



BUREAU DU DIRECTEUR PARLEMENTAIRE DU BUDGET  
OFFICE OF THE PARLIAMENTARY BUDGET OFFICER

## Note sur l'évaluation du coût d'une mesure législative

Date de l'annonce : 2020-04-16 (Plan d'intervention économique du Canada pour répondre à la COVID-19)

Date de publication : 2020-05-27

Titre abrégé : Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial

Description : Mise en œuvre d'une aide pour le loyer des petites entreprises

L'aide pour le loyer sera accordée sous forme de prêt-subvention aux propriétaires qui louent des locaux à des petites entreprises touchées. Pour être admissible à un prêt-subvention pour le loyer d'une petite entreprise touchée, le propriétaire doit avoir signé une entente de réduction d'au moins 75 % du loyer d'une petite entreprise locataire et un engagement de ne pas expulser cette dernière en avril, mai ou juin 2020. Le prêt sera radié si le loyer est effectivement réduit d'au moins 75 %.

Les petites entreprises touchées sont celles qui :

1. paient moins de 50 000 \$ par mois en loyer mensuel brut par emplacement;
2. génèrent des revenus annuels bruts d'au plus 20 millions de dollars, calculés sur une base consolidée;
3. ont temporairement interrompu leurs activités (c.-à-d. ne génèrent pas de revenus) ou dont les revenus précédant la COVID-19 ont diminué d'au moins 70 %.

Le prêt couvre 50 % du loyer brut des petites entreprises locataires touchées durant la période de trois mois, soit avril, mai et juin 2020. Le prêt et la remise de prêt pourront être rétroactifs, à condition que la demande soit présentée au plus tard le 31 août 2020. La plupart des provinces assument 25 % du coût du programme, jusqu'à concurrence d'un plafond équivalant à 25 % de l'estimation initiale du coût du programme. Ni les territoires ni l'Î.-P.-É. n'assumeront une part des coûts du programme.

Sources des données :

Variable

Source

Dépenses de location d'immeubles non résidentiels selon le secteur

Statistique Canada, tableau 36-10-0478-01 Tableaux des ressources et des emplois, détaillés (2016)

Tendances de la location à bail non résidentielle

Statistique Canada, tableau 21-10-0221-01 Location, location à bail et gestion de biens immobiliers, statistiques sommaires (2018)

Dépenses de location et dépenses de location d'immeubles non résidentiels, ventilées selon qu'elles dépassent ou non le seuil de loyer brut

Statistique Canada, tableau personnalisé basé sur les déclarations de revenus des entreprises pour 2017

Estimation et méthode de projection :

Le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN) à quatre chiffres a été utilisé pour évaluer les répercussions directes et indirectes des mesures de santé publique imposées en réponse à la COVID-19. Les industries où les pertes de revenus atteindraient probablement 70 % ont été recensées. Les dépenses de location d'immeubles non résidentiels dans ces industries ont été totalisées par sous-secteur à trois chiffres du SCIAN.

L'examen des déclarations de revenus des entreprises a permis de repérer celles dont le loyer mensuel par emplacement est inférieur à 50 000 \$ et dont le total des revenus est inférieur à 20 millions de dollars. La part des dépenses de location engagées par les entreprises touchées a été estimée au moyen des déclarations de revenus des entreprises de chacun des sous-secteurs. Pour les besoins de ce calcul, une approximation des loyers mensuels a été établie en fonction 1) des dépenses d'exploitation d'immeubles non résidentiels à bail selon les déclarations de revenus des entreprises et 2) des dépenses d'exploitation totales d'immeubles à bail réparties en proportion des dépenses d'exploitation d'immeubles à bail selon le tableau des ressources et des emplois. La moyenne des résultats de ces deux calculs a été retenue à la fin. La part des dépenses de location non résidentielles des entreprises touchées a été ajustée en fonction de la part des dépenses de location non résidentielles attribuée aux entreprises. Il a été supposé que toutes les dépenses de location non résidentielles des entreprises non constituées en sociétés étaient admissibles.

Pour estimer les dépenses de location annuelles des petites entreprises touchées, les parts des dépenses engagées par les entreprises touchées ont été appliquées au total des dépenses de location non résidentielles du sous-secteur dans les industries dont les baisses de revenus atteignaient le seuil établi.

Les dépenses annuelles ont été majorées de 2016 à 2020 en fonction des tendances des revenus des bailleurs d'immeubles non résidentiels, puis converties en dépenses trimestrielles.

Les loyers à subventionner par la remise de prêt ont été obtenus à partir des loyers admissibles selon l'hypothèse d'un taux de participation de 80 %. Les prêts-subventions ont été calculés en tant que 50 % des loyers subventionnés. Le coût de la radiation des prêts devrait correspondre à la valeur des prêts consentis, parce que les conditions applicables à la remise des prêts sont essentiellement les mêmes que les conditions pour l'obtention des prêts. La part fédérale du coût de la remise des prêts a été calculée en tant que 75 % du coût total de la remise de prêt.

Résultats cumulatifs :

Le DPB estime à 520 millions de dollars en 2020-2021 le coût net de cette mesure pour le Trésor fédéral.

L'horizon temporel de cette évaluation du coût correspond au scénario économique et financier actuel du DPB.

Source de l'incertitude :

Faute de précédents historiques ou internationaux clairs, les hypothèses retenues quant à l'admissibilité des industries et à la participation des propriétaires à ce programme reposent en grande partie sur le jugement. L'incertitude découle également de la sélection des sources de données concernant les dépenses de location d'immeubles non résidentiels, car les dépenses présentées dans les tableaux des ressources et des emplois diffèrent considérablement des données provenant des autres sources citées. Le DPB a supposé que tous les bailleurs d'immeubles non résidentiels auraient déclaré des revenus de location dans leurs déclarations de revenus de particulier ou d'entreprise pour l'année antérieure et que les conséquences pour l'impôt des sociétés ne se réaliseraient qu'après 2020-2021. L'analyse se poursuit afin de remédier au biais de non-réponse sur les déclarations des dépenses T2 et pour appliquer la méthodologie complète pour les entreprises incorporées à la déclaration des dépenses des entreprises non incorporées. Cette estimation sera révisée, si nécessaire, une fois l'analyse en cours terminée.

Préparée par :

Ben Segel-Brown

### Coût de la mesure proposée

Millions de \$	2019-2020	2020-2021
Coût	-	520

Notes :

Les estimations sont présentées selon la méthode de la comptabilité d'exercice, telles qu'elles figureraient dans le budget et les comptes publics.

Les chiffres positifs diminuent le solde budgétaire; les chiffres négatifs l'augmentent.

« - » = Le DPB ne prévoit pas de coût financier.