



15ème législature

Question N° : 29766	De M. Jean-Marie Sermier (Les Républicains - Jura)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie, finances et relance
Rubrique >commerce et artisanat	Tête d'analyse >Abandon de loyers des commerçants en difficulté par les grandes foncières	Analyse > Abandon de loyers des commerçants en difficulté par les grandes foncières.
Question publiée au JO le : 26/05/2020 Réponse publiée au JO le : 22/12/2020 page : 9544 Date de changement d'attribution : 07/07/2020		

Texte de la question

M. Jean-Marie Sermier attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur les difficultés des commerçants et artisans frappés par les conséquences économiques de la crise sanitaire. Le Président de la République a annoncé lundi 16 mars 2020 le report du paiement des loyers, factures d'eau, de gaz et d'électricité pour les plus petites entreprises en difficulté. L'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020 confirme que le défaut de paiement des loyers et des charges locatives afférents aux locaux professionnels et commerciaux ne peut donner lieu à des pénalités financières ou intérêts de retard durant l'état d'urgence sanitaire puis un délai de 2 mois. Il ne s'agit néanmoins que d'un report et en aucun cas d'une annulation. Sur le terrain, on observe hélas le zèle de certains propriétaires qui réclament déjà les loyers non versés. Si ce comportement peut être compréhensible pour les petits propriétaires qui ont besoin de ce revenu foncier pour vivre, il n'est pas acceptable de la part des grandes foncières, qui disposent de réserves financières conséquentes. C'est pourquoi, il demande que le Gouvernement se fixe pour objectif l'annulation totale ou partielle des loyers dus pendant le confinement par les commerçants et artisans qui ont vu leur activité s'arrêter net et qu'il entreprenne une action en ce sens en direction des grandes foncières.

Texte de la réponse

Le caractère inédit de la crise sanitaire qui frappe notre pays suite à la propagation du virus Covid-19 a conduit l'État à interdire l'accès au public d'un grand nombre d'établissements et à restreindre les déplacements des personnes aux seuls achats de première nécessité pendant la période du confinement. Cette situation sans précédent impacte brutalement la trésorerie et la situation financière de nombreuses entreprises qui ont vu disparaître tout ou partie de leur chiffre d'affaires. Afin d'accompagner les entreprises, le Gouvernement a rapidement édifié un important dispositif d'aides publiques et de reports de charges visant à assurer la trésorerie et plus généralement la survie des entreprises, mesures tant générales (chômage partiel, prêt garanti par l'État) que spécifiques s'agissant des très petites entreprises -TPE- (fonds de solidarité, report/annulation des charges fiscales et sociales, aide des régions...). Parmi les nombreuses préoccupations économiques liées à la crise, la problématique du paiement des loyers s'est rapidement révélé un sujet central entre bailleurs et preneurs, qui a conduit le Président de La République, dès le 16 mars 2020 à annoncer le report du paiement des loyers des factures d'eau, de gaz et d'électricité pour les plus petites entreprises en difficulté. L'ordonnance du 25 mars 2020 est venue en préciser le cadre. En avril, sous l'égide du ministre de l'économie et des finances, plusieurs fédérations représentant des

bailleurs ont consenti par solidarité à l'annulation de 3 mois de loyers, hors charges locatives des TPE de moins de 10 salariés, contraintes de fermer en application de l'arrêté du 15 mars 2020. Une lettre de l'AMF a rendu possible à titre exceptionnel cette initiative pour les bailleurs concernés. En prolongement, le Conseil national des centres commerciaux (CNCC) a également invité ses membres bailleurs à mensualiser les loyers et charges facturés au titre du deuxième trimestre et de suspendre temporairement la mise en recouvrement des loyers et charges du mois d'avril, des commerces situés dans des centres commerciaux. Dans la continuité des efforts de solidarité demandés aux bailleurs, l'Agence nationale de la cohésion des territoires a annoncé le 13 mai dernier que l'établissement public de l'Etat ainsi que ses filiales propriétaires bailleurs de commerce situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville accordaient un trimestre de remise gracieuse des loyers, charges et taxe foncière à leurs locataires qui ont dû fermer par décision administrative. Afin de tenir compte de la situation spécifique des secteurs de l'hôtellerie, restauration, cafés, tourisme, événementiel, sport, culture, le Gouvernement a mis en place, le 14 mai 2020, un plan de soutien dédié qui prévoit l'annulation des loyers et les redevances d'occupation du domaine public dus aux bailleurs nationaux (État et opérateurs) pour les TPE et petites et moyennes entreprises (PME) de ces secteurs pour la période de fermeture administrative. Un guide pratique a été établi à destination des collectivités territoriales qui souhaiteraient faire de même. Récemment, les travaux de concertation confiés par le ministre de l'économie à Mme Prost, conseillère maître à la cour des comptes, entre les fédérations de bailleurs professionnels et les fédérations de commerçants, ont abouti à la signature d'une charte encadrant les reports et annulations de loyers pour la période de confinement et la période de reprise jusqu'au 30 septembre 2020. Cette charte permet aux commerçants et aux bailleurs de se référer à un accord cadre commun et des règles de bonne conduite pour leurs discussions de gré à gré. La charte a reçu l'adhésion des fédérations de bailleurs (CNCC, FSIF, UNPI, AFG, ASPIM, FFA) et de fédérations de commerçants (confédération des commerçants de France, commerçants et artisans des métropoles de France, fédérations de l'habillement, de l'équipement du foyer, des détaillants de la chaussure, de la photographie, la fédération des marchés de gros, le syndicat national des antiquaires, le comité des galeries d'art). Dans cette charte, les bailleurs acceptent de reporter 3 mois de loyers (2 au titre du confinement et 1 correspondant à un prorata des 4 mois de reprise jusqu'à septembre 2020) pour les commerçants qui en ont besoin, quelle que soit leur taille. Le bailleur et son commerçant devront s'accorder avant le 30 juin 2020 sur le règlement des sommes reportées et l'échéancier de remboursement, qui pourra s'étendre au-delà du 30 septembre 2020 si la situation du commerçant le justifie. La charte prévoit par ailleurs une clause de rendez-vous entre le 1er juin et le 1er octobre 2020, pour organiser la discussion entre le bailleur et son commerçant sur les annulations de loyers. Les annulations seront examinées en gré à gré, sur la base des critères de chiffre d'affaires et des difficultés de trésorerie du commerçant. Ces annulations seront accordées sans contrepartie pour les locataires les plus fragiles, et avec des contreparties éventuelles pour les autres locataires. Les bailleurs indiquent dans la charte, que le total des annulations accordées par bailleur pourra aller jusqu'à 50 % des trois mois de loyers qu'il aura reportés pour l'ensemble de ses locataires. Dans les discussions de gré à gré, entre un bailleur et un commerçant, le locataire pourra obtenir plus ou moins que les 50 % d'annulation de loyers préconisés, en fonction de ses difficultés. L'ensemble de ces mesures constitue un soutien essentiel aux entreprises fragilisées par la crise économique et sanitaire liée au Coronavirus Covid-19 depuis le mois de mars. Elles devraient également favoriser le redémarrage de l'économie dans les mois à venir.