

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 18 novembre 2020

Projet de 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)

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, pour les mois de novembre et de décembre 2020, 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.

³ La présente loi porte sur les loyers des mois de novembre et de décembre 2020.

Art. 3 Bénéficiaires

¹ La participation de l'Etat est versée si les conditions cumulatives suivantes sont réalisées :

1° pour les locaux commerciaux dont le loyer mensuel ne dépasse pas 7 000 francs (charges non comprises), à l'exception des locataires dont l'activité n'a pas ou peu été réduite par la crise sanitaire, notamment les agences immobilières, les stations-service, les fiduciaires et les cabinets comptables, les cabinets d'avocats, les agences d'assurances, les agences de conseils – hormis les agences de communication et les agences de voyage –, les cabinets médicaux et dentaires, les laboratoires médicaux et les cabinets regroupant au moins 3 psychologues :

- 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 bail concerne un local commercial, au sens large, dont le loyer mensuel ne dépasse pas 7 000 francs, charges non comprises,
- c) à défaut d'accord entre les parties au contrat de bail, le locataire a payé en totalité le loyer du mois d'octobre 2020,
- d) aucune procédure n'était ouverte au 31 octobre 2020 en raison d'un retard de paiement du loyer par le locataire,
- e) 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,
- 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 la totalité du loyer du mois de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 2020,
- g) le bailleur a exonéré, en tout ou partie, son locataire du paiement du loyer du mois de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 2020, et suspendu l'exigibilité des charges dues pour le mois concerné;

2° pour les locaux commerciaux dont le loyer mensuel dépasse 7 000 francs sans excéder 15 000 francs :

- 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 bail concerne un local commercial, au sens large, dont le loyer mensuel dépasse 7 000 francs mais n'excède pas 15 000 francs, charges non comprises, qui a 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),
- c) à défaut d'accord entre les parties au contrat de bail, le locataire a payé en totalité le loyer du mois d'octobre 2020,
- d) sauf accord différent entre les parties au contrat de bail, le locataire a payé 20% du loyer du mois de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 2020,
- e) aucune procédure n'était ouverte au 31 octobre 2020 en raison d'un retard de paiement du loyer par le locataire,
- f) 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,
- g) 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 la totalité du loyer du mois de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 2020,
- h) le bailleur a exonéré, en tout ou partie, son locataire du paiement du loyer du mois de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 2020 et suspendu l'exigibilité des charges dues pour le mois concerné.

² En cas de sous-location du local commercial, le locataire principal qui bénéficie de la mesure est tenu d'en faire profiter son sous-locataire à hauteur du même montant.

Art. 4 Limites de l'aide financière

¹ L'aide financière consiste en une indemnité versée par l'Etat de Genève au bailleur, selon les modalités suivantes :

- a) pour les loyers mensuels ne dépassant pas 7 000 francs, charges non comprises, l'indemnité équivaut à la moitié du loyer exonéré par le bailleur, jusqu'à concurrence d'un montant maximum de 3 500 francs;
- b) pour les loyers mensuels supérieurs à 7 000 francs mais ne dépassant pas 15 000 francs, charges non comprises, l'indemnité équivaut à la moitié du montant exonéré par le bailleur, mais au maximum à 40% du loyer total, jusqu'à concurrence d'un montant maximum de 6 000 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 le mois de novembre 2020, respectivement pour le mois de décembre 2020.

³ Elle reste due par l'Etat, même si la réouverture a été ordonnée avant la fin du mois de novembre, respectivement de décembre 2020.

Art. 5 Procédure

¹ Le locataire d'un local commercial, en difficulté financière en raison de la crise du coronavirus (COVID-19), adresse à son bailleur sa demande d'exonération partielle ou totale du loyer du mois de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 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 de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 2020.

³ Le Conseil d'Etat constate les conditions dans lesquelles l'exonération a été octroyée par le bailleur, calcule le montant de l'indemnité et procède au versement de celle-ci. Le locataire et le bailleur sont informés par écrit de l'indemnisation octroyée.

Art. 6 Voies de recours

Les démarches entreprises par l'Etat 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 Conseil d'Etat 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, soit les différentes entreprises et les indépendant-e-s dont l'activité a été réduite par la crise sanitaire, et en particulier ceux dont l'établissement public a dû fermer en novembre 2020 ou en décembre 2020 en raison des mesures sanitaires ordonnées par les autorités cantonales ou fédérales face à l'évolution de la crise 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, cumulativement ou alternativement, le paiement du loyer du mois de novembre 2020 et du mois de décembre 2020 et suspendu l'exigibilité des charges dues pour ces mêmes mois.

1. Contexte

Dans le cadre de la pandémie actuelle du coronavirus (COVID-19) et compte tenu de son évolution, plusieurs mesures sanitaires ont été décrétées par les autorités fédérales ou par le Conseil d'Etat, telles que la fermeture durant le mois de novembre 2020 des commerces jugés non prioritaires.

Le Conseil d'Etat a adopté en date du 1^{er} novembre 2020 l'arrêté d'application de l'ordonnance fédérale sur les mesures destinées à lutter contre l'épidémie de COVID-19 en situation particulière du 19 juin 2020 et sur les mesures de protection de la population. L'alinéa 1 de l'article 11 de cet arrêté précise les types d'installations et d'établissements accessibles au public qui doivent fermer.

Un grand nombre de commerces ont ainsi dû procéder à une fermeture le 2 novembre 2020 à 19h00 ayant pour conséquence une réduction ou même une cessation d'activité et engendrant une diminution, voire une absence, de revenus. D'autres commerces, sans avoir dû fermer, connaissent une baisse sensible de leur activité qui ne leur permet pas d'assumer la totalité du loyer du mois de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 2020.

2. Objectifs du présent projet de loi

Le but du présent projet de loi est l'octroi par l'Etat de Genève d'une indemnité au bailleur qui a exonéré, partiellement ou totalement, son locataire commercial en difficulté financière en raison de la crise sanitaire du

coronavirus (COVID-19) du paiement du loyer du mois de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 2020.

Sur la base des accords conclus au printemps 2020 entre les milieux immobiliers genevois, l'Association genevoise de défense des locataires et l'Etat relatifs aux loyers commerciaux d'avril, de mai et de juin 2020 et signés 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 Conseil d'Etat a décidé de reconduire, pour les mois de novembre 2020 et de décembre 2020, un dispositif de soutien similaire à ceux mis en place dans le cadre des lois 12664 et 12678, en élargissant les critères d'éligibilité. Cette reconduction a été plébiscitée par les parties susmentionnées, lesquelles ont conclu un accord dans ce sens en date du 10 novembre 2020.

3. Mécanisme d'indemnisation

Le présent projet de loi vise le soutien aux 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 2020, respectivement du mois de décembre 2020. Le cadre défini dans le contexte des mesures de soutien adoptées au printemps a été élargi aux loyers jusqu'à 15 000 francs.

Pour les loyers n'excédant pas 7 000 francs, le critère de fermeture ou d'interdiction d'activité n'a pas été retenu. L'Etat a ainsi suivi l'accord scellé entre les partenaires évoqués précédemment, qui précise que sont exclus les locataires dont l'activité n'a pas ou a peu été réduite par la crise sanitaire, notamment les agences immobilières, les stations-service, les fiduciaires et les cabinets comptables, les cabinets d'avocats, les agences d'assurances, les agences de conseils hormis les agences de communication et les agences de voyage, les cabinets médicaux et dentaires, les laboratoires médicaux et les cabinets regroupant au moins 3 psychologues. Il appartient ainsi aux locataires de ne formuler de demande que si les difficultés financières sont réelles et aux bailleurs ainsi qu'à l'Etat d'examiner les demandes en fonction de l'activité concernée. Pour ces loyers, il est attendu que le bailleur exonère de la totalité du loyer le locataire qui en fait la demande. L'Etat verse alors une indemnité équivalant à la moitié du loyer exonéré au bailleur. Ce mécanisme est identique à celui prévu par la loi 12678 pour les mois d'avril, mai et juin 2020.

Pour les loyers supérieurs à 7 000 francs, mais n'excédant pas 15 000 francs, il est attendu que le bailleur exonère le locataire du paiement du loyer à hauteur de 80%, un accord entre les parties au contrat de bail prévoyant une

autre répartition n'étant pas exclu. Quel que soit l'accord intervenu entre le locataire et le bailleur, l'Etat verse une indemnité équivalant à la moitié du montant exonéré, soit en principe 40% du montant total du loyer, mais au maximum la somme de 6 000 francs. Le mécanisme de prise en charge par tiers prévu par la loi 12664, dont le champ d'application était limité aux établissements dédiés exclusivement à la restauration et au débit de boissons, a ainsi quelque peu été adapté sur la base de l'accord entre les partenaires évoqués précédemment.

Sur la base des expériences faites dans le cadre de la mise en œuvre au printemps 2020 des lois 12664 et 12678 et comme mentionné précédemment, le présent projet de loi laisse aux bailleurs et aux locataires une certaine souplesse pour s'entendre sur d'autres pourcentages de prise en charge financière. En effet, l'Etat n'a pas à s'immiscer dans un contrat de droit privé liant le locataire et le bailleur. Le montant de l'indemnité à verser au bailleur ayant exonéré son locataire de la totalité ou d'une partie du loyer doit par contre être strictement limité.

Comme pour les lois 12664 et 12678, 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.

4. Estimations financières

Selon les premières estimations fondées en partie sur la mise en œuvre des lois 12664 et 12678, les conditions d'éligibilité proposées circonscriraient le nombre de cas à environ 7 000 demandes.

Sur la base des estimations financières reçues des partenaires privés évoqués précédemment, les aides financières devraient représenter un montant de 15 millions de francs pour les mois de novembre 2020 et de décembre 2020, à savoir un montant de 9 millions de francs pour les loyers n'excédant pas 7 000 francs et un montant de 6 millions de francs pour les loyers dépassant 7 000 francs mais n'excédant pas 15 000 francs.

5. Complémentarité du soutien

Dans la mesure où ce mécanisme de soutien prévoit la prise en charge d'un frais fixe, la présente aide financière n'est pas subsidiaire par rapport aux indemnités en cas de réduction de l'horaire de travail, aux allocations pour perte de gain et aux crédits selon l'ordonnance fédérale sur l'octroi de crédits et de cautionnements solidaires à la suite du coronavirus, du 25 mars 2020. Elle s'impose donc avant toute autre aide que les bénéficiaires ont pu toucher

aux niveaux fédéral ou cantonal; le loyer du mois de novembre 2020, respectivement du mois de décembre 2020, ne peut toutefois pas faire l'objet d'une double prise en charge par les mesures de soutien mises en place.

6. Urgence

Ce dispositif unique et extraordinaire est conçu de manière à pouvoir répondre immédiatement aux conséquences d'une crise sans précédent. Le présent projet de loi revêt donc 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.

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



REPUBLIQUE ET
CANTON DE GENEVE

PREAVIS FINANCIER

Le 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 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)
- ♦ 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 :

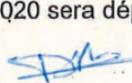
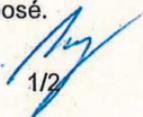
oui non Le tableau financier annexé au projet de loi intègre la totalité des impacts financiers découlant du projet.

(en mio\$ de fr.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Dès 2027
Ch. personnel	-	-	-	-	-	-	-	-
Biens et services et autres ch.	-	-	-	-	-	-	-	-
Ch. financières	-	-	-	-	-	-	-	-
Subventions	15.0	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-	-
Total charges	15.0	-	-	-	-	-	-	-
Revenus	-	-	-	-	-	-	-	-
Total revenus	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat net	-15.0	-	-	-	-	-	-	-

♦ 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.

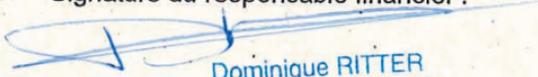
oui non - Un amendement au projet de budget 2020 sera déposé.



 1/2

- 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.

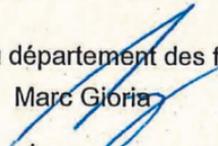
Genève, le : 13 novembre 2020 Signature du responsable financier :


Dominique RITTER
DIRECTEUR DU SERVICE FINA

2. Approbation / Avis du département des finances

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

Genève, le 13 novembre 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 13 novembre 2020.

**PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
Projet de loi sur l'aide 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)**

Projet présenté par le département du développement économique (DDE)

<i>(montants annuels, en millions de fr.)</i>	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	dès 2027
TOTAL charges de fonctionnement	15.00	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]	15.00	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	-15.00	0.00						

Remarques :

Date et signature du responsable financier : 15/11/20  Dominique RITTER
DIRECTEUR DU SERVICE FINANCIER