

Rapport de la commission des finances chargée d'examiner le projet de délibération du 28 mai 2020 de M^{mes} et MM. Tobias Schnebli, Maria Pérez, Olivier Gurtner, Alia Chaker Mangeat, Uzma Khamis Vannini, Florence Kraft-Babel, Emmanuel Deonna, Daniel Sormanni, Morten Gisselbaek, Omar Azzabi, Hélène Ecuyer, Annick Ecuyer, Michèle Roullet, Véronique Latella, Delphine Wuest, Pascal Holenweg, Georges Martinoli, Pierre de Boccard, Nicolas Ramseier, Brigitte Studer, Rémy Burri, John Rossi, Stefan Gisselbaek et Patricia Richard: «Pour un soutien aux locataires de locaux commerciaux de la Ville frappés par la crise sanitaire».

Rapport de M. Jean-Luc von Arx.

Ce projet de délibération a été renvoyé à la commission des finances par le Conseil municipal lors de la séance plénière du 4 juin 2020. La commission l'a étudié le 26 août 2020 et le 2 février 2021, sous la présidence de M. Omar Azzabi. Les notes de séances ont été prises par M^{me} Jade Pérez, que nous remercions pour la précision et la qualité de son compte-rendu.

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Considérant:

- que la pandémie du Covid-19 et les mesures imposées par les autorités en relation avec cette pandémie ont réduit de manière très importante les revenus de nombreux indépendants et d'entreprises locataires de locaux commerciaux auprès de la Gérance immobilière municipale (GIM);
- que les indépendant-e-s et les entreprises locataires de la Ville qui ont dû arrêter leurs activités en raison des fermetures ordonnées par les autorités fédérales et cantonales ont pu bénéficier d'exonérations de paiement des loyers accordées par la GIM, mais que tel n'a pas été le cas de bien d'autres locataires de locaux commerciaux de la GIM, lesquels ont été contraints de réduire ou de cesser leurs activités en raison de la pandémie et des mesures imposées par les autorités pour y faire face, par exemple ceux et celles qui ont dû arrêter leur activité professionnelle pour garder leurs enfants à la maison;
- que tous les locataires de locaux commerciaux auprès de bailleurs privés frappés par la crise sanitaire bénéficient des mesures d'exonération prévues par les protocoles d'accord tripartites entre l'Etat cantonal, les bailleurs privés et l'Asloca, mais que les locataires de locaux commerciaux des collectivités publiques comme la GIM sont exclus de ces mesures;

- qu’il y a un intérêt public à mettre fin à cette inégalité de traitement qui pénalise les entreprises et les indépendants locataires d’espaces commerciaux de la Ville, qui contribuent à la richesse et à la diversification du tissu socioéconomique de la Ville,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 1, lettre l), de la loi sur l’administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif prend toutes les mesures nécessaires pour accorder des exonérations de loyer aux locataires de locaux commerciaux de la Ville dont les revenus ont été directement ou indirectement gravement affectés par la crise sanitaire liée à la pandémie du Covid-19.

Art. 2. – Les exonérations de paiement des loyers doivent être en rapport avec les pertes de revenus subies par les locataires concernés.

Art. 3. – La possibilité de demander des mesures d’exonérations de loyer doit être communiquée de manière urgente aux locataires de locaux commerciaux de la GIM.

Séance du 26 août 2020

Audition de M^{me} Maria Pérez et M. Tobias Schnebli, signataires

M. Schnebli explique que la Ville de Genève a annoncé le 18 mars 2020 que la Gérance immobilière municipale (GIM) n’encaissera pas les loyers du mois d’avril pour tous les locataires de la GIM qui ont été contraints de fermer à cause de la pandémie Covid-19. Ces commerces ont reçu une lettre pour les en informer. La mesure a été reconduite au mois de mai. Trois cent soixante établissements (restaurants et cafés) ont été exonérés de ces deux mois de loyer. Les autres locataires de la GIM n’ont pas reçu plus d’informations, excepté celle que l’on trouvait dans la presse.

Au niveau cantonal, le département de M. Pierre Maudet, les bailleurs privés ainsi que l’Association suisse des locataires (Asloca) ont passé le 6 avril un accord tripartite concernant les loyers jusqu’à 3500 francs. Le 30 avril, un deuxième accord a été passé pour les loyers au-dessus de 3500 francs. En vertu de ces accords, les locataires pouvaient adresser une demande d’exonération

à leur régie. Si celle-ci acceptait de renoncer à l'encaissement du loyer, l'Etat s'engageait à payer l'autre moitié. La commission tripartite examinait les cas critiques. Le Grand Conseil a voté un crédit de 12 millions pour soutenir cette mesure et la moitié en a déjà été utilisée. 90% des régies privées ont accepté cette mesure, même s'il demeure des cas en suspens. Cet accord tripartite ne concerne pas les bailleurs publics. La Ville a aussi prévu des exonérations pour certaines catégories de commerces. Des locataires de la Ville attendaient de recevoir des précisions sur les exonérations, d'autres n'ont pas pu payer leur loyer suite à la cessation de leur activité. La GIM a répondu que la Ville appliquait, selon l'ordonnance fédérale, un délai de nonante jours pour le paiement des loyers au lieu de trente jours. Des frais de rappel sont toutefois parvenus aux locataires. Ainsi, ce projet de délibération a été déposé dans le but de demander à la Ville d'accorder d'autres exonérations et pas seulement aux commerces. Il demande que la Ville examine au cas par cas et établisse des critères. Il estime que la Ville devrait entrer en matière concernant ces demandes d'exonération, comme le fait l'Etat avec l'Asloca. M. Gomez a annoncé que la Ville prolongerait le délai de paiement de loyer jusqu'à trois ans. Un deuxième rappel ainsi qu'une lettre de menace de résiliation de bail ont été envoyés aux locataires après nonante jours sans versement de loyer. Il dénonce cette façon de faire de la GIM.

Un entretien a eu lieu le 28 juillet entre M. Gomez, un représentant de l'Asloca ainsi que deux locataires dont M. Schnebli. M. Gomez a rappelé cette possibilité d'allonger le délai de paiement de loyer jusqu'à trois ans et d'entrer en matière concernant l'examen des demandes d'exonération. Une lettre de sa part a été envoyée aux locataires mis en demeure concernant cette possibilité mais qui ne stipulait pas que ces locataires devaient se soumettre à un examen de demande d'exonération. Cela lui a valu une lettre de l'Asloca qui lui rappelle l'engagement pris au préalable lors de cet entretien.

M^{me} Vaucher, porte-parole de M. Gomez, a expliqué dans un courrier datant du 6 août qu'il reste 80 cas à traiter (chiffre indicatif) sur 1600 locataires de la GIM mis en demeure ou qui ont reçu des rappels. Les 360 établissements qui ont bénéficié de cette exonération d'un mois ont coûté à la Ville 1,2 million de francs. Cela a été reconduit pour le mois de mai. Il cite l'article 3 du projet de délibération: «La possibilité de demander des mesures d'exonérations de loyer doit être communiquée de manière urgente aux locataires de locaux commerciaux de la GIM.» Il demande une égalité de traitement entre les locataires. Il ajoute que la Ville doit entrer en matière, analyser au cas par cas (ce qu'elle n'a pas fait pour les 360 établissements) et qu'elle peut demander une participation de l'Etat.

M^{me} Pérez ajoute que M. Gomez fait un geste dans un contexte politique tendu pour la Ville car celle-ci subit les pertes fiscales consécutives à la réforme fiscale

et financement de l'AVS (RFFA) ainsi que les pertes liées au Covid-19. C'est un geste politique de soutenir ceux qui construisent le tissu économique et par conséquent Genève. Des exonérations ont été accordées à de grosses structures et elle demande de soutenir les artisans et les petits commerces car ce sont eux qui font vivre Genève. Elle demande s'il faut admettre qu'il y ait une inégalité de traitement, que la Ville fasse moins que ce qui a été préconisé au niveau fédéral, ce que la droite a voté au niveau suisse et s'il faut être en deçà de ce qui a été fait par les milieux privés et les milieux de droite. Elle estime que la Ville afin de favoriser les rentrées fiscales n'a pas d'intérêt à ce que des personnes quittent leurs locations. Elle rappelle qu'un examen au cas par cas est demandé.

Le président demande une estimation de la facture globale sur les 1600 baux.

M. Schnebli répond par la négative. On peut estimer une moyenne de 3333 francs par bail commercial en sachant qu'il y a des grands restaurants qui paient un loyer plus élevé. Il rappelle que l'ordonnance fédérale a empêché certaines enseignes (touristiques) de travailler.

Le président ajoute que les Verts se demandent pourquoi, que ce soit à l'échelle cantonale, fédérale ou municipale, ces exonérations ne sont pas basées sur le chiffre d'affaires des entreprises. Il explique que la Ville va devoir monter un système d'analyse financière au cas par cas qui va nécessiter des ressources. Il demande si les auditionnés ont une idée de ce besoin de ressources, si des postes vont devoir être créés et si les locataires vont pouvoir sauver les finances de leur entreprise.

M^{me} Pérez répond qu'il existe aujourd'hui des personnes à la Ville qui calculent les loyers, donc que les ressources sont déjà présentes. Elle estime que des règles peuvent être délibérées concernant ces exonérations.

M. Schnebli explique que des critères ont été déterminés dans les accords Vesta 1 et 2 qui permettent aux bailleurs privés, à l'Etat et à l'Asloca d'octroyer ou non ces exonérations. Ces exonérations se décident au cas par cas et ont coûté moins cher à l'Etat que ce qui était escompté. Il ajoute que les secteurs économiques sont touchés de manière différente. Il estime que si ce système de critère est déjà mis en pratique à l'Etat et chez les bailleurs privés, il peut tout à fait le devenir aussi à la Ville.

Un commissaire rejoint l'idée de ne pas traiter les locataires de la Ville différemment des bailleurs privés. Il estime qu'il n'y a pas de raison pour que l'Etat n'intervienne pas pour aider les locataires de la Ville. La Ville en tant que bailleur fonctionne juridiquement de la même façon qu'un bailleur privé concernant le patrimoine financier. Il demande si c'est la Ville qui a refusé de participer ou si c'est l'Etat qui a refusé de payer une moitié du bail étant donné que la Ville est propriétaire.

M^{me} Pérez répond que c'est la loi qui l'interdit.

Le commissaire voudrait savoir si un ou des locataires de la Ville auraient demandé une aide de l'Etat et si ce dernier aurait refusé parce que la Ville est le propriétaire.

M. Schnebli répond par l'affirmative.

Le commissaire ajoute qu'une égalité de traitement est importante. Il demande la confirmation que les signataires ne demandent pas plus que ce qui est mis en place dans le dispositif cantonal et fédéral.

M^{me} Pérez répond par l'affirmative. Il s'agirait par exemple de la moitié du loyer payée par la Ville et l'autre par l'Etat.

Le commissaire explique que la Ville devrait renoncer complètement puisqu'elle possède une moitié en tant que propriétaire et peut mettre l'équivalent de la moitié de la subvention. Selon lui, l'égalité de traitement consiste à ne pas faire payer au locataire son loyer pendant les deux mois en question. Il demande si ces exonérations se sont poursuivies au-delà du mois de juin et si elles ne concernent que les locataires qui figurent dans le dispositif de l'Etat.

M. Schnebli répond par l'affirmative. Dans l'exposé des motifs, les considérants et les demandes de ce projet de délibération, il n'y a pas de montant ou de critère fixé. Il demande que la Ville entre en matière sur les exonérations, qui peut imputer les coûts sur les actifs transitoires.

Une commissaire rappelle qu'elle a aussi signé ce projet car elle estime indispensable de soutenir le tissu économique genevois. Elle reproche néanmoins des exagérations dans les considérants. Selon elle, il n'est pas juste que tous les locataires des locaux commerciaux auprès de bailleurs privés bénéficient des mesures d'exonération.

Un commissaire intervient en expliquant qu'il faut l'accord du bailleur.

La commissaire n'est pas d'accord avec le troisième considérant: «que tous les locataires de locaux commerciaux auprès de bailleurs privés bénéficient des mesures d'exonération prévues par les protocoles d'accord tripartites (...)». Elle explique que l'accord tripartite part sur une base volontaire et que c'est un accord entre l'Etat, le bailleur privé et le locataire. Le propriétaire peut accepter de renoncer à la moitié du loyer. Elle demande si l'autre moitié est payée par le bailleur.

M. Schnebli répond par la négative. Une partie du loyer est abandonnée par le propriétaire et l'autre est payée par l'Etat.

La commissaire explique que la Ville est à la fois propriétaire et bailleur et par conséquent renonce à 100% du loyer. Elle approuve le fait d'exonérer au cas

par cas, même si cela nécessite des fonctionnaires. Elle ajoute que perdre 100% des revenus de la GIM peut entraîner des pertes importantes qui font que les prestations ne pourront plus être payées. Elle demande si, concernant l'article 3, il est nécessaire d'envoyer personnellement les informations aux locataires et si la communication au sujet de l'accord tripartite dans la presse n'est pas suffisante.

M. Schnebli concède qu'il faut interpréter ce considérant et que «bénéficiaire» peut être remplacé par «peuvent bénéficier». Il ajoute que la GIM a joué sur le manque d'informations. Il estime que c'est important d'informer les locataires étant donné les recommandés et les menaces de résiliation de bail que certains ont reçus. Il rappelle que 5% des locataires de la GIM ont reçu des rappels et des mises en demeure. Il estime que les annonces dans la presse étaient du spectacle. Certains locataires ont reçu des refus d'entrée en matière concernant le délai de paiement au-delà de trois mois.

M^{me} Pérez ajoute que si ces locataires sont expulsés, cela se répercutera sur le chômage.

La commissaire demande si les locaux commerciaux loués auprès des bailleurs privés ont des loyers plus élevés que ceux de la GIM.

M. Schnebli ne connaît pas la réponse mais fait une estimation.

La commissaire explique que c'est important de traiter au cas par cas pour éviter la faillite d'artisans mais qu'il faut aussi tenir compte du fait que les locataires de bailleurs privés pourraient ressentir une injustice si les locataires de la Ville étaient exonérés à 100% de leur loyer. Les locataires de bailleurs privés peuvent aussi se retrouver avec des propriétaires qui refusent de céder une partie du loyer.

M. Schnebli répond que les prix pratiqués par la GIM pour leurs locaux commerciaux ne sont pas déterminés sur des critères sociaux. Ce sont des prix pratiqués par rapport au marché.

Une commissaire demande la parole en tant que signataire. Elle explique que certaines régies ont informé directement leurs locataires qu'elles feraient un geste et d'autres pas. Elle rappelle que tous les locataires de la GIM paient une taxe professionnelle et que par conséquent la Ville possède les chiffres d'affaires de ses locataires. Le Service de la taxe professionnelle est en mesure de faire rapidement le tri des dossiers. Elle estime normal d'aider financièrement un locataire auquel on a interdit de travailler et que la Ville possède les moyens de le faire. Elle ajoute que cela coûte plus cher d'avoir un locataire en faillite qu'un locataire que l'on aide. Les locaux de la GIM, selon leur emplacement et la manière dont ils sont aménagés, ne sont pas moins chers que les locaux privés. Elle estime indispensable d'aider ces locataires qui veulent continuer à verser leur loyer mais qui demandent de l'aide pendant une période où ils ont l'interdiction de travailler.

Une commissaire rappelle que les locataires de la GIM ont reçu des compensations de revenus pour payer leurs loyers. Elle ne comprend pas pourquoi des critères ne sont pas établis concernant les locataires qui doivent ou non payer leur loyer.

M. Schnebli répond que M^{me} Salerno n'est plus là pour répondre à ces questions.

La commissaire ajoute que les 80 entreprises entrent certainement dans les critères et que ce serait injuste de ne pas leur octroyer les exonérations. Elle rappelle que c'est important d'informer et que c'est un problème à la GIM. Elle espère que M. Gomez pourra y remédier.

Une commissaire demande si l'Asloca a changé de position par rapport à un article du journal *Le Courrier* où M. Velasco estimait suffisant que la Ville admette le report du loyer.

M. Schnebli répond que le président doit transmettre la lettre de l'Asloca. La réponse de M. Velasco reportée dans le courriel du 6 août n'est que partielle. La citation omet de dire que le fait de donner un délai de trois ans est bienvenu mais qu'il aurait fallu aussi entrer en matière pour examiner au cas par cas les exonérations. Dans la lettre reçue par les 80 locataires il n'est pas question d'examiner les demandes d'exonération. C'est pour cette raison que l'Asloca a écrit à M. Gomez.

M^{me} Pérez conseille aux commissaires de demander, lors de l'audition de M. Gomez et de la direction de la GIM, si parmi les locataires privés il y a eu des cessations de paiements de loyers et des mises en demeure. Au vu des méthodes de la GIM, elle estime que la question est bienvenue.

La commissaire demande s'il y a urgence de prendre une décision ou si la commission des finances peut prendre le temps d'auditionner.

M. Schnebli explique qu'il y a urgence car des résiliations de bail sont en jeu. Il estime aussi qu'il faut auditionner M. Gomez. Il ne comprend pas pourquoi M. Gomez déclare que le délai de paiement sera de trois ans et que trois semaines plus tard des locataires reçoivent des menaces de résiliation de bail.

M^{me} Pérez répond que plusieurs auditions ne sont pas nécessaires. C'est une situation politique et non juridique, ainsi il revient à la commission des finances de prendre une décision. Elle admet que le contexte est tendu budgétairement mais rappelle que beaucoup de personnes ont été aidées. C'est dans l'intérêt des rentrées fiscales de la Ville que les gens ne fassent pas faillite. La commission des finances peut agir pour les aider.

Un commissaire explique qu'une des problématiques de la Ville est qu'elle a exonéré ceux qui ont dû fermer leurs commerces. Il rappelle qu'il y a eu des

secteurs d'activité qui n'ont pas dû fermer mais qui n'avaient plus de clients. Il demande si c'est bien ces personnes-ci que le projet de délibération vise. Il pense que ces locataires doivent toucher des aides. Il rappelle aussi que la loi qui a été adoptée au niveau cantonal concerne le secteur privé.

Ainsi, les collectivités publiques, l'Etat, les communes et les institutions publiques (Hospice général) sont exclus de l'accord. Il est inutile que l'Etat verse des aides à l'Hospice général puisqu'il est déjà subventionné en partie par celui-ci. Il n'estime pas qu'il s'agit d'une inégalité de traitement car les collectivités publiques, les institutions publiques et les fondations publiques ont la possibilité d'aider. Il est favorable à ce que la Ville entre en matière et aide les locataires.

M^{me} Pérez approuve.

M. Schnebli répond par l'affirmative. Il estime que les locataires de la GIM doivent pouvoir bénéficier des mêmes mesures que les locataires de bailleurs privés. Parmi les établissements qui n'ont pas eu droit à ces exonérations il y en a aussi qui avaient l'interdiction d'exercer leurs activités. Il explique que M. Gomez a conseillé aux locataires qui ont reçu des rappels de faire recours mais que ce n'est pas suffisant.

Un commissaire admet l'urgence de la situation mais estime que ce n'est pas le rôle de la commission des finances d'établir les critères d'exonération. Il demande si le magistrat est informé de la situation.

M. Schnebli répond positivement.

Le commissaire poursuit en disant que comme l'information circule déjà, la commission des finances ne peut que recevoir le magistrat afin d'insister sur l'urgence de la situation.

M^{me} Pérez répond que la commission des finances peut voter ce soir.

Le commissaire demande si voter ce soir leur permettra tout de même de recevoir le magistrat.

M^{me} Pérez répond par la négative.

M. Schnebli ajoute que c'est une bonne idée d'auditionner le magistrat.

Le commissaire ajoute qu'il est délicat de parler d'égalité de traitement puisque chaque cas est différent. Certains pourront ressentir de l'injustice.

M^{me} Pérez répond que la Ville connaît les critères d'exonération.

Le commissaire demande si ces critères sont équitables.

M. Schnebli répond par l'affirmative, à condition de suivre la procédure mise en place par l'Etat, les bailleurs privés et l'Asloca. Ces trois institutions ont des

réunions de suivi pour l'application et l'examen au cas par cas des demandes qui sont faites en vertu de l'accord tripartite. Il y a une minorité de cas litigieux. Il y a inégalité de traitement lorsque les bailleurs de locaux commerciaux de la Ville n'ont pas la possibilité de demander une exonération contrairement aux locataires de bailleurs privés.

M^{me} Pérez ajoute que les cas individuels ne sont pas à l'ordre du jour de la séance de ce soir selon le projet de délibération.

Le commissaire remarque que les «bonnes» régies devraient s'occuper de ces cas.

M. Schnebli répond que certaines l'ont fait, y compris la Ville, pour seulement une catégorie d'établissements. Ensuite, la Ville a exonéré tous les locataires alors que certains d'entre eux avaient besoin de ce délai de deux mois et d'autres non.

M^{me} Pérez explique que cette situation démontre les méthodes brutales employées par la GIM et qui sont dénoncées depuis une douzaine d'années. Certains bailleurs privés n'expulsent pas les personnes âgées tandis que la Ville a voulu le faire. La direction de la GIM utilisait des méthodes qui ont été validées pendant trois législatures par la magistrature de tutelle. Avec le changement de législature et l'arrivée des nouveaux magistrats, elle estime que les locataires devraient être traités avec humanité.

Un commissaire insiste sur le fait que l'on veut aider les gens qui ont eu l'interdiction de travailler. Il demande si c'est possible de connaître les critères concernant ces locataires afin de pouvoir catégoriser les gens concernés. Il ajoute que l'enveloppe totale sera élevée (8 millions de francs). Il demande si les exonérations concerneront seulement les gens qui ont eu l'interdiction de travailler.

M^{me} Pérez ajoute que ceux qui en font la demande seront indemnisés.

Le commissaire espère qu'ils en feront la demande. Il voudrait connaître le pourcentage de locataires qui ont dû arrêter leur activité. Il estime que les 80 qui n'ont pas payé leur loyer ne sont pas représentatifs du réel besoin étant donné qu'ils se sont mis en défaut de manière volontaire. C'est soit par désespoir, soit par protestation. La majorité des locataires qui s'endettent ne veut pas de problèmes avec la GIM.

M. Schnebli répond qu'il n'y a pas de chiffre disponible. Il pense que la Ville devrait s'en remettre aux critères de l'Etat, des bailleurs privés et de l'Asloca. Le chiffre d'affaires est un critère. Il estime qu'une moitié s'en sort bien, cela dépend du secteur. Selon lui, ces 80 locataires sont indicatifs des personnes qui ont connu des difficultés.

M^{me} Pérez ajoute que ce n'est pas de la provocation.

M. Schnebli admet que des locataires ont peur de recevoir des rappels et qu'il doit y avoir plus de locataires dans la difficulté que ces 80. Il soutient la manière d'agir de l'Etat, des bailleurs privés et de l'Asloca.

Une commissaire explique que ce sont des critères très précis accessibles sur internet.

M^{me} Pérez ajoute que la commission des finances ne doit pas établir elle-même les critères. Elle explique qu'un travail a déjà été effectué et des situations objectivées. Le but premier est l'égalité de traitement, c'est-à-dire une entrée en matière sur les cas en difficulté. Elle répète qu'ils ne demandent pas une exonération pour 1600 personnes mais que les difficultés de ceux qui s'expriment soient prises en compte. Elle estime que c'est important que la Ville aide son tissu économique local afin de ne pas augmenter la précarité et la fragilité des personnes dans cette période.

Un commissaire demande si l'aide au-delà du mois de mai, dans le dispositif de l'Etat, ne concerne que les établissements soumis à la législation fédérale qui ont dû fermer au public. Il demande aussi, dans le cadre du projet de délibération et si on se réfère aux règles de l'Etat, si cette aide concerne uniquement les mois d'avril et de mai.

M^{me} Pérez et M. Schnebli répondent par l'affirmative.

M. Schnebli conclut que la Ville devrait appliquer les accords tripartites.

Le président remercie les auditionnés.

Le président propose d'auditionner le magistrat.

Les commissaires sont en faveur de cette audition à l'unanimité.

Séance du 2 février 2021

Audition de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), accompagné de M^{me} Sylvie Bietenhader, cheffe du Service de la Gérance immobilière municipale (GIM)

Le président souhaite la bienvenue à M^{me} Bietenhader et M. Gomez.

M. Gomez remercie et salue les efforts faits par la Ville ainsi que le travail accompli par la GIM. Il dit que les articles de ce projet de délibération ont déjà été accomplis.

M^{me} Bietenhader explique que de mars à juin 2020, le Conseil administratif avait pris comme première mesure d'exonérer les paiements des loyers des locataires commerciaux dont la fermeture avait été ordonnée par le Conseil fédéral. Le Conseil fédéral a aussi prolongé les délais de mise en demeure et la Ville a suivi cette mesure. Ils ont suspendu tous les rappels et prolongé les délais de mise en demeure pour les loyers qui étaient dus entre mi-mars et mai.

Dans le courant de l'été, M. Gomez a repris les discussions sur des conditions exceptionnelles d'arrangement de paiement. Un retard de loyer exceptionnel de quatre mois pour les locataires commerciaux pour 2020, remboursables sur trois ans, a été admis. Cette mesure va donc au-delà des mesures d'arrangements usuelles. Tous les locataires commerciaux ont été informés de cette possibilité. Elle remarque que sur les quelque 700 locataires informés, seulement une douzaine a souhaité obtenir formellement un arrangement de paiement. Il n'y a pas beaucoup de retard de paiement des loyers des locataires commerciaux. Elle rappelle l'exonération des loyers dont les locataires bénéficient et les aides fournies par le Canton et la Confédération. Il n'y a donc pas de retard exceptionnel sur les paiements de loyer comparé à ce qui était dû hors période d'exonération.

Le Conseil administratif a pris une nouvelle décision en automne dans le cadre des mesures de soutien à l'économie. La totalité des locataires commerciaux de la Ville de Genève ont été exonérés des loyers des mois de novembre et décembre. Le paiement des charges a été maintenu.

Ces deux mesures prises par le Conseil administratif représentent environ 3,8 millions de francs de manque à gagner pour 2020.

En ce début de 2021, une nouvelle mesure plus ciblée a été prise par le Conseil administratif: l'exonération pour les locataires dont la fermeture a été ordonnée. Elle est valable jusqu'à fin février. Le champ d'exonération pour ces deux mois janvier-février est plus restreint puisque certaines activités peuvent continuer. Cette mesure concerne essentiellement les établissements publics et de loisirs. Le manque à gagner pour janvier-février représente à peu près 1 million de francs et concerne 200 locataires.

Elle conclut qu'il y a la possibilité d'analyser les situations au cas par cas pour examiner dans quelle mesure la situation est due ou pas à la crise sanitaire. Un tri peut être fait si l'établissement est soumis à un ordre de fermeture, s'il est bénéficiaire d'une mesure de soutien, etc. Néanmoins, il est difficile d'analyser chaque compte des locataires et s'ils ont subi un impact direct dû à la crise sanitaire.

Le président mentionne l'article 2 du projet de délibération qui stipule que les exonérations de paiement des loyers doivent être en rapport avec les pertes de revenus subies par les locataires concernés.

Un commissaire rappelle que le système cantonal prévoit également les aides à fonds perdus qui paient les charges fixes, principalement les loyers. Il demande de quelle manière l'aide cantonale se coordonne avec les exonérations accordées par la Ville.

M^{me} Bietenhader répond que le projet excluait les collectivités publiques.

Le commissaire mentionne le nouveau système cantonal qui paie les charges fixes pour les locataires commerciaux qui ont fermé plus de quarante jours et qui ont perdu plus de 25% de leur chiffre d'affaires. Il demande si les locataires de la Ville sont exclus de ce système.

M^{me} Bietenhader dit qu'elle répondra par écrit.

Un commissaire dit que cette initiative a été votée vendredi.

Une commissaire demande si depuis le mois de mars 2020, certains locataires de locaux commerciaux ont résilié leur bail ou n'envisagent pas de continuer leur activité.

M^{me} Bietenhader exprime son inquiétude plutôt quant aux mois à venir. Il n'y a pas de résiliation qui dépasse le cadre usuel depuis la crise sanitaire (deux ou trois situations). Un bail commercial a des délais de résiliation assez longs, environ six mois. Lorsque des personnes résilient à cause de la crise sanitaire, la Ville admet une résiliation anticipée afin que le locataire ne s'endette pas davantage. Elle rappelle qu'il y a excessivement peu de locataires qui ont demandé un arrangement de paiement de loyer et que c'est inquiétant pour la suite. Il y a un panel d'activités assez large à la Ville en ce qui concerne les locaux commerciaux; plusieurs établissements se consacrent à l'alimentation, d'autres se consacrent aux activités alternatives qui n'ont pas été touchées, etc. Les mesures concernent surtout les établissements publics, environ 100 établissements. Il y aura certainement une avancée d'ici à six mois.

Une commissaire demande s'il y a actuellement l'impossibilité d'expulser un locataire si celui-ci n'a pas pu payer son loyer parce que son activité professionnelle a été bloquée.

M^{me} Bietenhader répond que cette décision du Conseil fédéral remonte au printemps de l'année dernière et était limitée au mois de mai 2020. Actuellement, le délai de mise en demeure est systématiquement de trente jours. La Ville n'a par contre jamais pratiqué la mise en demeure immédiate, elle commence par un rappel suivi d'une mise en demeure. Il n'y a pas de situation problématique ou d'expulsion dans le cadre des locataires commerciaux.

Une commissaire demande si la totalité des locataires commerciaux a été exonérée.

M^{me} Bietenhader répond par l’affirmative.

La commissaire demande si les commerces d’alimentation et ceux qui ont pu rester ouverts ont aussi été exonérés.

M^{me} Bietenhader répond par l’affirmative, à condition que leur loyer ne dépasse pas les 7000 francs par mois.

La commissaire demande si parmi les commerces, certains exercent des professions libérales. Elle demande aussi si ces commerces ont été exonérés.

M^{me} Bietenhader répond par l’affirmative.

Un commissaire demande si certains locataires ont bénéficié de plusieurs mesures d’exonérations prises par le Conseil administratif et ont cumulé par exemple six mois d’exonération.

M^{me} Bietenhader répond par l’affirmative.

Le commissaire demande combien de commerces sont concernés.

M^{me} Bietenhader répond que cela concerne environ 200 commerces. Elle explique que les commerces qui ont dû fermer en janvier-février sont les mêmes qu’en automne et en mars. Cette mesure de janvier-février est plus restrictive car elle exclut notamment les coiffeurs. Cela concerne principalement les établissements publics et les cafés-restaurants.

Le président libère les auditionnés.

Discussion et votes

Une commissaire d’Ensemble à gauche propose d’amender le projet de délibération: elle souhaite supprimer les articles 2 et 3. Elle est d’avis qu’il faille maintenir l’article premier, qui concerne la pratique actuelle, afin de soutenir la GIM. Elle soumet la proposition d’ajouter un article qui inclurait l’élaboration d’un rapport sur la situation des locataires de locaux commerciaux pendant la crise sanitaire, à la fin des mesures Covid-19.

Le président passe au vote de la suppression des articles 2 et 3, qui est acceptée à l’unanimité des votants sauf 3 abstentions (PLR).

La commissaire d’Ensemble à gauche propose le nouvel article 2 suivant: «Un bilan sera établi à la fin des mesures Covid-19.»

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien considère que les effets de trésorerie des commerçants se répercuteront plus tard et un rapport ne pourrait s’avérer être disponible pas avant 2022, par exemple. Elle estime important d’avoir des rapports annuels.

Une commissaire Verte propose une autre manière d'amender ce nouvel article 2: «Un bilan sera établi à la fin de la crise sanitaire liée au Covid-19.»

Une commissaire du Parti socialiste estime qu'un rapport annuel est inutile car on ne sait pas jusqu'à quand durera la crise Covid-19.

La commissaire du Parti démocrate-chrétien dit que, pour élaborer le budget 2022, il est bénéfique d'avoir au préalable un bilan.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre rappelle qu'il n'a pas obtenu de réponse à sa question concernant la coordination des aides avec le Canton. Il est théoriquement possible depuis le 1^{er} janvier, si le Canton ne le remarque pas, de bénéficier à la fois d'une exonération sur le loyer et de remboursements des frais fixes de ce même loyer. Il s'interroge sur les moyens de communication entre la Ville et le Canton. Il est d'avis que ce point aurait dû être résolu dans le cadre de ce projet de délibération. Il n'approuve pas le fait de transformer toutes les invites afin de rendre ce projet de délibération actuel. Il estime que ce projet de délibération n'est plus d'actualité et pour cette raison, il refusera ce texte.

Le président demande à la commissaire d'Ensemble à gauche si elle accepte que le rapport soit réalisé sur l'ensemble de la période Covid-19.

La commissaire répond par l'affirmative.

Une commissaire du Parti libéral-radical rappelle que ce projet de délibération a été déposé, le 28 mai 2020, sous l'ancien conseiller administratif qui avait annoncé ne pas entrer en matière. La crise Covid-19 n'est pas finie, nous vivons actuellement le deuxième semi-confinement. Elle rappelle que les vaccins ont du retard. Ce projet de délibération permet de continuer à soutenir les commerçants ainsi que les locataires de la GIM. Le nouveau conseiller administratif a quant à lui décidé d'entrer en matière et a estimé ce projet de délibération pertinent. Ce projet de délibération n'est pas obsolète, il permet de soutenir les commerçants. Le Parti libéral-radical votera ce projet de délibération.

Le président cite le nouvel article 2 qui figurerait dans le projet de délibération: «Un rapport sera établi sur les mesures prises jusqu'à la fin de la crise sanitaire du Covid-19.»

Le président passe au vote de ce nouvel article 2, qui est accepté à l'unanimité des votants sauf 1 abstention (UDC).

Prises de position et vote

Une commissaire Verte déclare que les Verts voteront ce projet de délibération car c'est un signal fort pour le Conseil administratif, dont ils saluent la

politique envers les locataires commerciaux durant cette pandémie. Elle estime important de maintenir les mesures de soutien envers les locataires de locaux commerciaux.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois dit que son groupe votera ce projet de délibération afin de maintenir le tissu économique et la cohésion sociale de la Ville. Ce projet de délibération conforte la position du Conseil administratif qui a soutenu les commerçants de la ville de Genève.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien informe que son groupe soutiendra cette proposition. Ils saluent l'effort fait par le Conseil administratif dans le but d'aider les commerçants et les indépendants. Elle rappelle que des aides ont été attribuées aux restaurateurs, donc des établissements ouverts au public. Ce projet de délibération est aussi important pour sauvegarder la vitalité du centre-ville. Elle espère que cette crise s'arrêtera bientôt et que les restaurants et autres établissements pourront rouvrir.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre constate que le Conseil administratif a pris de bonnes mesures au cours de l'année 2020 et au début de cette année 2021. L'Union démocratique du centre ne votera donc pas ce projet de délibération et s'abstiendra.

Une commissaire d'Ensemble à gauche déclare que son groupe soutient ce projet de délibération amendé. Elle estime important que la Ville soit subsidiaire au Canton et à la Confédération et soutienne les commerçants. La Ville est en mesure de soutenir les commerçants étant donné le parc immobilier qu'elle détient et dans sa gestion des locaux qu'elle loue aux locataires commerciaux. Voter positivement ce projet de délibération permet également de donner un signe d'anticipation concernant les répercussions économiques à venir et pour lesquelles la Ville se montrera aussi présente. Elle est d'avis que ce projet de délibération devrait être voté à l'unanimité.

Un commissaire du Parti socialiste annonce que son groupe votera ce projet de délibération et salue le travail du Conseil administratif qui a pris les devants. Cette pandémie a mis en difficulté les commerces locaux, il est donc important de donner un signal fort de soutien.

Une commissaire du Parti libéral-radical informe que son groupe a signé ce projet de délibération et que par conséquent il le soutient. Elle approuve le fait d'avoir supprimé les deux derniers articles. Ce projet de délibération mérite d'être soutenu.

Le président passe au vote du projet de délibération PRD-261 amendé, qui est accepté à l'unanimité des votants sauf 1 abstention (UDC).

PROJET DE DÉLIBÉRATION AMENDÉE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre l) de la loi sur l'administration des communes, du 13 avril 1984;

sur proposition de plusieurs de ses membres,

décide:

Article premier. – Le Conseil administratif prend toutes les mesures nécessaires pour accorder des exonérations de loyer aux locataires de locaux commerciaux de la Ville dont les revenus ont été directement ou indirectement gravement affectés par la crise sanitaire liée à la pandémie du Covid-19.

Art. 2. – Un rapport sera établi sur les mesures prises jusqu'à la fin de la crise sanitaire du Covid-19.