



Chairman's message Message du président

In this Issue: Dans ce numéro:

CHAIRMAN'S MESSAGE MESSAGE DU PRÉSIDENT	1
BOMEX® 2009	5
NOVA SCOTIA COMMUNITY COLLEGE WATERFRONT CAMPUS	6
OFFICE MARKET FORECASTS PRÉVISIONS RELATIVES AU MARCHÉ DES BUREAUX	10
2008 BOMA CANADA NATIONAL PARTNERS	14

Ian M. Stewart, Vice President, Property Management, Eastern Canada, GWL Realty Advisors Inc. of Toronto, ON returned for a second term as the 2009 Chairperson of the Building Owners and Managers Association (BOMA) of Canada, representing the Canadian commercial real estate industry.

“I am grateful for the opportunity to continue to work closely with my colleagues from across Canada again this year,” said Mr. Stewart. He welcomed BOMA Canada’s new Directors and Officers, including Secretary/Treasurer Wendy Cardell CPM, General Manager, Cadillac Fairview Corporation, Calgary, AB; Director Peter MacHardy, Vice President, Property Management, Western Canada, GWL Realty Advisors Inc., Calgary, AB; Director Catherine Hallett, Property Management, Canada Life Place, GWL Realty Advisors Inc.,

Ian M. Stewart, vice-président, Gestion immobilière pour l’Est du Canada, GWL Realty Advisors Inc. de Toronto, Ontario revient pour un deuxième mandat en tant que président pour l’année 2009 de la Building Owners and Managers Association (BOMA) of Canada, représentant l’industrie canadienne de l’immobilier commercial.

« Je suis reconnaissant qu’on m’accorde la possibilité de continuer à travailler en étroite collaboration avec bon nombre de collègues de tout le Canada une nouvelle fois cette année. », a déclaré M. Stewart. Il a souhaité la bienvenue aux nouveaux directeurs et représentants de BOMA Canada, dont la secrétaire et trésorière Wendy Cardell, administratrice immobilière accréditée de Calgary en Alberta, au directeur général de Cadillac Fairview Corporation; au directeur Peter MacHardy de Calgary, vice-président, Gestion immo-

Continued on page 2

Regina, SK; Director Sonia Trudel, Executive Director, CBC/ Radio Canada, Real Estate Division, Montreal, PQ; Director Lesley Heieis, General Manager, Waterfront Properties, Cadillac Fairview Corporation, Vancouver, BC; and Director Pat Galipeau, Regional Manager, Asset & Facilities Management/Atlantic Region, Public Works and Government Services Canada, Halifax, NS.

Returning Board members for 2009 include Vice Chair Michael Miceli FRI, DCS, Toronto, ON; President Diana Osler Zortea, BOMA Canada, Toronto, ON; CSO Chair Dean Karakasis, Executive Director BOMA Ottawa, Ottawa, ON; Director Sue Ziemski RPA, FMA, CREIT Management, Winnipeg, MB; Director David Judge, Humford Management Inc., Edmonton, AB;

Director Giselle Gagnon, CPM, Bentall Capital, Toronto, ON; Director Ian Fisher, Osgoode Properties, Ottawa, ON; Director Tim Doherty, Fortis Properties, Moncton, NB; and Director Kim Saunders, GE Real Estate, St. John's, NF.

"I would also like to express my gratitude to BOMA's retiring Officers and Directors, all of whom have served our organization with tremendous diligence and dedication," added Mr. Stewart.

Retirees include Cheryl Gray (Secretary/Treasurer), Bentall LP, Toronto, ON; Tom Sullivan, GWL Realty Advisors Inc., Calgary, AB; Nadim Hanna, SITQ, Montreal, PQ; Marlene Portras, Colliers International, Regina, SK; Jon Wellman, Bentall Real Estate Services, Vancouver, BC; Emmitt Kelly, Nova Scotia Department of Transportation and Public Works, Halifax, NS and Ken Loepky (Past President) Innovation Place, Regina, SK. These individuals will be missed for the fellowship, knowledge and expertise they brought to the Board.

The many highlights of 2008 include BOMA Canada's expansion into Newfoundland and New Brunswick, bringing the total number of Canadian Member Associations to eleven. Over the past year, a record number of Canadians signed up for Canadian Member At Large (CMAL) membership with BOMA International, which attests to the value our Locals attribute to the networking and communications opportunities for affiliations with local, national and international interests.

Diana Osler Zortea was appointed as the new President and Chief Staff Officer of BOMA Canada, a move which will enable the organization to capitalize on her many years of experience both with BOMA and throughout the industry at the local, national and international levels.

In an effort to be closer to a larger number of its national members, the BOMA Canada office was relocated to Toronto mid-year and the national governance and bylaws were updated to focus energies and resources more effectively for the benefit of our members and the industry. This will in turn provide for a more strategic vision and a sustainability for the Association. BOMA Canada's upgraded web presence now provides timely information and industry recognition as well as an enhanced profile for partners and sponsors. The quarterly BOMA Canada Report continues



Ian M. Stewart
Chairman, BOMA Canada

bilière pour l'Ouest du Canada, de GWL Realty Advisors Inc; à la directrice Catherine Hallett de Regina en Saskatchewan, Gestion immobilière, Canada Life Place, de GWL Realty Advisors Inc, à la directrice Sonia Trudel de Montréal au Québec, directrice administrative de CBC/ Radio Canada, division de l'immobilier; à la directrice Lesley Heieis de Vancouver, en Colombie-Britannique, directrice générale de Waterfront Properties et Cadillac Fairview Corporation; et au directeur Pat Galipeau de Halifax en Nouvelle-Écosse, gestionnaire régional, Gestion des biens et installations pour la région de l'Atlantique des Travaux publics et Services gouvernementaux du Canada.

Les membres du conseil d'administration qui sont de retour en 2009 sont le vice-président Michael Miceli FRI, DCS de Toronto en Ontario; la présidente Diana Osler Zortea

de Toronto, BOMA Canada; Dean Karakasis le président du CSO d'Ottawa en Ontario, le directeur administratif de BOMA Ottawa; la directrice Sue Ziemski RPA, FMA de Winnipeg au Manitoba, CREIT Management; le directeur David Judge d'Edmonton en Alberta, Humford Management Inc; la directrice Giselle Gagnon, CPM de Toronto, Bentall Capital; le directeur Ian Fisher d'Ottawa, Osgoode Properties; le directeur Tim Doherty de Moncton au Nouveau-Brunswick, Fortis Properties; et la directrice Kim Saunders de St. John's à Terre-Neuve, GE Real Estate.

« J'aimerais également exprimer ma gratitude aux directeurs et représentants du BOMA qui prennent leur retraite et qui ont tous servi notre organisation en faisant preuve d'une diligence et d'un dévouement incroyables. », a ajouté M. Stewart. Les personnes retraitées sont : Cheryl Gray (secrétaire/trésorière) de Bentall LP, (Toronto, ON.); Tom Sullivan, GWL Realty Advisors Inc. (Calgary, AB); Nadim Hanna, SITQ (Montréal QC); Marlene Portras, Colliers International (Regina, Sask.); Jon Wellman, Bentall LP (Vancouver, BC); Emmitt Kelly, Nova Scotia Department of Transportation and Public Works (Halifax, NS) et Ken Loepky (ancien président) Innovation Place (Regina, Sask.). Ces personnes nous manqueront pour compagnie, leurs connaissances et l'expertise qu'ils ont apportée au conseil d'administration.

Les nombreux faits saillants de 2008 comprennent l'expansion de BOMA Canada à Terre-Neuve et au Nouveau-Brunswick, ce qui porte à onze le nombre d'associations canadiennes membres. Au cours de la dernière année, un nombre record de Canadiens sont devenus membres du Canadian Member At Large (CMAL) de BOMA International, ce qui témoigne de la valeur de nos attributs locaux concernant les possibilités de réseautage et de communications pour des affiliations à des intérêts locaux, nationaux et internationaux.

Diana Osler Zortea a été nommée nouvelle présidente et chef du personnel de BOMA Canada, une promotion qui permettra à l'organisation de tirer profit de ses nombreuses années d'expérience, tant à BOMA qu'au sein du secteur au niveau régional, national et international. Afin de les rapprocher du plus grand nombre de ses membres nationaux, on a déménagé les bureaux de

to serve as a valued national communications vehicle updating members and industry partners on the latest BOMA Canada activities and upcoming events.

Vancouver was the host city for a very successful BOMEX® 2008, in terms of delegate participation, enhanced educational offerings and top-notch facilities and events. The BOMEX® program also included recognition of our 2008 National Award winners, some of whom may be eligible to compete in the International Awards as part of BOMA International's Annual Convention taking place June 28-30, 2009, in Philadelphia, Pennsylvania. "It is with great pleasure that I congratulate all the 2008 local and national award winners," said Mr. Stewart, adding his recognition of Sue Ziemski, FMA, RPA, as the 2008 recipient of the BOMA Canada Chairman's Award. Ms. Ziemski, a Property Manager with CREIT Management Limited in Winnipeg, Manitoba, as a most deserving recipient of this honour, given her conscientious and dedicated service to both BOMA Manitoba and BOMA Canada.

In October, BOMA Canada's highly acclaimed environmental certification program was transformed from Go Green into BOMA BEST and re-launched nationally. BOMA BEST provides for the full on-line integration of the former Go Green and Go Green Plus certification programs. Like its predecessors, BOMA BEST has been fully endorsed by federal and provincial governments as well as all major national real estate firms. The program's success is demonstrated by such milestones as having over 175 Public Works and Government Services Canada buildings achieve verification by the end of 2008.

BOMA BEST continues to grow, with over 980 buildings certified as of April 2009. Further enhancements will be added to the program, to meet the needs of our industry and provide for new product modules such as Shopping Centre, Industrial & Retail, Multi-Residential and more. The importance of this program is highlighted by the recent appointment of Nada Sutic as Manager, Environmental Practices & Initiatives. In this role, she will manage the environmental sustainability initiatives of the national association including development of additional BOMA BEST assessment modules, best practices programs, communications and stakeholder liaison.

BOMA Canada's ability to deliver programs of value to members and the industry is supported by its National Partner Program (NPP). "It is with great appreciation that I acknowledge and thank each of the 2008 National Partners," noted Mr. Stewart. They are Arcturus Realty Corporation and Read Jones Christoffersen Consulting Engineers (Principal Partners); Bentall Capital, GWL Realty Advisors, ThyssenKrupp Elevator and Cadillac Fairview (Golf Partners); Golder Associates, BlackBerry, Impark, Unicco, and Vinci Park (Supporting Partners); Hallmark Housekeeping Services, Altus InSite, SLR, Cion, Oxford and Energy Profiles Limited (Contributing Partners); and BOMI Canada (Education Partner), Bee-Clean Building Maintenance (Pandemic Planning Partner) and MediaEdge (Media Sponsor).

For 2009, BOMA's plans include the further strengthening of the successful BOMA BEST program, ensuring the future financial sustainability of BOMA Canada, and delivering another successful national conference at BOMEX® 2009 in Montreal, Quebec. "BOMEX® 2009 will involve new multi-level relationships which

BOMA Canada à Toronto à la mi-année, et la gouvernance nationale, ainsi que les règlements ont été mis à jour afin de concentrer les énergies et les ressources de manière plus efficace, au profit de nos membres et de notre secteur. Cette démarche fournira une vision plus stratégique et assurera la pérennité de l'association. La nouvelle présence mise à jour de BOMA Canada sur le Web offre dorénavant des informations en temps opportun, ainsi qu'une reconnaissance de notre secteur et un profil amélioré pour les partenaires et les commanditaires. Le rapport trimestriel de BOMA Canada continue de servir d'outil de communication apprécié en tenant les membres et partenaires du secteur informés des dernières activités et des événements à venir de BOMA Canada.

Vancouver a été la ville-hôte de BOMEX® 2008, qui a connu un franc succès en raison de la participation des délégués et d'une offre accrue de formations, grâce à des installations et à des événements hors pair. Le programme de BOMEX® comprenait également la reconnaissance des gagnants de notre prix national de 2008, dont certains pourraient être admissibles à participer aux prix internationaux dans le cadre du congrès annuel international de BOMA, qui se tiendra du 28 au 30 juin 2009 à Philadelphie, en Pennsylvanie. « C'est avec grand plaisir que je félicite tous ceux qui ont remporté un prix à l'échelle locale et nationale en 2008. », a déclaré M. Stewart en plus de manifester sa reconnaissance à Sue Ziemski, FMA, RPA, récipiendaire 2008 du Prix du président de BOMA Canada. Madame Ziemski, gestionnaire immobilière de CREIT Management Limited à Winnipeg, au Manitoba, est la personne qui mérite le plus cet honneur en raison de ses services consciencieux et dévoués auprès de BOMA Manitoba et BOMA Canada.

En octobre, le programme de certification environnementale très acclamé de BOMA Canada est passé du nom Visez Vert à BOMA BEST et a été relancé à l'échelle nationale. BOMA BEST permet une intégration complète en ligne des anciens programmes de certification Visez Vert et Visez Vert Plus. Comme ses prédécesseurs, BOMA BEST est entièrement approuvé par les gouvernements fédéral et provinciaux, ainsi que par les principales sociétés immobilières nationales. Le succès qu'a remporté le programme se démontre par des étapes clés telles que la vérification de plus de 175 immeubles de Travaux publics et Services gouvernementaux au Canada avant la fin 2008.

BOMA BEST poursuit sa croissance avec plus de 980 immeubles accrédités depuis le avril 2009. D'autres améliorations s'ajouteront au programme afin de répondre aux besoins de notre secteur et d'offrir de nouveaux modules de produits dont, entre autres, des centres commerciaux, des immeubles industriels et des immeubles multirésidentiels. L'importance de ce programme est mise en relief par la nomination de Nada Sutic au poste de directrice, Pratiques et initiatives environnementales. Ses fonctions comprennent la gestion des initiatives de durabilité en matière d'environnement de l'association nationale, notamment l'élaboration de modules d'évaluation supplémentaires de BOMA BEST, de programmes relatifs aux pratiques exemplaires et la liaison avec les intervenants.


La capacité de BOMA Canada à offrir des programmes de valeur à ses membres et à son secteur est soutenue par son Programme de partenariat national (PPN). « C'est avec une gratitude que je reconnais et remercie chacun des partenaires nationaux de 2008 », déclarait M. Stewart. Il s'agit d'Arcturus Realty Corporation et de Read Jones Christoffersen Consulting Engineers (partenaires

will establish a template for the event's viability for years to come," explained Mr. Stewart, noting that everyone in the BOMA Canada organization share the goal of cementing BOMA Canada's position as the nationally and internationally respected voice of the commercial real estate industry.

Education continues to be a prime focus at BOMA Canada as we work with numerous partners to develop strategies for future leaders in the industry. We are currently working with BOMI Canada to provide Canadian content and bilingual text as well as developing a national on-line e-Energy training program for building operators. Also on the educational front, BOMA Canada's Pandemic Planning initiatives will be enhanced this year, with the development of a Pandemic Planning / Emergency Preparedness on-line training and educational program, to serve as a central resource for the industry.

BOMEX® 2009 will take place in glorious Montreal, Quebec, September 22-24, at the Palais de Congress; it will include simultaneously translated education sessions, Plenary and Key Note Speakers and the 2009 National Awards Toby Gala.

BOMA Canada will continue to expand its outreach to industry associations and partners to enhance opportunities and mutual offerings to members, reduce membership overload and financial burdens, and maintain opportunities for all members to be informed and educated on current environment and industry issues. BOMA will also be reviewing and assessing the current National Partnership Program to further enhance the value proposition to generate long term sustainability and value for all partners.

"We made great progress on our objectives and priorities during 2008 and we are looking forward to similar success this year, with achievements which will benefit not just our members but also the industry as a whole," said Mr. Ian M. Stewart. 


principaux); Bentall Capital, GWL Realty Advisors, ThyssenKrupp Elevator et Cadillac Fairview (partenaires de golf); Golder Associates, BlackBerry, Impark, Unicco, et Vinci Park (commanditaires); Hallmark Housekeeping Services, Altus InSite, SLR, Cion, Oxford and Energy Profiles Limited (partenaires de contribution); et BOMI Canada (partenaire en formation), Bee-Clean Building Maintenance (partenaire en planification en cas de pandémie) et MediaEdge (commanditaire média).

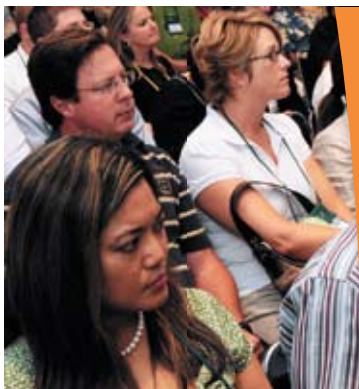
En 2009, les plans de BOMA comprendront le renforcement accru du programme BOMA BESt qui connaît du succès, tout en assurant la future pérennité financière de BOMA Canada, et en présentant une autre conférence nationale réussie lors de BOMEX® 2009, à Montréal au Québec. « BOMEX® 2009 inclura des relations multiniveaux qui serviront à établir un modèle pour assurer la viabilité de l'événement pour les années à venir. », a expliqué M. Stewart en mentionnant que tous les membres de l'organisation BOMA Canada partagent l'objectif d'asseoir la position de BOMA Canada comme la voix reconnue du secteur immobilier national et international.

La formation continue d'être au cœur des préoccupations de BOMA Canada, à mesure que nous travaillons avec de nombreux partenaires à mettre sur pied des stratégies à l'intention des futurs dirigeants du secteur. Nous travaillons présentement de concert avec BOMI Canada afin d'offrir un contenu canadien et des textes bilingues, ainsi qu'à l'élaboration d'un programme de formation en ligne sur l'énergie à l'intention des responsables du fonctionnement des immeubles. Également au chapitre de la formation, les initiatives en matière de planification en cas de pandémie de BOMA Canada feront l'objet d'améliorations cette année et comprendront l'élaboration d'un programme et d'une formation en ligne sur la planification en cas de pandémie et de situations d'urgence, qui servira de ressource centrale pour le secteur.

BOMEX® 2009 se tiendra dans la magnifique ville de Montréal au Québec, du 22 au 24 septembre au Palais des Congrès; l'événement comprendra des séances de formation traduites en simultané, une plénière avec des conférenciers-présentateurs ainsi que le Gala des prix nationaux Toby de 2009.

BOMA Canada continuera d'élargir sa portée auprès des associations et partenaires du secteur afin d'améliorer les possibilités et les offres mutuelles aux membres, de réduire les cotisations et les dettes, en plus de maintenir des occasions pour l'ensemble des membres de demeurer informés et formés sur les problèmes actuels touchant le secteur et l'environnement. BOMA procédera également à un examen et à une évaluation du Programme national de partenariat actuel afin d'améliorer encore davantage la proposition de valeur qui permettra une durabilité à long terme et une valeur pour l'ensemble des partenaires.

« Nous avons réalisé de grands progrès quant à nos objectifs et priorités au cours de 2008 et nous espérons obtenir un succès semblable cette année, avec des réalisations qui profiteront non seulement à nos membres, mais également au secteur dans son ensemble. », a déclaré M. Ian M. Stewart. 



BOMA International Conference & The Office Building Show

June 28-30, 2009 | Pennsylvania Convention Center | Philadelphia, PA

BOMA & BUILDINGS
www.bomaconvention.org





Building Owners and Managers
Association of Canada

MONTRÉAL, QUEBEC
MONTREAL CONVENTION CENTRE
September 22 – 24, 2009

BOMEX[®]

BOMA CANADA'S NATIONAL
CONFERENCE & EXHIBITION

800 PARTICIPANTS

90 EXHIBITORS

30 PRESENTATIONS ON
SUCH TOPICS AS:

- The Economy and the Environment
- Impact of the Economy on the Real Estate Industry
- Top Ten Technologies
- Energy Efficiency
- Best Management Practices

Come live the
Montréal
experience

www.bomex.ca

BOMEX[®] is a registered trademark owned by BOMA Calgary and is used under licence

Nova Scotia Community College Waterfront Campus



BOMA BEST Level 4, Targeting LEED-NC Silver

Address: 80 Mawiomi Place, Dartmouth, Nova Scotia

Use: Multi-program community college campus.

Size: 287,000 square feet. 5 stories.

Average occupancy: 2100 people. Open 18 hours per day.

Built: 2007, targeting LEED-NC Silver

Certified: BOMA BEST Level 4

OVERVIEW

The Waterfront Campus of Nova Scotia Community College opened in 2007, and was designed and built as a green building. This green building is operated in a very green way, including continuous energy and indoor air quality monitoring, a recycling program that includes electronic waste, and a composting program. Targeting LEED-NC Silver for its construction, the facility's management is delighted to have a top performer as the base building, and is using BOMA BEST to ensure that it stays that way.

NSCC's Waterfront Campus achieved the highest BOMA BEST score to date in Canada with a 93%. It is also a first in the Atlantic region in many ways – the first BOMA BEST Level 4 in Atlantic Canada, and the first BOMA BEST certification for a post-secondary institution in Atlantic Canada. The NSCC Waterfront Campus was certified by BOMA Nova Scotia in March 2009.

BOMA BEST DE NIVEAU 4, VISANT : LEED-NC ARGENT

Adresse : 80 Mawiomi Place, Dartmouth, Nova Scotia.

Utilisation : Campus multi-programme du collège communautaire.

Dimension : 287 000 pieds carrés. 5 étages.

Occupation moyenne : 2 100 personnes. Ouvert 18 heures par jour.

Construit : en 2007, visant : LEED-NC Argent.

Certification : BOMA BEST de niveau 4

APERÇU

Le Waterfront Campus of Nova Scotia Community College a été inauguré en 2007 et a été conçu et construit comme un bâtiment écologique. Ce bâtiment écologique fonctionne dans le plus grand respect de l'environnement grâce au contrôle continu de la consommation d'énergie et de la qualité de l'air ambiant et à un programme de recyclage qui comprend un système informatisé de gestion des déchets et un programme de compostage. Le bâtiment vise la cote LEED-NC Argent pour sa construction, et les responsables de la gestion des installations sont enchantés que le bâtiment ait remporté la palme en tant que bâtiment de base et fait appel au programme BOMA BEST pour assurer que le bâtiment maintienne ce statut.

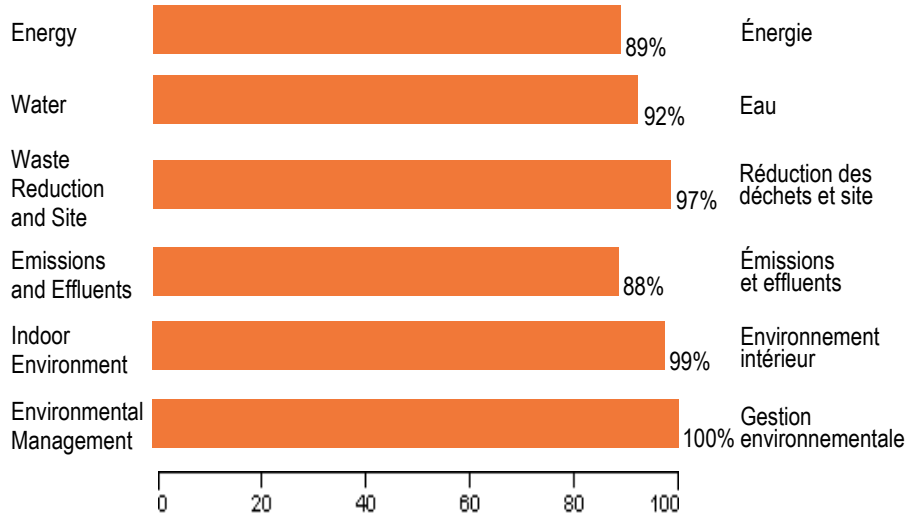
Le Waterfront Campus du NSCC a obtenu la notation la plus élevée du programme BOMA BEST à ce jour, soit 93 %. Il s'agit également d'une première dans la région de l'Atlantique et sous plusieurs aspects; notamment le premier niveau 4 de BOMA BEST dans le Canada Atlantique et la première certification BOMA BEST pour un établissement postsecondaire dans le Canada Atlantique. Le Waterfront Campus du NSCC a été certifié par BOMA en Nouvelle-Écosse en mars 2009.

Overall BOMA BESt Results

- BOMA BESt score: 93%.
- Consumed 4,295,700kWh electricity and 10,560 pounds of steam in 2008 resulting in energy performance of 14.98kWh/sqft/yr.
- GHG emissions were 3935 tonnes.

RÉSULTATS GLOBAUX BOMA BESt

- Notation BOMA BESt : 93 %.
- Consommation de 4 295 700 kWh d'électricité et de 10 560 livres de vapeur en 2008, entraînant un rendement énergétique de 14,98 kWh/pi ca/an.
- Les émissions de GES ont atteint 3 935 tonnes.



ENERGY FEATURES

A range of innovative features coupled with a state-of-the-art control system, make the NSCC’s Waterfront Campus energy efficient.

An innovative heating system uses steam from the neighbouring Dartmouth General Hospital to heat the campus via a heat pump system of 350 heat pumps and heat rejection loop. Using the control system, heat is transferred from areas that do not need it to areas that do, such as the domestic hot water system or the in-floor radiant heating systems in 87,000 square feet of corridors and common space. The building also captures solar heat from the five-storey curtain wall, and injects it into the heat pump system.

The elevators are belt-driven using long-lasting belts. The passenger and freight elevators use 27 and 33 runtime amps respectively.

Everyone is encouraged to take the stairs!

CARACTÉRISTIQUES ÉNERGÉTIQUES

Une variété de caractéristiques novatrices combinées à un système de contrôle de pointe assurent l'efficacité énergétique du Waterfront Campus du NSCC.

Un système de chauffage novateur utilise la vapeur du Dartmouth General Hospital situé à proximité pour chauffer le campus au moyen d'un système composé de 350 thermopompes et d'un circuit en boucle de rejet de la chaleur. À l'aide du système de contrôle, la chaleur est transmise à partir des zones qui n'ont pas besoin d'être chauffées vers les zones qui ont besoin de l'être, comme pour le système d'eau chaude intérieure ou les systèmes de planchers chauffants dans les 87 000 pieds carrés de couloirs et d'espaces communs. Le bâtiment capte aussi l'énergie solaire du mur rideau de cinq étages et la diffuse dans le système de chauffage à thermopompes.

Les ascenseurs sont entraînés par des courroies à haute longévité. Les ascenseurs et les monte-charge utilisent respectivement 27 et 33 ampères.

Tous les occupants sont encouragés à emprunter les escaliers!

WATER

Water is reduced through good design and efficient plumbing fixtures. The natural landscaping on the 25 acre site requires no irrigation and very minimal maintenance.

Plumbing fixtures include dual-flush toilets, waterless urinals, and low-flow faucets.

EAU

La consommation d'eau est réduite grâce à une bonne conception et à des appareils de plomberie efficaces. L'aménagement paysager naturel du site de 25 acres ne nécessite aucune irrigation et un entretien minime.

Les sanitaires comprennent des toilettes à double chasse, des urinoirs sans eau et des robinets à faible débit.

Wastewater goes into a holding tank on-site before going to the city's main line. A contractor on site in 2008 to replace an electrical contact in the lift pump for the tank was astonished at the low water usage- he found the run-time counter on the pump showed that the building is using only about 1/3 of the water expected for a building of this size and occupancy.

Les eaux usées sont conservées dans un bassin de décantation avant d'être acheminées dans l'égout principal de la municipalité. En 2008, un entrepreneur venu remplacer un contact électrique dans la pompe de reprise a été étonné de la faible consommation d'eau; il a constaté que le compteur de la pompe indiquait que le bâtiment n'utilisait seulement que le tiers environ de l'eau habituellement consommée par un bâtiment de cette dimension et avec un tel taux d'occupation.

WASTE

NSCC's Waterfront campus has a pack-in and pack-out procedure for classrooms. The only material that can be disposed of in classrooms is recyclable paper; no garbage. Even hand towels are composted. Waste depots on each floor allow occupants to dispose of organics, recyclables, garbage, plastics. Facilities management saw the program work really well after they took their own photos of the most common products from the cafeteria to customize the signage. The diversion rate is now 76%.

EMISSIONS AND EFFLUENTS

With the Waterfront Campus' location right on the Halifax Harbour, managing stormwater runoff is important. The natural landscape of the property lets rainwater absorb into the soil. A small settling pond and earthen berms help to reduce the run-off flow, while stormwater interceptors in the parking lot prevent contaminants from entering the storm sewers.

INDOOR ENVIRONMENT

Originally fitted out with low-emission interior carpets, adhesives, sealants, and paints, facility management continues this practice, using all VOC-free materials. They also maintain humidification at the standard 30% for occupant comfort, but the control system allows them to reduce how much steam humidification they use by monitoring humidity continuously. Management has found that the input can often be lowered to 24% to achieve the 30% required. Air quality is controlled in a similar way with continuous CO2 sensors and fresh air intake.

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT

NSCC's Waterfront Campus has an Environmental Committee made up of students, staff and faculty that meets monthly, to discuss issues and comes up with new initiatives. They have the ability to post information and messages to the desktop wallpaper of the 100 public computers in the Learning Commons of the campus.

At the beginning of each semester, facilities staff go into each and every classroom to inform new and returning students and faculty about the building, and its environmental programs and initiatives.

Another exciting initiative being led by the facility manager is converting three mechanical rooms into classrooms so that students in technical and building programs can learn see how the building works and learn about the technologies implemented here.

Students and staff at the NSCC Waterfront Campus are all excited and enthusiastic about their environmentally friendly building, its pending LEED certification and its new BOMA BEST Level 4 certification.



DÉCHETS

Le Waterfront campus du NSCC a adopté une procédure de emballage dans les salles de classe. La seule matière qui peut être jetée en classe est le papier recyclable; aucun déchet n'est permis. Même les essuie-mains sont compostés. Des dépôts d'ordures sont installés à chaque étage pour permettre aux occupants de jeter leurs déchets biodégradables et recyclables, leurs rebuts et le plastique. Les responsables de la gestion des installations ont constaté que le programme fonctionne à merveille après avoir pris leurs propres photos des produits les plus courants dans la cafétéria afin de personnaliser les panneaux. Le taux de détournement des déchets est maintenant de 76 %.

ÉMISSIONS ET EFFLUENTS

Puisque le Waterfront Campus est situé directement dans le port d'Halifax, la gestion de l'écoulement des eaux de ruissellement est importante. L'aménagement paysager naturel de la propriété permet l'absorption de l'eau de pluie par le sol. Un petit bassin de dépôt et des talus aident à réduire le flux du ruissellement, tandis que les intercepteurs d'eaux de ruissellement du stationnement empêchent les contaminants d'entrer dans les égouts pluviaux.

ENVIRONNEMENT INTÉRIEUR

Le bâtiment a été décoré avec des tapis intérieurs, des adhésifs, des scellements et des peintures à faibles émissions, et les membres de la direction de l'installation maintiennent cette pratique en utilisant des matériaux exempts de COV. Ils maintiennent également le taux d'humidité relative à 30 % pour le confort des occupants, mais le système de contrôle leur permet de réduire la quantité de vapeur d'humidification utilisée en contrôlant l'humidité de manière constante. La direction a constaté que le taux d'humidité relative de l'air entrant peut souvent être diminué à 24 % pour obtenir les 30 % requis. La qualité de l'air est contrôlée de manière semblable grâce à des capteurs de CO2 en continu et à des prises d'air frais.

GESTION ENVIRONNEMENTALE

Le Waterfront Campus du NSCC dispose d'un conseil pour l'environnement composé d'étudiants, de membres du personnel et de la faculté qui se réunit tous les mois afin de discuter des problèmes et d'y trouver des solutions. Ces personnes ont la possibilité d'afficher de l'information et des messages sur le papier peint des 100 ordinateurs publics situés dans les lieux d'apprentissage communs du campus.

Au début de chaque semaine, le personnel des installations visite chaque salle de classe pour renseigner les nouveaux et anciens étudiants et le personnel de la faculté au sujet du bâtiment, des programmes et des initiatives en matière d'environnement.

Une autre initiative intéressante menée par la direction de l'installation est la conversion de trois salles d'appareils mécaniques afin que les étudiants et des programmes techniques et de construction puissent apprendre comment fonctionne le bâtiment et comment la technologie y a été mise en œuvre.

Les étudiants et le personnel du NSCC Waterfront Campus sont très stimulés et enthousiasmés par leur bâtiment écologique, en attente de la certification LEED et de sa nouvelle certification BOMA BEST de niveau 4.





Association des propriétaires
et gestionnaires d'immeubles
du Canada

MONTRÉAL, QUÉBEC
PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL
22 – 24 septembre 2009

BOMEX[®]

CONFÉRENCE ET EXPOSITION
NATIONALE DE BOMA CANADA

800 PARTICIPANTS

90 EXPOSANTS

30 CONFÉRENCES
SUR DES SUJETS TELS QUE :

- L'environnement et le contexte économique
- Impact du contexte économique sur l'industrie de l'immobilier
- Les "Top Ten" en technologie
- Efficacité énergétique
- Les meilleures pratiques de gestion

Vivez l'expérience
Montréal

www.bomex.ca

BOMEX[®] est une marque déposée propriété de BOMA Calgary et utilisée sous licence

Office Market Forecasts: True or False?

Separating Fact from Fiction in Canada's Office Markets

The continuing economic downturn has generated many doom and gloom forecasts, and Canada's major downtown office markets has not been immune from grim forecasts.

Recent reports of dramatic increases in the amount of sublet available space in Vancouver, Calgary and Toronto may not tell the whole story, and without historical context may, in fact, be misleading.

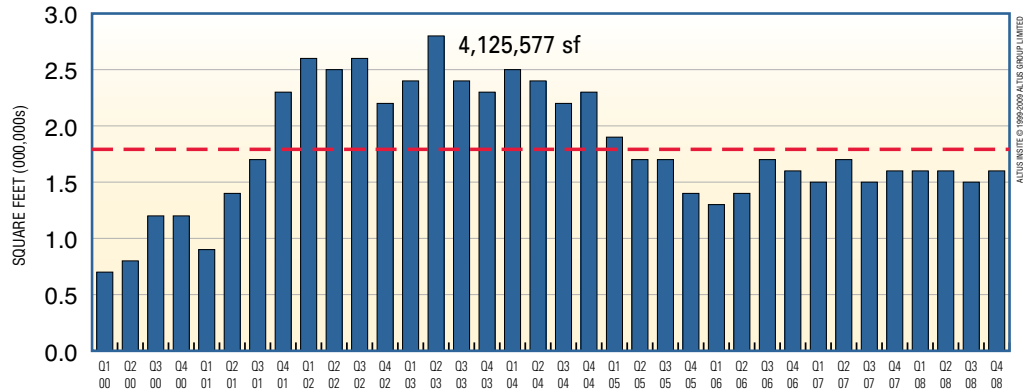
SUBLET SPACE SOARING?

In Calgary, the amount of sublet space across the city has increased by over 500,000 sf since the beginning of the year and now stands at around 1.1 million sf. However, this is almost exactly the same amount of sublet space that was available in late 2004, immediately prior to the beginning of three years of space absorption that began to reverse as new supply began to be completed. It should also be noted that current sublet levels are well below the historic average.

Vancouver has seen a similar, but less dramatic, shift from sublet rates which hovered around 2% in 2004, shrank to virtually zero in 2007 and now approach the levels of late 2004. A lack of significant new supply, especially in the downtown market, is a major factor in softening the impact of reduced demand.

On the surface, it may seem that the amount of sublet in

Toronto Sublet Available Trend
SINCE Q1 2000



Toronto is rising more slowly, but Canada's largest office market has historically had higher levels of sublet, with the rate over the past five years ranging from 1.5% to 2.5%. Even with a relatively large increase since the beginning of the year, sublet now stands at around 2.0%. This is close to the historic average, but well below the peak of almost 3.0% in 2003.

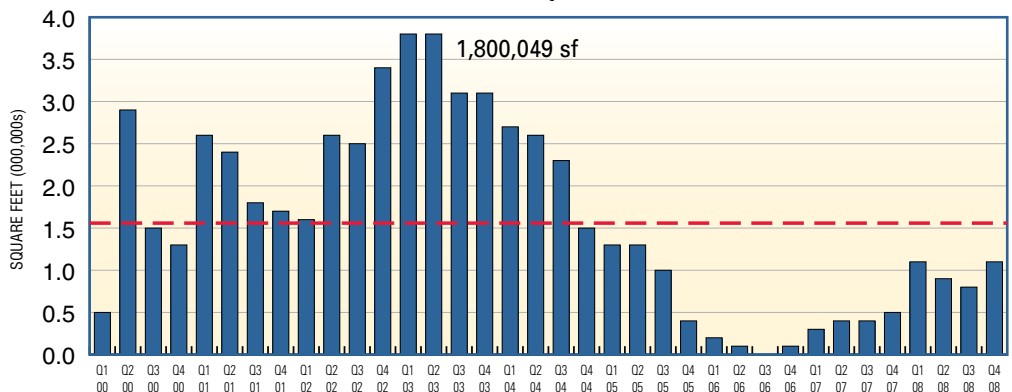
TOO MUCH NEW SUPPLY?

Both Toronto and Calgary currently have relatively large amounts of new supply underway, with a total of almost 14 million sf currently under construction (see table opposite). At the time many of these new projects were announced, new supply in both markets had been moderate and the outlook for demand was positive. Put into perspective, the amount of new supply in Calgary for the five year period starting in 2007 is about half of the amount that was added during the prior cyclical peak between 1979 and 1983.

In Toronto, the difference is even more dramatic, with the amount of space in the same five year period beginning in 2007 being equal to less than 25% of the total space added to the Toronto market during the prior cyclical peak between 1988 and 1992.

This is not to say that Calgary and Toronto

Calgary Sublet Available Trend
SINCE Q1 2000



Prévisions relatives au marché des bureaux : vrai ou faux?

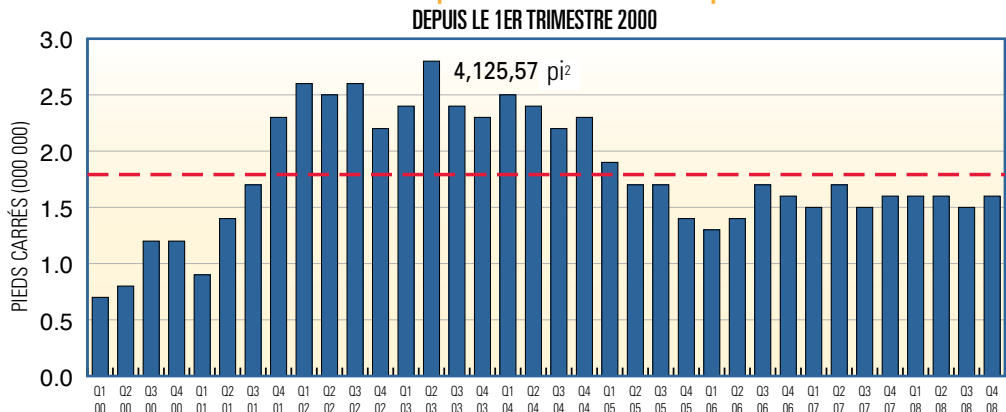
Distinction entre les faits et la fiction sur le marché canadien des bureaux

Le ralentissement économique qui se poursuit a généré bien des prévisions pessimistes, et les principaux marchés de bureaux du centre-ville du Canada n'ont pas été à l'abri de telles prévisions. De récents rapports faisant état d'augmentations substantielles dans les espaces en sous-location disponibles à Vancouver, Calgary et Toronto ne sont pas représentatifs de la situation d'ensemble, et sans contexte historique, ces rapports peuvent, en fait, s'avérer trompeurs.

FORTE HAUSSE DES ESPACES EN SOUS-LOCATION?

À Calgary, la quantité d'espaces en sous-location dans la ville a augmenté de plus de 500 000 pieds carrés depuis le début de l'année et atteint maintenant environ 1,1 million de pieds carrés. Toutefois, il s'agit presque exactement de la même quantité d'espaces en sous-location disponibles à la fin de 2004, soit immédiatement avant le début des trois années d'occupation d'espace qui ont commencé à connaître un renversement, à mesure que de nouveaux espaces ont été terminés. Il est également à noter que les niveaux actuels d'espaces en sous-location se situent bien en dessous de la moyenne historique. Vancouver a connu une situation semblable, quoique moins importante, au chapitre du changement des taux de sous-location, lesquels se sont maintenus aux alentours de 2 % en 2004, ont diminué à presque zéro en 2007, et approchent maintenant les niveaux de la fin de 2004. L'important manque de nouveaux espaces, particulièrement dans le marché du centre-ville, constitue un facteur important dans l'atténuation de l'incidence de la diminution de la demande. De prime abord, il peut sembler que la quantité d'espaces

Tendance en matière d'espaces en sous-location disponibles à Toronto

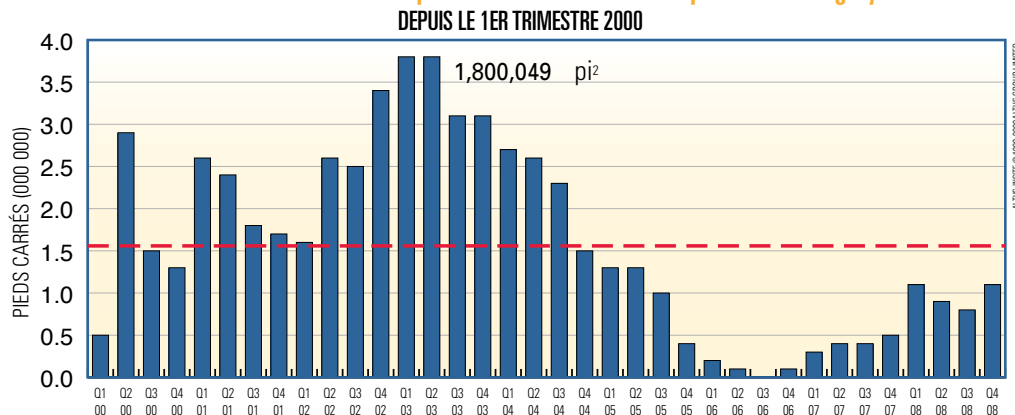


en sous-location à Toronto augmente à un rythme plus lent, mais le plus important marché de bureaux au Canada a connu à travers l'histoire des niveaux de sous-location plus élevés, allant de 1,5 % à 2,5 % au cours des cinq dernières années. Même en tenant compte d'une augmentation relativement importante depuis le début de l'année, le taux d'espaces en sous-location se situe actuellement à environ 2,0 %. Ce taux est proche de la moyenne historique, mais bien inférieur au pic de près de 3,0 % enregistré en 2003.

TROP DE NOUVEAUX ESPACES?

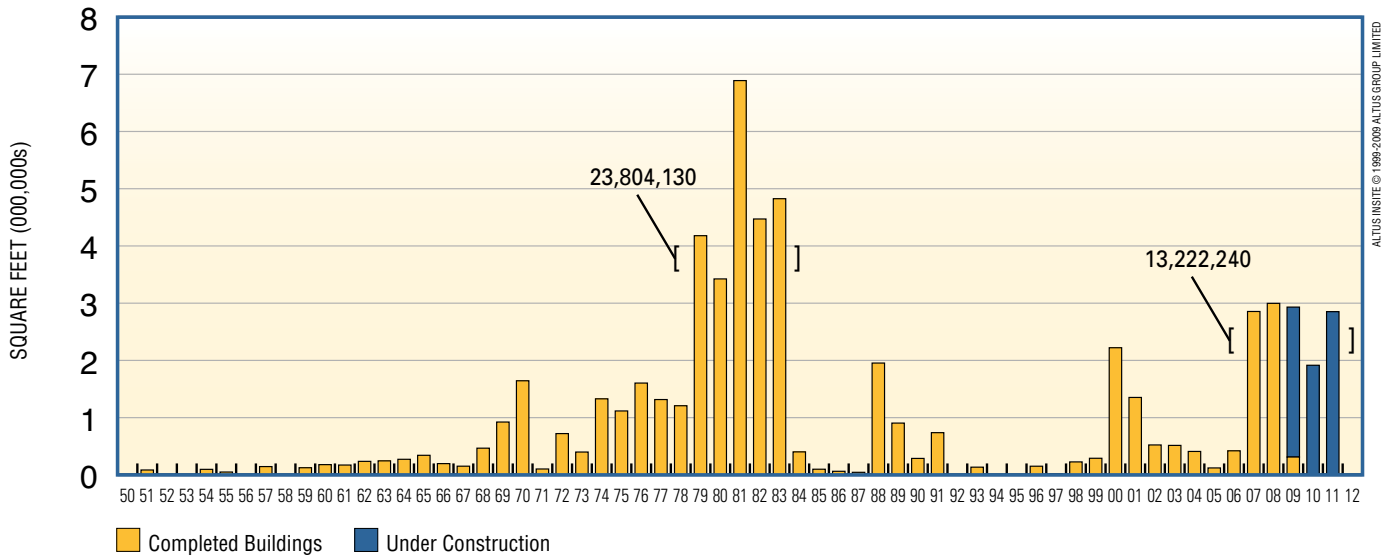
Toronto et Calgary connaissent actuellement des quantités relativement importantes de nouveaux espaces en cours de réalisation, avec un total d'environ 14 millions de pieds carrés actuellement en construction. Au moment où bon nombre de ces nouveaux projets ont été annoncés, la quantité de nouveaux espaces sur les deux marchés était raisonnable et les prévisions concernant la demande étaient positives. Lorsqu'on la met en perspective, la quantité de nouveaux espaces à Calgary pour la période débutant en 2007 est d'environ la moitié de la quantité ajoutée pendant le pic cyclique précédent, entre 1979 et 1983. À Toronto, la différence est encore plus remarquable puisque la quantité d'espaces au cours de la même période de cinq ans ayant commencé au début de 2007 se chiffre à 25 % du total des espaces ajoutés au marché de Toronto durant la période précédant le sommet cyclique, soit entre 1988 et 1992. Cela ne veut pas dire que Calgary et Toronto

Tendance relative aux espaces en sous-location disponibles à Calgary



Calgary Completions

1950-2012



ALTUS INSITE © 1999-2009 ALTUS GROUP LIMITED

will be immune from downward pressure on rents and an increased focus by tenants on reducing operating expenses in a recovering economy.

What is very likely is that the new towers in both cities will be leased up at the expense of existing stock and that each market and sub-market has its own story and dynamics, with the winners and losers yet to be determined.

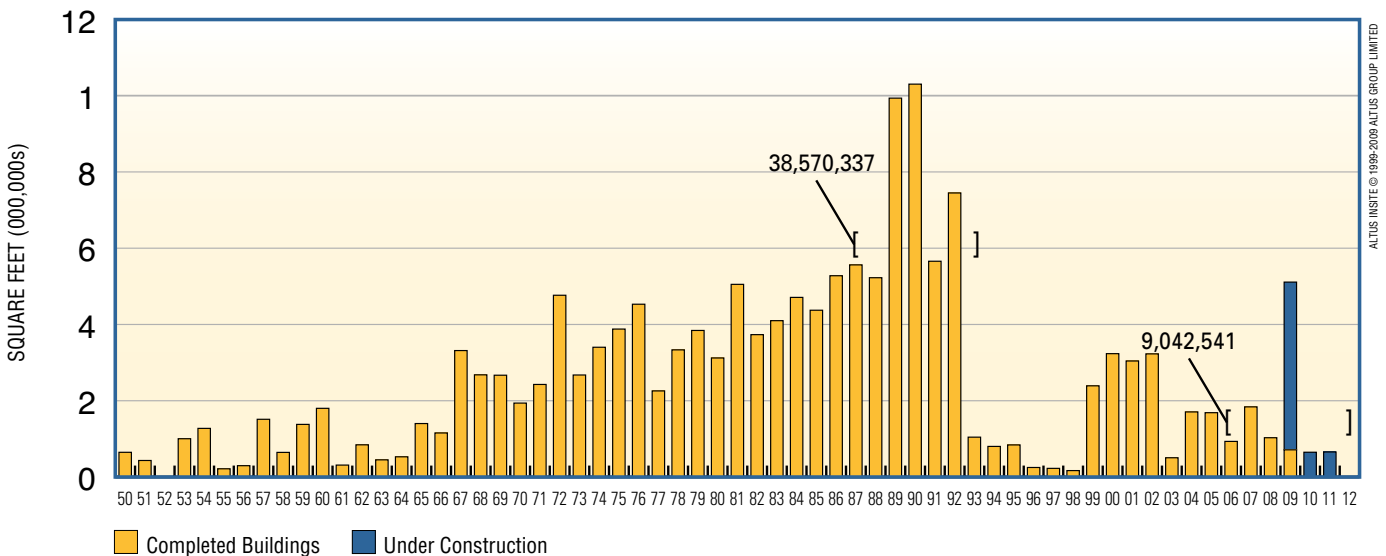
Altus InSite's mission is to accelerate the differentiation of commercial real estate offerings and services by establishing credible criteria and processes that identify, measure, improve, recognize and reward the performance of buildings, owners, managers, occupants and their advisors, suppliers and service providers. For more information, please visit altusinsite.com.

NEW SUPPLY SNAPSHOT

	Total Under Construction Area (sf)	Pre-Leased Area (sf)	Total Available Area (sf)
Toronto	6,431,047	4,103,552	2,327,495
Calgary	7,387,240	4,385,511	3,001,729

Toronto Completions

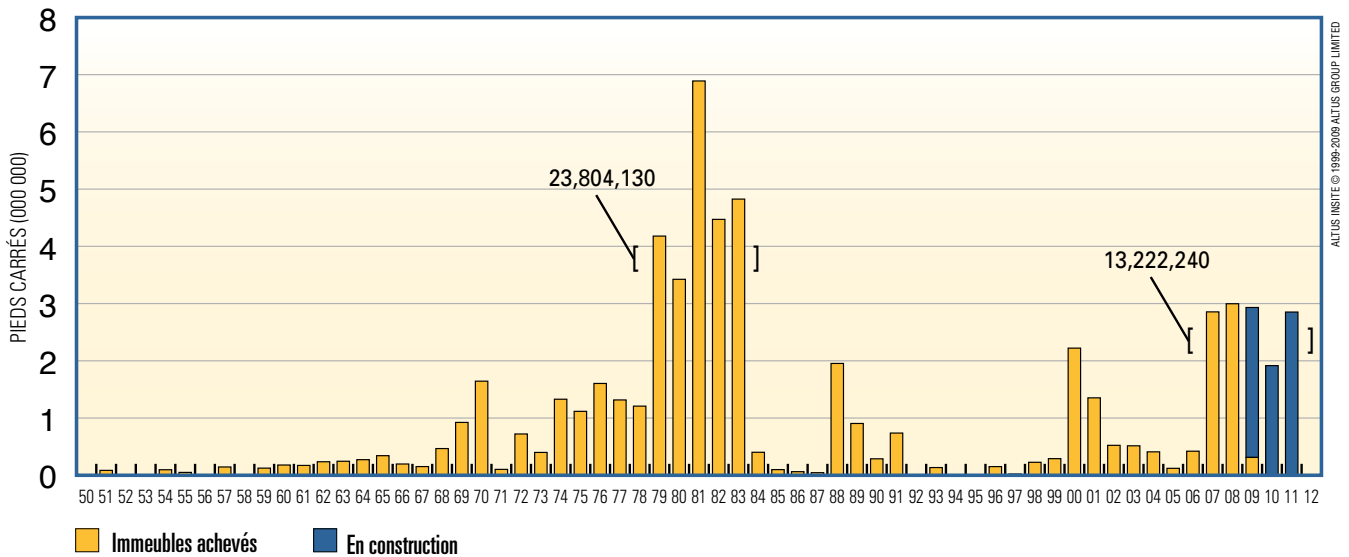
1950-2012



ALTUS INSITE © 1999-2009 ALTUS GROUP LIMITED

Projets achevés à Calgary

1950 à 2012



seront à l'abri de la pression de la baisse sur les loyers ainsi qu'à une concentration accrue des locataires sur la réduction des frais d'exploitation dans un contexte économique de reprise. Il est très probable que les nouvelles tours des deux villes seront louées au détriment des espaces existants, que chacun des marchés et sous-marchés aient leur propre histoire et dynamique et que les gagnants et les perdants resteront à déterminer.

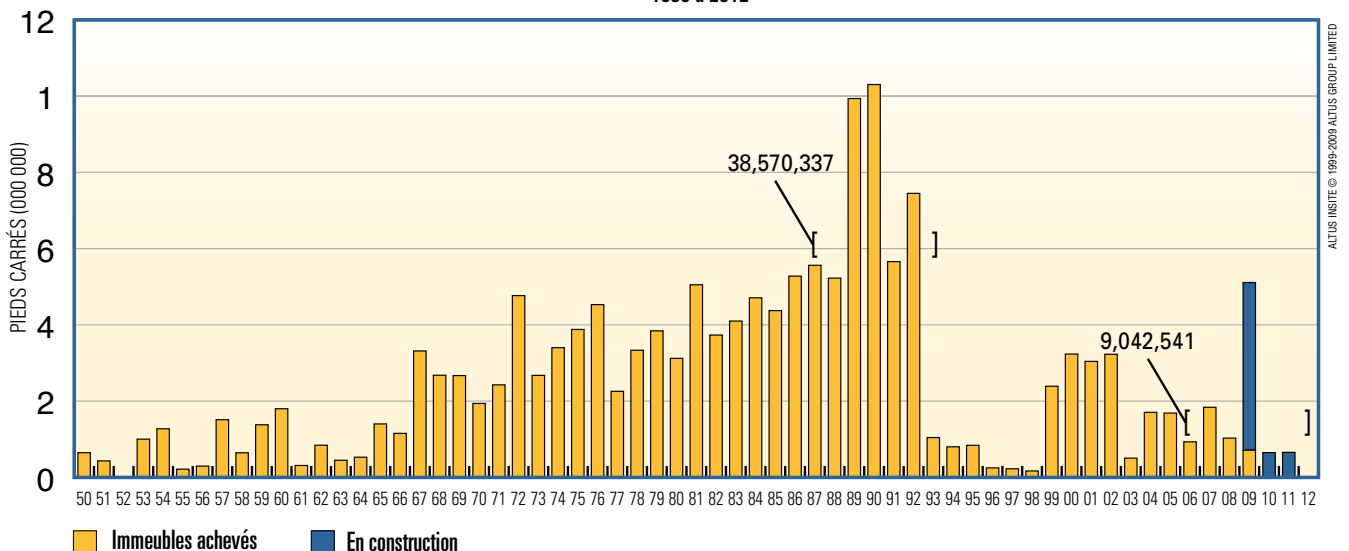
Le mandat d'Altus InSite consiste à accélérer la différence entre les offres et services en immobilier commercial en établissant des critères crédibles et des processus qui cerneront et reconnaîtront le rendement des immeubles, propriétaires, gestionnaires, occupants et conseillers, fournisseurs et prestataires de services. Pour de plus amples informations, veuillez visiter altusinsite.com.

APERÇU DES NOUVEAUX ESPACES

	Superficie totale en construction (pi ²)	Superficie en location préalable (pi ²)	Superficie totale disponible (pi ²)
Toronto	6 431 047	4 103 552	2 327 495
Calgary	7 387 240	4 385 511	3 001 729

Projets achevés à Toronto

1950 à 2012





BOMA Canada wishes to acknowledge and thank our 2008 National Partners

PRINCIPAL



GOLF



SUPPORTING



CONTRIBUTING



EDUCATION



PANDEMIC PLANNING



MEDIA SPONSOR



If you would like information on becoming a 2009 BOMEX® Sponsor, please contact:
Diana Osler Zortea at doslerzortea@bomacanada.ca or 416-214-1912