

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 9 avril 2020

Projet de 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)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,
vu l'article 113 de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012;
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;
- b) le bailleur a exonéré, en tout ou partie, son locataire du paiement du loyer du mois d'avril 2020 et suspendu l'exigibilité des charges dues pour le mois d'avril 2020;
- c) le loyer mensuel ne dépasse pas 3 500 francs, charges non comprises;
- d) le bail concerne un local commercial, au sens large;
- e) aucune procédure n'était ouverte au 17 mars 2020 en raison d'un retard de paiement du locataire;
- f) 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 le loyer du mois d'avril 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 du loyer exonéré par celui-ci, jusqu'à concurrence d'un montant maximum de 1 750 francs.

² Elle représente une indemnisation partielle du bailleur privé, 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 le mois d'avril 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 du loyer du mois d'avril 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 le loyer du mois d'avril 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

¹ Le financement des aides financières octroyées sur la base de la présente loi est prévu au budget du département chargé du développement économique.

² La présente loi vise à régulariser le crédit urgent autorisé par le Conseil d'Etat en application de l'article 35 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013, dans le but de mettre en œuvre le versement de la participation financière prévue.

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 très petites entreprises et les indépendant-e-s face aux conséquences économiques de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19). Le dispositif prévoit l'indemnisation, sous conditions, du bailleur privé qui a renoncé partiellement ou totalement à réclamer à son locataire commercial le loyer du mois d'avril 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 du mois d'avril 2020 son locataire commercial en difficulté financière en raison de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19).

Il est basé sur 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 du mois d'avril 2020 pour pouvoir bénéficier d'une indemnité à hauteur de la moitié du montant exonéré.

L'intention est de soutenir les très petites 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 montant du loyer pris en considération n'excèdera pas 3 500 francs par mois, charges non comprise, parce qu'il reflète assez bien le chiffre d'affaires des locataires commerciaux concernés, étant précisé que le bail doit être de nature commerciale (arcade, dépôt, atelier, magasin, etc.). 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 aux bailleurs privés. Cela signifie que ne font pas partie des bénéficiaires les corporations de droit public et les établissements de droit public, notamment les fondations immobilières de droit public propriétaires, qui sont par ailleurs invités à renoncer sans contrepartie à l'encaissement du loyer commercial du mois d'avril 2020.

Les modalités techniques prévues sont les suivantes :

- Le locataire en difficulté financière en raison de la crise du coronavirus (COVID-19) 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 de tout ou partie de son loyer mensuel ne dépassant pas 3 500 francs.
- 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 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 du développement économique (DDE).
- L'indemnisation du bailleur par l'Etat de Genève s'effectuera dès la réception des coordonnées bancaires, mais au plus tard à 30 jours.

Compte tenu de l'incertitude de la durée de la crise économique actuelle liée au coronavirus (COVID-19), l'aide financière de l'Etat de Genève pourrait ne pas être limitée aux loyers du seul mois d'avril 2020. Ce dispositif extraordinaire pourrait être reconduit en fonction des discussions et des négociations entre les parties au protocole d'accord tripartite.

Selon les premières estimations fournies par les parties au protocole d'accord pendant les discussions liées à son élaboration, les conditions d'éligibilité convenues circonscriraient le nombre de cas à environ 3 000 à 3 500. Considérant le montant maximum de 1 750 francs par cas, soit la moitié du loyer maximum de 3 500 francs (charges non comprises), c'est un montant d'environ 6 millions de francs qui serait nécessaire pour couvrir les loyers relatifs au mois d'avril 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 terme.

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

Il a préalablement fait l'objet d'un crédit urgent adopté par le Conseil d'Etat en application de l'article 35 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat (LGAF), du 4 octobre 2013, justement prévu pour ce type de situation exceptionnelle.

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) *Préavis technique financier*

2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*



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 dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19).
- ♦ **Rubrique(s) budgétaire(s) concernée(s)** : 07.30.21.00 36xxxx
- ♦ **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	6.0	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Total charges	6.0	-	-	-	-	-	-	-
Revenus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total revenus	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-6.0	-	-	-	-	-	-	-

♦ 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 : 8 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 8 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 08.04.2020.

**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 dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus (COVID-19)**

Projet présenté par le département du développement économique

(montants annuels, en mios de fr.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	dès 2027
TOTAL charges de fonctionnement	6.00	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]	6.00	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	-6.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Date et signature du responsable financier :

8.4.2020


Dominique RITTER
DIRECTEUR DU SERVICE FINANCIER