

DE : Monsieur Éric Girard
Ministre des Finances

Le 7 juin 2020

Monsieur Pierre Fitzgibbon
Ministre de l'Économie et de l'Innovation

TITRE : Bonification de la mesure de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial pour les locataires québécois

PARTIE ACCESSIBLE AU PUBLIC

1- Contexte

Le 24 avril 2020, le gouvernement du Canada a annoncé l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC), afin de venir en aide aux commerces fermés en raison de la pandémie de COVID-19.

L'AUCLC est gérée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le programme offre des prêts pardon aux propriétaires d'immeubles commerciaux admissibles pour qu'ils puissent réduire le loyer de leurs locataires d'au moins 75 %.

Les propriétaires d'immeubles commerciaux doivent en faire la demande auprès de la SCHL en fournissant une entente de réduction de loyer qui diminuera d'au moins 75 % le loyer de la petite entreprise locataire touchée pour la période d'avril, mai et juin 2020 (rétroactif). Ainsi, pour que le détaillant y ait accès, le propriétaire doit accepter de s'inscrire au programme. Si le propriétaire refuse, le détaillant n'y a pas accès.

Le montant de l'aide pour les locataires équivaut à 75 % des loyers de moins de 50 000 \$ par mois. L'entente conclue entre le propriétaire et le locataire prévoit que ce dernier ne paiera que 25 % de son loyer.

Le propriétaire doit s'engager à absorber une perte de 25 % et le 50 % restant sera compensé par la SCHL.

Les prêts accordés seront radiés si le propriétaire accepte de réduire d'au moins 75 % le loyer des petites entreprises en location, et ce, en vertu d'un accord de remise de loyer qui prévoira qu'aucun locataire ne pourra être expulsé durant la période visée par l'accord.

Le programme s'adresse aux petites entreprises, aux organismes à but non lucratif et aux organismes de bienfaisance qui paient moins de 50 000 \$ par mois en loyer et qui ont temporairement interrompu leurs activités ou dont les revenus ont diminué d'au moins 70 % en raison de la COVID-19.

2- Raison d'être de l'intervention

En raison de la pandémie de la COVID-19 et de la mise en pause de l'économie, plusieurs entreprises québécoises, notamment dans secteurs du commerce de détail et de la restauration, ont dû fermer temporairement leur porte entraînant d'importantes pertes de revenus. En même temps, ces entreprises ont dû continuer à payer certains coûts fixes, dont leur loyer.

L'AUCLC a pour objectif de réduire le loyer payable par les locataires commerciaux et ainsi réduire leur fardeau.

Or, depuis son annonce par le gouvernement fédéral, la mesure a été critiquée par plusieurs groupes (ex. CQCD, FCEI) considérant que l'octroi de l'aide aux locataires est tributaire d'une participation de leur propriétaire au programme. Or, considérant la part du loyer à laquelle ils doivent renoncer, il semble que plusieurs propriétaires pourraient ne pas faire les démarches.

3- Objectifs poursuivis

Le gouvernement du Québec souhaite maximiser et promouvoir la participation de tous les propriétaires immobiliers à l'AUCLC afin de réduire la pression financière sur les plus petits commerces.

4- Proposition

En plus d'interdire temporairement l'éviction des locataires comme proposé dans les amendements au Projet de loi (PL 61) visant la relance de l'économie du Québec et l'atténuation des conséquences de l'état d'urgence sanitaire déclaré le 13 mars 2020 en raison de la pandémie de la COVID-19 déposés à l'Assemblée nationale le 4 juin 2020, il est proposé de bonifier l'aide aux propriétaires, dans le cadre de l'AUCLC, afin de diminuer la perte de loyer que ceux-ci doivent assumer dans le cadre de la mesure fédérale.

Cette bonification visera à compenser 50 % de la perte des propriétaires tel que défini dans le programme AUCLC. Celle-ci diminuerait à 12,5 % du loyer au lieu du 25 % originalement planifié. Ceci vise à les inciter à s'inscrire à la mesure.

ILLustration de l'impact pour le propriétaire
(selon l'hypothèse d'un loyer mensuel de 25 000 \$)

	(en dollars)
Loyer mensuel	25 000
Réduction octroyée au locataire (75%)	-18 750
Sous-total	6 250
<i>Remboursement par fédéral et Québec (50 %)</i>	<i>+12 500</i>
<i>Remboursement additionnel par le Québec (12,5 %)</i>	<i>+3 125</i>
Loyer net perçu	21 875
<i>Part du loyer mensuel prévu</i>	<i>87,5 %</i>

5- Autres options

Différentes mesures d'aide ont été évaluées afin de limiter l'impact de la pandémie sur les entreprises des secteurs du commerce de détail et de la restauration. L'option d'une bonification de l'AUCLC a été retenue, car elle permettrait de maximiser l'aide fédérale au Québec, de simplifier les démarches pour les entreprises et d'accélérer de déploiement considérant que la mesure est déjà en application.

6- Évaluation intégrée des incidences

L'état d'urgence sanitaire et les mesures de protection de la santé publique ont de nombreuses conséquences sur les entreprises et l'économie du Québec. Après plusieurs semaines avec des revenus réduits, de plus en plus d'entreprises vivent des difficultés financières pouvant entraîner des retards dans le paiement de leurs loyers.

Le 27 avril dernier, le Conseil québécois du commerce de détail (CQCD) a demandé aux gouvernements du Québec et du Canada de bonifier l'AUCLC afin d'éviter la faillite de nombreux détaillants. Dans son étude mondiale sur le commerce de détail, le Groupe McKinsey estime qu'au Canada la crise de la COVID-19 entraînera la fermeture de trois détaillants sur cinq.

Avec la fermeture imposée aux détaillants en cette période de crise de la COVID-19, la question du paiement des loyers commerciaux est un enjeu important pour les détaillants. La fermeture des commerces et l'absence de revenus jumelées à l'obligation de payer le plus onéreux des frais fixes, le loyer, forcent les détaillants à se prévaloir de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies ou à cesser de payer leurs loyers.

La mesure proposée permettra d'alléger le fardeau de nombreuses entreprises et ainsi éviter un arrêt de leurs activités.

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

Des discussions sont en cours avec le gouvernement fédéral. Le gouvernement fédéral voit d'un bon œil une telle mesure par Québec. Aucune autre consultation particulière n'a été formellement réalisée. Par contre, plusieurs associations verraient d'un bon œil une telle mesure.

8- Mise en œuvre, suivi et évaluation

Afin de simplifier la gestion pour les entreprises, des discussions sont en cours avec le gouvernement fédéral afin que la SCHL administre la bonification et remette les sommes additionnelles aux propriétaires d'immeuble situé au Québec. Une entente devra être négociée à cet effet.

9- Implications financières

Le coût du programme de base est partagé entre le fédéral (75 %, 1,73 G\$) et les provinces et territoires (25 % pour 569 M\$). La répartition des coûts entre les provinces est établie en fonction du poids démographique. Ainsi, le coût pour le Québec était estimé à 136,9 M\$.

Le coût de la bonification pour le gouvernement du Québec est estimé à 137 M\$ pour porter le coût total de la mesure à 274 M\$. Le coût de cette bonification serait facturé au gouvernement du Québec selon les règles prévues pour la mesure de base.

10- Analyse comparative

Quelques provinces ont adopté des mesures visant à interdire l'éviction des locataires afin d'accroître la participation à l'AUCLC par les propriétaires. Toutefois, jusqu'à présent aucune autre province n'a offert de bonification.

Le ministre des Finances

Le ministre de l'Économie
et de l'Innovation

ÉRIC GIRARD

PIERRE FITZGIBBON