AVISON YOUNG

COVID-19 | 13 mai 2020

Incidences sur l'immobilier commercial canadien

Ainsi débute la réouverture

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
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?

Mi-mars à mi-avril 2020

Mi-avril au 30 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

13 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.

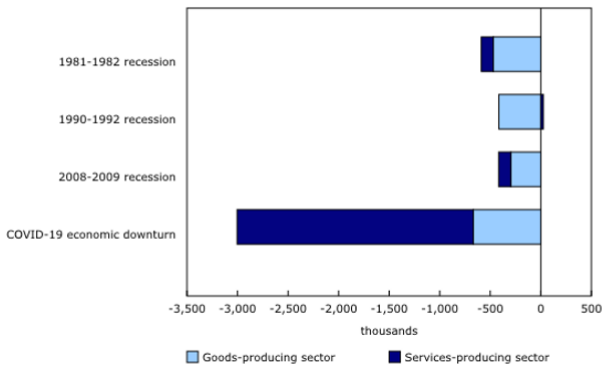
Période couverte : 1er mai au 8 mai 2020

Les niveaux de l'emploi ne sont pas surprenants…

Selon l'Enquête sur la population active de Statistique Canada du mois d'avril, l'emploi a chuté de près de deux millions de postes en avril, ce qui porte la diminution totale de l'emploi à plus de trois millions depuis le début de la fermeture économique découlant de la COVID-19 . Les principaux éléments des statistiques du mois d'avril sont les suivantes :

- Le taux de chômage a bondi de 5,2% en avril pour atteindre 13%, principalement en raison de mises à pied temporaires. Cela fait suite à une augmentation de 2,2% en mars.
- Les emplois à temps plein (-1 472 000; -9,7%) et à temps partiel (-522 000; -17,1%) ont tous deux diminué. Les pertes cumulées depuis février ont totalisé 1 946 000 (-12,5%) emplois à temps plein et 1 059 000 (-29,6%) emplois à temps partiel.
- L'importante baisse de l'emploi depuis février (-15,7%) est supérieure aux baisses enregistrées lors des replis précédents du marché du travail. En comparaison, pendant la récession de 1981-1982, la baisse totale de l'emploi était de 612 000 (-5,4%) sur environ 17 mois.
- Le taux de chômage a sensiblement augmenté dans toutes les provinces en avril, avec le Québec en tête (17%)
- L'emploi a chuté de février à avril dans chacune des trois plus grandes régions métropolitaines de recensement du Canada. En proportion, en février, Montréal a enregistré la plus forte baisse d'emploi (-18,0%; -404 000), suivie de Vancouver (-17,4%; -256 000) et Toronto (-15,2%; -539 000).
- Dans le secteur des services, les pertes d'emplois se sont poursuivies dans plusieurs industries, menées par les ventes en gros et de détail (-375 000; -14,0%), puis l'hébergement et les services de restauration (-321 000; -34,3%).

Comparaison des pertes sur le marché du travail canadien pendant les récessions historiques



Source: Statistique Canada

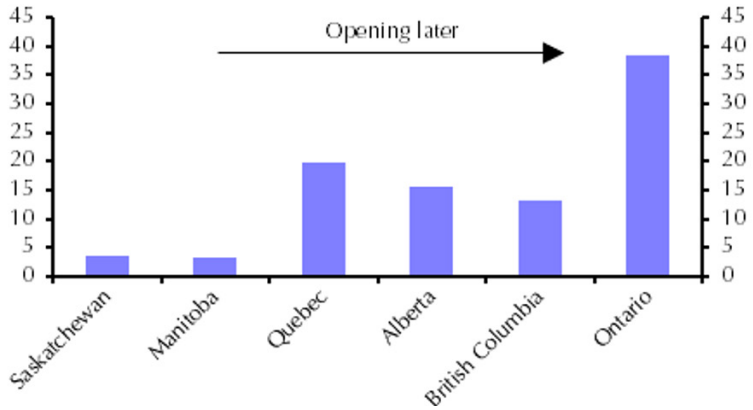
La réouverture progressive donne espoir pour la croissance du PIB

Jusqu'à présent, les résultats économiques ont été désastreux et il ne semble pas y avoir de consensus clair entre les économistes sur ce à quoi ressemblera réellement la reprise, ni combien de temps il nous faudra pour revenir à la normale, quelle que soit cette «nouvelle normalité».

Dans un bulletin d'information antérieur, nous avons noté que les scénarios de reprise probables élaborés parmi les économistes prenaient la forme des lettres V, U, W ou L. Une récente déclaration du directeur général de CIBC World Markets et de l'économiste en chef adjoint Benjamin Tal suggère une longue «reprise de récession», qui suivra vraisemblablement un schéma en «zig-zag» ou en «Z». Monsieur Tal a poursuivi en expliquant que l'économie est en quelque sorte «gelée» et n'est ni «en récession ni en dépression, mais quelque part entre les deux». Ses perspectives propose une sortie de la phase de reprise de l'économie en 2022 ou 2023.

Même si une grande partie du pays est loin de fonctionner à pleine capacité et de générer une croissance significative du PIB, les mesures proposées par de nombreuses provinces pour rouvrir lentement l'économie en mai donneront au PIB une poussée bien nécessaire. Le rythme de la réouverture pèse lourdement sur les plus grandes provinces canadiennes et sur la contribution au PIB.

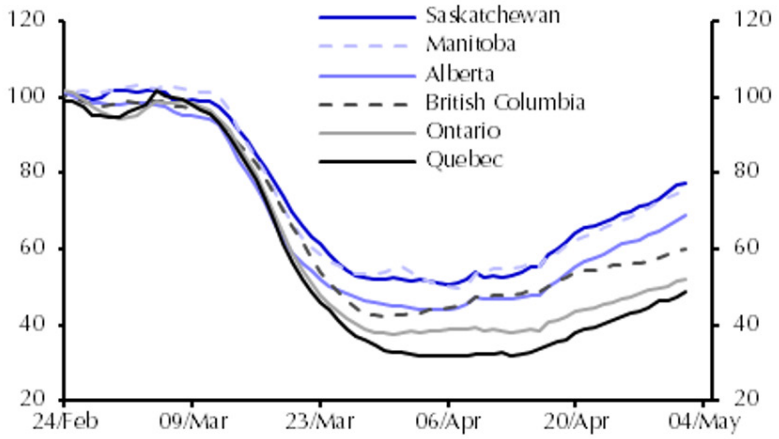
PIB par province (% du PIB du Canada)



Source: Capital Economics

Selon un récent rapport de Capital Economics, les données de mobilité d'Apple suggèrent que le nombre de voyages en automobile a rebondi de plus de 50% par rapport aux creux du début avril au Québec, en Alberta, au Manitoba et en Saskatchewan, et près de 40% en Ontario et en Colombie-Britannique.

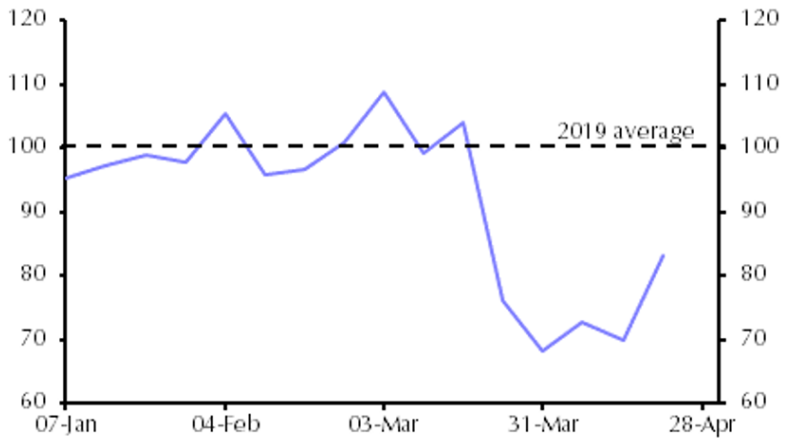
Apple Mobility Report: voyages en automobile (Index, 24 février = 100)



Source: Capital Economics

Pendant ce temps, les données de RBC montrent que les dépenses des consommateurs en cartes de crédit et de débit ont fortement augmenté avant la dernière semaine d'avril.

Dépenses de crédit RBC (moyenne 2019 = 100)



Source: Capital Economics

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

13 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 : 1er mai au 8 mai 2020

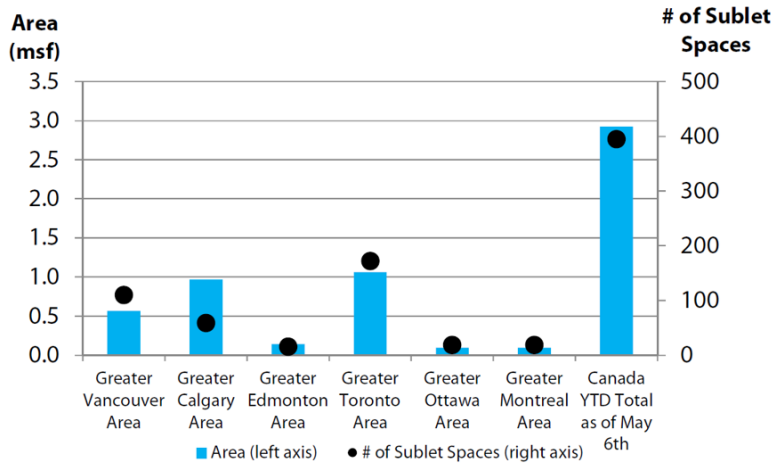
Pas de croissance de la disponibilité en sous-location, du moins pour le moment.

Une analyse des nouvelles disponibilités de bureaux en sous-location, menée dans les principaux marchés du Canada au cours de la première semaine de mai 2020, révèle que l'augmentation potentielle des mises en marché suite à la pandémie ne s'est pas produite, du moins pour l'instant. Cette analyse révèle notamment les éléments suivants :

- Le taux de disponibilité en sous-location à l'échelle nationale était de 1,9 % - similaire à il y a un an;
- La proportion d'espaces disponibles en sous-location représentait près de 17% du total des espaces disponibles, contre 15% un an plus tôt;
- À travers les principaux marchés canadiens, le nombre de nouvelles sous-locations enregistrées au mois d'avril (89) représente une légère baisse par rapport aux trois mois précédents;
- Les nouvelles inscriptions du mois d'avril ont également totalisé une superficie légèrement inférieure (738 000 pieds carrés) par rapport au total du mois de mars (767 000 pieds carrés), quoique ce total demeure plus élevé qu'en janvier et février;
- En tout, 395 nouveaux espaces de sous-location ont été ajoutés au marché entre le 1er janvier et le 6 mai, représentant près de 3 millions de pieds carrés :
- En termes de taille, les espaces de moins de 5 000 pieds carrés représentaient 55% du nombre d'espaces, tandis que ceux de 10 000 pieds carrés et plus représentaient 24% des espaces, mais 63% de la superficie totale;
- La taille moyenne des nouveaux espaces de sous-location était de 7 400 pieds carrés. Calgary a enregistré la plus grande taille moyenne (16 400 pieds carrés), alors que Montréal et Ottawa était à égalité pour la plus petite taille moyenne (4 900 pieds carrés);
- Les sous-locations dans les édifices de catégorie A représentaient la majeure partie du total, soit 50% du nombre d'espaces, ainsi que 71% de la superficie répertoriée;
- En moyenne, les sous-locations de catégorie A étaient les plus vastes (10 400 pieds carrés), alors que les espaces de catégorie B étaient en moyenne de 4 700 pieds carrés, et ceux de catégorie C était de 3600 pieds carrés;
- Sur les différents marchés, Toronto et Vancouver ont enregistré le plus haut nombre de nouveaux espaces (172 et 100 respectivement), alors que Toronto et Calgary ont noté les plus grandes superficies répertoriées (1,1 million et 967 000 pieds carrés) – les deux villes représentant plus du tiers du total de la superficie nationale en sous-location.

Sur le marché, de nombreuses discussions ont lieu concernant les futures sous-locations, plusieurs d'entre elles n'ayant vraisemblablement pas encore été commercialisées en raison des difficultés logistiques (telles les visites d'espaces) qui se poseraient, ainsi que la réticence des sous-locataires potentiels à effectuer des transactions durant la période d'incertitude causée par la pandémie. À mesure que les restrictions seront levées à travers le pays, plus sous-locations devraient apparaitre sur le marché, et seulement à ce moment pourrons-nous déterminer l'étendue réelle de ce phénomène.

Nouvelles sous-location sur le marché canadien



Source: Altus Group and Avison Young Research

Un manuel d'instructions pour la réouverture des commerces de détail

Même si le secteur de la vente au détail demeure dans un piteux état, les parties prenantes entreprennent la réouverture des commerces en ayant la sécurité du consommateur au centre des priorités. Comme récemment mentionné par le Retail Insider, le cadre d'un guide de planification en réponse à la COVID-19 (Retail Recovery Playbook) a été créé par le Conseil canadien du commerce de détail (CCCD), en consultation avec le Boston Consulting Group ainsi qu'avec les commentaires d'experts de l'industrie et de groupes de travail. Les lignes directrices spécifiques au Canada ont été élaborées à partir de l'observation des meilleures pratiques mondiales ainsi que de celles des entreprises, c'est-à-dire les opérateurs des secteurs essentiels, non-essentiels et de la restauration dans les pays ayant lentement commencé à sortir du confinement lié à la pandémie de la COVID-19.

Le manuel d'instructions propose quatre éléments prioritaires pour que les détaillants puissent assurer la santé et la sécurité des consommateurs :

- Dépistage et exigences des clients : gérer l'accès au magasin aux personnes susceptibles d'être exposées à la COVID-19, en plus de protéger les personnes plus vulnérables;
- Caisse et paiement : limiter les interactions à la caisse ainsi que lors du paiement pour minimiser les risques de transmission; à proximité d'autres clients;
- Caisse et paiement : Limiter les interactions à la caisse ainsi que lors du paiement pour minimiser les risques de transmission;
- Propreté du magasin : investir plus que nécessaire dans le nettoyage, pour s'assurer que toute exposition potentielle au virus puisse être éradiquée.

Pour assurer le bien-être des employés, il convient de suivre ces trois concepts prioritaires :

- Procédures de sécurité ainsi qu'équipement de protection : fournir de l'équipement de prévention ainsi que de protection pour un environnement de travail sécuritaire;
- Supporter les employés durant la pandémie : assister les employés par des mesures de flexibilité et des programmes de soutien(financiers et autres);
- Plan de réponse à un cas confirmé : Rassurer les employés ainsi que les clients avec des communications claires et crédibles

Une bonne mesure de performance du secteur de l'immobilier commercial est le suivi par les analystes des FPI cotées en bourse. Selon un récent rapport de BMO Marché des capitaux (parmi les autres qui couvrent les FPI), le recouvrement des loyers du mois d'avril a confirmé la fragilité des commerces au détail non essentiels, ainsi que des petites entreprises; les experts s'entendent pour affirmer que le recouvrement des loyers des mois de mai et juin sera probablement inférieur. Voici un échantillon des résultats de la collecte des loyers du mois d'avril des grands FPI de détail:

- CT REIT: 97 % du loyer total collecté
- Crombie REIT: 87 % du loyer total collecté
- Choice Properties REIT: 86 % du loyer total collecté
- Slate Retail REIT: 80 % du loyer total collecté
- First Capital REIT: 74 % du loyer total collecté
- Plaza Retail REIT: 72 % du loyer total collecté
- SmartCentres REIT: 66 % du loyer total collecté
- RioCan REIT: 55 % du loyer total collecté

Entre temps, les défaillances des détaillants devraient devenir chose courante dans les semaines et mois à venir. Au cours de la première semaine du mois de mai par exemple, le détaillant montréalais Aldo a annoncé son intention de restructurer ses opérations après la fermeture de ses magasins en mars dernier, en raison de la crise de la COVID-19.

Pas de hausse des défaillances sur le marché multi-résidentiel pour l'instant

Malgré les préoccupations suscitées par les groupes de défense des locataires qui encouragent les résidents à renoncer au paiement de leur loyer, une récente enquête REALPAC sur la collecte des loyers du mois d'avril par 17 propriétaires/gestionnaires d'immeubles représentant près de 275 000 unités locatives à travers le Canada, a révélé que la collectes des loyers du mois d'avril était « meilleure qu'initialement prévue ». Toutefois, des inquiétudes demeurent concernant le loyer du mois de mai, que REALPAC suivra de près à travers diverses enquêtes successives. Voici les faits saillants du sondage d'avril :

- La moyenne nationale des taux de délinquance était de 8,6%, le Québec (10,1%) ainsi que l'Ontario (9,2%) étant au-dessus de la moyenne canadienne, et l'Alberta (7,9%) légèrement en dessous.
- Selon les communications des locataires, 65% des répondants s'attendent à une baisse de la collecte des loyers en mai, alors que 30% s'attendent au même résultat qu'en avril.
- Le taux national de report du loyer était de 2,1%, avec les taux du Québec, de l'Ontario ainsi que de la Colombie-Britannique se situant entre 2,3% et 2,5%, alors que le taux du Manitoba était le plus élevé, soit à 5,3%.
- Environ 12,5% des reports de loyer étaient d'un mois; 56% était de trois mois ou plus.

Bien que le mois de mai n'en soit qu'à ses débuts, d'importantes FPI d'appartements demandent que la collecte des loyers du mois soit conforme aux niveaux du mois d'avril. Minto Apartment REIT s'attend à ce que le loyer de mai soit collecté à 97% et plus, comprenant un taux de report actuel de 2,3%, tandis que Kilam Apartment REIT s'attend à atteindre l'objectif de collecte de loyer d'avril de près de 99% et confirme que, jusqu'à présent, moins de 50 résidents (0,2%) ont demandé un report de loyer.

Les investisseurs ont leur mot à dire

Bien que l'activité d'investissement varie selon la géographie et la classe d'actifs, le marché demeure globalement en position d'attente. Cependant, une enquête sur les hypothèses et assomptions menée auprès de parties prenantes par le Groupe Altus a donné des résultats intéressants :

- La crise de la pandémie a retardé ou reporté des plans d'investissements pour plus du tiers des répondants, toutes classes d'actifs confondues.
- Plus de 50% des répondants confirment que toutes les transactions actuellement dans leur pipeline étaient en attente, la majorité indiquant que la pause pourrait d'être « d'au moins trois mois » ou d'une durée indéterminée.
- Un tiers des répondants considèrent les acquisitions opportunistes.
- La majorité des répondants s'attendent à des taux d'actualisation stables pour les actifs industriels et multi-résidentiels dans les principaux marchés urbains (si la pandémie était résolue d'ici le 30 juin).
- On s'attend à des taux d'actualisation plus élevés pour les actifs de bureaux et de commerces de détail, en particulier pour les actifs de qualité inférieure et/ou en banlieue.
- Sans surprise, il semble y avoir un consensus entre les types de propriétaires en ce qui concerne les acquisitions de commerces de détail dans le pipeline, avec plus de 60% des fonds de pension, des sociétés publiques et privées déclarant que toutes leurs transactions étaient en attente.
- Les répondants considèrent les actifs industriels avec plus d'optimisme, avec une plus grande proportion disant envisager des transactions au deuxième trimestre et au-delà
- Les actifs multi-résidentiels ont été jugés avec le plus d'optimisme, avec une forte proportion de répondants déclarant qu'ils finalisent les transactions commencées avant le deuxième trimestre, et envisagent des transactions pour le trimestre actuel, voire plus loin.

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

13 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 : 1er mai au 8 mai 2020

Tendances générales, nouvelles et observations du marché

- Déclaré pour la première fois le 27 mars, l'état d'urgence sanitaire à Montréal n'a cessé d'être prolongé (ces prolongations étant jusqu'au 5 mai à l'écriture de ces lignes).
- Selon Tourisme Montréal, la saison touristique 2020 sera extrêmement difficile à Montréal en raison de la pandémie. Les projections 2020 pour le tourisme d'affaires ainsi que de loisirs étaient exceptionnelles, mais ont été brutalement interrompues. Le tourisme d'affaires, générant 55 millions de dollars annuellement en temps normal, devrait reprendre en septembre ou en octobre, mais les rassemblements risquent d'être beaucoup plus petits.
- Au-delà des impacts financiers immédiats de la crise sur les entreprises, la pandémie devrait accroitre l'importance que les investisseurs portent aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).
- Les administrations des entreprises devront également se pencher sur la rémunération future des dirigeants, actuellement réduire ou suspendue, dans certains cas.
- La pandémie a rapidement remis la gestion des risques au premier plan, de nombreuses entreprises ayant élaboré des stratégies complètes de gestion de risque. Les entreprises de toutes tailles discutent des stratégies de gestion immédiates, ainsi que de stratégies commerciales à long terme et des programmes de résilience.
- Une enquête d'envergure publiée le 30 avril par Statistique Canada et la Chambre de commerce du Canada révèle que :
- - Près de la moitié des entreprises québécoises ont vu leurs revenus chuter de plus de 20% à cause de la pandémie, et un peu plus du dixième a dû réduire les salaires du personnel;
- - Près de la moitié des entreprises québécoises ont mis à pied des employés à l'aube de la pandémie de la COVID-19. Le sondage montre aussi que 12% des entreprises ont licencié 100% de leurs effectifs. Une légère majorité (52%) a dû mettre à pied moins d'un pourcent (1%) de leurs employés, le cas échéant;
- - Le tiers des entreprises canadiennes (29% au Québec) est en mesure de poursuivre ses activités partiellement ou en totalité pour six mois ou plus, mais 18% des entreprises (20% au Québec) ne sont pas en mesure de le faire, pour une partie de leurs activités ou la totalité.
- - En termes de ventes, 53,5% des entreprises canadiennes ont enregistré une baisse de plus de 20%, comparé à 47,8% au Québec. Toutefois, plus de 6% des entreprises québécoises ont vu leurs revenus augmenter de plus de 10%, une proportion observée dans de nombreuses provinces.

- Faces aux conditions difficiles dans les hôpitaux de Montréal, où moins de lits sont disponibles que dans le reste de la province, le gouvernement a annoncé le 4 mai le report de la réouverture des commerces non essentiels dans la grande région de Montréal.
- La Chambre de commerce de Montréal perçoit le report de la réouverture des commerces dans la grande région de Montréal au 18 mai comme décevante, quoique compréhensible.

Construction et Permis (APCHQ)

- Même si l'ouverture de certains commerces a été reportée, l'activité de construction, de projets publics et d'infrastructures de transport a repris le 11 mai, ainsi que toute l'activité de construction de projets institutionnels, commerciaux et industriels. Tous les travaux résidentiels n'étant pas couverts par l'autorisation du 20 avril ont également repris leur cours.
- Au total, près de 85 000 travailleurs de la construction sont retournés au travail le 11 mai.

Courtage immobilier (OACIQ)

- Suivant la réouverture de certaines entreprises, les professionnels du courtage sont hâtifs de reprendre le travail sur les transactions immobilières non prioritaires. Durant la première semaine de mai, les activités de courtage immobilier permettaient seulement la poursuite de transactions immobilières prioritaires, c'est-à-dire celles dont la prise de possession de la propriété est prévue avant le 31 juillet 2020, ou celles nécessitant une relocalisation d'ici le 31 juillet 2020.
- Les nouvelles inscriptions demeuraient interdites par l'OACIQ. Par conséquent, les nouveaux processus de mandats de courtage virtuels et de mise en marché partielle n'étaient plus en vigueur durant la première semaine de mai et ne pouvaient être poursuivis.

Le marché des espaces de bureaux

- Les utilisateurs de bureaux et les entreprises lancent des plans de retour au bureau post-COVID, mettant en œuvre des stratégies qui incluent des éléments cruciaux tels le télétravail, la gestion virtuelle ainsi que la vidéoconférence, pour respecter la distanciation sociale et l'évolution des exigences en matière de santé.
- Comme le contrôle de la propagation deviendra une nouvelle priorité au bureau, la réduction de la densité d'employés dans un espace de travail pourrait entrainer l'absorption de plus d'espace de bureau pour les entreprises qui peuvent se permettre d'agrandir leurs locaux.
- La baisse de la densité pourrait, dans une certaine mesure, contrebalancer les nouveaux espaces disponibles en sous-location sur le marché.
- Fermé temporairement au début de la crise de la COVID-19, l'observatoire de la Place Ville-Marie cessera définitivement ses activités. L'observatoire, qui occupait les 45e et 46e étages de la tour emblématique, a été inauguré en 2016 grâce à des investissements estimés à 13 millions de dollars.
- Il pourrait y avoir un regain d'intérêt pour les espaces de bureaux en périphérie du centre-ville afin d'éviter les zones surpeuplées et les infrastructures de transport en commun à court et moyen terme, renforçant l'intérêt pour les sous-marchés comme la Rive-Sud ou Laval.

Le marché des espaces industriels

- Les entreprises de la chaine d'approvisionnement du commerce de détail à l'extérieur du territoire de Montréal ont repris leurs activités le 4 mai, et les entreprises de Montréal reprendront vers la fin du mois. Les entreprises de la chaine d'approvisionnement de la construction ont repris leurs activités le 11 mai, en même temps que les entreprises manufacturières. Le personnel sera progressivement réintégré pour favoriser la distanciation physique, avec un nombre limité d'employés sur le sol au cours des deux premières semaines.
- Au total, plus de 176 000 travailleurs manufacturiers réintègreront les lieux de travail.
- 4% des entreprises manufacturières canadiennes ont été en mesure de transformer leur chaine d'approvisionnement pour produire des masques et de l'équipement de protection, éléments très convoités dans le secteur de la santé ainsi que dans des entreprises jugées essentielles, telles que les épiceries et certaines entreprises manufacturières.
- Il semblerait que la crise de la COVID-19 ait mis fin à la forte demande et à la pénurie de main-d'œuvre des PME québécoises dans le secteur aéronautique. Cela pourrait laisser place à une période de consolidations très attendue dans l'industrie. Avec la détérioration des conditions du marchés, certaines fusions seront « forcées », car certaines PME connaitront de graves difficultés, alors que certaines qui avaient déjà des problèmes avant la crise n'auront d'autre choix que d'envisager des fusions pour ne pas sombrer.
- Il est encore trop tôt pour déterminer les impacts de la pandémie sur le marché industriel, particulièrement en termes de taux de location nets et de valeurs des terrains, notamment en raison du manque de produits disponibles à Montréal et des taux d'inoccupation historiquement bas. À ce stade, la demande à court terme augmente, ce qui pourrait être problématique étant donné le manque de produits disponibles.

Le marché des commerces de détail

- Les entreprises ayant un accès extérieur direct rouvrent lentement leurs portes au public, à l'exception du Grand Montréal. Les centres commerciaux demeurent fermés.
- Les détaillants hors de Montréal ont commencé à reprendre leurs activités le 4 mai. Les détaillants à Montréal devaient reprendre les leurs vers la fin du mois, après que le gouvernement du Québec ait repoussé cette d'ouverture à quelques reprises.
- 196 000 travailleurs au détail et à la chaine d'approvisionnement vont retourner au travail au cours du mois de mai.
- La plupart des centre commerciaux, des mégacentres et des complexes commerciaux ont été touchés par le report de paiement des loyers, et pourraient voir leur taux d'inoccupation augmenter d'ici la fin de l'année.
- La fermeture des commerces le dimanche demeure en vigueur jusqu'au 31 mai.
- Contrairement aux autres industries ayant reçu l'instruction de se préparer à une réouverture potentielle, l'industrie de la restauration attend toujours des instructions. Le gouvernement du Québec a indiqué le 4 mai qu'aucun plan de réouverture de l'industrie de la restauration ne serait mis en place à court terme.

Le marché multi-résidentiel :

- Les propriétaires multi-résidentiels étaient nerveux de voir les résultats de la collecte des loyers du mois de mai, ayant été agréablement surpris par le mois d'avril (95% à 99% dans la plupart des cas)
- Tout comme durant le mois d'avril, la collecte des loyers dans les immeubles et portefeuilles multi-résidentiels semble meilleure que prévue, montrant peu ou pas d'impact, et ne recevant que très peu de demandes de reports ou de non-paiement. Une image plus claire du pourcentage de la collecte des loyers se dessinera au cours des prochaines semaines.

Le marché des investissements

- Certains prêteurs locaux semblent indiquer que les activités d'investissement et les transactions reprennent, bien que certaines opérations demeurent légèrement ralenties par les activités d'inspection, qui reprennent lentement sur le marché de l'immobilier commercial du Grand Montréal.

Consultez les pages des autres villes canadiennes (anglais seulement)

Pour obtenir plus d'informations, veuillez contacter :

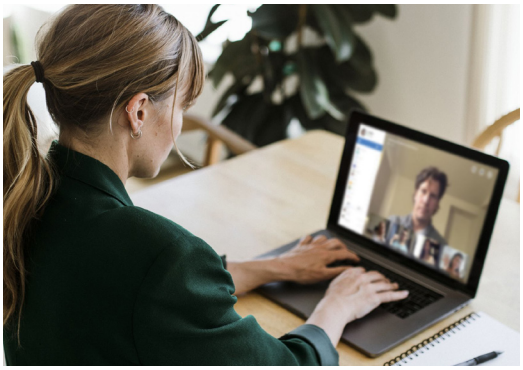
David Major-Lapierre
+1 514.905.5443
david.major@avisonyoung.com

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

13 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.

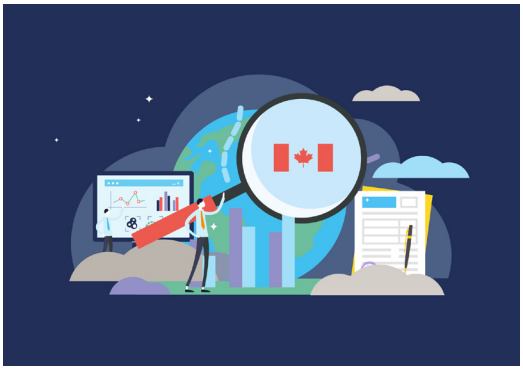
En apprendre davantage

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

La phase suivante

Mi-avril au 30 avril 2020

En apprendre davantage