

SPACE CAPACITY 101

Key Capacity Definitions

The Target Occupancy is determined by using the *Real Property Space Assessment App.*, which is a tool that applies the *Space Allocation Standards (SAS)*.

TARGET OCCUPANCY



Also known as on-site capacity or expected daily occupant count.

Is the capacity of individuals that can functionally work in the space/workplace at any given time.

OCCUPANT LOAD



The absolute maximum amount of people allowed to be in the space at any time, regardless of number of people assigned, workpoints or seats.

OCCUPANT LOAD is a life-safety limit based on structural, fire-safety, mechanical, and electrical capacity - it is not a design standard or planning target.

The National Building Code (NBC) sets this maximum by evaluating factors such as a building's age, principal occupancy classification, exits, washrooms, and base-building conditions. Because these elements vary, so does the allowable occupant load.

Always consult the **Building Capacity Assessment (BCA)** to confirm the safe capacity for any space.

Key Risks

Associated with over-capacity and over-programming in workplace design:

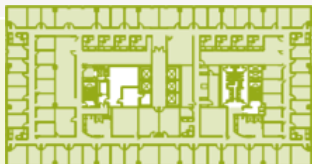
- **Workpoint counts ≠ capacity** - adding more desks does not mean a building can safely support more people, because compact workpoints raise density within the same floor area.
- **Over-occupying optimized layouts can unintentionally exceed safe capacity** – because efficient layouts may give the impression that more people can attend—without accounting for peak-day fluctuations, visitors, or required safety margins.
- **The NBC Occupant Load is a life-safety limit, not a design target** and does not account for minimum functional requirements, accessibility, and workplace experience.
- **Functional requirements must account for more than individual workpoints**, including meeting spaces, support spaces, circulation, and accessibility.



This is **why PSPC's SAS sets Target Occupancy below the Occupant Load** — to prevent over-assignment and ensure workplaces remain safe, functional, and aligned with modern operational needs.

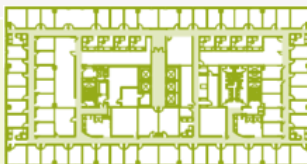
Additional Key Definitions

USEABLE AREA



Usable Area also known as the **Space Solution** is the **portion of space available to support workplace functions**. It must include circulation, building loss, mandatory accessibility requirements, and all functional program elements needed to deliver an effective workplace.

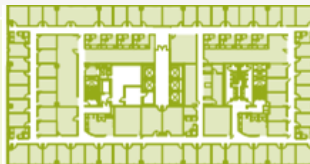
CIRCULATION AREA



Circulation and Building Loss represent the portion of area that is **not usable for workpoints**, ensuring safe and efficient movement and layout.

Circulation is the clear space needed for safe, accessible movement through the workplace.
Building Loss is the floor area unavailable for functional use due to structural elements and irregular layouts

NET USEABLE AREA



The **net usable space** also known as the **Planning Area** is what remains after accounting for circulation and building loss factors.

It is the **portion of space that gets densified and optimized** and must accommodate all functional elements — including individual workpoints, meeting spaces, support spaces, etc.

Applicable Codes, Regulations and Standards

NATIONAL BUILDING CODE OF CANADA (NBC)

[National Building Code of Canada](#)

Last Publication: 2025

Issued By: Canadian Board of
Harmonized Construction Codes /
National Research Council of
Canada

ACCESSIBLE DESIGN FOR THE BUILT ENVIRONMENT

[CSA/ASC B651, B652 :23 National
Standard of Canada](#)

Last Publication: 2023

Issued By: Accessibility
Standards Canada

NATIONAL FIRE CODE OF CANADA (NFC)

[National Fire Code of Canada](#)

Last Publication: 2025

Issued By: Canadian Board of
Harmonized Construction Codes /
National Research Council of
Canada

! ***Leased assets** may have additional codes and regulations depending on the region and Authorities Having Jurisdiction (AHJ) i.e. Ontario Building Code (OBC).

CAPACITÉ DE L'ESPACE 101

Définitions CLÉS

L'occupation cible est déterminé par l'utilisation de l'*App pour l'évaluation des locaux des Services immobiliers*, un outil appliquant les *Normes d'attribution des locaux*.

OCCUPATION CIBLE



Aussi connu sous le nom de capacité sur place ou nombre quotidien d'occupants.

Il s'agit de la capacité des personnes qui peuvent travailler fonctionnellement dans l'espace ou le lieu de travail à un moment donné.

DENSITÉ D'OCCUPATION



Nombre maximal absolu de personnes autorisées à se trouver dans l'espace en tout temps, peu importe le nombre de personnes assignées, de points de travail ou de sièges.

La DENSITÉ D'OCCUPATION est une limite de sécurité des personnes fondée sur la capacité structurale, la sécurité-incendie, mécanique et électrique - Il ne s'agit pas d'une norme de conception ou d'un objectif de planification.

Le Code National du Bâtiment (CNB) fixe ce maximum en évaluant des facteurs tels que l'âge de l'immeuble, classification de l'occupation principale, les sorties, les toilettes et l'état de l'immeuble de base. Comme ces éléments varient, il en va de même pour la charge d'occupants admissible.

Risques Clés

Associé à la surcapacité et à la programmation excédentaire dans la conception du milieu de travail:

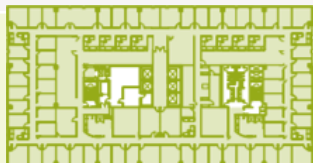
- **Nombre de bureaux ≠ capacité** - L'ajout de bureaux supplémentaires ne signifie pas qu'un bâtiment peut accueillir plus de personnes en toute sécurité, car les points de travail compacts augmentent la densité dans la même surface de plancher.
- **La suroccupation des aménagements optimisés peut involontairement dépasser la capacité de sécurité** - Parce que des aménagements efficaces peuvent donner l'impression qu'un plus grand nombre de personnes peuvent y assister, sans tenir compte des fluctuations des jours de pointe, des visiteurs ou des marges de sécurité requises.
- **La charge d'occupants du CNB est une limite de sécurité des personnes, et non une cible de conception** et ne tient pas compte des exigences fonctionnelles minimales, de l'accessibilité et de l'expérience en milieu de travail.
- **Les exigences fonctionnelles doivent représenter plus que des points de travail individuels**, y compris les espaces de réunion, les espaces de soutien, la circulation et l'accessibilité.

Consultez toujours l'*Évaluation de la Capacité de l'Immeuble (ECI)* pour confirmer la capacité sécuritaire de tout espace.

Cela est pourquoi La Norme d'Attribution des Locaux de SPAC est moins élevée que la Capacité Cible la Densité d'occupation - pour éviter les affectations excédentaires et veiller à ce que les lieux de travail demeurent sécuritaires, fonctionnels et adaptés aux besoins opérationnels modernes.

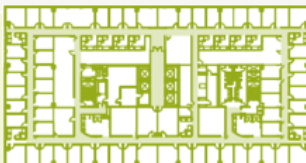
Définitions clés Additionnelles

SUPERFICIE UTILISABLE



La **Superficie Utilisable** aussi connue sous le nom **Solution d'Espace** est la **partie de l'espace disponible pour soutenir les fonctions du milieu de travail**. Elle doit inclure la circulation, la perte du bâtiment, les exigences obligatoires en matière d'accessibilité et tous les éléments du programme fonctionnel nécessaires pour offrir un milieu de travail efficace.

CIRCULATION



La **circulation** et la **perte du bâtiment** représentent la **partie de la superficie qui n'est pas utilisable pour les points de travail**, assurant un déplacement et une disposition sûrs et efficaces.

La Circulation est l'espace dégagé nécessaire aux déplacements sécuritaires et accessibles sur le milieu de travail.

La perte du bâtiment s'agit de la surface de plancher qui n'est pas disponible pour une utilisation fonctionnelle en raison d'éléments structuraux et d'aménagements irréguliers.

SUPERFICIE UTILISABLE NETTE



La **superficie utilisable nette** aussi connue sous le nom de **superficie de planification** est ce qui reste après avoir pris en compte les facteurs de circulation et de pertes immobilières.

Il s'agit de la **partie de l'espace qui est densifiée et optimisée** et qui doit accueillir tous les éléments fonctionnels, y compris les points de travail individuels, les espaces de réunion, les espaces de soutien, etc.

Codes Applicables, Règlements et normes

CODE NATIONAL DU BÂTIMENT (CNB)

Code National du Bâtiment du Canada

Dernière Publication : 2025

Par : Comité canadien de l'harmonisation des codes de construction / Conseil national de recherches Canada

CONCEPTION ACCESSIBLE POUR L'ENVIRONNEMENT BÂTI

CSA/ASC B652, B651:23 Conception accessible pour l'environnement bâti

Dernière Publication : 2023

Par : Normes d'accessibilité Canada

CODE NATIONAL DE PRÉVENTION DES INCENDIES

Code national de prévention des incendies

Dernière Publication : 2025

Par : Comité canadien de l'harmonisation des codes de construction / Conseil national de recherches Canada



***Les biens loués** peuvent être assujettis à d'autres codes et règlements selon la région et l'Autorité Compétente p.ex.: Code du Bâtiment de l'Ontario.