

**Procès-verbal de la réunion de la commission gestion locative du 3 novembre 2020**

**Participants :** Denis GENITEAU – Emmanuelle BENHAMOU  
Emmanuel AYRIVIE – Benjamin DARMOUNI – Stéphane BEDDELEEM – Patrick  
DESSERTAU – Arnaud de Roquefeuil – Cyril CARTAGENA – Catherine DOS – Rémi  
ESCOFFIER – Camille FALOCI – Philippe FERTORET – Virginie FOULON – Hélène LE  
DOEUFF – Boris PASQUIER – Guillaume PORCARIO – Françoise RASTIT – Patrick SAFAR  
**Invité :** Jean-François TRABLY, Président de la Commission Immobilier d'Entreprise

**Préambule**

A la demande de Danielle Dubrac la réunion de la Commission a pour objectif de lister les problématiques liées à la gestion Locative dans le cadre du reconfinement, afin d'adresser un courrier à la Ministre Emmanuelle Wagon.

**Objectif :** permettre le maintien des activités des administrateurs de biens de manière générale

**Objectif commun avec l'immobilier d'entreprise :**

Denis Géniteau a invité la commission Immobilier d'Entreprise à se joindre à la réunion de la commission gestion locative pour les aspects communs aux deux commissions : notamment les visites et la problématique des loyers commerciaux et professionnels.

**La Commission considère que la clé est de proposer d'intégrer dans les motifs dérogatoires de déplacement les visites de logements organisées par les professionnels de l'immobilier.**

I- RAPPEL DES MOTIFS DE DEPLACEMENT AUTORISES par le décret n° 2020-1310 du 29 octobre 2020 (art.4) .....	2
II- LES VISITES .....	3
A) Les visites des locaux commerciaux et professionnels .....	3
B) Les visites de logements.....	4
1) La visite d'un logement entre dans le cadre des motifs impérieux : l'accès au logement un droit fondamental .....	4
2) Les Administrateurs de bien constituent une garantie pour le respect des règles sanitaires .....	4
3) Les enjeux liés à l'emploi de l'activité des Administrateurs de Biens .....	5
II- LES LOYERS COMMERCIAUX .....	5
A) Propositions UNIS .....	5
B) Une nouvelle mesure pour les loyers commerciaux : Bruno Lemaire a annoncé la création d'un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs à annuler une partie de leurs loyers .....	6
C) Rappel du dispositif, mis en place par la loi n° 2020-473 du 25 avril 2020 de finances rectificative pour 2020 (JO du 26 avril 2020) qui permet sous conditions à un bailleur de rendre déductibles des abandons de créances de loyers consentis entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2020, quelle que soit la catégorie d'imposition.....	7

## **I- RAPPEL DES MOTIFS DE DEPLACEMENT AUTORISES PAR LE DECRET N° 2020-1310 DU 29 OCTOBRE 2020 (ART.4)**

L'article 4 du décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020 prévoit que tout déplacement de personne hors de son lieu de résidence est interdit à l'exception des déplacements pour les motifs suivants en évitant tout regroupement de personnes :

1° Déplacements à destination ou en provenance :

**a) Du lieu d'exercice ou de recherche d'une activité professionnelle et déplacements professionnels ne pouvant être différés ;**

**b) Des établissements ou services d'accueil de mineurs, d'enseignement ou de formation pour adultes mentionnés aux articles 32 à 35 du présent décret ;**

**c) Du lieu d'organisation d'un examen ou d'un concours ;**

2° Déplacements pour effectuer des achats de fournitures nécessaires à l'activité professionnelle, des achats de première nécessité, des retraits de commandes et des livraisons à domicile ;

3° Déplacements pour effectuer des consultations, examens et soins ne pouvant être assurés à distance et pour l'achat de médicaments ;

4° Déplacements pour motif familial impérieux, pour l'assistance aux personnes vulnérables et précaires, pour la garde d'enfants, ainsi que pour les **déménagements** ;

5° Déplacements des personnes en situation de handicap et leur accompagnant ;

6° Déplacements brefs, dans la limite d'une heure quotidienne et dans un rayon maximal d'un kilomètre autour du domicile, liés soit à l'activité physique individuelle des personnes, à l'exclusion de toute pratique sportive collective et de toute proximité avec d'autres personnes, soit à la promenade avec les seules personnes regroupées dans un même domicile, soit aux besoins des animaux de compagnie ;

7° Déplacements pour répondre à une **convocation judiciaire ou administrative** ou pour se rendre dans un service public ou chez un **professionnel du droit**, pour un acte ou une démarche qui ne peuvent être réalisés à distance ;

8° Participation à des missions d'intérêt général sur demande de l'autorité administrative.

**Les modifications issues du décret n°2020-1331 du 2 novembre 2020 modifiant le décret du 29 octobre 2020 :**

Après l'article 4, il est inséré un article 4-1 ainsi rédigé :

***Art. 4-1. - I. - Dans les cas où le lieu d'exercice de l'activité professionnelle est le domicile du client, les déplacements mentionnés au a du 1° du I de l'article 4 sont autorisés :***

1° Pour les activités professionnelles de services à la personne, à la condition que ces activités soient mentionnées à l'article D. 7231-1 du code du travail ; toutefois les activités de cours à domicile autres que de soutien scolaire sont régies par l'alinéa suivant ;

2° Pour les activités à caractère commercial, sportif ou artistique et les activités de cours à domicile autres que de soutien scolaire qui seraient autorisées si elles étaient exercées en établissement recevant du public ;

3° Pour toutes les autres activités, notamment les activités mentionnées aux 2° à 8° du I de l'article 4 et les activités qui s'exercent nécessairement au domicile des clients, sans restriction. » ;

### **Sanctions**

**Une amende forfaitaire de 135 € sera appliquée en cas de non-respect du confinement.**

Si une infraction est constatée à nouveau dans un délai de quinze jours, l'amende encourue est celle prévue pour les contraventions de la cinquième classe (1.500 €).

Si des infractions sont verbalisées à plus de trois reprises dans un délai de trente jours, les faits sont punissables de six mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende. Une peine complémentaire de suspension du permis de conduire est prévue.

### **\*\*\*\*\*Observations de la Commission Gestion Locative**

**Un motif dérogatoire pour les visites de logements gérées par les professionnels doit impérativement être ajouté (voir point suivant)**

## **II- LES VISITES**

### **Point sur la situation en vigueur**

La règle est le moins de contact physique possible.

**Le particulier ne peut pas se déplacer pour ce motif**, mais le professionnel peut se déplacer pour l'exercice de son activité (exemple prendre des photos, une vidéo pour préparer la visite virtuelle), à condition de pouvoir prouver la nécessité du déplacement.

**Les visites liées à un déménagement sont possibles.**

Les **visites virtuelles** sont possibles.

Si la visite s'inscrit dans un **cadre professionnel** pour les deux parties, le motif professionnel pourrait être invoqué, attestations à l'appui.

**La visite des biens vides est possible par les professionnels**, mais pas par les particuliers.

### **Consulter la FAQ du Ministère**

### **\*\*\*\*\*Observations de la Commission Gestion Locative**

#### **A) Les visites des locaux commerciaux et professionnels**

La Commission acte que dans un cadre purement professionnel, les visites restent possibles, pour des locaux commerciaux ou professionnels (cas n° 1 a).

Dans le cadre de l'Immobilier d'Entreprise les activités se poursuivent.

## B) Les visites de logements

### Nouveau confinement et impact sur les visites des logements – Propositions de la Commission gestion Locative Nationale de l'UNIS

Pour garantir l'accès au logement et la poursuite des activités des Administrateurs de biens, la visite des logements doit être possible et constituer un motif dérogatoire de déplacement.

Cette extension est aussi vitale pour la pérennité de la chaîne économique : professionnels de l'immobilier – diagnostiqueurs – entreprises de travaux – notaires – huissiers...

#### 1) **La visite d'un logement entre dans le cadre des motifs impérieux : l'accès au logement est un droit fondamental**

Le décret du 29 octobre 2020, dans sa rédaction actuelle, empêche les visites des logements avant location par les particuliers. Seules les visites virtuelles sont possibles, comme le précise la FAQ du Ministère. La visite virtuelle permet une pré-visite, mais n'est pas suffisante dans la plupart des cas.

**Or, l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que « Le droit au logement est un droit fondamental ».**

Cette situation peut avoir des conséquences dramatiques dans les faits, aussi bien humaines que financières, liées à la non-possibilité d'accès au logement des personnes concernées.

Voici notamment des situations à prendre compte :

- Recherche d'un logement suite à une mutation (mobilité professionnelle) ou à un licenciement,
- Nécessité de trouver un logement dans le cas de violences conjugales,
- Nécessité de trouver un logement dans le cas de difficultés financières ne permettant plus d'honorer le paiement d'un loyer (recherche d'un logement moins onéreux),
- Nécessité de délivrance par le vendeur à l'acquéreur de son logement, et donc de recherche de nouveau logement pour le vendeur,
- Retour des expatriés à la suite du Brexit,
- Relogement suite à divorce, ou décès d'un conjoint ...

A minima, pour garantir le droit fondamental au logement, il faudrait intégrer dans les motifs dérogatoire les visites liées à la recherche d'une résidence principale ou d'un logement de fonction

#### 2) **Les Administrateurs de bien constituent une garantie pour le respect des règles sanitaires**

Les professionnels de l'immobilier ont mis au point un guide sanitaire dès la première vague Covid, et l'ont adapté. Ils sont gardiens du respect du droit, et des gestes barrières en l'espèce.

Le motif de déplacement dérogatoire pourra préciser que les visites sont possibles seulement en présence d'un professionnel de l'immobilier. A cet égard, il est à craindre que les particuliers s'exonèrent des obligations légales et sanitaires

Le professionnel de l'immobilier, à l'instar des professionnels du droit peut adresser une convocation officielle à ses clients, qui pourra être jointe à l'attestation de déplacement. La situation serait alors assimilable à celle du « click & collect » ou « call & collect » mises en avant par le ministre Bruno LE MAIRE. Toute visite « groupée » sera évidemment prohibée, de telle sorte qu'aucun contact ne puisse être établi entre les candidats locataires.

### **3) Les enjeux liés à l'emploi de l'activité des Administrateurs de Biens**

Les Administrateurs de biens représentent un nombre importants d'emplois. Il faudrait limiter le recours au chômage partiel qui représente un coût pour l'État.

Il est de notre point de vue essentiel de ne pas ajouter à la crise sanitaire, une crise du logement et économique.

Les Administrateurs de biens tiennent à maintenir la possibilité de travailler pour assurer les emplois de leurs salariés, au même titre que les professionnels du droit

Dans le cadre particulier de la chaîne immobilière, la mise en location des biens constitue l'un des maillons de l'activité. Aussi, dès lors que les travaux, états des lieux et les diagnostics sont autorisés, la source d'activité de ces professionnels ne manquera pas de se tarir si les locations n'ont pas lieu. Dès lors, au-delà des administrateurs de biens et agents immobiliers, ce sont les entreprises de travaux, les diagnostiqueurs, les professionnels des états des lieux jusqu'aux notaires, qui verront leur activité ralentir (outre une moindre perception par l'état des droits assis sur les mutations immobilières).

## **II- LES LOYERS COMMERCIAUX**

### **A) Propositions UNIS**

#### **Courrier de Danielle Dubrac à Alain Griset**

##### **1) CREER UNE CELLULE SPECIFIQUE CONSACREE AUX NEGOCIATIONS SUR LES LOYERS EN COURS DANS LE CADRE DES COMMISSIONS DEPARTEMENTALES DE CONCILIATION**

Les professionnels de l'UNIS sont volontaires pour participer à une cellule spécifique pour permettre de traiter les difficultés liées au paiement des loyers dans le cadre de la crise sanitaire.

La cellule spécifique permettrait de proposer des solutions afin d'assouplir le carcan du statut des baux commerciaux. En effet, la rigidité du bailleur trouve très souvent son origine dans la propre rigidité du cadre juridique du statut des baux commerciaux.

Il s'agirait notamment de permettre une baisse provisoire du loyer sans porter atteinte à la valeur locative, permettant ainsi une fixation du loyer à la valeur locative de marché à l'issue de la période de crise.

##### **2) UNE REDUCTION D'IMPOT MODULABLE POUR LE BAILLEUR EN CONTREPARTIE D'UNE FRANCHISE DE LOYER**

En contrepartie d'une franchise de loyer consenti à son locataire, le bailleur pourrait bénéficier d'une réduction du montant de son d'impôt, et ce lors de l'année de la franchise octroyée.

Le taux de réduction fiscale pourrait être modulable selon la zone concernée, la nature du commerce et la situation du bailleur au regard de l'impôt. Il serait possible de reporter l'excédent sur les exercices suivants.

### 3) PERMETTRE AUX BAILLEURS PRIVÉS DE BÉNÉFICIER DU FONDS DE SOLIDARITÉ

Les bailleurs privés sont également très impactés par la crise. Ils doivent continuer à faire face aux charges de copropriété et fiscales et à leurs emprunts immobiliers sans être éligibles au fonds de solidarité.

Il serait opportun d'ouvrir le bénéfice du fonds de solidarité directement au bailleur (tout particulièrement pas ou peu fiscalisé), en contrepartie de la remise de loyer acceptée.

### 4) REECHELONNEMENT DES REMBOURSEMENTS DE PRETS BANCAIRES

Pour les bailleurs accordant une franchise de loyer il faudrait prévoir un rééchelonnement immédiat des remboursements de prêts.

#### Idée de Muriel Trichasson

Le gouvernement a annoncé des crédits d'impôts, c'est déjà un pas important ;

Au-delà de ça, il faudrait rendre la partie financière des baux commerciaux plus souple, agile et digitale, permettant un pilotage comme pour les emprunts;

EXEMPLE : une réduction de 30 à 40 % en cas de crise du secteur sans que ce soit compliqué ;

Un peu comme une cagnotte en ligne ; le propriétaire est certain qu'à l'échéance de X année, il percevra la somme de X euros comme prévue au bail mais le locataire peut faire varier ce montant selon des critères à définir et actuellement selon la crise.

Il faudrait que le tout soit facile et agile pour l'intermédiaire.

Cela permettrait d'établir un ajustement avec la trésorerie qui est toujours plus juste en début d'année (même hors COVID) et effectivement le plus dur est devant les petits commerces

### B) Une nouvelle mesure pour les loyers commerciaux : Bruno Lemaire a annoncé la création d'un crédit d'impôt pour inciter les bailleurs à annuler une partie de leurs loyers

*Sous conditions, un crédit d'impôt à hauteur de 30 % de loyers commerciaux, abandonnés pour au moins un mois pendant le 4ème trimestre 2020, pourrait voir le jour au profit de bailleurs, dans le cadre de la prochaine loi de finances, pour certains locaux (entreprise locataire de moins de 250 salariés touchée par une mesure de fermeture administrative, ou secteur HCR).*

Dans le cadre de la conférence de presse qui s'est tenue le 29 octobre 2020, le Ministre de l'Economie, des Finances et de la Relance a annoncé une série de mesures dites d'urgence économiques visant à aider les entreprises (commerces...) obligées de fermer en raison du «reconfinement».

Une mesure évoquée concerne spécifiquement la question des loyers commerciaux des entreprises.

La mesure consisterait dans la **création d'un crédit d'impôt** pour inciter les bailleurs à annuler une partie de leurs loyers.

La mesure concernerait des locaux loués à des «*entreprises de moins de 250 salariés fermées administrativement ou appartenant au secteur HCR*». Le secteur HCR est le secteur hôtellerie, cafés, restauration.

Tout bailleur qui, sur les trois mois d'octobre, novembre et décembre 2020, accepterait de renoncer à au moins un mois de loyer, pourrait «*bénéficier d'un crédit d'impôt de 30% du montant des loyers abandonnés*».

Pareille mesure de ce type était notamment souhaitée par la Confédération des petites et moyennes entreprises (CPME), et le Groupement National des Indépendants (GNI-HCR) dans le secteur de l'hôtellerie-restauration, à la suite de la diffusion des résultats d'une enquête menée en mois d'octobre 2020 auprès de professionnels de ce secteur ([cliquer ici](#)).

La mesure pourrait être prochainement proposée par le Gouvernement, par voie d'amendement, dans le cadre de l'examen (en cours) du projet de loi de finances pour 2021, par le Parlement. A suivre...

Pour consulter :

- la synthèse des mesures d'urgence économiques annoncées, sur le site du Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance (publication du 30.10.2020) : [cliquer ici](#)
- le texte du discours du Ministre de l'Economie, des Finances et de la Relance - format pdf : [cliquer ici](#)

**[C\) Rappel du dispositif, mis en place par la loi n° 2020-473 du 25 avril 2020 de finances rectificative pour 2020 \(JO du 26 avril 2020\) qui permet sous conditions à un bailleur de rendre déductibles des abandons de créances de loyers consentis entre le 15 avril 2020 et le 31 décembre 2020, quelle que soit la catégorie d'imposition](#)**

La loi n° 2020-473 du 25 avril 2020 de finances rectificative pour 2020 (JO du 26.04.2020) crée un nouveau dispositif fiscal dans le Code Général des Impôts, destiné à inciter les bailleurs à renoncer à des loyers dus par des entreprises locataires, pour leur permettre de traverser la crise liée au Covid-19..

Le dispositif vise à rendre déductibles les abandons de créances de loyers accordés par les bailleurs à une entreprise, quelle que soit la catégorie d'imposition dont ces abandons de créances relèvent.

Le dispositif instauré prévoit que ces abandons ne constitueront pas des revenus imposables, sans toutefois porter atteinte à la déductibilité des charges correspondantes.

Consulter :

[L'amendement des députés, à l'origine de cette réforme](#)

[L'amendement des sénateurs, complétant la réforme](#)

[La loi n° 2020-473 du 25 avril 2020 de finances rectificative pour 2020](#) (JO du 26 avril 2020)

- **Sur l'amendement n°431 déposé par le député Jean-Noël Barrot dans le cadre du projet de loi de finances rectificatives :**

*Samedi 18 avril 2020 : La presse parle d'un coup de pouce fiscal pour inciter les bailleurs à renoncer à leurs loyers...*

**Analyse de Philippe Le Sciellour- expert comptable (CANNAC) – le 19 avril 2020 :**

« Pour comprendre, il faut faire un petit rappel de base en ce qui concerne les règles d'imposition des résultats des revenus fonciers et des BIC.

Revenus fonciers : l'article 15 II prévoit qu'aucune imposition n'est due lorsque le bailleur met à disposition à titre gratuit un bien à usage d'habitation.

Mais ce n'est pas le cas lorsqu'un propriétaire met à disposition sans loyer un local commercial : paragraphe 20 : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1228-PGP.html>.

En fait, ce texte vise à dire que si le propriétaire d'un local commercial renonce à un loyer, cette renonciation n'est pas opposable à l'administration et que le dit propriétaire doit comprendre dans ses recettes un loyer « fictif ».

Donc, l'article 14 B, prévoit expressément que ce types de loyers n'est pas imposables et que les dépenses y afférentes restent déductibles.

Résultat BIC : Une créance est obligatoirement inscrite dans les comptes et sa renonciation n'est pas fiscalement déductible (sauf à caractère commerciale).

C'est un principe de base de la fiscalité des entreprises.

L'article 39 14 B prévoit justement que dans le cas particulier qui nous occupe, cet abandon de créance devient déductible des résultat.

En définitive, ces deux articles nous disent simplement que la renonciation de loyer ne générera pas de recettes imposables.

Le problème c'est que dans le fil de la discussion sur LinkedIn, les intervenants ne comprennent rien à la fiscalité de base. Mais cela ne me surprend pas. »

**\*\*\*\*\*Observations de la Commission Gestion Locative**

Les annonces de Bruno Lemaire sont positives, mais encore très imprécises.

La commission reste vigilante à la traduction fiscale dans le projet de loi de finances pour 2021 en cours de discussion.

La questions des honoraires de gestion n'est pas tranchée.

Denis Géniteau indique qu'un rendez-vous est prévu ce jour avec François Jolivet (député REM), rapporteur pour la loi de finances et que le sujet des loyers commerciaux est à l'ordre du jour.

La Commission souhaite prendre contact avec les experts pour étudier les impacts du Covid sur la valeur locative.