

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 :	2020-09-29					
Titre abrégé :	Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial – prolongation jusqu'en septembre 2020					
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 durant la période visée par l'entente de réduction du loyer. Le prêt sera radié si le loyer est effectivement réduit d'au moins 75 %. Le prêt couvre 50 % du loyer brut des petites entreprises locataires touchées durant la période de trois mois, soit avril, mai et juin 2020, avant toute forme de réduction de loyer. Les petites entreprises touchées sont celles qui : 1. paient jusqu'à 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 ont subi des pertes de revenus d'au moins 70 % par rapport aux revenus d'avant la COVID-19 au cours de la période. La période de validité du prêt-subvention sera prolongée par les propriétaires et visera également le mois de juillet, d'août et/ou de septembre pour les locataires admissibles en fonction des baisses de revenus subies entre avril et juin. Le prêt et la remise de prêt pourront être rétroactifs. 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. Mais ni les territoires ni l'Île-du-Prince-Édouard n'assumeront une part des coûts de ce programme.					
Sources de données :	<table><tr><th><u>Variable</u></th><th><u>Source</u></th></tr><tr><td>Dépenses de location d'immeubles non résidentiels, par industrie</td><td>Statistique Canada, Tableau : 36-10-0478-01, Tableaux des ressources et des emplois, détaillés (2016)</td></tr></table>	<u>Variable</u>	<u>Source</u>	Dépenses de location d'immeubles non résidentiels, par industrie	Statistique Canada, Tableau : 36-10-0478-01, Tableaux des ressources et des emplois, détaillés (2016)	
<u>Variable</u>	<u>Source</u>					
Dépenses de location d'immeubles non résidentiels, par industrie	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
Projections du PIB, par industrie PIB, par industrie	Modèle économique du DPB (pour juin 2020) Statistique Canada, Tableau : 36-10-0434-01, Produit intérieur brut (PIB) aux prix de base, par industries, mensuel (jusqu'en juin 2020)
Revenus de la vente au détail, par industrie	Statistique Canada, Tableau : 20-10-0008-01, Ventes de commerce de détail par province et territoire (jusqu'en juin 2020)
Revenus de la vente en gros, par industrie	Statistique Canada, Tableau : 20-10-0074-01, Commerce de gros, ventes (jusqu'en juin 2020)
Revenus manufacturiers, par industrie	Statistique Canada, Tableau : 16-10-0047-01, Stocks, ventes, commandes et rapport des stocks sur les ventes pour les industries manufacturières, selon l'industrie (jusqu'en juin 2020)
Revenus de transport aérien	Statistique Canada, Tableau : 23-10-0079-01, Statistiques d'exploitation et financières des principaux transporteurs aériens canadiens, mensuel (jusqu'en juin 2020)
Perte de revenus par nombre d'employés	Statistique Canada, Tableau : 33-10-0253-01, Revenus des entreprises d'avril 2020 par rapport à avril 2019, selon les caractéristiques de l'entreprise
Revenus historiques et analyse des revenus actuels d'un vaste échantillon de sociétés cotées en bourse	Capital IQ, requête personnalisée (extraite en août 2020)
Valeur des prêts accordés, publiée sur une base hebdomadaire	Société canadienne d'hypothèques et de logement, IR0480, Données concernant les mesures prises à l'égard de la COVID-19

Estimation et méthode de projection :

Les données sur les revenus réels dans les secteurs de la vente au détail, de la vente en gros, des industries manufacturières et du transport aérien en ce qui concerne les chocs des revenus enregistrés en avril, en mai et en juin étaient accessibles. Un modèle simple a été créé à l'aide des données sur les revenus et le PIB relatif à ces secteurs afin d'établir la relation entre les baisses de revenus des industries et les chocs du PIB causés par la COVID-19. Le modèle a ensuite été appliqué aux chocs

du PIB pour toutes les autres industries afin d'estimer l'incidence sur les revenus pour la période de projection.

À l'aide des projections de revenus pour le deuxième trimestre établies par une analyse des données médianes de Capital IQ, un modèle a été créé pour représenter la portion des entreprises ayant subi une perte de revenus de 70 % en raison de la COVID-19 et, ainsi, estimer les pertes de revenus de l'ensemble de l'industrie. Le modèle a été appliqué aux chocs de revenus estimés pour la période d'avril à juin des industries qui publient ou non des données sur les revenus, le tout afin d'estimer la portion des entreprises dont les revenus ont baissé suffisamment pour être admissibles au programme, par industrie.

L'examen des déclarations de revenus des entreprises a permis de voir 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 des dépenses d'exploitation totales d'immeubles à bail selon le tableau des ressources et des emplois. Le même processus a ensuite été appliqué aux partenariats et aux entreprises individuelles dans le but de calculer la portion des dépenses de toutes les entreprises de chacun des groupes des différentes industries.

Pour estimer les dépenses de location annuelles des petites entreprises admissibles, les parts des dépenses engagées par les entreprises touchées ont été appliquées au total des dépenses de location non résidentielles du sous-secteur, desquelles ont été soustraites les parties payées par les entreprises de chacune des industries dont les baisses de revenus devraient atteindre le seuil établi. L'Enquête canadienne sur la situation des entreprises a été utilisée pour créer un facteur de cooccurrence qui tient compte de la probabilité plus élevée que les entreprises admissibles subissent des pertes de revenus admissibles.

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.

La valeur totale des prêts qui pourraient être accordés a été estimée en fonction de la tendance observée parmi les prêts octroyés jusqu'à maintenant, le nombre de demandes non réglées et le nombre de nouvelles demandes présentées chaque semaine. Un facteur d'ajustement a été utilisé pour prévoir la valeur des prêts en fonction des données opérationnelles. Le calcul suppose que tous les locataires ayant bénéficié du programme d'allègement des loyers d'avril à juin seraient également admissibles en juillet, en août et en septembre.

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 1 516 millions de dollars en 2020-2021 le coût net de cette mesure pour le Trésor fédéral. L'horizon utilisé pour cette évaluation de coût correspond au scénario économique et financier actuel du DPB.
Source de l'incertitude :	L'estimation repose sur des données empiriques portant sur les prêts réels accordés dans le cadre du programme et tient pour acquis que les prêts pourront être radiés. Il est possible que certains propriétaires de petites entreprises aient fait une demande de prêt, mais que leurs revenus n'aient pas suffisamment baissé pour qu'ils soient admissibles. Dans de tels cas, les prêts ne seront pas radiés, ce qui diminuera le coût du programme. Toutefois, en raison d'un manque de microdonnées en temps réel provenant des entreprises, il y a une incertitude quant aux changements du PIB projetés par industrie, aux répercussions sur les revenus découlant des modifications du PIB, et à la façon dont l'ensemble de ces changements de revenus affectera les sociétés qui ont subi des pertes de revenus de l'ordre de 70 %. Le DPB a également 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.
Préparée par :	Ben Segel-Brown

Coût de la mesure proposée

Millions de \$	2019-2020	2020-2021
Coût	-	1 516

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.