

Guide sur la classification des immeubles de bureaux



Table des matières

3 Démarche du projet

4 Introduction

5 Un guide pour les immeubles de bureaux de classe A, B ou C

8 Conclusion

9 Références

Remerciements

10  ANNEXE A - Grille d'aide à la classification des immeubles de bureaux



Démarche du projet

Le projet de réflexion sur la classification des immeubles de bureaux a pris son origine au sein du Comité gestion des immeubles de BOMA Québec. Ce comité a entre autre mission de trouver de nouvelles façons d'améliorer l'offre de services de BOMA auprès de ses membres. C'est ainsi qu'à l'automne 2012, un groupe de travail multidisciplinaire composé de différents experts du secteur immobilier bureaux basés au Québec s'est formé afin d'étudier la question en profondeur.

Le groupe de travail était composé des personnes suivantes :

Marie-France Benoit, AltusInSite

Christian Charbonneau, CBRE

Sylvain Leclair, Groupe Altus

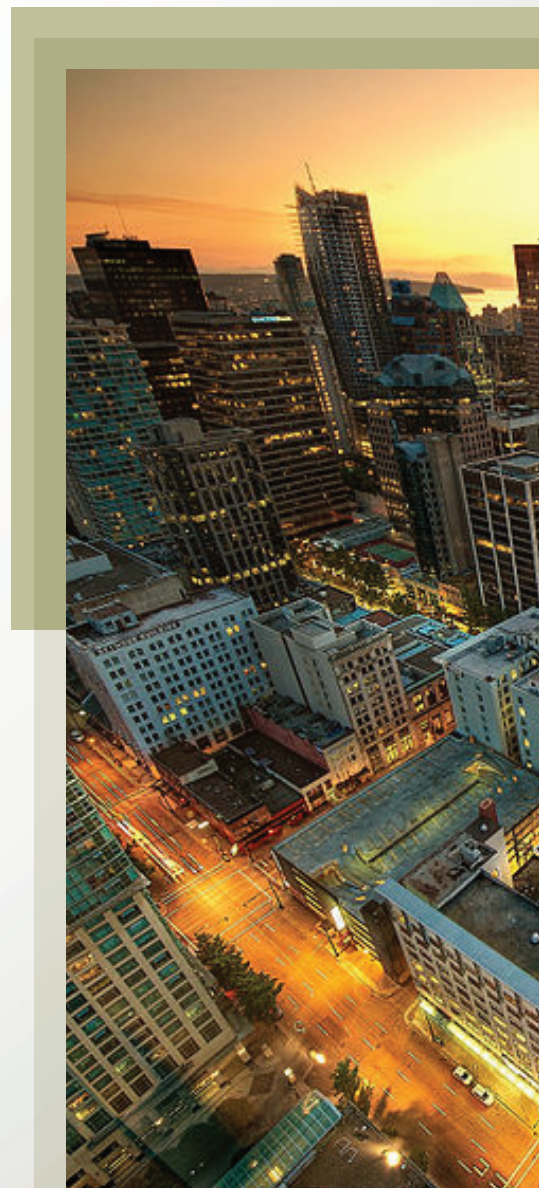
Linda Plante, Ivanhoé Cambridge

Linda Rigg, Groupe immobilier Oxford

Dominic Saucier, Avison Young

L'objectif principal du groupe de travail, constitué de représentants de propriétaires majeurs, de courtiers et d'évaluateurs, était de faire consensus sur un cadre de classification des immeubles de bureaux qui pourrait éventuellement être publié sur le site internet de BOMA Québec pour le bénéfice de ses membres.

Le texte qui suit décrit de façon simple et sans prétention le fruit du travail qui a été accompli.



Introduction

Différents critères définissent chacune des catégories dans laquelle un immeuble de bureaux se classe, que ce soit A, B ou C. Dans plusieurs marchés, la classe A peut se subdiviser en certaines sous-catégories, telles que : Prestige, AAA, AA et A. Par ailleurs, de nouvelles catégories ont commencé à voir le jour comme la classe I (immeuble industriel converti en immeuble de bureaux). Depuis toujours, les courtiers immobiliers, les propriétaires et les gestionnaires définissent eux-mêmes la classe de chaque immeuble. Ces derniers prennent plusieurs facteurs en considération afin de déterminer chacune des classes.

Les critères d'évaluation des classes d'immeubles permettent aux différents acteurs du domaine de l'immobilier commercial de bureaux d'avoir un discours commun et de faire état des conditions de marché par catégorie, de façon plus organisée et comparable.

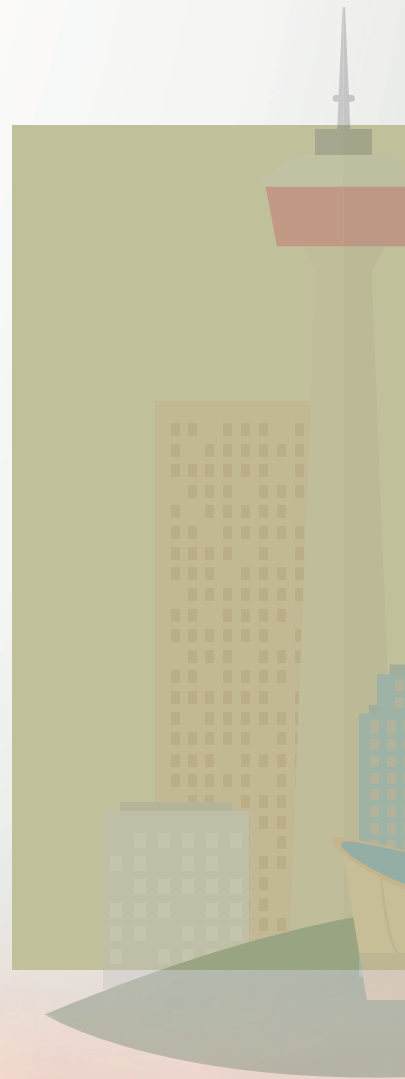
Il est important de noter que la définition des classes n'est pas une science exacte. Il n'existe aucune norme formelle ou internationale, cependant les critères font référence aux caractéristiques des immeubles. L'inventaire d'espace de bureaux d'un marché métropolitain donné fait la distinction entre les différentes classes d'édifices, soit A, B et C.

Les classes B et C se basent sur les définitions de la classe A. Le classement d'un immeuble tient compte des autres propriétés comparables dans un marché donné. Ainsi, les caractéristiques d'un immeuble de classe A dans une ville de petite taille seront différentes d'un immeuble de classe A dans le centre de Manhattan.



Un guide pour les immeubles de bureaux de classe A, B ou C

Que signifie un immeuble de classe A? Quelles sont les différences entre des immeubles de classe A, B ou C? Quand un locataire est à la recherche de nouveaux espaces de bureaux, il réalisera assez rapidement que les immeubles sont classés dans une de ces trois catégories. Les facteurs qui déterminent la catégorie d'un immeuble varient selon les marchés. Ainsi, ils seront différents dans le cas d'un immeuble de bureaux de classe A situé dans un grand centre urbain comparé à un autre de classe A situé dans une petite ville de 30 000 habitants en milieu rural. Il n'existe aucune formule définitive utilisée pour classer un immeuble. Cependant, une définition générale pour chaque catégorie est présentée ci-après.



IMMEUBLES DE CLASSE A :

Les plus prestigieux immeubles offrant le plus grand éventail de services et situés dans les meilleurs secteurs. Ils sont habituellement les plus attrayants et conçus à l'aide de méthodes de construction et de matériaux de la plus grande qualité. De plus, les propriétaires de ces immeubles mandatent généralement un gestionnaire professionnel, ces immeubles sont faciles d'accès et situés dans des quartiers à haute visibilité sur des rues fort achalandées. En raison de leur qualité exceptionnelle, des locataires prestigieux occupent généralement les espaces des immeubles de classe A dont les taux de location sont les plus élevés du marché.

Critères :

- Immeuble de grande hauteur dans le quartier central des affaires.
- Immeuble phare dans son marché.
- Architecture – construction en béton et en acier, conception aux caractéristiques distinctives, de belle apparence, finis extérieurs supérieurs du mur rideau, qualité supérieure des finis dans le hall d'entrée et les aires communes incluant les ascenseurs et les salles de toilette. Construction assez récente ou immeuble très bien entretenu et/ou récemment rénové. Surfaces de plancher bien configurées et d'une grandeur raisonnable pouvant accommoder un seul ou plusieurs locataires sur le même étage.
- Localisation facilement identifiable (adresse reconnue) – accès pratique (transport en commun, etc.).
- Géré par une firme de gestion immobilière professionnellement reconnue.
- Locataires prestigieux.
- Taux de location les plus élevés.
- Forte présence dans le marché.
- Systèmes à la fine pointe de la technologie selon les standards de l'industrie – systèmes mécaniques, électriques et de sécurité automatisés. Groupe électrogène de secours offrant une capacité supérieure.
- Ascenseurs – nombre suffisant d'ascenseurs pour le nombre d'étages et de personnes dans l'immeuble.
- Environnement – Certification environnementale reconnue (BOMA BEST, LEED). Meilleures pratiques de développement durable en place.
- Sécurité 24 heures par jour, 7 jours sur 7 – système d'accès contrôlé, surveillance par caméra. Pour les plus petits immeubles ou pour ceux situés en région, système de contrôle d'accès et système d'alarme contrôlé à distance.
- Construit par un promoteur et entrepreneur réputés.
- Stationnement – espaces publics et privés en nombres suffisants pour les locataires et les visiteurs. Accès tous les jours 24 heures sur 24 pour les locataires avec des contrôles de sécurité en place. Les aires de stationnement pour vélos et les bornes de recharge pour véhicules électriques sont devenues la norme.
- Services aux locataires – gestionnaire professionnel et expérimenté offrant un système centralisé d'appels de service incluant un temps de réponse maximum, des services de conciergerie, un programme de relations avec les locataires, des activités régulières avec les locataires telles que des BBQ, des petits-déjeuners des fêtes, un comité d'accueil des nouveaux locataires, etc.
- Services – accès aux corridors piétons protégés des intempéries, centre de conférence, centre de conditionnement physique, divers commerces de détails de services tels un dépanneur, une cafétéria/aires de restauration, services de nettoyage à sec, guichet automatique et internet sans fil. Dans le cas des immeubles plus isolés non situés au centre-ville, les cafétérias et les aires de restauration représentent un niveau de service supérieur à la moyenne.



IMMEUBLES DE CLASSE B :

Ces immeubles se situent à un niveau inférieur à la classe A. En général, ils sont un peu plus âgés, mais ils sont bien gérés et attirent des locataires de qualité. Il n'est pas rare pour certains investisseurs à la recherche d'opportunités de cibler ces immeubles, de les rénover et de les élever au niveau de la classe A. Les immeubles de classe B sont généralement bien entretenus et fonctionnels. Ils arborent généralement un fini extérieur du mur rideau acceptable, des systèmes mécaniques, électriques et de sécurité adéquats (sans être à la fine pointe de la technologie), un niveau de qualité moyenne pour la finition intérieure. Les immeubles de classe B sont rivaux auprès d'une grande variété de locataires à la recherche de taux de loyer correspondant à la moyenne de leur marché.

Critères :

- Un niveau inférieur à la classe A.
- Immeubles un peu plus âgés
 - Bien gérés, locataires de qualité.
- Qualité de la finition
 - De passable à bonne.
- Systèmes de bonne qualité
 - Pas à la hauteur de la classe A.
- Ils peuvent être ciblés par des investisseurs ayant le but de les rénover afin de les ramener à la classe A.
- Bien entretenus, fonctionnels.
- Taux de location moyens.

IMMEUBLES DE CLASSE C :

Il s'agit du plus bas niveau pour des immeubles qui peuvent accueillir des espaces de bureaux. Ces immeubles plus âgés sont situés sur des rues moins intéressantes et dans des secteurs plus vieux d'une ville. Le taux d'occupation de ces immeubles est habituellement plus élevé que la moyenne de leur marché. Ils sont caractérisés par leur âge avancé, par une architecture moins attrayante, des infrastructures limitées et des technologies vétustes. Pour ces raisons, les immeubles de cette catégorie offrent des coûts de location plus bas et peuvent s'avérer plus difficiles à louer. Ils sont souvent ciblés pour un redéveloppement. Le mur rideau ainsi que les systèmes mécaniques, électriques et de sécurité sont généralement désuets. La qualité de la finition est souvent inférieure à la moyenne. Ces immeubles attirent généralement des locataires qui signent des ententes moins formelles, souvent de courte durée, exigeant des espaces fonctionnels à des taux de location en dessous de la moyenne du marché.

Critères :

- Le plus bas niveau pour des immeubles de bureaux.
- Immeubles de bureaux plus âgés.
- Situés sur des rues moins intéressantes de la ville et dans des secteurs plus vieux.
- Taux d'occupation plus élevé que la moyenne de leur marché.
- Architecture moins impressionnante.
- Infrastructures limitées.
- Rénovations importantes à effectuer.
- Technologies obsolètes.
- Loyers plus bas
 - Espaces pouvant être plus difficilement louables.
- Souvent ciblés dans le but d'être redéveloppés.
- Locataires qui ont besoin d'espaces fonctionnels.



Conclusion

Les descriptions présentées auparavant sont des lignes directrices générales pour classer les immeubles par catégorie bien qu'aucune norme officielle n'existe. Le point le plus important à retenir est probablement le fait que les immeubles sont classés par rapport à d'autres immeubles dans leur marché. Un spécialiste type de l'immobilier commercial déterminera d'abord les immeubles de catégorie A dans un marché en définissant les secteurs et les services les plus recherchés, et classera ensuite les autres immeubles dans le marché par rapport aux immeubles de catégorie A.

Certains autres facteurs peuvent aussi être pris en considération :

- Capacité portante des étages.
- Hauteur des plafonds.
- Amélioration des aires communes.
- Services à proximité (restaurants, banques, pôle commercial, nettoyage à sec, guichets automatiques, etc.).
- Accès (autoroutes, transport en commun).

Un tableau résumant les critères mentionnés dans ce document par classe peut être consulté à l'annexe A.

Ce guide sur la classification des immeubles de bureau pourra être révisé au besoin dans le futur.



Références

- <http://www.squarefeetblog.com/commercial-real-estate-blog/2008/07/06/a-guide-to-office-building-classifications-class-a-class-b-class-c/>
- <http://activerain.com/blogsview/1518624/class-a-b-or-c-office-buildings-a-guide>
- <http://www.boma.org/resources/classifications/Pages/default.aspx>
- <http://www.domain-properties.com/domain.cfm?id=40>



Remerciements

Chef de projet, rédaction du rapport, conception de la grille d'aide

Linda Plante, Ivanhoé Cambridge
Présidente du Comité gestion des immeubles, BOMA Québec

Co-chef de projet, rédaction du rapport

Linda Rigg, Groupe immobilier Oxford
Vice-présidente du Comité gestion des immeubles, BOMA Québec

Experts invités

Marie-France Benoit, AltusInSite

Christian Charbonneau, CBRE

Sylvain Leclair, Groupe Altus

Dominic Saucier, Avison Young

Support au projet

Linda Carbone, directrice générale, BOMA Québec

Anne-Marie Guèvremont, Conseillers immobiliers GWL
Présidente-sortante du conseil d'administration, BOMA Québec

Benjamin Shinewald, président, BOMA Canada

Ninon Beaunoyer, coordonnatrice - Programmes et événements, BOMA Québec

ANNEXE A - Grille d'aide à la classification des immeubles de bureaux

	Classe A	Classe B	Classe C
Commentaire général	La classification de chaque immeuble est relative à son marché et les critères d'une classe donnée peuvent varier d'un marché à l'autre. Dans certains marchés, la Classe A peut se subdiviser en sous-catégories telles que Prestige, AAA, AA et A. Dans certaines villes, la classe I (immeuble industriel converti en immeuble de bureaux) commence à émerger et à faire concurrence aux immeubles de bureaux de nature plus traditionnelle.		
Niveau de classification	Niveau supérieur	Niveau médian	Niveau inférieur
Description générale	Les plus prestigieux immeubles offrant le plus grand éventail de services et situés dans les meilleurs secteurs. Ils sont habituellement les plus attrayants et conçus à l'aide de méthodes de construction et de matériaux de la plus grande qualité. En raison de leur qualité exceptionnelle, des locataires prestigieux occupent généralement les espaces des immeubles de classe A dont les taux de location sont les plus élevés du marché. Immeubles phares de grande hauteur situés dans le quartier central des affaires. Forte présence dans leur marché.	En général, ce sont des immeubles un peu plus âgés, mais ils sont bien gérés et attirent des locataires de qualité.	Ces immeubles sont caractérisés par leur âge avancé, des infrastructures limitées, des technologies vétustes et une architecture moins attrayante. Le taux d'inoccupation est plus élevé que la moyenne dans leur marché et la location peut s'avérer un défi.
Âge	Projets de construction récente conçus avec les plus hauts standards de qualité et immeubles plus âgés très bien entretenus en raison de programmes de rénovation continus planifiés avec les plus hauts standards de confort et de sécurité.	Projets de construction récente conçus avec les standards minimums de qualité requise et immeubles un peu plus âgés, mais en bonne condition.	Immeubles de bureaux plus âgés avec entretien minimal.
Localisation et accès	Généralement situés en zone urbaine dans le quartier central des affaires, localisation facilement identifiable (adresse reconnue) avec accès pratique (connectés aux différents réseaux de transport en commun, etc.) et offrant des vues souvent magnifiques.	Peuvent être situés à l'extérieur du secteur central des affaires ou encore côtoyer les immeubles de classe A. Leur localisation est moins bien identifiable.	Situés sur des rues moins intéressantes de la ville et dans des secteurs plus vieux.

ANNEXE A - Grille d'aide à la classification des immeubles de bureaux

	Classe A	Classe B	Classe C
Construction et architecture	Conception aux caractéristiques distinctives, qualité d'immeuble phare, construction en béton et en acier, fini extérieur supérieur du mur rideau, qualité supérieure des finis dans le hall d'entrée et les aires communes, incluant toilettes et ascenseurs. Surfaces de plancher bien configurées et d'une grandeur raisonnable pouvant accommoder un seul ou plusieurs locataires sur le même étage. Généralement construits par un promoteur réputé.	Architecture générique. Fini extérieur du mur rideau acceptable et structure pouvant être apparente dans certains cas. Niveau de qualité moyenne pour la finition intérieure. Il n'est pas rare pour certains investisseurs à la recherche d'opportunités de cibler ces immeubles, de les rénover et de les élever à la hauteur de la classe A.	Ayant généralement besoin de rénovations majeures, ces immeubles sont souvent ciblés comme projets de réaménagement. Le mur rideau, s'il y a en a un, et les systèmes mécaniques, électriques et de sécurité des immeubles de Classe C sont généralement désuets. La qualité de la finition est inférieure à la moyenne.
Gestion immobilière	Meilleures pratiques de gestion immobilière reconnues dans l'industrie et gérées par une firme professionnelle réputée. Une équipe sur le site offrant les services suivants : sécurité, confort relié au système de CVC, qualité de l'air, entretien, coordination des travaux de locataires, représentant dédié pour les services aux locataires, gestion environnementale, etc.	Bien entretenus avec les standards minimums, gestion pouvant être faite à distance.	Entretien souvent négligé et déficient.
Locataires	Attirent des locataires prestigieux de premier ordre et en bonne santé financière.	Attirent des locataires diversifiés, de bonne qualité.	Ces immeubles attirent des locataires de tout acabit qui signent des ententes moins formelles, souvent de courte durée, exigeant des espaces fonctionnels au plus bas coût possible.
Taux de location	Taux de location supérieurs à la moyenne du marché de l'ensemble des immeubles de bureaux.	Taux de loyer correspondant à la moyenne du marché.	Taux de location en dessous de la moyenne du marché et peuvent être difficiles à louer.

ANNEXE A - Grille d'aide à la classification des immeubles de bureaux

	Classe A	Classe B	Classe C
Systèmes de l'immeuble	Systèmes à la fine pointe de la technologie selon les standards de l'industrie – Systèmes mécaniques, électriques et de sécurité automatisés. Groupe électrogène de secours avec capacité supérieure.	Systèmes mécaniques, électriques et de sécurité adéquats (sans être à la fine pointe de la technologie). Groupe électrogène avec capacité minimale à moyenne.	Systèmes limités et technologies vétustes.
Ascenseurs	Ascenseurs en nombre suffisant pour le nombre d'étages et de personnes dans l'immeuble.	Disposent généralement d'ascenseurs peu rapides dotés d'une technologie vieillissante.	Ascenseurs désuets ou inexistants.
Sécurité	Sécurité 24 heures par jour, 7 jours sur 7 – système d'accès contrôlé, surveillance par caméra.	Services de sécurité souvent offerts, mais pendant les heures de bureau seulement.	Parfois aucun service de sécurité n'est offert.
Environnement	Détention d'au moins une certification environnementale reconnue (BOMA BEST niveau 3 ou 4, LEED). Meilleures pratiques de développement durable en place.	Peuvent détenir une certification de base comme BOMA BEST niveau 1 ou 2.	Généralement aucune certification environnementale.
Stationnement	Espace publics et privés suffisants pour les locataires et les visiteurs, incluant des sections VIP, mensuels réservés et mensuels non réservés ainsi qu'un service de lave-auto et un système de paiement automatisé. Accès tous les jours 24 heures sur 24 pour les locataires avec des contrôles de sécurité en place. Aire pour vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques sont devenues la norme dans cette classe. Environnement très propre et sécuritaire.	Offrent généralement des espaces de stationnement intérieurs et/ou extérieurs en quantité limitée avec une section pour les abonnements mensuels non réservés et fermée au public. Installation de base.	Peut ne pas avoir d'espace de stationnement.

ANNEXE A - Grille d'aide à la classification des immeubles de bureaux

	Classe A	Classe B	Classe C
Services offerts	Équipe de gestion professionnelle et expérimentée offrant un système centralisé d'appels de service incluant un temps de réponse maximum avec personnel sur place (sécurité, entretien, mécanique, coordination des locataires, administration), des services de conciergerie, un programme de relations avec les locataires, activités régulières avec les locataires telles que des BBQ, des petits-déjeuners des fêtes, un comité d'accueil des nouveaux locataires etc. Services additionnels – centre de conférence, centre de conditionnement physique, divers commerces de détail de services tels un dépanneur, une cafétéria/aires de restauration, services de nettoyage à sec, guichet automatique et internet sans fil.	Services moins sophistiqués et moins élaborés que pour la classe A, gestion généralement faite à distance.	Services très limités.