

Volet portefeuille
**Guide
d'utilisation**
pour les gestionnaires
de portefeuille

Obtenez la certification BOMA BEST dès aujourd'hui.
Tirez les avantages demain.

Bienvenue dans le Guide d'utilisation du volet portefeuille de BOMA BEST.

Qu'est-ce que le volet Portefeuille?

Le volet Portefeuille du programme BOMA BEST pour immeubles écoresponsables offre aux gestionnaires une méthode à la fois rentable et rigoureuse pour s'assurer que les immeubles d'un portefeuille demeurent certifiés année après année.

Il propose les processus administratifs suivants :

- Chaque immeuble reçoit une facture individuelle.
- La vérification est effectuée sur 20 % du portefeuille chaque année.
- La certification est continue (n'expire jamais).

Les immeubles du volet Portefeuille doivent respecter toutes les exigences techniques établies par le programme BOMA BEST.

Par où commencer?

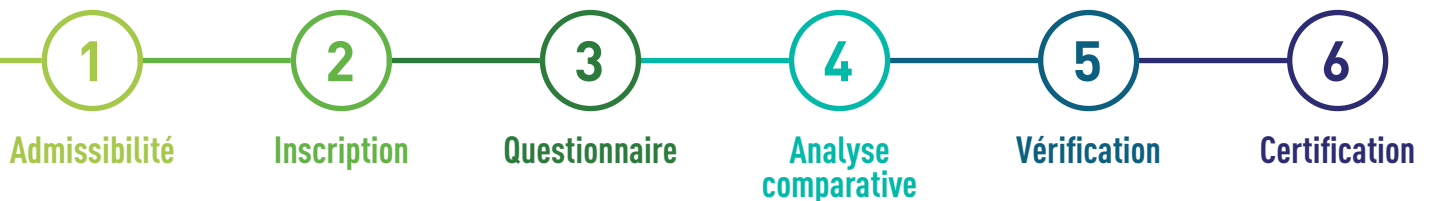
Le volet Portefeuille est géré par BOMA Canada directement avec le siège social de l'entreprise, habituellement avec le gestionnaire de portefeuille. Le gestionnaire de portefeuille sera responsable de communiquer avec chacun des gestionnaires d'immeuble du portefeuille.

Le présent guide aidera les gestionnaires de portefeuille à chaque étape du processus.

Nous avons également créé un guide pour les gestionnaires d'immeubles du volet Portefeuille. Vous pouvez le télécharger [ici](#).

Pour toute question, veuillez écrire à registration@bomacanada.ca.

Ce guide fournit les six étapes à réaliser en vue de la certification :



Qui est BOMA BEST?

BOMA BEST est un programme de gestion écologique et de certification pour tous les types d'immeubles existants. Il est fondé sur un questionnaire qui fournit aux propriétaires, gestionnaires et exploitants d'immeubles un cadre leur permettant d'évaluer d'un œil critique dix (10) domaines clés :

1. Énergie
2. Eau
3. Air
4. Confort
5. Santé et bien-être
6. Services d'entretien
7. Approvisionnement
8. Matières résiduelles
9. Site
10. Engagement des parties prenantes

On attribue aux immeubles certifiés l'un des cinq (5) niveaux suivants :



Certifié

Meilleures pratiques BEST +
Note de moins de 20 %



Bronze

Meilleures pratiques BEST +
Note de 20 à 49 %



Argent

Meilleures pratiques BEST +
Note de 50 à 79%



Or

Meilleures pratiques BEST +
Note de 80 à 89%



Platine

Meilleures pratiques BEST +
Note de plus de 90 %



1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4

Analyse
comparative

5

Vérification

6

Certification

1: Admissibilité

Pour une expérience de certification sans complications, passez en revue les critères d'admissibilité suivants.

- A. Type de propriété
- B. Occupation
- C. BOMA BEST – Meilleures pratiques BEST
- D. Exigences d'entreprise
- E. Approbation

A. Type de propriété

Chaque type de propriété a son propre questionnaire.

Choisissez le bon type de propriété pour votre immeuble en fonction de l'utilisation principale de sa surface de plancher brute :

- **Centre commercial fermé** : Au moins 75 % de la surface de plancher brute est réservée à la vente au détail et il existe des espaces communs intérieurs.
- **Soins de santé** : Au moins 75 % de la surface de plancher brute est réservée aux soins de santé.
- **Industrie légère** : Au moins 75 % de la surface de plancher brute est réservée à l'industrie légère.
- **Immeuble résidentiel à logements multiples** : Au moins 75 % de la surface de plancher brute est composée de logements reliés à l'intérieur.
- **Immeuble de bureaux** : Au moins 75 % de la surface de plancher brute est réservée aux activités de bureau.
- **Commerce de détail ouvert** : Au moins 75 % de la surface de plancher brute est réservée à la vente au détail sans espaces communs intérieurs.
- **Immeubles universels** : Tout immeuble qui ne correspond à aucune des définitions ci-dessus.

Les définitions complètes des immeubles sont accessibles [ici](#).

Si votre immeuble est composé de plusieurs structures, voyez comment l'évaluer à l'aide du questionnaire fourni [ici](#).

1**Admissibilité****2****Inscription****3****Questionnaire****4****Analyse
comparative****5****Vérification****6****Certification**

B. Occupation

Pour être admissible au niveau BOMA BEST Bronze, Argent, Or ou Platine, chaque immeuble doit avoir un taux d'occupation minimal de 50 % pendant 12 mois consécutifs.

Les immeubles avec des taux d'occupation inférieurs à 50% peuvent obtenir le niveau BOMA BEST Certifié uniquement. Prenez contact avec registration@bomacanada.ca pour obtenir de plus amples renseignements.

C. BOMA BEST – Meilleures pratiques BEST

Tous les immeubles doivent respecter les meilleures pratiques BEST de BOMA BEST pour obtenir une certification.

Les meilleures pratiques BEST sont des politiques de gestion, ainsi que des plans ou des programmes relatifs à l'énergie, à l'eau, à la qualité de l'air et aux matières résiduelles – vous pouvez les télécharger [ici](#).

D. Exigences d'entreprise

La participation au volet Portefeuille se fait directement entre la société de gestion immobilière ou le propriétaire et BOMA Canada.

Les quatre (4) thèmes suivants doivent être bien compris et acceptés avant l'inscription.

- i. Nombre de propriétés
- ii. Point de contact principal
- iii. Vérification
- iv. Protocole de facturation

1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4

Analyse
comparative

5

Vérification

6

Certification

i. Nombre de propriétés

Un portefeuille peut être composé d'une combinaison de types de propriétés selon un nombre minimal déterminé en fonction des types d'immeubles.

Vous n'avez pas besoin d'inscrire chaque bâtiment de votre portefeuille pour participer au volet Portefeuille. Ajoutez seulement les propriétés que vous voulez faire certifier.

Centre commercial fermé, immeuble de bureaux, universel ou soins de santé	Industrie légère, commerce de détail ouvert ou IRLM	Toute autre combinaison
Au moins 5 propriétés	Envoyer la liste à BOMA Canada	Envoyer la liste à BOMA Canada

Pour passer votre liste en revue, écrivez à registration@bomacanada.ca.

ii. Point de contact principal

La société de gestion immobilière ou le propriétaire doivent nommer un point de contact principal au sein de l'organisation pour prendre en charge les exigences administratives du portefeuille. Cette personne assurera la liaison entre BOMA Canada et les équipes de gestion immobilière afin de faciliter ce qui suit :

- La distribution des avis et des formulaires de BOMA Canada aux équipes de gestion immobilière (p. ex., formulaire d'inscription de l'immeuble; formulaire de demande de vérification);
- La supervision du processus de vérification et la conformité avec le calendrier annuel;
- L'avis à BOMA Canada des propriétés à ajouter ou à retirer;
- Les réunions régulières avec BOMA Canada pour assurer la bonne exécution du processus.

iii. Vérification

Ce volet propose un protocole de certification continue grâce auquel chaque immeuble est vérifié tous les cinq ans, ce qui équivaut à vérifier 20 % du portefeuille chaque année. Même si un immeuble ne fait pas partie de la vérification une année donnée, il sera tout de même considéré comme étant certifié grâce au protocole.

- BOMA Canada et la société de gestion immobilière ou le propriétaire mettront sur pied un calendrier de vérification annuel à l'étape 3 : Questionnaire. Tous les immeubles sélectionnés doivent passer la vérification pour que la certification du portefeuille demeure

1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4

Analyse
comparative

5

Vérification

6

Certification

valide. Toutes les propriétés doivent être vérifiées en fonction du calendrier, sinon toutes les propriétés risquent de perdre leur statut de certification.

- BOMA Canada comprend que les immeubles peuvent changer d'administration et que le calendrier de vérification annuelle changera en fonction des ajouts ou des retraits au portefeuille.

iv. Protocole de facturation

Ensuite, la société de gestion immobilière ou le propriétaire doivent choisir un protocole de facturation pour son portefeuille.

1. Chaque propriété reçoit une facture annuelle. La facturation est faite à un moment de l'année préétabli convenu par les deux parties. La période de facturation est sans rapport avec le calendrier de vérification.
2. La société de gestion immobilière ou le propriétaire doit aviser BOMA Canada de son processus de facturation privilégié avant la production de la première facture (p. ex., si chaque bâtiment reçoit une facture individuelle ou si toutes les factures doivent être envoyées à la même adresse professionnelle).
3. BOMA Canada fera parvenir les factures à la société de gestion immobilière ou au propriétaire seulement, et non à des consultants tiers. C'est ce qui permet d'assurer la continuité du processus de facturation année après année.

E. Approbation

Pour suivre le processus d'admissibilité, téléchargez le [Formulaire d'inscription au volet Portefeuille](#). Tous les nouveaux portefeuilles doivent être approuvés avant l'inscription des immeubles sur le portail en ligne.

Remplissez le formulaire et faites-le parvenir à registration@bomacanada.ca.

Une fois que le portefeuille est approuvé, passez à l'étape 2 : Inscription. Il incombe au gestionnaire de portefeuille d'informer les gestionnaires d'immeubles de leur inclusion dans le volet Portefeuille.

1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4

Analyse
comparative

5

Vérification

6

Certification

2. Inscription

A. Création d'un nom d'utilisateur

B. Inscription de votre immeuble

A. Création d'un nom d'utilisateur

Pour voir tous les immeubles dans votre portefeuille, commencez ici pour créer un nom d'utilisateur.

Chaque nom d'utilisateur doit être un nom d'entreprise unique (p. ex., « Nom d'entreprise - Votre nom »).

Créez votre nom d'utilisateur

Cliquez ici

Créez un nom de société

Lorsque vous créez votre nom de société, saisissez le nom de l'entreprise accompagné de votre nom (p. ex., Entreprise Bâtiment vert – Laure Boisvert).

Inscrivez votre société

Veillez créer votre nom de société dans le format suivant « Nom de société – Prénom et nom de l'utilisateur » (p.ex. Nom de société – Mélanie Lavallée).

Détails de la société

Nom de la société:

⚠ Ce champ est obligatoire

Pays: Choisir ...

Adresse postale (4 lignes max):

1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4

Analyse comparative

5

Vérification

6

Certification

Remplissez le reste du formulaire

Coordonnées

Nom du contact:

Numéro de téléphone de la personne contact:

Adresse courriel de la personne contact:

Confirmez l'adresse email du contact:

Saisissez le texte dans l'image ci-dessus:

Cliquez ici

Inscrivez une société

Consultez vos courriels

Vous disposerez de 60 minutes pour cliquer sur le lien d'inscription fourni dans le courriel de confirmation.

Si le lien est expiré, écrivez à info@bomabest.org

Remarque : Votre nom d'utilisateur est votre adresse de courriel.

Bonjour BOMA Canada,

Merci de vous être inscrit au portail BOMA BEST.

Votre nom d'utilisateur est votre adresse courriel.

Vous avez 60 minutes pour compléter votre inscription. Veuillez cliquer le lien suivant pour créer votre mot de passe: Lien

Sincèrement, Équipe BOMA BEST



1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4

Analyse
comparative

5

Vérification

6

Certification

3: Questionnaire

A. Sélection de la vérification

B. Examen de la documentation de toute l'entreprise

A. Sélection de la vérification

Le volet Portefeuille propose un processus de certification continue. Dans le cadre de ce processus, chaque immeuble est vérifié tous les cinq (5) ans, ce qui équivaut à vérifier 20 % du portefeuille chaque année. Ces 20 % annuels sont appelés la sélection de la vérification.



Une fois le calendrier de vérification terminé, avisez les gestionnaires d'immeubles si leur immeuble fera l'objet d'une vérification au cours de la prochaine année.

Les immeubles qui sont inclus dans les vérifications à venir doivent suivre toutes les étapes du processus, telles qu'elles sont définies dans le [Guide d'utilisateur pour les gestionnaires d'immeubles du volet Portefeuille](#).

Les immeubles qui ne feront pas partie des vérifications à venir peuvent remplir le questionnaire, mais ils n'ont pas à fournir les documents justificatifs pour le moment.

Si un immeuble ne fait pas partie des vérifications à venir, mais qu'il a obtenu un niveau **Platine** dans le questionnaire, il **devra** être vérifié. Par conséquent, les gestionnaires de portefeuille doivent en être avisés afin que la vérification soit ajoutée au calendrier de vérification.

B. Examen de la documentation de toute l'entreprise

BOMA Canada pourrait réaliser un examen de la documentation relative à l'approche de l'entreprise à l'égard des meilleures pratiques BEST de l'entreprise applicables à tout le portefeuille.

Si c'est le cas pour votre portefeuille, BOMA Canada communiquera avec vous.



Cet examen ne constitue pas l'approbation des meilleures pratiques BEST d'un immeuble donné.

La section des meilleures pratiques BEST de chaque immeuble doit être remplie et accompagnée des documents justificatifs qui prouvent la mise en œuvre de ces pratiques dans chaque immeuble.

Les gestionnaires d'immeubles doivent maintenant remplir le questionnaire de leur immeuble.

1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4

Analyse comparative

5

Vérification

6

Certification

4. Analyse comparative

A. Vue d'ensemble

B. Instructions

A. Vue d'ensemble

L'analyse comparative se fait à l'échelle de l'immeuble. Les gestionnaires d'immeubles pourraient avoir besoin de l'aide du gestionnaire de portefeuille s'il existe un compte ENERGY STAR Portfolio Manager au niveau de l'entreprise.

QUOI : Vous pouvez obtenir des points pour vos immeubles en effectuant l'analyse comparative de l'énergie et de l'eau. L'analyse comparative est l'examen continu de la consommation énergétique et de la consommation d'eau afin de déterminer si le rendement de votre immeuble s'améliore ou se détériore.

Le rendement d'un immeuble est mesuré à l'aide de trois (3) paramètres clés :

- Intensité énergétique (IE) : Fournit la consommation énergétique de la propriété par mètre carré, normalisée en fonction des conditions météorologiques.
- Intensité de l'utilisation de l'eau (IUE) : Fournit l'utilisation de l'eau par mètre carré.
- Cote de rendement ENERGY STAR: Une cote exprimée sur une échelle de 1 à 100; une cote de 50 indique que l'immeuble obtient de meilleurs résultats de rendement que 50 % de tous les immeubles semblables.

POURQUOI : L'analyse comparative permet aux organisations de trouver des occasions pour optimiser la consommation d'énergie et d'eau, et réduire les coûts d'exploitation généraux – pour une amélioration globale de vos résultats.

OÙ : Les questions relatives à l'analyse comparative concernent tous les bâtiments et figurent dans les catégories Énergie (paragraphe 1.2 Évaluation) et Eau (paragraphe 2.2 Évaluation).

COMMENT : Vous avez deux possibilités pour faire l'analyse comparative de la consommation d'énergie et d'eau :

1. **Portail en ligne BOMA BEST**
2. **ENERGY STAR Portfolio Manager**

Si vous effectuez déjà l'analyse comparative à l'aide d'ENERGY STAR Portfolio Manager, vous n'avez qu'à continuer à l'utiliser.

Autrement, vous avez le choix entre les deux options.

1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4

Analyse
comparative

5

Vérification

6

Certification

B. Instructions

- 1) Lisez attentivement les instructions applicables à l'option de saisie de données que vous avez choisie



L'analyse comparative nécessite une attention particulière. Si vous ne respectez pas les instructions à la lettre, vous FEREZ des erreurs.

Instructions pour
ENERGY STAR
Portfolio Manager

Instructions pour le Portail
BOMA BEST

- 2) Saisissez les données exactes

Des points sont accordés dans BOMA BEST pour divers paramètres de rendement. Le tableau suivant présente les données qui doivent être fournies pour chacun d'entre eux, sans égard à l'option choisie pour la saisie de données.



Les données EXACTES doivent être saisies, sinon votre rendement ne sera pas calculé.

Intensité énergétique (IE)	Intensité de l'utilisation de l'eau (IUE)	Cote de rendement ENERGY STAR
<ul style="list-style-type: none"> • Disponible pour tous les types de propriété. • 24 mois consécutifs de données sur l'énergie sont nécessaires. • Les données ne doivent pas dépasser les 36 derniers mois. • Les données doivent être saisies en mois individuels. P. ex. <ul style="list-style-type: none"> • 1er mars 2018 au 31 mars 2018 • 1er avril 2018 au 30 avril 2018 	<ul style="list-style-type: none"> • Disponible pour tous les types de propriété. • 12 mois consécutifs de données sur l'eau sont nécessaires. • Les données ne doivent pas dépasser les 18 derniers mois. • Les données peuvent être saisies en une seule entrée. P. ex. <ul style="list-style-type: none"> • 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 	<ul style="list-style-type: none"> • Seulement applicable aux immeubles de bureaux et à certains immeubles universels. • Pas de données supplémentaires nécessaires. Calculée en fonction des mêmes données fournies pour l'IE.

1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4**Analyse comparative****5**

Vérification

6

Certification

3) Générer des valeurs dans le tableau des caractéristiques de la propriété

Lorsque vous aurez suivi toutes les étapes correctement, les valeurs s'afficheront automatiquement dans le tableau des caractéristiques de votre immeuble (peu importe l'option utilisée pour la saisie des données).

Caractéristiques de la propriété Modifier...

Address:	1 Dundas Street West, Suite 1801, Toronto, ON, M5G1Z3, Canada
Type de propriété:	Bureau - Bureau
Surface de plancher brute (pour ENERGY STAR):	500,000 Square Feet
Cote de rendement ENERGY STAR:	100
Total des émissions de GES:	133 Metric Tons CO2e
Intensité de consommation de l'eau:	678.15 m ³ /m ²
Intensité énergétique de site, normalisé:	0.260 GJ/m ²

Les valeurs s'affichent ici



Les points ne seront pas attribués dans BOMA BEST si le tableau des caractéristiques de la propriété n'est pas rempli.

Télécharger une saisie d'écran

Téléchargez une saisie d'écran de votre tableau des caractéristiques de la propriété comme pièce justificative.

Saisissez manuellement les résultats dans les champs désignés.

01.02.01 - Évaluez-vous la performance énergétique en utilisant les portails BOMA BEST ou ENERGY STAR Portfolio Manager?

BOMA BEST
 ENERGY STAR
 Non

▼ Afficher les explications supplémentaires
[Joindre des fichiers...](#)

Cliquez ici



5: Vérification

Chaque année, BOMA Canada et la société participante détermineront quelles propriétés feront l'objet d'une vérification au cours de l'année civile.

Environ 20 % du portefeuille sont vérifiés chaque année. Les immeubles sélectionnés pour une vérification doivent réaliser les étapes suivantes.



Les immeubles inclus dans le calendrier de vérification doivent passer en revue cette [Liste de vérification](#) afin de confirmer qu'ils sont prêts.

Demander une vérification

Les immeubles qui sont prêts doivent remplir le [Formulaire de demande de vérification](#) modifiable et le faire parvenir à : verification@bomacanada.ca.

Tous les immeubles Platine font l'objet d'une vérification sur place. De plus, tous les immeubles Platine font l'objet d'une vérification obligatoire et à distance de la qualité réalisée par un professionnel de la vérification de BOMA Canada. On pourrait communiquer avec les candidats pour obtenir de leur part des informations supplémentaires pour appuyer la vérification secondaire. Le niveau de certification et le pointage sont attribués seulement une fois la vérification secondaire effectuée.¹

Un rapport final de vérification est rédigé afin de résumer le rendement de l'immeuble et son pointage final. Il précisera toutes les modifications apportées au questionnaire du vérificateur à la suite de la vérification. Ces changements n'apparaissent pas automatiquement dans votre questionnaire. Nous vous recommandons de les consigner vous-même.

Mettez à jour votre questionnaire

Passez en revue le rapport de vérification final et apportez les changements nécessaires à votre questionnaire.

¹ Les immeubles qui obtiennent d'autres niveaux de certification peuvent aussi faire l'objet d'une évaluation aléatoire en assurance de la qualité réalisée par BOMA Canada. Cette évaluation pourrait entraîner une modification du pointage. Les demandeurs seront informés de leur pointage final dès qu'il aura été calculé.

1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4

Analyse
comparative

5

Vérification

6

Certification

6: Certification

A. Certification - Vérification sur place effectuée

B. Certification - Vérification sur place pas encore effectuée

Les gestionnaires d'immeubles recevront des certificats pour chaque immeuble individuel. Il n'existe aucun certificat applicable à tout le portefeuille.

A. Vérification sur place effectuée

Si l'immeuble a fait l'objet d'une vérification sur place, il recevra un certificat qui devra être renouvelé dans cinq ans. La date d'expiration du certificat coïncidera avec la prochaine vérification sur place.

B. Vérification sur place pas encore effectuée

Si l'immeuble est **nouveau** dans le portefeuille et n'a pas encore fait l'objet d'une vérification sur place, alors le statut de l'immeuble sera mis à jour avec le niveau de certification inscrit dans le questionnaire rempli. Un certificat sera délivré pour l'immeuble.

Si la propriété **existait déjà** dans le portefeuille et qu'elle n'a pas fait l'objet d'une vérification sur place, aucune modification ne sera apportée au certificat. Il sera mis à jour lors de la prochaine vérification sur place (cinq ans à compter de la date de la dernière vérification).

Consultez votre dossier de certification

Félicitations! Votre portefeuille est maintenant certifié.

Vous pouvez consulter le dossier de chaque immeuble dans l'onglet « Certifications ».

Certifications				
Ref	Niveau de certification	Note de certification	Date de la certification	Date d'échéance de la certification
+ Ajouter ✎ Modifier ✖ Supprimer 📄 Exporter				

1

Admissibilité

2

Inscription

3

Questionnaire

4Analyse
comparative**5**

Vérification

6

Certification

Célébrez votre accomplissement!

Consultez nos [recommandations en matière](#) de marketing pour célébrer votre accomplissement!



BOMA BEST comme outil de gestion

Vos gestionnaires d'immeubles et vous disposez d'un accès illimité au portail BOMA BEST pendant toute la durée de la certification de votre portefeuille.

Cet accès permet aux gestionnaires d'immeubles de mettre à jour le questionnaire au fur et à mesure que des améliorations sont apportées à l'immeuble, et d'effectuer l'analyse comparative régulière de la consommation d'énergie et d'eau pour ainsi faciliter le processus de recertification!

Vous avez d'autres questions? Consultez notre [foire aux questions](#).

Vous avez des suggestions ou des commentaires sur la façon d'améliorer ce guide?

Prenez contact avec nous à info@bomabest.org.