



COVID-19 | 10 mai 2020

Incidences sur l'immobilier commercial canadien

La phase suivante

Nous traversons une période sans précédent, alors que les impacts de la COVID-19 continuent d'évoluer à une vitesse fulgurante. Nous gardons l'œil sur l'incidence de cette crise sur le marché de l'immobilier commercial canadien afin de maintenir notre engagement envers vous, nos clients et partenaires, et de vous offrir des conseils et des informations de pointe pour vous aider à garder le cap.

[Une récession...](#) | [Rouvrir le pays](#) | [Impact sur l'immobilier commercial Grand Montréal](#)

Les répercussions de la COVID-19 se font sentir dans le monde entier. Pour en apprendre plus, veuillez visiter notre centre de ressources mondial.

Visitez le Centre de ressources mondial

Vous aimeriez consulter le bulletin précédent?

Bulletin de la mi-mars à la mi-avril 2020

Une récession...

10 mai 2020 | Canada

Comme cette situation sans précédent continue d'évoluer rapidement, les bulletins d'information d'Avison Young visent à vous offrir une évaluation à jour de l'impact de la COVID-19 sur le marché de l'immobilier commercial.

Période couverte : mi-avril au 30 avril 2020

Ainsi débute le mois de mai, alors que tous portent une grande attention à ce qui se passe ailleurs dans le monde, et que la discussion entre les instances gouvernementales et les entreprises est entrée dans la phase suivante : comment rouvrir le pays et les entreprises. En même temps, les acteurs de l'immobilier commercial et les entreprises tentent de comprendre la myriade de programmes gouvernementaux qui sont présentement disponibles.



Une récession...

Le 1er mai, le C.D. Howe Institute's Business Cycle Council (composé d'économistes éminents du Canada) a publié une déclaration selon laquelle le pays est entré en récession au premier trimestre de 2020. Le Conseil définit une récession comme une « baisse prononcée, persistante et généralisée de l'activité économique globale ». La décision de déclarer une récession, après le pic de février, était basée sur les données préliminaires disponibles au 30 avril avec un examen approfondi des éléments suivants :

- Le 15 avril, Statistique Canada a publié les données sur le PIB estimatif, qui ont révélé une baisse de 9% du PIB en mars, ce qui a entraîné une baisse trimestrielle de 2,6 % - la plus forte baisse du PIB sur un trimestre jamais enregistrée.
- Les données de l'enquête sur la population active indiquant une baisse de 1,5 % de l'emploi total au premier trimestre 2020, avec une baisse de 5,3 % en mars seulement

Le Conseil a noté que même si le PIB devait être révisé pour prendre en considération l'impact du mois de pointe (soit le mois de février), plus d'industries sont en contraction qu'en expansion, donc le résultat ne serait pas suffisant pour changer leur appel à la récession.



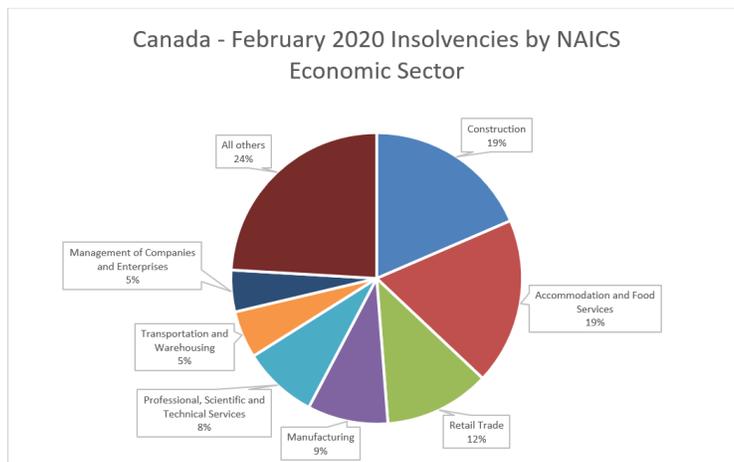
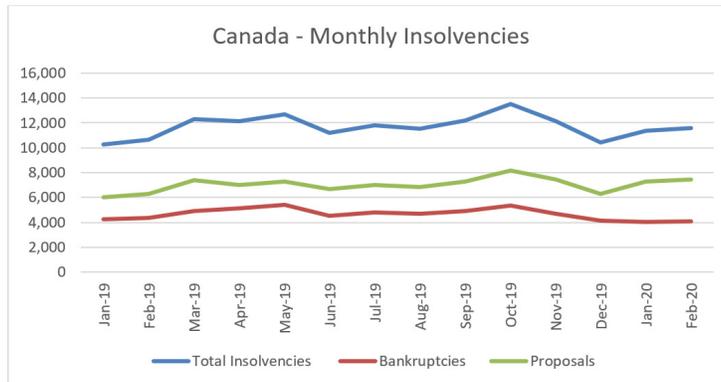
Insolvabilités canadiennes

Selon le Bureau du surintendant des faillites Canada, le nombre total d'insolvabilités (faillites et propositions) est en augmentation.

Bien que l'impact de COVID-19 et de la fermeture économique n'ait pas encore pris effet à travers le Canada en février (les résultats de mars seront probablement plus clairs) le nombre total d'insolvabilités (faillites et propositions) au Canada a augmenté de 2,1 % en février 2020 par rapport au mois précédent. Les faillites ont augmenté de 0,9 % et les propositions ont augmenté de 2,7 %.

- Le nombre total d'insolvabilités en février 2020 était de 9 % plus élevé qu'en février 2019.
- L'insolvabilité des consommateurs a augmenté de 9,2 % d'une année à l'autre pour s'établir à 11 251.
- Les faillites d'entreprises ont augmenté de 1,9 % d'une année à l'autre pour s'établir à 324.

- Par province, la grande majorité des défaillances d'entreprises de février 2020 se sont produites au Québec (171/75 % du total canadien) et en Ontario (35/15 %).
- Par secteur, le plus grand nombre de défaillances d'entreprises en février 2020 concernait la construction (60/19 %), l'hébergement et les services de restauration (60/19 %) et le commerce de détail (38/12 %).



Pour obtenir plus d'informations, veuillez contacter :

Bill Argeropoulos
 +1 416.673.4029
 bill.argeropoulos@avisonyoung.com

Pour en savoir plus sur les impacts potentiels du virus sur l'immobilier commercial mondial, consultez nos derniers articles sur le Centre de ressources COVID-19 d'Avison Young:

Visitez notre Centre de ressources mondial

Rouvrir le pays

10 mai 2020 | Canada

Comme cette situation sans précédent continue d'évoluer rapidement, les bulletins d'information d'Avison Young visent à vous offrir une évaluation à jour de l'impact de la COVID-19 sur le marché de l'immobilier commercial.

Période couverte : mi-avril au 30 avril 2020



Rouvrir le pays

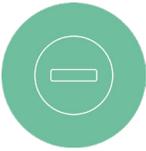
Le 28 avril, les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux ont publié conjointement « un ensemble de principes communs pour relancer l'économie canadienne » et ont tous convenu qu'avant de desserrer leurs restrictions respectives, chaque région est tenue de démontrer que les lignes directrices et les mesures en place sont suivies. Le processus reconnaît également que chaque région « prendra différentes mesures à différents moments afin d'alléger les restrictions, reflétant les circonstances spécifiques dans chaque juridiction ».

Les principes directeurs sont basés sur des expériences dans d'autres pays qui ont commencé à rouvrir et sur les conseils d'experts médicaux, le tout dans le but de réduire le risque d'une deuxième vague de pandémie et d'éviter un nouvel arrêt.

Les critères et mesures du gouvernement comprennent :

- La transmission de la COVID-19 est contrôlée, de sorte que les nouveaux cas sont contenus à un niveau que notre système de santé peut gérer.
- La capacité de la santé publique est suffisante pour tester, retracer, isoler et contrôler la propagation du virus.
- La capacité des soins de santé est accrue pour répondre à tous les besoins, y compris ceux des patients atteints de la COVID-19 et ceux qui ne le sont pas.
- Des soutiens sont en place pour les groupes vulnérables, les communautés et les populations clés. Cela inclut la protection des personnes âgées, des résidents d'établissements de vie en groupe, des travailleurs de proximité, des sans-abri, des Autochtones et de ceux qui vivent dans des endroits éloignés, des travailleurs de la santé et autres travailleurs essentiels ainsi que des détenus.
- Le soutien et la surveillance des protocoles en milieu de travail sont en place pour assurer la sécurité des Canadiens au travail et empêcher l'introduction et la propagation de la COVID-19 en milieu professionnel.
- Les restrictions sur les voyages non essentiels sont assouplies et gérées de manière coordonnée.
- Les collectivités sont soutenues dans la gestion des activités locales liées aux maladies, y compris dans les services de garde d'enfants, les écoles et les transports publics, et les secteurs industriel et économique sont engagés à soutenir la santé des Canadiens, à réduire l'activité virale et à protéger l'économie au redémarrage.

Les premières indications montrent un calendrier différent pour que les gouvernements provinciaux et territoriaux rouvrent lentement leur économie. Pendant ce temps, certaines restrictions restent en place.



Restrictions provinciales en date du 30 avril

Colombie-Britannique

Statut actuel

Fermé.

Qu'est-ce qui est ouvert?

De nombreuses entreprises n'ont pas reçu l'ordre de fermer pendant la pandémie, bien que certaines aient choisi de le faire de leur propre gré.

Est-ce que je peux y voyager?

Non.

Restrictions en vigueur

L'état d'urgence sanitaire reste en vigueur. Les parcs provinciaux restent fermés.

Alberta

Statut actuel

Fermé.

Qu'est-ce qui est ouvert?

Toutes les entreprises non-essentiels demeurent fermées.

Est-ce que je peux y voyager?

Non.

Restrictions en vigueur

L'état d'urgence sanitaire reste en vigueur. Les parcs provinciaux restent fermés.

Saskatchewan

Statut actuel

Ouvert.

Qu'est-ce qui est ouvert?

Phase I : réouverture des services médicaux tels que les dentistes, les optométristes et les chiropraticiens et autorisation des activités récréatives de plein air à faible risque, y compris la pêche, la navigation de plaisance, les terrains de golf et les terrains de camping à partir du 15 mai. Les commerces de détail et les services de salon rouvriront le 19 mai.

Est-ce que je peux y voyager?

Non

Restrictions en vigueur

Les restrictions à long terme resteront en place, comprenant les fermetures d'écoles, les restrictions aux visiteurs dans certains établissements de santé, les restrictions de voyage et les ordonnances d'auto-isolément obligatoires. Les rassemblements publics et privés seront toujours limités à un maximum de 10 personnes.

Manitoba

Statut actuel

En considération.

Qu'est-ce qui est ouvert?

Toutes les entreprises non-essentiels demeurent fermées.

Est-ce que je peux y voyager?

Non

Restrictions en vigueur

L'état d'urgence sanitaire reste en vigueur.

Ontario

Statut actuel

En considération.

Qu'est-ce qui est ouvert?

Toutes les entreprises non-essentiels demeurent fermées.

Est-ce que je peux y voyager?

Non

Restrictions en vigueur

L'état d'urgence sanitaire demeure en vigueur. Les concerts et événements sportifs seront limités dans un avenir prévisible.

Québec

Statut actuel

En considération.

Qu'est-ce qui est ouvert?

Toutes les entreprises non-essentiels demeurent fermées.

Est-ce que je peux y voyager?

Non.

Restrictions en vigueur

L'état d'urgence sanitaire reste en vigueur.

Terre-Neuve et Labrador

Statut actuel

Fermé.

Qu'est-ce qui est ouvert?

Toutes les entreprises non-essentiels demeurent fermées.

Est-ce que je peux y voyager?

Non.

Restrictions en vigueur

L'état d'urgence sanitaire reste en vigueur.

Nouveau Brunswick

Statut actuel

Ouvert.

Qu'est-ce qui est ouvert?

Phase I - les parcs, les plages et les terrains de golf ont été rouverts. Les universités et les collèges peuvent ouvrir des parties de leurs campus pour les étudiants dans certaines circonstances, et les services religieux peuvent être organisés à nouveau tant qu'ils soient à l'extérieur et que les gens restent dans leur véhicule, à deux mètres l'un de l'autre. La pêche et la chasse sont également autorisées. Les ménages peuvent à nouveau socialiser, mais seulement avec un autre ménage.

Est-ce que je peux y voyager?

Non.

Restrictions restantes

Les grands rassemblements tels que les festivals et les concerts sont interdits jusqu'au 31 décembre 2020, mais cette date pourrait changer. Les restaurants restent fermés, sauf pour la livraison et les plats à emporter, et les commerces de détail sont également fermés.

Nouvelle Écosse

Statut actuel

Fermé.

Qu'est-ce qui est ouvert?

Toutes les entreprises non-essentiels demeurent fermées.

Est-ce que je peux y voyager?

Non.

Restrictions en vigueur

L'état d'urgence sanitaire reste en vigueur.

Île du Prince Édouard

Statut actuel

Fermé.

Qu'est-ce qui est ouvert?

Phase I : Reprise des chirurgies électives, réouverture des services médicaux, y compris les physiothérapeutes, les optométristes et les chiropraticiens, les services de construction et la garde d'enfants pour les travailleurs des services essentiels. Les activités récréatives extérieures sans contact telles que la randonnée, le vélo, le golf, les champs de tir, la pêche et la navigation de plaisance sont également autorisées.

Est-ce que je peux y voyager?

Non.

Restrictions en vigueur

L'interdiction des rassemblements de masse sera réexaminée en permanence. Des restrictions aux visiteurs demeurent en place dans les établissements de soins de longue durée. Toutes les entreprises non essentielles restent fermées

Yukon / Territoires du Nord-Ouest / Nunavut

Statut actuel

Fermé

Qu'est-ce qui est ouvert?

Toutes les entreprises non-essentiels demeurent fermées.

Est-ce que je peux y voyager?

Non.

Restrictions en vigueur

L'état d'urgence sanitaire reste en vigueur.



Pour obtenir plus d'informations, veuillez contacter :

Bill Argeropoulos
+1 416.673.4029
bill.argeropoulos@avisonyoung.com

Pour en savoir plus sur les impacts potentiels du virus sur l'immobilier commercial mondial, consultez nos derniers articles sur le Centre de ressources COVID-19 d'Avison Young:

[Visitez notre Centre de ressources mondial](#)

Impact sur l'immobilier commercial

10 mai 2020 | Canada

Comme cette situation sans précédent continue d'évoluer rapidement, les bulletins d'information d'Avison Young visent à vous offrir une évaluation à jour de l'impact de la COVID-19 sur le marché de l'immobilier commercial.

Période couverte : mi-mars à la mi-avril 2020



Impacts de la COVID-19 sur l'immobilier commercial canadien

L'activité immobilière commerciale demeure modérée alors que les propriétaires et les entreprises s'ajustent. Bien que les résultats varient selon le marché et la catégorie d'actifs (à l'exception des commerces de détail), la plupart des propriétaires ont été quelque peu encouragés par la collecte des loyers d'avril. Cependant, l'attention de nombreux propriétaires s'est maintenant portée sur la collecte des loyers du mois de mai.



Besoin de précisions...

Pendant ce temps, les propriétaires et les occupants tentent de comprendre le programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC), qui a été annoncé le 24 avril et se résume comme suit :

- Programme administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
- Les coûts du « loyer » pour avril, mai et juin 2020 seront partagés entre le locataire, le propriétaire et les gouvernements provincial et fédéral.
- Détail des coûts :
 - Locataire : pas plus de 25 %
 - Propriétaire : pas plus de 25 %
 - Gouvernement : prêt pour couvrir les 50 % restants
- Le propriétaire doit accepter de renoncer à ses profits pour une période de trois mois (avril à juin 2020).
- Le prêt du gouvernement est remboursable si tous les critères sont remplis.
- Le programme devrait être opérationnel à la mi-mai 2020.

Bien que le programme ait été accueilli à bras ouverts, les parties concernées (principalement les locataires et divers groupes d'entreprises lobbyistes) s'interrogent sur son efficacité. Par exemple, la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante et ses membres ont soulevé un certain nombre de préoccupations :

- Si les propriétaires participent au programme : est-il trop avantageux pour les propriétaires?
- Le seuil de réduction des revenus de 70 % est-il trop élevé, à l'exclusion de nombreuses entreprises qui ont connu une diminution de 50 % voire 60 %?

- Ce programme ne s'applique pas aux grandes entreprises et aux détaillants qui paient 50 000 \$ par mois de loyer.

D'autres préoccupations concernant le programme incluent son absence d'un « mécanisme de force » pour contrer la réticence des propriétaires à participer, tandis que le Conseil du Secteur du Conditionnement Physique du Canada soutient que le programme ne couvre que les clubs et studios individuels et que celui-ci ne répond pas au besoin d'une solution pour les entreprises régionales et nationales dont les loyers dépassent 50 000 \$ par mois.

D'un autre côté, les propriétaires recherchent également à obtenir plus de clarté, car ils cherchent à administrer le programme de manière équitable à leurs locataires. Depuis l'annonce, la communauté des propriétaires a été inondée de demandes de renseignements des locataires sur leurs intentions. La réponse, le plus souvent, a été que tant que le programme n'a pas été officiellement approuvé et mis en vigueur, et que de nombreuses questions n'ont pas été résolues, les propriétaires ne peuvent pas modifier les accords et les arrangements actuellement en place. De plus, les obligations locatives des entreprises, sauf indication contraire dans le processus de report du loyer du propriétaire pour le mois de mai, demeurent en vigueur et par conséquent, le loyer est dû le 1^{er} mai.

Voici quelques questions initiales soulevées par les propriétaires, les locataires et leurs représentants :

- Comment le loyer est-il défini? Fait-il référence au loyer de base ou s'applique-t-il également à l'entretien des parties communes et aux taxes foncières?
- Le programme ne semble favoriser que les propriétaires qui ont une hypothèque sur leur propriété.
- Les locataires qui occupent plusieurs emplacements sont-ils admissibles?
- Un locataire devrait-il signer un certain type de déclaration de diminution de revenus?
- Qui est chargé de vérifier les déclarations de revenus? Est-ce le locataire ou le propriétaire?
- Une entreprise comptant trois emplacements (dont deux ont vu leur chiffre d'affaires baisser de plus de 70 %, et l'un n'a pas enregistré de baisse significative) satisfait-elle à l'exigence d'admissibilité si la réduction totale sur les trois emplacements était de 50 %?
- Comment le programme s'applique-t-il aux sous-locations? Un sous-bailleur peut-il postuler au programme au nom d'un sous-locataire même si le propriétaire principal ne participe pas? Les sous-bailleurs peuvent-ils présenter une demande si leur sous-locataire est par ailleurs admissible?
- Les frais de gestion de 15 % facturés dans le cadre d'un loyer additionnel sont-ils considérés comme un profit?



Retour en milieu de travail...

Les stratégies des entreprises quant au milieu du travail à l'ère de la COVID-19 sont en train de changer : alors qu'elles se concentraient sur les stratégies de télétravail, elles se penchent maintenant sur le retour au milieu de travail. Alors que de nombreux employeurs continuent de suivre toutes les directives rester à la maison émises par les gouvernements locaux, beaucoup forment maintenant des comités de retour au travail pour être prêts lorsque les restrictions gouvernementales seront assouplies.

Les plans que de nombreuses organisations élaborent au cours de cette phase reposent sur des facteurs tels que :

- L'évaluation des outils, des ressources et de l'organisation dont les lieux de travail auront besoin pour se conformer aux lignes directrices en matière de santé et de sécurité et aux réglementations gouvernementales en matière de distanciation sociale et autres exigences de retour au travail.
- L'examen et la mise à jour des politiques concernant le travail à domicile, les voyages et les horaires rotatifs.

Certaines entreprises recueillent des commentaires des employés sur leurs inquiétudes et leurs besoins concernant le retour au travail au moyen de questionnaires ou de sondages, évaluant l'impact de divers facteurs sur leur niveau de préoccupation concernant plusieurs éléments. Certains des facteurs évalués comprennent :

- Les tests de COVID-19 et contrôles de température réguliers pour les occupants du local et du bâtiment;
- L'utilisation des transports en commun et la viabilité des moyens de transport alternatifs pour se rendre au travail;
- La fourniture d'EPI, de produits d'hygiène et de désinfection en milieu de travail;
- L'augmentation de la désinfection, du nettoyage, de la filtration de l'air et de la surveillance de la qualité de l'air dans les locaux et le bâtiment;
- La distanciation sociale continue sur le lieu de travail (2 mètres/ 6 pieds);
- La reconfiguration de l'espace de travail pour augmenter l'espacement entre les bureaux et la disponibilité des zones de travail privées ou isolées;
- L'attribution de bureaux dédiés plutôt que des espaces partagés;
- Les restrictions sur les réunions et autres grands rassemblements;
- Le retour au travail progressif pour réduire la densité de la main d'œuvre au travail;
- Des horaires de travail quotidiens/hebdomadaires échelonnés pour réduire la densité d'occupation des espaces; et
- Les restrictions concernant les cuisines communes et l'utilisation des ressources alimentaires.

Le retour au travail a déjà commencé dans certaines parties du monde, alors que des procédures distinctes sont mises en place pour entrer dans un immeuble de bureaux et dans un espace de travail. Par exemple, en Asie, KPMG a déjà commencé la à rapatrier la moitié de son personnel : les retours sont distribués sur différents étages, et les employés travaillent selon des heures et des journées de travail échelonnées au cours de la semaine. Une fois dans l'espace de travail, les mouvements des employés sont surveillés à l'aide des cartes à puce, tandis que certains bureaux et locaux sont hors-limites et les réunions sont limitées à quatre personnes, qui doivent chacune être à une distance minimale de deux mètres.

Plus près de chez nous, certains des plus grands propriétaires immobiliers au Canada travaillent de manière proactive sur des plans de distanciation sociale pour les ascenseurs, les halls d'entrée, les toilettes et les autres zones communes à fort achalandage pour les gratte-ciels qui accueillent chaque jour des milliers d'employés. Par exemple, Cadillac Fairview vise à s'assurer qu'il n'y ait pas plus de trois à quatre personnes par ascenseur, tandis que dans les aires de restauration, le propriétaire compte retirer une table sur deux et diminuer le nombre de chaises pour garder une distance de six pieds, en plus d'imposer un espacement obligatoire dans les files d'attente pour les toilettes et les restaurants.

D'autres, comme Dream Office REIT, ont indiqué qu'ils condamneraient les portes tournantes sur leurs propriétés (au moins au début) et garderaient les autres portes ouvertes pendant les heures normales de bureau, tout en limitant l'achalandage passager des ascenseurs à cinq à la fois. Le propriétaire commande également des enseignes et des autocollants pour indiquer où les individus doivent se tenir debout pour les ascenseurs et pour diriger la circulation à sens unique à travers les espaces communs, ainsi qu'en ajoutant des marqueurs visibles sur les chaises et les canapés du hall pour étiqueter où les gens devraient s'asseoir.

Ailleurs, le programme Financial District Business Improvement Area de Toronto contribue à mettre en place des règles de distanciation sociale cohérentes pour le PATH la ville, la vaste passerelle souterraine reliant certaines des plus grandes tours de bureaux et six stations de métro de la ville à plus de 1 200 détaillants. Pour les escaliers, mécaniques ou non, on prévoit des instructions afin que les gens circulent à intervalles de quatre marches, tandis que dans les couloirs plus étroits, les individus devraient circuler en une seule file (avec une signalisation demandant aux gens de ne pas dépasser les autres) pour maintenir les normes de distanciation sociale.



Pour obtenir plus d'informations, veuillez contacter :

Bill Argeropoulos
+1 416.673.4029
bill.argeropoulos@avisonyoung.com

Pour en savoir plus sur les impacts potentiels du virus sur l'immobilier commercial mondial, consultez nos derniers articles sur le Centre de ressources COVID-19 d'Avison Young:

[Visitez notre Centre de ressources mondial](#)

Comme cette situation sans précédent continue d'évoluer rapidement, les bulletins d'information d'Avison Young visent à vous offrir une évaluation à jour de l'impact de la COVID-19 sur le marché de l'immobilier commercial.

Période couverte : mi-mars à la mi-avril 2020



Tendances du marché, nouvelles et observations générales :

- Le 28 avril, le gouvernement du Québec a présenté son plan de démarrage. Les secteurs de la construction, de la fabrication et de la vente au détail seront les premiers secteurs à redémarrer, tandis que les détaillants à l'extérieur de Montréal pourront reprendre leurs activités à compter du 4 mai et que les détaillants du Grand Montréal reprendront leurs activités ultérieurement.
- Environ 500 000 personnes, ce qui représente près de la moitié des 1,2 million de travailleurs québécois actuellement mis à pied ou en congé, pourraient reprendre le travail à la reprise économique.
- Le plan du gouvernement devrait donner lieu à un redémarrage ordonné de l'activité économique avec un préavis suffisant pour que les entreprises puissent revoir leurs pratiques opérationnelles tout en tenant compte des exigences sanitaires sérieuses, assurer un approvisionnement adéquat et planifier les heures de travail des employés afin de réduire le risque d'un faux départ ou d'une deuxième vague.
- Alors que la réouverture des frontières n'est pas envisageable à court terme et que le transport aérien se trouve complètement décimé, la Chambre de commerce et d'autres organisations exhortent le Québec à libérer des fonds supplémentaires pour les industries touristiques telles que l'hôtellerie, la planification d'événements et de congrès, etc.
- La Ville de Montréal a aménagé des couloirs sanitaires afin de sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes, l'espace supplémentaire résultant de la suppression d'espaces de stationnement sur rue. Il existe actuellement une vingtaine de ces corridors dans huit ou neuf arrondissements de Montréal.
- Les entreprises devraient se renseigner sur l'aide gouvernementale, les subventions, les prêts, les reports, les garanties et les programmes de formation disponibles, pour s'assurer qu'ils comprennent toutes les options offertes à l'heure actuelle.
- Face à l'explosion des ventes en ligne, aux difficultés des chaînes d'approvisionnement, à l'évolution des besoins des consommateurs et à la transformation des méthodes de paiement, les entreprises, les services et les détaillants devront identifier de nouvelles stratégies commerciales pour s'adapter aux changements rapides.



Construction et permis (APCHQ) :

- L'activité de construction pour les projets publics et les infrastructures de transport reprendra le 11 mai, ainsi que toutes les activités de construction pour les projets institutionnels, commerciaux et industriels.
- Tous les travaux résidentiels qui n'étaient pas couverts par l'autorisation du 20 avril pourront reprendre, de sorte que les ouvriers et les entrepreneurs retourneront sur les chantiers de construction pour des projets résidentiels qui devraient être prêts au-delà du 31 juillet.
- Au total, près de 85 000 professionnels de la construction et du bâtiment reprendront le travail le 11 mai.



Courtage immobilier (OACIQ) :

- Les activités de courtage immobilier permettent le développement de transactions immobilières prioritaires, c'est-à-dire celles dont la possession du bien est prévue avant le 31 juillet 2020 ou celles nécessitant une relocalisation avant le 31 juillet 2020.
- Les nouvelles inscriptions et les nouveaux mandats ont été interdits par l'OACIQ à compter du 20 avril. Par conséquent, les nouveaux mandats de courtage et la mise en marché partielle de propriétés ne sont plus autorisés et ne peuvent être poursuivis.



Le marché des espaces de bureaux :

- Les utilisateurs d'espaces de bureaux et les entreprises devront accélérer leurs améliorations technologiques de manière exponentielle, en mettant en œuvre des stratégies qui incluent des éléments cruciaux tels que le télétravail, la gestion virtuelle et la vidéoconférence pour respecter la distanciation sociale et l'évolution des exigences de santé.
- Le contrôle de la propagation deviendra une nouvelle priorité dans les bureaux, car les travailleurs ne retourneront pas dans un espace où ils ne se sentent pas en sécurité. Les bureaux à haute densité, axés sur des espaces partagés et flexibles, devront être modifiés. Les entreprises devront réduire le nombre de surfaces que les employés doivent toucher tout au long de la journée.
- Les organisations devront commencer à reconfigurer le lieu de travail avec des principes clés en tête, tels que la réduction de la densité, la modification de la disposition et l'ajout de divisions.
- L'environnement de bureau devra prendre en considération des stratégies d'urgence spécifiques, qui seront basées sur la capacité de s'adapter facilement aux éventuelles perturbations économiques, climatiques et sanitaires, en mettant l'accent sur le bien-être des travailleurs.



Le marché des espaces industriels :

- Les entreprises de la chaîne d'approvisionnement du commerce de détail à l'extérieur du territoire de Montréal pourront reprendre leurs activités le 4 mai et les entreprises de Montréal pourront reprendre leurs activités le 11 mai. Les entreprises de la chaîne d'approvisionnement de la construction pourront également reprendre leurs activités le 11 mai, au même titre que les entreprises manufacturières. Le personnel sera progressivement réintégré pour favoriser la distanciation sociale, avec un nombre limité d'employés sur le sol au cours des deux premières semaines.
- Le ministère de l'économie a développé une formule pour calculer le nombre maximum de travailleurs autorisés en même temps sur le même site. Les sites qui fonctionnent déjà avec 50 personnes ou moins par quart de travail ne seront pas restreints. Les restrictions sur le nombre d'employés devraient prendre fin le 25 mai.
- Au total, plus de 176 000 travailleurs manufacturiers seront réintégré au cours des prochaines semaines.

- Bombardier a rappelé la plupart de ses 11 000 employés de l'aviation et des transports canadiens qui ont été mis à pied temporairement en raison de la pandémie. Les activités reprendront progressivement à compter du 11 mai. Tous les employés dont la présence physique n'est pas requise devront travailler à domicile jusqu'à nouvel ordre.
- Selon Véronique Proulx, directrice des Manufacturiers et Exportateurs du Québec (MEQ), le hiatus sur l'économie québécoise a été difficile pour les manufacturiers de la province, alors que leurs concurrents, clients et fournisseurs hors Québec n'ont pas nécessairement cessé leurs activités. Des pertes de revenus de 20 % à 50 % sont attendues cette année dans le secteur manufacturier. C'est pourquoi il devient essentiel que les entreprises industrielles puissent reprendre toutes leurs activités au plus tard le 25 mai, au risque de provoquer des conséquences irréversibles et dramatiques pour l'industrie manufacturière.
- L'industrie aéronautique reste profondément affectée par la pandémie. Porter a prolongé la suspension de tous ses vols de quatre semaines supplémentaires, Air Canada et Transat A.T. ont déclaré avoir besoin d'une aide supplémentaire du gouvernement du Québec pour survivre à la crise, et Boeing a confirmé qu'elle réduirait ses effectifs mondiaux d'environ 10 %, tout en annonçant qu'il faudrait jusqu'à deux ou trois ans pour que les choses reviennent à la normale dans l'industrie aéronautique.
- Il est encore trop tôt pour déterminer l'impact de la pandémie sur le marché industriel, notamment en termes de taux de location nets et de valeurs foncières, en raison du manque de produits industriels disponibles à Montréal et des taux d'inoccupation historiquement bas.



Le marché des commerces de détail :

- Seules les entreprises ayant un accès extérieur direct seront autorisées à rouvrir leurs portes au public. Les centres commerciaux restent fermés. Les détaillants à l'extérieur du territoire de Montréal pourront reprendre leurs activités le 4 mai et les détaillants du Grand Montréal devront attendre quelques semaines de plus. Les fermetures le dimanche restent en vigueur jusqu'au 31 mai.
- 196 000 détaillants et travailleurs de la chaîne d'approvisionnement au détail devraient retourner au travail durant le mois de mai.
- Même lorsque les magasins rouvriront, les détaillants du centre-ville seront confrontés à une demande plus faible, car les universités resteront fermées et de nombreux employeurs exigeront toujours que leur personnel travaille à domicile. Normalement, 400 000 à 500 000 personnes travaillent au centre-ville, tandis qu'environ 100 000 étudiants vivent dans le secteur, selon une estimation de Destination Centre-Ville.
- Les entreprises de la restauration, des services de soins personnels (coiffure, esthétique, etc.) et d'autres domaines sélectionnés restent exclus du plan de déconfinement économique à ce stade. Les modalités de réouverture de ces secteurs font encore l'objet de travaux et de discussions entre les autorités de santé publique, la CNESST et les ministères concernés, et les dates de réouverture de ces secteurs restent à préciser.



Le marché multi-résidentiel :

- Les prix résidentiels et multi-résidentiels du Grand Montréal pourraient subir leur plus forte baisse au cours des 50 dernières années si l'activité commerciale met plus de six mois à redémarrer après la pandémie, avec des pertes d'emplois durables et une baisse de la confiance des consommateurs.
- Avec la récente interruption de l'activité de construction, les mises en chantier ont diminué au cours des derniers mois, indiquant l'impact de la crise sur l'activité de construction résidentielle.
- Les propriétaires multi-résidentiels sont nerveux de voir les résultats de la collecte des loyers pour le mois de mai, car ils ont été agréablement surpris par le mois d'avril (95 % à 99 % ont été perçus, dans la plupart des cas).



Le marché des investissements :

- À ce stade, tous les projets d'investissement doivent être réévalués à mesure que progresse la révision des prévisions et l'impact des nouvelles dépenses, notamment liées aux nouvelles conditions de travail et aux approvisionnements.
- Les ventes de propriétés et les nouvelles inscriptions dans le Grand Montréal ont diminué depuis la mi-mars et l'activité d'investissement ralentit généralement dans toutes les catégories d'actifs. À ce stade, quelques transactions existantes sont en cours de clôture, tandis que de nombreuses transactions sont en attente ou échouent en raison de difficultés de financement, et les nouvelles transactions sont inexistantes.
- L'activité transactionnelle a chuté assez drastiquement; alors que les totaux du premier trimestre ont été relativement épargnés, le deuxième trimestre sera affecté par les retards dans la clôture des transactions et le troisième sera fortement touché, car seules quelques nouvelles transactions sont en incubation, en particulier avec les nouvelles orientations de l'OACIQ.
- Dans toutes les catégories d'actifs, les investisseurs semblent croire que l'approche «attentiste» est probablement la chose la plus sage à faire tant qu'il n'y aura pas une image plus claire de l'impact de la crise sur les marchés financiers.

[Consultez les pages des autres villes canadiennes \(anglais seulement\)](#)



Pour obtenir plus d'informations, veuillez contacter :

David Major-Lapierre
+1 514.905.5443
david.major@avisonyoung.com

Pour en savoir plus sur les impacts potentiels du virus sur l'immobilier commercial mondial, consultez nos derniers articles sur le Centre de ressources COVID-19 d'Avison Young:

[Visitez notre Centre de ressources mondial](#)

Articles supplémentaires

6 mai 2020 | Canada

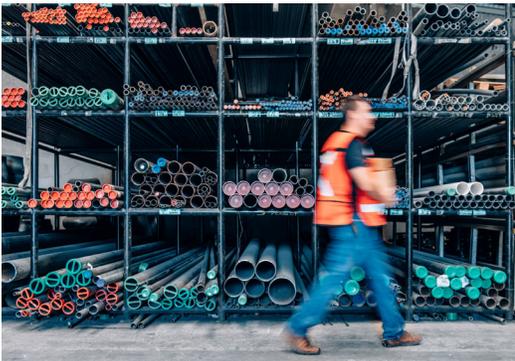


Espaces de travail flexibles : à plus long terme, qu'est-ce que l'avenir réserve pour les occupants, opérateurs et propriétaires?

14 avril 2020

Même s'il est présentement trop tôt pour prédire la nature et la durée exacte de l'impact de la pandémie à long terme, les occupants, opérateurs et propriétaires pourraient envisager certaines avenues dans l'optique de se préparer à ces conséquences à long terme, en 2021 et plus tard encore.

[En apprendre davantage](#)



Gestion de projet : Quelles sont les implications de la crise de la COVID-19 au Canada et aux États-Unis pour le secteur?

2 avril 2020

La COVID-19 a entraîné plusieurs perturbations dans le processus de construction dans la plupart des municipalités. Consultez notre dernier article pour savoir comment la crise affecte la gestion de projet au Canada et aux États-Unis alors que l'industrie fait face à plusieurs défis de taille.

[En apprendre davantage](#)



Incidences sur l'immobilier commercial canadien

Mi-mars à la mi-avril 2020

[En apprendre davantage](#)