

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 30 avril 2020

Projet de 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)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu la loi en faveur du développement de l'économie et de l'emploi, du 20 janvier 2000;
vu la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013,
décrète ce qui suit :

Art. 1 Objet et but

La présente loi régit l'aide financière extraordinaire apportée par l'Etat de Genève, soit pour lui le département chargé du développement économique, à certains bailleurs de locaux commerciaux dans le cadre des mesures de soutien à l'économie en lien avec la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) ayant entraîné une paralysie du système économique.

Art. 2 Principes

¹ L'aide financière prévue par la présente loi est extraordinaire par rapport aux sources de financement usuelles et aux autres mesures prises lors de crises sanitaires ou d'autres événements entraînant une paralysie du système économique.

² La présente loi ne donne aucun droit à l'obtention d'une aide financière.

Art. 3 Bénéficiaires

La participation de l'Etat est versée si les conditions suivantes sont réalisées cumulativement :

- a) le bailleur est une personne physique ou morale de droit privé, ou une caisse de pension de droit public cantonal ou fédéral, ou une fondation immobilière de droit public au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977;
- b) le locataire a payé en totalité le loyer du mois d'avril 2020 avant l'échéance du 15 mai 2020;
- c) le locataire s'engage sur l'honneur à maintenir les emplois de son entreprise, soit à ne pas licencier de personnel pour des motifs liés à la crise économique et sanitaire;
- d) le bailleur a exonéré, en tout ou partie, son locataire du paiement du loyer des mois de mai et juin 2020 et suspendu l'exigibilité des charges dues pour ces 2 mois;
- e) le loyer mensuel excède 3 500 francs mais ne dépasse pas le montant de 7 000 francs, charges non comprises, sauf exception pour les établissements exclusivement dédiés à l'activité de restauration et de débit de boissons (restaurants, bars, cafés, tea-rooms) pour lesquels le montant du loyer mensuel ne doit pas excéder 10 000 francs, charges non comprises;
- f) le bail concerne 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;
- g) aucune procédure n'était ouverte au 17 mars 2020 en raison d'un retard de paiement du locataire;
- h) sur la base de sa propre évaluation et par déclaration sur son honneur, le locataire est en difficulté financière en raison des conséquences de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) et n'est pas en mesure de payer les loyers des mois de mai et juin 2020.

Art. 4 Limites de l'aide financière

¹ L'aide financière consiste en une indemnité versée par l'Etat de Genève au bailleur à hauteur de la moitié des loyers exonérés par celui-ci pour les mois de mai et juin 2020, jusqu'à concurrence d'un montant maximum de 7 000 francs.

² Elle représente une indemnisation partielle du bailleur, lorsque celui-ci a renoncé à la perception de la totalité ou d'une partie du loyer de son locataire commercial et suspendu les charges dues pour les mois de mai et juin 2020.

Art. 5 Procédure

¹ Le locataire commercial en difficulté financière en raison du coronavirus (COVID-19) adresse à son bailleur sa demande d'exonération partielle ou totale des loyers des mois de mai et juin 2020 sur la base du formulaire mis à disposition par l'Etat de Genève.

² Le bailleur vérifie les conditions d'octroi énoncées à l'article 3 de la présente loi et atteste sur le formulaire idoine être disposé à exonérer le locataire du montant demandé et à suspendre les charges dues pour les loyers des mois de mai et juin 2020.

³ Le département chargé du développement économique constate les conditions dans lesquelles l'exonération a été octroyée par le bailleur, calcule le montant de l'indemnité à verser et procède à l'indemnisation. Il informe par écrit le locataire et le bailleur du versement de l'indemnité au bailleur.

Art. 6 Voies de recours

Les démarches entreprises par le département chargé du développement économique ne peuvent faire l'objet d'aucun recours.

Art. 7 Financement

Le financement des aides financières octroyées sur la base de la présente loi est prévu au budget du département chargé du développement économique.

Art. 8 Compétence

Le département chargé du développement économique est responsable de la mise en œuvre de la présente loi.

Art. 9 Clause d'urgence

L'urgence est déclarée.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Michèle RIGHETTI

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

Le présent projet de loi vise à permettre à l'Etat de Genève de soutenir financièrement le tissu économique genevois, en particulier les entreprises et les indépendant-e-s dont l'établissement public a dû fermer en raison des mesures sanitaires ordonnées par les autorités et n'a pas été autorisé à ouvrir le 27 avril 2020, face aux conséquences économiques de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19). Le dispositif prévoit l'indemnisation, sous conditions, du bailleur qui a renoncé partiellement ou totalement à réclamer à son locataire commercial les loyers des mois de mai et juin 2020.

1. Contexte

Dans le cadre de la pandémie actuelle du coronavirus (COVID-19), plusieurs mesures sanitaires ont été décrétées par la Confédération, telles que le semi-confinement de la population et la fermeture des commerces jugés non prioritaires.

Ces mesures ont entraîné, directement ou indirectement, un très fort ralentissement de la vie économique au niveau national. Un grand nombre de commerces ont ainsi dû procéder à une fermeture immédiate ayant pour conséquence une réduction ou même une cessation d'activité et engendrant une diminution, voire une absence de revenus.

2. Objectifs du présent projet de loi

Le but du présent projet de loi est l'octroi par l'Etat de Genève, soit pour lui le département chargé du développement économique, d'une indemnité au bailleur qui a exonéré, partiellement ou totalement, du paiement du loyer des mois de mai et juin 2020 son locataire commercial en difficulté financière en raison de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19) mais qui s'est néanmoins acquitté du paiement du loyer pour le mois d'avril.

Il est basé sur l'addendum N° 2 (Vesta II) de l'accord conclu entre les milieux immobiliers genevois, l'association genevoise de défense des locataires et l'Etat relatif aux loyers commerciaux d'avril 2020 et signé en date du 6 avril 2020 par les représentants de l'Union Suisse des professionnels de l'immobilier, section Genève (USPI), de la Chambre genevoise immobilière (CGI), de l'Association suisse des locataires, section

Genève (ASLOCA) et de l'Etat de Genève. Le présent projet de loi en retrace fidèlement l'esprit et les contours.

Cet accord vise à aider les locataires dont la situation financière est rendue difficile par les effets de la crise sanitaire actuelle dans une mesure qui ne leur permet 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 de mai et juin 2020 pour pouvoir bénéficier d'une indemnité à hauteur de la moitié du montant exonéré, pour un montant maximum de 7 000 francs.

L'intention est de soutenir les entreprises, ainsi que les indépendant-e-s, ne disposant pas de réserves financières ou de fortune liquide suffisantes et qui n'étaient pas d'ores et déjà en demeure de payer leur loyer avant le 17 mars 2020.

Le présent projet de loi vise le soutien aux locataires commerciaux qui ont été obligés de suspendre leur activité le 16 mars 2020 et qui n'ont pas été autorisés à la reprendre le 27 avril 2020 en vertu de 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.

Cet accord vise les loyers qui dépassent 3 500 francs par mois mais qui n'excèdent pas 7 000 francs, charges non comprises, sauf exception pour les établissements exclusivement dédiés à l'activité de restauration et de débit de boissons (restaurants, bars, cafés, tea-rooms) pour lesquels le montant du loyer mensuel ne doit pas excéder 10 000 francs, charges non comprises.

Le choix du montant du loyer et non du chiffre d'affaires s'est imposé en pratique, parce qu'il constitue un élément objectif que le bailleur peut aisément identifier pour donner suite à la demande d'exonération d'un locataire.

L'indemnité est réservée exclusivement aux bailleurs de droit privé, aux caisses de pension de droit public cantonal ou fédéral ainsi qu'aux fondations immobilières de droit public au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977. Cela signifie que les autres corporations de droit public et les établissements de droit public, notamment ceux qui sont propriétaires, ne font pas partie des bénéficiaires. Ces derniers sont invités à renoncer sans contrepartie à l'encaissement du loyer commercial des mois de mai et juin 2020.

Les modalités techniques prévues sont les suivantes :

- Le locataire en difficulté financière en raison de la crise du coronavirus (COVID-19) et qui s'est acquitté du paiement du loyer du mois d'avril 2020 jusqu'au 15 mai 2020 doit adresser à son bailleur ou à son représentant une requête chiffrée, sur le formulaire mis à

disposition sur le site Internet de l'Etat de Genève, demandant l'exemption de paiement, pour les mois de mai et juin 2020, de tout ou partie de son loyer mensuel dépassant 3 500 francs mais n'excédant pas 7 000 francs sauf exception pour les établissements exclusivement dédiés à l'activité de restauration et de débit de boissons (restaurants, bars, cafés, tea-rooms) pour lesquels le montant du loyer mensuel ne doit pas excéder 10 000 francs, charges non comprises.

- A réception de la demande, et après vérification du respect des conditions d'éligibilité, le bailleur qui souhaite adhérer au protocole d'accord confirme au département du développement économique (DDE) sa volonté d'exonération du loyer mensuel, dans la mesure sollicitée, et suspend le paiement des acomptes relatifs aux charges.
- Par le versement d'une indemnité au bailleur, l'Etat de Genève s'engage à supporter, à fonds perdus, la moitié du montant auquel le bailleur a renoncé, jusqu'à concurrence de 50% du loyer pour les mois de mai et juin 2020, dans la limite indiquée ci-dessus.
- Le locataire et le bailleur, ou son représentant, seront informés à la fin du processus d'indemnisation de l'issue de la demande, par un courrier à la signature du département chargé du développement économique.
- L'indemnisation du bailleur par l'Etat de Genève s'effectuera dès la réception des coordonnées bancaires, mais au plus tard à 30 jours.

Selon les premières estimations fournies par les parties au protocole d'accord pendant les discussions liées à l'élaboration de l'addendum N° 2, les conditions d'éligibilité convenues circonscriraient le nombre de cas à environ 2 500 demandes, dont 1 500 restaurants et 1 000 autres commerces. Avec un loyer médian de 5 250 francs, c'est un montant d'environ 13 millions de francs qui sera nécessaire pour couvrir les loyers relatifs aux mois de mai et juin 2020. Ce montant a été calculé sous toutes réserves sur la base de la casuistique de l'USPI et pourrait connaître, à terme, une amplitude différente.

Le présent projet de loi revêt un caractère d'urgence, au vu des nombreuses sollicitations émanant des acteurs économiques genevois en difficulté et des conséquences économiques actuelles, à court et à moyen termes.

Finalement, ce dispositif unique et extraordinaire est conçu de manière à pouvoir répondre immédiatement aux conséquences d'une crise sans précédent.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*
- 2) *Préavis technique financier*

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
Projet de loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux
commerciaux dont le loyer excède CHF 3 500 (charges non comprises) dans le cadre de la crise
sanitaire du coronavirus (COVID-19)**

Projet présenté par le département du développement économique

(montants annuels, en mio de fr.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	dès 2027
TOTAL charges de fonctionnement	13.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	13.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	-13.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Date et signature du responsable financier :

25.4.2020


Dominique RITTER
DIRECTEUR DU SERVICE FINANCIER



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

PREAVIS FINANCIER

Ce préavis financier ne préjuge en rien des décisions qui seront prises en matière de politique budgétaire.

1. Attestation de contrôle par le département présentant le projet de loi

- ♦ Projet de loi présenté par le département du développement économique.
- ♦ Objet : Projet de loi sur l'aide financière extraordinaire de l'Etat destinée à certains bailleurs de locaux commerciaux dont le loyer excède CHF 3 500 (charges non comprises) dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19).
- ♦ Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s) : 07.30.21.00 369099
- ♦ Numéro(s) et libellé(s) de programme(s) concernés : A04 Développement et innovation du canton et de la région
- ♦ Planification des charges et revenus de fonctionnement du projet de loi :

oui non Le tableau financier annexé au projet de loi intègre la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en mio de fr.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Dès 2027
Ch. personnel	-	-	-	-	-	-	-	-
Biens et services et autres ch.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ch. financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions	13.0	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Total charges	13.0	-	-	-	-	-	-	-
Revenus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total revenus	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-13.0	-	-	-	-	-	-	-

- ♦ Inscription budgétaire et financement :

oui non Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au budget de fonctionnement dès 2020, conformément aux données du tableau financier.

oui non - Un amendement au projet de budget 2020 sera déposé.

- oui non - Un crédit supplémentaire de fonctionnement en 2020 sera déposé.
- oui non Les incidences financières de ce projet de loi sont inscrites au plan financier quadriennal 2020-2023.
- oui non Autre(s) remarque(s) : _____
- _____
- _____

Le département atteste que le présent projet de loi est conforme à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), à la loi sur les indemnités et les aides financières (LIAF), au modèle comptable harmonisé pour les cantons et les communes (MCH2) et aux dispositions d'exécution adoptées par le Conseil d'Etat.

Genève, le : 28 avril 2020

Signature du responsable financier :



Dominique RITTER
DIRECTEUR DU SERVICE FINANCIER

2. Approbation / Avis du département des finances

- oui non Remarque(s) complémentaire(s) du département des finances : _____

Genève, le 29 avril 2020

Visa du département des finances :

Marc Gioria

N.B. : Le présent préavis financier est basé sur le PL, son exposé des motifs, le tableau financier et ses annexes transmis le 28.04.2020.