

Dispositif relatif aux loyers : décryptage des critères d'accès et montants

Le **décret n°2021-1488 du 16 novembre 2021** instaure, pour les mois de février à mai 2021, une subvention visant à compenser les loyers ou redevances et charges de certains commerces de détail ou services dont un ou plusieurs établissements ont été interdits d'accueil du public et qui n'ont pas pu être totalement couverts par le fonds de solidarité et l'aide coûts fixes. Ce décret précise ses critères d'accès et montant.

Dispositif relatif aux loyers

Pour quelles entreprises ?

Les entreprises peuvent bénéficier, pour les périodes de février, mars, avril et mai 2021, d'une compensation financière relative aux loyers ou redevances et charges lorsqu'elles remplissent toutes les conditions suivantes au jour de la demande :

- ▶ Elles justifient d'une activité éligible (c'est-à-dire une activité mentionnée en annexe 1 qui a subi une interdiction d'accueil du public) pendant la période éligible considérée (février, mars, avril ou mai 2021) au titre de laquelle la compensation est demandée ;
- ▶ Elles n'ont fait l'objet d'aucun arrêté pris par le préfet de département ordonnant la fermeture de l'entreprise pour cause de non respect des obligations sanitaires ;
- ▶ Elles ont été créées avant le 31 janvier 2021 ;
- ▶ Elles ne sont pas en liquidation judiciaire au premier jour de la période éligible considérée ;
- ▶ De plus, soit les entreprises ne justifient pas, pour au moins une période éligible mensuelle ou bimestrielle, d'un chiffre d'affaires mensuel de référence, supérieur à un million d'euros, ou d'un chiffre d'affaires annuel 2019 supérieur à douze millions d'euros, ou ne font pas partie d'un groupe dont le chiffre d'affaires annuel 2019 est supérieur à douze millions d'euros : pour la période éligible, elles sont inéligibles au fonds de solidarité ;
- ▶ Soit les entreprises justifient, pour au moins une période éligible mensuelle ou bimestrielle, d'un chiffre d'affaires mensuel de référence, supérieur à un million d'euros, ou d'un chiffre d'affaires annuel 2019 supérieur à douze millions d'euros, ou font partie d'un groupe dont le chiffre d'affaires annuel 2019 est supérieur à douze millions d'euros :
 - Pour la période éligible de février 2021 : elles sont inéligibles au fonds de solidarité au titre du mois de février 2021 ou elles ne sont éligibles ni à l'aide coûts fixes bimestrielle au titre des mois de janvier et de février 2021, ni à l'aide coûts fixes groupe, ni à l'aide coûts fixes nouvelle entreprise ou le plafond de 1,8 M€ et celui de 10 M€, appréciés au niveau du groupe, ont été saturés ;
 - Pour la période éligible de mars 2021 : elles sont inéligibles au fonds de solidarité au titre du mois de mars 2021 ou elles ne sont éligibles ni à l'aide coûts fixes bimestrielle au titre des mois de mars et d'avril 2021, ni à l'aide coûts fixes mensuelle au titre du mois de mars, ni à l'aide coûts fixes

groupe, ni à l'aide coûts fixes nouvelle entreprise ou le plafond de 1,8 M€ et celui de 10 M€, appréciés au niveau du groupe, ont été saturés ;

- **Pour la période éligible d'avril 2021** : elles sont inéligibles au fonds de solidarité au titre du mois d'avril 2021 ou elles ne sont éligibles ni à l'aide coûts fixes bimestrielle au titre des mois de mars et d'avril 2021, ni à l'aide coûts fixes mensuelle au titre du mois d'avril, ni à l'aide coûts fixes groupe, ni à l'aide coûts fixes nouvelle entreprise ou le plafond de 1,8 M€ et celui de 10 M€, appréciés au niveau du groupe, ont été saturés ;
- **Pour la période éligible de mai 2021** : elles sont inéligibles au fonds de solidarité au titre du mois de mai 2021 ou elles ne sont éligibles ni à l'aide coûts fixes bimestrielle au titre des mois de mai et de juin 2021, ni à l'aide coûts fixes mensuelle au titre du mois de mai, ni à l'aide coûts fixes groupe, ni à l'aide coûts fixes nouvelle entreprise ou le plafond de 1,8 M€ et celui de 10 M€, appréciés au niveau du groupe, ont été saturés ;

Glossaire

- ▶ **Une activité éligible est une activité mentionnée en annexe 1 qui a subi une interdiction d'accueil du public** dans un ou des établissements recevant du public de l'entreprise dans lesquelles elle s'exerce normalement, dans les conditions suivantes : l'interdiction d'accueil du public est prise en compte lorsqu'elle porte sur tous les jours de la semaine entre 6h et 18h, indépendamment des activités de livraison ou de retrait de commandes autorisées ;
- ▶ **Une période éligible est une période d'un mois calendaire correspondant à l'un des mois de février, mars, avril ou mai 2021 ;**
- ▶ **Le chiffre d'affaires s'entend comme du chiffre d'affaires hors taxes** ou, lorsque l'entreprise relève de la catégorie des bénéficiaires non commerciaux, comme des recettes nettes hors taxes ;
- ▶ **Un groupe désigne, soit une entreprise qui n'est pas contrôlée par une autre et qui ne contrôle pas une autre entreprise, soit un ensemble de sociétés et d'entreprises en nom propre liées entre elles ;**
- ▶ **Les loyers ou redevances et charges** s'entendent de ceux dus par le locataire en exécution d'un contrat de bail ou d'une convention d'occupation, pour les montants qui n'ont pas fait l'objet d'un abandon définitif de créance et à l'exclusion des intérêts et pénalités de retard ;
- ▶ **En cas d'exploitation d'un fonds de commerce dans le cadre d'un contrat de location-gérance régulièrement publié dans un support habilité à recevoir les annonces légales**, les redevances acquittées par le locataire peuvent être assimilées à des loyers et charges lorsque la personne qui loue le fonds de commerce est titulaire d'un contrat de bail ou d'une convention d'occupation pour l'exercice de l'activité du fonds de commerce. Les redevances sont prises en compte dans la limite du montant des loyers et charges dû par le loueur.

Quel montant ?

- ▶ Le montant de la compensation relative aux loyers pour une période éligible considérée correspond à la **somme des loyers ou redevances et charges de l'activité éligible de l'entreprise**, calculés pour chaque établissement au prorata des journées d'interdiction d'accueil du public intervenues pour cet établissement pendant cette période éligible, **et de laquelle sont déduits** :
- **Le montant des fonds de solidarités perçus en février, mars, avril et mai 2021, des aides coûts fixes « originale », « groupe », « saisonnalité » et « nouvelle entreprise »**, selon la formule suivante : [montant des aides correspondant à la période éligible considérée] x [Facteur d'affectation]. Le facteur d'affectation est égal à 1 si la perte de chiffre d'affaires de l'ensemble de l'entreprise sur la période éligible considérée par rapport à la même période en 2019 est inférieure à celle de l'ensemble des établissements dont les loyers ou redevances sont pris en compte pour le calcul de la compensation par rapport à la même période de 2019. À défaut, le facteur d'affectation est égal au montant de la perte de chiffre d'affaires sur la période éligible considérée de l'ensemble des

établissements dont les loyers ou redevances sont pris en compte pour le calcul de la compensation par rapport à la même période de 2019 divisé par le montant de la perte de chiffre d'affaires de l'ensemble de l'entreprise sur la période éligible par rapport à la même période de 2019.

- **Le résultat lié au surcroît des activités de vente à distance, avec retrait en magasin ou livraison**, calculé selon la formule suivante : Taux de 6,1% x [Chiffre d'affaires des activités à distance, avec retrait en magasin ou en livraison, sur la période éligible considérée, constaté pour l'entreprise - (108% x Chiffre d'affaires des activités de vente à distance, avec retrait en magasin ou en livraison, constaté pour l'entreprise sur la période de 2019 correspondant à celle de la période éligible considérée)]. Si le résultat est négatif, il est considéré comme étant égal à zéro.

À noter

- ▶ Lorsque l'aide coûts fixes originale, groupe, saisonnalité ou nouvelle entreprise est attribuée au titre d'une période éligible supérieure à un mois, elle est prise en compte au prorata de la période éligible au titre de laquelle la compensation aux loyers est calculée.
- ▶ Pour les entreprises créées après le 1^{er} janvier 2019, les chiffres d'affaires de référence de l'année 2019 sont remplacés par des montants basés sur un chiffre d'affaires mensuel moyen, défini comme :
 - pour les entreprises créées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 mai 2019, le chiffre d'affaires mensuel moyen de l'année 2019 ;
 - pour les entreprises créées entre le 1^{er} juin 2019 et le 31 janvier 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 ;
 - pour les entreprises créées entre le 1^{er} février 2020 et le 30 septembre 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen réalisé entre le 1^{er} juillet 2020, ou à défaut la date de création de l'entreprise, et le 31 octobre 2020 ;
 - pour les entreprises créées entre le 1^{er} octobre 2020 et le 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires réalisé durant le mois de janvier 2021 ;
 - pour les entreprises créées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 janvier 2021, le chiffre d'affaires réalisé durant le mois de février 2021.
- ▶ **Les aides coûts fixes rebonds et loyers ne sont pas cumulatives.** C'est à l'entreprise de faire son choix dès lors qu'elle est éligible aux deux dispositifs. Selon le [décret n°2021-1581 du 7 décembre 2021](#), le versement de la compensation relative aux loyers annule, le cas échéant, les demandes d'aides coûts fixes rebond ou nouvelle entreprise rebond non encore instruites par la direction générale des finances publiques déposées.
- ▶ **Les modalités de prise en compte de certaines charges ont été modifiées** (voir FAQ partie 3.1). Désormais, les charges récurrentes facturées trimestriellement, semestriellement ou annuellement couvrant explicitement la période éligible de l'aide "Loyers" peuvent aussi être prises en compte à condition d'être ventilées sur la période éligible au prorata temporis.

Comment se calcule le plafond de la subvention ?

Seules les entreprises remplissant les conditions suivantes sont assujetties à un plafond pour la compensation relative aux loyers :

- ▶ Elles ont constaté, sur le dernier exercice comptable clos avant le 1^{er} janvier 2020, un excédent brut d'exploitation négatif ; pour les entreprises créées après le 1^{er} janvier 2019, elles ont constaté, sur le premier exercice comptable clos après le 1^{er} janvier 2019, un excédent brut d'exploitation négatif, ou aucun exercice comptable n'a encore été clos ;
- ▶ Elles ont atteint, sur la période éligible considérée, un montant de chiffre d'affaires pour les activités de vente à distance, avec retrait en magasin ou livraison, qui représente plus de 20 % du chiffre d'affaires sur la même période en 2019 ;

- ▶ Elles sont éligibles à la compensation relative aux loyers pour un montant supérieur à 4 M€ au titre de la période éligible considérée.

Pour ces entreprises, la compensation est limitée par un plafond calculé selon la formule suivante :

- ▶ $[\text{Excédent brut d'exploitation (EBE) « Loyers » sur la période 2019 correspondant à celle de la période éligible considérée}] \times [\text{Taux de } 92,1\%] - [\text{EBE « Loyers » de la période éligible considérée}]$

Soit :

- ▶ $[\text{EBE « loyers » sur la période 2019} \times 0,921] - [\text{EBE « loyers » sur la période 2021}]$

L'EBE « loyers » est calculé pour chaque période éligible considérée en 2021 ou sa période de référence correspondante selon le mode de calcul de l'EBE coûts fixes, sur le périmètre des activités des établissements de l'entreprise recevant du public et de vente à distance, avec retrait en magasin ou livraison, relevant de l'annexe 1.

À noter :

- ▶ Lorsque le résultat de l'opération ci-dessus est négatif, le plafond est considéré comme égal à zéro.
- ▶ Pour les entreprises créées après le 1^{er} janvier 2019, l'EBE « Loyers » de référence de la période de 2019 est remplacé par un montant basé sur un EBE « Loyers » mensuel moyen. L'EBE « Loyers » mensuel moyen est défini comme :
 - pour les entreprises créées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 mai 2019, l'EBE « Loyers » mensuel moyen de l'année 2019 ;
 - ou, pour les entreprises créées entre le 1^{er} juin 2019 et le 31 janvier 2020, l'EBE « Loyers » mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 ;
 - ou, pour les entreprises créées entre le 1^{er} février 2020 et le 30 septembre 2020, l'EBE « Loyers » mensuel moyen réalisé entre le 1^{er} juillet 2020, ou à défaut la date de création de l'entreprise, et le 31 octobre 2020 ;
 - ou, pour les entreprises créées entre le 1^{er} octobre 2020 et le 31 octobre 2020, l'EBE « Loyers » réalisé durant le mois de décembre 2020 ;
 - ou, pour les entreprises créées entre le 1^{er} novembre 2020 et le 31 décembre 2020, l'EBE « Loyers » réalisé durant le mois de janvier 2021 ;
 - ou, pour les entreprises créées entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 janvier 2021, l'EBE « Loyers » réalisé durant le mois de février 2021.

Quand déposer une demande ?

Une demande unique de compensation relative aux loyers pour les périodes éligibles des mois de février, mars, avril ou mai 2021 doit être réalisée par voie dématérialisée dans les conditions suivantes :

- ▶ Elle est déposée **en une seule fois** par l'entreprise ;
- ▶ Elle est déposée **entre le 29 novembre 2021 et le 31 mars 2022** (suite au [décret 2022-362 du 15 mars 2022](#)).

Quels justificatifs fournir ?

La demande est accompagnée des justificatifs suivants :

- ▶ **Une déclaration sur l'honneur attestant que l'entreprise remplit les conditions prévues et l'exactitude des informations déclarées.** Un modèle de déclaration sur l'honneur est disponible sur le site www.impots.gouv.fr ;



- ▶ **Pour les périodes de facturation des périodes éligibles considérées : la preuve de facturation des loyers ou redevances et charges des établissements de l'activité éligible de l'entreprise ayant fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public** ou, en cas de location-gérance, la preuve de facturation des redevances dues par le locataire-gérant avec celles des loyers ou redevances et charges dus par le loueur ;
- ▶ **Une attestation d'un expert-comptable, tiers de confiance.** Cette attestation peut être remplacée par une attestation de l'entreprise accompagnée d'une attestation du commissaire aux comptes ;
- ▶ **Le compte bancaire sur lequel la subvention doit être versée.**

En savoir plus

- ▶ [Page web de la DGFIP dédiée au dispositif loyers](#)
- ▶ [FAQ sur le dispositif loyers](#)
- ▶ [Comment déposer une demande d'aide « loyers » ?](#)

Annexe 1

- ▶ 1 Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers
- ▶ 2 Grands Magasins
- ▶ 3 Autres commerces de détail en magasin non spécialisé sans prédominance alimentaire
- ▶ 4 Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
- ▶ 5 Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
- ▶ 6 Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
- ▶ 7 Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
- ▶ 8 Commerce de détail de matériels audio/vidéo en magasin spécialisé
- ▶ 9 Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
- ▶ 10 Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé
- ▶ 11 Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
- ▶ 12 Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
- ▶ 13 Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé
- ▶ 14 Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
- ▶ 15 Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
- ▶ 16 Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
- ▶ 17 Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
- ▶ 18 Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé

- ▶ 19 Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
- ▶ 20 Commerce de détail de chaussures et d'articles en cuir en magasin spécialisé
- ▶ 21 Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
- ▶ 22 Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
- ▶ 23 Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
- ▶ 24 Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
- ▶ 25 Commerces de détail d'optique
- ▶ 26 Commerces de détail de charbons et combustibles
- ▶ 27 Autres commerces de détail spécialisés divers
- ▶ 28 Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
- ▶ 29 Réparation d'ordinateurs et d'équipements périphériques
- ▶ 30 Réparation d'équipements de communication
- ▶ 31 Réparation de produits électroniques grand public
- ▶ 32 Réparation d'appareils électroménagers et d'équipements pour la maison et le jardin
- ▶ 33 Réparation de chaussures et d'articles en cuir
- ▶ 34 Réparation de meubles et d'équipements du foyer
- ▶ 35 Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie
- ▶ 36 Réparation d'autres biens personnels et domestiques
- ▶ 37 Blanchisserie-teinturerie de détail
- ▶ 38 Coiffure et soins de beauté
- ▶ 39 Entretien corporel