AVISON YOUNG

COVID-19 | 21 mai 2020

Incidences sur l'immobilier commercial canadien

Le chemin du retour

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.

Incidences économiques | Impact sur l'immobilier commercial | Mesures d'intervention gouvernementales
Grand Montréal | Articles supplémentaires

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 un bulletin précédent?

1er au 8 mai 2020

Mi-avril au 30 avril 2020

Mi-mars à mi-avril 2020

La propagation de la COVID-19 et les politiques de confinement introduites évoluent rapidement. Bien que les informations contenues dans ce rapport soient à jour à la date de rédaction, les opinions exprimées dans ce document sont susceptibles de changer et peuvent ne pas refléter la dernière opinion d'Avison Young. Comme vous tous, Avison Young s'appuie sur des sources gouvernementales et connexes pour obtenir des informations sur la pandémie de la COVID-19. Le contenu ci-présent n'est pas destiné à fournir des conseils d'investissement, fiscaux, financiers ou juridiques et ne doit pas être considéré comme tel.

Incidences économiques

21 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 : du 9 au 15 mai 2020

Incidences économiques

Un récent rapport de prévisions du Conference Board of Canada a révélé une disparité économique surprenante entre les grandes villes canadiennes, mais offre également un aperçu des temps meilleurs à venir. Certains des faits saillants incluent :

- Le PIB réel devrait se contracter à un taux annualisé de près de 5% au premier trimestre de 2020 et jusqu'à 25% au deuxième trimestre 2020. En comparaison, la baisse la plus prononcée du PIB au cours des 60 dernières années était de 8,7 % au premier trimestre 2009
- Les mesures de réponse du gouvernement engendrant un fardeau financier, le déficit fédéral devrait atteindre environ 125 milliards de dollars au cours de l'exercice fiscal de 2020-2021.
- Malgré l'assouplissement des mesures de distanciation sociale et l'hypothèse qu'un vaccin sera bientôt disponible, le PIB réel devrait se contracter de 4,3% en 2020, mais rebondir de 6% en 2021.
- Le PIB baissera devrait diminuer le plus à Edmonton (-5,6%) et à Calgary (-5,5%), mais ces villes devraient être aux rennes de la reprise au cours de la période de prévision de 2021 à 2024.

Comparaison des villes canadiennes - Croissance du PIB réel (%)

Census Metropolitan Area (CMA)	2019	CMA	2020F	CMA	2021F	CMA	2021F - 2024F
Montreal	3.4	Ottawa	-2.4	Calgary	6.0	Calgary	4.3
Victoria	2.9	Victoria	-2.8	Edmonton	6.2	Edmonton	4.3
Vancouver	2.8	Vancouver	-3.0	Halifax	5.9	Saskatoon	3.4
Halifax	2.6	Toronto	-3.0	Hamilton	6.0	Regina	3.3
Ottawa	2.6	Hamilton	-3.2	Montreal	6.0	Toronto	3.2
Quebec City	2.3	Quebec City	-3.3	Ottawa	4.9	Vancouver	3.2
Hamilton	2.1	Halifax	-3.4	Quebec City	5.6	Halifax	3.0
Winnipeg	2.1	Winnipeg	-3.5	Regina	5.4	Winnipeg	2.8
Toronto	1.9	Montreal	-3.6	Saskatoon	5.2	Victoria	2.8
Edmonton	0.3	Regina	-4.6	Toronto	6.2	Hamilton	2.8
Calgary	0.1	Saskatoon	-4.9	Vancouver	6.5	Montreal	2.7
Regina	-0.1	Calgary	-5.5	Victoria	6.0	Quebec City	2.6
Saskatoon	-1.2	Edmonton	-5.6	Winnipeg	5.9	Ottawa	2.6

Source: Conference Board of Canada

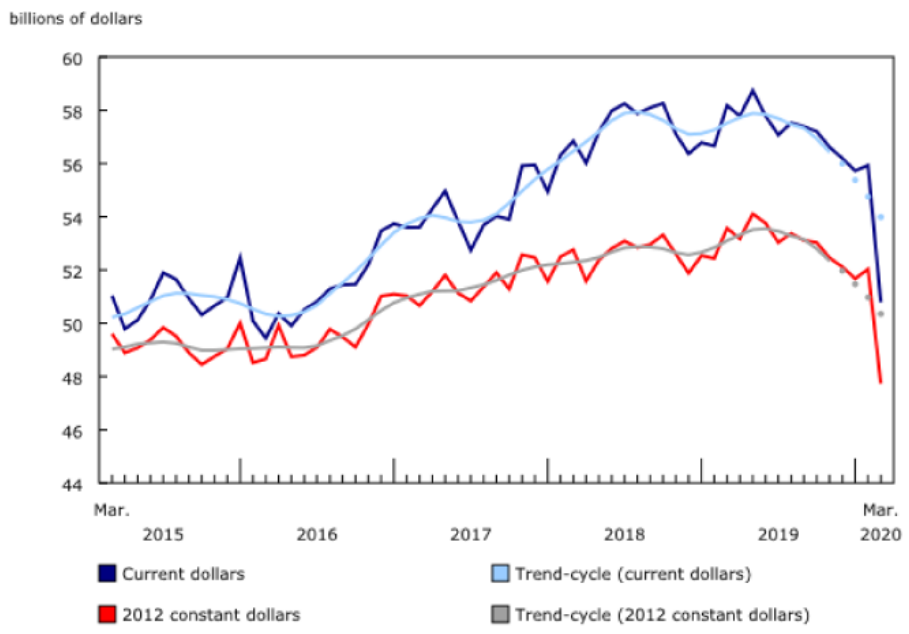
Secteur manufacturier : les données du mois de mars ne disent pas tout

Statistique Canada a publié le 14 mai les données du mois de mars pour le secteur manufacturier, révélant une baisse mensuelle des ventes de 9,2% (nettement supérieure à la diminution prévue de 5,7%). Même si la réouverture de certaines usines devrait stimuler les ventes en mai, les niveaux des stocks suggèrent que le secteur se redressera relativement lentement.

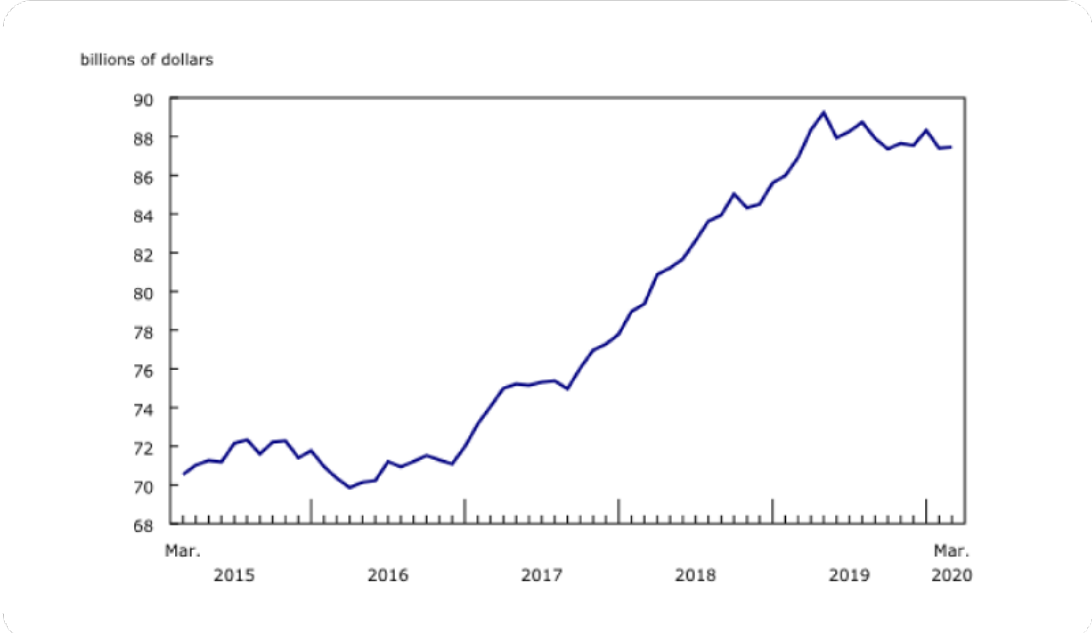
Les principales caractéristiques incluent :

- Les ventes manufacturières ont chuté de 4,4% à 162,4 milliards $ au premier trimestre de 2020, soit la troisième baisse trimestrielle consécutive.
- En termes de volumes, les ventes manufacturières ont fléchi de 3,9% au premier trimestre 2020, principalement en raison de la diminution des volumes de ventes dans les industries des matériaux de transport (-16,7%) et des produits du pétrole et du charbon (-9,5%).
- Les ventes ont diminué dans 17 des 21 secteurs de l'industrie, la vente de véhicules automobiles ayant chuté de 33,8% d'un mois à l'autre, et la vente de produits du pétrole et du charbon de 32,2%.
- Les ventes manufacturières ont diminué dans huit provinces en mars; l'Ontario étant en tête (-14,3%), enregistrant des baisses dans 15 des 21 secteurs de l'industrie. Le Québec arrive loin derrière (-4,1%), tandis que le Manitoba (+8,2%) et la Nouvelle-Écosse (+2,9%) affichent des ventes mensuelles plus élevées.
- Les niveaux d'inventaire totaux sont passés de 1,56 en février à 1,72 en mars, principalement en raison de la baisse des ventes, ce qui représente la plus forte augmentation mensuelle depuis décembre 2008.

Ventes manufacturières au Canada



Niveaux d'inventaires manufacturiers, Canada



Source: Statistics Canada

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

Mesures d'intervention gouvernementales

21 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 : du 9 au 15 mai 2020

Le gouvernement se penche sur les grandes entreprises

Dans le cadre du Plan d'intervention écomonique du gouvernement du Canada pour répondre à la COVID-19, le gouvernement a annoncé le 11 mai de nouvelles mesures pour soutenir les grandes entreprises afin qu'elles puissent garder leurs employés à l'emploi pendant la pandémie. Cet objectif sera atteint en élargissant le **Programme d'accès au crédit (PCE)** et en créant le **Crédit d'urgence pour les grands employeurs (CUGE)**. Les deux programmes visent à fournir aux grandes et moyennes entreprises des solutions de crédit qui ne leur étaient pas disponibles dans le cadre d'autres solutions de crédit d'urgence annoncées précédemment.

Le **Crédit d'urgence pour les grands employeurs (CUGE)** fournira un financement provisoire (et non un plan de sauvetage) aux plus grands employeurs du Canada dont les besoins pendant la pandémie de COVID-19 ne sont pas satisfaits par le financement conventionnel. Cependant, le gouvernement a souligné que ce soutien ne sera pas utilisé pour résoudre les insolvabilités ou restructurer des entreprises, ni pour financer des entreprises qui auraient autrement la capacité de gérer la crise. Le programme CUGE sera administré par la Corporation de développement des investissements du Canada, en collaboration avec Innovation, Sciences et Développement économique Canada et le ministère des Finances.

Les critères d'éligibilité au CUGE incluent :

- Offert aux entreprises à but lucratif (à l'exception de celles du secteur financier) et à certaines entreprises sans but lucratif (comme les aéroports), à condition que les revenus annuels soient généralement de l'ordre de 300 millions de dollars et plus.
- Les entreprises doivent rechercher un financement d'environ 60 millions de dollars ou plus.
- Les entreprises doivent avoir des opérations ou des effectifs importants au Canada.
- Les entreprises doivent s'engager à respecter les conventions collectives et à protéger les pensions des travailleurs.
- Les entreprises ne doivent pas être impliquées dans une procédure d'insolvabilité active.
- La coopération des prêteurs privés des demandeurs est requise.
- Si un soutien est obtenu, l'entreprise sera tenue de s'engager à publier des rapports annuels sur la divulgation liée au climat conformément au groupe de travail du Conseil de stabilité financière sur les divulgations financières liées au climat, y compris la façon dont leurs opérations futures soutiendront la durabilité environnementale et les objectifs climatiques nationaux.
- Évaluation de l'emploi, de la fiscalité et de l'activité économique de l'entreprise au Canada, ainsi que de sa structure organisationnelle internationale et de ses modalités de financement.

Les critères de rejet d'une entreprise au CUGE incluent :

- Des entreprises ont été condamnées pour fraude fiscale; et/ou
- Les entreprises qui avaient la capacité à gérer la crise sans l'aide du CUGE.

Quant au **Programme d'accès au crédit (PCE)**, voici les principaux éléments :

Le PCE est offert aux moyennes entreprises ayant des besoins de financement plus importants. Le soutien aux entreprises du marché intermédiaire comprendra:

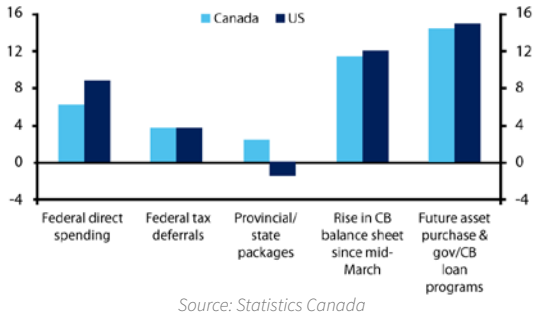
- Prêts commerciaux allant de 12,5 millions de dollars à 60 millions de dollars. Pour être admissible, la Banque de développement du Canada prévoit qu'une entreprise devra avoir des revenus annuels de plus de 100 millions de dollars et devra être financièrement stable et viable avant la crise économique actuelle.
- Des garanties financières qui varieront entre 16,75 millions de dollars et 80 millions de dollars. Pour être admissible, Exportation et développement Canada prévoit que les revenus annuels d'une entreprise devront se situer entre 50 et 300 millions de dollars.

Les détails du programme sont encore en cours de finalisation et des informations supplémentaires seront disponibles début juin.

Une analyse récente par *Capital Economics* concernant les mesures de dépenses du gouvernement du Canada en pourcentage du PIB par rapport à celles des États-Unis a conclu que, bien qu'éclipsées par les États-Unis, les enveloppes budgétaires globales semblent similaires si l'on tient compte des politiques probables des provinces et des états. En fin de compte, l'octroi combiné de crédit par les sociétés d'État canadiennes et la Banque du Canada devrait se rapprocher du crédit offert par la Fed.

Capital Economics a identifié trois éléments clés du paquet fiscal du gouvernement fédéral canadien et de son attribution au PIB: les mesures de dépenses directes (6,3% du PIB), les reports d'impôt (3,7%) et les programmes de prêts (5%).

Comparaison des dépenses de stimulation des gouvernements canadien et américain



Source: Statistics Canada

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

21 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 : du 9 au 15 mai 2020

Quels sont réellement les besoins en matière d'espace?

Les restrictions sur les déplacements et sur les activités ont déjà été assouplies dans certaines régions, mais la réouverture initiale des entreprises sera tout de même caractérisée par des mesures et des comportements inhabituels à tous les standards historiquement connus. Que ce soit par mesure d'imposition gouvernementale ou par souci personnel, les gens sont susceptibles d'éviter les situations où ils seraient contraints de se rapprocher physiquement des autres.

L'expérience actuelle de télétravail révèle que les changements dans les comportements et les pratiques de travail des employés peuvent être gênants mais, dans certains cas, peuvent être implantés relativement rapidement et efficacement. Au fil du temps, de précieuses leçons auront été tirées sur la façon dont les gens travaillent et s'ils retourneront à un travail « normal ».

Certains employés (majoritairement les « travailleurs du savoir ») peuvent utiliser la technologie pour travailler à distance, ainsi que la vidéoconférence (avec Zoom ou Microsoft Teams) pour communiquer efficacement

D'un autre côté, tous les employés à risque ou inquiets d'être infectés pourraient choisir de continuer de travailler à distanceCertains pourraient préférer l'approche hybride, soit un retour graduel sur les lieux de travail.

Grâce à des enquêtes internes, les employeurs évaluent et suivent les préférences des employés et utilisent les résultats pour formuler et déployer des politiques de retour au travail.

Un récent sondage mené par le cabinet de recrutement spécialisé Robert Half auprès de 500 professionnels à travers le Canada a révélé des résultats intéressants sur le travail à domicile et le retour au bureau. Certaines constatations sont les suivantes :

Le travail de la maison :

- 79% des employés ayant répondu au sondage travaillaient à ce moment de la maison;
- 74% des travailleurs aimeraient travailler à distance plus souvent lorsque les restrictions de distanciation sociale seront levées;
- 60% ont réalisé que leurs tâches sont réalisables hors du bureau;
- 55% ont noté que la conciliation entre leur vie privée et vie professionnelle s'est améliorée en l'absence de déplacements obligatoires;
- 26% se sentent plus confortables avec la technologie.

Le retour au bureau :

- 85% des employés aimeraient que leur employeur leur permettre de travailler de la maison plus souvent;
- 73% des employés aimeraient voir des protocoles de nettoyage améliorés;
- 59% croient qu'il sera plus difficile de bâtir des relations solides entre collègues si les équipes ne sont plus autant présentes dans le même immeuble;
- 48% préféreraient des horaires de travail décalés.

Bien qu'aucune solution ne soit universelle, certains des plus grands employeurs et occupants d'espace ont déjà partagé leurs stratégies de retour au bureau, certaines pouvant avoir des implications à long terme sur les niveaux d'occupation.

Twitter : En mars, Twitter a demandé à tous ses employés de travailler de la maison. Deux mois plus tard – et compte tenu de l'accent mis par l'entreprise sur la décentralisation et le soutien de la main d'œuvre étendue capable de travailler de n'importe où - Twitter a annoncé : « si nos employés sont dans un rôle et une situation leur permettant de travailler à domicile et qu'ils souhaitent continuer à le faire pour toujours, nous allons faire en sorte que cela soit possible. Sinon, nos bureaux seront aussi chaleureux et accueillants qu'à l'habitude, en plus de quelques précautions supplémentaires, lorsque nous nous sentirons en sécurité pour y revenir. »

Banque Scotia : L'investissement de 15 milliards de dollars dans les technologies de la banque torontoise au cours des cinq dernières années a permis à 60% des quelque 100 000 employés de la Banque Scotia de travailler de la maison. La banque a offert des congés payés supplémentaires, des congés payés d'urgence et des primes spéciales aux employés travaillant toujours dans les succursales ou dans les bureaux.

Banque de Montréal (BMO) : Cette banque basée à Toronto, qui emploie approximativement 45 000 personnes (les deux tiers étant au Canada), s'attend à ce que 30% à 80% de ses employés veuillent adopter des arrangements de travail flexibles, qui intégrant le télétravail et le travail au bureau lorsque la pandémie s'estompera. Présentement, 95% des employés des tours à bureaux travaillent de la maison. La banque a aussi placé 50% de son personnel de centres d'appels canadiens vers le télétravail en notant que « cette situation ne serait pas temporaire ». La tendance du télétravail aiderait à assurer la sécurité du personnel, et pourrait même présenter des possibilités de recrutement.

Sun Life Canada : L'entreprise a déclaré que lorsque le moment sera venu d'ouvrir ses bureaux, en plus des mesures de sécurité claires et d'une approche progressive, elle s'engageait envers ses employés à ce que le retour soit facultatif et motivé par les besoins individuels de ces derniers.

KPMG : Le plan de retour au travail pour environ 8 000 employés dans plus de 40 bureaux de KPMG au Canada sera basé sur la collecte de données des bureaux de la firme dans les pays asiatiques, pour déterminer les meilleures approches et mesures à adopter dans les bureaux canadiens. Pour l'instant, la réouverture des bureaux ne devrait pas entrer en vigueur avant le mois de juillet. Environ 50% de la main d'œuvre à travers l'Asie est retournée au bureau.

OpenText : Une des plus grandes entreprises canadiennes de technologie mentionne que 95% de ses 15 000 employés travaillent de la maison depuis près de deux mois, et que l'entreprise a décidé de fermer la moitié de ses bureaux pour de bon. Cette décision a été prise au milieu d'un programme de restructuration pluriannuel qui permettrait à l'entreprise d'économiser entre 65 et 75 millions de dollars par année. Les fermetures toucheront principalement les plus petits bureaux dans le monde entier, tandis que les sièges sociaux de la société et du pays resteront ouverts.

Google : On a demandé aux employés de se préparer à travailler à distance jusqu'en octobre et peut-être jusqu'à la fin de l'année 2020, tandis que la majorité du personnel devrait travailler de la maison jusqu'en 2021.

Facebook : Les employés ont été informés qu'ils peuvent travailler à distance pour le reste de l'année 2020 s'ils le souhaitent et que l'entreprise ne prévoit par rouvrir ses bureaux avant le 6 juillet au plus tôt.

Bien que le consensus soit qu'il est trop tôt pour déterminer combien d'espace de travail sera nécessaire, deux points de vue semblent avoir émergé : les entreprises auront besoin du même ou de moins d'espace en raison du plus grand nombre d'employés travaillant à domicile, ou qu'elles auront besoin du même ou de plus d'espace pour prendre des mesures de distanciation physique. Du point de vue de l'employeur, le premier est plus attrayant, car il réduit les couts d'occupation immobilier en utilisant des espaces de bureaux (ou le domicile de ses employés) agrandis, et les employés ont le potentiel d'avoir un meilleur équilibre entre leur vie professionnelle et leur vie personnelle en travaillant de la maison.

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

Grand Montréal

21 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 : du 9 au 15 mai 2020

Tendances générales, nouvelles et obervations

- Les gouvernements fédéral et provincial ont annoncé un programme conjoint de soutien aux loyers commerciaux pour les PME du Québec qui ont subi des pertes de revenus de 70% ou plus. Ensemble, les deux gouvernements couvriront 50% des loyers des entreprises admissibles, tandis que les propriétaires devront assumer 25%. Cependant, de nombreux propriétaires d'entreprises se retrouvent sans aide, tout en affirmant que le seuil de 70% de perte de revenus est trop élevé. Un autre aspect difficile du plan est la volonté des propriétaires de participer, car le programme dépend de la relation propriétaire-locataire.
- Au-delà des enjeux de santé publique, la crise du COVID-19 va profondément changer les habitudes quotidiennes des Québécois. Alors que près de la moitié de la population sont en télétravail, 79% des citoyens se disent «satisfaits» de leur situation actuelle, montrant que l'environnement de travail évolue et que les entreprises doivent se préparer au changement, en particulier au centre-ville de Montréal, alors que l'afflux vers les grands centres d'emploi pourraient diminuer avec le temps.
- Des chiffres récents ont amené la Direction régionale de santé publique (DRSP) à reconsidérer l'approche actuelle de déconfinement. Une approche progressive, étape par étape, selon laquelle les industries rouvriraient les unes après les autres en fonction du risque de transmission, serait mieux adaptée à la situation actuelle.
- La Commission d'urbanisme de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) sera chargée d'adapter les outils de planification et de réglementation foncière aux enjeux de santé publique, notamment en termes d'aménagement et de planification urbaine. Ce processus « augmentera la résilience du Grand Montréal et de sa population dans le contexte d'une épidémie ou d'une pandémie ».
- Les entités municipales s'associeront à des experts et à des organismes spécialisés, comme l'Institut national de la santé publique du Québec, qui seront consultés afin de proposer des lignes directrices efficaces afin de favoriser un développement mieux adapté aux menaces à la santé publique.
- Les urbanistes montréalais croient que la pandémie pourrait entraîner un changement dans la tendance de densification de la vie urbaine qui s'est accentuée au cours des dernières années, alors que les propriétaires et les locataires se rendent compte qu'ils ont besoin et veulent plus d'espace pour changer leurs habitudes de vie.
- Le 12 mai, la Ville de Montréal a retardé le deuxième versement des taxes municipales annuelles jusqu'au 2 juillet.

Construction et permis (APCHQ)

- Près de 85 000 travailleurs de la construction sont retournés sur les chantiers le 11 mai.
- L'activité de construction a repris dans tous les chantiers du Réseau express métropolitain (REM), avec la fermeture officielle du tunnel Mont-Royal et l'ajout de trois nouveaux tracés de navettes pour les clients touchés: la ligne 964 (Bois-Franc / Côte-Vertu), la ligne 968 (Roxboro / Côte-Vertu) et la ligne 919 (Acadie / Mont-Royal-Namur).
- Les usagers de la ligne de train de banlieue de Deux-Montagnes craignent que la fermeture du tunnel Mont-Royal les oblige à se replier sur les lignes de métro et de transport en commun de Montréal, augmentant ainsi le risque de propagation en pleine pandémie.
- Plusieurs entreprises de construction, comme Pomerleau - en association avec la CNESST - ont publié des plans d'intervention pour contrer la COVID-19 et des lignes directrices pour les chantiers, les employés et les sous-traitants. Certaines des politiques notables comprennent des gants et des masques obligatoires pour les travaux de plus de 15 minutes, des escaliers à sens unique, des ascenseurs à demi-capacité, des contrôles de santé obligatoires pour tous les travailleurs et les visiteurs ainsi que la désinfection quotidienne des outils, de l'équipement et des surfaces à contact élevé.
- Au centre-ville de Montréal, les travaux de construction ont repris sur la rue Sainte-Catherine, alors que plusieurs rues sont maintenant fermées et que de nombreux détours et itinéraires alternatifs ont été mis en place.
- Les travaux de construction ont repris sur le SRB (service rapide de bus) Pie-IX reliant le boulevard Saint-Martin de Laval à la station de métro Pie-IX de Montréal. Bien que le projet ait été interrompu pendant plus d'un mois, la livraison est toujours attendue à temps (automne 2022).
- À Laval, les travaux de construction ont repris sur l'autoroute 440 entre les boulevards Le Corbusier et Industriel jusqu'à la fin mai. Dans l'intervalle, les bretelles d'accès aux boulevards Curé-Labelle, Chomedey et Industriel seront fermées.
- Sur la Rive-Sud, les travaux de construction ont repris sur l'autoroute 30, fermant ainsi des voies entre Saint-Bruno-de-Montarville et Boucherville. Les bretelles d'autoroute seront fermées la nuit jusqu'à la mi-juillet.

Courtage immobilier (OACIQ)

- Un décret ministériel publié le 11 mai permet désormais la reprise de toutes les activités de courtage résidentiel et commercial, tout en respectant les démarches de distanciation sociale et d'hygiène.
- Les nouvelles inscriptions et les nouveaux mandats sont maintenant autorisées par l'OACIQ.

Le marché des espaces de bureaux :

- Des recherches menées par Gensler montrent que les pratiques de télétravail deviendront plus importantes car certains travailleurs souhaitent continuer à travailler à domicile après la pandémie, du moins à temps partiel, ce qui pourrait avoir des conséquences négatives pour les propriétaires à long terme. À court terme, cependant, les utilisateurs de bureau auront besoin de tout l'espace qu'ils peuvent obtenir pour pratiquer la distanciation sociale et l'atténuation des virus.

- La demande pour des espaces de bureaux en périphérie du centre-ville pourrait augmenter, car les locataires visent à éviter les zones surpeuplées et les infrastructures de transport en commun à court et à moyen terme, ce qui pourrait pousser certains locataires vers des sous-marchés tels que la Rive-Sud ou Laval.

- Depuis des années, les tendances en matière d'espaces de bureaux concentrent davantage de travailleurs dans des espaces plus petits dans le but de créer une atmosphère ouverte et collaborative. Alors que les utilisateurs de bureau lancent de vastes plans pour ramener leur main-d'œuvre au bureau, un nombre croissant d'éléments doivent être mis en œuvre afin de maintenir les travailleurs en bonne santé et productifs.

- Les changements dans les espaces de bureaux à court terme comprendront les tests de dépistage et la surveillance des employés pour prévenir la propagation de la maladie, en alternant les heures de travail et leur présence, en fermant les espaces communs tels que les cuisines, les pods et les salles de réunion, en limitant le nombre d'invités dans les salles de conférence et en imposant de vastes mesures de sécurité à la réception, pour n'en nommer que quelques-uns.

- De plus, les utilisateurs du bureau devront nommer des « agents de santé », qui seront chargés de s'assurer que les travailleurs respectent les nouvelles règles du bureau concernant la distanciation sociale et l'atténuation des risques de propagation des maladies.

- Les solutions à plus long terme, en particulier en termes de conception et d'aménagement, comprendront des cubicules à parois hautes, des couloirs plus larges avec circulation piétonne à sens unique, de meilleurs systèmes de filtration de l'air, des commandes d'ascenseur sans contact, des matériaux antimicrobiens dans les nouvelles constructions et des systèmes de vidéoconférences au sein même du bureau.

- Les opérateurs de co-working devront fonctionner avec des densités réduites pour s'adapter à la nouvelle réalité; cependant, les espaces de coworking en banlieue et dans les marchés secondaires demeureront attrayants pour les entreprises qui cherchent à réduire la densité dans les sièges sociaux et les bureaux existants.

- Le 12 mai, WeWork a annoncé un plan de réponse et une refonte de ses lieux de travail pour s'adapter aux nouvelles directives de l'environnement de travail. L'entreprise prévoit de maintenir les mesures de distanciation sociale en mettant en place des zones de sièges échelonnés, tout en gardant les installations propres grâce à des mesures d'assainissement accrues. Une grande partie du plan de réponse, et la nouvelle norme à l'avenir, est la signalisation comportementale (de suggestions, protocoles, rappels) installée dans les bureaux à une multitude d'endroits stratégiques.

- Les systèmes de gestion des bâtiments basés sur l'infonuagique seront la nouvelle norme à l'avenir, permettant aux propriétaires d'immeubles d'exploiter et de surveiller les bâtiments à distance, assurant la sécurité des locataires tout en fonctionnant plus efficacement.

Le marché des espaces industriels :

- Plus de 176 000 ouvriers manufacturiers ont été réintégrés depuis début mai.
- Les travailleurs manufacturiers retournent au travail sous strictes restrictions de capacité jusqu'au 25 mai. Les entreprises industrielles doivent respecter une limite initiale de 50 travailleurs par quart de travail, plus la moitié des autres employés, sur le site à tout moment.
- Les nouvelles conditions d'exploitation manudacturières strictes pourraient entraîner une baisse des revenus de 20% à 50%, tandis que le plus grand défi pour les propriétaires d'entreprises sera la réorganisation et l'intégration sûre de l'ensemble de leur personnel pour retrouver une rentabilité normale.

Le marché des commerces de détail :

- Avec la pandémie, les Québécois sont rapidement devenus plus attentifs à l'origine des produits qu'ils consomment en faveur des commerces et restaurants locaux. Cette tendance devrait se maintenir après la pandémie, mais avec moins d'emplois, une dette individuelle et collective plus élevée et des réductions à tous les niveaux, les consommateurs pourraient rapidement revenir à leurs anciennes habitudes d'achat.
- Le secteur du commerce de détail subira inévitablement une transformation majeure, le commerce avec pignon sur rue devrait demeurer actif, mais avec des superficies réduites, tandis que les stratégies omnicanales deviendront cruciales pour la survie de tout établissement commercial.
- Les entreprises à l'extérieur de la grande région de Montréal ayant un accès direct à l'extérieur rouvrent lentement leurs portes au public. Les centres commerciaux restent fermés. Les détaillants de Montréal devaient reprendre leurs activités le 11 mai, mais le gouvernement du Québec a repoussé la date d'ouverture au 25 mai.
- Les détaillants de la Rive-Sud situés dans la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) ont fait part de leur frustration quant à la décision du gouvernement de reporter une fois de plus la réouverture d'entreprises non essentielles à Montréal. Ils estiment que l'incertitude quant à la date de réouverture réelle est injuste car leurs réalités sont très différentes, tandis que les clients sont prêts à faire leurs achats en dehors du Grand Montréal (où les magasins sont maintenant ouverts).
- Il y a beaucoup de procédures légales en cours, alors que les propriétaires d'immeubles commerciaux de petite et moyenne taille luttent pour survivre car les paiements de loyer sont différés ou simplement impayés.
- Par exemple, les détaillants locaux La Vie en Rose, Groupe Marie Claire et Groupe Nero Bianco n'ont pas pu payer leur loyer d'avril et ont adopté une approche conjointe avec le propriétaire de certains de leurs locaux, FPI BTB, pour trouver une solution. Après avoir reçu une mise en demeure de BTB exigeant le paiement du loyer d'avril, le Groupe Nero Bianco s'est associé à deux autres locataires de BTB, La Vie en Rose et Groupe Marie Claire, pour proposer des solutions telles que le paiement du loyer en pourcentage des ventes courantes.
- Groupe Boucher Sports (Sports Experts, Atmosphère, Entrepôt du hockey & Hockey Experts) a également reçu des mises en demeure de certains propriétaires (sans divulguer lesquels) pour le paiement du loyer du mois d'avril.
- En parallèle, le détaillant montréalais de chaussures Aldo a demandé à être protégé contre la Loi sur les arrangements avec les créanciers.
- Des centaines de bars se sont déjà joints à la NABQ (Nouvelle association des bars du Québec), dans le but de modifier la règle 170 qui permettrait aux établissements titulaires d'un permis de bar de vendre des boissons alcoolisées à des clients sans avoir à fournir de nourriture. Ce faisant, les propriétaires de bars croient qu'ils pourraient couvrir leurs frais fixes et éviter la faillite.

- Les ventes en ligne de la SAQ ont augmenté de 200% depuis le début de la pandémie, 70% des clients préférant l'option de livraison à domicile. En raison de la popularité croissante du service, les délais de livraison devraient désormais être de cinq à sept jours.
- La Ruche Grand Montréal, en association avec Desjardins, la Ville de Montréal et l'Association des sociétés de développement commercial de Montréal (ASDCM), a lancé avec succès une nouvelle campagne visant à stimuler les entreprises locales. À chaque achat de bon/carte-cadeau auprès d'entreprises associées, les clients reçoivent un bon supplémentaire de 10 $ et un don de 20 $ est fait à un organisme communautaire. Hochelaga-Maisonneuve a atteint 300% de son objectif initial en seulement 12 heures, et d'autres quartiers connaissent également beaucoup de succès.

Le marché multi-résidentiel

- Une étude récente de Rentals.ca suggère que le marché multi-résidentiel canadien pourrait voir des changements importants au milieu de la pandémie. Alors que la recherche d'appartements en ligne augmente (depuis son point le plus bas à la mi-mars), les canadiens cherchant à déménager trouvent de nouvelles façons de visiter les espaces virtuellement alors que les propriétaires acceptent des locations à court terme et des renouvellements pour faciliter les transitions.
- Avec le nombre record de mises à pied, suivi d'une baisse de la demande globale et d'une augmentation de l'offre, les taux de location pourraient diminuer cette année, alors que le marché de la location de luxe et de prestige pourrait être plus affecté.
- La demande de logements abordables devrait être plus élevée que jamais. Cela pourrait être problématique car le le marché des logements abordables est déjà serré à Montréal, où une nouvelle stratégie pour le développement de 12000 nouvelles unités a été lancée en février 2020.

Consultez les pages des autres villes canadiennes (anglais seulement)

Pour obtenir plus d'informations, veuillez contacter :

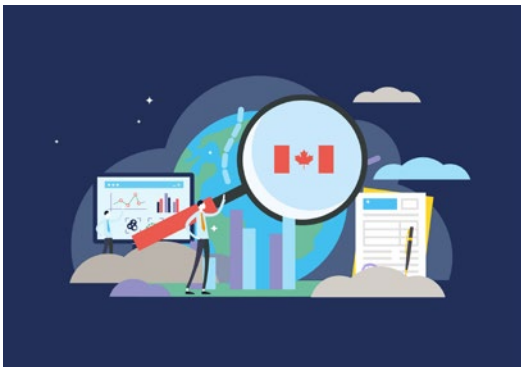
David Major-Lapierre
+1 514.905.5443
david.major@avisonyoung.com

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

21 mai 2020 | Canada

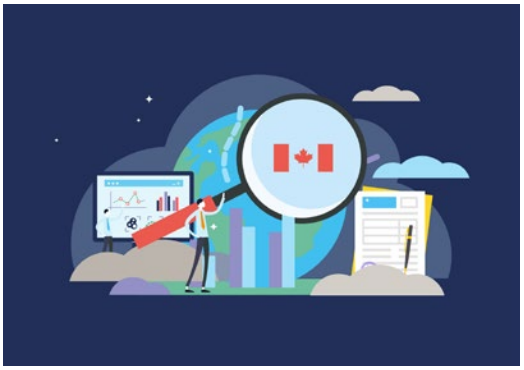


Incidences sur l'immobilier commercial canadien

Ainsi débute la réouverture…

1er mai au 8 mai 2020

En apprendre davantage

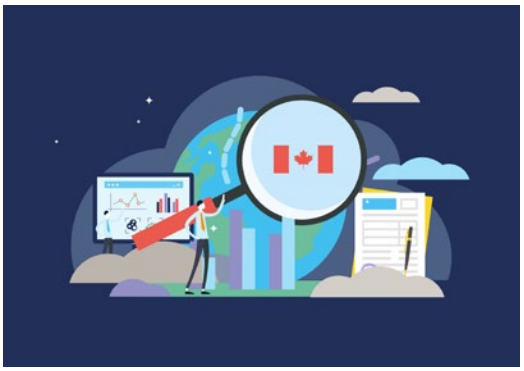


Incidences sur l'immobilier commercial canadien

La phase suivante

Mi-avril au 30 avril 2020

En apprendre davantage



Incidences sur l'immobilier commercial canadien

Plus d'un mois s'est écoulé

Mi-mars à la mi-avril 2020

En apprendre davantage