

DE : Madame Andrée Laforest
Ministre des Affaires municipales
et de l'Habitation

Le 8 mai 2020

TITRE : Décret concernant la mise en œuvre du Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la pandémie de la COVID-19

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Le 14 mars dernier, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur l'ensemble du territoire québécois. Des mesures ont été mises en place afin d'éviter la propagation de la COVID-19. Ces mesures ont entraîné, pour des travailleurs, une perte d'emploi, une cessation de travail ou une réduction du nombre d'heures travaillées avec pour résultat des pertes de revenus.

Afin de venir en aide aux employés et travailleurs indépendants touchés par la COVID-19, le gouvernement fédéral a mis en place la Prestation canadienne d'urgence (PCU) qui offre une aide d'un montant de 2 000 \$ par mois pour une période maximale de quatre mois. La PCU ne remplace toutefois pas la totalité des revenus perdus.

Certains locataires pourraient faire face à un manque de liquidités pour payer leur loyer.

2- Raison d'être de l'intervention

La perte de revenus de travail résultant de la pandémie place de nombreux ménages dans une situation financière précaire, et ce, malgré la mise en place de mesures d'aide gouvernementale comme la PCU. Dans ce contexte, plusieurs d'entre eux ne disposent pas de suffisamment de liquidités pour payer leur loyer. Cette situation se révèle être une source d'inquiétude pour ces ménages, puisqu'ils risquent d'accumuler du retard dans le paiement de leur loyer ou d'y consacrer une part importante de leur revenu, au détriment d'autres besoins essentiels comme l'alimentation.

Au Québec, environ 1 230 000 ménages occupent un logement non subventionné et il est estimé qu'environ 750 000 d'entre eux sont sur le marché du travail.

Par ailleurs, le non-paiement du loyer peut avoir des répercussions financières sur les propriétaires de logements. En effet, même si ceux-ci peuvent bénéficier du report de versement d'hypothèque offert par plusieurs institutions financières, ils pourraient eux aussi avoir des problèmes de liquidités pour s'acquitter des intérêts qui continuent de s'appliquer ainsi que d'autres frais.

3- Objectifs poursuivis

La solution proposée a pour objectif de soutenir temporairement les locataires n'ayant pas suffisamment de liquidités pour payer leur loyer des mois de mai et juin 2020 en raison d'une perte d'emploi, de la cessation de travail ou de la réduction du nombre d'heures travaillées en lien avec la pandémie de la COVID-19.

4- Proposition

La solution proposée consiste à développer et mettre en œuvre le Programme d'aide financière aux locataires pour le paiement de leur loyer dans le cadre de la pandémie de la COVID-19 (Programme).

L'aide financière accordée au locataire par la Société dans le cadre du Programme correspond à un prêt sans intérêt, jusqu'au 1^{er} août 2021, d'un montant forfaitaire maximal de 1 500 \$.

L'aide sera versée directement au propriétaire du logement. Le locataire devra rembourser le prêt, sans intérêt, à la Société, au plus tard le 1^{er} août 2021, sans quoi des intérêts au taux légal commenceront à s'appliquer à compter du 2 août 2021.

Pour être admissibles au Programme, une personne physique doit :

- être résidente du Québec;
- être locataire d'un logement non subventionné;
- avoir reçu ou être admissible à recevoir la PCU ou des prestations d'assurance-emploi du gouvernement du Canada en lien avec la pandémie de la COVID-19.

Avantages

La mise en œuvre du Programme permettra d'amenuiser les conséquences financières de la pandémie pour les locataires et leurs propriétaires en :

- évitant que les locataires accumulent trop de retard dans le paiement de loyer, ce qui pourrait ultimement éviter à certains d'entre eux d'être évincés de leur loyer pour cause de non-paiement;
- répondant aux enjeux de liquidités auxquels certains propriétaires de logements pourraient faire face.

Inconvénients

La mise en œuvre de cette mesure a un impact financier pour le gouvernement.

5- Autres options

La possibilité d'offrir une garantie de prêt a été envisagée, mais les institutions financières consultées ont indiqué qu'une telle mesure nécessiterait plusieurs mois pour son déploiement, particulièrement dans le contexte du télétravail, ne répondant pas ainsi aux besoins de liquidités à court terme.

6- Évaluation intégrée des incidences

Incidences sociales

Le Programme bénéficiera particulièrement à des clientèles vulnérables au plan socio-économique. En effet, selon l'Organisation internationale du travail, les personnes occupant un emploi peu rémunéré et bénéficiant d'une faible protection sociale, telle que les jeunes, les travailleurs plus âgés, les femmes et les personnes migrantes, subiront davantage les effets de la crise de l'emploi induite par la COVID-19. Par ailleurs, selon les données de recensement de 2016, 80 % des ménages en besoins impérieux de logements sont des locataires.

Incidences environnementales et territoriales

Le Programme s'appliquera autant dans les grands centres urbains que dans les régions. Cependant, il devrait bénéficier davantage à des ménages en milieu urbain compte tenu que la majorité des ménages locataires se concentrent dans les grandes villes du Québec. Selon des données de 2016 de la Ville de Montréal, 60 % des ménages qui y habitent sont des locataires.

Incidences économiques

La solution proposée contribuera au maintien et à la stabilité du marché locatif.

Incidence sur la gouvernance

La mise en place de la mesure serait bien accueillie par la population en général et les propriétaires d'immeubles locatifs.

7- Consultation entre les ministères et avec d'autres parties prenantes

Le ministère des Finances du Québec a participé à l'identification de la solution et est favorable à la mise en place du Programme. La Régie du logement a été consultée sur le projet du cadre normatif.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

La gestion du Programme sera réalisée par la Société. L'implantation du système pour effectuer le traitement des demandes devra être effectuée rapidement, puisque la mesure vise à soutenir le paiement des loyers des mois de mai et de juin et que la date limite pour présenter une demande d'aide financière est le 15 juillet 2020.

Un bilan du Programme sera transmis au Secrétariat du Conseil du trésor (Sous-secrétariat aux politiques budgétaires et aux programmes (SSPBP)).

9- Implications financières

À terme, il a été estimé que cette mesure nécessitera des crédits de 17 662 500 \$, soit 3 375 000 \$ pour les coûts des intérêts pour l'emprunt sur 12 mois et 14 287 500 \$ pour la perte estimée sur les prêts.

10- Analyse comparative

Deux autres provinces au Canada offrent des mesures d'aide aux locataires ayant une perte de revenu de travail en raison de la pandémie de la COVID-19.

L'aide offerte par la Colombie-Britannique consiste en une subvention de 300 \$ par mois, pour les personnes seules ou les ménages sans enfants, ou de 500 \$ par mois, pour les ménages avec enfants. Cette subvention doit servir à payer le loyer des mois d'avril, mai et juin 2020 (aide pour 3 mois maximum). Les locataires admissibles sont uniquement ceux dont le revenu du ménage est faible ou modeste et dont la perte de revenus de travail en raison de la pandémie est d'au moins 25 %. La subvention est versée directement au propriétaire.

L'Île-du-Prince-Édouard offre aux locataires ayant une perte de revenus en raison de la pandémie une subvention de 1 000 \$ par ménage, peu importe le nombre de personnes du ménage et le revenu, et ce, pour couvrir le paiement du loyer pendant une période de trois mois. Dans ce programme, l'aide est également versée au propriétaire.

La ministre des Affaires municipales
et de l'Habitation,

ANDRÉE LAFOREST