



COVID-19 | 6 mai 2020

# Incidences sur l'immobilier commercial canadien

## Plus d'un mois s'est écoulé...

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.

[Répercussions économiques](#) | [Mesures d'intervention gouvernementales](#) | [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

# Répercussions économiques

29 avril 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



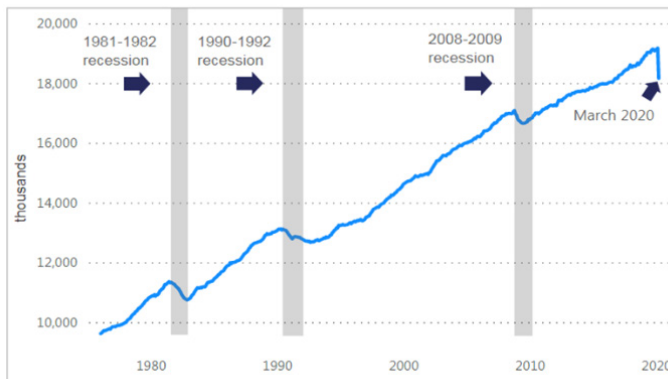
L'impact de la COVID-19 sur l'économie canadienne demeure nébuleux, mais le coup initial a eu d'importantes répercussions. Alors que le gouvernement intervient à tous les niveaux (par des mesures budgétaires et de distanciation sociale massives) pour freiner la propagation (« aplatir la courbe ») du coronavirus, les opérations commerciales (autres que celles considérées comme essentielles) ont été heurtées de plein fouet, entraînant des pertes d'emploi permanentes ou temporaires et forçant l'adoption de stratégies de travail à domicile. Suite à un pic dramatique en matière de pertes d'emplois et de baisse de production économique, l'ampleur des dommages demeure incertaine.

Voici certains des impacts économiques pancanadiens de la pandémie et des mesures d'intervention mises en place :

- Plus de 5 millions de Canadiens ont présenté une demande d'aide d'urgence fédérale sous toutes ses formes depuis le 15 mars.
- Le rapport sur le marché du travail canadien de mars 2020 indique que l'emploi a chuté de 1 011 000 postes, ce qui représente 5,3 %. Par conséquent, le taux de chômage a bondi de 2,2 % pour atteindre 7,8 % en mars, alors qu'il s'établissait à 5,6 % en février. Il s'agit de la plus forte baisse mensuelle jamais enregistrée depuis 1976, alors que des données comparables ont été enregistrées pour la première fois. Le secteur des services a été frappé de plein fouet par les pertes d'emplois, totalisant 960 000 postes, 300 000 desquels sont dans les services d'hébergement et de restauration.
- Mars 2020 a également enregistré une baisse importante du nombre total d'heures travaillées (-15,1 %), entraînée par la baisse d'activité des industries ouvertes au public. Le nombre total d'heures travaillées a diminué dans toutes les provinces, mené par le Québec (-18,9 %). La réduction de la durée totale de travail a également été plus prononcée dans le secteur des services (-17,3 %) que dans le secteur de la production de biens (-8,3 %).
- Les derniers chiffres (janvier 2020) du Bureau du surintendant des faillites du Canada ont montré que le nombre total d'insolvabilités (faillites et propositions) à travers le pays a augmenté de 8,7 % entre décembre 2019 et janvier 2020.
- La croissance annuelle des ventes au détail au Canada n'était que de 1,6 % en 2019, soit la plus faible depuis 2009. Les derniers chiffres de Statistique Canada, publiés le 21 avril, ont révélé une croissance des ventes de février de seulement 0,3 %, en grande partie touchée par le blocus ferroviaire et ne marquant que le début de la COVID-19 et des mesures de distanciation sociale.
- Selon une récente publication de Bloomberg / Nanos, la confiance des consommateurs a connu la plus forte baisse hebdomadaire jamais enregistrée à la fin mars. Environ 55 % des répondants s'attendent maintenant à une baisse de la production canadienne d'ici six mois, soit la cote la plus élevée depuis le début de la crise financière en 2008.

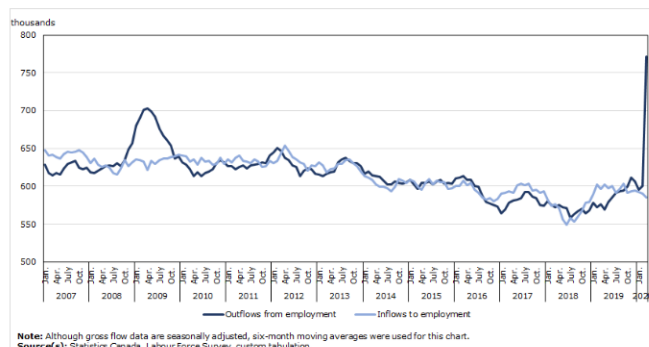
- Les ventes des industries manufacturières ont étonnamment augmenté de 0,5 % en février; cependant, le plein impact des fermetures dans le secteur en raison de la baisse de la production se manifesterà en mars et avril.
- Statistique Canada a indiqué que la valeur annuelle des permis de construction canadiens a probablement diminué de 23,2 % en mars - l'Ontario, la Colombie-Britannique et le Québec ayant connu les baisses les plus marquées.
- L'inflation globale a diminué de 1,3 % en mars, principalement en raison de la baisse des prix de l'énergie, qui a plongé de 11,6 % d'un mois à l'autre.
- Le prix du pétrole canadien a encore baissé par rapport aux deux dernières dépressions majeures : les économistes estiment que les prix actuels du marché demeureront en deçà des coûts d'exploitation pour de nombreux projets jusqu'en 2021.
- Selon le cabinet conseil Mercer, le régime de retraite canadien moyen a perdu 8,7 % de sa valeur au premier trimestre de 2020.
- L'économie canadienne a reculé de 9 % en mars selon une estimation publiée par Statistique Canada le 15 avril. L'agence a noté que la forte baisse est la plus grave depuis le début de la série de données établie en 1961. Par conséquent, le résultat de mars entraînerait une baisse de la croissance de 2,6 % au T1 2020. Cependant, Statistique Canada s'attend à ce que cette estimation change lorsque les chiffres complets de mars seront publiés en mai.
- Selon le consensus actuel de Bloomberg sur les prévisions des économistes, le PIB réel du Canada devrait chuter de 15,2 % au T2 2020, ce qui serait sa baisse la plus prononcée depuis la Grande Dépression. Cela se compare à une baisse trimestrielle de 8,7 % enregistrée au premier trimestre 2009 pendant la crise financière de 2008-2009.
- Le 11 avril, le Fonds monétaire international a publié des projections mondiales suggérant que l'économie canadienne diminuerait de 6,2 % en 2020, avant de rebondir de 4,2 % en 2021.

#### Magnitude of this unprecedented employment change compared with past shocks



Source(s): Table 14-10-0287-01 (formerly CANSIM table 282-0087).

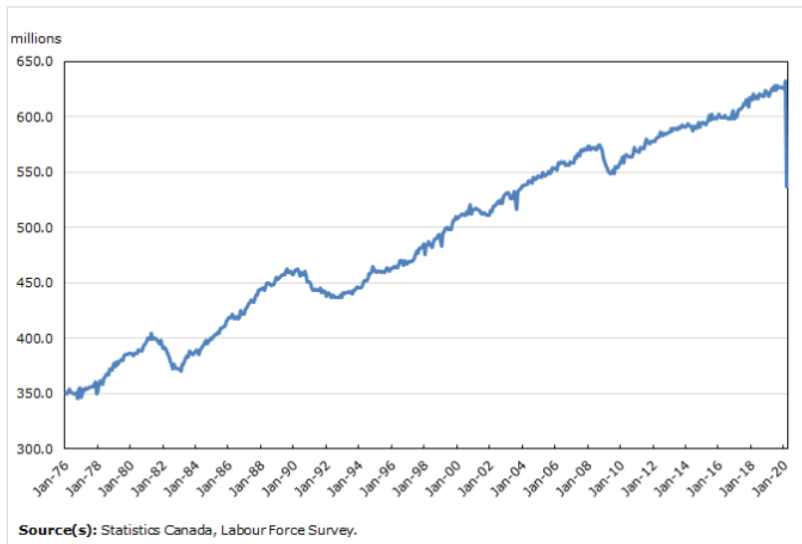
#### Employment inflows and outflows, Canada, six-month moving average, seasonally adjusted



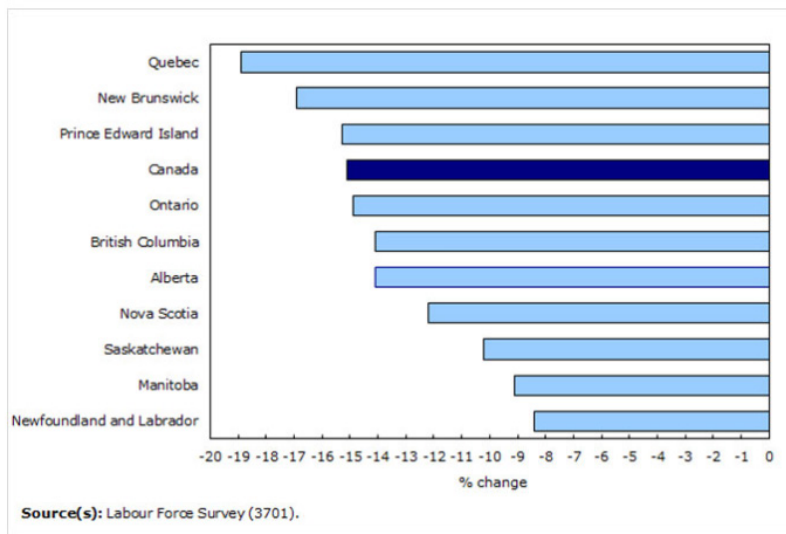
Note: Although gross flow data are seasonally adjusted, six-month moving averages were used for this chart.

Source(s): Statistics Canada, Labour Force Survey, custom tabulation.

### Total hours worked, January 1976 to March 2020



### Month-over-month change in total hours worked, March 2020



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

29 avril 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



## Mesures d'intervention du gouvernement fédéral canadien

Le gouvernement canadien a annoncé plus de 260 milliards de dollars (environ 11 % à 12 % du PIB) en dépenses d'urgence, en soutien aux prêts et en reports d'impôts, tandis que la Banque du Canada a adopté des mesures d'assouplissement quantitatif pour la première fois, en versant plus de 200 milliards \$ dans le système financier. Toutes ces mesures visent à soutenir les travailleurs et les entreprises touchés par la pandémie.



## Les programmes d'aide économique les plus importants comprennent :

- La Prestation canadienne d'urgence (PCU) offre une prestation de 500 \$ par semaine aux résidents canadiens qui ont perdu leur revenu pendant 14 jours ou plus. La PCU est payable par tranches de quatre semaines (soit 2 000 \$) et est disponible pour la période de 16 semaines comprise entre le 15 mars 2020 au 3 octobre 2020.
- La Subvention salariale d'urgence du Canada (SSUC) a été créée pour encourager les employeurs à retenir et à rémunérer les employés qui sont toujours à leur emploi et à réengager des travailleurs qui avaient été précédemment mis à pied en raison de la COVID-19. La SSUC sera en place pour une période de qualification de 12 semaines, rétroactivement du 15 mars 2020 au 6 juin 2020.
- L'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) destinée aux petites entreprises, un programme qui accordera des prêts remboursables (équivalant à 50 % des trois loyers mensuels payables par les locataires de petites entreprises admissibles) aux propriétaires de biens commerciaux admissibles qui acceptent de réduire (d'au moins 75 %) ou de renoncer au loyer de ces locataires pour les mois d'avril (rétroactif), mai et juin.
- La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a annoncé le 26 mars l'élargissement du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA), grâce auquel le gouvernement (par l'entremise de la SCHL) achètera jusqu'à 150 milliards \$ de prêts hypothécaires assurés - en hausse par rapport aux 50 milliards \$ annoncés le 16 mars, afin d'assurer le maintien de l'octroi de prêts aux consommateurs et aux entreprises.

Pendant ce temps, l'attention s'est tournée vers le type de rétablissement qui se produira pour la sortie de crise de cet événement pour lequel il n'y a pas de précédent.



### Les scénarios de rétablissement probables actuellement examinés par les économistes sont les suivants:

- **Rétablissement en V** : un déclin rapide, suivi d'un retour tout aussi rapide à la pleine santé économique
- **Rétablissement en U** : les restrictions commerciales et sociales sont étendues aux mois d'été et d'automne, prolongeant ainsi la reprise dans l'avenir
- **Rétablissement en W** : une reprise économique provisoire, suivie d'une deuxième vague de pandémie à l'automne ou à l'hiver (semblable à la récession à double creux de 1980-1982)
- **Rétablissement en L** : la persistance de la pandémie empêche un retour économique avant qu'un vaccin ne puisse être produit en masse, et les déboires économiques perdurent pendant des années (semblable à la Grande Dépression de 1929)

Le côté positif dans tout cela, c'est que les programmes de relance budgétaire importants proposés par tous les niveaux gouvernementaux pourraient ouvrir la voie à une reprise économique vers la fin de 2020 et le début de 2021.



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

29 avril 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



## L'impact de la COVID-19 sur l'immobilier commercial au Canada

Avant la crise de la COVID-19, le secteur de l'immobilier commercial du Canada était soutenu par des facteurs fondamentaux solides (à l'exception de l'Alberta) et bien qu'une certaine incertitude demeure à l'esprit des occupants et des investisseurs au cours des cycles financiers et immobiliers prolongés, le mot d'ordre était que les facteurs fondamentaux continueraient de l'emporter sur l'incertitude, du moins à court terme.

Aujourd'hui, tout a changé, et la situation évolue quotidiennement. Le consensus est maintenant que le ralentissement économique mettra à l'épreuve les facteurs fondamentaux des marchés et que certaines catégories d'actifs se révéleront probablement plus résistantes que d'autres dans toutes les régions canadiennes. Les détails de l'impact de la pandémie sur les principaux marchés du pays sont résumés ci-après, mais voici quelques-unes des grandes tendances et observations nationales pour les principales catégories d'actifs :



## Sur le marché des espaces de bureaux :

- Il faut s'attendre à ce que les taux d'inoccupation augmentent lentement et que la croissance des taux de location ralentisse sur la plupart des marchés canadiens, même si certains des marchés les plus performants (Vancouver, Toronto et Montréal) connaîtront des niveaux d'inoccupation inférieurs. En revanche, les marchés de l'énergie et du pétrole, comme Calgary, seront les plus durement touchés.
- Le consensus est que les immeubles de catégorie A pourraient être mieux protégés, compte tenu de leur structure de propriété institutionnelle et de leur profil de locataires plus vaste et mieux capitalisé. Les niveaux d'inoccupation dans ces propriétés devraient demeurer inférieurs, les taux de location devraient être plus stables et les demandes d'allègement de loyer minimales. Les demandes d'allègement ou de report de loyer seront probablement plus importantes chez les locataires de petite à moyenne taille dans les immeubles de catégories B et C, ce qui entraîne une pression à la hausse sur l'inoccupation et sur la croissance des taux de location, qui pourrait stagner ou même reculer.
- La COVID-19 a contraint la plupart des entreprises à adopter des stratégies temporaires de télétravail, qui pourraient freiner la demande d'espaces de bureaux à court ou moyen terme. À long terme, nous pourrions voir une main-d'œuvre plus répartie et un lieu de travail modifié intégrant des mesures de distanciation sociale. Le consensus initial est que cela aura un impact matériel sur les facteurs fondamentaux du marché des bureaux.
- L'activité de construction s'est arrêtée dans la plupart des marchés. Cela a des répercussions importantes sur les produits existants et neufs (en particulier sur les marchés restreints comme Toronto et Vancouver). Certains locataires qui devaient emménager dans de nouveaux espaces ont déjà demandé des prolongations de bail, tandis que plusieurs espaces tampons ont déjà été loués.

- En revanche, l'arrêt de la construction dans certaines provinces donnera à certains marchés, particulièrement ceux dont d'inoccupation est plus élevée, plus de temps pour absorber l'inventaire existant et les nouveaux espaces.
- Alors que les entreprises cherchaient activement à réduire leurs espaces de bureaux et à rapprocher leurs employés dans des espaces plus petits comportant moins de postes de travail, elles repensent maintenant sérieusement cette stratégie, compte tenu notamment de la distanciation sociale nécessaire pour éviter la propagation de la COVID-19.
- Pendant ce temps, une grande partie de la conversation sur la gestion de la pandémie se penche désormais sur le retour au travail, mais ce retour devra respecter les directives fédérales, provinciales et de santé.



#### Sur le marché des espaces industriels :

- À court terme, les conditions de marché serrées devraient offrir une certaine protection au secteur industriel. Les impacts à court terme varieront selon le type de propriété et la composition des locataires, alors que les actifs de plus grande taille impliqués dans les activités reliées au commerce électronique (centres de distribution, entrepôts, etc.) seront les mieux isolés.
- Une perturbation de la chaîne d'approvisionnement est apparue en raison de l'accélération des ventes du commerce électronique. En conséquence, les entreprises constatent qu'elles devront probablement s'adapter à des niveaux d'inventaire plus importants pour répondre à la demande des consommateurs.
- Avec les fermetures physiques de nombreux magasins, les entreprises seront la cible d'une forte pression afin d'adopter des stratégies de livraison et de last-mile delivery plus efficaces.
- À court terme, les FPI estiment que les actifs industriels composés de petits locataires seront les plus vulnérables, au même titre que ceux qui sont généralement plus sensibles à l'activité économique (et donc plus susceptibles de faire face à des tensions financières et de rechercher des reports/abattements de loyer). Les actifs occupés par des entreprises plus importantes et par celles du secteur de la distribution et de la logistique seront les mieux protégés.
- Avant la COVID-19, les actifs industriels (en particulier en matière de logistique et de distribution) étaient en forte demande. Cette demande ne devrait pas s'estomper, les évaluations demeurant ainsi relativement stables.
- Les conditions du marché relativement serrées avant la crise signifient que l'augmentation de la disponibilité d'espace industriel exercera une pression à la baisse sur les tarifs de location sur la plupart des marchés, quoique celle-ci sera limitée.



#### Sur le marché des commerces de détail :

- Le secteur du commerce de détail est devenu la catégorie d'actifs la plus vulnérable lors de la crise de la COVID-19, et les impacts subis seront durables. Même avant l'arrivée de la pandémie, le secteur du commerce de détail était loin d'être stable. Il s'agissait d'un marché abordé avec prudence, car les implications à long terme du commerce électronique continuaient de se jouer.
- Le Canada a affiché une croissance annuelle des ventes de seulement 1,6 % en 2019, soit la plus lente depuis 2009. La pandémie a eu un impact rapide et douloureux sur le secteur du commerce de détail, tous les détaillants sauf les plus essentiels étant contraints de fermer ou de fonctionner à une capacité considérablement réduite, affectant directement la situation financière des détaillants et leur capacité de payer un loyer.
- Bien que les petites entreprises soient lourdement touchées, les grands détaillants nationaux se retrouvent maintenant dans la même situation que les plus petits commerces.
- À ce jour, de nombreux détaillants sont préoccupés par la demande d'abattement ou de report de loyer, ce qui a clairement un impact sur les flux de trésorerie des propriétaires commerciaux. L'impact est plus important sur les petits détaillants non essentiels, en particulier sur les marchés secondaires et tertiaires.



- Les portefeuilles commerciaux comptant une proportion plus élevée de commerces jugés essentiels, de centres commerciaux dont des supermarchés sont les locataires principaux, ou de centres de distribution liés à l'alimentation dans les plus grands marchés du Canada devraient enregistrer de relativement bonnes performances (pensons notamment à Pharmaprix, Provigo, Metro et IGA).
- Les grandes chaînes d'épicerie ont mis sur pied des vague d'embauches massives pour répondre à la demande croissante, tout en offrant aux travailleurs de première ligne une augmentation de salaire.
- Certains des plus grands FPI ont introduit des programmes de soutien aux petites entreprises de détail, en mettant immédiatement des fonds à la disposition des petites entreprises qualifiées au sein de leurs portefeuilles. Ces mesures d'aide incluent des modifications de bail afin de reporter le loyer sur une période de temps déterminée.
- Les joueurs du secteur commencent à se concentrer sur les dommages structurels à plus long terme causés par la pandémie, car les entreprises (essentielles et non essentielles) ne seront pas en mesure de fonctionner avec les mêmes marges qu'auparavant, ce qui forcera peut-être certains détaillants à fermer définitivement, entraînant une augmentation de l'inoccupation à travers le marché.
- Les détaillants canadiens se mobilisent pour faire face à la pandémie. Les détaillants Canada Goose, Eddie Bauer et Fanatics ont commencé à adapter la production dans leurs usines pour produire du matériel médical pour les travailleurs de la santé et les patients à travers le Canada.



#### Sur le marché multi-résidentiel :

- Tout semble indiquer que le secteur multi-résidentiel sera l'une des catégories d'actifs les plus résistantes après le marché industriel et celui de la logistique.
- Les facteurs fondamentaux de la plupart des marchés canadiens étant particulièrement solides, l'impact sur l'occupation, la croissance des loyers et les créances irrécouvrables sera de courte durée et aura peu d'impact sur la valeur des propriétés. Cependant, la baisse du prix du pétrole devrait exercer une pression supplémentaire sur les facteurs fondamentaux de la location, en particulier en Alberta, entraînant une augmentation des incitatifs à la location et de l'inoccupation.
- Tel qu'indiqué par certains analystes de FPI selon leurs discussions avec les principaux propriétaires d'appartements à travers le pays, les recouvrements de loyer au cours du mois d'avril sont plus ou moins conformes aux niveaux historiques (à moins de 3 %), tandis que les demandes de report de loyer des locataires résidentiels ont été limitées (2 % ou moins) et sont similaires aux loyers perçus dans des circonstances normales à cette époque du mois.
- Les principaux sujets de discorde et de préoccupation du secteur comprennent les créances irrécouvrables et les processus d'expulsion. Il faut s'attendre à ce que les créances irrécouvrables augmentent dans l'ensemble du marché multi-résidentiel, bien qu'elles ne devraient représenter qu'une part très faible (environ moins de 1 %) des recettes totales.
- Selon l'avancement du processus et compte tenu de la suspension temporaire des expulsions, les délais nécessaires aux propriétaires pour expulser les locataires seront probablement prolongés au-delà de la période moyenne de trois à six mois.



### Sur le marché des investissements :

- Les grands investisseurs institutionnels se concentrent sur l'évaluation de la valeur de leurs actifs sur le marché par le biais d'évaluations désormais préparées mensuellement (et non trimestriellement) et contenant des dispositions de protection. De ce fait, beaucoup d'investisseurs examineront leurs actifs plus attentivement
- L'activité transactionnelle est limitée à court terme, alors que des transactions sont suspendues ou que des périodes de vérification diligente sont prolongées), ce qui rend difficile l'estimation des variations des taux d'actualisation.
- Les taux d'actualisation pourraient refléter une croissance locative plus faible et des écarts de crédit plus larges. Cependant, les pratiques d'évaluation plus claires ne reviendront que lorsque des transactions suffisantes auront lieu pour justifier la direction des taux d'actualisation en toute confiance.
- Pendant ce temps, des évaluations plus fréquentes (mensuelles au lieu de trimestrielles) deviendront la norme à court et moyen terme.
- Les investisseurs seront plus prudents, sélectifs et disciplinés dans leur approche d'acquisition.
- La liquidité est essentielle, et la prolongation des taux d'intérêts faibles est de bon augure pour l'immobilier à long terme.



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 13 mars, la province de Québec a déclaré l'état d'urgence sanitaire sur l'ensemble du territoire. L'état d'urgence sanitaire a été renouvelé les 20 et 29 mars ainsi que les 7 et 15 avril 2020.
- La Ville de Montréal a déclaré l'état d'urgence le 27 mars. Le 18 avril, le comité exécutif de la ville a voté le renouvellement de la déclaration d'urgence jusqu'au 22 avril. L'état d'urgence s'applique à l'ensemble de l'agglomération, ce qui inclut les municipalités défusionnées.
- Hydro-Québec a mis en place des mesures pour aider les clients résidentiels touchés, incluant le maintien de l'alimentation en cas de non-paiement et la suspension des frais d'administration pour les factures impayées jusqu'à nouvel ordre. Les clients résidentiels peuvent conclure une entente avec Hydro-Québec pour retarder le paiement de leur facture.
- Le 24 mars, le gouvernement du Québec a publié le décret ministériel 223-2020 exigeant la suspension de toutes les activités en milieu de travail sauf les services essentiels. Ce décret était initialement en vigueur jusqu'au 13 avril 2020, puis prolongé jusqu'au 4 mai. Les entreprises capables de travailler en télétravail ont été autorisées à demeurer actives.



## Construction et permis (APCHQ)

- Le 20 avril, certains travailleurs de l'industrie de la construction résidentielle au Québec étaient de retour sur les chantiers après la fermeture de tous les sites le 24 mars. Les ouvriers et les entrepreneurs sont retournés sur les chantiers de construction pour des projets résidentiels qui devraient être prêts d'ici le 31 juillet (totalisant de 20 000 à 25 000 unités).
- Les entreprises de construction ont l'obligation de mettre en œuvre de nouvelles mesures d'hygiène et doivent veiller à ce que les mesures de distanciation sociale entre les travailleurs soit respectées.
- L'APCHQ (Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec) s'est associée à certaines entreprises d'entreposage et associations hôtelières pour offrir des solutions aux ménages touchés par les retards de livraison. Ces partenariats leur permettront de trouver des solutions d'hébergement et d'entreposage temporaires.

- Comme l'approvisionnement de certains produits peut être difficile en raison des complications pour la chaîne d'approvisionnement, l'APCHQ a préparé un répertoire des fournisseurs disponibles dans différentes régions pour aider les professionnels de la construction à s'approvisionner.
- Les autres domaines de la construction autorisés comprennent les réparations d'urgence ou la construction à des fins de sécurité, l'électricité, la plomberie, la location de matériel, l'aménagement paysager et l'entretien (y compris les pépinières, les jardineries et les piscines) ainsi que les services de courtage immobilier (bien que limités : voir la section OACIQ ci-dessous), arpenteurs-géomètres, inspecteurs en bâtiment et évaluateurs.



### Courtage immobilier (OACIQ)

- Depuis le 20 avril, le gouvernement autorise les activités de courtage immobilier pour les transactions immobilières prioritaires, c'est-à-dire celles dont la prise de possession est prévue avant le 31 juillet 2020 ou celles impliquant une relocalisation d'ici 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.
- Les courtiers immobiliers doivent favoriser le télétravail en utilisant divers moyens et outils technologiques tels que les visites virtuelles, les vidéoconférences, les conférences téléphoniques, les formulaires électroniques et les signatures électroniques pour poursuivre leurs mandats existants.
- Le contact physique ne peut être établi que dans des situations exceptionnelles (par exemple, si le client n'a pas accès aux outils technologiques). Les visites de propriétés et les inspections avant achat sont les principaux actes professionnels où le contact avec les gens est possible et nécessite une justification. Par conséquent, l'activité de visite est pratiquement inexistante.
- Les autres professionnels agissant dans le cadre d'une transaction immobilière tels que les inspecteurs, les évaluateurs agréés et les arpenteurs-géomètres sont soumis à leurs propres règles de pratique. Les courtiers doivent informer toute autre partie prenante de l'importance de respecter les instructions des autorités publiques, y compris la distanciation sociale et les mesures d'hygiène applicables.



### Tendances générales en immobilier commercial

- Les locataires de bureaux, de commerces de détail et industriels devraient tenir compte de tous les programmes d'aide gouvernementale à leur disposition avant de s'adresser à leurs propriétaires pour leur demander d'alléger ou de réduire leur loyer. Cependant, ils doivent être prêts à justifier les demandes et à démontrer des diminutions détaillées de l'activité et des revenus.
- Les propriétaires examinent les clauses de force majeure et d'interruption des activités. À ce stade, sauf dans le cas d'un locataire dont l'accès à un immeuble serait strictement interdit par le bailleur, il semble peu probable que la crise actuelle constitue un cas de force majeure qui justifierait le non-paiement du loyer.
- Un aspect positif est que la crise pourrait mettre en évidence certaines inefficacités économiques et opérationnelles au sein des organisations si elles constatent qu'elles sont fondamentalement capables de maintenir les niveaux d'activité de satisfaction client tout en opérant virtuellement à distance.
- De nombreuses entreprises mettent en place des plans de surveillance post-COVID-19 pour gérer la continuité des activités et les changements une fois que la situation redevient normale.

- Il est encore trop tôt pour évaluer les impacts à court et moyen terme de la crise sur le secteur de l'immobilier commercial. L'activité d'immobilier commercial semble maintenant entrer dans une phase de « pause » où la plupart des activités sont interrompues pendant que les entreprises attendent de voir, à l'exception de l'activité d'investissement, qui est restée quelque peu opérationnelle sur la plupart des types d'actifs au cours des dernières semaines.
- Plus de la moitié des PME locales craignent de ne pas pouvoir payer leur loyer sans programmes d'assistance. Un récent sondage de la FCEI a révélé que sur 1 425 membres du Québec, huit PME sur dix ont été fermées partiellement ou complètement pendant la pandémie, et 55 % des PME ne pourront pas payer leur loyer en entier sans aide supplémentaire en mai, contre 37 % en avril.



#### Le marché des espaces de bureaux :

- Les utilisateurs de bureaux recherchent des conseils pour identifier les meilleures solutions pour leurs espaces. Certains cherchent à négocier l'allégement des loyers, d'autres suspendent temporairement les projets d'expansion, tandis que certains prennent déjà des mesures pour réduire la superficie qu'ils occupent.
- Étant donné que les obligations de location sont parmi les dépenses qui nuisent le plus aux entreprises de services dans la situation actuelle, c'est aussi celles qu'elles chercheront probablement à réduire au cours des prochains mois. Par conséquent, plusieurs opportunités de sous-location sont à prévoir dans les prochaines semaines une fois que de nouveaux mandats seront autorisés par l'OACIQ.
- Les principaux propriétaires de bureaux ont indiqué qu'au moins 85 % à 90 % des locataires avaient effectué leur paiement de loyer d'avril. Certains propriétaires du centre-ville sont disposés à envisager le report du loyer, mais pas l'abattement du loyer. À ce stade, les grands propriétaires signalent que la plupart des problèmes de paiement du loyer proviennent des unités de vente au détail dans leurs immeubles de bureaux et leurs portefeuilles.
- Les propriétaires évaluent minutieusement le profil de risque de leur portefeuille locatif et traitent les demandes au cas par cas.
- Il est peu probable que les immeubles de catégorie A soient aussi touchés que les immeubles de catégories B et C en raison de la solidité financière et des clauses restrictives de leur composition de locataires.
- À plus long terme, le télétravail et les changements que les entreprises et les employés ont mis en œuvre pendant la crise ne feront qu'accélérer certaines tendances déjà observables sur le marché, notamment les pratiques de travail flexibles dans le secteur des services.



#### Le marché des espaces industriels :

- Plusieurs grands opérateurs industriels ont annoncé des mises à pied temporaires, des ralentissements de production et des fermetures de sites à travers la province, tels Uni-Sélect, Teck Resources et Olymel.
- Aéroports de Montréal (ADM) a suspendu le projet d'agrandissement et de rénovation de 2,5 milliards \$ de l'aéroport international Montréal-Trudeau alors que la pandémie COVID-19 a anéanti les sources de revenus d'ADM.
- Les chantiers de construction industrielle ont été fermés mais devraient rouvrir peu de temps après la réouverture des chantiers de construction résidentielle.
- Les fabricants canadiens se mobilisent pour faire face à la pandémie. Par exemple, CAE a rappelé des employés pour produire des respirateurs à Montréal.
- Il existe une demande de plus en plus importante d'entreposage de remorques dans toute la province ainsi que d'entreposage extérieur temporaire. Ces demandes proviennent d'un large éventail d'opérateurs

industriels, notamment des sociétés de transport, des distributeurs et détaillants en gros, des sociétés de location de voitures, etc. La plupart de ces demandes sont destinées à des besoins à court terme.

- Selon le type de locataire industriel, certains propriétaires locaux ont reçu 100 % des loyers pour avril, tandis que certains n'ont reçu que 10 % des loyers.
- Il y a une demande importante de reports de paiement de loyer, dont la plupart sont des reports de paiement de trois mois payables sur une période de six mois après la crise. Cette demande provient principalement des utilisateurs industriels et de détail.
- Afin de justifier et d'obtenir des reports de loyers et de bénéficier d'autres programmes d'accompagnement, les utilisateurs industriels doivent clairement démontrer une baisse d'activité et de revenus.
- 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

- Tous les centres commerciaux (et les commerces à l'intérieur) ont fermé leurs portes le 22 mars, sauf les épiceries et magasins d'alimentation, les pharmacies et les succursales SAQ et SQDC ainsi que les quincailleries.
- Les centres commerciaux et les services non essentiels étant fermés, un pourcentage important de locataires demandent un allègement de loyer et des reports de paiement. Certains locataires de commerces de détail ont demandé que leurs dépôts de garantie soient appliqués au lieu du paiement du loyer.
- Les détaillants et les restaurants locaux développent des plates-formes de commerce électronique et proposent des alternatives d'achat en ligne avec livraison sans contact.
- Il y a un intérêt marqué pour soutenir les produits locaux et encourager les petits détaillants locaux. La tendance de déglobalisation pourrait s'accroître au cours des prochains trimestres, les consommateurs développant de nouvelles habitudes d'achat axées sur les produits locaux.
- Les stratégies de revenus à court terme pour les détaillants non essentiels comprennent l'injection de flux de trésorerie supplémentaires, certaines entreprises faisant la promotion des cartes-cadeaux, des stratégies de pré-commande et des rabais sur les articles sous-performants. Ils comprennent également l'extension des comptes payables, la suspension des comptes permanents avec les fournisseurs et la réduction des frais d'expédition.



### Le marché multi-résidentiel :

- Au Québec, environ 14 % des locataires n'avaient pas payé leur loyer d'avril en totalité en date du 6 avril, selon un sondage de la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ). Un propriétaire sur huit n'est pas en mesure de percevoir 40% ou plus des loyers.
- La Régie du logement est fermée en ce moment, ce qui complique la relation entre locataires et propriétaires.
- La Régie du logement prévoit des mesures pour aider les propriétaires à percevoir les loyers impayés suspendus jusqu'à nouvel ordre par le gouvernement. Les associations de propriétaires demandent de l'aide en retour.
- Le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) demande également un programme pour soulager les petits propriétaires de leurs dettes hypothécaires pendant la crise.

- Même si l'activité d'investissement est restée quelque peu opérationnelle, de nombreux investisseurs multi-résidentiels préfèrent attendre et voir comment se passent les choses avant de reprendre les transactions. Les marchés des capitaux restent serrés et peu de transactions peuvent avoir lieu tant que les politiques de distanciation sociale ne sont pas assouplies.
- S'il était maintenu, le non-paiement des loyers aurait de graves répercussions sur l'économie québécoise, où 38,7 % des ménages sont locatifs. Selon Statistique Canada, le taux de propriété est historiquement bas au Québec.
- De nombreuses transactions seront mises en attente, tandis que les propriétaires qui ont été profondément touchés par les loyers impayés pourraient abandonner la recherche d'opportunités d'investissement pour les prochains mois.



#### Le marché des investissements :

- De nombreux investisseurs recherchent toujours des opportunités d'acquisition, même pendant la crise. La plupart des transactions de vente déjà entamées dans le Grand Montréal sont encore en cours à l'heure actuelle, et plusieurs négociations se poursuivent.
- Des délais inhabituellement longs deviennent la «nouvelle norme» pour l'obtention de prêts hypothécaires, avec l'augmentation du volume des demandes de toutes sortes adressées aux banques et prêteurs qui sont submergés par la situation actuelle.
- Un obstacle aux processus décisionnels des banques et des prêteurs est la souscription et l'évaluation de la valeur marchande des immeubles commerciaux, car les évaluations d'avant ne sont plus une référence pour les valeurs futures en cette période de grande incertitude économique.
- Les critères d'analyse ne reposent plus sur les taux d'actualisation et d'autres indicateurs de performance-clé, mais plutôt sur une analyse plus détaillée de la qualité des locataires en place et de leur résilience à la pandémie et à la grave récession économique attendue à court terme.
- L'arrêt de certains services jugés non essentiels peut entraver des tâches simples telles que l'accès à un bâtiment à des fins d'inspection ou d'évaluation.
- L'intérêt des acheteurs reste fort, avec un intérêt marqué pour les sites de développement et les opportunités de redéveloppement

[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

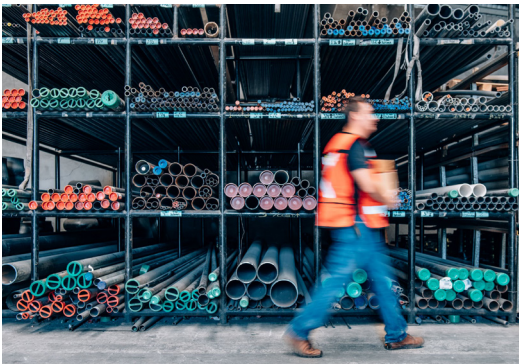


## Espaces de travail flexibles : à plus long terme, qu'est-ce que l'avenir réserve pour les occupants, opérateurs et propriétaires?

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](#)



## Sommaire exécutif : l'impact de la COVID-19 sur l'immobilier

20 mars 2020

[En apprendre davantage](#)