

Publié le 29 mai 2020

Les Epl de Bourgogne-Franche-Comté se coordonnent sur la gestion des loyers et la reprise des chantiers

A l'occasion d'une visioconférence organisée le 18 mai, les Epl de Bourgogne - Franche-Comté des domaines de l'immobilier d'entreprise et de l'aménagement ont partagé leurs retours d'expériences et leurs bonnes pratiques dans les domaines de la gestion des loyers, des relations des Epl avec les établissements bancaires et les assurances. Elles ont par ailleurs évoqué les contraintes liées à la reprise des chantiers, et leurs craintes concernant l'impact à moyen terme sur leurs finances.



La question de la gestion des loyers des entreprises

Après avoir présenté le panorama des recommandations de la FedEpl, la discussion a fait émerger une stratégie commune des Epl durant le confinement : l'approche au cas par cas, la diversité des locataires ne permettant pas une réponse globale.

L'abandon des loyers sur 2 à 3 mois a notamment concerné les PME de moins de 10 salariés, celles subissant une baisse de leur CA de + 50% et celles opérant des activités interdites (restaurants, clubs sportifs et crèches).

Pour tous les autres cas, les Epl ont majoritairement appliqué un report des loyers. Son rattrapage sera effectué soit sur la durée du contrat, soit réglé à son terme. A noter, si les entreprises ont aménagé avec les Epl leurs loyers, elles ont continué de payer les charges de leurs bâtiments.

L'impact à moyen terme sur les Epl du report des loyers

Les reports et annulations de loyers auront un impact financier important sur les Epl, nécessitant des fonds propres. Or, toutes les Epl n'auront pas cette capacité. Elles préparent

d'ailleurs un budget modificatif à l'horizon de septembre, intégrant ces éléments.

Aujourd'hui les locataires règlent leurs charges. La crise économique fait craindre une baisse du remplissage des locaux et, par voie de conséquence, des revenus des Epl. Elles craignent une crise de trésorerie en septembre ou octobre. C'est à ce moment-là, estiment-elles, que **les collectivités actionnaires auront un rôle à jouer.**

Une reprise d'activité nécessitant une grande vigilance

Les Epl seront très vigilantes quant à la reprise d'activité. Elle nécessite d'adapter encore certaines échéances afin de permettre aux entreprises de continuer leurs activités dans la durée.

L'organisation des chantiers a trouvé des solutions : référent unique Covid-19, division des chantiers en cellules, mise en place d'un sens de circulation des corps d'état....

En revanche si les coûts liés aux mesures de protection sont pris en charge par les corps d'état, se pose encore une question : **qui règlera les surcoûts liés à l'aménagement du travail ?** Sur certains chantiers d'envergure, l'organisation a fait baisser quasiment de moitié les personnes travaillant sur le site !

Vers une démarche régionale commune vis-à-vis des assureurs

L'absence des assureurs en Bourgogne-Franche-Comté dans les discussions interroge les Epl. Elles réfléchissent donc à l'opportunité d'entamer une démarche commune afin de dialoguer du rôle possible des assurances durant cette période. Concernant les partenaires financiers des Epl en région, leur accompagnement est jugé très positif.

La question d'un plan de relance pour aider les Epl en Bourgogne-Franche-Comté

Pour finir, certaines propositions ont émergé dans le cadre d'un plan de relance, soulignant la **nécessité d'englober les Sem patrimoniales.**

- **Fiscalité plus incitative**, sur le dossier des centres-villes centres-bourgs, pour que les coûts soient identiques aux zones extérieures ;
- **Mise en place d'aides régionales** afin que les Epl puissent porter davantage de projets de résorption de friches ;
- **Adaptation des contraintes réglementaires de rénovation énergétique** à la typologie et à l'âge des bâtiments suite à la publication du décret du 23 juillet 2019 (et en attente de la parution prochaine des textes d'application). Ce point fait l'objet d'un échange entre la FedEpl et le cabinet d'Emmanuelle Wargon, car applicable aux bâtiments publics. [Lire l'article sur le site de la FedEpl.](#)

Un nouveau point de situation sera organisé fin juin.

Par Olivier LAMOUREUX