



CHARTRE D'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES PROFESSIONNELS RENCONTRANT DES DIFFICULTES FINANCIERES LIEES A LA CRISE SANITAIRE DU COVID-19



PRÉAMBULE

Afin de ralentir la propagation du virus Covid-19, déclaré comme pandémie par l'OMS le 11 mars 2020, l'Etat français a pris plusieurs décisions successives ayant entraîné sur l'ensemble du territoire national et donc la Région Grand Est, entre le 17 mars et le 11 mai 2020 :

- Une période de confinement général de la population,
- La fermeture obligatoire d'un certain nombre de commerces, services et établissements recevant du public (les bars, restaurants et cafés ayant pour leur part été contraints à une fermeture jusqu'au 02 juin 2020).

Ces décisions prises pour gérer la crise sanitaire ont **impacté une partie de l'économie du pays**, dans des proportions qu'il est encore difficile de mesurer aujourd'hui.

Ont par exemple uniquement été autorisés à demeurer ouverts sur la période :

- Les commerces présentant un caractère indispensable : commerces alimentaires, pharmacies, banques, stations-services ou de distribution de la presse,
- Les services assurant les services de transport,
- Les garages automobiles, centres de contrôle technique, commerces d'ordinateurs, cavistes, quincailleries, bureaux de tabac, commerces de cigarette électronique, commerces d'aliments et fournitures pour les animaux de compagnie, blanchisseries-teintureries, commerces de tissus, textiles, fils et autres articles de couture...

(le décret n° 2020-293 du 23 mars 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire donne, en annexe, la liste complète des établissements ayant pu continuer à recevoir du public)

Certains professionnels ont par ailleurs - même sans avoir été soumis à une obligation de fermeture - subi d'importantes pertes de chiffre d'affaires sur la période, compte tenu notamment d'une clientèle très en retrait, de la défaillance de leurs fournisseurs ou encore de la fermeture temporaire de leurs distributeurs.

L'Etat, les collectivités territoriales et les chambres consulaires ont immédiatement mis en place **plusieurs mesures afin d'amortir le choc et d'accompagner les professionnels** directement touchés :

- Délais de paiement d'échéances sociales et fiscales,
- Remises d'impôts directs,
- Aide de 1500€ (fonds de solidarité),
- Dispositif de chômage partiel,
- Prêt garanti par l'Etat,
- Aides BPI France,
- Rééchelonnement des crédits bancaires,
- Avances remboursables régionales,
- Conseils personnalisés,
- Etc.

HABITATION MODERNE, qui dispose dans son patrimoine de 113 locaux professionnels ou commerciaux sur l'Eurométropole de Strasbourg, a souhaité **rejoindre ces initiatives en faveur du tissu économique local**, en soutenant ses locataires mis en difficulté malgré les aides nationales et locales.

La présente charte vise à établir le périmètre et les dispositions de son soutien, conformément aux orientations générales fixées par son Conseil d'Administration le 20 mai 2020.

ARTICLE 1 – SOUTIEN DEJA MIS EN PLACE PAR HM DURANT LA PERIODE DE CONFINEMENT

Par ordonnance en date du 25 mars et décret en date du 31 mars 2020, l'Etat a d'ores et déjà prévu :

- Une impossibilité pour les bailleurs professionnels d'appliquer des pénalités financières ou intérêts de retard, dommages-intérêts, astreinte, exécution de clause résolutoire, clause pénale ou toute clause prévoyant une déchéance, ou activation des garanties ou cautions,
- Pour les défauts de paiement de loyers et charges afférents à leurs locaux professionnels et commerciaux remplissant des conditions d'éligibilité pour leurs locataires,
- Lorsque leur échéance de paiement est intervenue ou doit encore intervenir entre le 12 mars 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire (soit à ce jour le 10 septembre 2020).

Au-delà de ce simple report à septembre pour ses locataires professionnels - sans frais ni conséquences - de leurs échéances dues, HABITATION MODERNE s'est attachée dès le début du confinement à un soutien plus fort au travers des **mesures volontaristes** suivantes :

- La suspension intégrale des prélèvements d'avril puis de mai et de juin pour les locataires commerçants, afin de ne pas peser – sur cette période – sur leur trésorerie,
- L'envoi, en parallèle, d'un courrier les en informant (sauf souhait individuel contraire de leur part), ainsi que du gel des procédures de recouvrement, et les invitant à signaler toute difficulté attendue dans la reprise de paiement ultérieure,
- Le rappel consécutif de tous les locataires ayant fait part d'un tel signalement, justificatifs d'éligibilité à l'appui,
- La mise en place alors d'une analyse de risques pour chacun d'entre eux, sur la base d'un échange personnalisé et d'éléments objectifs (fermeture obligatoire ou non de l'établissement, difficultés et impayés antérieurs à la crise sanitaire, justificatifs de sollicitation des aides mises en place par l'Etat ou la Région, attestation de perte de chiffre d'affaires certifiée par un expert-comptable).

L'objectif de ce dernier point est de pouvoir construire et proposer ensuite une réponse adaptée. Pour ce faire, une **cellule dédiée** a été mobilisée au sein d'HABITATION MODERNE, joignable soit via le centre d'appels ou la boîte mail générique de la société, soit en passant par les interlocuteurs internes habituels des locataires professionnels.

Dans le même temps, HABITATION MODERNE a recensé et publié sur son site internet les coordonnées de **l'ensemble des relais** (Etat, BPI, CCI, Région Grand Est, EmS, ...) susceptibles de pouvoir accompagner ses locataires professionnels et leur octroyer les aides Covid-19 spécifiquement mises en place au plan national ou local.

ARTICLE 2 – MESURES OBJETS DE LA PRESENTE CHARTE

Si les aides nationales et locales déployées ont un effet d'amortissement certain sur les acteurs économiques particulièrement impactés par la crise sanitaire, une partie des professionnels continue néanmoins de rencontrer des difficultés pour passer cette période.

Pour ceux-là, HABITATION MODERNE souhaite aller plus loin dans son soutien et son accompagnement.

Pour autant, les professionnels n'ont pas tous subi les mêmes conséquences et niveaux de difficultés, c'est pourquoi HABITATION MODERNE a choisi d'identifier un périmètre d'éligibilité pour ses aides et de définir des mesures différenciées selon les situations.

Outre le soutien qu'elle souhaite pouvoir apporter à ses locataires professionnels, la société a en effet elle-même à subir des impacts économiques négatifs de la crise Covid-19, en particulier :

- Une augmentation des impayés de loyers des locataires de ses logements (due aux pertes d'emplois, chômage partiel, ...),
- Des surcoûts sur tous ses chantiers, en cours et à venir (dus aux mesures de prévention à intégrer par les entreprises),
- Des pertes de recettes locatives (dus aux décalages de livraison d'opérations)
- Ou encore une hausse de ses frais de gestion (due aux dispositions de prévention et équipements de protection mis en place par la société elle-même pour ses salariés et locataires les plus fragiles).

Il importe donc qu'elle applique des choix de saine gestion et concentre son soutien sur ses locataires professionnels les plus touchés.

ARTICLE 2.1 – PÉRIMÈTRE D'ELIGIBILITE

La présente charte **concerne** les locataires professionnels :

- Ayant subi une réduction significative de leur chiffre d'affaires sur les mois de mars, avril et mai 2020 au regard de la même période sur 2019 (qu'ils aient ou non fait l'objet d'une fermeture obligatoire sur cette période),
- Signalant ou ayant signalé une difficulté consécutivement induite pour le paiement de leurs loyers et charges, qu'elle soit apparue dès mars 2020 ou soit attendue à l'échéance légale maximale de la reprise de ces paiements c'est-à-dire à compter du 10 septembre 2020,
- Et qui ont sollicité les différentes aides nationales ou locales déployées dans le cadre du Covid-19, auxquelles ils peuvent le cas échéant prétendre.

La présente charte **ne concerne pas** :

- Les professionnels dont les revenus en mars, avril et mai 2020 sont stables ou faiblement impactés (en-deçà de 25%) au regard des mêmes mois de l'année 2019,
- Les impayés de loyers antérieurs aux décisions de confinement, ceux-ci relevant du droit commun de règlement des impayés,
- Les locataires publics (collectivités, institutions, ...) ou para-publics (associations dont les revenus ne sont pas majoritairement issus d'une activité commerciale, ...).

Les locataires qui ne pourraient – en raison d'une création d'activité trop récente - attester d'une réduction significative de leur chiffre d'affaires sur les mois de mars, avril et mai 2020 au regard de la même période sur 2019 feront l'objet d'une analyse particulière en tenant compte.

ARTICLE 2.2 – CONSISTANCE DE L'ACCOMPAGNEMENT

Pour les locataires professionnels remplissant les conditions d'éligibilité ci-dessus, HABITATION MODERNE pourra proposer, en fonction de leur situation propre, soit :

- Un report supplémentaire de loyers,
- Un échelonnement de loyers,
- Une annulation partielle de loyers,
- Une annulation totale de loyers.

Compte tenu de la diversité des situations possibles, les dispositions proposées seront des **mesures individuelles**.

L'appréciation du niveau d'aide d'HABITATION MODERNE se fera dans un premier temps au regard de la **diminution de chiffre d'affaires** du locataire professionnel sur la période allant de mars à mai 2020, ainsi :

- Si ce chiffre d'affaires se situe entre 50 et 75% de celui observé de la même période de 2019 : le soutien pourra prendre la forme d'un report ou d'un échelonnement de loyers,
- Si ce chiffre d'affaires est inférieur de plus de 50% à celui observé de la même période de 2019 : le soutien pourra prendre la forme – à la place ou en complément des dispositions précédentes – d'une exonération partielle de loyers,
- Si aucun chiffre d'affaires n'a été enregistré sur la période : le soutien pourra prendre la forme – à la place des dispositions précédentes – d'une exonération totale de loyers.

L'aide spécifiquement et individuellement arrêtée, dans chacun de ces trois cadres, sera notamment fonction :

- de l'appartenance ou non du locataire professionnel à un groupe local, national ou international en capacité de soutenir la pérennité de son activité,
- des perspectives totale ou partielle de reprise d'activités qui auront été les siennes à compter de mai ou de juin, compte tenu des obligations spécifiques de distanciation sanitaire encore en vigueur ensuite,
- de l'analyse de risques visée à l'article 1 de la présente charte (à ce titre, les locataires identifiés comme présentant un risque important de défaillance en raison de la crise Covid-19 pourront bénéficier d'un appui plus important de la part d'HABITATION MODERNE que ceux dont le risque résiduel – après intégration de l'ensemble des dispositifs d'Etat ou autre dédiés – est plus faible).

La période visée par l'aide au titre de la présente charte étant celle du 17 mars au 11 mai 2020, **les reports supplémentaires, échelonnements ou exonérations porteront sur 2 mois de loyer maximum** (3 pour les établissements réglementairement confinés jusqu'au 02 juin – cf. Préambule).

Dans tous les cas, les charges locatives applicables sur la période restent dues.

ARTICLE 2.3 – MODALITES DE PRISE DE CONTACT

Pour l'étude et la mise en place des mesures individuelles d'aide visées ci-dessus, les canaux permettant de joindre la cellule dédiée d'HABITATION MODERNE sont les mêmes que précédemment, à savoir :

- Le centre d'appels de la société (03 88 32 52 10),
- La boîte mail générique de la société (habmod@habitationmoderne.org),
- Les interlocuteurs internes habituels des locataires professionnels.

ARTICLE 2.4 – PIECES A FOURNIR PAR LE LOCATAIRE PROFESSIONNEL

Pour pouvoir bénéficier d'une aide d'HABITATION MODERNE, le locataire professionnel devra minima transmettre :

- Une attestation de niveau de perte de chiffre d'affaires sur la période mars/mai 2020 eu regard de la même période sur 2019, certifiée par un expert-comptable,
- Les justificatifs de demande des aides visées au Préambule de la présente charte et auxquelles il peut prétendre.

En l'absence de sollicitation de ces aides, HABITATION MODERNE pourra orienter les locataires professionnels la contactant vers la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Alsace Eurométropole, la Chambre des Métiers d'Alsace (CMA) ou vers la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), toutes trois

actionnaires de la société et en capacité – dans leurs champs d’activités respectifs - de leur apporter un conseil et une assistance tant pour leur faire connaître les aides qui leur seraient accessibles que pour la constitution des dossiers de demande.

D’autres éléments pourront le cas échéant être demandés par HABITATION MODERNE pour pouvoir apprécier le degré de fragilisation de l’activité en raison de la crise Covid-19.

ARTICLE 2.4 – DUREE DU DISPOSITIF

La date limite de saisine d’HABITATION MODERNE par ses locataires professionnels souhaitant bénéficier des présentes mesures d’accompagnement est fixée au **31 octobre 2020**.

Au-delà de cette date, les locataires qui ne se seront pas signalés seront considérés comme ne nécessitant pas l’application des mesures spécifiques de la présente charte.

ARTICLE 3 – INITIATIVE SUPPLEMENTAIRE EN FAVEUR DU COMMERCE ET DE L’ARTISANAT

En complément du dispositif ci-dessus et afin de soutenir la reprise d’activité de ses locataires commerçants ou artisans impactés par la crise Covid-19, HABITATION MODERNE propose d’acquérir auprès d’eux une **enveloppe de bons d’achat**.

Un potentiel total de 200 bons d’achat de 50 € chacun est défini dans ce cadre, pour une enveloppe maximale consécutive de 10.000 €.

Ces bons d’achat seront attribués ensuite à des ménages du parc de logements locatifs sociaux d’HM, par tirage au sort.

Les commerçants et artisans volontaires sont invités à se signaler aux contacts visés à l’article 2.3 avant le **30 juin 2020** (un contact spécifique sera désigné).

Seuls les locataires éligibles à un soutien d’HABITATION MODERNE octroyé dans le cadre de l’article 2 ci-dessus pourront toutefois prétendre à l’initiative.

Rédigée sur 6 pages,

A STRASBOURG, le 10/06/2020

Philippe BIES
Président du Conseil d’Administration



Virginie JACOB
Directrice générale

