



En vigueur: 1^{er} février 2021

Dernière mise à jour: 22 mars 2021

CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER

Exigence

Les titulaires de permis sont tenus de calculer la surface de plancher des logements en propriété franche ou de condominium conformément à la présente directive. Cela assure l'uniformité et la clarté de la façon dont les titulaires de permis commercialisent la surface de plancher des logements neufs et sert à prévenir les déclarations trompeuses.¹

Logements en propriété franche (non des condominiums)

La méthode standard de calcul de la surface de plancher ne s'applique que lorsque la surface de plancher est utilisée dans le matériel publicitaire et de vente, ou dans le cadre d'une convention d'achat-vente (ou d'un contrat de construction). La note suivante à l'intention des acheteurs doit être incluse dans tout document qui précise une mesure de surface:

« *Remarque: La surface utile réelle peut varier de la surface de plancher indiquée.* »

Il n'est pas nécessaire de spécifier une mesure de la superficie d'un logement.

Les mesures indiquées sur les plans utilisés à des fins de vente sont souvent arrondies au pied ou à la moitié du pied le plus près et font généralement référence à la pièce ou à la zone indiquée. La superficie totale en pieds carrés du logement ou de l'unité est calculée selon la méthode standard décrite ci-dessous. Des variations dans la construction peuvent se produire en raison des conditions du site rencontrées pendant la construction. Une tolérance de +/- 2,0 % par rapport à la mesure de la surface totale est acceptable. Des mesures métriques ou impériales de l'éther peuvent être utilisées.

Les détails de la méthode standard de calcul de la surface de plancher varient légèrement selon le type de logement à construire. La méthode standard décrit les méthodes approuvées pour chacune des habitations suivantes:

- Habitations simples
- Habitations jumelées
- Habitations en rangée

Les habitations en propriété franche de faible hauteur (non pour les condominiums) utilisent habituellement la même méthode standard de calcul de la surface de plancher avec inclusions et exclusions que celle indiquée dans le tableau à la page 2:

¹ Article 54, [Loi de 2017 sur l'agrément en matière de construction de logements neufs](#)



DIRECTIVE

Type de logement	Mesures	Sous-sol fini	Escaliers	Ouverture au niveau inférieur	Zones non incluses
Habitation simple	La superficie totale de chaque étage au-dessus du niveau du sol mesurée à la face extérieure des murs extérieurs, moins les zones non finies ou les ouvertures au plancher en dessous qui ne sont pas associées aux escaliers.	Les mesures de l'espace fini au-dessous du premier étage portent sur les surfaces extérieures des murs de fondation. La surface finie du sous-sol est indiquée séparément. Par exemple, habitation de 2 000 pieds carrés comprenant un sous-sol fini de 800 pieds carrés.	Peut être inclus, mais seulement la surface plane des marches et des paliers. Toutefois, si l'ouverture dans le plancher est plus grande que la surface réelle de l'escalier, cette zone à l'extérieur des limites des marches et des paliers est déduite de la surface totale du plancher.	Les aires qui sont ouvertes d'un étage à l'autre (et qui ne sont pas associées aux escaliers) ne sont pas incluses dans la superficie totale. La mesure est prise à partir de la face intérieure des limites de l'ouverture.	Sous-sols non finis; garages; zones non conçues, isolées et chauffées conformément aux exigences du Code du bâtiment.
Habitation jumelée	Superficie totale de chaque étage au-dessus du niveau du sol mesurée à partir de l'axe central du mur commun (ou mitoyen) jusqu'à la face extérieure des murs extérieurs, moins les zones non finies ou les ouvertures au plancher en dessous qui ne sont pas associées aux escaliers.	Surface totale de l'espace fini sous le premier étage mesurée à partir de l'axe central du mur de fondation commun (ou mitoyen) jusqu'à la face extérieure du mur extérieur. La surface finie du sous-sol est indiquée séparément. Par exemple, habitation de 2 000 pieds carrés comprenant un sous-sol fini de 800 pieds carrés.	Même que ci-dessus	Même que ci-dessus	Même que ci-dessus
Unité d'extrémité d'habitation en rangée	Même que pour pour une habitation jumelée	Même que pour pour une habitation jumelée	Même que ci-dessus	Même que ci-dessus	Même que ci-dessus



DIRECTIVE

Habitation en rangée	La superficie totale de chaque étage au-dessus du niveau du sol mesurée à partir de l'axe central des murs communs (ou du mur mitoyen) jusqu'à la face extérieure du ou des murs extérieurs, moins les zones ou ouvertures non finies au plancher en dessous qui ne sont pas associées aux escaliers.	Surface totale de l'espace fini sous le premier étage mesurée à partir de l'axe central de chaque mur de fondation commun (ou du mur mitoyen) jusqu'à la face extérieure du ou des murs extérieurs. La surface finie du sous-sol est indiquée séparément. Par exemple, habitation de 2 000 pieds carrés comprenant un sous-sol fini de 800 pieds carrés.	Même que ci-dessus	Même que ci-dessus	Même que ci-dessus
----------------------	---	--	--------------------	--------------------	--------------------

*Les aires de l'atrium ou du solarium terminées et fermées destinées à une utilisation toute l'année peuvent être incluses dans le calcul. La superficie des balcons ouverts ou fermés ne doit pas être incluse dans le calcul, à moins que ces zones soient conçues pour être utilisées dans un espace habitable à longueur d'année et soient chauffées et isolées conformément au Code du bâtiment de l'Ontario. Ces zones peuvent être présentées séparément.

Par exemple, Maison de 2 000 pieds carrés et balcon de 150 pieds carrés.



Calcul de la surface de plancher – condominiums

La méthode standard de calcul de la surface de plancher ne s'applique que lorsque la surface de plancher est utilisée dans le matériel publicitaire et de vente ou dans le cadre d'une convention d'achat-vente (ou d'un contrat de construction). La note suivante à l'intention des acheteurs doit être incluse dans tout document qui précise une mesure de surface:

« *Remarque: La surface utile réelle peut varier de la surface de plancher indiquée.* »

Il n'est pas nécessaire de spécifier une mesure de la superficie d'un logement.

Les mesures indiquées sur les plans utilisés à des fins de vente sont souvent arrondies au pied ou à la moitié du pied le plus près et font généralement référence à la pièce ou à la zone indiquée. La superficie totale en pieds carrés du logement ou de l'unité est calculée selon la méthode standard décrite ci-dessous.

Les variations dans les travaux de construction dépendent des conditions sur le chantier. Une tolérance de +/- 2,0 % par rapport à la mesure de la surface totale est acceptable. Des mesures métriques ou impériales de l'éther peuvent être utilisées.

Les immeubles de condominiums ont des unités d'habitation appartenant à des particuliers et des éléments communs dans lesquels tous les propriétaires d'unités ont un intérêt. Les éléments communs d'un condominium peuvent comprendre les espaces extérieurs comme les allées piétonnières, les entrées de cour et les espaces intérieurs comme les corridors, les ascenseurs et les commodités. Les éléments communs varient d'un projet à l'autre, et il est important de les connaître afin de comprendre ce qui appartient à l'individu et ce que sont ses responsabilités et ce qui appartient à l'association condominiale et ce que sont ses responsabilités.

La superficie de l'étage de l'unité d'habitation est la superficie totale de chaque étage mesurée comme la superficie délimitée par l'axe central des murs mitoyens séparant une unité de l'autre, la surface extérieure de tous les murs extérieurs et la surface extérieure du corridor entourant l'unité ou y étant adjacent, moins les ouvertures au plancher en dessous qui ne sont pas associées aux escaliers.

Les escaliers peuvent être inclus (la zone des marches et des paliers). Toutefois, si l'ouverture dans le plancher est surdimensionnée (plus grande que la surface réelle de l'escalier), cette surface ouverte supplémentaire (en dehors des limites des marches et des paliers) doit être déduite du calcul de la surface du plancher.

Les cages mécaniques qui servent directement à l'entretien de l'unité seront incluses dans la superficie totale de l'unité.

Les aires finies et fermées de l'atrium ou du solarium destinées à une utilisation toute l'année peuvent être incluses dans le calcul. La superficie des balcons ouverts ou fermés ne doit pas être incluse dans le calcul, à moins que ces endroits ne soient conçus pour être utilisés comme espace habitable toute l'année et soient chauffés et isolés conformément au Code du bâtiment de l'Ontario. Ces zones peuvent être présentées séparément. Par exemple, Maison de 2 000 pieds carrés et balcon de 150 pieds carrés.



Pour les tours d'habitation, les mesures peuvent être spécifiées pour les unités typiques de chaque modèle au rez-de-chaussée (à mi-chemin entre le sol et le dernier étage). Si cette méthode du rez-de-chaussée est utilisée (plutôt que de calculer les mesures des unités à chaque étage), la notation suivante doit être incluse pour les acheteurs: « Remarque: Les mesures de la surface de plancher ont été calculées au rez-de-chaussée, de sorte que les unités situées aux étages inférieurs peuvent avoir moins d'espace de plancher en raison des éléments structuraux plus épais, des salles mécaniques, etc., tandis que les unités situées aux étages supérieurs peuvent avoir plus d'espace de plancher ».

Pour les condominiums simples, la superficie au sol de l'unité d'habitation est la superficie totale de chaque étage au-dessus du niveau du sol mesurée comme la superficie délimitée par la surface extérieure de tous les murs extérieurs, moins les ouvertures au plancher en dessous qui ne sont pas associées aux escaliers.

Pour les unités condominiales jumelées ou en rangée, la surface de plancher de l'unité d'habitation est la surface totale de chaque étage au-dessus du niveau du sol mesurée comme la surface délimitée par l'axe central des murs mitoyens séparant une unité de l'autre, la surface extérieure de tous les murs extérieurs, moins les ouvertures au sol en dessous qui ne sont pas associées aux escaliers.

Pour les unités d'habitation condominiales ayant un espace fini sous le premier étage, la superficie peut être calculée à partir de l'axe central de chaque mur de fondation commun (ou mitoyen) jusqu'à la face extérieure du ou des murs extérieurs. La surface finie du sous-sol est indiquée séparément.

Par exemple, habitation de 2 000 pieds carrés comprenant un sous-sol fini de 800 pieds carrés.

Dans le cas des unités condominiales de faible hauteur dotées d'un garage attenant, la surface du garage est exclue du calcul de la surface de plancher, mais tout espace habitable fini à l'année associé à l'unité d'habitation condominiale au-dessus du garage est inclus dans les calculs.