



Institut canadien des évaluateurs
Appraisal Institute of Canada

Les évaluateurs
professionnels.
Une valeur sûre.



DIRECTIVES SUR LA MESURE DES BÂTIMENTS

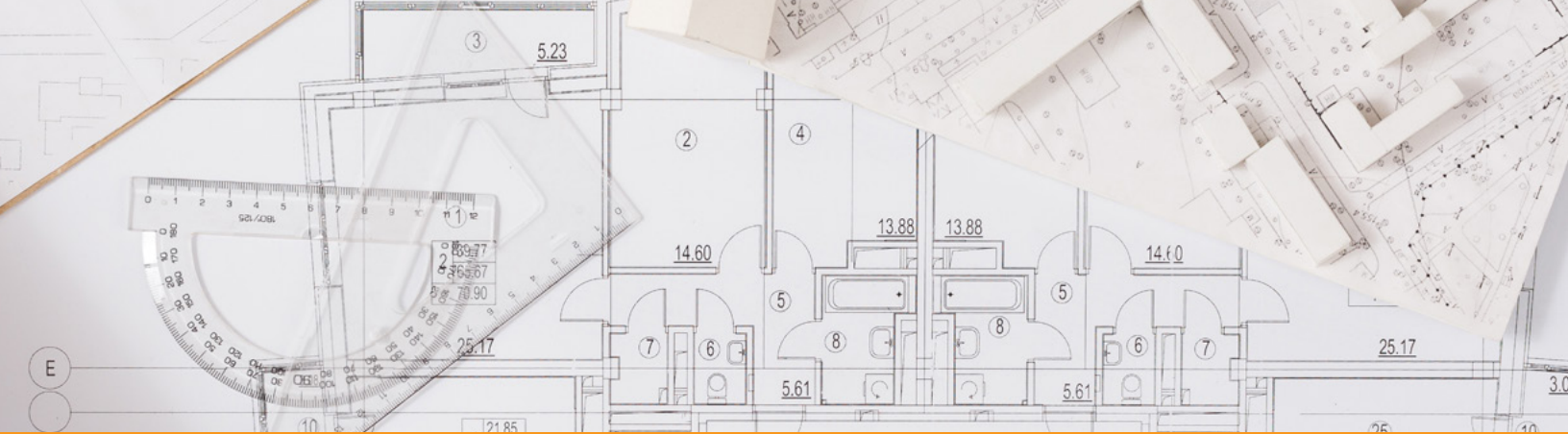




TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
Exemple 1 ~ Un étage	4
Exemple 2 ~ Un étage et demi sans lucarnes	4
Exemple 3 ~ Un étage et demi avec lucarnes	5
Exemple 4 ~ Deux étages de base	5
Exemple 5 ~ Deux étages avec garage incorporé	6
Exemple 6 ~ Deux étages avec fenêtre en baie; surplomb au 2e étage et rallonge latérale au rez-de-chaussée	6
Exemple 7 ~ Deux étages et demi sans lucarnes	7
Exemple 8 ~ Deux niveaux, bungalows surélevés ou entrées à mi-étage	7
Exemple 9 ~ Demi-niveaux ou trois niveaux latéraux	8
Exemple 10 ~ Trois niveaux sans garage incorporé (quatre niveaux)	8
Exemple 11 ~ Trois niveaux avec garage incorporé	9
Exemple 12 ~ Un étage sur fondation de dalle en béton	9
Exemple 13 ~ Deux niveaux ou deux étages sur fondation de dalle en béton (style maritime)	10
Exemple 14 ~ Un, un et demi et deux étages avec sous-sol partiel	10
Exemple 15 ~ Deux étages avec foyer ouvert sur le 2e étage	11
Mesure de propriétés commerciales	11





INTRODUCTION

Le manuel de directives sur la mesure résidentielle et commerciale a été élaboré pour fournir aux évaluateurs de biens immobiliers – et aux gens des professions connexes – une façon recommandée de calculer l'aire de parquet utilisable dans une variété de structures résidentielles et commerciales.

En calculant l'aire de parquet utilisable totale, la surface habitable inclut seulement l'espace habitable au-dessus du sol chauffé toute l'année. Ça n'inclut pas les solariums trois saisons, galeries, vérandas ou garages chauffés. En déterminant l'aire de parquet utilisable, on devrait tenir compte de l'utilisation possible de l'espace. Quand la question se pose, il faudrait définir et appliquer uniformément la méthode utilisée pour déterminer l'aire de parquet utilisable.

Comme une grande partie de la population canadienne utilise encore les mesures impériales, le présent manuel donne celles-ci aussi bien que les mesures métriques.

La table de conversion suivante aidera les lecteurs à comprendre comment convertir les mesures métriques en mesures impériales.

TABLE DE CONVERSION

1 mètre (m) = 3,28 pieds (pi)

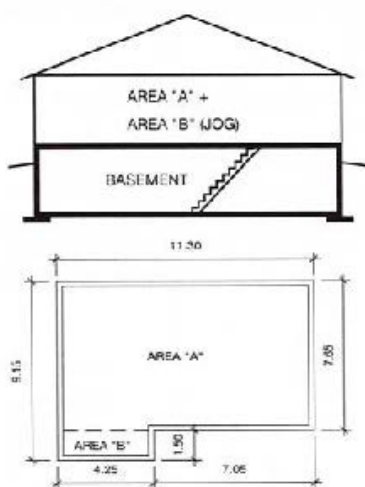
1 mètre carré (m²) = 10,76 pieds carrés (pi²)

REMARQUE :

Aucune norme canadienne n'existe officiellement pour les mesures des bâtiments. Une norme de mesure généralement acceptée pour les biens résidentiels est la Méthode de calcul de la superficie en pieds carrés : ANSI Z765-2003, mise au point par le centre de recherche de la National Association of Home Builders (NAHB) en collaboration avec l'American National Standards Institute (ANSI). La norme de l'ANSI a été adoptée dans certaines juridictions comme norme de facto pour mesurer les maisons unifamiliales. Le praticien doit s'assurer que ses méthodes de mesure sont en conformité des exigences des autorités compétentes du bien à l'étude.

EXEMPLE 1 ~ UN ÉTAGE

Fondamentalement explicite. Longueur de l'extérieur fois largeur de la base de la maison, et longueur de l'extérieur fois largeur des saillies et des aires en porte-à-faux. La surface au-dessus du sol (terre) est considérée comme l'aire de parquet utilisable. Ne pas inclure l'aire du sous-sol (sous la terre), développé ou non, comme aire de parquet utilisable.



MÉTRIQUE

Aire « A » $11,30 \times 7,65 = 86,45 \text{ m}^2$

Aire « B » $4,25 \times 1,50 = 6,38 \text{ m}^2$

**AIRE HABITABLE TOTALE =
92,83 m²**

IMPÉRIAL

Aire « A » $37,06 \times 25,09 = 929,84 \text{ pi}^2$

Aire « B » $13,94 \times 4,92 = 68,58 \text{ pi}^2$

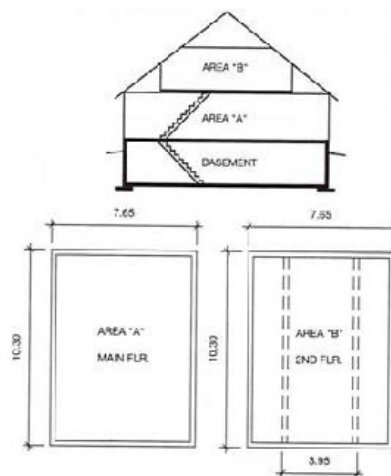
**AIRE HABITABLE TOTALE =
998,42 pi²**

EXEMPLE 2 ~ UN ÉTAGE ET DEMI SANS LUCARNES

L'aire A se calcule ainsi : longueur de l'extérieur fois largeur de la base de la maison, et longueur de l'extérieur fois largeur des saillies et des aires en porte-à-faux.

Pour mesurer l'aire B, considérez l'aire de parquet utilisable* comme la longueur de l'intérieur fois la largeur au mur bas (coin où le mur rencontre le plafond). Vous pouvez inclure 15 à 20 cm (env. 6 à 8 po), représentant le mur extérieur.

* En déterminant l'aire de parquet utilisable, on devrait tenir compte de l'utilisation possible de l'espace. Quand la question se pose, il faudrait définir et appliquer uniformément la méthode utilisée pour déterminer l'aire de parquet utilisable.



MÉTRIQUE

Aire « A » $10,30 \times 7,65 = 78,80 \text{ m}^2$

Aire « B » $10,30 \times 3,95 = 40,69 \text{ m}^2$

**AIRE HABITABLE TOTALE =
119,49 m²**

IMPÉRIAL

Aire « A » $33,78 \times 25,09 = 847,54 \text{ pi}^2$

Aire « B » $33,78 \times 12,96 = 437,79 \text{ pi}^2$

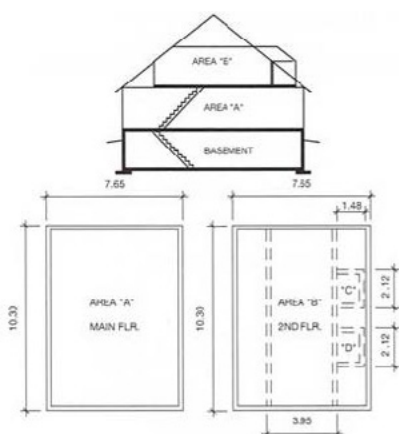
**AIRE HABITABLE TOTALE =
1285,33 pi²**

EXAMPLE 3 ~ UN ÉTAGE ET DEMI AVEC LUCARNES

L'aire A se calcule ainsi : longueur de l'extérieur fois largeur de la base de la maison, et longueur de l'extérieur fois largeur des saillies et des aires en porte-à-faux.

Pour mesurer l'aire B, considérez l'aire de parquet utilisable* comme la longueur de l'intérieur fois la largeur au mur bas (coin où le mur rencontre le plafond), plus la longueur fois la largeur des lucarnes. Vous pouvez inclure 15 à 20 cm (env. 6 à 8 po), représentant le mur extérieur.

* En déterminant l'aire de parquet utilisable, on devrait tenir compte de l'utilisation possible de l'espace. Quand la question se pose, il faudrait définir et appliquer uniformément la méthode utilisée pour déterminer l'aire de parquet utilisable.



MÉTRIQUE

Aire « A » $10,30 \times 7,65 = 78,80 \text{ m}^2$

Aire « B » $10,30 \times 3,95 = 40,69 \text{ m}^2$

Aire « C & D » $2 (2,12 \times 1,48) = 6,28 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
125,77 m²

IMPÉRIAL

Aire « A » $33,78 \times 25,09 = 847,54 \text{ pi}^2$

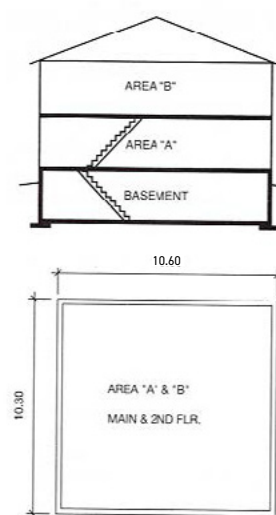
Aire « B » $33,78 \times 12,96 = 437,79 \text{ pi}^2$

Aire « C & D » $2 (6,95 \times 4,85) = 67,42 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
1352,75 pi²

EXAMPLE 4 ~ DEUX ÉTAGES DE BASE

Longueur fois largeur de l'extérieur fois deux.



MÉTRIQUE

Aire « A » $10,30 \times 10,60 = 109,18 \text{ m}^2$

Aire « B » $10,30 \times 10,60 = 109,18 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
218,36 m²

IMPÉRIAL

Aire « A » $33,78 \times 34,77 = 1174,53 \text{ pi}^2$

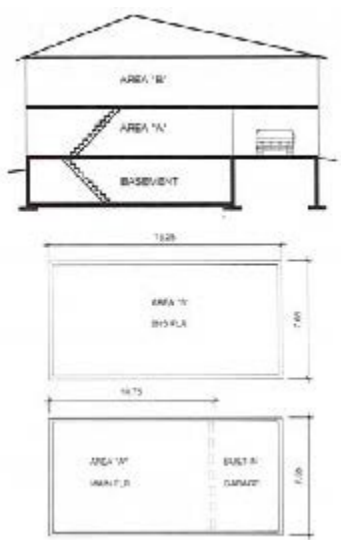
Aire « B » $33,78 \times 34,77 = 1174,53 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
2349,06 pi²

EXAMPLE 5 ~ DEUX ÉTAGES AVEC GARAGE INCORPORÉ

Aire A : longueur de l'extérieur fois largeur, excluant le garage.

Aire B : longueur fois largeur de l'extérieur.

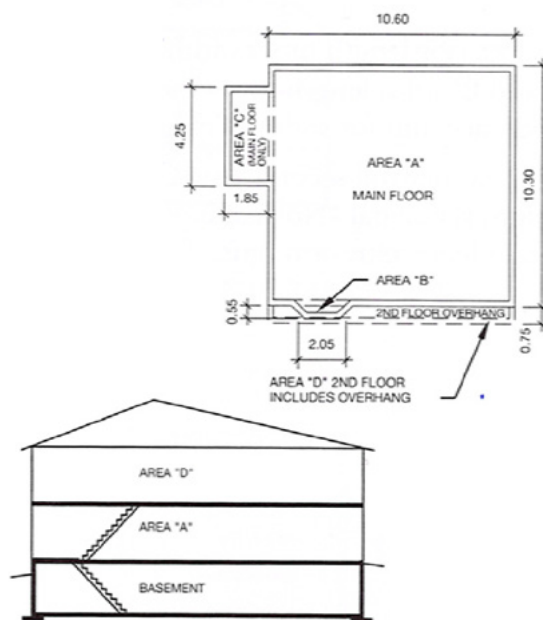


EXAMPLE 6 ~ DEUX ÉTAGES AVEC FENÊTRE EN BAIE; SURPLOMB AU 2^E ÉTAGE ET RALLONGE LATÉRALE AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Aire A : longueur fois largeur de l'extérieur.

Aire D : longueur fois largeur de l'extérieur,
incluant le surplomb.

Dimensions extérieures de la rallonge et fenêtre en baie.



MÉTRIQUE

Aire « A » $7,65 \times 10,75 = 82,24 \text{ m}^2$

Aire « B » $7,65 \times 15,25 = 116,66 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
198,90 m²

IMPÉRIAL

Aire « A » $25,09 \times 35,26 = 884,67 \text{ pi}^2$

Aire « B » $25,09 \times 50,02 = 1255,00 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
2139,67 pi²

MÉTRIQUE

Aire « A » $10,30 \times 10,60 = 109,18 \text{ m}^2$

Aire « B » $0,55 \times 2,05 = 1,13 \text{ m}^2$

Aire « C » $4,25 \times 1,85 = 7,86 \text{ m}^2$

Aire « D » $11,05 \times 10,60 = 117,13 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
235,30 m²

IMPÉRIAL

Aire « A » $33,78 \times 34,77 = 1174,53 \text{ pi}^2$

Aire « B » $1,80 \times 6,72 = 12,10 \text{ pi}^2$

Aire « C » $13,94 \times 6,07 = 84,62 \text{ pi}^2$

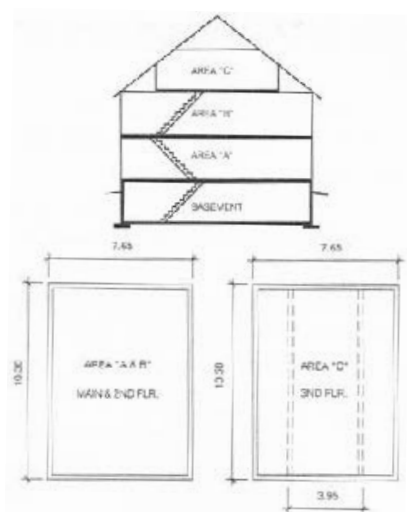
Aire « D » $36,24 \times 34,77 = 1260,06 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
2531,31 pi²

EXAMPLE 7 ~ DEUX ÉTAGES ET DEMI SANS LUCARNES

Longueur fois largeur de l'extérieur fois deux (aires A et B), plus longueur fois largeur au mur bas et tenez compte encore de la largeur des murs extérieurs.

Considérez le total des niveaux (2^e, 3^e, etc.) où la hauteur du plafond est normale. La hauteur normale est estimée à environ 2,4 m (8 pi).



MÉTRIQUE

Aire « A » $10,30 \times 7,65 = 78,80 \text{ m}^2$

Aire « B » $10,30 \times 7,65 = 78,80 \text{ m}^2$

Aire « C » $10,30 \times 3,95 = 40,69 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
198,29 m²

IMPÉRIAL

Aire « A » $33,78 \times 25,09 = 847,54 \text{ pi}^2$

Aire « B » $33,78 \times 25,09 = 847,54 \text{ pi}^2$

Aire « C » $33,78 \times 12,96 = 437,79 \text{ pi}^2$

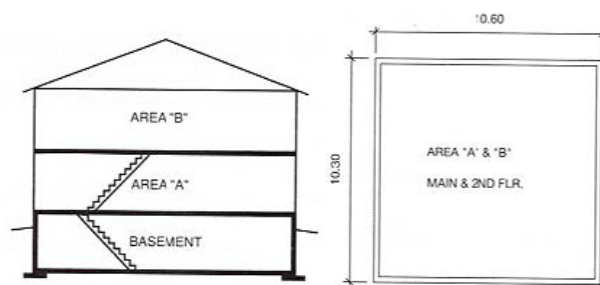
AIRE HABITABLE TOTALE =
2132,87 pi²

EXAMPLE 8 ~ DEUX NIVEAUX, BUNGALOWS SURÉLEVÉS OU ENTRÉES À MI-ÉTAGE

Deux plans relevés apparaissent. Le premier plan n'a pas de surplomb et le second en a un.

Le sous-sol d'un deux-niveaux est d'habitude tout développé et très souvent utilisé comme espace habitable.

Lors de la construction originale, on considère que l'aire de parquet utilisable est au-dessus du sol. Ainsi, seule la longueur de l'extérieur fois la largeur de l'aire A sont considérées comme l'aire de parquet utilisable.



MÉTRIQUE

Aire « A » $10,30 \times 10,60 = 109,18 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
109,18 m²

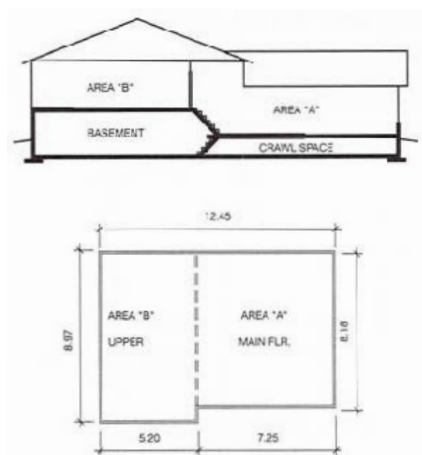
IMPÉRIAL

Aire « A » $33,78 \times 34,77 = 1174,53 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
1174,53 pi²

EXAMPLE 9 ~ DEMI-NIVEAUX OU TROIS NIVEAUX LATÉRAUX

Considérez les aires A et B au-dessus du sol. L'aire sous le côté droit du plan est un vide sanitaire, d'une hauteur approximative de 60 cm à 1,2 m (2 à 4 pi).



MÉTRIQUE

Aire « A » $7,25 \times 8,18 = 59,31 \text{ m}^2$

Aire « B » $5,20 \times 8,97 = 46,64 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
105,95 m²

IMPÉRIAL

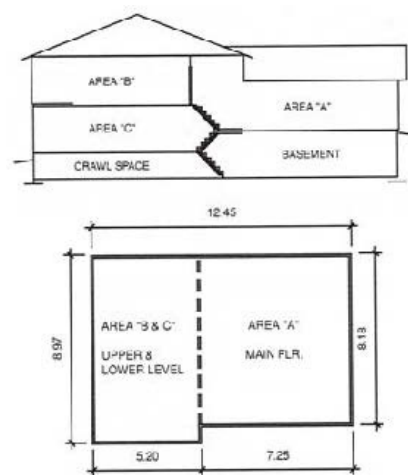
Aire « A » $23,78 \times 26,83 = 638,02 \text{ pi}^2$

Aire « B » $17,06 \times 29,42 = 501,91 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
1 139,93 pi²

EXAMPLE 10 ~ TROIS NIVEAUX SANS GARAGE INCORPORÉ (QUATRE NIVEAUX)

Mesurez la longueur de l'extérieur fois la largeur des aires A, B et C. Les aires du sous-sol et du vide sanitaire ne sont pas considérées comme aires de parquet utilisable.



MÉTRIQUE

Aire « A » $7,25 \times 8,18 = 59,31 \text{ m}^2$

Aire « B » $5,20 \times 8,97 = 46,64 \text{ m}^2$

Aire « C » $5,20 \times 8,97 = 46,64 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
152,59 m²

IMPÉRIAL

Aire « A » $23,78 \times 26,83 = 638,02 \text{ pi}^2$

Aire « B » $17,06 \times 29,42 = 501,91 \text{ pi}^2$

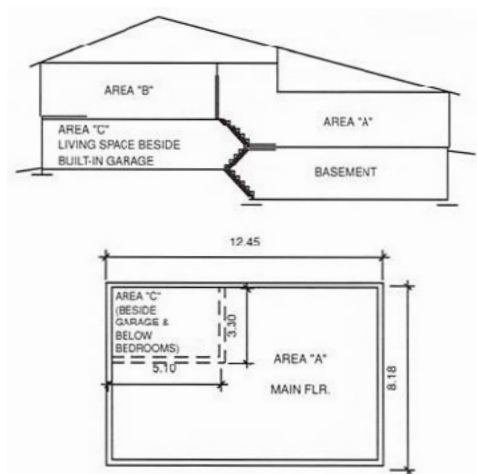
Aire « C » $17,06 \times 29,42 = 501,91 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
1 641,84 pi²

EXAMPLE 11 ~ TROIS NIVEAUX AVEC GARAGE INCORPORÉ

Bien que l'aire C (espace habitable à côté du garage) n'ait pas de vide sanitaire ou de sous-sol en dessous, cette aire est considérée comme aire de parquet utilisable car elle se trouve au-dessus du sol.

Les niveaux d'espace habitable devraient être les aires A, B et C.



MÉTRIQUE

Aire « A » $8,18 \times 7,35 = 60,12 \text{ m}^2$

Aire « B » $8,18 \times 5,10 = 41,72 \text{ m}^2$

Aire « C » $3,30 \times 5,10 = 16,83 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
118,67 m²

IMPÉRIAL

Aire « A » $26,83 \times 24,11 = 646,87 \text{ pi}^2$

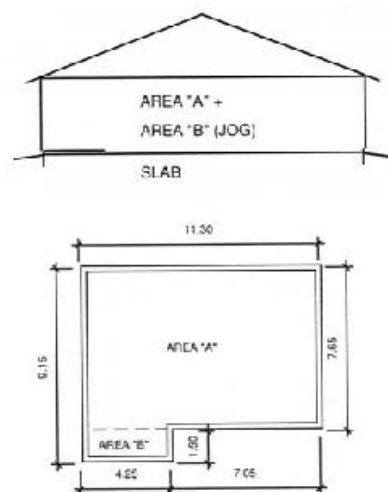
Aire « B » $26,83 \times 16,73 = 448,87 \text{ pi}^2$

Aire « C » $10,82 \times 16,73 = 181,02 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
1276,76 pi²

EXAMPLE 12 ~ UN ÉTAGE SUR FONDATION DE DALLE EN BÉTON

Il n'y a pas de sous-sol dans ce dessin, mesurez la longueur de l'extérieur fois la largeur. Toute l'aire de parquet utilisable est au-dessus du sol.



MÉTRIQUE

Aire « A » $11,30 \times 7,65 = 86,45 \text{ m}^2$

Aire « B » $4,25 \times 1,50 = 6,38 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
92,83 m²

IMPÉRIAL

Aire « A » $37,06 \times 25,09 = 929,84 \text{ pi}^2$

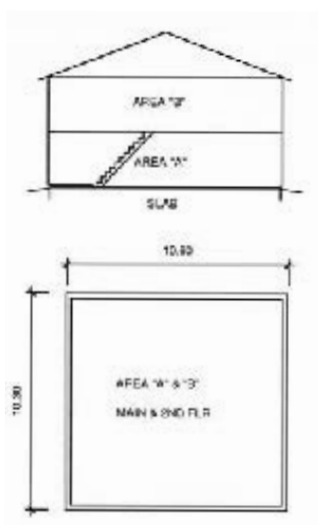
Aire « B » $13,94 \times 4,92 = 68,58 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
998,42 pi²

EXAMPLE 13 ~ DEUX NIVEAUX OU DEUX ÉTAGES SUR FONDATION DE DALLE EN BÉTON (STYLE MARITIME)

Dans les Maritimes, les deux-niveaux sont identiques aux deux-étages construits sur une dalle en béton. Les deux niveaux ont donc des espaces habitables finis.

Il n'y a pas de sous-sol dans ce dessin, mesurez la longueur de l'extérieur fois la largeur. Toute l'aire de parquet utilisable est au-dessus du sol.



MÉTRIQUE

Aire « A » $10,30 \times 10,60 = 109,18 \text{ m}^2$

Aire « B » $10,30 \times 10,60 = 109,18 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
 $218,36 \text{ m}^2$

IMPÉRIAL

Aire « A » $33,78 \times 34,77 = 1174,53 \text{ pi}^2$

Aire « B » $33,78 \times 34,77 = 1174,53 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
 $2349,06 \text{ pi}^2$

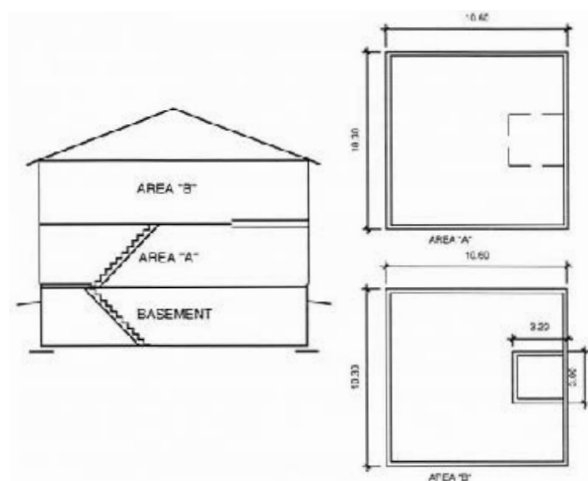
EXAMPLE 14 ~ UN, UN ET DEMI ET DEUX ÉTAGES AVEC SOUS-SOL PARTIEL

Mesurez toute l'aire de parquet utilisable au-dessus du sol, voir les exemples 1, 2 et 7.

EXEMPLE 15 ~ DEUX ÉTAGES AVEC FOYER OUVERT SUR LE 2E ÉTAGE

Mesurez la longueur fois la largeur du foyer de l'aire A seulement. L'espace ouvert dans l'aire B n'est pas considérée comme aire de parquet utilisable.

Mais si l'aire B comporte un loft s'étendant dans un espace ouvert, la longueur fois la largeur du loft devrait être calculée et considérée dans l'aire de parquet utilisable totale.



MÉTRIQUE

Aire « A » $10,30 \times 10,60 = 109,18 \text{ m}^2$

Aire « B » $10,30 \times 10,60 = 109,18 \text{ m}^2$

SOUS-TOTAL =
218,36 m²

MOINS FOYER
 $3,00 \times 3,20 = 9,60 \text{ m}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
208,76 m²

IMPÉRIAL

Aire « A » $33,78 \times 34,77 = 1174,53 \text{ pi}^2$

Aire « B » $33,78 \times 34,77 = 1174,53 \text{ pi}^2$

SOUS-TOTAL =
2349,06 pi²

MOINS FOYER
 $9,84 \times 10,50 = 103,32 \text{ pi}^2$

AIRE HABITABLE TOTALE =
2245,74 pi²

MESURE DE PROPRIÉTÉS COMMERCIALES

Dans la mesure d'une propriété commerciale, il faut utiliser des procédures normalisées invariables pour arriver à une valeur.

CONDOMINIUMS

Différentes juridictions appliquent fréquemment des lois, règlements et conventions spécifiques aux condominiums. Nous rappelons aux praticiens de s'assurer que leur travail est en conformité des exigences des autorités compétentes du bien à mesurer. Avant tout travail relatif à un condominium, les évaluateurs devraient examiner avec soin tous les documents pertinents à celui-ci dans la juridiction concernée. Si possible, le plan du condominium devrait servir à en estimer la superficie.

En général, l'espace habitable est défini comme la longueur fois la largeur des murs intérieurs, excluant les balcons extérieurs et aires de stockage qui ne se trouvent pas dans l'unité.

On peut ajuster la dimension intérieure en ajoutant 30 cm (1 pi) pour inclure l'épaisseur des murs extérieurs. Pour les murs intérieurs partagés avec une autre unité ou une aire commune comme un corridor, on peut utiliser le fini intérieur du mur ou la ligne centrale du mur de séparation, selon la juridiction – la définition pertinente d'« unité » devrait être citée en référence pour fins de cohérence.

Les aires de stockage situées dans le condominium seraient incluses dans les mesures, mais l'espace de stockage situé à l'extérieur de la suite ne ferait pas partie de l'espace habitable.

AIRE LOUABLE D'UN ÉTAGE À UN LOCATAIRE AU-DESSUS OU SOUS LE SOL

Calculée en mesurant jusqu'au fini intérieur des murs extérieurs permanents du bâtiment. Si le mur extérieur du bâtiment est à 50 % en verre, mesurez jusqu'à la ligne de verre. L'espace louable est toute la superficie située à l'intérieur des murs extérieurs, excluant les escaliers, puits d'ascenseur, salles de ventilateur, locaux d'entretien et espaces similaires inaccessibles à un locataire en termes d'ameublement et

de personnel, de même que leurs murs de pourtour. Les installations sanitaires desservant cet étage seulement devraient entrer dans l'espace louable. On ne peut pas exclure les colonnes et les saillies qui sont essentielles au bâtiment.

AIRE LOUABLE D'UN ÉTAGE À PLUSIEURS LOCATAIRES AU-DESSUS OU SOUS LE SOL

Total de tout l'espace louable sur ledit étage. Mesuré du fini intérieur du mur extérieur permanent du bâtiment au côté bureau des corridors et(ou) aux cloisons permanentes séparant les lieux de l'espace louable adjacent.

AIRE DE MAGASIN LOUABLE AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Mesuré de la limite de construction (dans le cas d'une façade sur la rue) et de la surface intérieure du corridor et d'autres cloisons permanentes au centre des cloisons séparant les lieux de l'espace louable adjacent. N'excluez pas les vestibules à l'intérieur de la limite de construction ou les colonnes et les saillies qui sont essentielles au bâtiment.

BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ENTREPÔTS

Les bâtiments industriels et les entrepôts (bâtiments autonomes avec aires de chargement, stationnement et possiblement d'entreposage autour du bâtiment) devraient être mesurés en utilisant le mur périmétrique extérieur pour calculer l'espace louable brut. Pour un bâtiment à locataires multiples, on mesure l'espace utile du mur extérieur au centre du mur mitoyen.

On trouvera un ensemble de normes plus détaillées à la Building Owners and Managers Association (BOMA). Révisée en 2004, la norme Industrial Floor Measurement Standard analyse le sujet plus en profondeur et décrit deux autres méthodes pour mesurer un bâtiment industriel. Pour plus d'information sur la norme Industrial Floor Measurement Standard, y compris sur la façon de la commander, rendez-vous au site Web de BOMA à www.boma.org.

IMMEUBLES À BUREAUX

Les immeubles de bureaux présentent des difficultés aux praticiens parce qu'on les mesure différemment selon les régions. BOMA a établi une méthode pour mesurer la superficie de plancher des immeubles de bureaux. Cette méthode très répandue est décrite dans la publication de BOMA, Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings, qui est mis(e) à jour périodiquement. Cette méthode comprend la façon de mesurer les commodités des locataires telles entrées spacieuses, centres de congrès, centres de culture physique, installations de garderie et locaux pour commerce de détail.

La mesure des immeubles à bureaux fait aussi l'objet d'un article dans la publication The Appraisal of Real Estate (Troisième édition canadienne, 2010), coéditée par l'ICE, l'Université de la Colombie-Britannique et l'Appraisal Institute.

INFORMATION SUPPLÉMENTAIRE

En entrant les fenêtres en baie, on ne prend pas en considération l'espace qui dépasse la limite de construction.

Les plans d'un bâtiment pourraient vous aider à mieux comprendre comment on a calculé les mesures originales.

Copyright © Appraisal Institute of Canada / Institut canadien des évaluateurs.

Tous droits réservés. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite préalable de l'éditeur.

Institut canadien des évaluateurs

403-200, rue Catherine • Ottawa (Ontario) K2P 2K9

613-234-6533 • 613-234-7197 (fax) • info@aicanada.ca • www.ICEcanada.ca

Publié à l'origine en 1996, publié à nouveau en 2013. ISBN 0-920058-39-6



Institut canadien des évaluateurs
Appraisal Institute of Canada