



Tour d'horizon des banlieues de Montréal

- Le marché immobilier d'entreprises reste relativement stable en 2009, les locataires et les propriétaires laissant passer la récession.
- Les taux d'inoccupation globaux des immeubles à bureaux et des propriétés industrielles affichent une augmentation modérée.
- De nombreux locataires en profitent pour revoir leurs stratégies immobilières.



Vue d'ensemble du marché

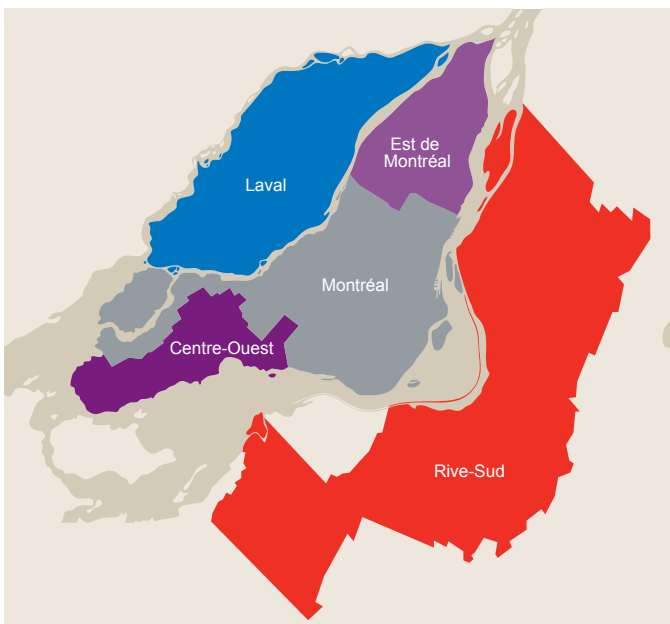
Pendant la deuxième moitié de 2008 et le premier semestre de 2009, la crise financière mondiale a fait sentir ses effets sur les marchés immobiliers d'entreprises et d'industries partout au Canada. Même si notre pays n'a pas été frappé aussi durement que les États-Unis, les marchés locaux de certaines villes ont été considérablement perturbés. Ainsi, dans le centre-ville de Vancouver, les espaces de bureaux disponibles ont presque triplé au cours de la période de douze mois, et dans le district régional du Grand Vancouver, le taux d'inoccupation d'espaces industriels de qualité est passé de moins de 3 % à un peu plus de 4 %. À Calgary, le taux d'inoccupation d'espaces de bureaux a doublé de 3,5 % à 7 % au cours des six premiers mois de 2009 (on se rappellera que les taux d'inoccupation étaient pratiquement nuls au début de 2008). Toronto également a connu un renversement important de ses marchés pendant la récession, le taux d'inoccupation des immeubles à bureaux de catégories « A » et « B » du centre-ville et du quartier des affaires s'élevant de 4,2 % à 6,3 %. À Kanata, à côté d'Ottawa, les entreprises de haute technologie et les entreprises naissantes ont été très durement touchées par la période de restriction financière et le taux d'inoccupation global a atteint un sommet de plus de 19 %.

Selon la plupart des indicateurs économiques, Montréal – et le Québec – a été moins gravement touché par la récession que certaines autres grandes villes canadiennes. L'économie québécoise est suffisamment diversifiée pour être protégée dans une certaine mesure des effondrements soudains dans des secteurs particuliers, comme ceux des ressources ou de l'industrie automobile. Quoi qu'il en soit, le taux d'inoccupation des immeubles à bureaux de catégories « A » et « B » au centre-ville de Montréal gravite autour des 7,5 %, soit un des taux les plus élevés au pays.

Pour remettre cette statistique dans son contexte, notons que le taux d'inoccupation global des immeubles à bureaux de catégories « A » et « B » au centre-ville de Montréal n'était que de 4,9 % au milieu de 2008, ce qui représentait un plancher historique pour la ville. Par contre, le taux d'inoccupation dans le centre-ville avait affiché son niveau le plus élevé de l'actuelle décennie, soit 9,4 %, trois années seulement auparavant.

Le ralentissement de la croissance dans les milieux d'affaires du centre-ville a entraîné la suspension de la presque totalité des grands projets de construction d'immeubles à bureaux. Nous avons constaté que des locataires avaient décidé de réduire leurs dépenses ou tout simplement de reporter leurs projets d'agrandissement jusqu'à ce que l'ampleur des effets de la récession sur leur entreprise soit pleinement connue. En même temps, de nombreux locataires en profitent pour réexaminer leurs portefeuilles immobiliers et établir des stratégies d'optimisation de la performance de leurs locaux.

La même situation se produit dans la plupart des banlieues de Montréal. Bon nombre de propriétaires et de locataires attendent de voir ce qui va arriver, et si on a constaté une hausse des taux d'inoccupation globaux dans les marchés des immeubles à bureaux et industriels, cette augmentation n'est pas considérable. Les loyers demandés sont restés relativement stables au cours de l'année, même si on a noté de légères diminutions dans certains secteurs de l'immobilier industriel. Il est possible que d'autres pressions à la baisse s'exercent au cours des prochains mois à mesure que les marchés continueront de se stabiliser. Par ailleurs, de façon générale, si l'activité de location et de développement est demeurée modeste, elle ne s'est cependant pas interrompue. De plus, on a le sentiment que le pire de la récession est passé, donc un optimisme prudent pourrait commencer à se répandre en 2010.



Vue d'ensemble du marché industriel

L'activité locative dans le secteur industriel de Montréal a été relativement calme dans les derniers mois de 2008 et la plus grande partie de 2009. Comme dans le marché immobilier d'entreprises, plusieurs sociétés ont opté pour la prudence et ont mis en veilleuse leurs projets d'expansion pour la durée de la récession. Certaines entreprises ont également commencé à rationaliser leurs activités, et certaines grandes sociétés ont réduit considérablement leur effectif. Comme nous l'avons signalé plus tôt, même si l'effondrement économique a eu un impact à Montréal, le contrecoup a été considérablement plus faible que ce qu'ont connu les marchés de Toronto, de Calgary et de Vancouver. Au bout du compte, le taux d'inoccupation global des locaux industriels du Grand Montréal n'a pas subi une hausse aussi marquée que dans plusieurs autres régions du pays.

Cette constatation statistique s'appuie sur des discussions que nous avons eues avec certains des principaux promoteurs et propriétaires du secteur immobilier montréalais. Bien que les taux d'inoccupation de leurs portefeuilles immobiliers aient varié entre 6 % et 12 %, la plupart ont fait état d'une activité des locataires beaucoup plus faible que la normale en 2009, compte tenu de la région et de la catégorie d'immeubles. De plus, au cours des deux derniers trimestres de l'exercice, les marchés immobiliers de banlieue ont commencé à se stabiliser à la fois sur le plan des taux d'inoccupation et sur celui des loyers moyens.

Pour ce qui est de l'activité locative, les espaces de moins de 30 000 pieds carrés ont généralement suscité plus d'intérêt chez les locataires. C'est pour les édifices ayant des plafonds de plus de 21 pieds que la demande a été la plus élevée; ces édifices offrent généralement des installations plus modernes et plus d'espaces de bureaux de grande qualité.

Par contre, l'augmentation des taux d'inoccupation globaux enregistrée au cours des douze derniers mois a été largement attribuable à la hausse de la disponibilité de grands blocs d'espaces industriels dépassant 75 000 pieds carrés. Il n'est donc pas surprenant de constater que l'espace industriel dans les banlieues de Montréal est plus difficile à trouver si on cherche des installations modernes de moins grande dimension où les locataires n'ont pas libéré beaucoup d'espace, tandis que le choix est plus abondant du côté des édifices offrant une grande superficie.

Étant donné la situation économique actuelle, on comprendra que les propriétaires cherchent des locataires financièrement solides et qu'ils sont beaucoup plus enclins à négocier des baux avantageux avec ce type de locataires. En fait, il est devenu de plus en plus difficile pour les locataires n'étant pas financièrement solides de conclure des ententes pour des immeubles en demande.

Un nombre considérable d'investisseurs recherchent activement des occasions, mais souvent à des prix de liquidation. Cependant, les conditions économiques n'ont pas été suffisamment graves pour provoquer une importante baisse des prix, ce qui fait que ce marché est également dans un état de flottement. En d'autres mots, nous ne sommes pas encore dans ce qu'on pourrait qualifier de « marché acheteur fort » (et il est possible que cette éventualité n'arrive jamais si la reprise se poursuit).

On constate chez les locataires un désir pour des transactions à plus court terme. La souplesse est effectivement devenue le facteur clé de négociation des baux pour bon nombre de locataires. S'il est ardu d'obtenir des propriétaires des modalités locatives avec de sérieux incitatifs, ces mêmes propriétaires manifesteront néanmoins une volonté de fidéliser les gros locataires.

Prévisions du marché

Activités de location	↑
Taux de location immeubles existants	↔
Frais d'exploitation	↑
Nouvelles constructions	↔
Taux d'inoccupation	↔





Dans le Centre-Ouest de Montréal, le taux d'inoccupation des immeubles industriels a franchi la barre des 8 % à 10 %. Cette hausse est principalement causée par des locataires ayant libéré de grands blocs d'espaces. Ce secteur de la ville héberge un certain nombre d'entreprises de haute technologie et de biotechnologie, lesquelles ont été durement touchées par la crise du crédit. À la fin de 2009, les loyers demandés s'établissaient généralement de 4,50 \$ à 5,50 \$ le pied carré. Cette région possède un important nombre d'immeubles dont les plafonds dépassent 24 pieds, mais le taux d'inoccupation de ces propriétés est généralement assez faible, soit d'environ 4 %.

Il est de plus en plus laborieux de trouver des propriétés non développées dans cette région, bien que les terrains libérés d'Aéroports de Montréal (faisant autrefois partie du Golf de Dorval) aient fait augmenter l'inventaire. Le Technoparc de Saint-Laurent, le plus grand parc industriel au Canada spécialisé dans les activités de recherche et développement, continue de courtiser les entreprises de biotechnologie, de produits pharmaceutiques, d'aérospatiale et de haute technologie. L'activité dans le secteur de la construction sur mesure a cependant ralenti quelque peu au cours de la dernière année, quoique au moins six projets de construction soient actuellement en cours à Saint-Anne-de-Bellevue, à Pointe-Claire, à Pierrefonds, à Dorval et à Saint-Laurent.

Le marché immobilier de Laval est l'un de ceux qui a connu la croissance la plus rapide au cours des dix dernières années, et la ville recense à l'heure actuelle douze parcs industriels et trois zones industrielles additionnelles. À l'instar de la région du Centre-Ouest, Laval a fait beaucoup d'efforts pour attirer des entreprises axées sur le savoir, y compris des sociétés pharmaceutiques et des entreprises de biotechnologie, de technologie de l'information et de technologie médicale.

En 2007, la demande a presque dépassé l'offre lorsque le taux d'inoccupation a frôlé 1 %. Le ralentissement économique a cependant rétabli un certain équilibre et l'activité s'est considérablement ralentie au cours de l'année écoulée. À l'heure actuelle, près de un million de pieds carrés dans des immeubles industriels dont les plafonds atteignent ou dépassent 24 pieds sont disponibles pour la location ou la sous-location. Pour les entreprises ayant des besoins particuliers, explorer le marché de la construction sur mesure reste une bonne solution.

La Rive-Sud de Montréal compte sept parcs industriels, plus de 117 millions de pieds carrés de terrains disponibles et environ 35 millions de pieds carrés d'espaces aménagés. Au cours des dix dernières années, cette région est devenue l'une des forces industrielles importantes sur la scène québécoise; sa proximité avec les États Unis la rend particulièrement attrayante pour les entreprises spécialisées dans l'exportation, le transport, l'entreposage et la distribution, de même que pour diverses industries légères. À la fin de l'année, les loyers nets demandés sur la Rive-Sud étaient plus élevés que la moyenne montréalaise, et la demande d'espaces augmentera probablement au cours des prochaines années lorsque sera réalisé le projet de l'autoroute 30, qui prévoit le prolongement vers l'est de l'actuelle autoroute à quatre voies à partir de Châteauguay, en passant par Candiac, Delson et Saint-Constant.

Dans l'Est de Montréal, les loyers nets demandés étaient considérablement plus faibles, à moins de 5 \$ le pied carré, et le taux d'inoccupation global a dépassé les 10 %. Rivière-des-Prairies compte cinq parcs industriels et de grands terrains disponibles, mais certains ne disposent pas des infrastructures nécessaires à l'heure actuelle. Lorsque le projet d'extension de l'autoroute 25 sera réalisé, il y aura un lien direct additionnel entre Montréal et Laval grâce à un pont traversant la rivière des Prairies, ce qui devrait contribuer à améliorer le profil de la région et à revigorer son économie.

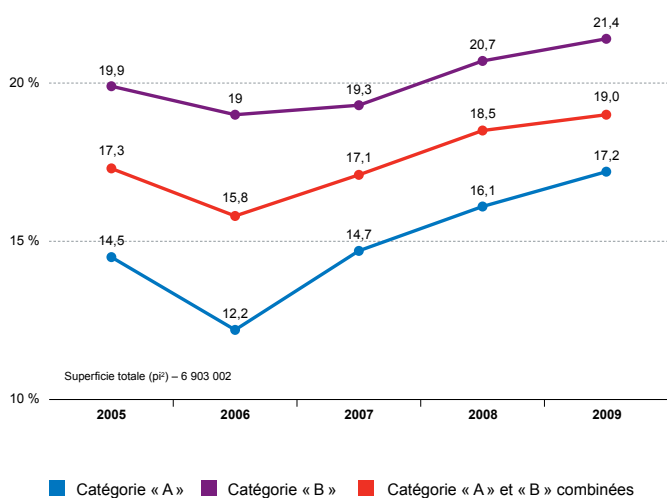
Centre-Ouest de Montréal

Le Centre-Ouest de Montréal, qui comprend Saint-Laurent et l'ouest de l'île, est l'un des secteurs les plus diversifiés sur le plan commercial. On y retrouve un vaste éventail d'immeubles à bureaux, de propriétés industrielles et de magasins de détail, et la région abrite de nombreuses entreprises dans les domaines des produits pharmaceutiques, de la biotechnologie, des technologies de l'information, de l'aérospatiale et des télécommunications. La région a enregistré une forte croissance au cours des dernières années, notamment en raison du nombre constant de nouveaux projets commerciaux, résidentiels et industriels qui y voient le jour vers l'ouest, le long du couloir de la Transcanadienne et en direction de la municipalité de Vaudreuil-Dorion, à l'extérieur de l'île.

Du côté du marché immobilier d'entreprises toutefois, le taux d'inoccupation global des immeubles de catégories « A » et « B » a augmenté considérablement au cours de la dernière décennie. En 2001, ce taux a atteint le niveau plancher de 11,8 % mais, à la fin de 2002, il a grimpé à 15,8 % à la suite de l'effondrement du secteur de la haute technologie. Durant les dernières années, les secteurs de la haute technologie et de la biotechnologie ont continué à éprouver des difficultés, et le taux d'inoccupation combiné est maintenant de l'ordre de 19 %.

La plus grande concentration d'espaces de bureaux dans le Centre-Ouest se trouve dans le secteur Saint-Laurent, où le parc de bureaux de catégories « A » et « B » est de plus de 5,7 millions de pieds carrés. Dans ce secteur, les taux d'inoccupation combinés se situent tout juste au-dessus de 18 %, alors qu'ils étaient de 17,7 % au milieu de 2008. Dans l'ouest de l'île, l'inventaire totalise un peu moins de 1,2 million de pieds carrés et les taux d'inoccupation globaux sont passés de 21,9 % à 23,6 % au cours des douze derniers mois.

Espaces de bureaux disponibles dans le Centre-Ouest de Montréal
Catégories « A » et « B »



Laval

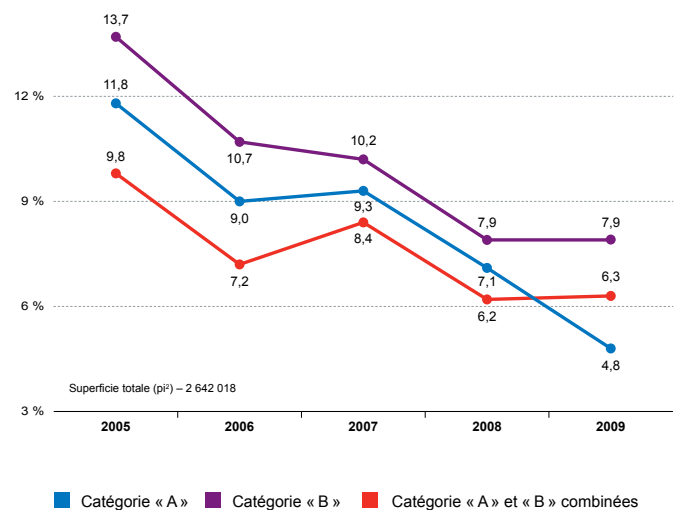
Laval est la deuxième plus grande ville du Québec et un élément moteur majeur de la croissance économique de la province. Actuellement, son marché immobilier d'entreprises est devenu le plus serré du Grand Montréal. Laval continue de développer son infrastructure commerciale grâce à son ambitieuse initiative de Technopole et offre aux entreprises, aux commerces et aux industries une multitude d'options de location ou de construction à des prix qui se comparent très avantageusement à ceux proposés sur l'île de Montréal.

L'inventaire des immeubles à bureaux totalise un peu plus de 2,6 millions de pieds carrés, dont près de 1,4 million correspond à des immeubles de catégorie « A ». Laval compte trois principaux quartiers d'affaires : le secteur du Carrefour Laval, où l'on retrouve environ 60 % des immeubles de catégorie « A » ; le secteur du boulevard Saint-Martin Ouest, où l'inventaire immobilier total est d'un peu moins de 950 000 pieds carrés, la plupart correspondant à des immeubles de catégorie « B » ; et le secteur de l'Hôtel de Ville, qui recense quant à lui près de 500 000 pieds carrés d'espaces de bureaux.

De façon générale, le taux d'inoccupation combiné des immeubles à bureaux de catégories « A » et « B » a baissé au cours des dernières années. Ce taux a atteint un sommet de 11,8 % en 2005, mais il est actuellement de seulement 6,3 %. En fait, depuis l'automne dernier, au beau milieu de la récession, ce taux a tout de même diminué de 0,8 %.

Les espaces sont particulièrement rares dans les immeubles de catégorie « A », où le taux d'inoccupation a chuté de 7,9 % à 4,8 % cette année. Actuellement, les espaces à louer ou à sous-louer totalisent à peine plus de 65 000 pieds carrés et se trouvent pour la plupart sous forme de petits blocs d'espaces. Dans le cas des immeubles de catégorie « B », les taux d'inoccupation ont en fait monté légèrement de 6,2 % à 7,9 %, ce qui représente une absorption négative d'un peu plus de 20 000 pieds carrés.

Espaces de bureaux disponibles à Laval
Catégories « A » et « B »



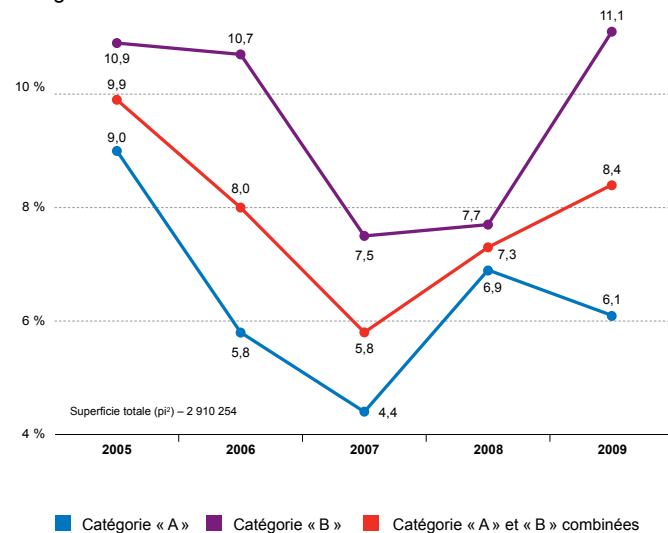
Rive-Sud

La Rive-Sud est la région du Grand Montréal où les activités de construction ont été les plus soutenues dans le secteur des entreprises et le secteur commercial au cours de la dernière décennie. Comprenant les villes de Longueuil, Brossard, Boucherville, Saint-Lambert, Greenfield Park et Saint-Hubert, la région accueille notamment des bureaux de professionnels et des entreprises œuvrant dans la haute technologie, l'aérospatiale, la recherche, l'industrie légère, le transport, la distribution et l'entreposage, et l'agroalimentaire.

L'inventaire des espaces de bureaux de la Rive-Sud dépasse les 2,9 millions de pieds carrés, répartis de façon assez équitable entre des immeubles de catégories «A» et «B». Depuis le début de la décennie, le taux d'inoccupation global a fluctué de manière considérable. En 2000, par exemple, le taux était de 10,9 %, et il a grimpé à 17,5 % en 2003, puis il a constamment diminué depuis. À la fin de 2008, le taux d'inoccupation combiné des espaces de catégories «A» et «B» dans la région était de 7,3 %, et il a atteint 8,4 % en 2009.

Longueuil dispose de la plus grande concentration d'espaces de bureaux de la Rive-Sud, soit environ 1,3 million de pieds carrés. L'économie du savoir est également en plein essor, comme en témoignent les campus de l'Université de Montréal et de l'Université de Sherbrooke. L'activité locative a été plutôt restreinte en 2009 et le taux d'inoccupation est resté très faible à 3,2 %, presque le même qu'en 2008. À l'inverse, le taux d'inoccupation global à Brossard, où l'inventaire total d'espaces de bureaux est d'un peu plus d'un million de pieds carrés, était d'environ 15 % à la fin de 2009, par rapport à 13,4 % en 2008. Conséquemment, les occasions pour les locataires sont plus nombreuses dans cette région. Ensemble, Boucherville, Saint-Lambert, Greenfield Park et Saint-Hubert comptent 575 000 pieds carrés d'espaces de bureaux, et le taux d'inoccupation a augmenté de 6,5 % en 2008 à 7,9 % en 2009.

Espaces de bureaux disponibles sur la Rive-Sud
Catégories «A» et «B»



Est de Montréal

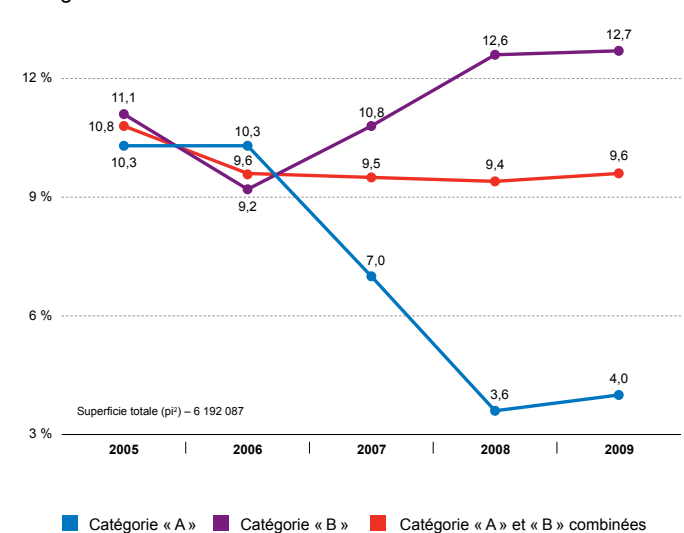
Le marché immobilier d'entreprises de l'Est de Montréal est animé par des joueurs plus traditionnels et comprend notamment des organismes et des services gouvernementaux et des entreprises spécialisées dans les secteurs du pétrole et du gaz, de l'environnement ainsi que de l'entreposage et la distribution. Cette région, qui englobe le Centre-Est de Montréal, Saint-Léonard, Anjou et Montréal-Est, tire avantage de la proximité du port de Montréal ainsi que d'un accès facile aux grandes voies de communication vers l'est du Canada et le couloir industriel du nord-est des États-Unis. Les projets immobiliers locaux consistent le plus souvent en l'aménagement d'aires commerciales, de constructions sur mesure et d'espaces multifonctionnels.

L'inventaire des espaces de bureaux de toute la région avoisine les 6,2 millions de pieds carrés. En 2009, l'activité des locataires a été faible, et le taux d'inoccupation global des immeubles de catégories «A» et «B» est passé de 9,4 % à 9,6 %, ce qui représente une absorption négative de seulement 72 000 pieds carrés.

C'est au Centre-Est de Montréal que se trouve le plus grand inventaire d'espaces de bureaux de la région, soit 2,8 millions de pieds carrés, et le taux d'inoccupation y était le plus élevé à la fin de 2009, à savoir 11,3 %. Ce taux n'a pratiquement pas changé par rapport à l'année précédente. À 4 %, le taux d'inoccupation des immeubles de catégories «A» et «B» a été le plus bas à Saint-Léonard. Avec un peu plus de 600 000 pieds carrés, Saint-Léonard compte le moins d'espaces de bureaux dans la région.

Compte tenu des grandes différences qui existent relativement aux taux d'inoccupation et aux caractéristiques des espaces de bureaux dans chacun des secteurs de l'Est de Montréal, les locataires qui souhaitent s'y installer bénéficieraient certes de faire appel à l'expertise de leurs conseillers immobiliers et de fonder leur choix sur une étude approfondie du marché.

Espaces de bureaux disponibles dans l'Est de Montréal
Catégories «A» et «B»



Du côté industriel, nous assisterons vraisemblablement à une stabilisation des taux d'inoccupation et les loyers demeureront relativement stables en 2010, puisque le redressement de l'économie redonnera graduellement confiance aux entreprises. Mais la reprise de la croissance ne sera pas immédiate. L'activité des marchés immobiliers industriels et d'entreprises tarde habituellement à se faire sentir comparativement aux tendances économiques globales; c'est pourquoi la reprise qui s'opère actuellement ne fera vraiment ressentir ses premiers effets sur ces marchés qu'au milieu de 2010 et par la suite. En effet, nous nous attendons à ce que le nombre d'espaces disponibles pour la sous-location continue de croître progressivement au cours des prochains mois.

Dans le Grand Montréal, la disponibilité d'espaces à vocation industrielle dotés de caractéristiques techniques modernes varie d'un secteur à l'autre, mais on retrouve actuellement beaucoup de grands espaces libres (100 000 pieds carrés ou plus). À l'inverse, les locataires à la recherche de propriétés plus petites, particulièrement celles de 20 000 pieds carrés ou moins, auront fort à faire pour les trouver.

Par ailleurs, l'activité immobilière pourrait ralentir en 2010 et 2011. On met actuellement la touche finale à plusieurs immeubles dont la construction a été entamée au cours des deux dernières années, mais peu de projets ont été entrepris en 2009, au beau milieu de la crise économique. Par conséquent, il peut s'avérer difficile de répondre à une augmentation soudaine de la demande à court terme. Les investisseurs et promoteurs cherchent certainement à élargir leur portefeuille immobilier dans la région de Montréal, mais puisque les taux plafonds demeurent élevés et qu'il est difficile d'obtenir du financement, on verra probablement peu de nouveaux projets l'année prochaine. Par conséquent, les projets de construction sur mesure demeureront une possibilité intéressante pour certaines entreprises.

En ce qui concerne le marché immobilier d'entreprises de Montréal, les perspectives sont semblables. Les taux d'inoccupation et les loyers demandés continueront vraisemblablement de se stabiliser à mesure que les locataires et les propriétaires évalueront les derniers effets de la crise économique ainsi que le rythme et la force de la reprise.

Mis à part les projets de construction sur mesure, il y a en ce moment très peu de constructions d'immeubles à bureaux au centre-ville de Montréal ou en banlieue, ce qui signifie que l'inventaire actuel ne connaîtra pas de hausse significative dans l'immédiat.

Étant donné que les taux d'inoccupation ont monté et que les loyers demandés sont restés stables ou ont quelque peu baissé, le moment est très propice pour les locataires d'analyser leur portefeuille immobilier en profondeur et de revoir leurs stratégies. Certes, les propriétaires d'immeubles ne cherchent pas à signer des baux à rabais, mais ils souhaitent conclure des ententes solides avec des locataires d'envergure et, pour y parvenir, ils sont prêts à faire preuve de souplesse dans les négociations. Les locataires souhaitant déménager ou à la recherche de plus grands espaces ont davantage d'occasions de le faire aujourd'hui qu'il y a un an, et probablement plus de possibilités qu'il y en aura dans une année, alors que la reprise économique commencera à se transformer en croissance.

Saisir les occasions actuelles est particulièrement important pour les locataires dont les baux doivent être renouvelés en 2011 et 2012. La possibilité de conclure des ententes très avantageuses est là, mais il est essentiel d'agir au bon moment.



Devencore

Bureau de Montréal

800, boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 900
Montréal (Québec) H3B 1X9
Canada

Personne-ressource

Sylvie Bachand

Directrice, communications
et marketing

Devencore ltée
Courtier immobilier agréé

Tél. : 514 392-1330, poste 225
sbachand@devencorenkf.com

Bureaux de NKF aux États-Unis

Atlanta
Boston
Chicago
Connecticut
Dallas
Detroit
Houston
Long Island
Los Angeles
Miami
Nashville
New Jersey
New York
Orange County
Princeton
Rutherford
San Francisco
San Jose
San Mateo
Washington, D.C.
Westchester

Bureaux internationaux de NKF

Allemagne
Australie
Bahreïn
Belgique
Botswana
Brésil
Cambodge
Canada
Chili
Chine
Espagne
France
Hong Kong
Hongrie
Inde
Indonésie
Irlande
Italie

Kenya
Malaisie
Malawi
Nigeria
Nouvelle-Zélande
Ouganda
Pays-Bas
Pologne
Portugal
République tchèque
Royaume-Uni
Russie
Singapour
Tanzanie
Thaïlande
Ukraine
Zambie
Zimbabwe

Bureaux de NKF Devencore au Canada

- Bureaux régionaux de Devencore
- Emplacements géographiques desservis par Devencore

Nouveaux critères d'analyse

Depuis juillet 2004, les statistiques établies par Devencore à partir de sa base de données tiennent compte de nouveaux critères. Il sera donc délicat de comparer les données publiées aujourd'hui et dans le futur avec celles divulguées dans les études de marché précédentes. Les immeubles qui ne font pas partie de la concurrence sur le marché, par exemple certains immeubles à vocation institutionnelle dont les propriétaires occupent la totalité des locaux, sont dorénavant inclus et les immeubles bas de gamme qui n'exercent pas un attrait suffisant pour influencer d'une manière quelconque sur les tendances du marché demeurent exclus. Les expressions catégorie « A » et catégorie « B » sont utilisées pour classer les immeubles en fonction de critères tels que les services, l'emplacement, l'âge, la technologie immobilière, l'efficacité d'aménagement, l'attrait pour le locataire et les autres caractéristiques qui déterminent le rang dans un marché concurrentiel et les loyers réalisables. Dans le langage immobilier, catégorie « A » qualifie un groupe d'immeubles de bureaux (habituellement construits et/ou rénovés depuis 1990) conçus pour offrir des locaux de première classe à une adresse stratégique. Sont dits de catégorie « B » les immeubles moins récents qui représentaient une adresse de prestige dans le passé et qui sont maintenant déclassés par les nouvelles constructions.

Pour toute reproduction partielle ou totale, la mention de la source fera foi d'autorisation.