



Note sur les loyers

1- Les loyers dus au titre des périodes de confinement, de couvre-feu et d'activité très dégradée sont au cœur des préoccupations des professionnels du secteur HCR.

Des mesures ont été adoptées dans le cadre de la LFR3 **pour les loyers et les redevances d'occupation du domaine public dus aux bailleurs nationaux** (État et établissements publics) par les TPE et PME qui exercent leur activité principale dans les secteurs du tourisme, de l'hôtellerie, de la restauration, ou de l'événementiel, sont annulés pour une période de 3 mois à compter du 12 mars 2020.

Mais **aucune mesure** n'a été prise **pour les loyers dus aux bailleurs privés.**

2-Or il est urgent et indispensable d'agir sur les loyers dus aux bailleurs privés. Selon une enquête réalisée par le GNI auprès de 1400 professionnels, hôteliers, cafetiers, restaurateurs, traiteurs organisateurs de réceptions et discothécaires sur la question des loyers commerciaux.

- **1 professionnel sur 2 n'est pas à jour de ses loyers.**
Cette dette est importante, elle représente au moins 3 mois de loyers pour 1 professionnel sur 2. Or le loyer, après le personnel, c'est le plus grand poste de dépenses des professionnels du secteur, un poste qui représente des milliers d'euros et se situe entre 8 et 15% du chiffre d'affaires HT.
- Si les professionnels se sont quasiment tous adressés à leurs bailleurs (plus de 80% l'ont fait et même 90% à Paris)) afin de leur demander d'annuler les loyers le temps de la fermeture de leurs établissements, **une large majorité d'entre eux n'a pas reçu de réponse favorable :**

- **55% n'ont bénéficié d'aucune aide, ni annulation, ni report.**

- **27% ont bénéficié d'une mesure de report de loyers, le plus souvent de 2 à 3 mois ;**

-et 18% d'une remise de loyers le plus souvent limitée à 1 seul mois.

Le fait que les bailleurs des professionnels de l'hôtellerie restauration sont des privés (à 87%) explique en partie la situation. Les loyers de ces bailleurs sont souvent leur source principale voire unique de revenus.

- **Les aides actuelles de l'État ne couvrent pas l'ensemble charges pour 95% des professionnels interrogés**, le reste à charge se chiffrant à plus de 5 000€ par mois pour 2 professionnels sur 3 et **le recours au médiateur n'est pas une solution**. Moins de 2 % l'ont essayé pour n'obtenir aucun résultat dans la quasi-totalité des cas.
- **Pour 1 professionnel sur 4, les relations avec son bailleur se sont dégradées** et les premières menaces actions judiciaires en expulsion sont annoncées (dans 15% des cas) et même mises en œuvre par les bailleurs dans 7% des cas.

3-Ces chiffres démontrent selon le GNI qu'il est indispensable et urgent de solutionner le problème des loyers que les professionnels ne peuvent pas payer et que les bailleurs ne veulent ou ne peuvent pas abandonner au moyen d'un crédit d'impôts et d'une nouvelle suspension de la possibilité pour les bailleurs de faire usage des clauses résolutoires incluses dans les baux commerciaux.

- **Selon le modèle mis en œuvre par l'État en tant que bailleur :**

-le Crédit d'impôt serait plafonné à un montant équivalent à 3 mois de loyers (équivalent à l'abandon de loyers de l'État bailleur),

-et permettrait aux bailleurs d'abandonner jusqu'à 6 mois de loyers,

-de telle sorte que sur l'année 2020 :

- Les professionnels locataires doivent s'acquitter à minima de 6 mois de loyers sur l'année 2020,

- Les bailleurs peuvent abandonner jusqu'à 6 mois de loyers,

- L'État prenant en charge jusqu'à 3 mois de loyers par crédit d'impôt correspondant à 50% des loyers abandonnés par le propriétaire.

Ces 6 mois de loyers permettront de solder le sujet :

- Des 3 mois de confinement de mars à juin,
 - Des semaines de couvre-feu :
 - Des mois d'activité à 50% en raison Du protocole sanitaire t du protocole sanitaire renforcé, des contraintes sanitaires, des interdictions de déplacements, des interdictions de rassemblements...
- **Afin d'inciter les bailleurs privés à abandonner jusqu'à 6 mois de loyers contre un crédit d'impôts représentant jusqu'à 3 mois de loyers, les clauses résolutoires incluses dans les contrats de baux commerciaux ne pourraient être mise en œuvre par les bailleurs pendant une période d'un an suivant la sortie de l'État d'urgence sanitaire.**

Cette mesure pourrait être prise sur le modèle de l'ordonnance prise à l'occasion du confinement.