

COMMENT TROUVER UN MILLION DE DOLLARS

**Les Normes de la BOMA
et leur emploi dans l'évaluation
– comment, à titre d'évaluateur,
ajouter de la valeur pour les clients**



Par **Gregory Kerry**, directeur – Division de l'impôt foncier, Turner Drake & Partners Ltd.

AVANTAGES DE LA CERTIFICATION DES ESPACES

- Maximise la valeur des actifs
- Améliore le rendement des actifs
- Prévient et résout les différends entre locataires et locataires
- Calcule et attribue avec précision le recouvrement des dépenses
- Confirme les surfaces exactes pour les locations à bail

QU'EST-CE QU'UNE NORME DE LA BOMA ?

Que sont les *Normes de la BOMA* et pourquoi sont-elles importantes ? Les *méthodes de mesurage normalisées de la Building Owners and Managers Association (Normes de la BOMA)* sont une série de directives qu'utilisent les spécialistes de l'immobilier de toutes les catégories pour mesurer et décrire uniformément les surfaces d'une grande variété de types de biens immobiliers. Elles sont le guide prééminent pour le mesurage des espaces. Mais qu'est-ce que ça signifie dans la pratique pour un évaluateur ? Les *Normes* sont un outil important pour le mesurage, la recherche, la collecte de données, l'analyse et la comparaison; cependant, leurs avantages vont bien au-delà : l'application appropriée des *Normes* a un effet direct

sur la valeur des biens sous-jacents. À titre d'évaluateur, c'est ici que vous pouvez offrir une valeur ajoutée à vos clients. Les bâtiments qui n'ont pas été mesurés conformément à la norme pertinente donnent souvent un rendement inférieur. En tant que spécialistes et professionnels de l'immobilier, c'est notre devoir d'agir dans l'intérêt véritable de nos clients, d'identifier les problèmes et de leur apporter des solutions.

Mais plus important encore, les *Normes* sont pour vous, évaluateurs, une opportunité de valeur ajoutée pour vos clients, élevant aussi votre capacité de fournir des conseils proactifs. Elles contribuent à maximiser le rendement, augmentant ainsi les revenus et la valeur des actifs. Elles assurent l'allocation exacte des surfaces et les recouvrements des frais d'exploitation. Elles aident à

protéger vos clients des différends entre locataires. Les *Normes* sont une partie intégrante de la gestion et de l'évaluation immobilières modernes.

NORMES DE LA BOMA – La fine fleur des guides de mesurage des espaces

Comme votre vin préféré, les *méthodes de mesurage normalisées de la BOMA* viennent dans une variété de saveurs et de millésimes : Immeubles de bureaux (1996), Immeubles de bureaux (2010), Bâtiments industriels, Immeubles de magasins, Surface brute des bâtiments, Immeubles à usage mixte, Habitations à loyers multiples... et ainsi de suite. Quel que soit le type de bien immobilier, il existe probablement une façon normalisée de le mesurer. Même si vous ne devez pas mémoriser les subtilités de toutes les normes, il importe de connaître leur fonctionnement général et les principales différences entre elles.

Norme relative aux bureaux – la *Norme relative aux bureaux* est la plus ancienne et la plus reconnue des diverses normes de mesurage. La base de la *Norme relative aux bureaux* est que les locataires tirent profit des différentes parties communes dans l'immeuble (entrées, corridors, toilettes, etc.) et, à ce titre, ces parties devraient être majorées à chaque locataire (réattribuées aux locataires proportionnellement). Le résultat est qu'un locataire disposera

d'une surface utilisable (ou surface de l'occupant), soit l'espace que le locataire occupe physiquement, et d'une surface louable, soit la surface utilisable plus la proportion des espaces communs attribuée à chaque locataire. Les immeubles de bureaux types ont une majoration totale de 12 à 19 %. La *Norme relative aux bureaux de la BOMA* est si réputée que son usage s'est peu à peu étendu à d'autres types de biens immobiliers pour lesquels elle n'avait pas été conçue, ce qui a nécessité la création d'autres *méthodes de mesurage normalisées*.

Norme relative aux industries – de fonctionnement semblable à la *Norme relative aux bureaux de la BOMA*, la *Norme relative aux industries* repose sur la majoration proportionnelle des surfaces communes aux locataires. À ce titre, cette *Norme* accorde en outre à chaque locataire une surface utilisable/surface de l'occupant, ainsi qu'une surface louable, bien qu'en pratique, les bâtiments industriels ont une quantité nominale d'espaces communs – habituellement de 3 à 5 % – et, par conséquent, on n'applique souvent aucune majoration.

Norme relative aux magasins – vise les centres commerciaux, centres commerciaux à ciel ouvert, immeubles de magasins autoportants et bâtiments analogues. Les espaces locatifs sont mesurés en une surface louable brute, qui ne prévoit pas l'inclusion d'une majoration pour les surfaces communes.

NOM D'UN PIED CARRÉ ! Comment appliquer les Normes de la BOMA dans la vraie vie

Un pied carré n'est pas le même dans toutes les *Normes*. Un pied carré de surface louable brute sous la *Norme relative aux magasins* n'équivaut pas à un pied carré de surface louable sous la *Norme relative aux bureaux* ou encore à un pied carré de surface louable sous la *Norme relative aux industries*. Chaque norme a sa méthode propre, ce qui mène à certaines différences dans les surfaces certifiées. Par exemple, sous la *Norme relative aux magasins*, la ligne de mesurage va jusqu'à la face *extérieure* de tous les murs extérieurs, alors que sous la *Norme relative aux bureaux*, la ligne de mesurage va jusqu'à la face *intérieure* des murs extérieurs. Ces subtilités font une grande différence dans les surfaces certifiées et sont pertinentes dans toutes les facettes de l'immobilier : location; évaluation; gestion; construction et planification; etc.

L'emploi des *Normes de la BOMA* favorise la cohérence et la précision. Deux biens immobiliers de bureaux certifiés selon la *Norme relative aux bureaux* seront mesurés de la même façon, ce qui permettra de comparer des pommes avec des pommes. Toutefois, si vous comparez la surface louable d'un immeuble de bureaux à la surface louable brute d'un immeuble de magasins, vous comparez deux mesures de surface très différentes.



C'est comme si vous compariez un loyer brut à un loyer net : vous vous attendriez à des résultats très différents dans le même marché pour les taux de location. De la même manière, comparer différentes mesures de surface n'est pas une comparaison pied par pied et cela vous empêchera de tirer des conclusions utiles.

Un avantage clé des *Normes de la BOMA* est qu'elles permettent d'évaluer le rendement d'un immeuble (particulièrement important dans le secteur des bureaux). Un immeuble dont les espaces communs (entrées, corridors, toilettes, etc.) forment une grande partie de la surface est moins efficace et aura un facteur de majoration plus élevé. Ces différences deviennent encore plus évidentes quand on compare deux unités de dimensions similaires dans deux immeubles différents qui ont des espaces communs de différentes dimensions. Alors que chaque unité peut offrir une surface utilisable de 1 000 pieds carrés, l'immeuble moins efficace aura une plus forte majoration. Le résultat est que les deux unités auront des surfaces louables différentes : l'unité aux mêmes dimensions possède une surface louable de 1 100 pieds carrés dans un immeuble, tandis que sa jumelle en offre 1 300 dans un autre. Pour les locataires, cela signifie que, même si un immeuble peut demander un loyer nominal inférieur par pied carré de surface utilisable, le loyer total payable peut en réalité être supérieur à cause de la plus grande surface louable suivant la majoration.

PLUS QU'UN SIMPLE NOMBRE – Faites travailler les Normes de la BOMA pour vous

Alors que le texte précédent est une bonne introduction sur la manière d'appliquer les *Normes de la BOMA*, qu'est-ce que ça veut dire pour les évaluateurs ? Plus important encore, pouvez-vous, à titre d'expert en évaluation, exploiter tout le potentiel des *Normes de la BOMA* ? Prenons pour exemple une grande tour de bureaux : sa valeur pour un acheteur potentiel est un moyen de placement. Les propriétaires potentiels de ce type d'immeuble pensent surtout au flux de rentrées; tout le reste entre dans les détails. Ce flux de rentrées dépend de deux choses : le taux de location par unité (pied carré); et la surface totale louée. Tout comme le taux de location est dicté par le marché local, la surface louable d'un

Immeuble	Surface barème location (pi ²)	Surface certifiée BOMA (pi ²)	Pi ² « en moins »	% « en moins »
Immeuble A	52 266	58 751	6 485	11,00 %
Immeuble B	59 025	66 690	7 665	11,50 %
Immeuble C	29 085	32 962	3 877	11,80 %
Immeuble D	29 677	32 364	2 687	8,30 %
Immeuble E	69 209	70 833	1 624	2,30 %
Total	239 262	261 600	22 338	8,50 %

immeuble devrait être dictée par la norme de mesurage applicable. Si l'on n'a pas utilisé la *Norme de la BOMA* applicable pour mesurer un immeuble, l'évaluateur devrait la recommander au propriétaire. Les immeubles mesurés avec précision aideront à maximiser la valeur, minimiser les différends entre locataires et locataires, faciliter les calculs de recouvrement pour les surfaces communes et planifier la venue de nouveaux locataires ainsi que l'expansion et la contraction des locataires actuels. Votre contrat de service avait peut-être au départ pour but de déterminer la valeur marchande; mais en découvrant l'absence de surfaces certifiées dans le bien immobilier visé, vous pouvez ajouter une fonction de conseiller – dégager de nouvelles opportunités sur lesquelles votre client peut capitaliser.

COMMENT TROUVER UN MILLION DE DOLLARS – Avec l'évaluation et la capitalisation du revenu

Maintenant que nous avons établi comment les *Normes de la BOMA* et la certification peuvent bénéficier au travail d'évaluation, regardons les effets dans la réalité. Prenons le marché d'Halifax, où se trouve le siège social de Turner Drake. Dans le cadre de nos études de marché semestrielles et de nos audits du mesurage des espaces LaserCAD™, nous avons découvert que la surface de location moyenne différait d'environ 10 %. Alors qu'une tour de bureaux moyenne au centre-ville d'Halifax offre environ 85 000 pi² et les loyers moyens dépassent les 14 \$/pi², la perte de revenus locatifs sur cinq ans est d'environ 600 000 \$. Du point de vue de l'évaluation, la question devient : quel sera l'effet sur la valeur globale ? Selon les paramètres actuels du marché reposant sur une méthode de capitalisation directe, cette tour de bureaux subirait une perte de

valeur de presque 1,4 million \$. Voilà une somme astronomique qui devrait interpellier tout évaluateur professionnel.

Pour un autre exemple dans la « vie réelle », pensez au scénario suivant où un client désire acquérir un portefeuille d'immeubles de bureaux. Faisant preuve de diligence raisonnable, l'acheteur mesure un échantillonnage aléatoire d'unités et compare les surfaces calculées au barème de location. Le résultat est surprenant – ils correspondent. En faisant ce simple exercice, l'acheteur réalise que les locations à bail sont toutes établies en fonction des surfaces utilisables et qu'aucune surface commune n'est majorée aux locataires. La surface des immeubles est, en réalité, bien plus grande que celle annoncée.

Le vendeur pensait vendre 240 000 pieds carrés d'espace à bureaux, alors que l'acheteur était assez avisé pour savoir qu'il achetait en réalité 260 000 pieds carrés. Avec le temps, on a mis à jour les locations à bail avec les surfaces certifiées BOMA exactes et le rendement du portefeuille s'est amélioré.

CONCLUSION

Les *méthodes de mesurage normalisées de la BOMA* sont un outil irremplaçable pour le spécialiste de l'immobilier. Elles donnent des définitions claires et cohérentes pour tous les types de biens immobiliers, permettant de comparer des immeubles similaires entre eux. Qui plus est, elles vous permettent, dans votre rôle d'évaluateur, d'en faire plus et d'apporter une valeur ajoutée à vos clients qui, autrement, ne peuvent reconnaître le rendement inférieur ou le potentiel raté de leurs actifs immobiliers. Dans votre travail d'évaluation, il est vital d'avoir au moins une connaissance pratique des *Normes de la BOMA*, en plus de savoir comment les utiliser et, plus important encore, comment vous en servir comme leviers pour donner le meilleur service possible à vos clients. 🌈