



Monsieur Bruno Le Maire
Ministre de l'économie, des finances et de
la relance
139, rue de Bercy
75 572 PARIS

Réf. : FA/JEMB/DB

Le 23 avril 2021

Monsieur le Ministre,

Nous avons pris connaissance du contenu du décret 2021-474 relatif au paiement des factures d'eau, de gaz et d'électricité des entreprises visées par des restrictions ou interdictions d'accueil du public. Nous sommes étonnés que l'application des mesures relatives aux loyers commerciaux n'ait pas été visée par ce décret alors même qu'elles sont initialement prévues par un même article de loi (article 14 de la loi 2020-1379) et que lors des deux précédentes périodes d'interdiction d'accueil du public, les mesures relatives aux factures d'eau et d'énergie et celles concernant les loyers commerciaux étaient fixées au sein d'un seul et même décret (respectivement décrets 2020-378 et 2020-1766).

Aucun texte à ce jour n'a donc été publié concernant des mesures de suspension des sanctions légales et contractuelles pour non-paiement des loyers commerciaux. Nos adhérents, commerçants de proximité de différents secteurs restreints ou interdits d'accueil du public et notamment ceux situés en centres commerciaux, interprètent l'absence de texte d'application de l'article 14 II, III et IV de la loi susvisée comme un désintérêt de la situation difficile dans laquelle ils se situent en plus du fait qu'elle constitue un véritable risque juridique.

En effet, en mai 2020, selon une enquête de la CPME sur près de 1100 commerçants, déjà 47% d'entre eux n'avaient pu payer entièrement ou partiellement leur loyer durant la première période de soumission à des mesures de police administrative.

Depuis, le travail de Jeanne-Marie Prost nommée à la tête d'une mission de médiation des loyers des commerçants au printemps n'a pu résoudre cet écueil. En effet, la rédaction d'une charte encadrant les reports et annulations de loyers pour la période allant du premier confinement jusqu'au 30 septembre 2020 ne constituait qu'un accord cadre commun fixant des règles de bonne conduite pour des discussions de gré à gré entre certains bailleurs et leurs locataires.

Plus tard, le crédit d'impôt au bénéfice du bailleur qui accorderait une réduction ou une annulation du loyer commercial à son locataire a été peu probant car limité dans son assiette au seul mois de novembre 2020. Nous recevons régulièrement des sollicitations de nos adhérents afin de savoir si ce dispositif est prorogé pour les autres périodes de fermeture.

La situation est à ce jour critique particulièrement pour les commerçants situés au sein de centres commerciaux. En effet, ils sont face à une triple difficulté :

- Leurs charges notamment en termes de loyer sont en général élevées
- Leurs loyers doivent, par clause contractuelle, être payés par trimestre à terme à échoir
- L'interdiction d'accueil du public a débuté au 1er février 2021 dans les centres commerciaux de plus de 20 000m², seuil ayant été diminué dans de nombreux départements avant qu'un confinement national ne soit prononcé fin mars.

Ils ont donc payé en janvier le loyer de l'intégralité du premier trimestre au cours duquel ils ont pour la plupart pu n'accueillir du public qu'un seul mois. Depuis début avril, le deuxième trimestre est exigible alors qu'ils sont toujours fermés sans encore de visibilité sur l'éventuelle réouverture. Nous avons été informés de l'insistance de certains bailleurs institutionnels auprès de leurs locataires commerçants quant au paiement du deuxième trimestre, prétextant une aide à venir qui les indemniserait. Il s'agirait d'un nouveau dispositif qui aurait pré-notifié à la Commission Européenne pour le paiement des loyers dus en centres commerciaux. A ce jour, aucune de nos fédérations n'a été consultée sur son contenu et nous n'avons aucune visibilité sur son calendrier.

Aussi, au regard du contexte difficile et particulièrement anxiogène dans lequel se trouvent ces commerçants face à des bailleurs de grande puissance, les fédérations du commerce signataires de ce courrier souhaiteraient que des mesures destinées à soutenir directement les professionnels sur la question des loyers puissent être prises et que différents éléments puissent être précisés, à savoir :

- les mesures d'application de l'article 14 II, III et IV de la loi 2020-1379 couvrant notamment la période en cours,
- la mesure qui serait en cours d'élaboration visant à aider les commerçants situés en centres commerciaux à payer leurs échéances de loyers.

Pour nos adhérents, notamment pour ceux qui sont fermés depuis plusieurs semaines voire plusieurs mois, de tels dispositifs et plus généralement toute action de soutien au paiement des loyers serait de nature à alléger leurs charges et donc à leur permettre de passer cette période difficile pour une reprise plus stable.

Nous nous tenons à votre disposition pour évoquer avec vous ce sujet que nous pourrions étayer si vous le souhaitez.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Ministre, en l'expression de notre haute considération.

François Asselin
Président, CPME

Thierry Doll
Président, FranceActive

David Charlet
Président, ANACOFI

Jean-Louis Bouscaren
Président, APAM

Philippe Coy
Président, Buralistes de France

Francis Bartholomé
Président, CNPA

Loïc Mignotte
Président, EBEN

Pascal Malhomme
Président, FFEF

Didier Leandri
Président, E2F

Alexandra Bouthelier
Déléguée Générale, FCA

Jean Pierre Gonet
Président, FDCF

Grégoire Leclercq
Président, FNAE

Patrick Roux
Président, FNEP

Paola Szostka
Présidente, FNH

Véronique Discours-Buhot
Déléguée générale, FFF

Franck Trouet
Conseiller du Président, GNI

Sophie Brenot
Présidente, FNDMV

Sandrine Marcot
Présidente Déléguée, UBH

Roland Heguy
Président, UMIH