

INTRODUCTION

Pendant près de 95 ans, Boma International a parrainé la méthode normalisée pour mesurer la superficie des locaux dans les immeubles de bureaux. Cette norme de BOMA a été la seule acceptée et approuvée par l'*American National Standards Institute* (ANSI). Il s'agit d'une méthode de mesurage utilisée par les propriétaires, les administrateurs, les directeurs d'immeubles, les occupants, les évaluateurs, les professionnels de la conception, les firmes de location et autres pour calculer les espaces à louer dans les immeubles à bureaux partout aux États-Unis, au Canada et dans plusieurs autres pays.

La présente publication est le prolongement de la norme originalement publiée par BOMA en 1915 et révisée à plusieurs occasions pour s'adapter aux changements constants du marché de l'immobilier et à l'évolution de la conception des immeubles à bureaux. Une liste des versions précédentes est présentée en annexe.

Cette nouvelle version de la norme a été renommée « Immeubles à bureaux : Méthodes de mesurage et de calcul des superficies de location » pour refléter les nombreuses révisions effectuées. Plusieurs facteurs ont contribué à la réalisation de ces révisions :

- Un groupe de travail formé d'individus représentant BOMA et l'*International Facility Managers Association* (IFMA) a produit une méthodologie et la terminologie de mesurage qui pouvaient être utilisées par les deux associations après avoir reçu un mandat de trois ans se terminant en 2007 de leur organisation respective. Le document qui a résulté de ces efforts est intitulé « Une approche unifiée de mesurage des espaces à bureaux pour la gestion des installations et des propriétés » publiée en 2008 et a entraîné de nombreux changements pour cette norme. Un sommaire des modifications apportées à la terminologie est présenté en annexe.
- Une méthode était nécessaire pour calculer les superficies de location dans des immeubles à plusieurs étages et occupants en utilisant un facteur unique d'occupation sur tous les étages, ce qui n'était pas possible avec la norme de 1996. Ainsi, l'« approche du facteur unique d'occupation », appelée Méthode B, a été ajoutée comme option à cette norme. La méthodologie générale de la norme de 1996 a été maintenue dans la présente norme en tant que Méthode A existante.
- Une méthode était nécessaire pour louer séparément certaines superficies utilisées par des occupants dans un immeuble, telles que les espaces d'entreposage au sous-sol en se basant sur les espaces utilisés sans appliquer un facteur d'occupation. La nouvelle catégorie d'espace « Stockage par l'occupant » a été ajoutée pour satisfaire à ces besoins de façon cohérente.

- La norme devait s'appliquer à certaines pratiques de stockage, en particulier dans les pays tropicaux, ce qui a résulté en une meilleure définition des exigences des enceintes et à la reconnaissance d'une circulation externe limitée (espace non cloisonné).
- La production et la publication par BOMA du document intitulé « Les superficies brutes d'un immeuble : Méthodes de mesurage » en juin 2009 a éliminé le besoin de définir la superficie brute dans cette norme et a introduit également certains concepts comme les espaces vides qui nécessitaient une harmonisation avec cette norme. Les révisions de cette norme incluent également l'harmonisation avec la méthode normalisée pour mesurer la superficie des locaux dans les immeubles industriels de BOMA publiée en 2004 et les futures normes de BOMA prévues.
- Le document « 26 réponses clés au sujet de la méthode normalisée pour mesurer la superficie des locaux dans les immeubles de bureaux de BOMA / ANSI publié séparément comme document complémentaire à la norme de 1996 a été intégré à la présente norme tout comme de nombreuses améliorations telles que le *Wall Priority Program*. Du contenu étendu sur toutes les questions traitant du mesurage a été également ajouté pour que l'application de la norme soit plus facile, précise et cohérente.
- Une acceptation plus étendue de l'utilisation des documents électroniques permet maintenant d'améliorer l'aspect visuel avec un plus grand nombre de couleurs, des hyperliens et une meilleure résolution qui augmentent la précision et la facilité d'utilisation de la norme.
- Les utilisateurs des versions précédentes de la présente norme prendront note que la présentation a été réorganisée pour afficher les informations de façon plus logique. Le sommaire global des superficies qui a été présenté dans la dernière version fait maintenant partie de la méthodologie de mesurage et inclut des données d'échantillons pour clarifier le contenu. Des feuilles de travail en blanc pour le sommaire global des superficies avec des formules MS Excel® sont maintenant disponibles à la fin de la section Illustration pour faciliter l'utilisation des feuilles de calcul électroniques pour les calculs de superficie de location.