



BOMA Norme
BEST[®] environnementale
de l'immobilier

Programme de portefeuille

BOMA BEST[®] :

Programme de certification continue pour :

Bureaux

Centres commerciaux fermés

Commerces de détail ouverts

Immeubles industriels légers

Immeubles à logements multiples

Immeubles Universels



1.	À propos de BOMA BEST®	3
2.	Évaluation de la gestion et de la performance environnementales	3
3.	Programme de portefeuille : certification continue	4
4.	Admissibilité	4
5.	Processus de demande.....	6
6.	Processus d'évaluation	7
7.	Processus de vérification – taille des échantillons.....	8
a.	Exemple – Commerces de détail en plein air et immeubles industriels légers	9
b.	Exemple – Bureaux, centres commerciaux intérieurs et immeubles à logements multiples	9
c.	Exemple – portefeuilles mixtes.....	10
8.	Processus de vérification – vérifications sur place.....	11
9.	Processus de certification	12
10.	Programme continu de certification.....	12
11.	Tarification.....	13
12.	Éléments supplémentaires.....	14



1. À propos de BOMA BEST®

BOMA BEST® est le programme d'évaluation et de certification des immeubles existants le plus important au Canada. Ce programme unique a été conçu par l'industrie pour l'industrie, afin de fournir aux propriétaires et aux gestionnaires un cadre uniforme pour l'évaluation de la gestion et de la performance environnementales des immeubles existants de toutes les tailles. Le programme BOMA BEST® a pour but de fournir à notre secteur d'activité des moyens d'améliorer le rendement énergétique et environnemental de tous les immeubles.

La certification BOMA BEST® reconnaît l'excellence en gestion et en performance énergétiques et environnementales dans l'immobilier commercial. Le programme est géré par la BOMA Canada et est offert en collaboration avec les onze associations BOMA locales du Canada : BOMA BC, BOMA Calgary, BOMA Edmonton, BOMA Regina, BOMA Manitoba, BOMA Toronto, BOMA Ottawa, BOMA Québec, BOMA Nouveau Brunswick et Île du Prince Édouard, BOMA Nouvelle Écosse, BOMA Terre Neuve et Labrador.

2. Évaluation de la gestion et de la performance environnementales

L'un des objectifs au cœur du programme BOMA BEST® consiste à faciliter l'amélioration continue des activités et de l'entretien des immeubles grâce à un questionnaire ou une évaluation fondée sur une enquête.

Cette enquête fournit un cadre uniforme qui permet aux propriétaires, aux administrateurs et aux opérateurs d'immeubles d'évaluer d'un œil critique dix domaines clés de la performance et de la gestion environnementales :

- Énergie;
- Eau;
- Qualité de l'air;
- Confort;
- Santé et bien-être;
- Approvisionnement;
- Services d'entretien;
- Matières résiduelles;
- Site; et
- Engagement des parties prenantes.



3. Programme de portefeuille : certification continue

Le volet Programme de portefeuille a été conçu pour fournir une méthode économique, mais rigoureuse, d'obtenir tous les niveaux de la certification continue BOMA BEST® pour portefeuilles immobiliers.

Voici les avantages du programme :

- Certification continue sans date d'expiration tant que les exigences du programme sont satisfaites;
- Frais annuels d'adhésion au programme permettant un meilleur suivi des dépenses au niveau des propriétés;
- Possibilité d'ajouter ou d'enlever des propriétés du portefeuille en raison d'acquisitions, de ventes ou de changements de société de gestion.
- Programme annuel de vérification fondé sur les exigences de la norme ISO 17021-1:2015 <http://www.iso.org/iso/home.html> et de la norme IAF MD1:2007 http://www.iaf.nu/upFiles/IAFMD12007_Certification_of_Multiple_Sites_Issue1_v3Pub5.pdf.
- Des propriétés de différentes régions géographiques du Canada peuvent être incluses;
- Les propriétés appartenant aux catégories suivantes peuvent être incluses :
 - Bureaux
 - Centres commerciaux intérieurs
 - Commerces de détail en plein air
 - Immeubles industriels légers
 - Immeubles à logements multiples
 - Immeubles universels

4. Admissibilité

Le programme de portefeuille a été conçu pour tirer parti du contrôle et de la vérification centralisés de la documentation. Ainsi, voici les règles générales d'admissibilité :

- a) Le portefeuille doit être exploité en respectant des politiques communes et les documents afférents;
- b) Les propriétés inscrites au programme doivent satisfaire aux critères des [Meilleures pratiques BEST 3.0](#) ou [Meilleures pratiques BEST V2](#) (dépend de la version utilisée).
- c) Les politiques et les documents associés doivent être mis à disposition pour une vérification et un examen centralisé de la part de BOMA Canada.

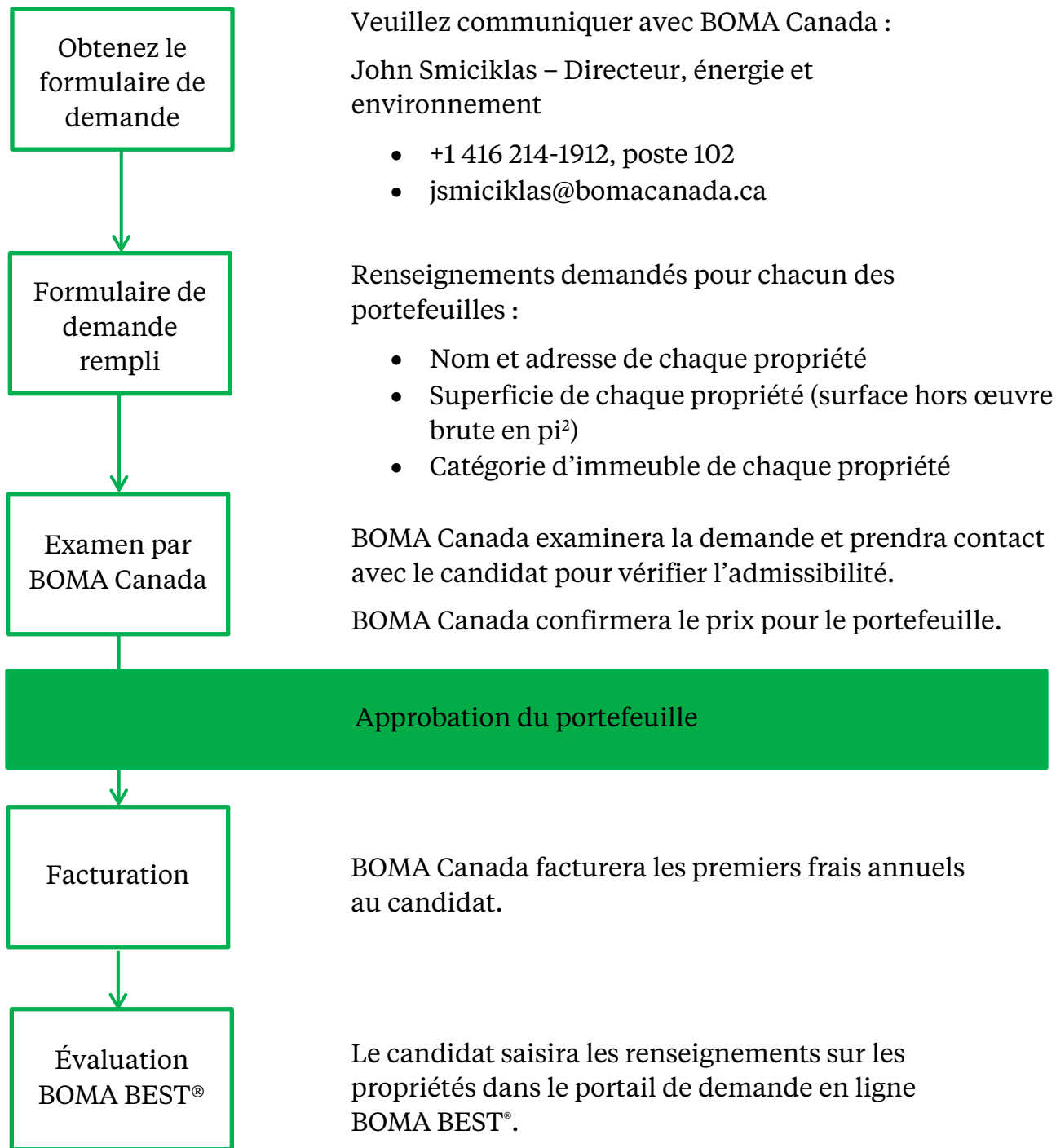


- d) Une taille minimale de portefeuille pourrait être exigée, selon les catégories d'immeubles. Les détails sont disponibles auprès de BOMA Canada.

BOMA Canada examinera chaque portefeuille pour en déterminer l'admissibilité finale.



5. Processus de demande





6. Processus d'évaluation



BOMA Canada examinera et approuvera les politiques communes et la documentation de l'ensemble du portefeuille.

Le questionnaire d'évaluation BOMA BEST® doit être complet pour chaque bâtiment.

Dans le cas des bâtiments pour lesquels on demande le statut **Certifié** :

- Remplir le document Meilleures pratiques BEST

Dans le cas des bâtiments pour lesquels on demande le statut **Bronze, Argent, Or ou Platine** :

- Remplir le document Meilleures pratiques BEST et le questionnaire BOMA BEST®.

Pour des instructions étape par étape détaillées à propos du processus d'évaluation, téléchargez le [guide d'accompagnement BOMA BEST®](#).

BOMA Canada passe en revue les données d'évaluation BOMA BEST® de chacune des propriétés du portefeuille pour s'assurer que des données complètes ont été soumises aux fins de vérification ou de certification.



7. Processus de vérification – taille des échantillons

Détermination
de
l'échantillon à
vérifier

BOMA Canada déterminera le nombre et l'emplacement des propriétés devant faire l'objet d'une vérification sur site.

L'échantillonnage sera effectué conformément aux exigences de la norme ISO 17021-1:2015 <http://www.iso.org/iso/home.html> et de la norme IAF MD1:2007

http://www.iaf.nu/upFiles/IAFMD12007_Certification_of_Multiple_Sites_Issue1v3Pub5.pdf.

Pour les portefeuilles composés uniquement d'immeubles industriels légers et de commerces de détail en plein air :

Taille minimale de l'échantillon : $\sqrt{\text{Nombre propriétés}}$
(arrondi)

Pour les portefeuilles composés uniquement de bureaux, de centres commerciaux intérieurs et d'immeubles à logements multiples :

Taille minimale de l'échantillon : 20 % des propriétés

Pour les portefeuilles mixtes :

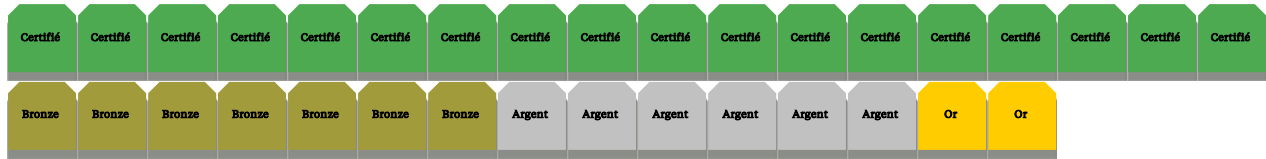
Taille minimale de l'échantillon :

Indus. lég. et Détail plein air : $\sqrt{\text{Nombre propriétés}}$ (arrondi)
+
Bureaux, Centres commer. int. et log. multi. : 20 % des propriétés

- Les échantillons seront représentatifs des différents emplacements géographiques, des différentes catégories d'immeubles et des différents niveaux de certification que l'on retrouve dans le portefeuille.
- Tous les immeubles pour lesquels une certification platine est demandée feront partie de l'échantillon vérifié dans le cadre de la certification initiale.
- BOMA Canada peut augmenter la taille de l'échantillon faisant l'objet des vérifications afin de garantir l'intégrité du programme.



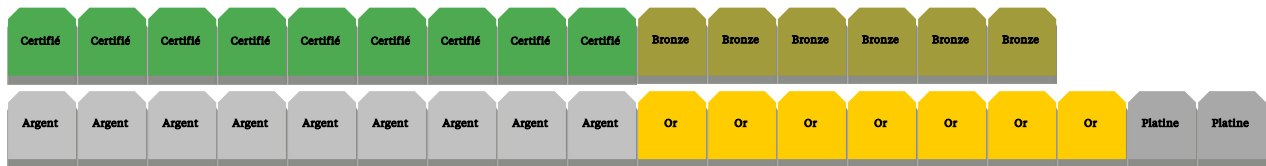
a. Exemple – Commerces de détail en plein air et immeubles industriels légers



33 propriétés : taille de l'échantillon minimum pour la vérification annuelle
 = racine carrée de 33
 = 5,74 arrondi à 6/an

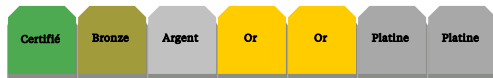


b. Exemple – Bureaux, centres commerciaux intérieurs et immeubles à logements multiples



33 propriétés : taille de l'échantillon minimum pour la vérification annuelle
 = 20 % de 33
 = 6,6 arrondi à 7/an

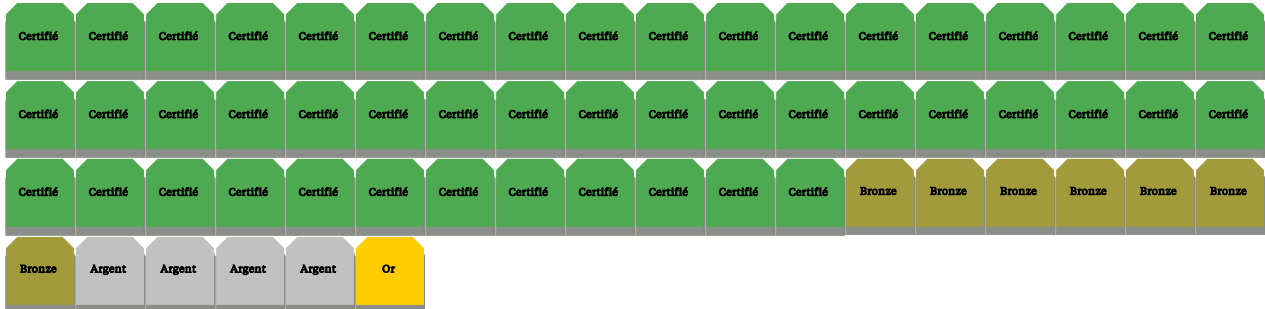
Sélection de niveaux de certification + tous les immeubles Platine





c. Exemple – portefeuilles mixtes

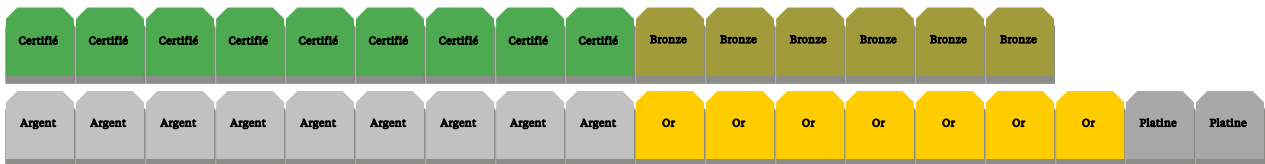
Immeubles industriels légers et commerces de détail en plein air – 60 propriétés



Taille de l'échantillon minimum pour la vérification annuelle = racine carrée de 60 = 7,74, arrondi à 8/an



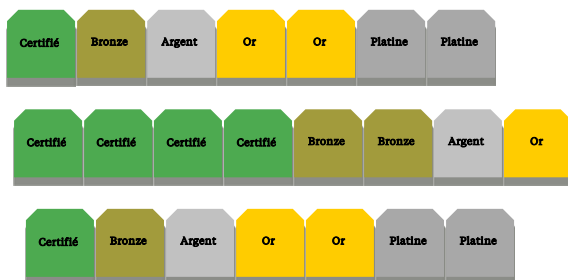
Bureaux, centres commerciaux intérieurs et immeubles à logements multiples – 33 propriétés



Taille de l'échantillon minimum pour la vérification annuelle = 20 % de 33 = 6,6, arrondi à 7/an

Sélection de niveaux de certification + tous les immeubles platine

Échantillon annuel total = 8 + 7 = 15 propriétés sur 93





8. Processus de vérification – vérifications sur place

Vérification sur place

BOMA Canada

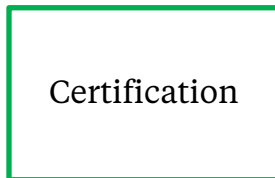
- Planifiera toutes les vérifications sur place;
- Informera le représentant de chaque immeuble de la documentation requise;
- Tous les immeubles faisant partie de l'échantillon du processus de vérification doivent obligatoirement satisfaire aux exigences du programme BOMA BEST® (p. ex., les audits en matière d'énergie et de consommation

BOMA Canada étudiera tous les résultats des vérifications sur place et déterminera :

1. Les vérifications sont considérées satisfaisantes lorsque :
 - les meilleures pratiques BEST sont en place et que;
 - les scores vérifiés de l'échantillon se situent à l'intérieur d'une marge de +/- 5 % des scores soumis et que;
 - les scores présentent une distribution normale.
2. Les vérifications sont considérées insatisfaisantes lorsque :
 - les meilleures pratiques BEST n'ont pas été mises en œuvre ou que;
 - les scores vérifiés de l'échantillon ne se situent pas à l'intérieur d'une marge de +/- 5 % des scores soumis ou que;
 - les scores ne présentent pas une distribution normale.
3. Les portefeuilles qui satisfont les critères de vérification passent à l'étape de certification.
4. Les portefeuilles qui ne satisfont pas les critères de vérification doivent faire l'objet des mesures suivantes :
 - Des mesures correctives doivent être prises afin de résoudre les principaux problèmes identifiés lors des vérifications;
 - Les mesures correctives doivent être appliquées à l'ensemble du portefeuille;
 - Des preuves de la mise en œuvre des mesures correctives sont exigées;
 - Des vérifications supplémentaires seront programmées et effectuées;
 - Si les nouvelles vérifications s'avèrent satisfaisantes, le portefeuille passe à



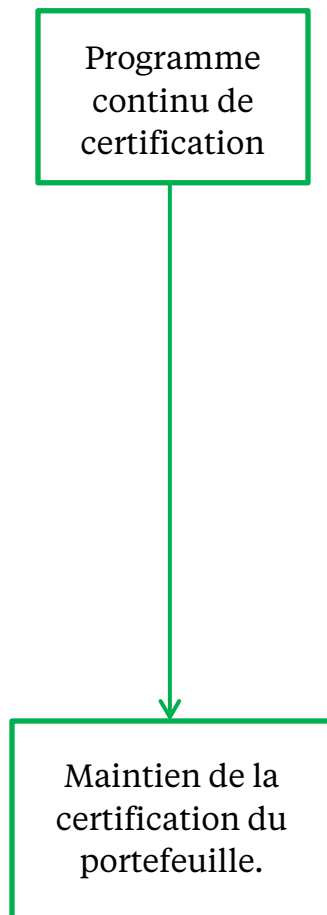
9. Processus de certification



BOMA Canada certifiera chacun des immeubles faisant partie du portefeuille et les associations BOMA locales produiront les certificats individuels de chaque bâtiment/propriété.



10. Programme continu de certification



- Traitement des changements au portefeuille
 - bâtiments/propriétés ajoutés ou retirés;
 - bâtiments/propriétés identifiés pour passer à une catégorie supérieure (p. ex., de bronze à argent).
- Facturation des frais annuels.
- Détermination de l'échantillon pour la vérification annuelle.
- Vérification annuelle sur place effectuée.
- Mesures correctives et vérifications additionnelles au besoin.
- Mise à jour du statut de certification pour les bâtiments/propriétés concernés.



11. Tarification

Immeubles industriels légers et commerces de détail en plein air ¹

Frais annuels : 0,0055 \$ /pi² (c.-à-d. 5,50 \$ par 1 000 pi²)

- Les frais sont facturés à chaque année civile.
- Des frais minimums par propriété peuvent s'appliquer.
- Les frais par bâtiment seront plafonnés (200 000 pi²) à condition que le portefeuille satisfasse à certains critères d'éligibilité minimaux déterminés par BOMA Canada.
- Des prix fermes seront fournis par BOMA Canada pour chaque propriété.

Exemples :

- Propriété de 20 000 pieds carrés = 110 \$ par an
- Propriété de 100 000 pieds carrés = 550 \$ par an

Bureaux, centres commerciaux intérieurs ¹

Frais annuels : Tarif fixe correspondant approximativement à 1/3 de celui de la liste de prix actuelle BOMA BEST[®].²

- Les frais sont facturés à chaque année civile.
- Des prix fermes seront fournis par BOMA Canada pour chaque propriété.

Immeubles à logements multiples ¹

Frais annuels : 3,60 \$ /unité de logement

- Les frais sont facturés à chaque année civile.
- Des frais minimums par propriété peuvent s'appliquer.
- Les frais seront plafonnés par bâtiment à condition que le portefeuille satisfasse à certains critères d'éligibilité minimaux déterminés par BOMA Canada.

Campus d'établissements d'enseignement¹

Frais annuels : 0,0055 \$ /pi² (c.-à-d. 5,50 \$ par 1 000 pi²)

¹ Une taille minimale de portefeuille pourrait être exigée. BOMA Canada fournira une proposition de prix pour chaque propriété/portefeuille.

² BOMA Canada peut, dans le cas de certains portefeuilles, substituer l'une à l'autre la tarification au pied carré et la tarification annuelle. BOMA Canada fournira une proposition de prix pour chaque propriété/portefeuille.



12. Éléments supplémentaires

Certifications supplémentaires

Des propriétés peuvent être ajoutées en tout temps à un portefeuille certifié existant. Toutefois, selon le nombre et la nature des propriétés ajoutées, certaines d'entre elles peuvent être ajoutées plus facilement « sur demande », tandis que d'autres peuvent être ajoutées plus facilement lorsque les frais annuels sont calculés. BOMA Canada étudiera les dossiers et fournira des renseignements additionnels.

Vérification

Le coût de la vérification est inclus dans les frais annuels, avec les exceptions suivantes :

- Frais de déplacements et autres dépenses;
- Examen supplémentaire de documents ou de propriétés pour lesquelles les renseignements ont été soumis mais se sont avérés substantiellement erronés lors de leur vérification.
- Les coûts de vérification supplémentaires seront facturés selon un taux horaire plus les dépenses, telles que les coûts de déplacement.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez consulter le [guide d'accompagnement BOMA BEST® 3.0](#) ou communiquer avec BOMA Canada :

John Smiciklas
Directeur, énergie et environnement
BOMA Canada
1 Dundas St. West, bureau 1801
Toronto, Ontario, M5G 1Z3
416 214-1912, poste 102
jsmiciklas@bomacanada.ca