



# NORMES DE MESURAGE BOMA

La norme de mesurage BOMA 2010 pour bureaux  
(ANSI Z65.1/BOMA-2010)  
et autres nouvelles normes

Montréal et Québec  
Hiver 2016

Stéphane Carrière, OAAQ  
Julien | Bélanger | Carrière | architectes



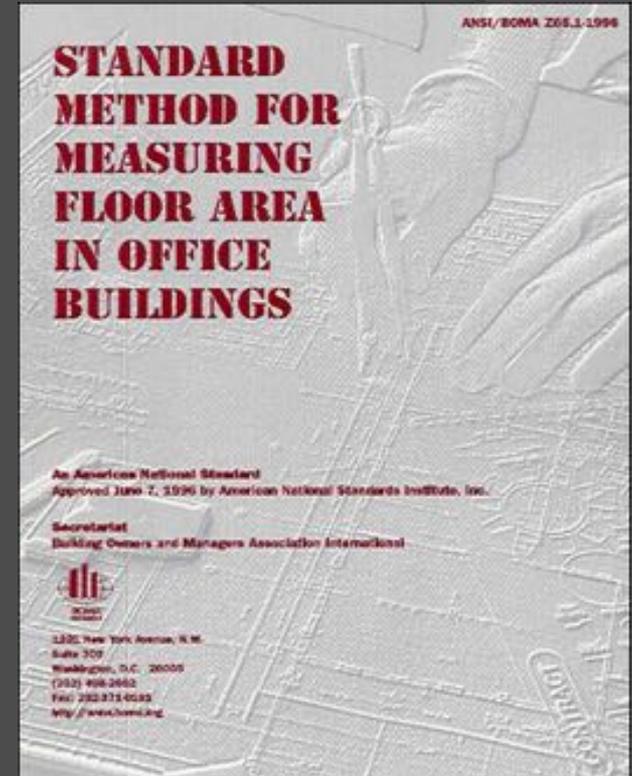
Julien | Bélanger | Carrière | architectes

# Introduction

- ⦿ Cette présentation vise à familiariser (en français) les membres de BOMA-Québec avec les nouvelles normes de mesurage.
- ⦿ Le contenu, les définitions, les méthodes et les concepts des normes intégrales publiées par BOMA priment sur cette présentation et les propos du présentateur.
- ⦿ La possession d'une copie intégrale des normes de mesurage est essentielle à sa bonne compréhension.
- ⦿ La documentation présentée est protégée et utilisée avec la permission de BOMA Québec et BOMA International, *Tous droits réservés.*

# 1. Évolution des Normes BOMA

- Début en 1915
  - Mise à jour en 1952
  - Norme certifiée ANSI
    - Mise à jour aux 5 ans
  - Norme BOMA 1989
  - Norme BOMA 1996
  - IFMA, SIOR et BOMA
    - Une Approche normalisée (2007)
  - 2010-2012 = 6 nouvelles normes
- Autre norme:
- 2014: Norme internationale IPMS



# 2. Les nouvelles normes

## ◎ La nouvelle famille des normes BOMA:

1. Aire Brute de Bâtiment (GAB) (2009)
2. Édifices à Bureaux (2010)
3. Édifices résidentiels multi-logements (2010)
4. Édifices multi-usages (Mixed Use) (2011)
5. Édifices commerciaux (Retail) (2010)
6. Édifices Industriels (2012)

Documents électroniques à distribution protégée disponibles sur Site Web de BOMA

Normes en Anglais seulement, norme édifice à bureaux en cours de traduction 2014

# 2. Les nouvelles normes

## ⊙ Aire brute de Bâtiment

*“Gross Areas of a Building”*

- Nouveau depuis 2007
- Base pour tous les autres usages
- Pour estimations de construction
- Pour la location de bâtiments complets

## ⊙ Deux méthodes:

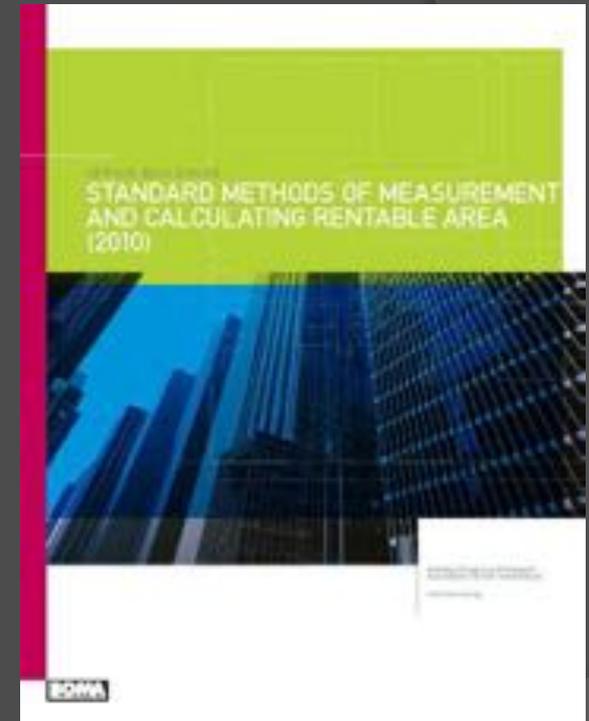
- Méthode A: Aire Brute de Construction (CGA)
  - aire totale construite ou couverte.
- Méthode B: Aire Brute Extérieure (EGA)
  - Exclue les espaces extérieurs (balcons, terrasses, colonnades, etc.)



# 2. Les nouvelles normes

## ⦿ Édifices à Bureaux

- Mise à jour en 2010
- Nouvelles définitions et terminologie
- 2 méthodes de calcul:
- **Méthode A:**
  - Similaire à 1996 mais avec les nouvelles définitions
  - Ratios L/U varient d'un étage à l'autre
- **Méthode B:**
  - Un seul ratio unique pondéré pour tout l'immeuble
  - Définition de circulations de base fixes versus circulations étendues ponctuelles



# 2. Les nouvelles normes

## ⦿ Édifices résidentiels multi-logements (2010)

- Nouveau depuis 2012
- Pour bâtiments résidentiels de 4 unités ou plus
  - Appartements
  - Condominiums
  - Résidences d'intérêts communs
- Pour unités individuelles
- Basé sur la Méthode de Aire brute de bâtiment



# 2. Les nouvelles normes

- ◎ **Édifices multi-usages** (*Mixed Use*)
  - Nouveau en 2011
  - Pour des usages mixtes:
    - Résidentiel
    - Bureaux
    - Commercial
    - Industriel
    - Autres (stationnements)
  - Partage des différents espaces communs à chaque unité selon leurs usages.



# 2. Les nouvelles normes

## ⦿ **Édifices commerciaux** (*Retail*)

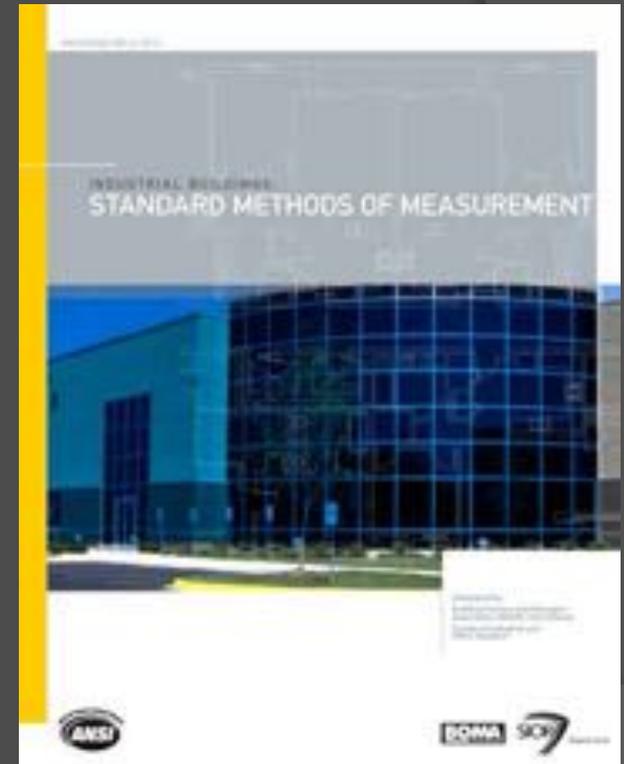
- Nouveau en 2010
- Pour location commerciale:
  - Centres d'achats
  - Centres commerciaux extérieurs
  - Centres commerciaux à grandes aires (*Big Box*)
- Utilise l'Aire Brute locative (GLA)
  - Incluant les murs extérieurs
- Les espaces communs ne sont pas alloués aux locataires.
  - Sauf espaces auxiliaires (terrasses), jardins, espaces extérieurs désignés



# 2. Les nouvelles normes

## ⊙ Édifices Industriels

- Republiée en 2012
- Coordonnée avec la norme SIOR
- Pour location industrielle
  - Usines, Entrepôts, etc.
- Règle du 51% pour usage mixte
- Espaces locatifs coordonnés avec la norme Bureau
- 2 méthodes:
  - Mesure aux murs extérieurs
  - Mesure aux parapets (drip line)



# 2. Les nouvelles normes

## ⦿ Nouvelle Norme Internationale IPMS (2014)

- Comité International incluant BOMA International
- Pour contrer aux variations internationales d'interprétation
- **IPMS-1** = +/-Superficie Bâtie
- **IPMS-2 Bureaux** = Superficies par étage et totale
  - Percements, Structure,
  - Services techniques,
  - Espaces sanitaires,
  - Circulations,
  - Services,
  - Bureaux,
  - Autres
- **IPMS-3 Bureaux**
  - Superficie utilisable aux aménagements
- Mesurage similaire mais pas de répartition aux locataires



# 3. Les principes de base

## La norme BOMA

- Convention volontaire
- Méthodologie de mesurage définie
- Langage et terminologie uniformisés
- Répartition objective des espaces communs
- Documentation électronique
- “Le gros bon sens prime”
- Les normes BOMA ne mesurent que les bâtiments:
  - Les aménagements de site ne sont généralement pas mesurés par ces normes (*voir norme Commerces*)

# 3. Les principes de base

## 10 raisons de la norme 2010

- ⦿ Approche uniformisée IFMA/BOMA
- ⦿ Séparer la Norme BOMA Aire Brute
- ⦿ Uniformiser les ratios pour tous les étages
- ⦿ Stabiliser l'aire locative totale
- ⦿ Traiter les espaces entreposage (superficie utilisable)
- ⦿ Composantes extérieures en climat tempéré
- ⦿ Traiter des ratios R/U élevés (*RDC*)
- ⦿ Plus de document de réponses FAQ séparé
- ⦿ Augmenter la clarté et ajouter des détails
- ⦿ Utiliser la couleur et les nouvelles technologies de documentation

# 3. Les principes de base

## Normes Bureaux 1996 vs 2010

- Aire brute: une normes séparée
- 2 Méthodes de répartition des espaces:
  - Méthode A : Similaire à 1996
  - Méthode B : méthode pondérée identique pour chaque étage
- Nouvelle terminologie
- Définition des espaces plus détaillée
- Toutes les questions sont intégrées au document

# 3. Les principes de base

## Normes Bureaux 1996 vs 2010

- ⊙ Aires Locatives totales d'immeubles similaires à 96
  - Espaces extérieurs peuvent affecter le total
- ⊙ Aires locatives plus stables dans le temps
- ⊙ Espaces de rangement :
  - 1996: Superficie utilisable et locative
  - 2010: Superficie utilisable comptabilisées séparément
- ⊙ Possibilité de fixer le facteur de pondération (cap)
- ⊙ Définition des vides techniques verticaux (1 pi.ca.)
- ⊙ Divulgarion des espaces spéciaux
  - (Mezzanines, parties basses, voûtes, etc.)
- ⊙ Stationnements mesurés mais non comptabilisés

# 4. Nouvelles définitions et concepts

(Bureaux)

## ⦿ Termes BOMA 96

- Locataire
- Espace à bureaux
- aire marchande
- Sup. Commune d'immeuble (1)
- Sup. Commune d'immeuble (2)

## ⦿ Termes BOMA 10

- Occupant
- Aire d'occupant
- Aire d'occupant\*
- Aires de services
  - étage
  - immeuble
- Aires d'agrément(*amenities*)
  - étage
  - immeuble

*Se référer à la norme pour les termes et définitions exactes en anglais.*

# 4. Nouvelles définitions et concepts

(Bureaux)

## ◎ Termes BOMA 96

- Espace Utilisable
  - *Espace à bureaux*
  - *Sup. Marchande*
  - *Sup. Commune d'immeuble*
- aire brute mesurée
- Portion dominante
- Vides techniques verticaux
- Escaliers privatifs

## ◎ Termes BOMA 10

- Espace Utilisable
  - *Aire d'occupant*
- Aire brute intérieur (IGA)
- Frontière IGA
- Pénétrations verticales majeures
- Vides (*Voids*)
- Vide d'occupant.

*Traduction libre : Se référer à la norme pour les termes et définitions exactes en anglais.*

# 4. Nouvelles définitions et concepts

(Bureaux)

## ⦿ Termes BOMA 96

- Superficie Locative d'étage
- Superficie Locative de base
- Facteur L/U d'étage
- Facteur L/U d'immeuble
- Facteur L/U combiné
  
- Superficie Locative
- Façade d'immeuble sur rue
- Superficie bâtie

## ⦿ Termes BOMA 10

- aire préliminaire d'étage
- Aires Occupants + Aires Attribuées
- Facteur L/U (*R/U*)
- Facteur L/O (*R/O*)
- Facteur de charge unique  
*(Load factor)*
  
- Aire Locative (*rentable*)
- Circulation piétonne publique
- Aire brute extérieure

*Traduction libre : Se référer à la norme pour les termes et définitions exactes en anglais.*

# 4. Nouvelles définitions et concepts

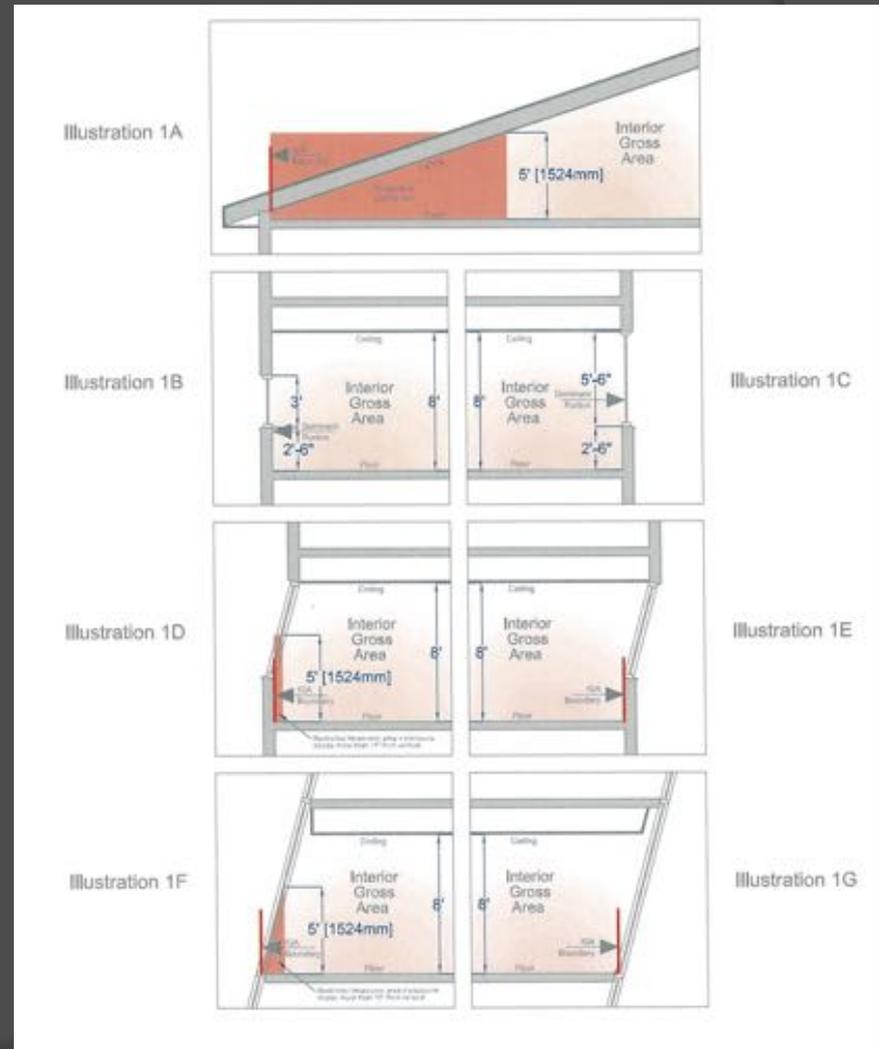
## ◎ Nouveaux concepts:

- Circulations extérieures
- Encloisonnement (quais)
- Limites de façades
- Limites de propriétés
- Espace de voûte (souterrain) (*divulgation*)
- Connecteurs/passerelles (*divulgation*)
- Espace à hauteur limitée (*divulgation*)
- Mezzanines (*divulgation*)
- Entreposage locatif
- Facteur de charge fixe ou 'cap' possible



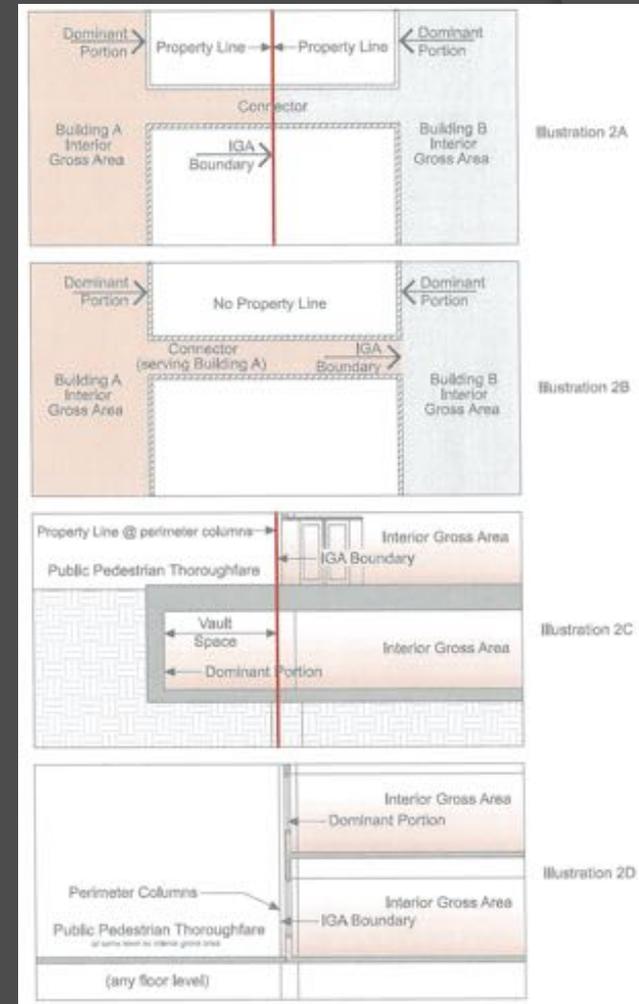
# 5. Survol des méthodes

- Illustration 1
- Parties Dominantes
- IGA= Interior Gross Area



# 5. Survol des méthodes

- Illustration 2
- Connecteurs
- Voûtes souterraines
- IGA = Interior Gross Area et façades sur rues



# 5. Survol des méthodes

- Illustration 7
- Pénétrations verticales majeures
- Vides et Aires communicantes
- Espaces à hauteur limitée



Illustration 7A Second Floor Plan

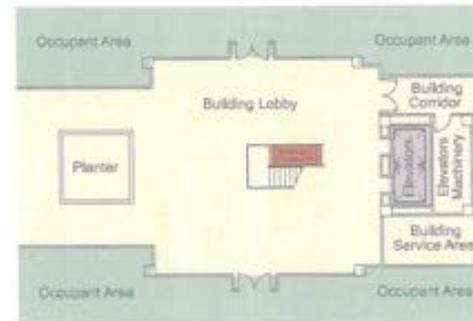


Illustration 7B Ground Floor Plan

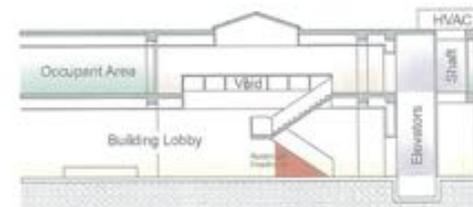
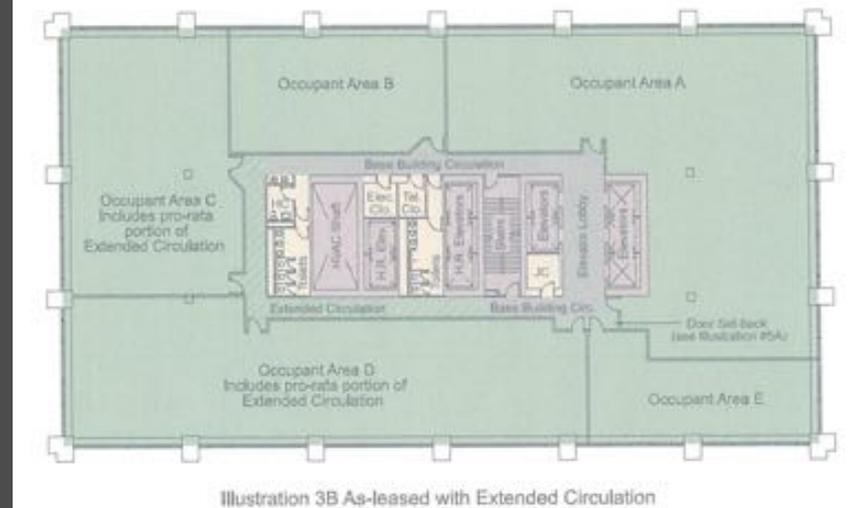
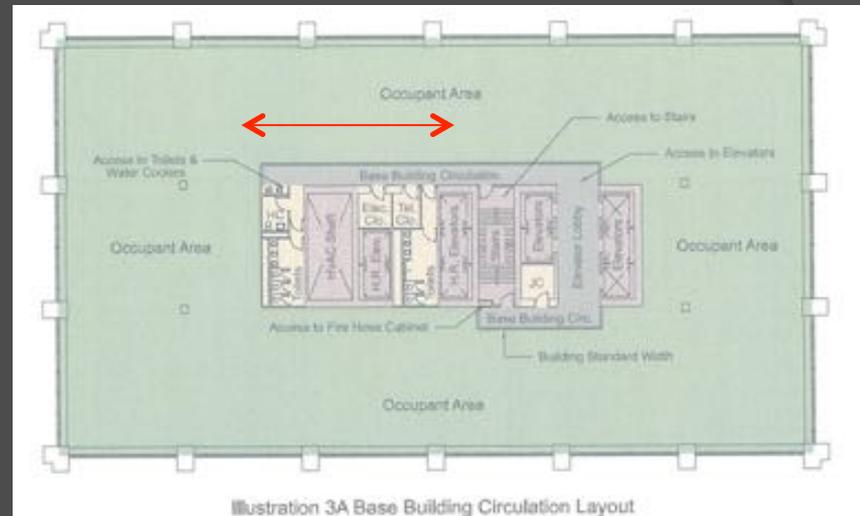


Illustration 7C Building Section

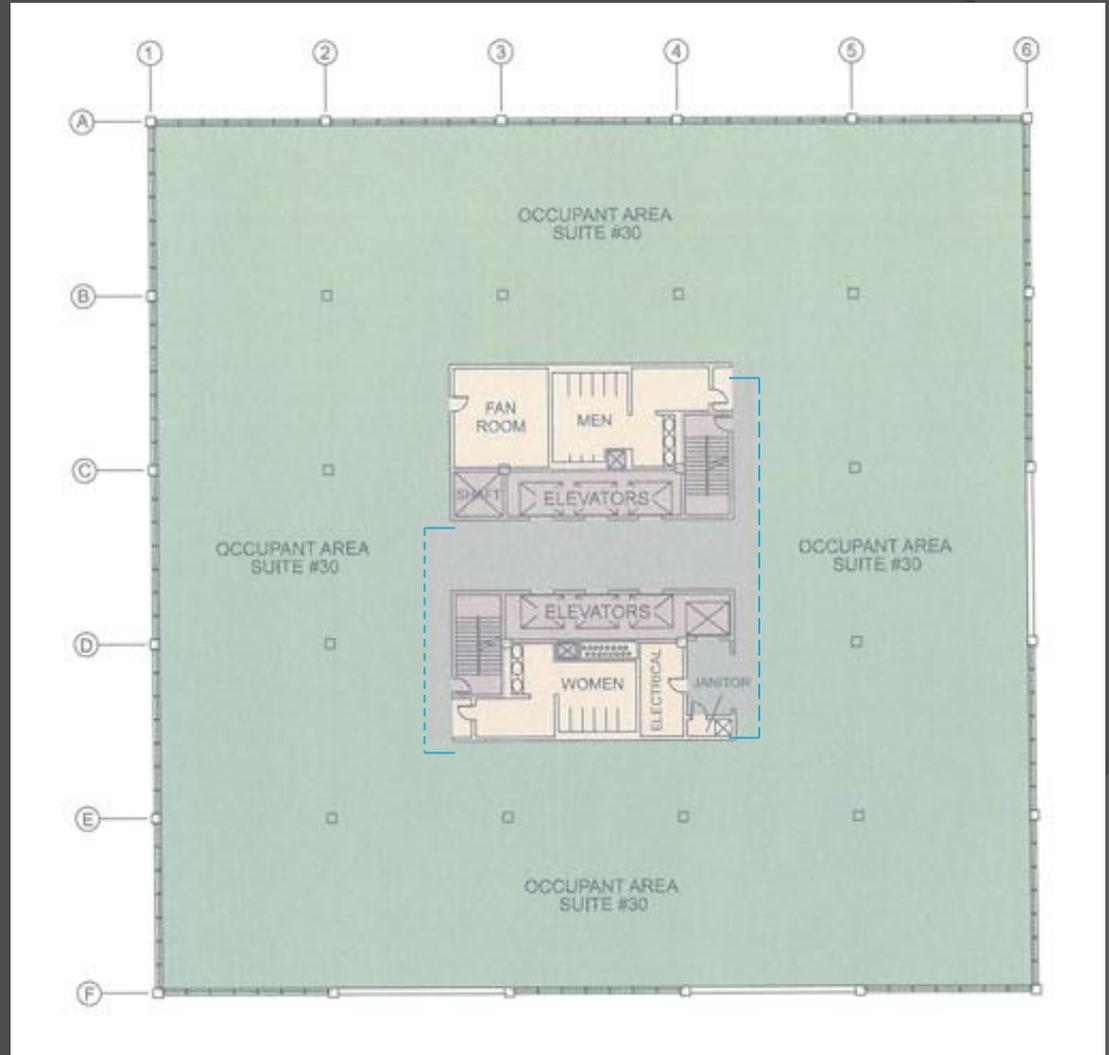
# 5. Survol des méthodes

- Illustration 3
- Aires Occupants
- Aires de services
- Circulation BBS
- Circulation étendue (méthode B)
- Attention au Code au Québec:
  - Impasse < 6m
  - CCQ art. 3.3.1.9.7)



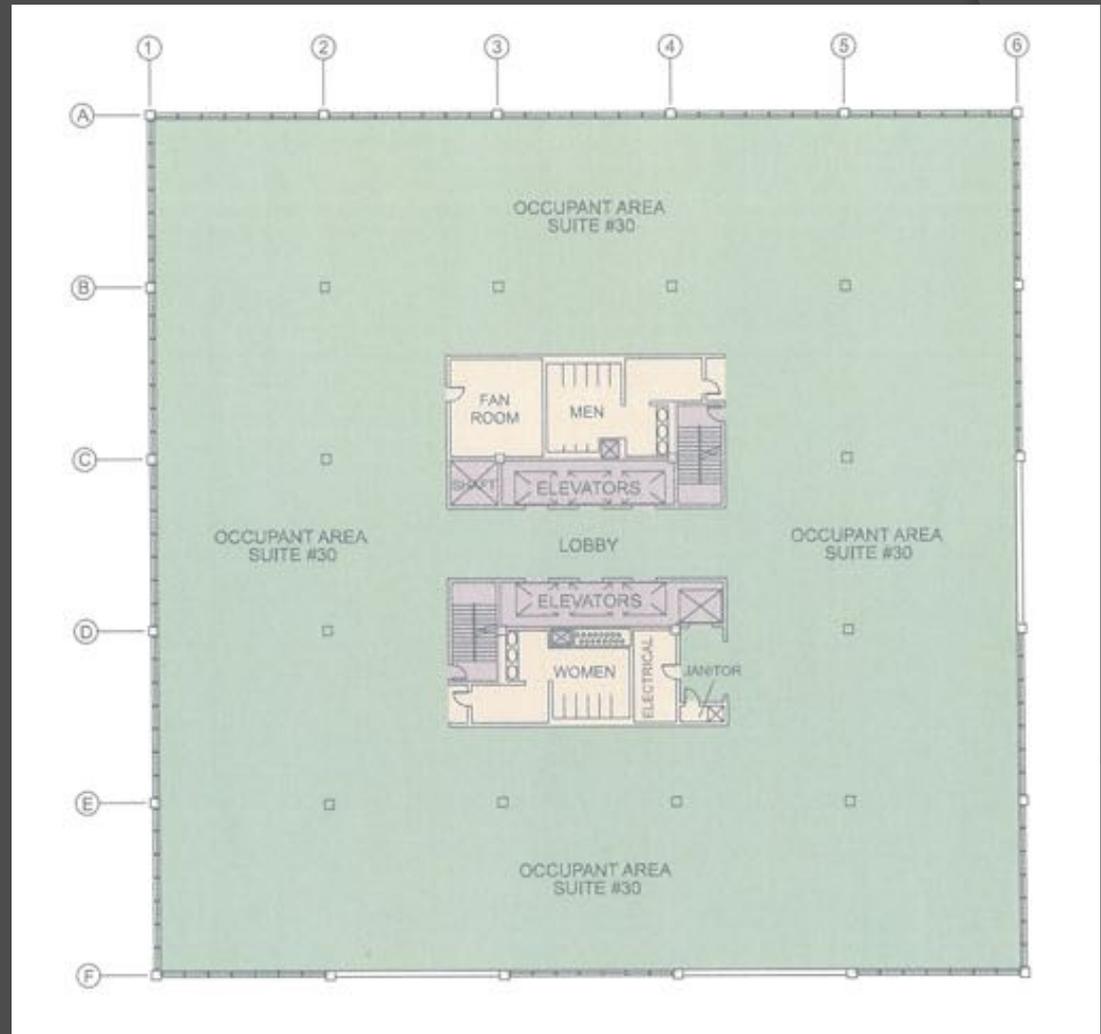
# 5. Survol des méthodes

- Illustration 12.5
- Locataire Unique
- Méthode B



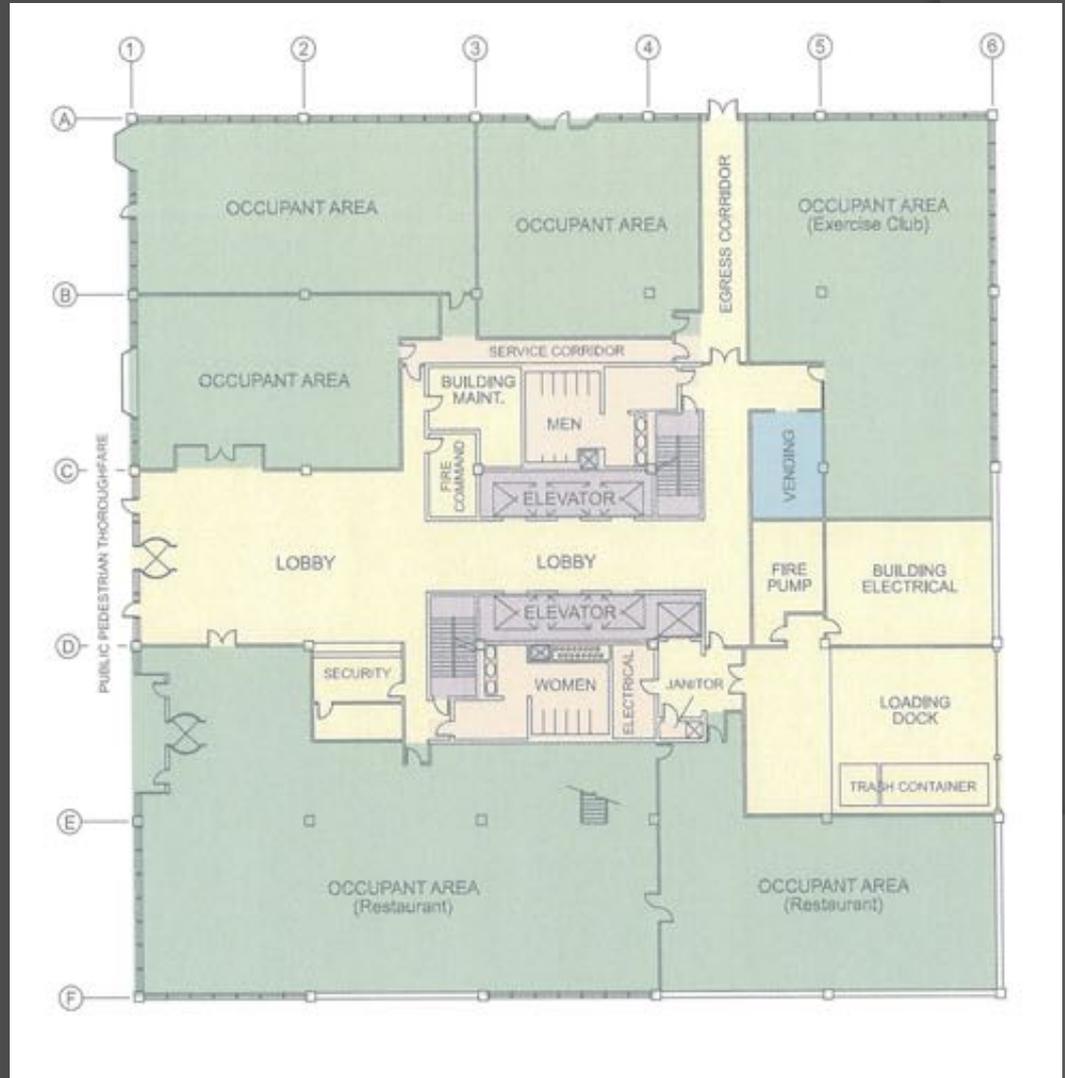
# 5. Survol des méthodes

- Illustration 11.5
- Locataire unique
- Méthode A



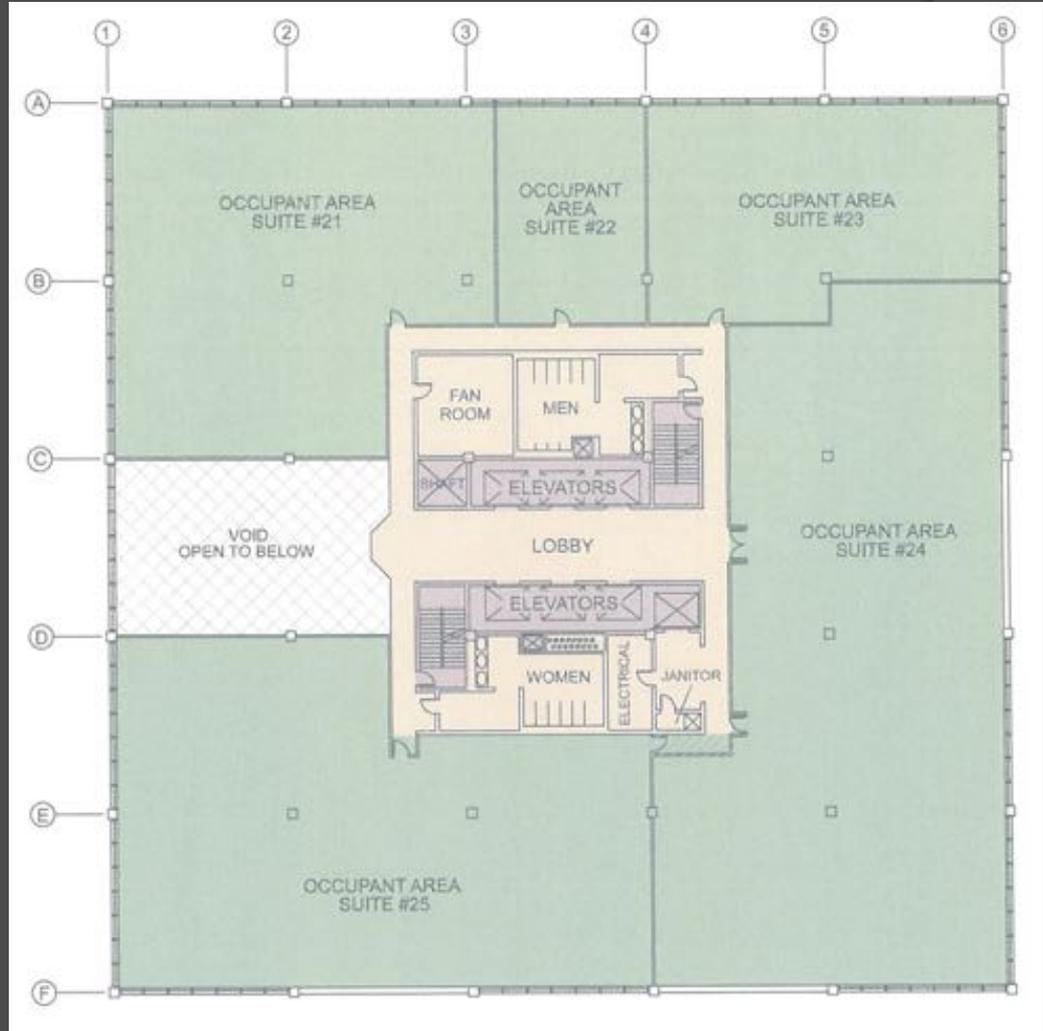
# 5. Survol des méthodes

- Illustration 11.2
- Rez-de-chaussée



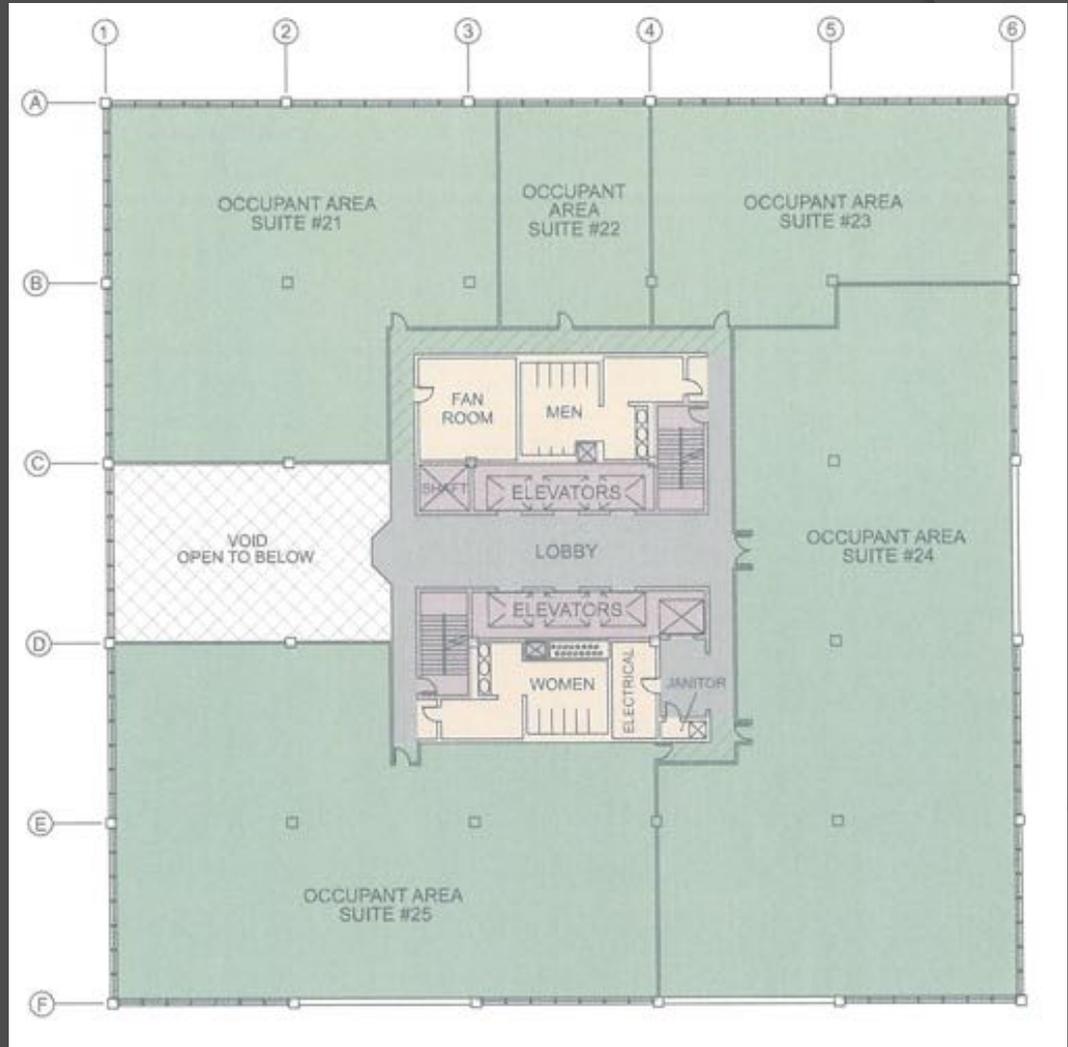
# 5. Survol des méthodes

- Illustration 11.4
- Multiples locataires
- Méthode A



# 5. Survol des méthodes

- Illustration 12.2
- Multiples locataires
- Méthode B



# 6. Principes de répartition des espaces communs

## ◎ 2 Méthodes de mesurage:

- **Méthode A: Méthode A L/U variable**
- **Méthode B: Méthode pondérée**
  
- Il faut choisir et citer la méthode utilisée
  - *“ANSI/BOMA z65.1-2010 Méthode A”*
- Les deux méthodes génèrent la même aire locative totale de l'édifice
- Peut aussi générer des ratios fixes ou “cap”

# 6. Principes de répartition des espaces communs

## ◎ **Méthode A:**

- Similaire à la méthode 1996
  - *Mais avec les nouvelles définitions d'espaces*
- Aire d'occupation (utilisable)
- Aire commune d'étage variable selon la configuration mesurée sur place
- Parfois la seule méthode possible
- **Ratios L/U variables dans le temps**

# 6. Principes de répartition des espaces communs

## ◎ **Méthode B: Méthode pondérée**

- Méthode normalisée pour éliminer les fluctuations de ratios L/U dans le temps.
- Aire d'occupation (utilisable) identique
- Aires communes d'étage fixes:
  - *Aire de circulation de Base (BBS) théorique*
    - À partir de calculs sur plans Autocad
  - *Circulation étendue*
    - Allouée aux locataires desservis par cette extension de corridor à cet étage.
- **Ratios L/U fixes dans le temps**

# 7. Tableaux

- ◎ 2 formules distinctes:
  - **Méthode A** et **Méthode B**
- ◎ Formules indiquées aux tableaux dans la norme
- ◎ Compilations de toutes les aires:
  - aires brutes intérieures (IGA) =
    1. Pénétrations verticales majeures
    2. Stationnements
    3. Entreposages locatifs
    4. Aires d'occupants
    5. Aires d'agrément (amenities)
    6. Aires de services d'étage
    7. Aires de services de l'immeuble

# 7. Tableaux – Méthode A

A	PRELIMINARY MEASUREMENT FOR LEASING					AUTOMATIC CALCULATIONS					APPROXIMATE CALCULATIONS FOR LEASING					FINAL CALCULATIONS			GENERAL COMMENTS	
	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	
INPUT	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	
FLOOR LEVEL	STANDARD AREA UNIT	SUDDEN OFFICIAL MEASUREMENT	MARKED	OCCUPANT STORAGE	PRE-LEASED FLOOR AREA	SPACE ID	OCCUPANT AREA	BUILDING AREA (A)	SHARABLE AREA (A)	BUILDING SERVICE AREA	FLOOR SERVICE & SHARABLE	NET AREA	OCCUPANT + SHARABLE AREA	NET AREA	LOAD FACTOR (A)	RENTABLE AREA	GROSS USE FACTOR	GROSS RENTABLE AREA		
BMC				100000		Occupant Storage A	--	--	--	--	--	--	--	--	10000	--	--	10000	--	
				50000		Occupant Storage B	--	--	--	--	--	--	--	--	10000	F	--	10000	--	
				--		Building Storage	--	--	30000	--	--	--	--	--	10000	--	--	10000	--	
				--		Building Storage Electric	--	--	100000	--	--	--	--	--	10000	--	--	10000	--	
<b>FLOOR TOTAL</b>	<b>3000000</b>	<b>40000</b>	<b>1000000</b>	<b>100000</b>	<b>100000</b>					<b>100000</b>				<b>10000</b>				<b>10000</b>		
1				--		Sub 100	1000000	--	1000000	--	--	10000	10245.40	10000	1.1171	11171.04	1.1171	11171.04		
				--		Sub 110	400000	--	400000	--	--	10000	4094.19	10000	1.1171	4493.17	1.1171	4493.17		
				--		Sub 120	1000000	--	1000000	--	--	10000	10000.00	10000	1.1171	11171.04	1.1171	11171.04		
				--		Building Area	50000	50000	--	--	50000	10000	--	10000	1.1171	--	11171.04	--		
				--		Building Lobbies	--	--	--	100000	--	--	10000	--	10000	1.1171	--	11171.04	--	
				--		Building Core & Tech	--	--	--	100000	--	--	10000	--	10000	1.1171	--	11171.04	--	
<b>FLOOR TOTAL</b>	<b>3000000</b>	<b>80000</b>			<b>1000000</b>		<b>1000000</b>	<b>90000</b>	<b>1000000</b>	<b>200000</b>	<b>80000</b>	<b>10245</b>	<b>181973</b>	<b>10000</b>	<b>1.1171</b>	<b>1799024</b>	<b>1.1171</b>	<b>1799024</b>		
2				--		Sub 200	3000000	--	3000000	--	--	10000	30245.58	10000	1.2028	36293.71	1.2028	36293.71		
				--		Sub 250	1000000	--	1000000	--	--	10000	10143.71	10000	1.2028	12167.71	1.2028	12167.71		
				--		Sub 300	4000000	--	4000000	--	--	10000	40171.78	10000	1.2028	48193.85	1.2028	48193.85		
<b>FLOOR TOTAL</b>	<b>10000000</b>	<b>80000</b>			<b>10000000</b>		<b>10000000</b>		<b>10000000</b>		<b>10000</b>	<b>10245</b>	<b>1079028</b>	<b>10000</b>	<b>1.2028</b>	<b>128443.27</b>	<b>1.2028</b>	<b>128443.27</b>		
3				--		Sub 300	10000000	--	10000000	--	--	10000	10143.71	10000	1.1348	11593.14	1.1348	11593.14		
				--		Sub 350	10000000	--	10000000	--	--	10000	10143.71	10000	1.1348	11593.14	1.1348	11593.14		
				--		Sub 400	10000000	--	10000000	--	--	10000	10143.71	10000	1.1348	11593.14	1.1348	11593.14		
<b>FLOOR TOTAL</b>	<b>30000000</b>	<b>80000</b>			<b>10000000</b>		<b>10000000</b>		<b>10000000</b>		<b>10000</b>	<b>10245</b>	<b>1079028</b>	<b>10000</b>	<b>1.1348</b>	<b>128443.27</b>	<b>1.1348</b>	<b>128443.27</b>		
4				--		Sub 400	11000000	--	11000000	--	--	10000	11194.61	10000	1.2003	13433.90	1.2003	13433.90		
				--		Sub 450	3000000	--	3000000	--	--	10000	3018.30	10000	1.2003	3622.11	1.2003	3622.11		
				--		Sub 500	5000000	--	5000000	--	--	10000	5028.79	10000	1.2003	6034.44	1.2003	6034.44		
				--		Sub 550	5000000	--	5000000	--	--	10000	5028.79	10000	1.2003	6034.44	1.2003	6034.44		
<b>FLOOR TOTAL</b>	<b>30000000</b>	<b>80000</b>			<b>10000000</b>		<b>10000000</b>		<b>10000000</b>		<b>10000</b>	<b>10245</b>	<b>1079028</b>	<b>10000</b>	<b>1.2003</b>	<b>128443.27</b>	<b>1.2003</b>	<b>128443.27</b>		
5A				10000		Occupant Storage H1	--	--	--	--	--	--	--	10000	--	--	10000	--		
				--		Storage of	--	--	--	100000	--	--	--	10000	--	--	10000	--		
<b>FLOOR TOTAL</b>	<b>10000000</b>	<b>80000</b>		<b>10000</b>	<b>10000000</b>				<b>10000000</b>	<b>100000</b>	<b>40000</b>			<b>10000</b>				<b>10000</b>		
<b>Subtotal Totted (G)</b>		<b>10000000</b>	<b>410000</b>	<b>10000000</b>	<b>100000</b>	<b>10000000</b>		<b>10000000</b>	<b>100000</b>	<b>1000000</b>	<b>40000</b>			<b>10000</b>			<b>10000</b>		<b>10000</b>	

Values in this table represent (check or uncheck)  square feet  square meters

**KEY:**  
 (A) modification of standard unit conversion allowed  
 (B) modification of gross unit conversion allowed  
 (C) modification of net unit conversion allowed  
 (D) modification of net unit conversion allowed  
 (E) modification of net unit conversion allowed  
 (F) modification of net unit conversion allowed  
 (G) modification of net unit conversion allowed  
 (H) modification of net unit conversion allowed  
 (I) modification of net unit conversion allowed  
 (J) modification of net unit conversion allowed  
 (K) modification of net unit conversion allowed  
 (L) modification of net unit conversion allowed  
 (M) modification of net unit conversion allowed  
 (N) modification of net unit conversion allowed  
 (O) modification of net unit conversion allowed  
 (P) modification of net unit conversion allowed  
 (Q) modification of net unit conversion allowed  
 (R) modification of net unit conversion allowed  
 (S) modification of net unit conversion allowed  
 (T) modification of net unit conversion allowed



# 7. Tableaux – Méthode B

A	PRELIMINARY CALCULATIONS (NOT FOR LEASING)					FINAL CALCULATIONS							OPTIONAL ADJUSTMENT		INFORMATION
	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	
WFLR	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	WFLR	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE	MEASURE
FLOOR LEVEL	INTERIOR GROSS AREA	MUCH VERTICAL PENETRATIONS	WINGS	OCCUPANT STORAGE	PRELIMINARY FLOOR AREA	SPACE ID	OCCUPANT AREA	BASE BUILDING CIRCULATION	SERVICE & AMBURY AREAS	LOAD FACTOR %	RENTABLE AREA	CAPPED LOAD FACTOR	CAPPED RENTABLE AREA	FULL FLOOR EQUIVALENT FACTOR	
BWC				130000	300000	Occupant Storage A	-			1.1888	-	1.1888	-		
				300000		Occupant Storage B	-			1.1888	-	1.1888	-		
				=			=			1.1888	-	1.1888	-		
				=			=			1.1888	-	1.1888	-		
FLOOR TOTALS	3000000	40000	1800000	2000000	1000000		-	-	1000000	1.1888	-	1.1888	-		
A						Suite 100	1000000			1.1888	11,888,17	1.1888	11,888,17		
						Suite 110	400000			1.1888	4,755,47	1.1888	4,755,47		
						Suite 150	1500000			1.1888	1,774,89	1.1888	1,774,89		
							=			1.1888	-	1.1888	-		
							=			1.1888	-	1.1888	-		
							=			1.1888	-	1.1888	-		
FLOOR TOTALS	3000000	80000	-	-	1800000		1800000	300000	300000	1.1888	18,000,07	1.1888	18,000,07	1.1888	
B						Suite 200	800000			1.1888	9,510,04	1.1888	9,510,04		
						Suite 250	500000			1.1888	5,932,09	1.1888	5,932,09		
						Suite 280	400000			1.1888	4,755,47	1.1888	4,755,47		
FLOOR TOTALS	1800000	80000	-	-	1875000		1700000	1000000	750000	1.1888	20,172,49	1.1888	20,172,49	1.1888	
C						Suite 300	1700000			1.1888	20,247,14	1.1888	20,247,14		
							=			1.1888	-	1.1888	-		
FLOOR TOTALS	3000000	80000	-	-	19,15000		1700000	1000000	750000	1.1888	20,247,14	1.1888	20,247,14	1.1888	
D						Suite 400	1100000			1.1888	13,073,79	1.1888	13,073,79		
						Suite 400	300000			1.1888	3,553,30	1.1888	3,553,30		
						Reb. 140m.				1.1888	3,118,70	1.1888	3,118,70		
						Suite 450	800000			1.1888	9,510,04	1.1888	9,510,04		
FLOOR TOTALS	3000000	90000	-	-	18,10000		1700000	1000000	750000	1.1888	30,263,81	1.1888	30,263,81	1.1888	
E				100000	2000000	Occupant Storage PH	-			1.1888	-	1.1888	-		
				=			=			1.1888	-	1.1888	-		
FLOOR TOTALS	3000000	80000	-	100000	2000000		-	-	2000000	1.1888	-	1.1888	-		
BUILDING TOTALS (2)	13000000	4,10000	18,00000	8,10000	78,00000		27000000	3,000000	6,000000	1.1888	79,800000	1.1888	79,800000		

Values in this table represent (check one)  square feet  square meters

No modification of product will be used above.  
 Performance and information. All rights reserved.  
 Copyright © 2010 by BOMA International. All rights reserved.

FORM 1.0 (2010) (1/10) (1/10) (1/10) (1/10)  
 FORM 1.0 (2010) (1/10) (1/10) (1/10)  
 SEE TO BE USED ALTERNATE FOR LEASING

Values in this table represent (check one)  square feet  square meters

No modification of product will be used above.  
 Performance and information. All rights reserved.  
 Copyright © 2010 by BOMA International. All rights reserved.

FORM 1.0 (2010) (1/10) (1/10) (1/10)  
 FORM 1.0 (2010) (1/10) (1/10) (1/10)  
 SEE TO BE USED ALTERNATE FOR LEASING

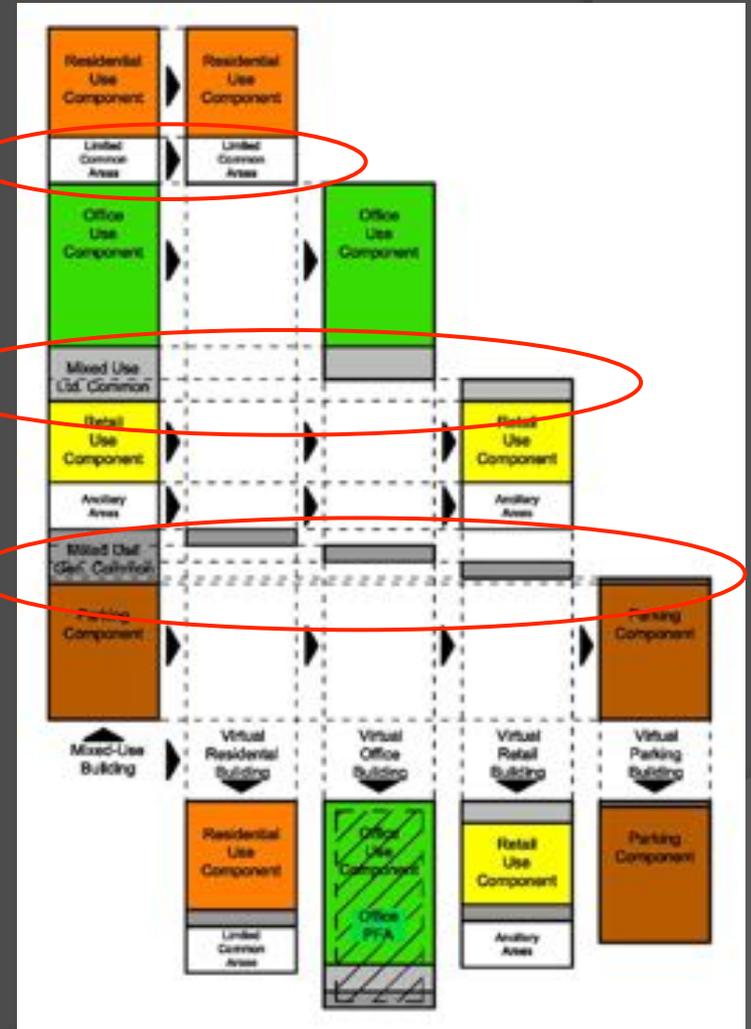


# 8. Bâtiments multi-usages

- ◎ **Nouvelles tendances dans les complexes multi-usages**
- ◎ Division du complexe en “bâtiments virtuels” distincts selon l’usage (Sup. brute)
  - *Espaces d’usages généraux*
  - *Espaces d’usages limités*
  - *Espaces d’usages spécifiques*
  - *Espaces Auxiliaires (retail)*
- ◎ Répartition logique des espaces communs à chaque usage
  - *MUCA= Multi-use Common area*

# 8. Bâtiments multi-usages

- Chaque “bâtiment virtuel” mesuré selon sa norme spécifique (Sup. brute)
- Les stationnements comme usage spécifique
- Allocation en % des espaces communs du complexe (MUCA) à chaque bloc
- Doit se référer au contrat
- Voir le guide opérationnel compagnon BOMA



# 9. Application et interprétation

- Nouveaux bâtiments ou nouveaux baux
- Convention volontaire entre les parties
- Aires Locatives vs. Frais "Opex"
- Normes antérieures 1989 et 96 toujours valides
- Norme complète et intégrale
  - *Se référer au document intégral et jamais en partie*
  - *Éviter « à la façon de » ou « basé sur »*
  - *Dénoncer clairement toutes les particularités ou divergences*
- Marge d'erreur acceptable de 2%
- Interpréteurs désignés BOMA International
- Réponses F.A.Q. intégrées au document

# 10. Réponses aux Questions



# Merci !

- Stéphane Carrière, architecte OAAQ  
s.carriere@jbcarchitectes.ca



Julien | Bélanger | Carrière | architectes