

CRISE SANITAIRE

**Focus sur les commissions
départementales de conciliation des
baux commerciaux, loyers et stocks**

État des lieux en Ile-de-France

Prise de position
avril 2021



©tadamichi/Adobe Stock

CRISE SANITAIRE

Focus sur les commissions départementales de conciliation des baux commerciaux, loyers et stocks

État des lieux en Ile-de-France

Prise de position présentée par Marcel Bénézet au nom des Commissions Commerce, Droit de l'entreprise et fiscalité et adoptée le 15 avril 2021



SOMMAIRE

ETAT DES LIEUX EN REGION ILE-DE-FRANCE **ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.**

FOCUS 1
LOYER COMMERCIAL : DES LEVIERS D' ACTIONS À INTENSIFIER **4**

1. ACTIVER DES LEVIERS FISCAUX POUR FAIRE FACE AUX LOYERS COMMERCIAUX **4**

2. ACTIONNER DAVANTAGE LES COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES DE CONCILIATION DES BAUX COMMERCIAUX **5**

FOCUS 2
FACILITER DAVANTAGE L'ÉCOULEMENT ET L'INDEMNISATION DES STOCKS **7**

ANNEXE **ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.**



SYNTHESE

Depuis le début de la crise sanitaire, de nombreux commerces franciliens font face à une chute brutale de leur clientèle, voire à une interdiction d'exercer leur activité pour certains, suite aux confinements successifs. Il en résulte un impact direct sur leur trésorerie, la gestion de leur stock et des difficultés à assumer le paiement des loyers commerciaux. Pour permettre aux professionnels de faire face, plusieurs aides ont été mises en place à travers le fonds de solidarité, la prise en charge de coûts fixes sous conditions, les crédits d'impôts ou encore des aides régionales. Pour autant, certaines aides requièrent encore des ajustements pour une meilleure équité. La CCI Paris Ile-de-France propose plusieurs pistes complémentaires pour les entreprises franciliennes.



ÉTAT DES LIEUX EN ILE-DE-FRANCE

Malgré une mobilisation forte des professionnels pour faciliter l'accueil de leur clientèle, l'aménagement et l'accès de leur établissement en fonction des règles sanitaires, la consommation n'est plus au rendez-vous. En cause, plusieurs facteurs tels que l'intensification du télétravail, le couvre-feu, les réticences à se déplacer ou à prendre les transports en commun, l'absence de la clientèle touristique et surtout les fermetures administratives successives des commerces liées au couvre-feu et au confinement.

Le manque à gagner pour les commerçants franciliens est grandissant :

- 1/3 du chiffre d'affaires des commerçants se fait le week-end ;
- allongement des délais de paiement : au troisième trimestre 2020, il sont passés de 10 jours en 2019 à 14,5 jours de plus par rapport au délai légal de 60 jours en 2020¹ ;
- de nombreux commerces occupant des emplacements dits « numéro 1 » situés à l'angle d'artères parisiennes très fréquentées sont vacants depuis le début de la crise sanitaire. Ce constat est similaire dans les rues commerçantes de petite et grande couronne ;
- un effet domino est également à craindre sur les activités commerciales situées dans les quartiers d'affaires et zones de forte densité d'emplois, notamment en petite couronne qu'il s'agisse du quartier de La Défense à Nanterre, de la Plaine Saint-Denis ou des aéroports ;
- 45 % des chefs d'entreprises estiment qu'il faudrait deux ans pour effacer les effets de la crise² ;

Un retour « à la normale » ne semblant pas envisageable avant l'automne 2021, voire le printemps 2022, la crise sanitaire requiert des solutions qui répondent au caractère exceptionnel de cette période tout en s'inscrivant dans la durée. Dès lors, il convient de poursuivre et d'affiner l'accompagnement des commerces tant sur la problématique des loyers que sur l'impact de la crise sur leur trésorerie et leurs stocks.

S'agissant du loyer, plusieurs leviers d'actions méritent d'être intensifiés. Parmi ceux-ci, un mécanisme utile et performant existe déjà au travers de la saisine de la commission départementale de conciliation des baux commerciaux (CDC) (focus n°1). Concernant l'écoulement des stocks, l'élargissement des secteurs concernés est proposé (focus n°2).

¹ Banque de France, 27 janvier 2021.

² Baromètre ARC IFOP 2020.



FOCUS 1 **LOYER COMMERCIAL : DES LEVIERS D' ACTIONS À INTENSIFIER**

Le loyer fait partie des postes de dépenses auxquels les professionnels ont de plus en plus de mal à faire face. Pour les enseignes non alimentaires, il représente 10 à 20 % du chiffre d'affaires derrière la masse salariale.

Consciente de cette situation, la région Ile-de-France a souhaité apporter une aide de 1.000€ au paiement des loyers pour les mois de novembre 2020 et avril 2021. Cette mesure constitue un soutien important pour les commerçants, bars, cafés, restaurants et entreprises artisanales ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public. Ce mécanisme régional a été fortement plébiscité par les commerçants³. Dans le cadre de l'aide au loyer de novembre, 14 355 demandes ont été déposées. 10 589 entreprises ont été bénéficiaires de l'aide pour un montant global de près de 10,5 M€. La nouvelle aide accordée pour le mois d'avril s'adresse aux commerces, bars, restaurants et entreprises artisanales ayant des locaux commerciaux et qui ont dû cesser d'accueillir du public en mars 2021. Sont également éligibles certaines catégories du secteur de l'hôtellerie et de l'événementiel autorisées à ouvrir mais qui ont subi une forte baisse d'activité.

Au niveau national, de nouvelles mesures gouvernementales sont venues compenser les coûts fixes non couverts des entreprises, dont l'activité est particulièrement affectée par l'épidémie de covid-19⁴, pour le premier semestre 2021. Ce dispositif est mis en œuvre sous certaines conditions : couverture de 70 % des pertes d'exploitation pour les entreprises de plus de 50 salariés et 90 % pour les entreprises de moins de 50 salariés dans la limite de 10 M€.

Il n'en demeure pas moins qu'un certain nombre de commerces ne sont pas éligibles à ce dernier dispositif. Au-delà, les professionnels peinent à s'y retrouver face à la superposition des textes récemment adoptés au risque de rendre le dispositif d'accompagnement moins lisible.

Dans ce contexte, la CCI Paris Ile-de-France préconise d'activer des leviers fiscaux et de renforcer le recours aux commissions départementales de conciliation des baux commerciaux.

1. ACTIVER DES LEVIERS FISCAUX POUR FAIRE FACE AU LOYER COMMERCIAL

Fin 2020, le Gouvernement a mis en place un dispositif exceptionnel de plans de règlement permettant aux entreprises d'étaler, sur une durée pouvant atteindre trois ans, le paiement de leurs impôts professionnels dus pendant la période de la crise sanitaire et non encore réglés.

Par ailleurs, l'ampleur de la crise et les difficultés rencontrées par les entreprises ont conduit à la mise en place d'un crédit d'impôt⁵ visant à inciter les bailleurs à participer au soutien des

³ Voir : <https://www.iledefrance.fr/aide-au-loyer-pour-la-relance-des-commerces>

⁴ Décret n° 2021-310 du 24 mars 2021 instituant une aide visant à compenser les coûts fixes non couverts des entreprises dont l'activité est particulièrement affectée par l'épidémie de covid-19, JORF n° 0072 du 25 mars 2021.

⁵ L'article 20 de la loi de finances pour 2021 n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 crée un dispositif de crédit d'impôt en faveur des bailleurs qui consentent à certaines entreprises locataires des abandons et renoncations de loyers échus au titre du mois de novembre 2020.

entreprises les plus affectées par les mesures restrictives mises en œuvre depuis le 30 octobre 2020⁶.

Ce crédit d'impôt bénéficie à tous les bailleurs, personnes physiques et personnes morales, quel que soit leur régime fiscal. Toutefois, ce dispositif reste très restrictif puisque l'abandon ou la renonciation doivent être afférents aux loyers hors taxes et hors accessoires échus au titre du seul mois de novembre 2020. Ils doivent être réalisés au plus tard le 31 décembre 2021.



PROPOSITIONS

Afin de renforcer l'efficacité du dispositif de crédit d'impôt pour abandon de loyer, et pour répondre à la crise qui perdure pour les entreprises, il est proposé d'élargir la mesure comme il suit :

- couvrir la totalité du montant du loyer abandonné, taxes et accessoires compris ;
- faire coïncider cette mesure avec la durée de l'état d'urgence sanitaire. À ce titre, étendre la mesure à tous les loyers abandonnés depuis le mois de novembre 2020 en prorogeant la mesure en 2021 jusqu'à la fin de l'état d'urgence.

2. ACTIONNER DAVANTAGE LES COMMISSIONS DÉPARTEMENTALES DE CONCILIATION DES BAUX COMMERCIAUX (CDC)

Pour mémoire, les commissions départementales de conciliation (CDC) sont compétentes pour les litiges portant sur la fixation du montant du loyer lors du renouvellement d'un bail commercial, la révision du loyer et les charges locatives, les réparations et les travaux.

Par dérogation à leur champ d'action habituel, la circulaire du 22 juillet 2020⁷ organise leur saisine en cas de différend lié au non-paiement des loyers pendant la crise sanitaire.

L'intérêt de recourir à ces commissions est multiple :

- composées d'un collège d'experts et d'un président neutre, elles permettent de débloquent un litige en favorisant le dialogue sans aller devant le juge ;
- elles sont gratuites ;
- elles interviennent rapidement, les membres étant convoqués dans les deux mois de la saisine ;
- elles permettent de résoudre des litiges techniques : valeur locative etc. En pratique, on constate que les questions liées à la renégociation des loyers ou à leur rééchelonnement sont couramment abordées et les solutions proposées permettent, bien souvent, de trouver un consensus ;
- elles favorisent des solutions « sur-mesure » : prise en compte de la situation particulière des parties en présence, de la commune concernée ou de la rue

⁶ Les bailleurs d'entreprises fermées de moins de 250 salariés qui abandonnent ou renoncent aux loyers de novembre 2020 peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt de 50% du montant des loyers. Les bailleurs d'entreprises fermées de 250 à 5 000 salariés qui abandonnent ou renoncent aux loyers de novembre peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt dans la limite des 2/3 du montant du loyer prévu au bail échu ou à échoir.

⁷ Circulaire du 22 juillet 2020 relative à la conciliation portant sur les paiements de loyers professionnels et commerciaux NOR : ECOI2016561C.

- d'implantation du local car leur marge de manœuvre est beaucoup plus souple que celle du juge pour procéder à des aménagements contractuels ;
- en l'absence d'accord, chaque partie est libre de saisir le juge.

Ces commissions sont un atout important dans une perspective de revitalisation du centre-ville et de lutte contre la vacance commerciale.

Mais la réussite de leur saisine réside avant tout dans l'implication des parties prenantes. S'il est important d'être assisté par un conseil, il est également indispensable d'être présent lors des séances.



PROPOSITIONS

Compte tenu de l'affluence des litiges à venir, il convient de rendre plus visibles, les commissions départementales de conciliation des baux. Il est proposé de :

- leur assurer les moyens financiers et humains pour remplir leurs missions : budget nécessaire pour leur fonctionnement et suivi régulier de la mise en œuvre de ce dispositif pour disposer d'une cartographie des besoins. Un bilan qualitatif et quantitatif des saisines pourrait utilement être mené d'ici la fin de l'année à l'échelle régionale ;
- mener des actions de communication et d'information incitant à saisir les CDC au travers des actions des pouvoirs publics et des réseaux consulaires.

Dans ce cadre, la CCI Paris Ile-de-France a élaboré une plaquette régionale⁸ pour informer les entreprises. L'objectif est double : sensibiliser à travers les huit CCI départementales et territoriales d'Ile-de-France les unions commerciales et les managers de centre-ville pour une large diffusion tout en ciblant directement les commerçants et entreprises ressortissantes.

⁸ Voir plaquette en annexe.



FOCUS 2 **FACILITER DAVANTAGE L'ÉCOULEMENT ET L'INDEMNISATION** **DES STOCKS**

L'Ile-de-France compte aujourd'hui près de 99 000 commerces et services fermés. Et, un risque de « casse » sociale est à craindre dans le commerce, 15.000 emplois ont été perdus en 2020, un chiffre qui devrait grossir en 2021⁹. Selon l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR), Paris a ainsi perdu plus de 1000 commerces sur ces trois dernières années et la vacance commerciale atteint 10,5 % même si certains commerces sont temporairement fermés pour travaux. Cette vacance est particulièrement préoccupante sur les artères commerçantes de la capitale notamment sur la rue de Rivoli ou la rue de Rennes mais elle l'est tout autant en petite couronne. De nombreux magasins franchisés ne peuvent plus suivre et ce sont bien les loyers et l'obligation contractuelle de renouveler les stocks qui sont en cause.

Or, à la suite des derniers confinements et fermetures administratives successives, les commerçants n'ont pas pu vendre dans des conditions normales les stocks qu'ils avaient achetés. Il en résulte une diminution de leurs bénéfices voire une impossibilité de les écouler lorsqu'ils sont implantés dans des centres commerciaux ou des grands magasins (produits saisonniers ou rapidement obsolètes du type agenda). Certains secteurs comme l'habillement, les chaussures ou l'équipement de la maison accumulent des stocks de marchandises importants.

Face à cette situation, c'est la survie même du commerce qui est en jeu à l'heure où de nombreux commerçants en sont à puiser dans leur épargne personnelle pour faire face à leurs dettes. Même si de nombreuses mesures de soutien gouvernementales ont été déployées, il n'est plus possible pour les professionnels d'assumer la charge des stocks invendus, c'est un enjeu pour la préservation de la chaîne de distribution : grossistes, fournisseurs, détaillants.

Le gouvernement vient d'annoncer le déblocage¹⁰ d'un fonds d'aide à hauteur de 200 millions d'euros pour indemniser 35.000 commerces de quatre secteurs : l'habillement, la chaussure, la maroquinerie, les magasins de sport. Les commerces concernés, de moins de 50 salariés, auront droit à un versement unique représentant 80 % de ce qu'ils avaient touché via le fonds de solidarité en novembre 2020. Pour les enseignes les plus importantes, notamment celles spécialisées dans le sport, le gouvernement envisage d'adapter le dispositif de couts fixes mis en place afin de prendre en compte l'ampleur des stocks d'invendus. Ce dispositif équivaldra au versement d'une aide de 6 000 euros en moyenne, sachant qu'il ne pourra pas dépasser 8 000 euros maximum.

Outre ces compensations financières, le gouvernement a également évoqué la possibilité pour les commerçants d'écouler les stocks de marchandises qu'ils ne peuvent plus vendre du fait des restrictions en autorisant la revente à perte qui n'est possible qu'en période de soldes.

Sur ce point, la CCI Paris Ile-de-de France rappelle que les déplacements successifs des soldes de l'été 2020 ainsi que ceux de l'hiver 2021 ont généré beaucoup de confusion et de pertes.

⁹ Source Procos.

¹⁰ Texte officiel non encore paru.

Selon la dernière enquête du CROCIS réalisée durant les soldes de l'hiver 2021 :

- 75% des commerçants parisiens se sont déclarés mécontents du décalage de la date de démarrage des soldes qui a été trop tardif ;
- pour 90 % des commerçants, le résultat des soldes de cet hiver est inférieur à l'hiver dernier, pourtant déjà peu satisfaisant car marqué par une baisse de fréquentation liée aux grèves des transports.



PROPOSITIONS

La CCIR alerte sur la nécessité de ne pas faire peser sur les commerçants la compensation des ventes perdues liées aux fermetures administratives des centres commerciaux comme des commerces de centre-ville.

À cet égard, la possibilité de réaliser des "soldes anticipés", autorisant les commerçants à revendre leur marchandise à perte pour compenser l'accumulation de stocks invendus suscite de vives réserves. Cette mesure risquerait de déprécier l'image des produits et du commerce et habituerait le consommateur à ce que tout produit puisse être systématiquement soldé. Rappelons que certains commerces ne pratiquent jamais de soldes ou seulement sur une partie marginale de leur offre.

Partant de ce constat et face aux incertitudes liées à la réouverture des commerces non alimentaires, la CCIR propose des mesures à effet immédiat :



PROPOSITIONS

Sur les mesures générales de soutien :

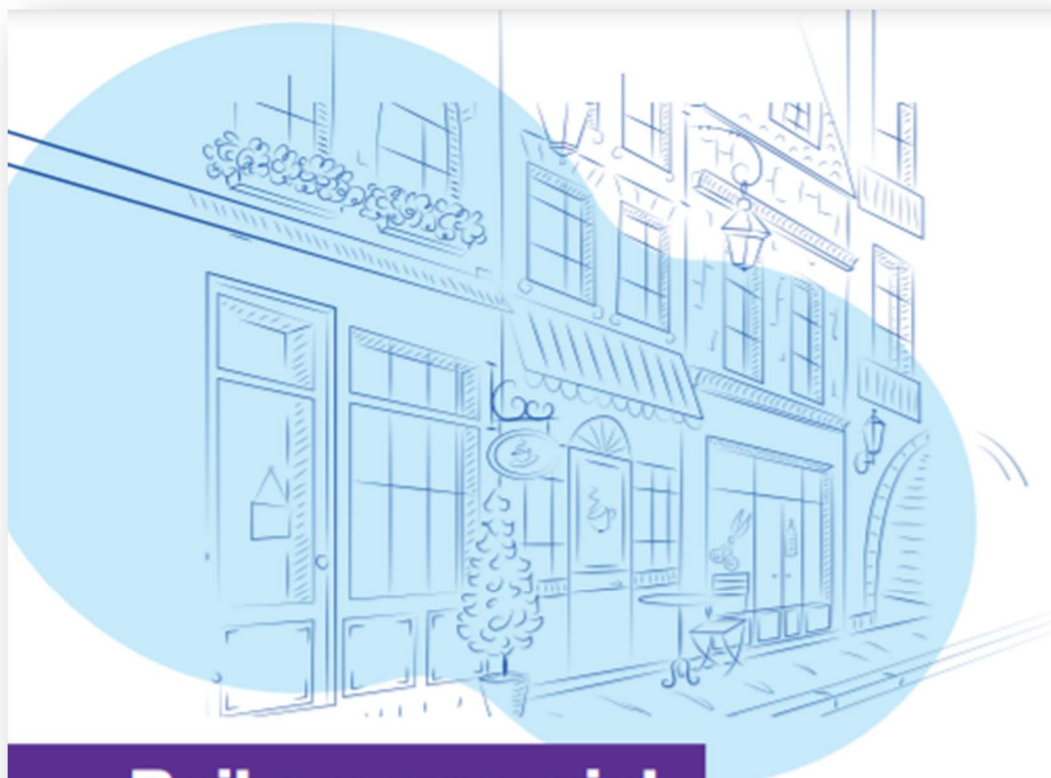
- étendre le dispositif d'indemnisation à d'autres catégories de produits à obsolescence rapide (papeterie, agendas, produits saisonniers ...) ainsi qu'au secteur de l'équipement de la maison (meubles) et du foyer (luminaire, petite décoration). Sont notamment visés les produits dont la vente a été stoppée depuis la fermeture des surfaces de plus de 20000 m² ;
- ouvrir une réflexion pour un meilleur équilibre entre la fiscalité du commerce physique et celle appliquée aux GAFAM dans la mesure où des achats sont reportés sur internet pendant les confinements successifs.

Sur les mesures locales de soutien :

- inciter les communes à soumettre à leur assemblée délibérante l'exonération de certaines taxes locales : terrasses, publicité extérieure, taxes d'aménagement pour les moins de 400 m ... ;
- encourager le subventionnement de bons d'achat dans les commerces de centre-ville.



ANNEXE



Bail commercial

5 bonnes raisons de saisir la Commission départementale de conciliation des baux

Révision triennale, paiement des charges, travaux, paiement des loyers dans le cadre de la Covid 19... Pour éviter de recourir à des procédures lourdes et coûteuses en cas de litige, il existe une voie alternative à la résolution judiciaire des conflits entre bailleurs et locataires : la procédure de conciliation.

Dans quels cas saisir la commission ?

- La fixation du loyer du bail renouvelé
- La révision du loyer en cours de bail
- Les charges locatives
- Les réparations et travaux



- Les impacts de la crise sanitaire depuis juillet 2020



Pour quels avantages ?

- Un collège d'experts composé à parité égale de représentants des bailleurs et des commerçants (CCI et CMA) et d'avocats, sous la présidence d'un magistrat honoraire
- La gratuité
- La garantie d'une audience rapide (2 mois en moyenne)
- Un dialogue renforcé et apaisé à la recherche d'un accord
- La confidentialité des échanges



3 QUESTIONS à des experts

Pourquoi saisir la commission départementale de conciliation des baux ?

Marcel Bénézet, élu de la CCI Paris Ile-de-France et membre de la Commission de conciliation des baux de Paris

« Les professionnels et les bailleurs ont tout intérêt à la saisir dès lors qu'ils rencontrent des difficultés et ce avant d'aller devant le juge. Une fois le contrat de bail signé, les parties se rencontrent rarement et la commission départementale de conciliation aide à débloquer des litiges en favorisant le dialogue. Le recours à des experts permet, par exemple, d'avancer sur des solutions liées à la valeur locative. C'est un atout important dans une perspective de revitalisation du centre-ville et de lutte contre la vacance. Un point à souligner : le domaine d'intervention de ces commissions a été élargi en juillet 2020 pour faciliter le règlement des litiges nés du non-paiement des loyers en raison de l'état d'urgence sanitaire. »

Comment inciter bailleur et preneur à saisir une commission départementale de conciliation des baux ?

Anne Lefort, avocat

« Les commissions offrent rapidité, tour de table complet et souplesse. Rapidité car les membres sont convoqués dans les 2 mois de la saisine. Tour de table car une séance de conciliation est organisée autour d'un collège d'experts sur des questions techniques du commerçant et du bailleur accompagnés de leurs conseils. Souplesse puisque si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé des deux parties. En l'absence d'accord, chaque partie est libre de saisir le juge. En pratique, on constate que la question de la renégociation des loyers est très souvent abordée et que les solutions proposées par la commission permettent de trouver un consensus. »

Quels sont les facteurs déterminants susceptibles de débloquent les litiges entre bailleur et preneur ?

Michèle Appietto, Présidente de la Commission de conciliation des baux de Paris

« De nombreux facteurs entrent en ligne de compte. La commission examine les situations au cas par cas, c'est-à-dire selon les profils des parties en présence, de leur situation particulière, de la commune ou de la rue d'implantation du local. Son rôle vise à trouver un juste milieu, elle réalise un travail « sur-mesure ». Sa marge de manœuvre est beaucoup plus souple que celle du juge pour procéder à des aménagements contractuels. Mais la réussite réside aussi dans l'implication des parties prenantes. S'il est important d'être assisté par un conseil, il est également indispensable d'être présent lors des séances. C'est un aspect-clé ! »

Les 8 Commissions départementales en Ile-de-France



75 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DE PARIS

Direction régionale et interdépartementale de
l'hébergement et du logement
5 rue Leblanc - 75911 Paris cedex 15
Tél : +33 1 82 52 40 00
cdc-paris.uth75@developpement-durable.gouv.fr

92 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DES HAUTS-DE-SEINE

Direction régionale et interdépartementale de
l'hébergement et du logement
162-177 avenue Joliot Curie - BP 102 - 92013 Nanterre cedex
Tél : +33 1 40 97 28 14
cdc.udh92@developpement-durable.gouv.fr

93 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DE SEINE-SAINT-DENIS

Direction départementale de la protection des
populations de Seine-Saint-Denis
1 à 7 promenade Jean Rostand - 93005 Bobigny cedex
Tél : +33 1 75 34 34 34
ddpp@seine-saint-denis.gouv.fr

94 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DU VAL-DE-MARNE

Direction régionale et interdépartementale de
l'hébergement et du logement
12-14 rue des Archives - 94011 Créteil cedex
Tél : +33 1 49 80 23 34



77 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale de la protection des
populations de Seine-et-Marne
20 quai Hippolyte Rossignol - 77011 Melun cedex
Tél : +33 1 60 56 71 78
ddt-77-conciliation@seine-et-marne.gouv.fr

78 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DES YVELINES

Direction départementale de la protection
des populations
143 boulevard de la Reine - CS 33535 - 78035 Versailles
Tél : +33 1 39 49 77 70
ddpp@yvelines.gouv.fr

91 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DE L'ESSONNE

5-7, rue François-Truffaut - Immeuble Europe 1
91080 Courcouronnes
Tél : +33 1 69 87 30 22
ddcs-conciliation@essonne.gouv.fr

95 | COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION DU VAL D'OISE

Direction départementale de la protection des populations /
Service concurrence, consommation et répression des fraudes
Protection économique du consommateur et régulation
des marchés
Immeuble Le Modem - 16, rue Traversière - 95035 Cergy-Pontoise
Tél : +33 1 34 25 45 00
ddpp@val-doise.gouv.fr

**Chambre de commerce
et d'industrie
de région Paris Ile-de-France**

27, avenue de Friedland
F - 75382 Paris Cedex 8
www.cci-paris-idf.fr/etudes

Registre de transparence de l'Union européenne
n° 93699614732-82

Contacts

Françoise Arnaud-Faraut
tél. : + 33 1 55 65 75 92
farnaudfaraut@cci-paris-idf.fr

Céline Delacroix
tél. : +33 1 55 65 75 20
celine.delacroix@cci-paris-idf.fr

Presse

Isabelle de Battisti
tél. : +33 1 55 65 70 65
idebattisti@cci-paris-idf.fr