



**BOMA
BEST®**

FAQ sur ENERGY STAR Portfolio Manager

L'analyse comparative de la consommation d'énergie et d'eau dans BOMA BEST 3.0 est réalisée à l'aide d'ENERGY STAR Portfolio Manager (ES).

Cette FAQ fournit des renseignements supplémentaires sur les données nécessaires pour obtenir une cote de rendement ENERGY STAR, une intensité énergétique (IE) et une intensité de l'utilisation de l'eau (IUE).

Pour obtenir les directives relatives à la façon de saisir vos données, consultez les documents suivants :

1. [Cliquez ici](#) si vous voulez utiliser le portail BOMA BEST exclusivement.
2. [Cliquez ici](#) si vous avez déjà un compte ENERGY STAR pour votre immeuble. Ces directives vous aideront à synchroniser votre compte avec BOMA BEST (nécessaire pour obtenir les points).

Ces directives s'appliquent pour toutes les catégories d'immobilisations.

Table des matières

1. À propos d'ENERGY STAR.....	2
2. BOMA BEST récompense la performance.....	4
3. Cote de rendement ENERGY STAR.....	4
4. Intensité énergétique.....	9
5. Intensité de l'utilisation de l'eau (IUE).....	11
6. Consommation partagée de l'énergie et de l'eau dans plusieurs immeubles	11
7. Questions diverses.....	13



1. À propos d'ENERGY STAR

1.1. Pourquoi l'analyse comparative de l'énergie et de l'eau est-elle importante?

Vous pouvez utiliser les données de l'analyse comparative de l'énergie et de l'eau pour aider les utilisateurs à prendre des décisions éclairées sur la façon dont l'énergie et l'eau sont consommées.

- Vous saurez si la performance énergétique et l'utilisation rationnelle de l'eau de votre immeuble s'améliorent ou empirent.
- Il vous sera ainsi plus facile d'obtenir des améliorations en mesurant de façon active la quantité d'énergie et d'eau consommée par votre immeuble.
- Après la mise en œuvre des améliorations, vous serez rapidement en mesure d'identifier ce qui fonctionne bien et les points qui sont à améliorer.

1.2. Qu'est-ce qu'ENERGY STAR Portfolio Manager?

ENERGY STAR Portfolio Manager (ES) est l'outil interactif de gestion de l'Environmental Protection Agency des États-Unis qui est libre d'utilisation et vous permet de suivre et d'évaluer la consommation de l'énergie et de l'eau dans l'ensemble de votre portefeuille d'immeubles dans un environnement en ligne sécurisé. Il propose des valeurs d'intensité énergétique normalisées en fonction des conditions météorologiques, des mesures d'émissions des gaz à effet de serre, des fonctions d'établissement de rapports qui vous aident à suivre les tendances au fil du temps, et des cotes de performances énergétiques de 1 à 100 pour les types d'immeubles admissibles.

1.3. ENERGY STAR et BOMA BEST

BOMA BEST utilise la méthodologie ES pour calculer l'utilisation rationnelle de l'énergie et de l'eau. Pour ce faire, le portail BOMA BEST a été synchronisé avec le portail ES. Cela signifie que les données doivent être saisies seulement dans l'un des deux portails (BOMA BEST ou ES) pour que les résultats de performance soient générés dans le portail BOMA BEST.

Les candidats qui veulent récolter des points relatifs à l'utilisation rationnelle de l'énergie et de l'eau auront deux options :

1. Si un immeuble n'existe pas dans ES, les candidats peuvent saisir toutes les données sur la consommation de l'énergie et de l'eau directement dans le portail BOMA BEST. Le portail « transférera » ensuite automatiquement ces données dans le portail ES, permettant ainsi au système de calculer automatiquement les valeurs de performance (cote de rendement ENERGY STAR, IE et intensité de l'utilisation de l'eau) qui figureront dans le portail BOMA BEST.
2. Si un immeuble est déjà inscrit dans ES et que les données sont saisies directement dans ES, ils peuvent sélectionner l'option pour « Extraire » les données ES vers le portail BOMA BEST. Les données n'ont pas à être à nouveau saisies dans le portail BOMA BEST.

1.4. ENERGY STAR pour les immeubles à l'extérieur des États-Unis

Tous les immeubles, peu importe où ils sont situés dans le monde, peuvent avoir recours à l'analyse comparative de l'énergie et de l'eau à l'aide du logiciel ES (soit directement ou par l'intermédiaire du portail BOMA BEST).



Toutefois, il existe certaines limites métriques à garder à l'esprit lorsque vous effectuez une analyse comparative à l'échelle internationale (le Canada constitue une exception, voir la section 1.5 pour plus de détails) :

- La cote de rendement ENERGY STAR est toujours comparée aux immeubles américains. Il pourrait y avoir des différences systématiques (p. ex., différents codes de bâtiments ou différents types de climats régionaux) qui feraient en sorte de modifier la cote dans un autre pays.
- L'énergie source est toujours comparée aux immeubles américains. Les facteurs de conversion de l'énergie source dépendent des méthodes prédominantes de génération de l'énergie dans le pays. Un pays ayant une grande proportion d'énergie éolienne ou hydroélectrique peut avoir différentes conversions de l'énergie source comparativement aux États-Unis.
- Les facteurs d'émission de gaz à effet de serre (GES) internationaux ne sont pas disponibles. Pour le moment, ES ne propose pas de facteurs d'émissions de GES qui sont spécifiques à un pays autre que les États-Unis et le Canada. Par conséquent, les émissions qui seront indiquées pour les immeubles dans d'autres emplacements indiqueront la moyenne américaine des émissions de gaz à effet de serre.

Même si l'énergie source et la cote de rendement ENERGY STAR sont basées sur des données de référence américaines, elles fournissent tout de même une analyse comparative pouvant être utilisée pour faire le suivi de vos propres propriétés. Même si les immeubles dans un autre pays obtiennent généralement des cotes plus élevées ou plus faibles, la cote est toujours calculée selon une méthodologie fixe, il s'agit donc tout de même d'une manière uniforme de suivre la performance au fil du temps.

1.5. ENERGY STAR au Canada

Lancé en 2013, l'adaptation de Ressources naturelles Canada du Portfolio Manager comprend les fonctionnalités suivantes pour faciliter l'expérience de l'utilisateur canadien :

- Site et source d'énergie canadiens
- Les facteurs d'émissions de gaz à effet de serre au Canada
- Cotes de 1 à 100 d'ENERGY STAR Canada pour plusieurs types d'immeubles
- Source médiane et intensité énergétique du site pour plus de 80 types d'immeubles, y compris ceux qui ne reçoivent pas de cote
- Amélioration des données météorologiques canadiennes (plus de 150 stations météorologiques canadiennes) et sélection automatique de la station météorologique la plus proche, en fonction du code postal de l'immeuble
- Unités métriques
- Interface utilisateur bilingue
- [Services Web](#) pour les immeubles canadiens
- L'outil [Target Finder](#) de la United States Environmental Protection Agency



2. BOMA BEST récompense la performance

2.1. Pour quelles mesures de performance des points sont-ils accordés chez BOMA BEST?

Immeubles de bureaux :

- Cote de rendement ENERGY STAR
- Intensité de l'utilisation de l'eau (IUE)

Immeubles universels :

- Cote de rendement ENERGY STAR (si offert pour le type d'immeuble)

Immeubles résidentiels à logements multiples et établissements de Soins de santé :

- Intensité énergétique (IÉ) du site normalisées en fonction des conditions météorologiques
- Intensité de l'utilisation de l'eau (IUE)

Centres commerciaux fermés, l'Industrie légère et les commerces de détail ouverts :

- Obtention de l'intensité énergétique (IÉ) du site normalisées en fonction des conditions météorologiques (quelle que soit la valeur)
- Intensité de l'utilisation de l'eau (IUE) (quelle que soit la valeur)

3. Cote de rendement ENERGY STAR

3.1. Qu'est-ce qu'une cote de rendement ENERGY STAR?

La performance énergétique d'un immeuble est établie sur une échelle de 1 à 100; une cotation de 50 indique que l'immeuble donne une meilleure performance que 50 % de tous les immeubles similaires, et une cotation de 75 indique que l'immeuble donne une meilleure performance que 75 % de tous les immeubles similaires.

3.2. Quels immeubles peuvent-ils obtenir une cote de rendement ENERGY STAR?

Les immeubles admissibles à une cote de rendement ENERGY STAR doivent répondre aux exigences suivantes :

1. Plus de 50 % de la surface de plancher brute de votre immeuble (excluant les terrains de stationnement et les garages) doit être admissible à la cote de rendement ENERGY STAR tel le tableau ci-dessous :

Pays	Types d'immeubles admissibles
Canada	Bureau Centre financier École du préscolaire au niveau secondaire Hôpital (soins médicaux et chirurgicaux) Supermarchés et les commerces alimentaires
États Unis	Barraques Bureau Centre de distribution Centre financier Centre de services communautaires aux aînés Centre de traitement de données Centre médical



	Commerce de détail École du préscolaire au niveau secondaire Entrepôt non-réfrigéré Entrepôt réfrigéré Grossiste / supercentre Hôpital (soins médicaux et chirurgicaux) Hôtel Immeuble à logements multiples Lieu de culte Palais de justice Résidence / dortoir Succursale bancaire Supermarché / épicerie Usine de traitement des eaux usées
Autres pays	Voir les États Unis

- a. Exception 1 : Vous n'êtes pas admissible à la cote de rendement ENERGY STAR si la surface de plancher combinée de toutes les structures de stationnement fermées et non fermées dépasse la surface de plancher brute de l'immeuble.
 - b. Exception 2 : Vous n'êtes pas admissible à la cote de rendement ENERGY STAR si plus de 25 % de votre espace utile n'est pas inadmissible à une cote. La surface de plancher totale de tous les types d'utilisation de la propriété qui ne disposent pas d'une cote de rendement ENERGY STAR (c.-à-d. les types non énumérés ci-dessus) ne peut pas dépasser 25 pour cent de votre surface de plancher.
2. L'immeuble doit avoir une superficie minimale de 5 000 pieds carrés (465 m²). La superficie des bureaux financiers peut être aussi petite que 1 000 pieds carrés.
 3. L'immeuble doit être en exploitation au moins 30 heures par semaine (cela ne s'applique pas aux immeubles auxquels on ne demande pas les heures d'ouverture, tels que les hôtels et les hôpitaux, ni aux lieux de culte religieux.)
 4. Il doit y avoir au moins 1 travailleur pendant la période de travail principale.
 5. Vous devez être en mesure de rendre compte de toute l'énergie utilisée par la propriété (par exemple, l'électricité, le gaz, le pétrole, la vapeur, l'énergie renouvelable sur place, etc.)
 6. Vous devez être en mesure de fournir au moins 12 mois civils complets consécutifs de données d'énergie pour tous les compteurs actifs et tous les types de carburant.

Vous trouverez de plus amples renseignements sur les critères d'admissibilité ici :

<https://www.energystar.gov/buildings/facility-owners-and-managers/existing-buildings/use-portfolio-manager/understand-metrics/eligibility>



3.3. Quelles informations supplémentaires sont-elles nécessaires pour obtenir une cote de rendement ENERGY STAR?

Afin d'obtenir une cote de rendement ENERGY STAR, les candidats doivent fournir les mêmes renseignements requis pour obtenir une IE du site normalisée en fonction des conditions météorologiques, en plus de ce qui suit :

- 1. Types d'immeubles :** Sur la page « Créer un nouveau », vous êtes invité à identifier le type d'immeuble qui est compatible avec ENERGY STAR pour votre bâtiment. Cela sera similaire à votre type de questionnaire, mais sera plus spécifique. Il existe plus de 80 types de biens immobiliers qui peuvent être indiqués dans ES. Les types d'immeubles sont répertoriés [ici](#). Cliquez sur la catégorie qui décrit le mieux la façon dont la plus grande partie de votre immeuble fonctionne. À partir de là, vous verrez les types de propriétés dans chaque catégorie, la façon dont elles sont définies et les données que vous devez saisir afin de réussir l'analyse comparative de votre immeuble dans Portfolio Manager. Si votre propriété ne correspond pas parfaitement à l'un des types de propriété dans Portfolio Manager, choisir le type de propriété le plus proche. Si votre propriété ne correspond à aucune des catégories, indiquez « Autre »
- 2. Identification des types d'espace (Type de surface) :** De façon générale, l'EPA recommande que vous indiquiez aussi peu que possible les Types de surfactes. Pour obtenir une cote de rendement ENERGY STAR vous devez indiquer au moins un type de surface (par exemple, Immeubles de bureaux), et inclure la surface de plancher brute et la consommation d'énergie de toutes les commodités de l'immeuble (comme un restaurant, un centre de culture physique ou un nettoyeur à sec). Vous devez également inclure les détails de l'utilisation de la propriété (nombre de travailleurs, ordinateurs, etc.) du restaurant, du centre de culture physique et du nettoyeur à sec avec l'utilisation de propriété en tant qu'Immeubles de bureaux. Il y a 4 exceptions à cette règle lorsque vous devez créer un différent Type de surface :
 - S'il s'agit d'un soud-type de [type de surface de propriété qui peut obtenir une cote de rendement ENERGY STAR](#) (remarque : les commerces au détail ne peuvent pas obtenir une cote si leur superficie est supérieure à 5 000 pieds carrés)
 - Si ils représentent plus de 25 % de surface de plancher brute de la propriété
 - Si les Immeubles de bureau sont vacants ou inoccupés
 - Si les heures d'ouverture diffèrent de plus de 10 heures de la principale Utilisation de la propriété
- 3. Données sur la consommation de l'énergie :** Vous devez indiquer les données sur la consommation d'énergie (par exemple, l'électricité et le gaz naturel) d'au moins une période de 12 mois.

Indiquez la consommation énergétique représentant tous les espaces à l'intérieur de l'immeuble, y compris les bureaux, les salles de conférence et les auditoriums, les salles de pause, les cuisines, les halls, les salles de conditionnement physique, les sous-sols, les aires d'entreposage, les escaliers et les gaines d'ascenseur.
- 4. Station météorologique :** pour les immeubles à l'extérieur des États-Unis et du Canada, les utilisateurs doivent [sélectionner manuellement une station météorologique](#).



5. **Surface de plancher brute:** Indiquez la surface de plancher brute représentant les données sur la consommation de l'énergie et de l'eau. La surface de plancher brute doit inclure les espaces suivants :

- Halls
- Zones occupées par les locataires
- Espaces communs
- Salles de réunion
- Salles de pause
- Atriums (rez-de-chaussée uniquement)
- Toilettes
- Gaines d'ascenseur
- Cages d'escalier
- Zones d'équipements mécaniques
- Sous-sols
- Salles d'entreposage

Les espaces suivants ne doivent pas être inclus dans la surface de plancher brute :

- Espaces extérieurs
- Balcons
- Patios
- Quais de chargement extérieurs
- Entrées
- Passerelles couvertes
- Courts extérieurs (tennis, basket-ball, etc.)
- Espace de plénum interstitiel entre les étages (qui abrite les tuyaux et la ventilation)
- Vides sanitaires
- Stationnement (intérieur ou extérieur)

6. **Heures d'ouverture hebdomadaires :** Les heures d'ouverture hebdomadaires sont le nombre d'heures par semaine durant lesquelles la propriété (ou l'utilisation de la propriété au sein de l'immeuble) est occupée par au moins 75 % des locataires ou des employés, pour être considérée comme opérationnelle. Ces heures correspondent souvent aux « heures de location » dans une propriété à bureaux multilocataires. Vous trouverez [ici](#) plus d'informations sur les heures d'ouverture.

7. **Nombre de travailleurs lors d'une période de travail principale :** Le nombre de travailleurs lors d'une période de travail principale devrait refléter le nombre total de travailleurs présents au cours d'une période de travail principale ou celle la plus longue de la journée. Cela ne constitue *pas un nombre total* de travailleurs, mais plutôt un nombre de travailleurs qui sont présents au même moment. Par exemple, s'il y a trois périodes de travail de huit heures durant lesquels 100, 75 et 50 travailleurs sont présents respectivement, le nombre de travailleurs au cours de la période de travail principale est 100.

Veuillez inclure ces travailleurs :



Les employés de la propriété; les employés à temps partiel*; les sous-traitants et les bénévoles qui sont sur place régulièrement.

Veuillez ne pas inclure :

Les visiteurs; les clients; les patients et les télétravailleurs.

*Travailleurs à temps partiel : Les travailleurs à temps partiel qui sont présents pendant la période de travail principale doivent être inclus. Cependant, si pendant une période de travail principale de 9 h à 17 h, vous avez des travailleurs à temps partiel durant le quart du matin, et d'autres durant le quart de l'après-midi, vous ne devez comptabiliser que le nombre de travailleurs qui sont présents à un moment donné, et ne pas comptabiliser deux fois le nombre des travailleurs à temps partiel.

Que faire si la « période de travail principale » varie de jour en jour? Si le nombre de « travailleurs durant la période de travail principale » pendant la semaine est différent du nombre de ceux qui travaillent la fin de semaine, utilisez le nombre de travailleurs durant la semaine, puisqu'il sera plus proche de la moyenne. Si le nombre de vos « travailleurs durant la période de travail principale » varie considérablement au cours d'une semaine, vous pouvez utiliser une moyenne pour les jours durant lesquels votre établissement est ouvert. Si, par exemple, votre établissement est ouvert 5 jours par semaine : 100 travailleurs y travaillent pendant 3 jours, et 50 travailleurs y travaillent pendant 2 jours, vous pouvez indiquer la moyenne des 80 travailleurs ($3 \text{ jours} \times 100 \text{ travailleurs} + 2 \text{ jours} \times 50 \text{ travailleurs} / 5 \text{ jours} = 80$ travailleurs durant la période de travail principale.)

8. **Respecter les exigences de données relatives au stationnement** : si votre propriété est admissible à la cote de rendement ENERGY STAR et qu'elle est dotée d'un stationnement, vous avez deux options pour poursuivre :
 - A. Sous-mesurez votre stationnement et excluez sa consommation d'énergie et sa surface de plancher brute. (Cette option est recommandée.)
 1. Ne pas créer d'espace (type de surface) pour le stationnement.
 2. Ne pas inclure la consommation énergétique du stationnement dans les compteurs.
 3. Ne pas inclure la superficie du stationnement dans votre surface de plancher brute.
 4. Si votre garage de stationnement *est physiquement relié* à votre immeuble et fait partie d'une structure unique, le stationnement **totalemment ou partiellement fermé** ne peut pas constituer plus de 75 % du total de la surface de plancher brute. Par exemple, une propriété d'une superficie de plus de 100 000 pieds carrés, avec un stationnement de 80 000 pi² et des immeubles de bureau de 20 000 pi² est considérée comme un garage de stationnement par l' EPA et ne peut donc pas obtenir la certification ENERGY STAR. Cette limite ne s'applique pas aux aires de stationnement à ciel ouvert. Si votre garage de stationnement *n'est pas relié physiquement* à votre immeuble, et est plutôt une structure séparée, ne créez aucune espace pour cette structure.
 - B. Effectuez une analyse comparative entre votre stationnement et votre immeuble et indiquez leur consommation d'énergie et leur surface de plancher brute.
 1. Ajouter un type de surface pour votre stationnement. Indiquez la surface de plancher brute de chaque type de stationnement (totalemment ou partiellement fermé, et à ciel ouvert.)



2. Indiquez le total de la consommation d'énergie du stationnement enregistré dans vos compteurs d'énergie.
3. Indépendamment de la connexion physique, la surface de plancher brute de votre stationnement (totalement ou partiellement fermé) ne peut pas constituer plus de 50 % du total de la surface de plancher brute de votre propriété.

Pourquoi? La cote de rendement ENERGY STAR évalue l'immeuble, et non son aire de stationnement. S'il est impossible de sous-mesurer votre aire de stationnement, le Portfolio Manager calculera la quantité d'énergie que le stationnement consomme et la soustraira avant de calculer vos mesures.

3.4. Que faire si mon immeuble ne reçoit pas de cote de rendement ENERGY STAR?

Seuls certains types d'immeubles recevront une cote de rendement ENERGY STAR, et ce en raison de limitations dans l'ensemble de données comparatives nationales.

Toutefois, si l'immeuble peut obtenir une cote de rendement ENERGY STAR au Canada, des erreurs ont alors été commises lors de la saisie des données ou des informations nécessaires pour en calculer un étaient manquantes. Dans ces cas, les utilisateurs doivent sélectionner « Impossible d'obtenir / inconnu » comme réponse à la question portant sur la cote de rendement ENERGY STAR dans le Questionnaire BOMA BEST. Aucun point ne sera attribué.

4. Intensité énergétique

4.1. Qu'est-ce que l'IE?

L'IE signifie l'intensité énergétique. Elle constitue l'utilisation de l'énergie par pied carré dans une propriété (utilisation de l'énergie divisée par pied carré). L'IE vous permet de comparer des immeubles de taille différente.

4.2. Qu'est-ce qu'une IE normalisée en fonction des conditions météorologiques et pourquoi est-elle différente?

L'énergie normalisée en fonction des conditions météorologiques est l'énergie que votre immeuble aurait utilisé dans des conditions météorologiques moyennes. Les conditions météorologiques d'une année donnée peuvent être beaucoup plus chaudes ou plus froides que la moyenne; l'énergie normalisée en fonction des conditions météorologiques tient compte de cette différence. Si votre IE normalisée en fonction des conditions météorologiques est la même que l'IE source, cela signifie probablement que votre propriété ne montre pas une relation entre la température et l'énergie.

L'analyse comparative chez BOMA BEST est basée sur l'IE normalisée en fonction des conditions météorologiques. Par conséquent, **24 mois consécutifs** de données sur la consommation énergétique sont nécessaires pour obtenir cette valeur.

4.3. Quelle est la différence entre l'IE source et celle du site et laquelle doit-on utiliser?

L'IE du site est la même que l'intensité énergétique décrite ci-dessus. En général, l'IE signifie l'IE du site. L'énergie source représente la quantité totale de combustible brut qui est nécessaire pour opérer l'immeuble. Elle intègre toutes les pertes de transmission, de distribution et de production. En prenant toutes les utilisations de l'énergie en compte, l'IE source fournit une évaluation complète de l'efficacité énergétique d'un immeuble.



L'analyse comparative chez BOMA BEST est basée sur l'IE du site normalisée en fonction des conditions météorologiques.

4.4. Quelles informations sont-elles nécessaires pour obtenir une IE normalisée en fonction des conditions météorologiques?

Une IE du site normalisée en fonction des conditions météorologiques ne peut être calculée que si des informations suffisantes sont fournies. Les éléments suivants sont nécessaires et sont décrits plus en détail à la section 3.3 :

1. **Types d'immeubles** : Voir la description de cet item dans la section 3.3 Sur la page « Créer un nouveau », vous êtes invité à identifier le type d'immeuble qui est compatible avec ENERGY STAR pour votre bâtiment. Cela sera similaire à votre type de questionnaire, mais sera plus spécifique. Il existe plus de 80 types de biens immobiliers qui peuvent être indiqués dans ES. Les types d'immeubles sont répertoriés [ici](#). Cliquez sur la catégorie qui décrit le mieux la façon dont la plus grande partie de votre immeuble fonctionne. À partir de là, vous verrez les types de propriétés dans chaque catégorie, la façon dont elles sont définies et les données que vous devez saisir afin de réussir l'analyse comparative de votre immeuble dans Portfolio Manager. Si votre propriété ne correspond pas parfaitement à l'un des types de propriété dans Portfolio Manager, choisir le type de propriété le plus proche. Si votre propriété ne correspond à aucune des catégories, indiquez « Autre ».
2. **Données sur la consommation énergétique** : Vous devez indiquer les données sur la consommation d'énergie (par exemple, l'électricité et le gaz naturel) d'au moins une période de **24 mois**.

Indiquez la consommation énergétique représentant tous les espaces à l'intérieur de l'immeuble, y compris les bureaux, les salles de conférence et les auditoriums, les salles de pause, les cuisines, les halls, les salles de conditionnement physique, les sous-sols, les aires d'entreposage, les escaliers et les gaines d'ascenseur.
3. **Surface de plancher brute**: (assurez-vous de respecter les exigences pour savoir comment tenir compte du stationnement) : Voyez la description à 3.3.

4.5. J'ai saisi mes données, pourquoi ne puis-je obtenir une IE normalisée en fonction des conditions météorologiques?

Confirmez que 24 mois consécutifs de données sur la consommation énergétique ont bien été saisis (sans dates chevauchantes). Les saisies de moyennes (données représentant une période de plus d'un mois) ne généreront pas d'IE de site normalisée en fonction des conditions météorologiques.

Si vous travaillez directement dans le portail ES (et non le Portail BOMA BEST), chaque fois qu'une mesure est « Non disponible », vous pouvez cliquer sur les termes « Non disponible » pour recevoir une explication détaillée. Ces messages contiennent des liens qui peuvent vous aider à résoudre le problème rapidement. Il est également possible qu'aucune solution ne soit offerte, car une métrique particulière pourrait tout simplement ne pas exister pour votre type de propriété; des alternatives vous seront alors proposées.

[Contrôleur qualité des données](#) – Le Contrôleur qualité des données vous permet de filtrer une période de temps déterminée et détecter une liste d'erreurs possibles. L'outil analysera les données incomplètes et vérifiera les métriques comme l'IE source, le nombre de travailleurs (par rapport à votre surface de



plancher brute), et les heures d'exploitation par semaine pour voir si des éléments sont hors de portée par rapport à votre type de propriété. Cet outil n'est pas offert dans le portail BOMA BEST, seulement dans ES.

5. Intensité de l'utilisation de l'eau (IUE)

5.1. Qu'est-ce qu'une IUE?

L'IUE signifie l'intensité de l'utilisation de l'eau. Elle constitue l'utilisation de l'eau par pied carré dans une propriété (utilisation de l'eau divisée par pied carré). L'IUE vous permet de comparer des immeubles de taille différente.

5.2. Quelles informations sont-elles nécessaires pour obtenir une IUE?

Une IUE ne peut être calculée que si des informations suffisantes sont fournies (soit directement dans le Portail BOMA BEST ou dans le compte ES synchronisé de l'immeuble.)

1. **Types d'immeubles** : Voir la description dans la section 3.3.
2. **Données sur la consommation de l'eau** : Vous devez indiquer des données sur l'utilisation de l'eau (l'eau utilisée à l'intérieur ou à des fins d'irrigation) pour au moins une période de 12 mois.
Indiquez la consommation de l'eau représentant tous les espaces à l'intérieur de l'immeuble, y compris les bureaux, les salles de conférence et les auditoriums, les salles de pause, les cuisines, les toilettes, les halls, les salles de conditionnement physique, les sous-sols, les aires d'entreposage, les escaliers et les gaines d'ascenseur.
3. **Surface de plancher brute**: Voir la description dans la section 3.3.

6. Consommation partagée de l'énergie et de l'eau dans plusieurs immeubles

BOMA BEST a élaboré sa propre définition concernant ce qui constitue un immeuble *unique* (lorsque les structures distinctes peuvent être considérées comme un immeuble unique et peuvent par conséquent répondre à un seul questionnaire). Cela aura une incidence sur l'approche utilisée dans ES. Pour plus de détails à ce sujet, consultez la [section 3 du Guide d'accompagnement](#).

6.1. Quelle est la définition d'un « immeuble » aux fins de BOMA BEST?

Un *immeuble* est généralement autonome. Un immeuble autonome est un immeuble qui n'est pas relié à d'autres immeubles sauf de façon superficielle (p.ex. une passerelle). Il peut ou non faire partie d'un campus plus large d'immeubles et peut partager un système mécanique commun avec d'autres immeubles. Chaque immeuble autonome doit remplir son propre questionnaire BOMA BEST pour recevoir sa propre certification.

Un *immeuble* peut également inclure plusieurs structures. Dans certains cas, plusieurs immeubles peuvent être considérés comme un immeuble *unique* et remplir une seule évaluation BOMA BEST.

Pour que plusieurs immeubles (ou structures) puissent être considérés comme un immeuble unique et remplir un seul questionnaire BOMA BEST, les trois conditions suivantes doivent être respectées :

1. Les immeubles doivent partager une connexion physique réelle, complète et indivisible (c.-à-d. un espace fonctionnel partagé qui ne peut être divisé comme un stationnement souterrain, un atrium, ou une salle de conférence). Les corridors ou les sentiers pédestres intérieurs entre les



immeubles ne sont pas considérés comme des espaces fonctionnels partagés, même s'ils sont éclairés et chauffés. Cette exigence est conforme à la définition ES pour une « structure unique ».

2. Les immeubles doivent avoir le même type d'utilisation principale (75 % ou plus de chaque bâtiment est consacré à la même utilisation, comme « espace de bureau »).
3. Les immeubles doivent être gérés par la même société de gestion et partager les mêmes politiques.

Voici les aspects qui ne sont pas pris en considération dans la définition d'un *immeuble* unique :

- L'année de construction de chaque structure de l'immeuble;
- Si les services publics sont partagés;
- Si la consommation est sous-mesurée;
- Si l'équipement CVC ou d'autres technologies sont partagés.

6.2. Comment dois-je effectuer une analyse comparative de mon immeuble s'il est composé de plusieurs structures, est considéré comme un immeuble unique, et où les structures ne sont pas sous-mesurées?

Si les structures ne sont pas sous-mesurées dans un immeuble (et que l'ensemble de ces structures répond à la définition d'un immeuble unique) et où un seul questionnaire BOMA BEST est utilisé, procédez comme suit :

1. Créez un compte ES pour la totalité de l'espace, en indiquant la superficie totale et la consommation qui y est associée pour toutes les structures de l'immeuble.
2. Rattachez ce compte avec l'évaluation de BOMA BEST.
3. Indiquez les valeurs pour la cote de rendement ENERGY STAR, l'IE et l'IUE à l'endroit approprié dans le sondage de BOMA BEST.

6.3. Comment dois-je effectuer une analyse comparative de mon immeuble s'il est composé de plusieurs structures, est considéré comme un immeuble unique, et où chaque structure est sous-mesurée?

Même si chacune ou quelques-unes des structures sont sous-mesurées, une seule valeur pour la cote de rendement ENERGY STAR, l'IE et l'IUE peut être indiquée dans le questionnaire unique BOMA BEST. Cette valeur ne peut pas être estimée. Elle doit être générée par le système ES. Les étapes sont les mêmes bien que les structures ne soient pas sous-mesurées dans l'immeuble.

1. Créez un compte ES pour la totalité de l'espace, en indiquant la superficie totale et la consommation qui y est associée pour toutes les structures de l'immeuble.
2. Rattachez ce compte avec l'évaluation de BOMA BEST.
3. Indiquez les valeurs pour la cote de rendement ENERGY STAR, l'IE et l'IUE à l'endroit approprié dans le sondage de BOMA BEST.

Si les comptes individuels existent déjà pour chaque structure dans la cote de rendement ENERGY STAR, l'IE et l'IUE spécifiques à chaque immeuble sont connus, vous serez invité à indiquer ces détails dans le questionnaire BOMA BEST. Aucun point supplémentaire ne sera attribué.



6.4. Comment dois-je effectuer une analyse comparative de mon immeuble si les services publics sont partagés avec un autre immeuble, et ces immeubles ne sont pas encore considérés comme un immeuble unique par BOMA BEST?

Si l'immeuble autonome partage les services publics avec un autre immeuble (mais les deux immeubles ne répondent pas à la définition d'un immeuble unique de BOMA BEST, et si la consommation n'est pas sous-mesurée, rattachez l'immeuble à un compte ES qui représente la consommation partagée (surface de plancher brute et la consommation combinées des deux immeubles dans un compte ES). N'indiquez pas les estimations. Dans le sondage de BOMA BEST, indiquez la cote de rendement ENERGY STAR, l'IE et l'IUE liés à la consommation partagée. Plusieurs sondages de BOMA BEST peuvent être liés au même compte ES.

- Par exemple, les immeubles A et B partagent les services publics et ne sont pas sous-mesurés. Ils ne répondent pas aux critères d'un *immeuble* unique. Les deux immeubles doivent remplir leur propre questionnaire BOMA BEST. Puisqu'il est impossible de lier un compte ES à deux immeubles dans BOMA BEST, choisissez un immeuble des deux qui sera lié au compte ES qui représente la surface de plancher brute et la consommation combinées. Indiquez les valeurs de rendement (cote de rendement ENERGY STAR, IE, intensité de l'utilisation de l'eau) générées dans le compte lié dans les deux questionnaires. Les deux immeubles partageront la même cote de rendement ENERGY STAR, l'IE et l'intensité de l'utilisation de l'eau, le cas échéant. Expliquez au vérificateur que les valeurs de rendement figurant dans le compte lié représentent la consommation et la surface de plancher brute combinées des deux immeubles.

6.5. Comment dois-je effectuer une analyse comparative de mon immeuble s'il partage le CVC avec un autre immeuble?

Si l'immeuble autonome partage l'équipement et les systèmes CVC avec un autre immeuble (mais les deux immeubles ne répondent pas à la définition d'un immeuble unique de BOMA BEST), il convient de répondre à des questions sur cet équipement comme si celui-ci se trouvait dans l'immeuble lui-même. Cela signifie que plusieurs immeubles pourraient faire une déclaration au sujet du même équipement – ceci est acceptable et nécessaire pour comprendre l'efficacité de l'équipement desservant un immeuble individuel.

6.6. Ces lignes directrices sont-elles identiques à celles d'ES?

BOMA BEST s'efforce, autant que possible, de reproduire les exigences d'ES afin d'éviter toute confusion. Les politiques ne correspondent pas à l'utilisation de la cote de rendement ENERGY STAR, de l'IE et de l'IUE communs pour plusieurs immeubles qui n'utilisent pas encore le sous-mesurage ou qui ne sont pas considérés comme une structure unique. BOMA BEST permet aux utilisateurs de calculer la cote de rendement ENERGY STAR, l'IE et de l'IUE sur la base des données partagées et d'appliquer cette valeur pour les deux immeubles. ES ne permet pas cela. BOMA Canada a décidé de procéder de cette façon parce qu'elle juge que c'est la façon la plus directe qui soit pour aller de l'avant.

7. Questions diverses

7.1. Pourquoi est-il déconseillé de créer de nombreux types d'espace?

Bien qu'il puisse sembler logique et ordonné d'indiquer séparément chaque utilisation de la propriété, ne cela ne fait pas augmenter l'exactitude de votre cote (à moins que le type d'utilisation de la propriété puisse obtenir une cote). La cote de rendement ENERGY STAR est généralement basée sur les données



du [Sondage sur la consommation énergétique des immeubles commerciaux \(SCEIC\)](#), ce qui permet à un immeuble de conserver la désignation « d'immeuble unique » aussi longtemps que ce type d'immeuble copte pour 75 % ou plus. Vous recevrez la cote la plus exacte si votre immeuble correspond à l'approche SCEIC. En fait, même si vous indiquez ces types d'espaces séparément, le Portfolio Manager les regrouperont à nouveau dans le type de surface « immeuble de bureaux » avant de calculer vos mesures. En outre, le fait d'indiquer un seul type de surface simplifiera les choses pour votre immeuble et facilitera la correction des erreurs.

7.2. Quels espaces doivent-ils être exclus des données de consommation?

La pratique exemplaire consiste à inclure la surface de plancher brute d'une propriété et la consommation énergétique lors de l'analyse comparative. Cependant, voici quelques exemples de sources de consommation d'énergie qu'il pourrait être judicieux d'exclure (à condition qu'elles soient sous-mesurées) de votre propriété :

- les tours de téléphonie cellulaire
- les garages de stationnement
- les postes de recharge des véhicules électriques
- les piscines extérieures chauffées (remarque : les piscines intérieures ne doivent pas être exclues;)
- les grands panneaux d'affichage ou les écrans de projection sur un immeuble (ou dans votre stationnement) *lorsque le panneau n'est pas lié à l'utilisation de l'immeuble.* (Un panneau affichant le nom de l'entreprise ou tout ce qui a trait à l'activité de celle-ci DOIT être inclus dans les utilisations de l'immeuble.)

Vous pouvez exclure un type de surface de la propriété d'un immeuble (et pour la certification ENERGY STAR) si les QUATRE conditions suivantes sont réunies :

- Le type de surface doit être inférieure à 10 % de la surface de plancher brute de l'immeuble.
- Le type de surface de la propriété ne doit pas être admissible à obtenir une cote de rendement ENERGY STAR.
- Le type de surface doit être sous-mesurée de telle sorte que la surface de plancher et la consommation énergétique peuvent être exclues.
- Les habitudes de consommation énergétique de ce type de surface doit être sensiblement différentes de celles du reste de l'immeuble (p.ex. : Un restaurant au premier étage d'un immeuble de bureaux)

Advenant l'existence d'un centre de données qui répond à la définition ES (voir question suivante), l'énergie dédiée à cet espace doit être exclue.

7.3. Quelle est la définition reconnue d'un centre de données et que dois-je faire si mon immeuble en a un?

Le terme « centre de données » désigne les immeubles spécifiquement conçus et équipés pour satisfaire les besoins d'équipement informatique à forte densité, comme les étagères pour serveurs, utilisés pour le stockage et le traitement des données. Généralement, ces installations nécessitent une alimentation dédiée permanente et des systèmes de refroidissement. Les fonctions des centres de données peuvent inclure des services traditionnels de l'entreprise, des services aux entreprises sur demande, l'informatique de haute performance, des services Internet, et des installations d'hébergement.



Les centres de données sont souvent des centres informatiques autonomes et à mission critique. Lorsqu'un centre de données est situé à l'intérieur d'un immeuble plus grand, il sera généralement doté de ses propres systèmes d'alimentation et de refroidissement et nécessiterait une charge de puissance constante de 75 kW ou plus. Le centre de données est destiné aux fonctions informatiques et de serveur sophistiquées; il ne devrait pas être utilisé comme une baie de serveurs ou un espace de formation en informatique.

Si vous avez un centre de données éligible, veuillez suivre les étapes suivantes :

1. Créez 2 espaces/types d'utilisation
 - a. Un (1) pour la superficie du centre de données
 - b. Un (1) pour la superficie du reste de l'immeuble (ne pas inclure la superficie du centre de données)
2. Complétez chacune des questions sur ces espaces
3. Consommation énergétique :
 - a. Créez au moins un (1) compteur qui représente la consommation de l'immeuble en entier (24 mois consécutifs individuels). La consommation du centre de données doit être incluse dans ce compteur avec le restant de la consommation. **NE CRÉEZ PAS UN COMPTEUR SÉPARÉ POUR LE CENTRE DE DONNÉES.** Vous devez créer autant de compteurs que vous avez de type de sources énergétique. Si vous utilisez le portail BOMA BEST pour l'entrée des données, vous devez attribuer le compteur au « Bâtiment entier ».

7.4. Dois-je inclure la consommation de mon stationnement?

Qu'il s'agisse d'un stationnement totalement ou partiellement fermé ou à ciel ouvert, si le stationnement fait partie de l'immeuble, il n'entre pas dans le calcul de la surface de plancher brute, car Portfolio Manager porte sur la consommation énergétique de l'intérieur même de l'immeuble. Par exemple, si vous avez des immeubles de bureaux d'une superficie de 100 000 pieds carrés, avec 20 000 pieds carrés de stationnement, vous devez entrer une surface de plancher brute de 100 000 pieds carrés dans ES. Par conséquent, vous ne devez pas inclure la consommation énergétique liée au stationnement (si elle est indiquée au compteur).

Garages autonomes : Si vous indiquez que vous disposez d'un garage de stationnement autonome, l'EPA vous conseille de sélectionner « Autre » type de bâtiment lors de la création de l'immeuble. Ne cochez *pas* « La consommation énergétique de mon immeuble comprend des aires de stationnement. » Il suffit plutôt d'indiquer la superficie totale du garage (c.-à-d., y compris le stationnement) en tant que zone de l'immeuble. Cela permettra d'éviter l'affichage des messages d'erreur.

Vous disposez de deux options pour recevoir une cote de rendement ENERGY STAR pour une propriété avec un stationnement (consulter la section 4.3 pour plus de détails) :

1. Sous-mesurez votre stationnement et excluez sa consommation d'énergie et sa superficie de la surface de plancher brute (cette option est recommandée).
2. Incluez sa consommation énergétique ainsi que sa superficie de la surface de plancher brute.

7.5. Comment puis-je obtenir une IE normalisée en fonction des conditions météorologiques si j'ignore la consommation énergétique de mon locataire?

Dans certaines catégories d'immobilisations (comme les commerces de détail ouverts ou les centres commerciaux fermés), le gestionnaire immobilier pourrait ne pas avoir un accès complet à la



consommation énergétique dans les espaces des locataires. Bien que préférable, cela n'est pas nécessaire pour obtenir une IE normalisée en fonction des conditions météorologiques valide aux fins de BOMA BEST pour immeubles écoresponsables.

Pour certaines catégories d'immobilisations (plus précisément, l'industrie légère, les commerces de détail ouverts, les centres commerciaux fermés et les immeubles universels qui ne sont pas admissibles à la cote de rendement ENERGY STAR), il est acceptable de saisir des données sur la consommation énergétique incomplètes si vous ne disposez pas de toute l'information. Pour ces catégories d'immobilisations, vous devrez (dans le portail BOMA BEST) indiquer pour quels secteurs vous fournissez ces données sur la consommation énergétique. Ces immeubles peuvent tout de même obtenir une IE de site normalisée en fonction des conditions météorologiques, pour autant que vous ayez fourni les données de 24 mois consécutifs. Indiquez cette IE dans l'espace fourni.

Afin d'obtenir une cote de rendement ENERGY STAR, vous devez fournir toutes les données.

7.6. Comment puis-je obtenir une IUE si j'ignore la consommation d'eau de mon locataire?

Dans certaines catégories d'immobilisations (comme l'industrie légère), le gestionnaire immobilier pourrait ne pas avoir un accès complet à la consommation de l'eau dans les espaces des locataires. Bien que préférable, cela n'est pas nécessaire pour obtenir une IUE valide aux fins de BOMA BEST.

Pour certaines catégories d'immobilisations (plus précisément, l'industrie légère, les commerces de détail ouverts, les centres commerciaux fermés et les immeubles universels qui ne sont pas admissibles à la cote de rendement ENERGY STAR), il est acceptable de saisir des données sur la consommation d'eau incomplètes si vous ne disposez pas de toute l'information. Pour ces catégories d'immobilisations, vous devrez (dans le portail BOMA BEST) indiquer pour quels secteurs vous fournissez ces données sur la consommation d'eau. Ces immeubles peuvent tout de même obtenir une intensité de l'utilisation de l'eau, pour autant que vous ayez fourni les données de 12 mois consécutifs. Indiquez cette IUE dans l'espace prévu.

7.7. Comment puis-je prendre compte de mon espace vacant dans l'immeuble de bureaux, la banque, le centre financier, le palais de justice, ou le bureau à vocation médicale?

Si votre espace vacant constitue 10 % ou plus de la surface de plancher brute de l'immeuble (plus de 12 mois), vous devez l'indiquer comme un espace distinct (type de surface), et ce comme suit :

- Type de propriété = Type de propriété qui serait ainsi si elle était occupée (bureau, bureau à vocation médicale, etc.)
- Heures d'ouverture hebdomadaires = 0
- Travailleurs durant la période de travail principale = 0
- Nombre d'ordinateurs = 0
- Pourcentage chauffé et Pourcentage climatisé = Indiquez le pourcentage de climatisation dès qu'elle est utilisée dans l'espace vacant

7.8. Pourquoi mes valeurs pour l'IE et l'IUE sont-elles différentes dans mon compte ENERGY STAR par rapport à mon compte BOMA BEST?

Elles peuvent être différentes selon la période spécifique que vous avez sélectionnée pour la comparaison dans votre rapport dans ENERGY STAR.



Le portail BOMA BEST extraira toujours les valeurs de performance en fonction de la période de 24 mois la plus récente (pour l'IE du site normalisée en fonction des conditions météorologiques) et la période de 12 mois (pour l'intensité de l'utilisation de l'eau) saisie.

7.9. Que faire si j'ai d'autres questions?

Cliquez sur le lien ci-après pour consulter les lignes directrices complètes offertes par ENERGY STAR :
<https://portfoliomanager.zendesk.com/hc/en-us>

ENERGY STAR Quick Start Guide:

https://www.energystar.gov/sites/default/files/tools/Portfolio%20Manager%20Quick%20Start%20Guide_0.pdf