

Guide de calcul de la superficie habitable



centris[™]

Calcul de la superficie habitable



Centris™ publie le présent guide à l'intention des membres des chambres immobilières. Ce guide vous est recommandé pour calculer de façon adéquate la superficie habitable des immeubles résidentiels et des édifices commerciaux.

L'utilisation constante et uniforme de ce guide entraînera des normes supérieures vous permettant ainsi une plus grande facilité de compréhension dans l'aspect toujours plus important des transactions immobilières.

Table de matières

En cliquant sur le titre d'une section, vous accéderez à la page qui y correspond et pour revenir à la table des matières, cliquez sur l'entête de la page.

Notions de base pour mesurer la superficie habitable.....	2
Règles de base pour mesurer la superficie habitable.....	2
Exemples de plans de maisons fréquemment rencontrés.....	3
Plain-pied.....	3
Un étage et demi sans lucarne.....	4
Un étage et demi avec lucarnes.....	5
À étages.....	6
À étages avec garage encastré.....	7
À étages avec baie vitrée, saillie à l'étage et extension latérale au rez-de-chaussée.....	8
Deux étages et demi.....	9
Plain-pied (entrée split).....	10
Paliers multiples.....	11
Paliers multiples sans garage encastré.....	12
Paliers multiples avec garage encastré.....	13
Mesure de la superficie des édifices commerciaux.....	14

Calcul de la superficie habitable



Notions de base pour mesurer la superficie habitable

Après étude et comparaison des diverses méthodes utilisées pour calculer et exprimer la superficie habitable des immeubles résidentiels, de même que des différents écarts entre ces méthodes, le présent guide part de la prémisse que la «superficie habitable» est la superficie totale de l'édifice au-dessus du niveau du sol. Dans le cas d'immeuble à paliers, ou à étages, la superficie habitable est la somme de la superficie brute de chacun des étages de l'édifice au-dessus du niveau du sol.

La superficie habitable comprend la superficie de toutes les pièces d'appoint, aires de rangement et placards qui se trouvent sur le(s) même(s) étage(s) que les principaux secteurs d'habitation.

Nous recommandons de ne pas tenir compte ou de ne pas inclure ce qui suit dans la superficie habitable des immeubles résidentiels:

- ⇒ les vérandas, les mansardes et les patios, qu'ils soient fermés ou non et munis de moustiquaires ou non
- ⇒ les garages
- ⇒ les abris d'auto
- ⇒ les salles de récréation ou les chambres froides situées au sous-sol
- ⇒ toute excavation qui n'a pas au moins la hauteur nécessaire pour permettre de ramper

Les superficies susmentionnées situées au-dessous du niveau du sol devraient apparaître sur une liste séparée sous la description de l'immeuble.

Règles de base pour mesurer la superficie habitable

Dans le cas des maisons unifamiliales, on doit prendre les dimensions à compter de la face externe des murs extérieurs. On prend les dimensions des maisons en rangées à compter de la ligne médiane des murs mitoyens et de la face externe des murs extérieurs. On prend les dimensions des maisons jumelées et des maisons en rangée situées à une des extrémités à compter de la face externe des murs extérieurs et à compter de la ligne médiane des murs mitoyens.

Avant même de commencer à mesurer l'édifice, préparez tout d'abord un croquis rudimentaire ou un tracé du périmètre de l'édifice. En inscrivant toutes les dimensions sur ce croquis, vous serez en mesure de comparer et de vérifier la largeur à l'avant et à l'arrière, de même que la longueur des deux côtés.

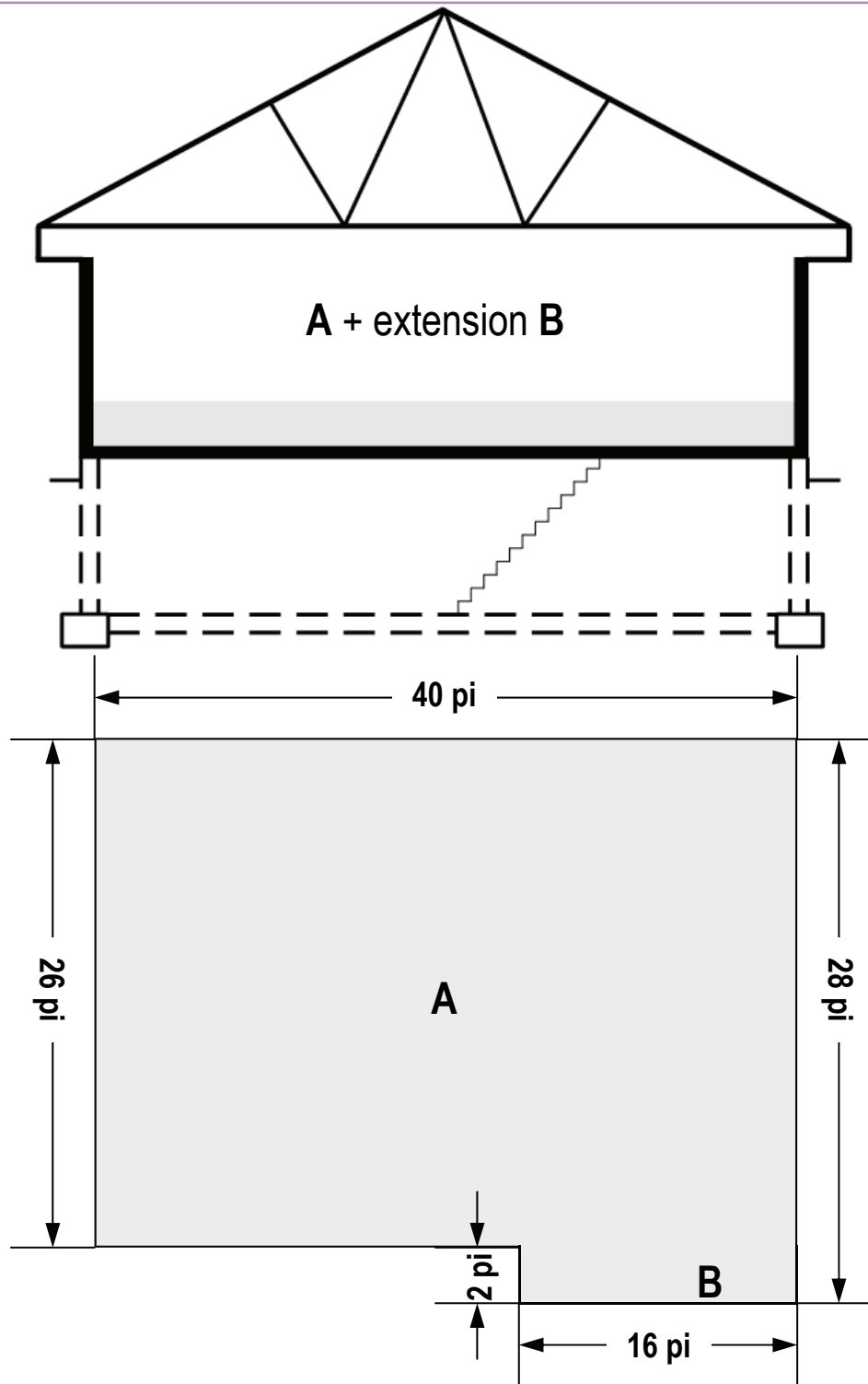
Calculez toutes les dimensions à compter de l'extérieur de l'édifice, en utilisant un ruban à mesurer muni d'un crochet au point zéro. Si des arbres, des bosquets ou des aires d'appoint vous font obstacle, prenez les dimensions à l'intérieur de l'immeuble, en ajoutant l'épaisseur des murs extérieurs.

Il en va de même dans le calcul des dimensions d'un deuxième étage, d'une charpente sur console, d'édifices à étages multiples, de lucarnes, de baies et autres extensions faisant partie de la conception de nombreux immeubles résidentiels.

Les instructions et les exemples qui suivent démontrent la bonne façon de calculer et d'exprimer la superficie habitable de plusieurs types d'immeubles résidentiels.

Calcul de la superficie habitable

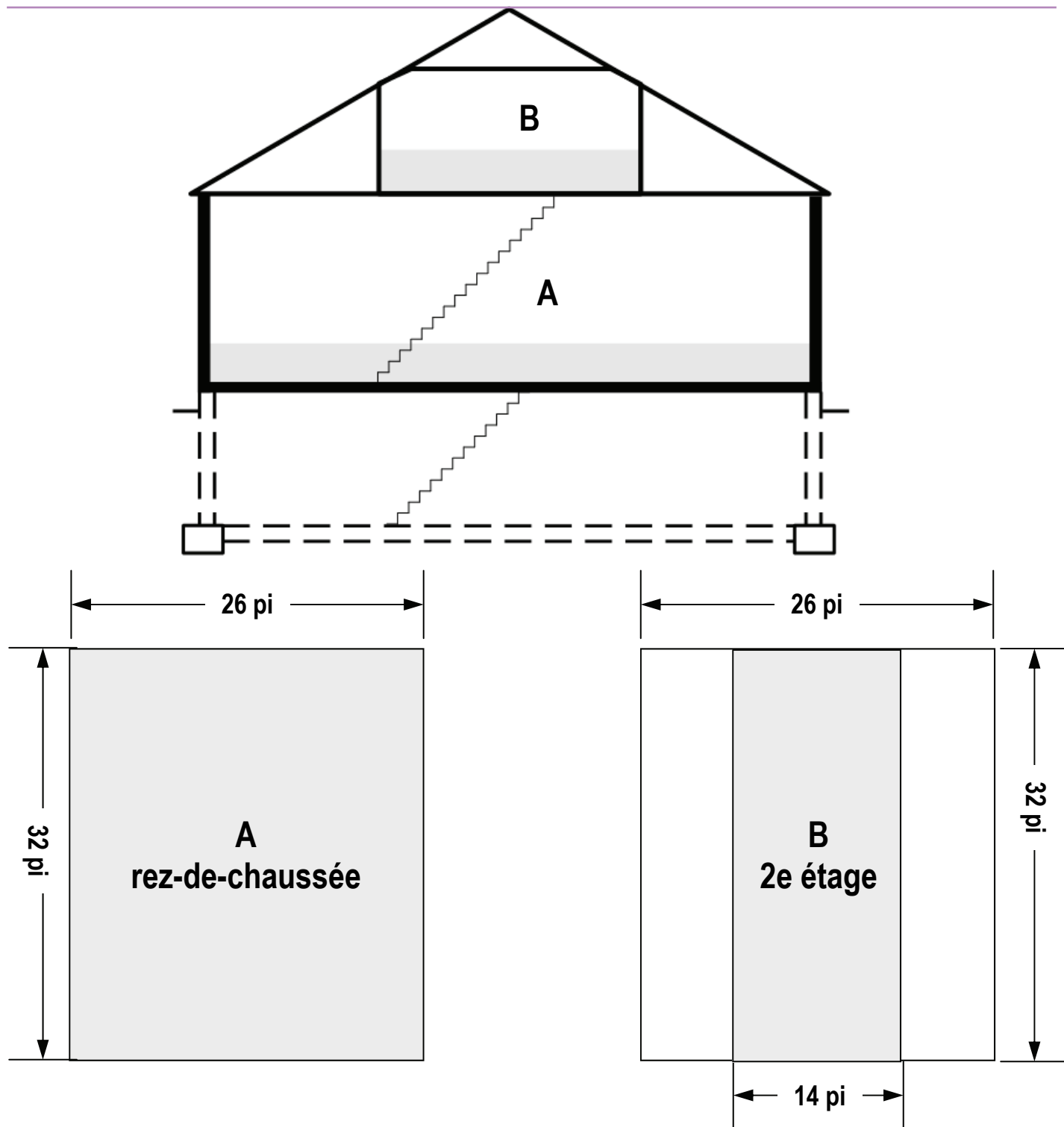
Exemple 1 - Plain-pied



A	rez-de-chaussée	$40 \times 26 =$	1 040 pi ca
B	rez-de-chaussée	$16 \times 2 =$	32 pi ca
Superficie habitable			1 072 pi ca

Calcul de la superficie habitable

Exemple 2 - Un étage et demi sans lucarne

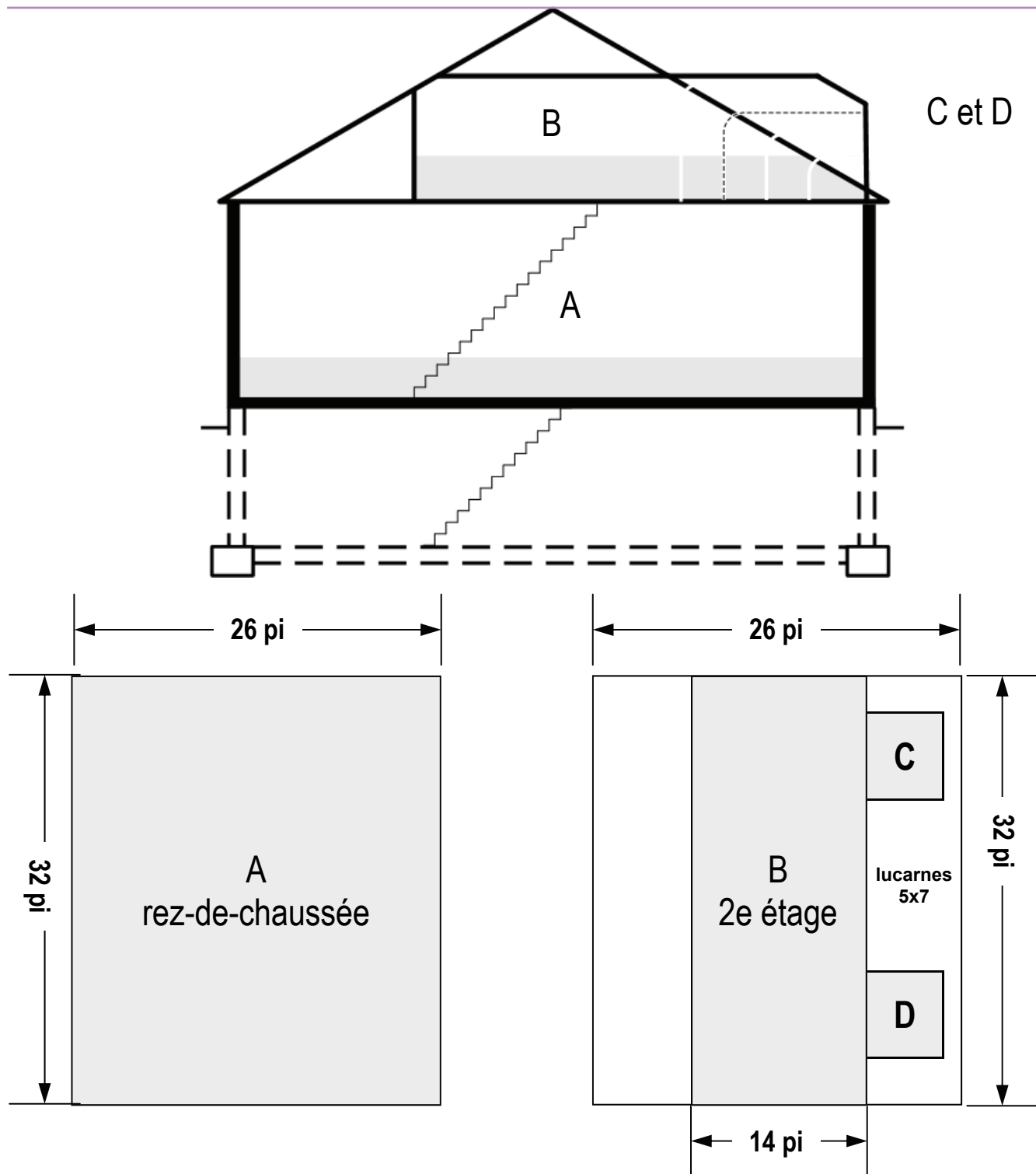


A	rez-de-chaussée	$26 \times 32 =$	832 pi ca
B	2e étage	$14 \times 32 =$	448 pi ca
Superficie habitable			1 280 pi ca

Remarque : Habituellement, la longueur du deuxième étage est la même que celle du rez-de-chaussée, mais on doit mesurer de l'intérieur la longueur entre les parois verticales.

Calcul de la superficie habitable

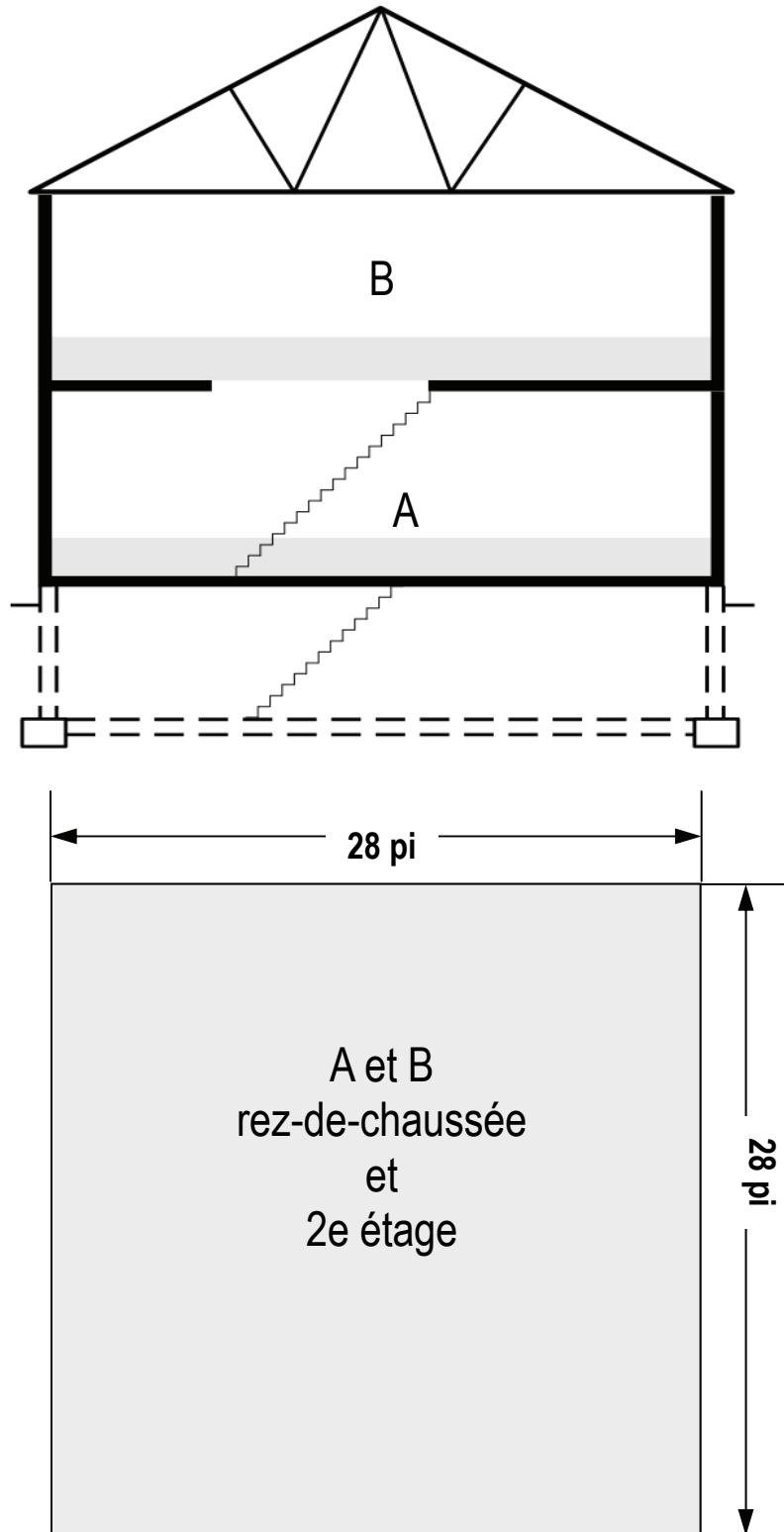
Exemple 3 - Un étage et demi avec lucarnes



A	rez-de-chaussée	$26 \times 32 =$	832 pi ca
B	2e étage	$14 \times 32 =$	448 pi ca
C et D	au 2e étage	$2 (5 \times 7) =$	70 pi ca
Superficie habitable			1 350 pi ca

Calcul de la superficie habitable

Exemple 4 - À étages



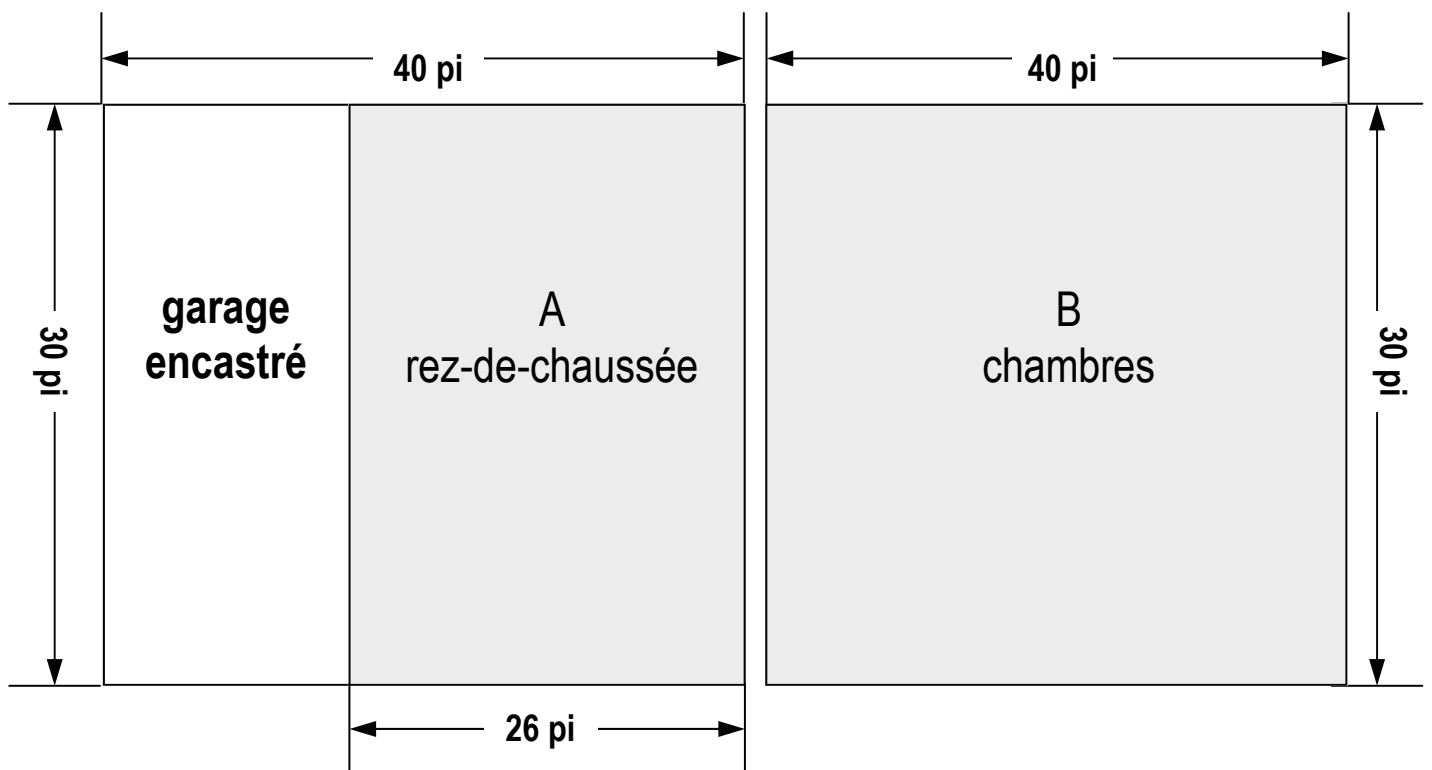
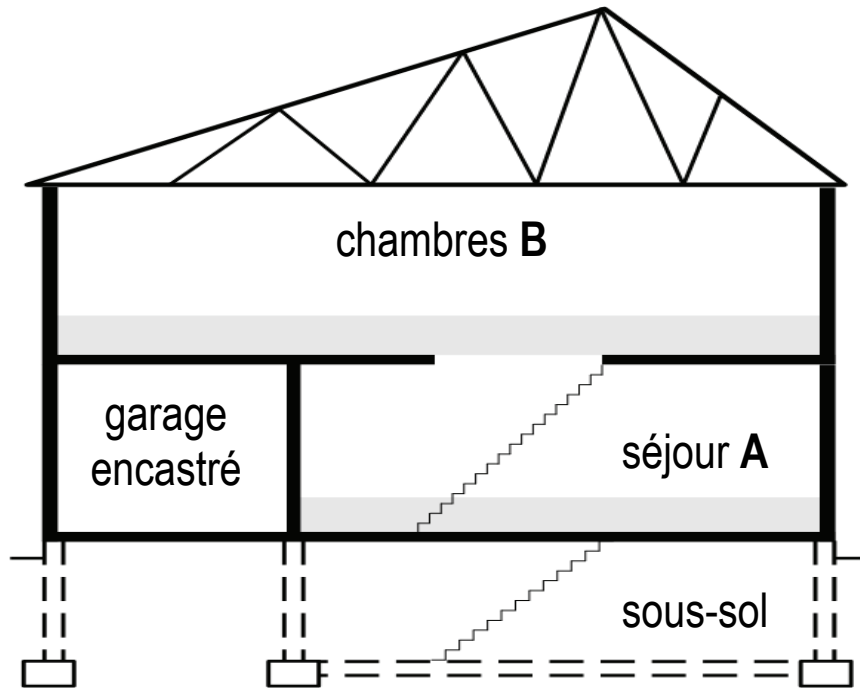
A et B
rez-de-chaussée et 2e étage
Superficie habitable

$$2 (28 \times 28) =$$

$$\frac{1\ 568 \text{ pi ca}}{1\ 568 \text{ pi ca}}$$

Calcul de la superficie habitable

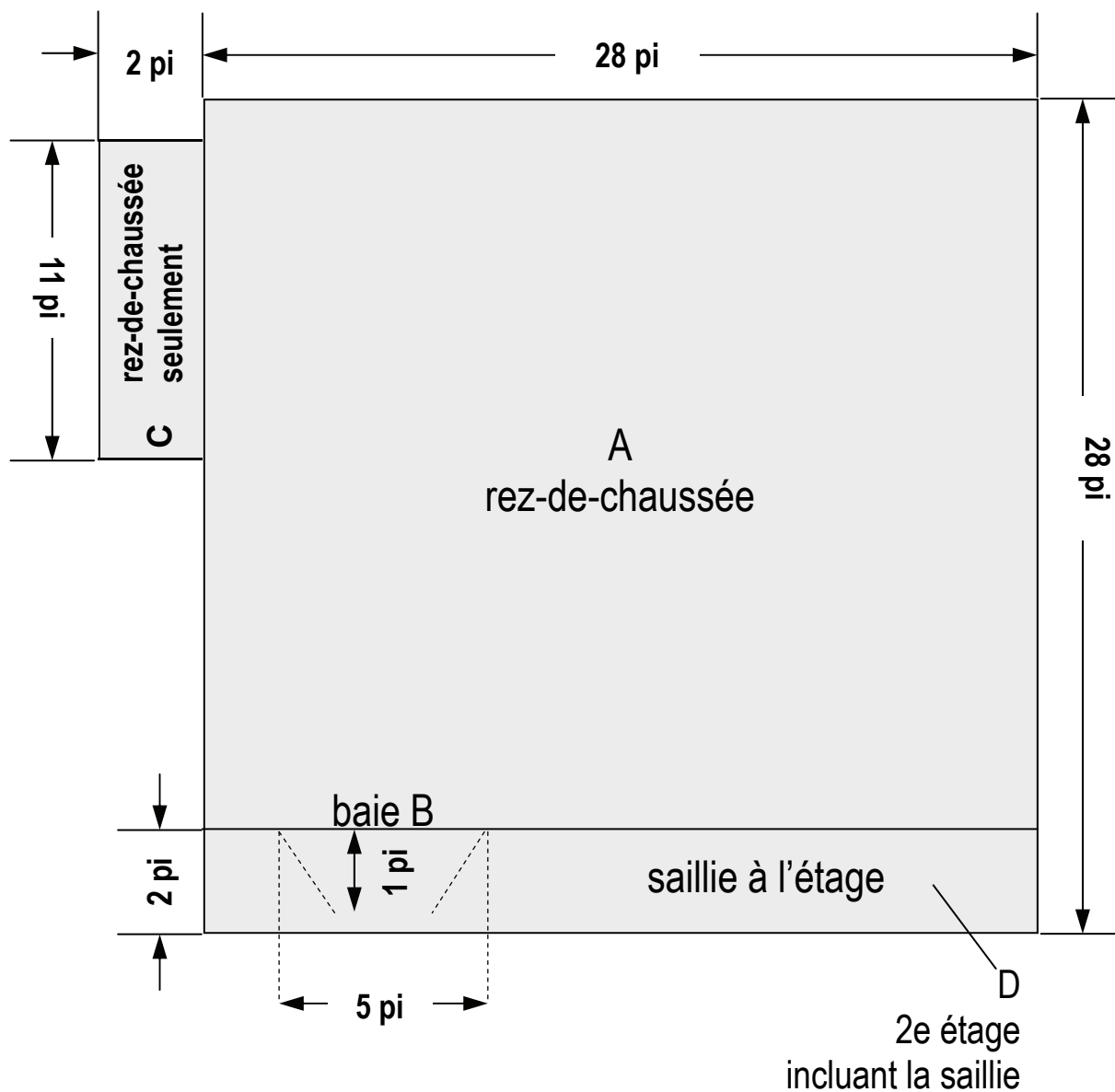
Exemple 5 - À étages avec garage encastré



A rez-de-chaussée sans le garage	$26 \times 30 =$	780 pi ca
B 2e étage	$40 \times 30 =$	1 200 pi ca
Superficie habitable		1 980 pi ca

Calcul de la superficie habitable

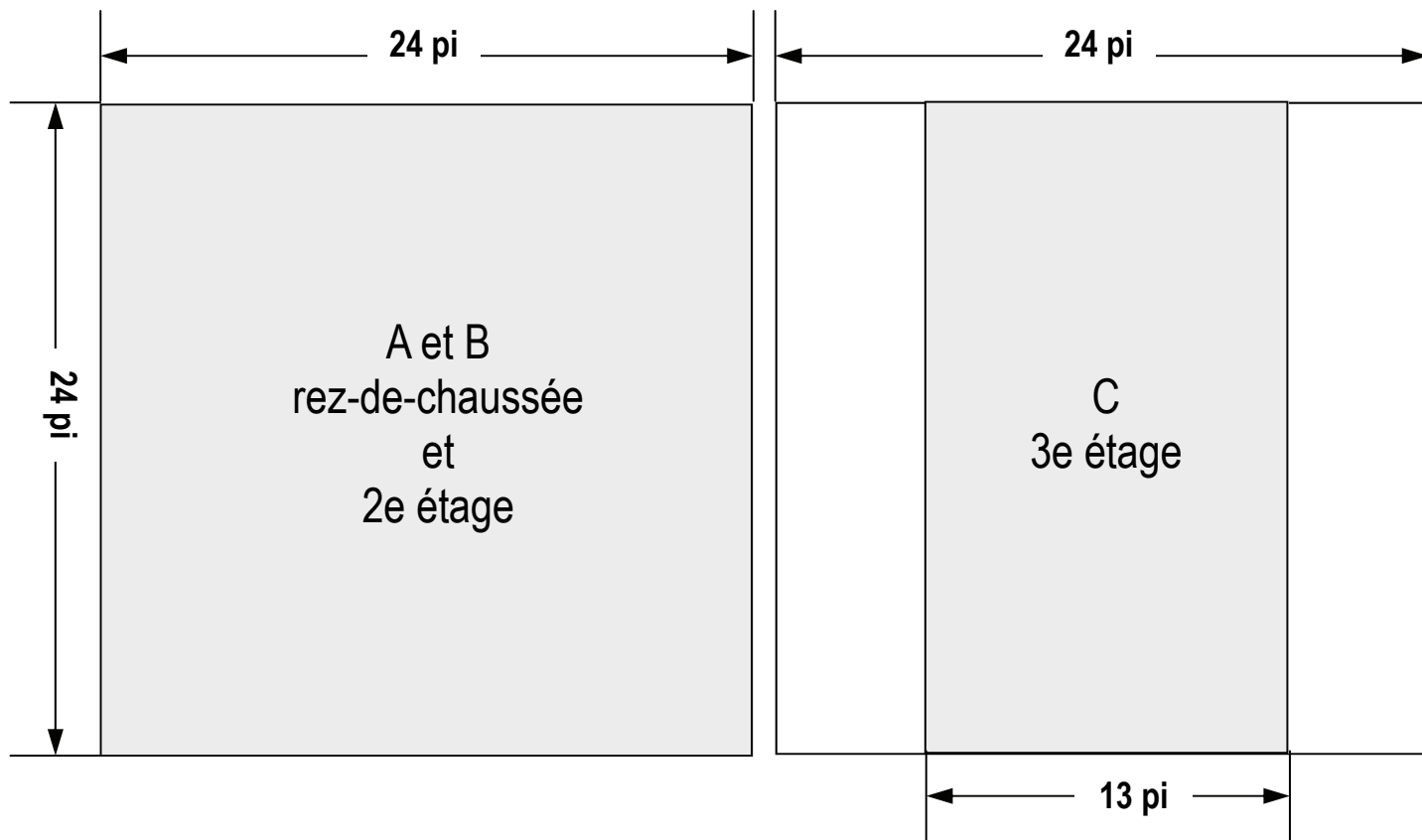
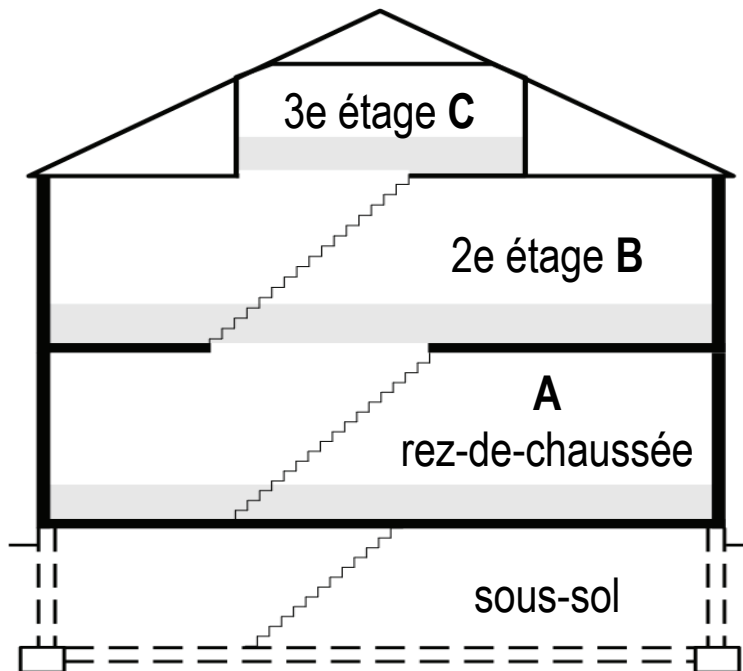
Exemple 6 - À étages avec baie vitrée, saillie à l'étage et extension latérale au rez-de-chaussée



A rez-de-chaussée	$28 \times 28 =$	784 pi ca
B baie	$5 \times 1 =$	5 pi ca
C extension	$2 \times 11 =$	22 pi ca
D 2e étage	$28 \times 30 =$	840 pi ca
Superficie habitable		<u>1 651 pi ca</u>

Calcul de la superficie habitable

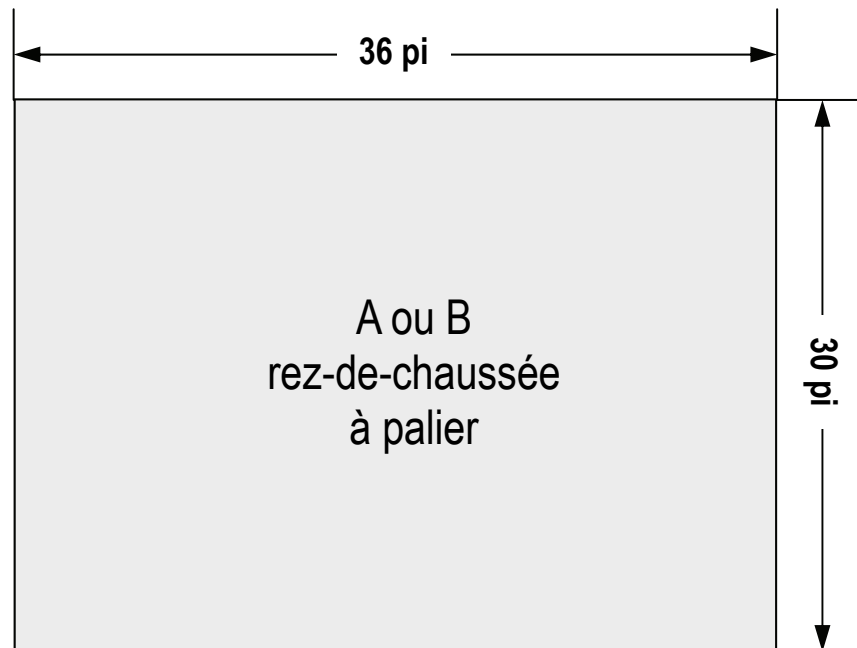
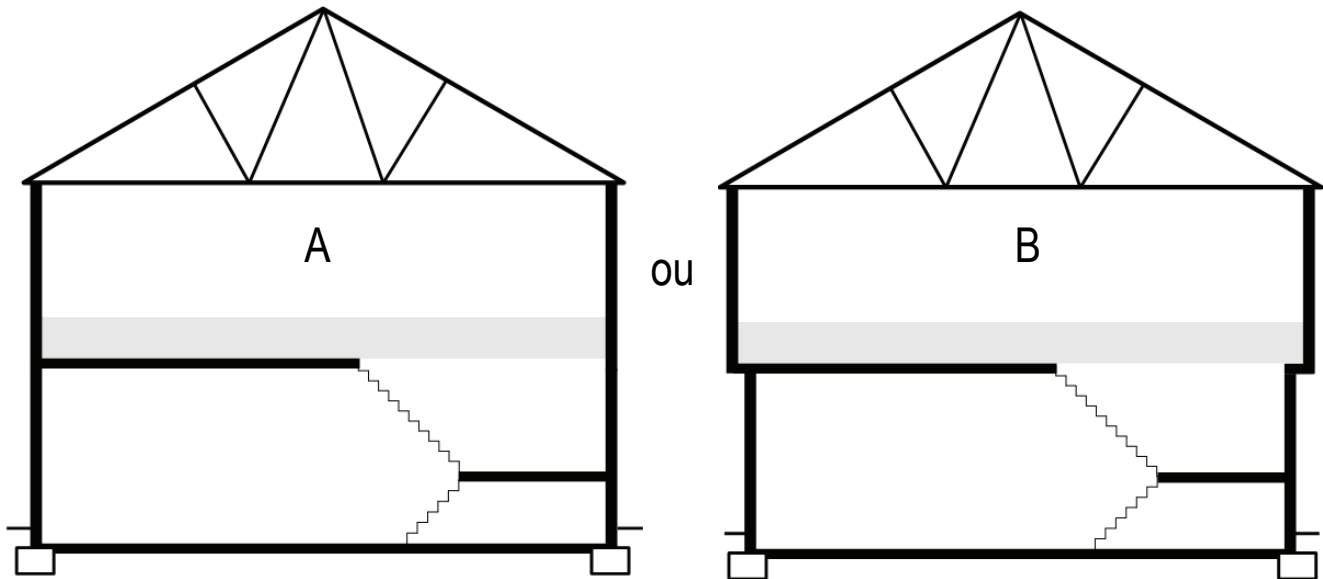
Exemple 7 - Deux étages et demi



A et B rez-de-chaussée et 2e étage	$2 (24 \times 24) =$	1 152 pi ca
C 3e étage	$13 \times 24 =$	312 pi ca
Superficie habitable		1 464 pi ca

Calcul de la superficie habitable

Exemple 8 - Plain-pied (entrée split)



A ou B rez-de-chaussée

$$36 \times 30 =$$

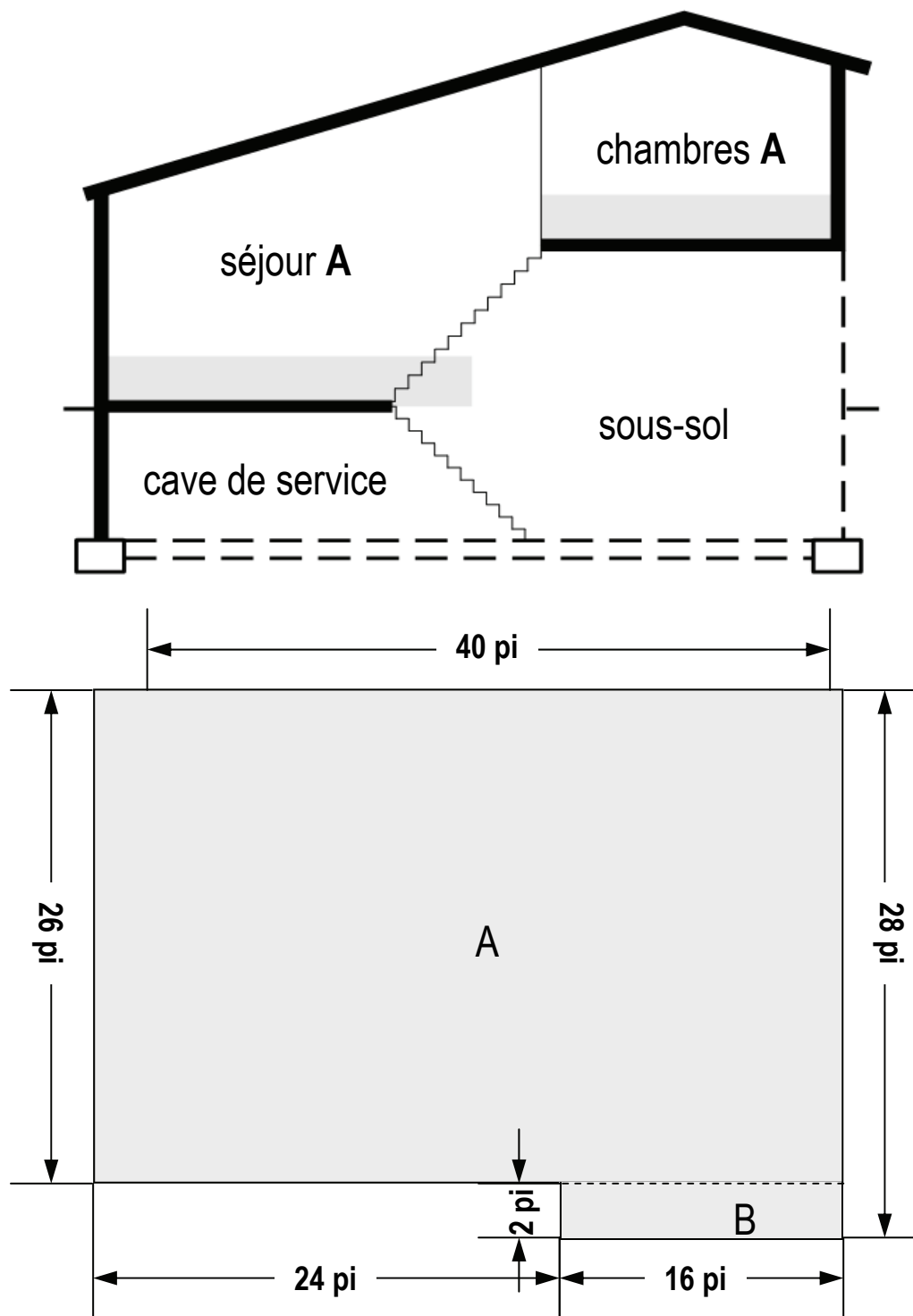
1 080 pi ca

Superficie habitable

1 080 pi ca

Calcul de la superficie habitable

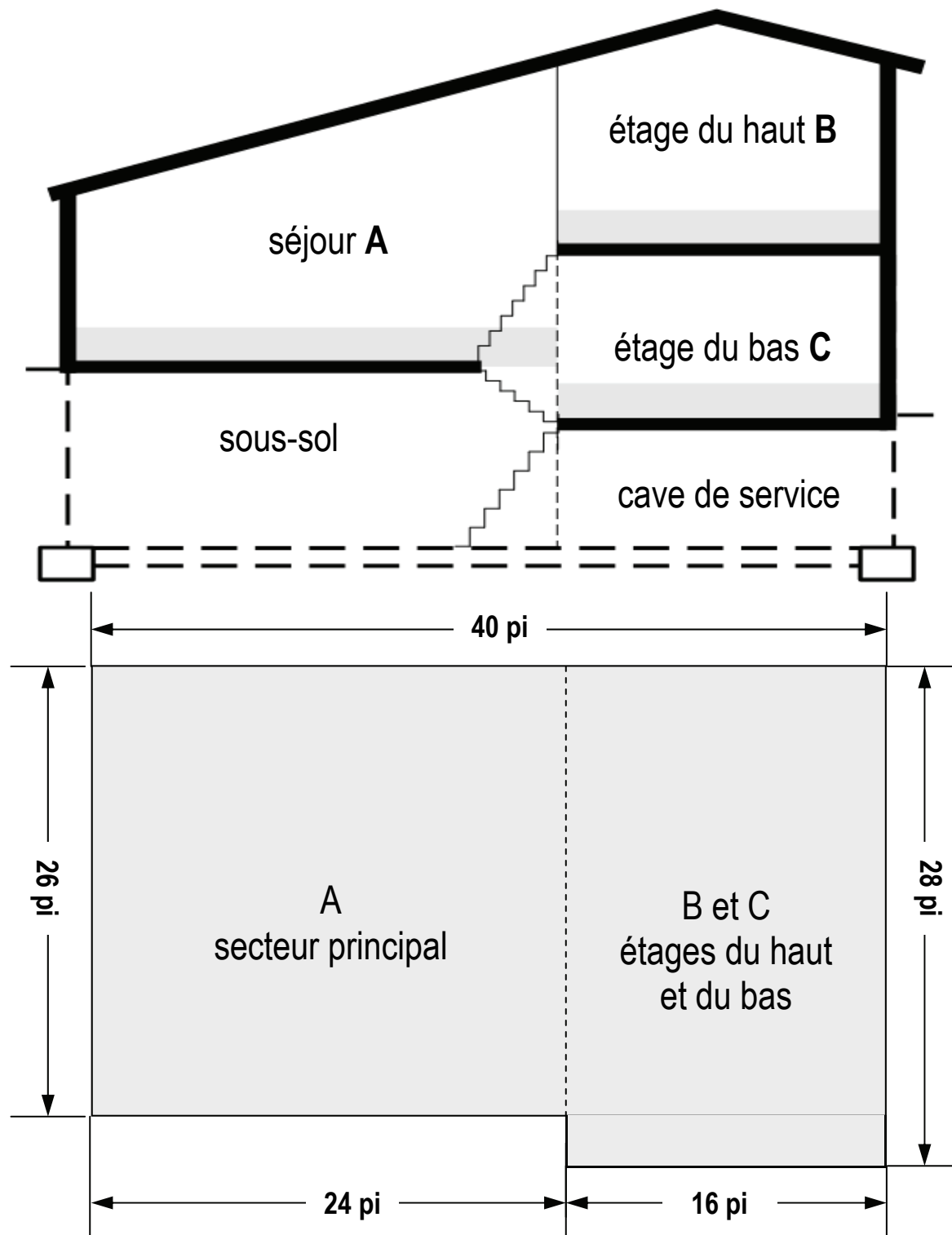
Exemple 9 - Paliers multiples



A séjour et chambres	$40 \times 26 =$	1 040 pi ca
B extension	$16 \times 2 =$	32 pi ca
Superficie habitable		1 072 pi ca

Calcul de la superficie habitable

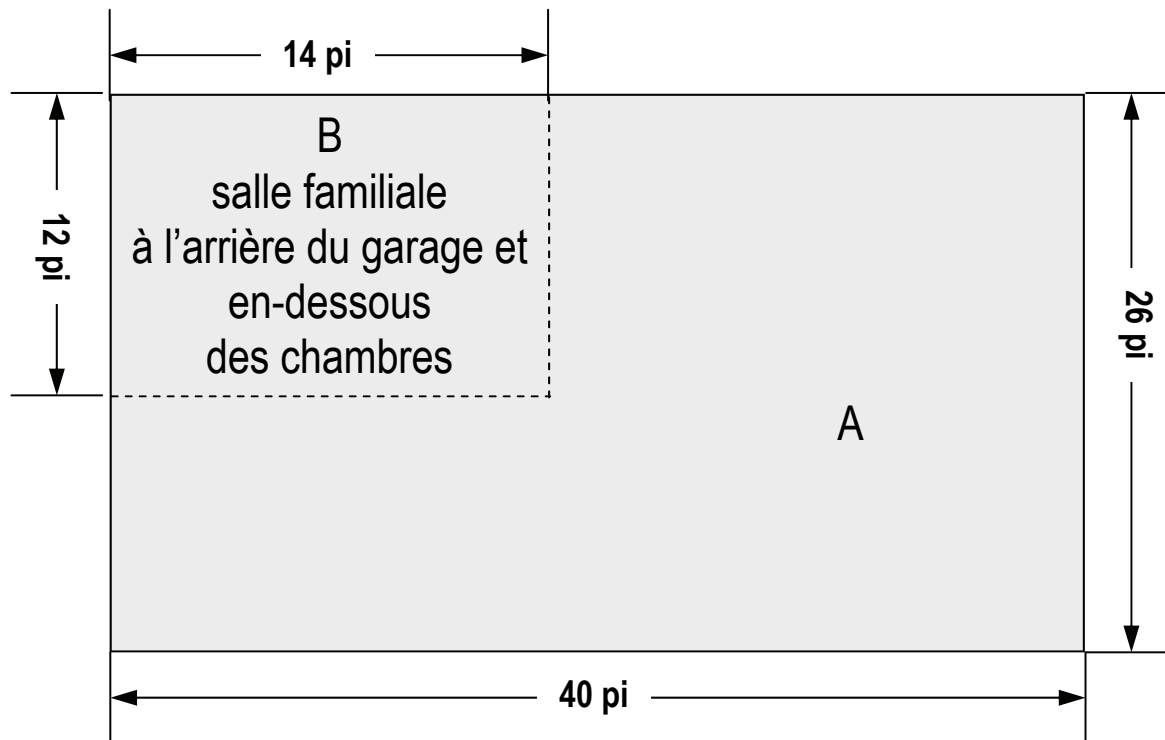
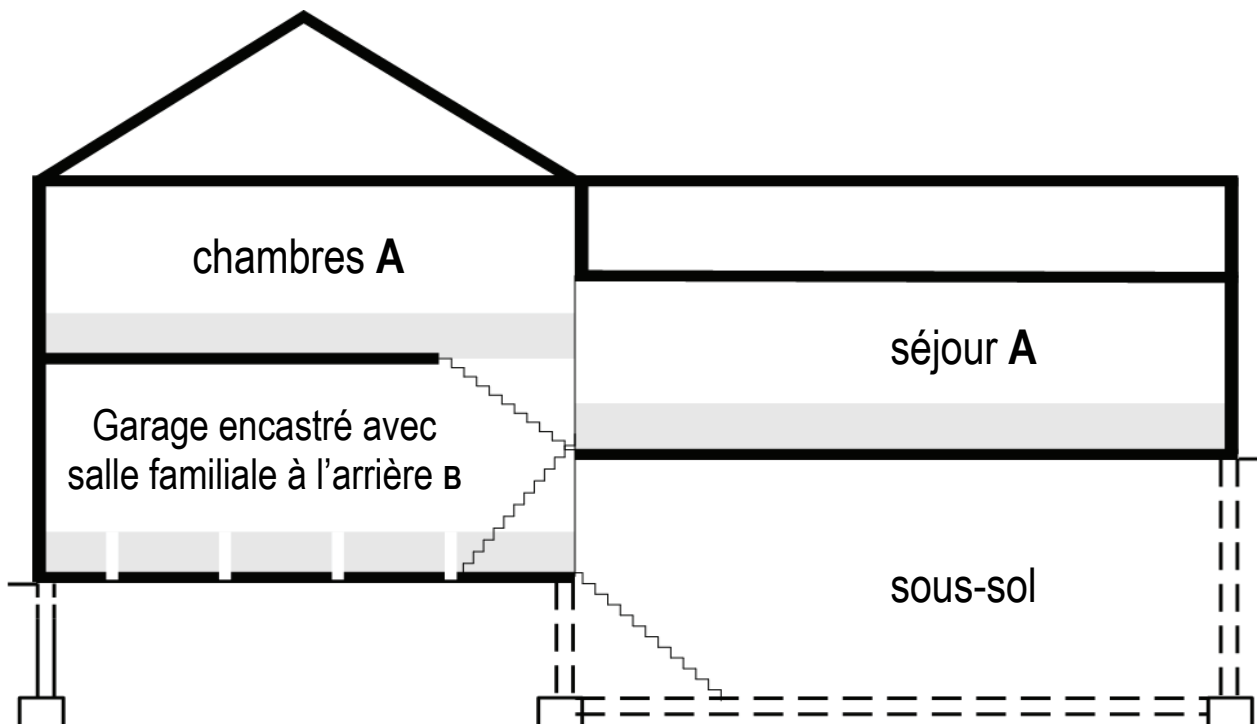
Exemple 10 - Paliers multiples sans garage encastré



A séjour	$24 \times 26 =$	624 pi ca
B et C	$2 (16 \times 28) =$	896 pi ca
Superficie habitable		1 520 pi ca

Calcul de la superficie habitable

Exemple 11 - Paliers multiples avec garage encastré



A séjour et chambres	$40 \times 26 =$	1040 pi ca
B salle familiale	$14 \times 12 =$	168 pi ca
Superficie habitable		1 208 pi ca

Calcul de la superficie habitable



Mesure de la superficie des édifices commerciaux

Centris™ recommande la «Méthode standard de mesure de la superficie des édifices à bureaux» utilisée par Building Owners & Managers Association et la Society of Industrial and Office Realtors pour le calcul de la superficie des édifices à bureaux. Dans chaque cas, il faut se baser sur les plans usuels des étages.

- ⇒ La superficie de location d'un étage à locataires multiples, qu'il soit situé au-dessus ou en-dessous du niveau du sol, devrait égaler la somme de toutes les superficies de location sur cet étage. La superficie de location d'un bureau situé sur un étage à locataires multiples devrait se calculer en prenant les dimensions jusqu'à la face intérieure des murs extérieurs permanents de l'édifice, ou jusqu'à la paroi de verre si au moins 50 % du mur extérieur de l'édifice est en verre, jusqu'aux parois des couloirs du bureau ou jusqu'aux autres cloisons permanentes, et jusqu'au centre des cloisons qui séparent ce bureau des superficies de location contiguës. On ne doit pas soustraire les colonnes et les autres extensions faisant partie intégrante de l'édifice.
- ⇒ La superficie de location d'un étage à locataire unique, qu'il soit situé au-dessus ou en-dessous du niveau du sol, devrait se calculer en prenant les dimensions jusqu'à la face intérieure des murs extérieurs permanents, ou à partir de la paroi de verre quand au moins 50 % du mur extérieur de l'édifice est en verre. La superficie de location doit inclure toute superficie comprise à l'intérieur des murs extérieurs, moins les escaliers, les cages d'ascenseurs, les cages de conduites et de canalisations, les conduites montantes, les chambres de climatisation, les chambres de ventilation, les cabinets de débarras et d'autres pièces du genre auxquelles le locataire n'a pas accès, que ce soit pour entreposage ou pour utilisation par son personnel, ainsi que les cloisons de ces pièces. Les salles d'eaux incluses sur un étage et réservées à son usage exclusif font partie de la superficie de location. On ne doit pas soustraire les colonnes et les autres extensions faisant partie intégrante de l'édifice.
- ⇒ Pour calculer le nombre de pieds carrés de la superficie de location d'un local situé au rez-de-chaussée, prenez les dimensions à compter de la paroi de l'édifice dans le cas d'une façade sur la rue et à partir de la face intérieure des couloirs et des autres cloisons permanentes et jusqu'au centre des cloisons qui séparent ce local des superficies de location contiguës. On ne doit pas soustraire les vestibules qui se trouvent à l'intérieur des murs de l'édifice, ni les colonnes ou les extensions faisant partie intégrante de l'édifice. On ne doit pas ajouter les baies vitrées qui se prolongent en dehors des murs de l'édifice.
- ⇒ Nous recommandons que dans le cas des immeubles industriels et des entrepôts, que l'on suive les méthodes de mesure actuellement en vigueur: dans le cas des immeubles non encastrés disposant d'un parc de stationnement et de certaines aires d'entreposage autour de l'édifice, on prend les dimensions «d'un mur extérieur à l'autre», tandis qu'on se sert du périmètre extérieur pour calculer la superficie brute de location. Dans les immeubles à locataires multiples, la superficie se calcule à partir du mur extérieur jusqu'au centre du mur mitoyen.