

Date de dépôt : 16 mars 2022

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de M. Charles Selleger : Hospice général et équité dans le traitement de ses locataires commerciaux

Mesdames et
Messieurs les députés,

En date du 25 février 2022, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Dans un article de la Tribune de Genève, publié le 20 décembre 2021, l'auteur décrit le cas d'une exploitante de café-restaurant, locataire de l'Hospice général, qui n'aurait pu bénéficier d'un abattement de loyer que pendant une très courte période durant la phase de fermeture imposée par l'Etat en raison du COVID-19.

Au-delà de ce cas d'espèce, dont la description dans la Tribune de Genève n'est pas forcément d'une exactitude absolue, il semble y avoir eu, pendant la phase de pandémie, de grandes différences dans les facilités accordées aux détenteurs de baux commerciaux selon que le bailleur soit de type institutionnel (Ville de Genève, par exemple), un établissement autonome de droit public (Hospice général, par exemple) ou un établissement de droit privé.

Ces disparités ont été perçues comme des inégalités de traitement, voire des injustices, par les différentes entreprises locataires qui ont eu souvent beaucoup de mal à surmonter la perte économique qu'a entraînée l'interdiction d'exercer leur activité. Ces situations ont abouti dans certains cas à des faillites, dans d'autres à des endettements périlleux.

S'agissant d'un établissement public autonome, sous étroit contrôle de l'Etat, l'Hospice général a-t-il démontré une politique exemplaire, ou, pour le moins, dans la moyenne des autres bailleurs institutionnels ou paraétatiques ?

Plus précisément mes questions sont les suivantes :

1. *Les mesures d'allègement de la charge locative ont-elles été équivalentes pour tous les baux commerciaux établis par l'Hospice général (en termes de pourcentage d'abattement et de durée de la mesure) ?*
2. *L'Hospice général a-t-il fait des différences selon la catégorie d'activité commerciale et, si oui, le Conseil d'Etat peut-il fournir une liste de ces catégories et des mesures qui leur ont été appliquées ?*
3. *A l'intérieur de la même catégorie d'activité, l'Hospice général a-t-il pris des mesures différentes selon les établissements ? Cas échéant, selon quelle logique, et dans quelle mesure ?*
4. *Comment les facilités accordées par l'Hospice général à leurs locataires commerciaux s'inscrivent-elles dans une comparaison avec les autres bailleurs institutionnels, paraétatiques ou privés (dans ce dernier cas, pour les bailleurs privés dont la politique des facilités accordées à leurs locataires commerciaux est connue de l'Etat) ?*

Je remercie d'avance le Conseil d'Etat pour les réponses qu'il saura apporter à la présente question écrite urgente.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat est en mesure de fournir les réponses suivantes aux questions qui lui ont été posées :

1. Les mesures d'allègement de la charge locative ont-elles été équivalentes pour tous les baux commerciaux établis par l'Hospice général (en termes de pourcentage d'abattement et de durée de la mesure) ?

Dès le début de la crise sanitaire, l'Hospice général a pris position publiquement et adopté une série de mesures concrètes, en particulier en faveur de ses locataires commerciaux. Celles-ci ont notamment compris, des exonérations durant les 4 mois de fermeture liées aux ordonnances fédérales sur les mesures destinées à lutter contre l'épidémie de COVID-19 et ont eu un impact conséquent sur le budget de fonctionnement de l'institution.

D'emblée, l'Hospice général a adhéré aux accords tripartites Vesta. Il a également élargi ces mesures de soutien pour les locataires commerciaux dont les loyers étaient supérieurs aux plafonds des accords Vesta, sans limite maximale. La prolongation du délai de paiement de 30 à 90 jours pour les mêmes périodes a également été accordée sans délai. Au cours de l'année 2021, d'autres types d'aides ont été élaborés par les instances politiques, et l'institution n'est plus entrée en matière sur des exonérations mais elle a

continué de collaborer avec ses locataires pour la mise en place de plans de rattrapage des arriérés de loyers.

Les exonérations octroyées par l'Hospice général ont été appliquées selon les grands principes mentionnés ci-après et en fonction des ordonnances fédérales sur les mesures précitées. Ces échelons représentent les fourchettes de réduction accordées selon les degrés de fermetures d'activités suivants :

- – 100% de réduction en cas de fermeture totale;
- – 100% à 50% de réduction en cas de fermeture partielle;
- – 50% à 0% de réduction sans fermeture mais tenant compte d'une diminution de l'activité liée à la crise.

2. L'Hospice général a-t-il fait des différences selon la catégorie d'activité commerciale et, si oui, le Conseil d'Etat peut-il fournir une liste de ces catégories et des mesures qui leur ont été appliquées ?

L'Hospice général a pris la résolution d'analyser les demandes au cas par cas pour réagir au plus proche des situations et des besoins concrets. Chaque décision a fait l'objet d'une fiche individuelle de suivi pour les différentes périodes de crise et selon les fermetures ordonnées.

Un recensement complet des objets commerciaux et des données y relatives, comme par exemple l'affectation précise, a été effectué. Cela a permis de répertorier les locataires qui ont dû fermer en raison des restrictions fédérales et cantonales, ceux qui ont pu ouvrir partiellement et ceux qui ont pu continuer leur activité malgré le confinement (voir question N° 1).

Les critères ci-après ont été fixés pour décider de l'entrée en matière :

- a. directives fédérales et cantonales concernant les activités qui ont dû cesser;
- b. difficultés financières liées à la crise;
- c. prise en compte d'autres aides extraordinaires versées sous forme de prêt ou à fonds perdus;
- d. situation des locataires à jour dans le paiement du loyer avant le début de la crise; pas de litige ou contentieux en cours.

Les locataires qui ont fait des demandes ont dû fournir des justificatifs simples :

- a. chiffre d'affaires 2018-2019 (2020 si adéquat);
- b. relevés bancaires du compte courant principal de janvier à avril 2020;
- c. engagement sur l'honneur;
- d. brève description des motifs qui justifient la demande.

3. A l'intérieur de la même catégorie d'activité, l'Hospice général a-t-il pris des mesures différentes selon les établissements ? Cas échéant, selon quelle logique, et dans quelle mesure ?

Les situations ont été analysées au cas par cas selon les critères exposés ci-dessus (réponses 1 et 2). A titre d'exemple, les plus importantes exonérations accordées par l'Hospice général concernent les deux hôtels dont l'institution est propriétaire; les négociations sont encore en cours avec leurs exploitants.

4. Comment les facilités accordées par l'Hospice général à leurs locataires commerciaux s'inscrivent-elles dans une comparaison avec les autres bailleurs institutionnels, paraétatiques ou privés (dans ce dernier cas, pour les bailleurs privés dont la politique des facilités accordées à leurs locataires commerciaux est connue de l'Etat) ?

Le Conseil d'Etat a connaissance de bailleurs qui ont octroyé des exonérations généreuses et d'autres qui ne sont pas entrés en matière, mais il ne dispose pas d'éléments étayés permettant une comparaison, ce d'autant que les marges de manœuvre et contraintes de chaque entité diffèrent grandement.

Pour ce qui concerne l'Hospice général, les exonérations octroyées dépassent largement les accords passés entre les milieux immobiliers, les représentants des locataires et l'Etat (Vesta). En outre, afin de soutenir ses locataires commerciaux en difficulté au-delà des exonérations accordées, l'institution a consenti à des plans de rattrapage allant jusqu'à des remboursements à hauteur de 100 francs par mois en fonction de l'analyse des situations individuelles. Ces mesures ont considérablement grevé le budget de fonctionnement de l'Hospice général.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI

Le président :
Serge DAL BUSCO