

Politique de mesurage de la superficie

Gestion de l'information spatiale - TPSGC

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR : août 1998
DATE DE RÉVISION : août 2001
ANNULATION(S) : S/O

[[English](#)]

[[Demandes de renseignements](#)]

[[Autre version](#)]

[[Contexte](#)] [[Définitions](#)] [[Comprendre la notion de gestion des espaces](#)]
[[Politique de mesurage de la superficie](#)] [[Annexe A](#)]

1. Contexte

Un des défis que la Direction générale des services immobiliers (DGSi) doit relever est une meilleure gestion de son inventaire d'espace. Pour ce faire, il faut récolter des données spatiales précises et vérifiables. Il est donc crucial pour nos opérations de s'assurer que les données utilisées dans le cadre de nos opérations ont été recueillies de façon consistante dans tout le pays et qu'elles sont facilement accessibles et vérifiables.

Le 15 mars 1996, M. François Brazeau, directeur général des Services de locaux à bureaux, a annoncé le lancement du projet de Remodelage de la méthodologie et des outils servant au mesurage et à la gestion des espaces. Le projet sur la politique de mesurage des espaces avait trois objectifs :

- le premier était de mettre à jour la politique interne de mesurage des espaces de TPSGC, datant de 1977.
- le second était d'axer la méthodologie de mesurage de TPSGC sur d'autres normes comme BOMA, IFMA.
- le troisième était de produire un manuel sur les Méthodes de mesurage des espaces qui servirait à mettre en oeuvre la politique de façon consistante à l'échelle nationale.

Ce document, et les documents connexes *Lignes directrices et méthodes - mesurage de la superficie* et le *Rapport entre superficies locative et utilisable -- TPSGC 1998*, sont le résultat de ce projet. Ces documents ont été approuvés par les Services de gestion des locaux à bureaux et entérinés par la Gestion des propriétés et des installations le 15 juillet dernier.

2. Définitions - mesurage de la superficie et gestion spatiale

Pendant la phase d'examen, l'équipe de projet a déterminé que la gestion des espaces faisait face à un défi majeur. Il consiste à saisir clairement la différence entre le mesurage de la superficie et la gestion des espaces.

- On entend par *mesurage de la superficie* les surfaces ou objets devant être mesurés et la façon dont ils devraient l'être. Parmi les surfaces à mesurer, on trouve par exemple des pièces ayant différentes utilités, des zones d'étage comportant des éléments de construction comme des colonnes de structure ou des vides dans le plancher appelés « *vides verticaux* ».
- La *gestion des espaces* utilise les mesures de ces surfaces ou objets pour modeler l'espace et lui assigner diverses fonctions. La *superficie locative d'étage* est un terme appartenant au domaine de la gestion des espaces. La *superficie locative d'étage* n'est pas mesurée; on l'obtient en soustrayant de la *superficie intérieure brute*, la superficie des *aires de services de l'immeuble* et la superficie de *stationnement intérieur*, ces dernières étant toutes des superficies mesurées.

3. Comprendre la notion de gestion des espaces

L'une des grandes responsabilités de la Direction générale des services immobiliers est de gérer la superficie locative des installations gouvernementales à vocation générale. Pour obtenir le meilleur rendement pour la Couronne et jeter les bases d'un environnement de travail productif, la DGSI doit aller au-delà de la gestion de la superficie locative pour établir et comprendre le sens même du concept de « superficie utilisable ». Tout en permettant de gérer l'investissement immobilier de la Couronne, ce service à valeur ajoutée garantit à nos clients qu'ils auront suffisamment d'espace à leur disposition pour répondre aux exigences de leurs opérations.

4. Politique de mesurage de la superficie

La Direction générale des services immobiliers de TPSGC gérera l'inventaire d'espace en axant le processus de mesurage sur les catégories de base suivantes :

- Superficie extérieure brute de l'immeuble
- Superficie intérieure brute d'étage
- Aire de services de l'immeuble
 - Vides verticaux
 - Aires/salles de services
- Stationnement intérieur
- Aires communes d'étage
 - Toilettes, pièces d'équipement électrique, téléphonique, placards de conciergerie
 - Convecteurs
 - Éléments structuraux de l'immeuble
 - éléments structuraux périphériques
 - éléments structuraux intérieurs
 - Halls d'ascenseur d'étage
 - Aire de circulation primaire
 - Sorties de secours et abris d'incendie prévus par la loi

- Superficie utilisable d'étage
 - superficie particulière de l'occupant
 - superficie commune de services aux occupants

Pour obtenir des détails sur les catégories de base présentées ci-dessus, veuillez consulter l'Annexe A : « Définitions des éléments de mesurage de la superficie ». L'utilisation de ces catégories fournit l'information requise pour effectuer le calcul des superficies locatives et utilisables utilisées en gestion des espaces. Ces calculs sont définis dans le document *Rapport entre superficies locative et utilisable - TPSGC 1998*. Voici des renseignements sur la façon dont la politique de mesurage de la superficie s'appliquera aux diverses composantes de l'inventaire :

1. Toutes les installations, appartenant à la *Couronne* ou *louées avec option d'achat*, quelques soient leurs superficies locatives ou le nombre d'occupants qu'elles abritent, seront mesurées en utilisant les catégories de base énumérées ci-dessus. Ces mesures seront enregistrées dans des plans électroniques (CDAO) permettant ainsi de modéliser l'installation et d'effectuer la vérification électronique des données.
2. Ce qui précède s'appliquera aussi aux installations *louées à long terme* (sans option d'achat) dont la superficie locative est de plus de 1000 m², quelque soit le nombre d'occupants qu'elles abritent.
3. Cela s'appliquera aussi aux installations *louées à long terme* dont la superficie locative est de moins de 1000 m² et qui abritent plus d'un occupant.
4. Dans les *autres installations*, le mesurage et la modélisation graphique sera à la discrétion du gestionnaire de portefeuille.

5. Demandes de renseignements

Pour plus de détails sur le présent document, prière de communiquer avec Ted Eedson (613-736-2620).

Préparé par :

*L'équipe du projet de remodelage de la gestion spatiale
Gestion de l'information spatiale - TPSGC*

Annexe A

Définitions des éléments de mesurage de la superficie

1. Superficie extérieure brute de l'immeuble

La *superficie extérieure brute de l'immeuble* est la *superficie construite* totale de l'immeuble. C'est la somme des superficies extérieures brutes de tous les étages, incluant les étages au-dessous du niveau du sol. La *superficie extérieure brute de l'immeuble* est mesurée à partir de la *surface extérieure* des murs périphériques de l'immeuble. La *superficie extérieure de l'immeuble* est utile à la planification du budget de construction mais ne sert généralement pas aux négociations de baux ou au calcul de la superficie locative et utilisable.

2. Superficie intérieure brute d'étage

La *superficie intérieure brute d'étage* est la surface contenue à l'intérieur de la *partie dominante* des murs extérieurs d'un étage.

2.1 **Superficie intérieure brute de l'immeuble** est la somme de la *superficie intérieure brute d'étage* de tous les étages.

2.2 **Partie dominante** est la plus grande surface de solide ou de verre qui constitue la *surface finie* intérieure du mur extérieur permanent de l'immeuble le long d'une surface plane.

2.3 **Surface finie** est la surface du mur, y compris le verre, qui est prête pour l'utilisation des locaux.

3. Aires de services de l'immeuble

Aires de services de l'immeuble sont ces surfaces d'une installation essentielles à ses opérations mais qui ne sont pas destinées à une occupation courante. La *superficie des services à l'immeuble* comprend les *vides verticaux* et les *aires/pièces de services*.

3.1 **Vides verticaux** sont des ouvertures dans le plancher. Le mesurage des *vides verticaux* comprend la surface de plancher occupée par la largeur de ses murs d'enceinte. Font partie de cette classification :

- les escaliers publics, puits d'ascenseur, cheminées, tours d'incendie, armoires à incendie (à cause des tuyaux qui y sont attachés), tuyaux de cheminées, puits de tuyauterie, tuyauterie de climatisation verticale et autre tuyauterie verticale et objets semblables et leurs murs d'enceinte.
- les atriums, puits de lumière et autres vides du genre.
- les monte-charges et systèmes d'acheminement des documents desservant tout l'immeuble.

Note : Les colonnes de structure et les ouvertures pour la sortie verticale de fils électriques, de téléphone ou de distribution par câble ne font pas partie de la catégorie des *vides verticaux*. Cette définition ne comprend pas les pénétrations verticales construites pour l'usage particulier d'un locataire occupant plus d'un étage.

3.2 **Aires/salles de service** sont les parties nécessaires aux opérations générales de l'installations mais qui ne sont pas disponibles pour une occupation courante. Le mesurage de la superficie d'une *aire/salle de service* comprend la surface de plancher occupée par la largeur de ses murs d'enceinte, sauf lorsqu'ils sont mitoyens avec un *vide vertical*, dans ce cas, cette superficie est déjà comprise dans celle du *vide vertical*.

Les *aires/salles de service* comprennent entre autres :

- Le hall d'entrée principal, y compris les vestibules;
- les pièces d'équipement de climatisation, de ventilation, de mécanique et de chauffage;
- les pièces de compteurs, de tuyauterie, de poubelles;
- les plates-formes de chargement desservant tout l'édifice,
- les pièces d'entreposage de conciergerie desservant tout l'édifice, et
- les postes de conciergerie et de garde.

- Aires interstitielles : Ce sont des zones de surfaces portantes situées au-dessous ou au-dessus des étages occupés de l'immeuble. Ces aires ne peuvent être occupées normalement, soit parce qu'elles n'ont pas une hauteur libre conforme aux normes, soit parce qu'elles contiennent des systèmes mécaniques ou électriques de l'immeuble (ou y donnent accès) desservant principalement les étages adjacents.

Note : On n'inclus pas dans cette liste des *aires/salles de services* les plates-formes de chargement nécessaires aux opérations courantes de l'occupant (p.e. dans un entrepôt ou une manufacture). Ces plates-formes de chargement doivent être rangées dans la catégorie *superficie utilisable* par l'occupant.

4. **Stationnement intérieur** est la surface intérieure de l'immeuble utilisée pour stationner les véhicules. Les parcs de stationnement en élévation (garage de stationnement) font partie de cette catégorie.
5. **Aires communes d'étage** sont les zones communes qui permettent de desservir l'étage. Parmi ces aires, on retrouve :
 - toilettes
 - placards de conciergerie
 - d'équipement électrique et téléphonique
 - éléments de structure de l'immeuble
 - convecteurs
 - halls d'ascenseurs
 - zones de sortie de secours et lieux d'abris

Le mesurage des *aires communes d'étage* se fait en mesurant la surface de plancher occupée par la largeur de ses murs d'enceinte, sauf lorsqu'ils sont mitoyens avec une *aire de service de l'immeuble* car, dans ce cas, cette superficie est déjà comprise dans celle de l'*aire de service de l'immeuble*. Les zones qui seraient normalement classées dans *aires communes d'étage* aux étages ne comportant aucune *aire utilisable* seront rangées dans la catégorie *aires de service de l'immeuble*.

Note : Les *aires communes d'étage* étaient autrefois désignées espaces de type *Auxiliaire A*.

5.1 **Toilettes, salles d'équipement électrique, téléphonique et de conciergerie** sont des zones réservées à ces fonctions et desservant un seul étage.

5.2 **Éléments structuraux de l'immeuble** sont les colonnes ou autres éléments structuraux empêchant de placer des meubles et de l'équipement, de circuler ou de vaquer à des occupations courantes. Cette classification spatiale est divisée en deux sous-groupes :

5.2.1 **Éléments structuraux intérieurs** comprennent les colonnes et autres éléments structuraux connexes (murs de structure) situés à l'intérieur de l'immeuble.

5.2.2 **Éléments structuraux périphériques** comprennent les colonnes et autres éléments structuraux connexes situés sur la périphérie de l'immeuble, ou qui en sont proches.

Les *éléments structuraux* situés à l'intérieur des *aires de service de l'immeuble* (c.-à-d. conciergerie ou salles d'équipement mécanique) doivent être placés dans la catégorie *aire de service de l'immeuble* et ne doivent donc pas être identifiées de façon isolée.

5.3 **Convecteurs** est la partie occupée par les appuis de fenêtres, convecteurs, plinthes chauffantes et radiateurs qui empêchent l'occupant d'utiliser cette surface pour y mettre des meubles, de l'équipement, pour y circuler ou l'utiliser à d'autres fins. Quand un convecteur fait partie d'un mur périphérique, la superficie du convecteur sera mesurée jusqu'au point de référence de la *partie dominante*.

Les *convecteurs* situés à l'intérieur de la superficie des *aires de service de l'immeuble* (c.-à-d. conciergerie ou salles d'équipement mécanique) seront rangés dans la catégorie des *aires de service de l'immeuble* et ne seront pas signalés de façon isolée.

5.4 **Hall d'ascenseurs à l'étage** est la surface adjacente aux entrées d'ascenseurs, qu'elles soit définie ou non par des murs.

5.5 **Circulation primaire** est la surface utilisée par tous les occupants pour avoir accès aux sorties, escaliers, ascenseurs et toilettes.

La superficie de *circulation primaire* est la *surface de circulation minimum raisonnable* requise pour accéder à ces zones.

Les ponts et tunnels qui ne répondent pas à cette définition mais qui ne peuvent de toute évidence servir à d'autres fins sont aussi rangés dans cette catégorie.

Le mesurage de la superficie de *circulation primaire* comprend la surface de plancher occupée par la largeur de ses murs d'enceinte, sauf lorsqu'ils sont mitoyens avec une autre *aire commune d'étage* ou une *aire de service de l'immeuble*. Dans ces deux cas, la surface de plancher occupée par les murs d'enceinte a déjà été mesurée.

5.6 **Sorties de secours et abris d'incendie prévus par la loi** sont les surfaces désignées comme passages à utiliser en cas d'urgence et qui relient les puits d'escaliers. Ces surfaces sont en sus des surfaces de circulation primaire. Les *abris incendie* prévues par la loi sont des surfaces désignées de protection contre le feu. Ces surfaces doivent avoir été désignées conformément aux lois et règlements appropriés.

6. Superficie utilisable d'étage

La *superficie utilisable d'étage* est la surface dont dispose l'occupant pour aménager un environnement productif. On peut calculer cette superficie en suivant les équations présentées dans le document *Rapport entre superficies locative et utilisable - TPSGC 1998*. La *superficie utilisable d'étage* peut être calculée:

- en soustrayant les *aires communes d'étage* (qu'il s'agisse d'étages avec un ou plusieurs occupants) de la *superficie locative d'étage*.
- en additionnant les *superficies particulières des occupants* et les *superficies communes de service aux occupants*.

6.1 **Superficie particulière d'un occupant** est la *superficie utilisable d'étage* réservée à un occupant en particulier (ou à un groupe d'occupants).

6.2 **Aires communes de service aux occupants** sont les surfaces de l'immeuble requises pour offrir des services de soutien aux occupants. Ces surfaces ne sont allouées à aucun occupant particulier puisqu'il s'agit de services partagés par tous les occupants. Les exemples énumérés ci-dessous ne constituent pas une liste exhaustive :

- salles de conférence communes
- lieux de détente ou commerciaux, installations de restauration
- centres de santé ou de conditionnement physique, casiers ou douches
- salles de courrier, salles de contrôle d'incendie

Note : Les *aires communes de service aux occupants* étaient autrefois désignées des espaces de type *Auxiliaire B* et n'étaient pas comprises dans la superficie utilisable.