois a adopté le 12 mai 2020 les deux lois suivantes :

- Loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dont le loyer excède 3 500 francs (charges non comprises) dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (L12664). Elle concerne les loyers jusqu'à 7'000 francs, respectivement jusqu'à 10'000 francs pour les établissements dédiés exclusivement à la restauration et au débit de boissons (restaurants, bars, cafés, tea-rooms).
- Loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (L12678). Elle concerne les loyers jusqu'à 3'500 francs.

Ces deux lois ont été élaborées suite à un accord conclu le 6 avril 2020 entre les milieux du secteur de l'immobilier genevois, l'association genevoise de défense des locataires et l'Etat de Genève. Cet accord avait pour objectif de soutenir les locataires dont la situation financière a été rendue difficile par les effets de la crise sanitaire actuelle dans une mesure qui ne leur permettait plus de faire face à la charge que représente leur loyer courant, en incitant les bailleurs à renoncer à l'encaissement du loyer des mois d'avril et de mai 2020 (Loi 12678) et des mois d'avril, mai et juin 2020 (Loi 12664).

Dans le cadre de la loi 12678, les bailleurs se voyaient verser une indemnité à hauteur de la moitié du montant exonéré, pour un montant maximum de 3'500 francs, charges non comprises. Dans celui de la loi 12664, les bailleurs se voyaient aussi verser une indemnité à hauteur de la moitié du montant exonéré pour un montant maximum de 7'000 francs, hors charges également, mais pour un local commercial qui a dû fermer dès le 16 mars 2020 et dont la réouverture n'a pas pu être effectuée au 27 avril 2020, en conformité avec l'article 6, alinéa 2, de l'ordonnance fédérale 2 sur les mesures destinées à la lutte contre le coronavirus (COVID-19) (RS 818.101.24), du 13 mars 2020.

Dans le contexte de la deuxième vague de la pandémie en automne 2020, le Grand Conseil a adopté le 27 novembre 2020 la loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat pour les mois de novembre et de décembre 2020 destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (L12826). Cette loi et ses modalités se basent sur un accord intervenu le 10 novembre 2020 entre les milieux immobiliers genevois et l'association genevoise de défense des locataires, semblable à celui conclu avec l'Etat au printemps 2020 évoqué précédemment. Ce dernier n'a cependant pas participé à l'élaboration de ce dernier accord, mais s'en est largement inspiré pour la rédaction de la loi.

La loi 12826 renouvelle ainsi le soutien au paiement des loyers commerciaux intervenu au printemps 2020, mis en place par les lois 12664 et 12678. Elle élargit toutefois les critères d'éligibilité ; elle vise en effet à soutenir les divers locataires commerciaux dont l'activité a été réduite d'une manière telle qu'ils ne sont pas en mesure de payer la totalité du loyer du mois de novembre, respectivement de décembre 2020. Cette mesure de soutien concerne les locataires d'un local commercial d'un loyer jusqu'à 15'000 francs maximum (hors charges), avec un mécanisme différent suivant que le loyer est inférieur ou supérieur à 7'000 francs : le bailleur est indemnisé par l'Etat à hauteur de la moitié de l'exonération consentie pour les loyers inférieurs à 7'000 francs et, pour les loyers supérieurs à 7'000 francs, à hauteur de la moitié de l'exonération consentie, plafonnée cependant à 40% du montant total, avec la condition que l'établissement ait dû fermer ou dont l'activité a été interdite en novembre 2020, respectivement en décembre 2020, par décision des autorités cantonales ou fédérales dans le cadre des mesures de lutte contre le coronavirus (COVID-19).

Le processus administratif pour mettre en œuvre cette mesure de soutien est semblable à celui mis en place au printemps 2020, à savoir la transmission aux bailleurs des demandes faites par les locataires, expédiées par les bailleurs à l'administration pour pouvoir indemniser ces derniers selon l'exonération à laquelle ils ont consenti. Toutefois, les démarches sont désormais faites entièrement de manière électronique et le traitement est automatisé, permettant ainsi à l'administration de réduire le temps de travail par rapport à celui effectué dans le cadre des lois 12664 et 12678.

Autres lois sur les aides financières pouvant couvrir le paiement des loyers commerciaux

Les autorités genevoises ont adopté d'autres mesures législatives¹ visant à soutenir les divers commerces, entreprises et indépendant-e-s suite aux décisions prises par la Confédération et le canton dans le contexte de la crise sanitaire ; ces mesures, soit pour certaines notamment le versement d'indemnités financières à fonds perdu couvrant les charges fixes incompressibles, peuvent potentiellement couvrir l'aide aux paiements des loyers commerciaux.

¹ Ces lois peuvent être consultées sur le site de l'Etat de Genève : <https://www.ge.ch/legislation/cor/main.html>.

Les lois indiquées ci-après relèvent des mesures destinées aux cas de rigueur prises par le canton de Genève et l'aide financière octroyée consiste en une participation de l'Etat de Genève aux charges fixes incompressibles :

- Lois sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée aux cas de rigueur définis par la loi fédérale COVID-19 du 25 septembre 2020 – secteur des agences de voyage (12807) – secteur de l'hôtellerie (12808) – secteur du transport professionnel de personnes (12809) – secteur des commerces et restaurants présents dans la galerie marchande de l'Aéroport international de Genève (12813), du 25 novembre 2020, ainsi que les lois sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée aux cas de rigueur définis par la loi fédérale COVID-19 du 25 septembre 2020 – secteur de l'événementiel (12802) – secteurs des forain-e-s et des magasins de souvenirs (12803), du 27 novembre 2020.
- Loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée aux entreprises visées par les lois 12802, 12803, 12807, 12808, 12809 et 12813 (12810), du 4 décembre 2020.
L'aide financière extraordinaire prévue par cette loi vise à atténuer les pertes subies entre le 26 septembre 2020 et le 31 décembre 2021 en raison de la situation sanitaire et de ses conséquences économiques, afin de préserver des emplois, des savoir-faire et des infrastructures.

Les lois suivantes permettent également d'apporter indirectement un soutien au paiement des loyers commerciaux :

- Loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée aux établissements nocturnes contraints à la fermeture dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (12783), du 1^{er} octobre 2020 et loi modifiant la loi 12783 sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée aux établissements nocturnes contraints à la fermeture dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (12825), du 27 novembre 2020.
Cette loi vise à soutenir les établissements nocturnes (discothèques, bar-dancing) qui ont été contraints de fermer depuis le 31 juillet 2020 par la prise en charge de leurs frais fixes.
- Loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée aux installations et établissements accessibles au public voués à la restauration et au débit de boissons, fermés conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 1^{er} novembre 2020, dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (12833), du 27 novembre 2020.
Il s'agit d'une aide financière extraordinaire visant à atténuer le poids des charges fixes par une indemnité forfaitaire durant la période de fermeture des installations et établissements accessibles au public voués à la restauration et au débit de boissons concernés, ordonnée par le Conseil d'Etat. L'aide financière est établie en fonction de la superficie d'exploitation destinée au service à la clientèle et octroyée à raison de 50 francs par mètre carré de surface utile, par mois, au prorata des jours de fermeture.
- Loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée aux commerces contraints à la fermeture dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) (12812), du 4 décembre 2020.
Elle a pour but d'assurer l'existence économique des commerces et activités de proximité et de limiter les conséquences économiques de la lutte contre l'épidémie de coronavirus dans le domaine des services, de la restauration, des loisirs et divertissement, de la culture et du commerce de détail. Pour pouvoir bénéficier de l'aide, l'activité doit être temporairement interdite en raison des mesures dictées par la crise sanitaire. La prise en charge par l'Etat de Genève de certains des frais effectifs incompressibles couvre la période de fermeture ordonnée par les autorités cantonales. A noter que cette aide financière est subsidiaire par rapport à une éventuelle subvention monétaire générale ou une aide ponctuelle d'une collectivité publique et plafonnée à 10'000 francs par demandeur.

Les lois indiquées ci-dessus couvraient l'année 2020. La situation sanitaire ne s'étant pas améliorée en 2021 et contraignant ainsi le canton à renouveler les mesures prises pour lutter contre la pandémie telles qu'annoncées par la Confédération le 13 janvier 2021, un nouveau projet de loi² a été soumis le 28 janvier 2021 au Parlement genevois, sur proposition de notre Conseil, qui prévoit, pour toute l'année 2021, une refonte du dispositif mis en place en 2020.

Cette loi vise essentiellement à remédier aux inégalités de traitement constatées et combler les lacunes générées. Elle a également pour but de simplifier le dispositif existant destiné à octroyer des aides financières extraordinaires aux entreprises particulièrement touchées par la crise sanitaire, consistant en une participation de l'Etat de Genève aux coûts fixes non couverts de certaines entreprises, parmi lesquels les loyers.

Pour pouvoir bénéficier de ces aides, les entreprises doivent avoir cessé totalement ou partiellement leur activité pendant au moins 40 jours (dès le 1^{er} novembre 2020) en raison des mesures prises par la Confédération ou le canton pour endiguer l'épidémie de COVID-19. Les aides peuvent également être octroyées aux entreprises dont le chiffre d'affaires a subi une baisse substantielle selon les dispositions de l'ordonnance fédérale concernant les mesures pour les cas de rigueur destinées aux entreprises en lien avec l'épidémie de COVID-19, du 25 novembre 2020, ou dont la baisse de chiffre d'affaires enregistrée se situe entre 25% et 40%.

La loi couvre tous les cas de rigueur au sens de l'ordonnance fédérale COVID-19 cas de rigueur, état au 14 janvier 2021. Elle couvre également les aides complémentaires octroyées par le canton en faveur des entreprises qui n'entreront pas dans le périmètre des cas de rigueur, mais dans le cadre des limites prévues par la loi. Les aides extraordinaires prendront la forme d'aides financières à fonds perdu destinées à participer à la couverture des coûts fixes des entreprises, au sens de l'ordonnance fédérale COVID-19 cas de rigueur.

Enfin, pour répondre à la deuxième question de votre courrier, nous estimons qu'au niveau du canton de Genève, un soutien de la Confédération dans le domaine du conseil et de l'information relatif à la question des loyers commerciaux n'est pas nécessaire. Pour le surplus, nous n'avons pas d'autres remarques à formuler.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez sur ce qui précède, nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur, à l'expression de notre parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Righetti

La présidente :



Anne Emery-Torracinta

Copie à : direktion@bwo.admin.ch

² Projet de loi relative aux aides financières extraordinaires de l'Etat destinées aux entreprises particulièrement touchées par la crise économique ou directement par les mesures de lutte contre l'épidémie de coronavirus, pour l'année 2021 (L12863).