Société canadienne d'hypothèques et de logement
Canada Mortgage and Housing Corporation

SCHL CMHC

schl.ca

14 août 2020

Pierre Côté
Sous-ministre
Ministère des Finances

Gilbert Charland
Secrétaire général associé
Secrétariat du Québec aux Relations Canadiennes

OBJET: Entente bilatérale Canada-Québec concernant le programme de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destinée aux petites entreprises (l'« Entente bilatérale concernant l'AUCLC »)
Prolongation d'août de la période du programme d'octroi des prêts-subventions pour couvrir les périodes de location (avril à août 2020)

La présente vise à confirmer la prolongation de la période du programme de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) pour l'octroi de prêts-subventions pour couvrir maintenant les périodes de location d'avril 2020 à août 2020, tel que convenu entre les parties dans la correspondance ci-jointe.

Par conséquent, conformément à l'Entente bilatérale concernant l'AUCLC (paragraphes 4b et 11b), l'*annexe A : AUCLC destinée aux petites entreprises* ci-jointe a été révisée afin de refléter de cette prolongation et remplace l'actuelle *annexe A : AUCLC destinée aux petites entreprises* qui a été récemment révisée conformément à la prolongation de juillet datée du 23 juillet. Par conséquent, toutes les références que fait l'Entente bilatérale concernant l'AUCLC aux périodes de location pour le programme d'AUCLC « d'avril 2020 à juin 2020 » devront se lire « d'avril 2020 à août 2020 ». Il est entendu que, conformément à votre confirmation ci-jointe, le montant maximal de la contribution provinciale indiqué au paragraphe 4b continuera de s'appliquer pendant la période prolongée d'avril 2020 à août 2020.

À l'exception des modifications indiquées dans la présente lettre, toutes les autres modalités de l'Entente bilatérale concernant l'AUCLC, tel que modifiée, continuent de s'appliquer. Veuillez-vous assurer que la présente lettre et l'*Annexe A : AUCLC destinées aux petites entreprises*, jointes à la présente lettre, de même que votre lettre acceptant les changements proposés sont annexées à l'Entente bilatérale concernant l'AUCLC (à l'entente originale et à toutes les copies).

Je vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Evan Siddall

Président et premier dirigeant

Pièces jointes :

1. Copie de la correspondance par courriel.
2. *Annexe A révisée: AUCLC destinées aux petites entreprises* qui doit être annexée à l'Entente bilatérale concernant l'AUCLC.

ANNEXE A :

Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) - Petites entreprises

Date d'entrée en vigueur : le 1er avril 2020
Révisée : Au ~~30 juin~~31 juillet 2020, conformément à la lettre de prolongation datée du ~~23 juillet~~ 14 août 2020

Le glossaire fourni à la fin (appendice A) contient les définitions des principaux termes.

	Petites entreprises
Objet	Soutenir les petites entreprises locataires qui éprouvent des difficultés financières (petites entreprises locataires) en raison de la pandémie de COVID-19 et aider les propriétaires d'immeubles à offrir des réductions sur les loyers des petites entreprises locataires de leur immeuble qui sont touchées par les répercussions de la COVID-19 pendant la période d'avril, mai et juin 2020.
Instrument	Entente de prêt-subvention
Disponibilité	Le programme sera disponible jusqu'au 31 août 2020 (c.-à-d. la date d'échéance) pour les trois premiers mois. Il sera prolongé ~~d'un~~de deux mois pour couvrir les loyers de juillet et août 2020 des participants actuels, s'il y a lieu, et la date limite pour présenter une demande pour le quatrième et cinquième mois est le 14 septembre 2020.
Qui peut présenter une demande?	Un propriétaire d'immeuble qui génère des revenus de location à partir de biens immobiliers commerciaux situés au Canada. Le propriétaire de l'immeuble sera le propriétaire-bailleur du bien immobilier commercial et des petites entreprises locataires. Sont exclues : 1. les personnes exerçant des fonctions politiques ou les entités détenues par ces personnes; 2. les personnes ou les entités qui encouragent la violence, incitent à la haine ou pratiquent des discriminations fondées sur la race, l'origine nationale ou ethnique, la couleur, la religion, le sexe, l'âge ou la déficience intellectuelle ou physique; 3. les personnes ou les entités faisant l'objet de poursuites criminelles au 1er mars 2020; 4. les personnes ou les entités qui ont un problème de continuité d'exploitation ou de solvabilité au 1er mars 2020 et qui ont déposé une demande de redressement ou de protection en vertu de *la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (Canada) ou de toute autre loi sur la faillite ou l'insolvabilité d'une province ou d'un territoire. 5. L'AUCLC ne s'applique pas aux propriétés appartenant aux gouvernements fédéral, provinciaux ou municipaux, ni aux propriétés appartenant à leurs agents respectifs, y compris les agents de la Couronne, lorsque le gouvernement, ou son agent, est le propriétaire d'une petite entreprise locataire. Pour plus de certitude, les établissements d'enseignement postsecondaire, les hôpitaux et les propriétés appartenant à l'État où des baux commerciaux à long terme ont été conclus avec des tiers pour exploiter la propriété, comme les administrations aéroportuaires, seront admissibles. Les sociétés d'État non mandataires qui fonctionnent sans crédits du gouvernement (ou lorsque ces crédits sont

	limités en montant et/ou en portée) peuvent avoir accès à l'AUCLC, si elles sont autrement admissibles, en communiquant avec l'administrateur.
Critères d'admissibilité	Le propriétaire d'immeuble doit satisfaire aux exigences suivantes : • Il possède un bien immobilier commercial dont au moins un des locataires est une petite entreprise. • Il a conclu ou conclura avec la ou les petites entreprises locataires touchées, pour la période d'avril, mai et juin 2020, une entente de réduction de loyer en vertu de laquelle le loyer de la petite entreprise locataire sera réduit à 25 % ou moins du loyer mensuel pour la même période. L'entente doit inclure un moratoire sur l'expulsion couvrant la même période qui, pour plus de certitude, s'étendrait aux périodes futures au cours desquelles le propriétaire et le locataire conviennent mutuellement d'appliquer le produit du prêt-subvention. Il convient de préciser que lorsque le propriétaire de l'immeuble et la petite entreprise locataire ont déjà conclu une entente de report ou de réduction de loyer, cet arrangement peut être modifié afin qu'il soit conforme aux critères d'admissibilité du programme. • Il a indiqué des revenus de location sur sa déclaration de revenus (de particulier ou de société) pour l'année d'imposition 2018 ou 2019 ou les deux. Si des déclarations de revenus ne sont pas disponibles (p. ex., pour un nouvel immeuble locatif), les revenus de location seront fournis au moyen de l'attestation.
Exigences liées aux demandes	Les propriétaires d'immeubles doivent présenter leur formulaire de demande à l'administrateur de la manière suivante : • Remplir un formulaire de demande comportant les renseignements de base permettant d'établir leur admissibilité; • Fournir une attestation signée par chacune des petites entreprises locataires; • Accepter de se conformer aux modalités du programme, y compris les modalités de l'entente de prêt-subvention.
Principaux documents à fournir	Le propriétaire d'immeuble doit fournir les principaux documents suivants pour être admissible au programme : • Entente de prêt-subvention; • Registre des loyers mensuels de l'immeuble commercial; • Attestation du propriétaire d'immeuble et de la ou des petites entreprises locataires; • Entente de réduction de loyer conclue entre le propriétaire d'immeuble et la ou les petites entreprises locataires; • Baux (si demandés); • Tout autre document et information supplémentaire exigé par l'administrateur pour confirmer l'admissibilité à l'AUCLC.
Attestation du propriétaire d'immeuble	Le propriétaire d'immeuble devra attester ce qui suit : • Le loyer mensuel payable par la petite entreprise locataire; • [supprimé avec effet rétroactif jusqu'au 1er avril 2020] • Il a conclu ou conclura avec la ou les petites entreprises locataires touchées une entente de réduction de loyer (comportant un moratoire sur l'expulsion, tel qu'indiqué ci-dessus) en vertu de laquelle le loyer de la petite entreprise locataire sera réduit à 25 % ou moins du loyer mensuel pour la même période; • Il maintient et continuera de maintenir des mesures de trésorerie prudentes pendant la durée du programme (c.-à-d. aucune augmentation des dividendes, des distributions, des prêts aux actionnaires, des primes ou de la rémunération des dirigeants); • Il accepte de ne pas chercher à recouvrer les réductions de loyer une fois le programme terminé, notamment par des augmentations de loyer importantes ou disproportionnées.

Attestation des petites entreprises locataires	Les petites entreprises locataires devront attester de ce qui suit : • Avoir éprouvé des difficultés financières en raison de la pandémie de COVID-19; • Avoir respecté et continuer de respecter la durée du bail et l'entente de réduction du loyer conclue avec le propriétaire d'immeuble dans le cadre du programme; • Le loyer mensuel payable; • [supprimé avec effet rétroactif jusqu'au 1er avril 2020]
Modalités de l'instrument	• La SCHL accordera un prêt-subvention au propriétaire d'immeuble admissible. • Le prêt-subvention sera égal à 50 % des loyers mensuels payables par les petites entreprises locataires touchées calculés pour la période d'avril, mai et juin 2020 et, le cas échéant, pour les mois de juillet et août 2020 en vertu d'une ~~de la~~ prolongation ~~d'un mois~~du programme. • Le propriétaire d'immeuble sera responsable d'au moins la moitié des 50 % restants des paiements de loyers mensuels (et paiera au moins 25 % du total). • La petite entreprise locataire demeurera responsable d'au plus la moitié des 50 % restants des paiements de loyers mensuels (et ne paiera pas plus de 25 % du total). • L'administrateur du programme versera le montant du prêt-subvention directement au prêteur ou à l'institution financière du propriétaire de l'immeuble, montant qui sera affecté conformément à l'entente de prêt-subvention. Les modalités de l'entente de prêt-subvention doivent contenir une clause exigeant que ces fonds soient utilisés par le propriétaire de l'immeuble pour réduire la dette ou payer les dépenses liées à la propriété commerciale, y compris la réduction des loyers résultant de l'entente de réduction des loyers, et le capital et les intérêts payables aux termes d'un prêt hypothécaire en cours de remboursement. • Le montant des fonds avancés par l'administrateur fera l'objet d'une remise complète, sous réserve de la conformité aux modalités de l'entente de prêt-subvention.
Sûreté	Non garantie
Remise et remboursement	Si le propriétaire d'immeuble respecte les modalités en vigueur, le prêt fera l'objet d'une remise complète. En cas de non-conformité aux modalités en vigueur, les sommes payables deviendront immédiatement remboursables.
Cas de défaut	L'entente de prêt-subvention stipulera des situations entraînant un défaut, notamment : • le non-respect des modalités du programme, y compris les modalités de l'entente de prêt-subvention; • toute fausse représentation faite dans une attestation; • le non-respect de l'entente de réduction du loyer. En cas de défaut, toutes les mesures nécessaires pour recouvrer les montants impayés seront prises, y compris des mesures de recouvrement. Les mesures de recouvrement pourraient inclure la cession du prêt à l'Agence du revenu du Canada.
Droits de demande	S.O.
Charges d'exploitation et	Le programme sera administré par un tiers (l'administrateur) au nom de la SCHL. L'exécution du programme entraînera des charges d'exploitation et d'entretien pour la SCHL et

d'entretien	l'administrateur. Les charges d'exploitation et d'entretien s'entendent notamment des coûts liés aux TI, des coûts de réception et d'évaluation des demandes, du traitement des avances de prêts et des fonctions générales.
Soutien gouvernemental	Le financement sera plafonné à 50 % du loyer mensuel (tel que défini par le programme) pour la période d'avril, mai et juin 2020 et comprendra un financement supplémentaire pour couvrir le loyer de juillet et août 2020 dans le cadre d'une prolongation ~~d'un mois~~du programme. Les coûts du programme seront partagés (75/25) entre les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux sur la base des ententes fédérales-provinciales-territoriales, qui sont prolongées ~~d'un mois~~ pour couvrir juillet 2020 et août 2020, et le gouvernement fédéral assumera la pleine part des coûts du programme pour l'Î.-P.-É. et les trois territoires. Des rapports seront mis à la disposition des provinces et des territoires relativement à la participation au programme dans leur région respective au moins une fois par mois afin qu'ils soient au courant de la valeur des prêts qui y sont consentis et qu'ils puissent gérer ou limiter d'autres décaissements afin qu'ils demeurent à l'intérieur d'un plafond théorique, s'ils choisissent de le faire. L'administrateur doit fournir des rapports avant que la SCHL ne verse les fonds en vertu du programme. Cela peut comprendre des renseignements sur l'adresse de la propriété et tout renseignement relatif aux critères du programme (comme des renseignements sur le propriétaire de l'immeuble, le nombre de petites entreprises locataires et le montant du financement avancé). La SCHL avancera des fonds à l'administrateur en fonction d'un portefeuille, chaque mois, en se basant sur un rapport ou une demande de remboursement que l'administrateur doit fournir. La SCHL se réserve le droit de demander tout rapport supplémentaire qu'elle juge raisonnablement nécessaire.

APPENDICE A : GLOSSAIRE

- ***Administrateur :*** entité autre que la SCHL dont les services ont été retenus pour administrer le programme, y compris la distribution des fonds.

- ***Attestation :*** document officiel attestant les faits importants et/ou représentant une entente entre les parties. La vérification numérique peut être activée.

- ***Biens immobiliers commerciaux :*** propriétés commerciales qui comportent de petites entreprises locataires. Les immeubles collectifs résidentiels à usage mixte seraient aussi admissibles en ce qui concerne leurs petites entreprises locataires.

- ***Demande :*** la demande présentée par le propriétaire d'immeuble pour obtenir du financement dans le cadre du programme.

- ***Difficultés financières :*** une entreprise qui a connu une baisse d'au moins 70 % de ses revenus antérieurs à la pandémie de COVID-19. Pour déterminer les revenus antérieurs à la pandémie de COVID-19, on comparera les revenus d'avril, mai et juin à ceux des mêmes mois en 2019 ou à la moyenne des revenus bruts de janvier et février 2020. Les revenus à cette fin seraient constitués des revenus provenant des activités ordinaires au Canada. Les revenus seraient calculés selon des normes comptables reconnues et excluraient les revenus des postes extraordinaires. Pour les organismes sans but lucratif et de bienfaisance, les revenus et la baisse des revenus seront évalués selon des normes comptables reconnues applicables aux organismes sans but lucratif.

- ***Loyer mensuel :*** le montant total brut du loyer payable par la petite entreprise locataire conformément à un contrat de location valide et exécutoire.

- ***Petites entreprises locataires :*** organismes à but lucratif, sans but lucratif ou de bienfaisance, y compris des particuliers, qui habituellement :
    1) dont le loyer mensuel brut ne dépasse pas 50 000 $ (conformément à un contrat de location valide et exécutoire);
    2) ne génèrent pas plus de 20 M$ en revenus annuels bruts, calculés sur une base consolidée (au niveau de la société mère ultime).

- ***Prêts non garantis :*** prêts consentis sans garantie (c.-à-d. sans garantie d'actifs) ou garanties gouvernementales.

- ***Prêt-subvention/entente de prêt-subvention :*** le prêt et l'entente de prêt aux termes du programme qui n'exigent pas le remboursement des sommes avancées si toutes les modalités sont respectées.

- ***Propriétaire de l'immeuble :*** la ou les personnes ou entités qui possèdent un titre de propriété, un terrain, un immeuble ou un autre bien immobilier. Il peut y avoir plusieurs niveaux de propriété.

Québec

Québec, le 15 septembre 2020

Monsieur Evan Siddall
Président et premier dirigeant de la Société
canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A OP7

Monsieur le Président,

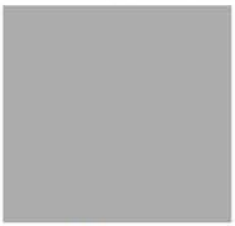
Comme vous le savez, le Québec et le Canada ont convenu récemment d'une entente concernant le programme d'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) destinée aux petites entreprises.

Nous avons pris connaissance de votre lettre confirmant la seconde prolongation de ce programme pour couvrir les périodes de location d'avril à août 2020, et ce, sans que le montant maximal de la contribution du Québec à ce programme soit modifié.

Nous vous confirmons que le Québec est en accord avec les changements proposés à l'annexe A de l'entente et que les documents requis mentionnés dans votre lettre seront joints à celle-ci.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le sous-ministre des Finances,



Pierre Côté

Le secrétaire général associé
aux Relations canadiennes,

Gilbert Charland