

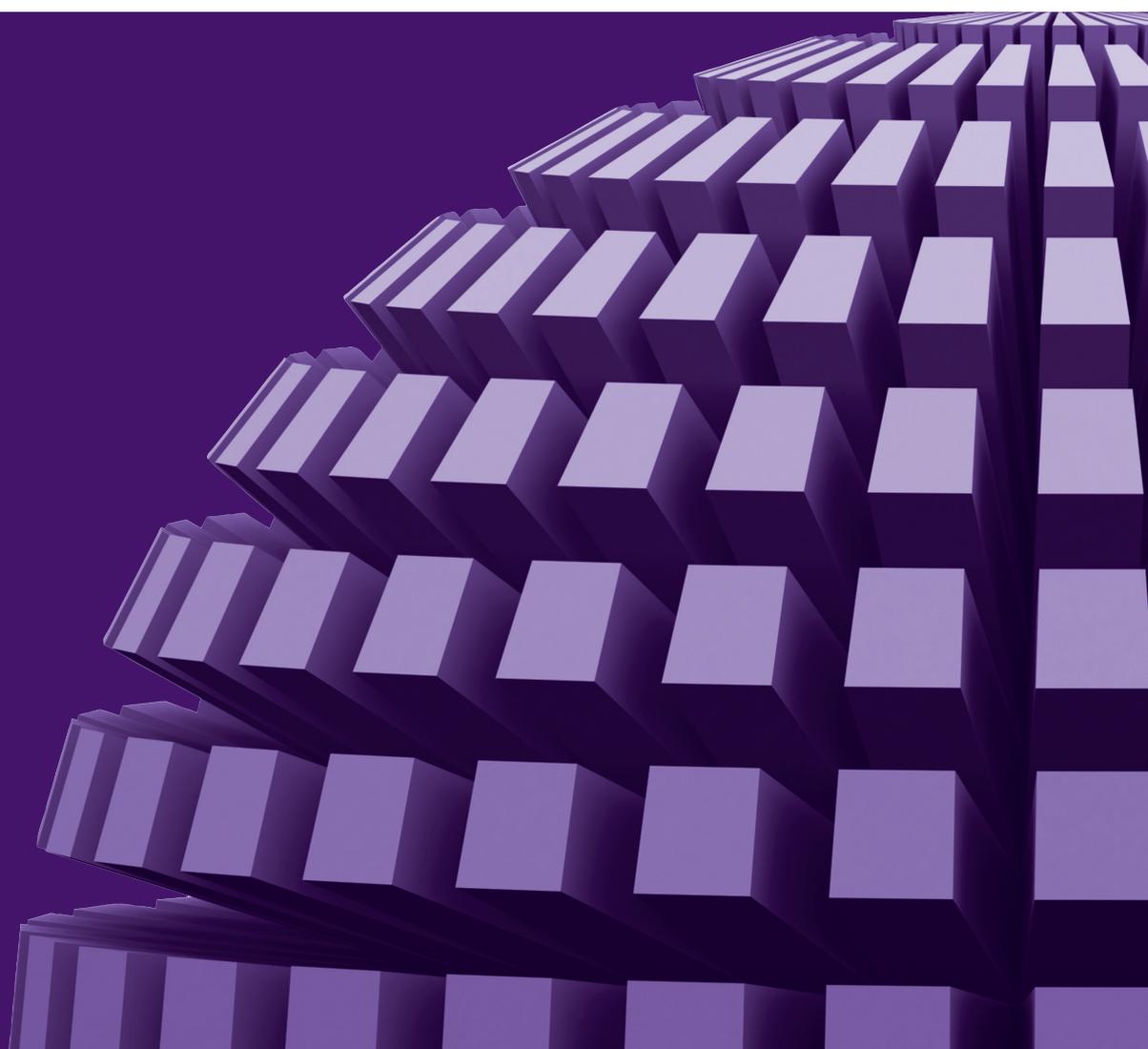


Avec intégration des normes

IPMS INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org

Déclaration professionnelle de la RICS
**Mesurage appliqué par
la RICS pour les biens
immobiliers**

1^{ère} édition, mai 2015



Mesurage appliqué par la RICS pour les biens immobiliers

[avec intégration des normes internationales
de mesurage des biens immobiliers]

1^{ère} édition, mai 2015

Note concernant les droits d'auteur

IPMS : immeubles de bureaux est reproduit avec la permission de la Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC).
Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.



Publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
London
SW1P 3AD

www.rics.org

Les auteurs et la RICS sont exonérés de toute responsabilité résultant des pertes ou dommages causés à toute personne agissant ou s'abstenant d'agir du fait du contenu de cette publication.

Produit par le RICS Professional Statement for Measuring Offices Working Group.

ISBN 978 1 78321 108 1

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) mai 2015. Le Copyright concernant la totalité ou les parties de cette publication appartient à RICS. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite ou utilisée sous quelque forme ou moyen que ce soit, y compris graphique, électronique ou mécanique, y compris la photocopie, l'enregistrement et la distribution sur le Web, sans l'autorisation expresse écrite de la Royal Institution of Chartered Surveyors ou dans le respect des règles d'une licence existante.

Mise en page : Multilingual Resources Group S.L. sous l'enseigne de Real Estate Translations (RET) (www.realestatetranslations.com).

Remerciements

Auteur technique

Tim Bradford MRICS (Independent chartered surveyor)

Groupe de travail (WG)

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Robert Ash FRICS (Plowman Craven)

Paul Bennison FRICS (GLL)

Claudio Bernardes FRICS (Secovi-SP)

Peter Bolton King FRICS (RICS)

Patrick Bond FRICS (VOA)

Nicholas Brown MRICS (JLL)

Max Crofts FRICS (JLL)

James Kavanagh MRICS (RICS)

Clement Lau (HKland)

Robert Murphy MRICS (Murphy Mulhall)

Alan Muse FRICS (RICS)

Tom Pugh MRICS (Plowman Craven)

Sean Ray MRICS (Knight Frank Australia Pty Ltd)

Chris Rispin FRICS (BlueBox Partners)

Sander Scheurwater (RICS)

Nigel Smith FRICS (CBRE)

La RICS souhaite également remercier Robert Ash et Tom Pugh de Plowman Craven pour leur travail sur les illustrations de la déclaration professionnelle.

Table des matières

Remerciements	ii
Modifications des pratiques de mesurage	1
Partie 1 - Déclaration professionnelle : mesurage des bureaux	3
1 Application de cette déclaration professionnelle	4
2 Principes de mesurage.....	6
3 Définitions principales.....	9
4 IPMS tel qu'appliqué dans la déclaration professionnelle de la RICS.....	10
5 Usage	40
Annexe A : Tolérance	41
Annexe B : Informations complémentaires.....	42
Partie 2 – IPMS : immeubles de bureaux	
Partie 3 – Code de mesurage	

Modifications des pratiques de mesurage

Ce document, *Mesurage appliqué par la RICS pour les biens immobiliers*, met à jour le *Code de mesurage* de la RICS (6ème édition) et intègre les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMS). Il comprend les trois éléments suivants :

- 1 *Déclaration professionnelle : mesurage des bureaux* (s'applique uniquement au mesurage des bureaux)
- 2 *IPMS : immeubles de bureaux* (s'applique uniquement au mesurage des bureaux)
- 3 *Code de mesurage, 6ème édition* (s'applique actuellement à toutes les classes d'immeubles, sauf les immeubles de bureaux, et entre en vigueur sur le plan international à partir du 18 mai 2015).

Ce document reflète la première norme IPMS (*IPMS : immeubles de bureaux*) et sera mis à jour progressivement pour se conformer aux autres normes IPMS, y compris les normes résidentielles, industrielles et commerciales, au fur et à mesure de leurs publications.

Les éléments de ce document sont **obligatoires** pour les membres de la RICS et seront sujet à réglementation par la RICS. Les autres éléments font partie des **bonnes pratiques professionnelles** et il est fortement conseillé aux praticiens de les respecter.

Les normes internationales au cœur de la profession

Les normes internationales définissent les bonnes pratiques reconnues dans le monde entier, et garantissent la confiance des utilisateurs finaux qui font appel aux services professionnels de mesurage. Dans des secteurs tels que l'évaluation, la RICS exige déjà que les chartered surveyors respectent les normes internationales (IVS), qui sont énoncées dans les *Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles* (Red Book).

Suite à son lancement en Novembre 2014, les membres de la RICS devront à l'avenir adhérer aux *Normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMS) : immeubles de bureaux* en utilisant cette déclaration professionnelle.

Les membres de la RICS sont avisés que le mesurage de tous les autres types de biens immobiliers, y compris les biens résidentiels, industriels et commerciaux, doit continuer à s'effectuer conformément au *Code de mesurage* (6ème édition), qui est reproduit en entier dans ce document.

Les membres de la RICS qui effectuent le mesurage des bureaux doivent pouvoir démontrer leur adhésion à la déclaration professionnelle pour le mesurage des immeubles de bureaux, sauf si cela est contraire aux instructions de leurs clients.

Que contient ce document ?

Partie 1

Déclaration professionnelle : mesurage des bureaux

Les déclarations professionnelles définissent les exigences obligatoires pour les membres de la RICS.

La déclaration professionnelle de la RICS pour le mesurage des immeubles de bureaux est obligatoire. Les membres de la RICS qui effectuent des mesurages d'immeubles de bureaux doivent pouvoir prouver leur conformité en cas de requête de RICS Regulation. Sur le site de la RICS, vous trouverez davantage d'informations sur la façon dont cette déclaration professionnelle est réglementée.

Partie 2

Normes internationales - IPMS : immeubles de bureaux

Les normes internationales sont élaborées et mises en œuvre collectivement par les institutions professionnelles : elles ne sont pas la propriété d'une seule entité. Reconnues sur les marchés internationaux, ces normes sont obligatoires pour les membres de la RICS. Ce document reproduit, avec la permission de l'IPMSC, le document *IPMS : immeubles de bureaux* dans son intégralité.

Partie 3

Code de mesurage

Le *Code de mesurage* (6ème édition) est reproduit en entier dans ce document. Entré en vigueur le 18 mai 2015, sa portée est de niveau mondial, et il fournit des recommandations aux professionnels concernant le mesurage de tous les types d'immeubles, excepté les immeubles de bureaux, qui sont couverts par la déclaration professionnelle pour le mesurage des immeubles de bureaux.

Les informations reprises dans le Code représentent les bonnes pratiques et la RICS conseille fortement à ses membres de l'utiliser.

Ce que vous devez respecter :

Quel type de bien immobilier mesurez-vous ?	Déclaration professionnelle : mesurage des bureaux [Partie 1]	IPMS : immeubles de bureaux [Partie 2]	Code de mesurage [Partie 3]
Bureaux	Obligatoire pour les membres de la RICS à partir du 1er janvier 2016	Obligatoire pour les membres de la RICS à partir du 1er janvier 2016 sauf instruction contraire du client	N'est plus d'application
Résidentiel	N'est pas d'application	N'est pas d'application	Bonne pratique professionnelle - Il est fortement conseillé aux membres de la RICS de la suivre
Industriel	N'est pas d'application	N'est pas d'application	Bonne pratique professionnelle - Il est fortement conseillé aux membres de la RICS de la suivre
Commercial	N'est pas d'application	N'est pas d'application	Bonne pratique professionnelle - Il est fortement conseillé aux membres de la RICS de la suivre
Usage mixte	N'est pas d'application	N'est pas d'application	Bonne pratique professionnelle - Il est fortement conseillé aux membres de la RICS de la suivre

Partie 1 - Déclaration professionnelle : mesurage des bureaux

Les déclarations professionnelles définissent les exigences obligatoires pour les membres de la RICS.

La déclaration professionnelle de la RICS pour le mesurage des bureaux est obligatoire. Les membres de la RICS qui effectuent des mesurages de bureaux doivent pouvoir prouver leur conformité en cas de requête de RICS Regulation. Sur le site de la RICS, vous trouverez davantage d'informations sur la façon dont cette déclaration professionnelle est réglementée.

Ceci remplace les références aux bureaux dans le *Code de mesurage* (6ème édition, 2007).

1 Application de cette déclaration professionnelle

1.1 Contexte et objectifs de la déclaration professionnelle

IPMS : immeubles de bureaux est la norme internationale globale dans laquelle est ancrée cette déclaration professionnelle pour les membres de la RICS. L'objectif de la déclaration professionnelle est de conseiller les membres de la RICS sur la manière de mesurer les immeubles de bureaux conformément à l'IPMS, afin d'apporter une base internationale cohérente et transparente pour le mesurage des immeubles de bureaux. Cette norme internationale fournira une base pour appuyer l'évaluation des biens immobiliers, l'analyse des opérations de marché au niveau mondial et les exigences fonctionnelles des tiers, y compris les propriétaires, occupants, gestionnaires d'installations, gestionnaires immobiliers, gestionnaires d'actifs, agents, courtiers, géomètres-experts, professionnels de l'estimation et architectes.

IPMS : immeubles de bureaux permet de comparer les biens immobiliers en utilisant un langage international articulé autour d'une base de compréhension commune.

Cette déclaration professionnelle est obligatoire pour les membres de la RICS. Elle incorpore *IPMS : immeubles de bureaux* et contient des détails sur sa mise en œuvre pratique. Elle apporte également des conseils aux membres pour la comparaison des définitions IPMS concernant les surfaces de bureaux qui sont contenues dans le *Code de mesurage* (6ème édition) et pour calculer les différences.

La RICS reconnaît que pendant un certain temps, il sera nécessaire de comparer les surfaces reprises dans cette déclaration professionnelle et les surfaces du *Code de mesurage*. Elle encourage donc ses membres à travailler sur une base de double rapport, jusqu'à ce qu'IPMS soit intégré dans les pratiques du marché.

1.2 Date d'entrée en vigueur de la déclaration professionnelle

Cette déclaration professionnelle remplace uniquement les éléments concernant les immeubles de bureaux du *Code de mesurage* (6ème édition), avec une entrée en vigueur au 1er janvier 2016.

1.3 Application de cette déclaration professionnelle

Le *Code de mesurage* (6ème édition), à l'origine destiné à une utilisation au Royaume-Uni, a depuis été largement adopté dans de nombreux pays à travers le monde. Au fur et à mesure que la reconnaissance du nouvel IPMS s'effectue, l'adoption de la nouvelle norme par les membres leur permettra d'être bien placés sur le marché, et de rester à la pointe au niveau mondial.

La mise en œuvre intégrale d'IPMS prendra plus de temps sur certains marchés que sur d'autres. C'est pourquoi une

base de double rapport, avec adoption obligatoire d'IPMS, est recommandée pour la période de transition. En cas de modifications physiques d'un bâtiment, les membres doivent saisir l'occasion pour adopter IPMS comme base primaire pour le mesurage. Les membres doivent également utiliser IPMS pour tout événement nécessitant l'utilisation des mesurages du bâtiment. Dans les cas où IPMS n'est pas adopté sur instructions des clients, le rapport doit indiquer la raison de cet abandon.

La RICS développe un convertisseur IPMS en ligne gratuit pour aider les membres à convertir les mesures IPMS vers les équivalents du *Code de mesurage*. Le convertisseur IPMS sera mis à jour régulièrement pour inclure d'autres normes de mesurage et sera disponible à l'adresse : www.rics.org/ipmsconverter.

1.4 Portée de la déclaration professionnelle

La déclaration professionnelle traite uniquement des pratiques de mesurage pour les immeubles de bureaux. Les techniques d'évaluation telles que l'adoption de différents taux de valeur pour les surfaces à hauteur limitée, les utilisations particulières, les formes particulières de construction, les pièces en sous-sol et autres ne font pas partie de la déclaration professionnelle. Ces questions et la valeur, le cas échéant, devant être attribuée à toutes les surfaces de plancher en raison de leurs caractéristiques particulières font partie du jugement de l'agent, du promoteur ou de l'évaluateur. Toutefois, ces surfaces peuvent être identifiées séparément dans *IPMS : immeubles de bureaux* et dans cette déclaration professionnelle comme des « surfaces à usage restreint ».

Cette déclaration professionnelle n'a pas vocation à définir des mots et des phrases d'utilisation quotidienne. Ceci dépasserait le cadre de la déclaration professionnelle. La pondération à attribuer doit se faire en faveur des interprétations de bon sens, et pas en faveur de la sémantique qui résulte de l'interprétation de la déclaration professionnelle.

1.5 Utilisation de la déclaration professionnelle

Tout mesurage utilisé dans le cadre d'un calcul doit être conforme à la méthode utilisée pour analyser les données provenant de transactions comparables ou d'autres éléments de preuve, à moins que la législation le stipule autrement, ou que le client s'y oppose, auquel cas ceci doit être clairement indiqué dans les conditions d'engagement et dans le rapport. Autrement dit, l'évaluation doit être faite après examen des éléments de preuve montrant l'étendue des surfaces de plancher et leurs utilisations, tels que les surfaces de bureau, de cuisine, de repos, de stationnement, etc. et ce sur une base comparable.

La base du mesurage des surfaces de plancher selon l'IPMS et les références faites à des applications pertinentes

dans la déclaration professionnelle, à savoir celles qui se trouvent dans *IPMS : immeubles de bureaux*, doivent être indiquées dans les rapports des fournisseurs de services afin que les utilisateurs et les tiers stipulent clairement quelles sont les surfaces de plancher incluses, avec une description claire de ces surfaces et des renvois aux plans. En fonction de la base utilisée pour le mesurage des surfaces de plancher qui est indiquée dans le rapport, toute référence faite aux plans doit mentionner le degré de confiance accordé aux plans.

1.6 Responsabilité envers les clients

Les responsabilités professionnelles tacites à long terme envers les clients correspondent à des obligations légales envers les utilisateurs du bien immobilier.

Dans de nombreux pays, le fait qu'une personne impliquée dans des transactions immobilières communique des informations fausses ou trompeuses au sujet de biens immobiliers mis en vente constitue un délit pénal. Les membres de la RICS sont également liés par des normes éthiques, par le Red Book et les Règles de conduite de la RICS.

Un client peut demander qu'une autre base de mesurage que celle de l'IPMS soit fournie à des fins législatives, de pratiques locales ou internes à l'entreprise. Ceci est acceptable mais doit être stipulé par écrit dans les conditions d'engagement.

1.7 Identité et demandes de renseignements

La déclaration professionnelle de la RICS est appelée *Déclaration professionnelle : mesurage des bureaux*. Elle remplace les éléments concernant les immeubles de bureaux dans le *Code de mesurage* (6ème édition), à la lumière d'*IPMS : immeubles de bureaux*.

Les éléments concernant les immeubles de bureaux du *Code de mesurage* resteront à la disposition des membres un certain temps afin de permettre les comparaisons avec la déclaration professionnelle, et pour permettre aux membres de convertir les mesures et les surfaces. Les demandes de renseignements concernant cette déclaration professionnelle doivent être adressées en premier lieu à :

Professional Groups, IPMS Enquiries
RICS
Parliament Square
London
SW1P 3AD
UK

2 Principes de mesurage

2.1 Principes généraux de mesurage et de calcul

Il est obligatoire pour tous les membres de la RICS impliqués dans le mesurage des immeubles de bureaux de se conformer aux exigences suivantes :

- 1 Fournir une déclaration des dates où les mesures sont prises, ou saisies et transférées sur les plans.
- 2 Fournir une déclaration concernant la méthode de mesurage adoptée.
- 3 Fournir la référence et l'échelle de tous les plans utilisés, le cas échéant.
- 4 Lors de la conversion entre les unités métriques et impériales, indiquer le facteur de conversion et de tout arrondissement.
- 5 Maintenir un dossier concernant le membre de la RICS chargé de certifier les exigences ci-dessus.

En plus des principes obligatoires spécifiques énoncés ci-dessus, les principes suivants ont été adoptés dans *IPMS : immeubles de bureaux* et sont obligatoires dans cette déclaration professionnelle pour tous les immeubles de bureaux :

1. L'élément doit pouvoir être mesuré.
2. Le mesurage doit pouvoir être vérifié de manière objective.
3. Les mesures et les calculs doivent être clairement documentés et les renseignements suivants doivent apparaître :
 - La norme IPMS utilisée, par exemple IPMS 1, IPMS 2 – Bureaux ou IPMS 3 – Bureaux,
 - La méthode de mesurage,
 - L'unité de mesurage,
 - La tolérance de mesurage,
 - La date du mesurage
4. Lorsqu'une interface est adoptée, la réconciliation entre l'IPMS et la norme visée doit être détaillée.
5. Inévitablement, certaines situations ne seront pas couvertes par les normes IPMS [ou la déclaration professionnelle]. Dans de telles circonstances, les principes des normes IPMS [et de la déclaration professionnelle] doivent être extrapolés à l'aide d'une approche fondée sur le bon sens.'

IPMS 2.1

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers [IPMSC]. Tous droits réservés.

Pour les mesurages spécifiques IPMS :

'Les surfaces pour les normes IPMS 1 doivent être calculées à partir des dessins ou sur place.

Les mesures pour les normes IPMS 2 – Bureaux et IPMS 3 – Bureaux doivent être calculées à partir de la face interne principale de la paroi pour les murs externes ou de manière horizontale aux jonctions mur-plancher, sans tenir compte des plinthes, des goulottes de câblage, des systèmes de chauffage et de climatisation et des réseaux. [Voir 4.2.3. Face interne principale.]

Les bâtiments doivent être mesurés individuellement et les mesures ainsi obtenues doivent être rapportées niveau par niveau.'

IPMS 2.2.1

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers [IPMSC]. Tous droits réservés.

2.2 Unité de mesurage

IPMS : immeubles de bureaux ne prescrit pas une unité spécifique de mesure. Il est recommandé aux membres d'adopter les unités métriques ou impériales, conformément à l'unité généralement acceptée sur leur marché ou dans leur pays.

Lorsque des utilisateurs et des tiers exigent que des mesures soient converties, le facteur de conversion adopté doit être indiqué dans le rapport, car le total variera en fonction du nombre de décimales utilisées.

2.3 Précision

Étant donné l'étendue de la diversité des différents types d'immeubles de bureaux qui sont susceptibles d'être rencontrés, il est primordial d'indiquer la fiabilité des chiffres rapportés, en particulier pour des surfaces de bureaux de tailles importantes. La fiabilité est généralement indiquée en utilisant le terme « précision ».

Il est de la responsabilité des membres de ne pas induire en erreur et de donner des conseils concernant le niveau de précision dès le début des opérations, puis d'adopter tous les processus de mesurage et de calcul disponibles afin de satisfaire les exigences de précision du client / de l'utilisateur.

Les membres sont invités à consulter les paramètres qui suivent pour évaluer le niveau de précision que l'on peut attendre d'un levé, et qui soit à la fois réalisable et acceptable :

- Quelle est la finalité d'un mesurage ?
- Quelles sont les exigences et les attentes du client en termes de précision et de confiance dans le mesurage ?
- Quelles sont les conditions de l'immeuble ou du chantier au moment du levé qui pourraient influencer la façon dont les mesures sont prises ?
- Quels sont les éléments de temps / coûts impliqués dans le mesurage et le rapport ?
- Quelles seraient les conséquences si le niveau de précision était jugé insuffisant par rapport à la finalité ?

L'examen de ces questions doit permettre d'identifier la tolérance qui doit être adoptée tout au long des différentes étapes de mesurage et de calcul des surfaces.

La tolérance de mesurage doit être précisée dans l'énoncé des travaux et dans le rapport.

Le groupe de travail de la déclaration professionnelle considère que la reproductibilité des dimensions des immeubles contribuera à déterminer des niveaux pratiques de précision des données. En outre, ceci concerne directement les caractéristiques des instruments destinés au levé / mesurage et qui sont disponibles auprès des fabricants. Un mètre laser portatif (télémètre) est l'option par défaut pour la mesure des surfaces de bureaux, et les fabricants avancent une précision en millimètres pour le type de distances que l'on retrouve dans un environnement de bureaux (c'est à dire quelques dizaines de mètres).

Chaque processus impliqué dans les levés d'immeubles de bureaux (mesurage, calcul des surfaces et rapport) peut affecter la précision globale des chiffres des surfaces qui sont rapportées, ainsi que celle des évaluations, calculs des coûts des services, etc.

Toute opération de mesurage comprend des risques d'erreurs potentiels. Les membres qui travaillent sur base de cette déclaration professionnelle doivent dimensionner les espaces de manière à réduire au minimum les risques d'erreurs pouvant survenir, et gérer l'effet des erreurs quand elles se produisent, quelle qu'en soit la cause.

Afin de pouvoir fournir les chiffres définitifs des surfaces à un niveau attendu ou convenu de précision, les procédures opérationnelles et les flux de travail des levés doivent permettre de garantir que :

- les dimensions linéaires du site soient enregistrées en fonction de la tolérance requise
- les procédures, processus et contrôles des équipements soient en place pour appuyer la précision du mesurage
- il y ait une redondance suffisante des dimensions enregistrées pour pouvoir atténuer celles qui sont erronées
- il y ait une utilisation systématique des logiciels de contrôle pour les calculs de superficie
- il y ait un système d'assurance qualité adéquat lorsque des contrôles sont effectués et audités.

Les valeurs de précision peuvent être exprimées de différentes manières. Les géomètres experts se familiariseront avec les précisions indiquées dans la note d'orientation de la RICS *Recherches mesurées par la RICS* (3ème édition, Novembre 2014), au point 2.3 Tableau sur la marge de précision de la recherche, leur dérivation et leur utilisation (voir Annexe A de cette déclaration professionnelle).

Le groupe de travail considère que le fait d'indiquer les valeurs de précision simplement, sans être trop scientifique, sous forme de pourcentage de la surface de plancher totale constitue un format susceptible d'être le plus facilement apprécié par l'ensemble des disciplines faisant appel à des relevés de surfaces, qu'il s'agisse des propriétaires, des agents et des utilisateurs. *Code de mesurage de la RICS* (6ème édition, 2007) suggère que les chiffres de surface relatifs à de grands espaces de bureaux affichent une précision de +/- 1 %. Ce chiffre peut sembler conservateur étant donné la hausse de valeur des biens immobiliers et la disponibilité d'équipements sophistiqués depuis 2007. Le groupe de travail considère que le mesurage et les calculs destinés aux surfaces de travail, c.-à-d. les surfaces de bureaux qui font partie d'IPMS 3 – Bureaux, ainsi que les surfaces à usage restreint, doivent respecter ce niveau de précision. Dans de nombreuses situations, un niveau plus élevé de précision sera désirable et pourra être atteint grâce à des méthodes de mesurage et à un matériel adéquats, ainsi qu'au traitement informatique. Les autres types de surfaces de composants présentes dans les immeubles de bureaux ne justifient pas d'un degré de précision aussi élevé que celui des surfaces de bureaux.

Si les mesures relevées sont utilisées comme base pour l'évaluation, les membres doivent tenir compte de l'édition actuelle du document *Normes d'évaluation de la RICS – Normes professionnelles* (Red Book) portant sur l'éthique, la compétence, l'objectivité et la divulgation.

2.4 Communication des données de mesurage

Les membres de la RICS doivent se référer à la déclaration professionnelle en ce qui concerne les exigences en matière de déclaration des mesures et des surfaces d'immeubles de bureaux.

Que ce soit ou non requis par un client, les membres doivent, en cas d'utilisation, enregistrer et conserver ce qui suit :

- les mesures et les surfaces IPMS qui renvoient à un dessin aux couleurs appropriées pour chaque étage de l'immeuble
- les surfaces IPMS sur les schémas qui renvoient à une feuille de calcul des surfaces de composants, en cas de déclaration d'éléments séparés d'IPMS 2 – Bureaux.

2.5 Surfaces à usage restreint

‘Les prestataires de services doivent être conscients que la réglementation gouvernementale ou la législation du travail dans certains pays interdit d’occuper des surfaces spécifiques dans les immeubles. Ces surfaces et leurs limites doivent être recensées, mesurées et indiquées séparément des surfaces dénombrées dans le cadre des normes IPMS [en tant que surfaces à usage restreint]. Par exemple, si certaines surfaces sont soumises à une limite de hauteur, la hauteur doit être indiquée dans le document faisant état des données et dans le modèle de feuille de calcul.

Les utilisateurs et les tiers doivent avoir conscience que l’inclusion des surfaces mesurées dans les normes IPMS ne signifie pas forcément que les surfaces sont disponibles aux fins d’occupation ou d’utilisation légale.’

IPMS 2.3

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

Les surfaces à usage restreint permettent aux membres et aux utilisateurs de quantifier séparément ces surfaces dans le total IPMS qui convient, telles que les surfaces avec une hauteur limitée, lorsqu’une attention particulière doit être appliquée aux fins de l’évaluation ou autres.

Dans certains pays, il est courant d’exclure ou de traiter différemment les surfaces qui ont moins d’1,5m (5ft) de hauteur. Les surfaces à usage restreint permettent également de comparer les surfaces de l’IPMS et les surfaces du *Code de mesurage*, et d’aider à la conversion de l’un à l’autre.

Parmi les exemples de surfaces à usage restreint :

‘Différence de surface à partir de la face interne principale de la paroi	Il peut être nécessaire de montrer la différence de surface de plancher le cas échéant, entre les mesures effectuées sur la face interne principale de la paroi et les mesures effectuées à la jonction mur-plancher.
Surfaces à hauteur limitée	Dans plusieurs marchés, les surfaces à hauteur limitée sont indiquées séparément, et cette hauteur peut varier d’un pays à l’autre.
Surfaces à lumière naturelle limitée	Dans plusieurs pays, il se peut que les surfaces à lumière naturelle limitée d’un bâtiment doivent être indiquées séparément.

Au-dessus du sol et sous-sol

Un bâtiment est généralement composé de niveaux en sous-sol et de niveaux au-dessus du sol. En matière de mesurage, cette distinction peut être importante pour déterminer les conditions d’utilisation des locaux au regard de la réglementation du travail et des critères d’usage et de taxation.’

IPMS 2.3

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

Exemple – murs porteurs, poteaux

Il se peut que l’on doive tenir compte de la surface occupée par l’épaisseur des parois internes et / ou des poteaux au cours d’une comparaison entre l’IPMS et le *Code de mesurage*.

Les exemples ci-dessus (à l’exception des murs porteurs internes, des poteaux) sont tirés directement d’*IPMS : immeubles de bureaux*. La liste est non exhaustive et les membres souhaiteront peut-être ajouter d’autres surfaces pour certains bâtiments, comme les marches, rampes, accès PMR, etc., selon le cas. L’adoption des surfaces à usage restreint variera selon les circonstances, mais le chiffre IPMS restera constant.

2.6 Ajustement de l’interface

‘De nombreuses conventions de mesurage sont couramment utilisées. Dans certains marchés, la surface de plancher est mesurée à la jonction mur-plancher. Dans d’autres, elle est calculée à partir du point central des murs ou de la face externe de la paroi. Certains marchés ont des interprétations divergentes vis-à-vis de la paroi principale d’une surface interne finie. Dans le contexte de l’existence de plusieurs pratiques de mesurage, l’IPMS a adopté la face interne principale de la paroi pour définir la portée des normes IPMS 2 – Bureaux et IPMS 3 – Bureaux.’

[Voir 4.2.3. Face interne principale.]

IPMS 2.4

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

Tel qu’indiqué dans cette déclaration professionnelle, la norme IPMS doit être utilisée, mais si le client exige une autre norme, les membres doivent adopter une base de double rapport qui inclut l’IPMS, sauf instruction contraire spécifique. Le double rapport facilitera l’analyse comparative à la fois au niveau national et international.

3 Définitions

3.1 Définitions principales

IPMS : immeubles de bureaux évite d'utiliser les différentes descriptions existantes qui ont des interprétations différentes entre les pays et même à l'intérieur d'un pays. L'adoption des termes IPMS dans cette déclaration professionnelle est obligatoire et permet d'éviter la confusion avec les anciennes descriptions et méthodologies de calcul des surfaces de bureaux.

Les termes génériques utilisés par l'*IPMS : immeubles de bureaux* sont :

- IPMS 1, qui équivaut à l'ancienne norme GEA (gross external area / surface externe brute)
- IPMS 2 – Bureaux, qui équivaut à l'ancienne norme GIA (gross internal area / surface interne brute)
- IPMS 3 – Bureaux, qui équivaut à l'ancienne NIA (net internal area / surface interne nette), parfois appelée aussi surface locative nette, surface utile nette, surface de moquette ou autres descriptions.

Les définitions IPMS ne correspondent pas exactement aux anciennes définitions GEA, GIA et NIA. Les différences sont expliquées au point 4 de cette déclaration professionnelle, ainsi qu'une méthodologie présentant la façon dont les définitions IPMS peuvent être comparées aux surfaces du *Code de mesurage*.

4 IPMS tel qu'appliqué dans la déclaration professionnelle de la RICS

4.1 IPMS 1

4.1.1 Utilisation

'L'IPMS 1 sert à mesurer la surface d'un bâtiment en incluant les murs extérieurs. Pour certains pays, elle peut également être utilisée à des fins de planification ou pour établir la synthèse des coûts d'aménagement.'

IPMS 3.1.1

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

4.1.2 Définition

'IPMS 1 : la somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'un immeuble mesurées à la périphérie externe des parois et rapportées sur une base niveau par niveau.

...

Inclusions :

La surface externe des sous-sols est calculée en prolongeant le plan extérieur des murs d'enceinte au niveau du sol vers le bas, ou par une estimation de l'épaisseur de la paroi si la mesure du sous-sol diffère de l'empreinte de l'immeuble.'

IPMS 3.1.2

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

Mesurages inclus, mais déclarés séparément :

- galeries couvertes
- balcons (étant extérieurs à la structure principale de l'immeuble)
- les terrasses en toiture accessibles en règle générale.

Celles-ci doivent être mesurées à leur face externe.

Le Schéma 1 montre les surfaces pour le mesurage d'IPMS 1 et le Schéma 3 montre le plan et la section à des fins d'illustration.

Exclusions :

'Le mesurage par IPMS 1 n'inclut pas les éléments suivants :

- Les puits de lumière ou les surfaces vides du niveau supérieur d'un atrium
- Les escaliers extérieurs ouverts qui ne font pas partie intégrante de la structure, par exemple, une sortie de secours incendie
- Les patios et passerelles au rez-de-chaussée, parking extérieur, cours d'entreposage, emprise des équipements de climatisation / ventilation et de stockage poubelles, ainsi que toutes les autres surfaces situées au rez-de-chaussée qui ne sont pas complètement fermées ne doivent pas être inclus dans IPMS 1, mais peuvent être mesurés et déclarés séparément.'

IPMS 3.1.2

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

4.1.3 Comparaison des mesures IPMS 1 avec celles du Code de mesurage

L'IPMS 1 équivaut à la mesure de la surface externe brute (GEA / gross external area) selon le Code de mesurage.

Pour faire une comparaison / conversion directe entre IPMS 1 et GEA, les membres doivent se référer au schéma 1, qui montre IPMS 1 et au schéma 2, qui montre la GEA selon le Code de mesurage. Commencez par les surfaces calculées pour arriver à IPMS 1, qui est la surface de plancher colorée sur le schéma 1, puis déduisez les surfaces suivantes :

- balcon extérieur ouvert marqué b
- terrasses en toiture accessibles en règle générale - ces surfaces doivent être traitées avec prudence car les terrasses en toiture ne doivent normalement pas être incluses dans la GEA, mais il est possible qu'elles soient incluses dans certains pays.

Pour convertir la GEA calculée selon le Code de mesurage pour arriver à l'IPMS 1, les étapes sont inversées.

Tableau comparatif : IPMS 1 et GEA (COMP)

Schéma/réf	Élément	IPMS 1	GEA (COMP)	Commentaires
1, 2 et 3, élément a	Galeries couvertes / internes souvent dénommées comme des balcons intérieurs	Inclus, mais déclaré séparément	Inclus	Déclaré séparément pour IPMS 1 Bien que les galeries couvertes, appelées balcons intérieurs, soient indiquées comme incluses dans le <i>Code de mesurage</i> [COMP] différentes interprétations peuvent avoir été appliquées en ce qui concerne leur inclusion.
1, 2 et 3, élément b	Balcons, souvent dénommés comme des balcons extérieurs ouverts	Inclus, mais déclaré séparément	Exclus	Déclaré séparément pour IPMS 1 Bien que normalement exclus de la GEA [COMP], ils peuvent être inclus dans certains pays.
3, élément f	Terrasses en toiture accessibles	Inclus, mais déclaré séparément	Normalement exclus	Bien que normalement exclus de la GEA [COMP], ils peuvent être inclus dans certains pays.
1, 2 et 3, élément c	Puits de lumière / Surface vide du niveau supérieur d'un atrium	Exclus	Exclus	
1, 2 et 3, élément d	Escaliers extérieurs ouverts ne faisant pas partie intégrante de la structure par ex. un escalier de secours à armature ouverte	Exclus	Exclus	
Non affiché	Patios, passerelles au rez-de-chaussée	Exclus	Exclus	Peuvent être déclarés séparément pour IPMS 1 et la GEA
Non affiché	Parking extérieur, cours d'entreposage, emprise des équipements de climatisation / ventilation et de stockage poubelles	Exclus	Exclus	Peuvent être déclarés séparément pour IPMS 1 et la GEA
Non affiché	Autres surfaces situées au rez-de-chaussée qui ne sont pas complètement fermées	Exclus	Exclus	Ces surfaces ne sont pas à mesurer pour IPMS 1 mais peuvent être mesurées et indiquées séparément.

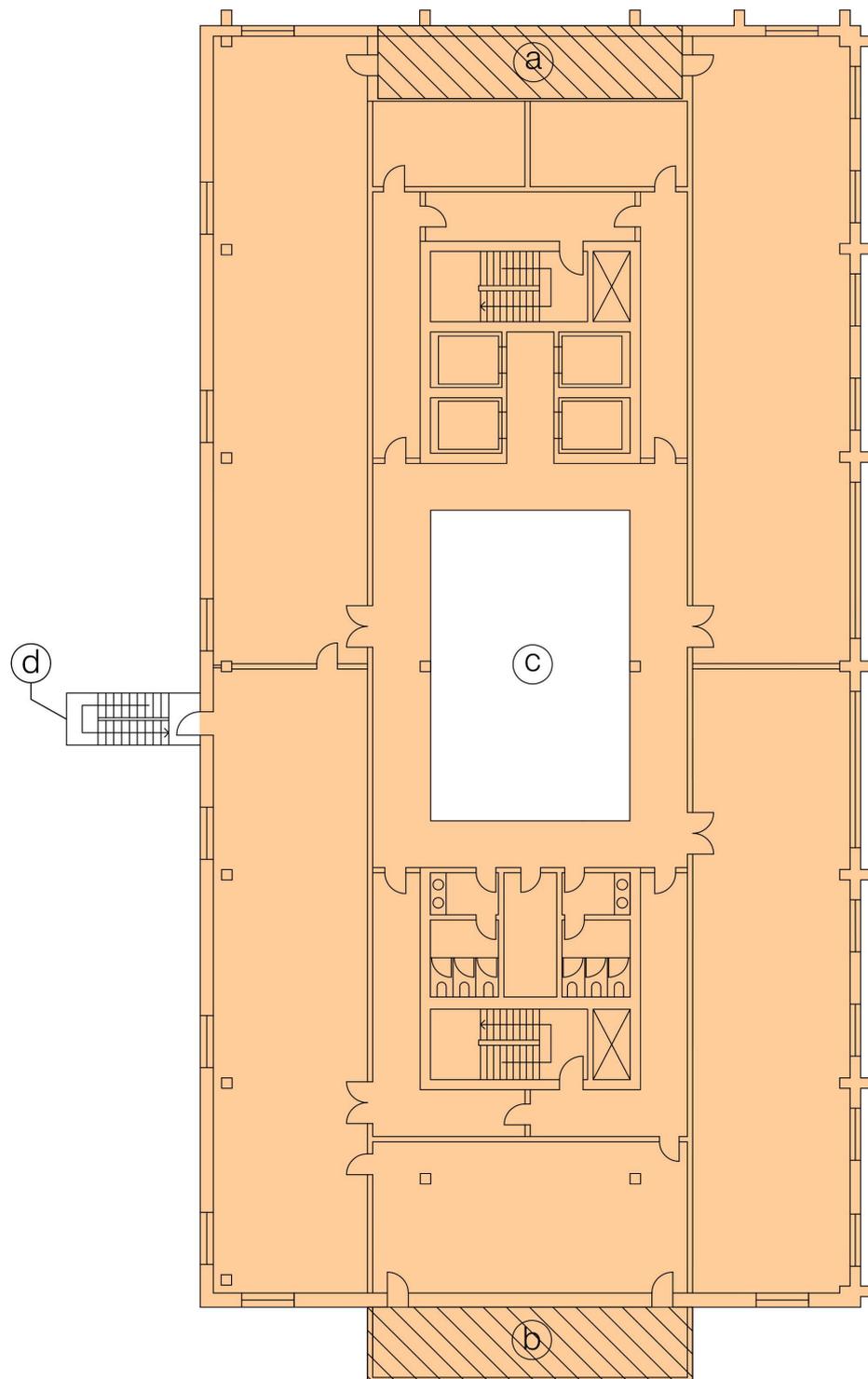


Schéma 1 : IPMS 1 - niveau supérieur

- a) Galerie couverte
- b) Balcon
- c) Puits de lumière / Surface vide du niveau supérieur d'un atrium
- d) Escaliers extérieurs ouverts (ne faisant pas partie intégrante de la structure)

Les surfaces hachurées doivent être indiquées séparément.

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

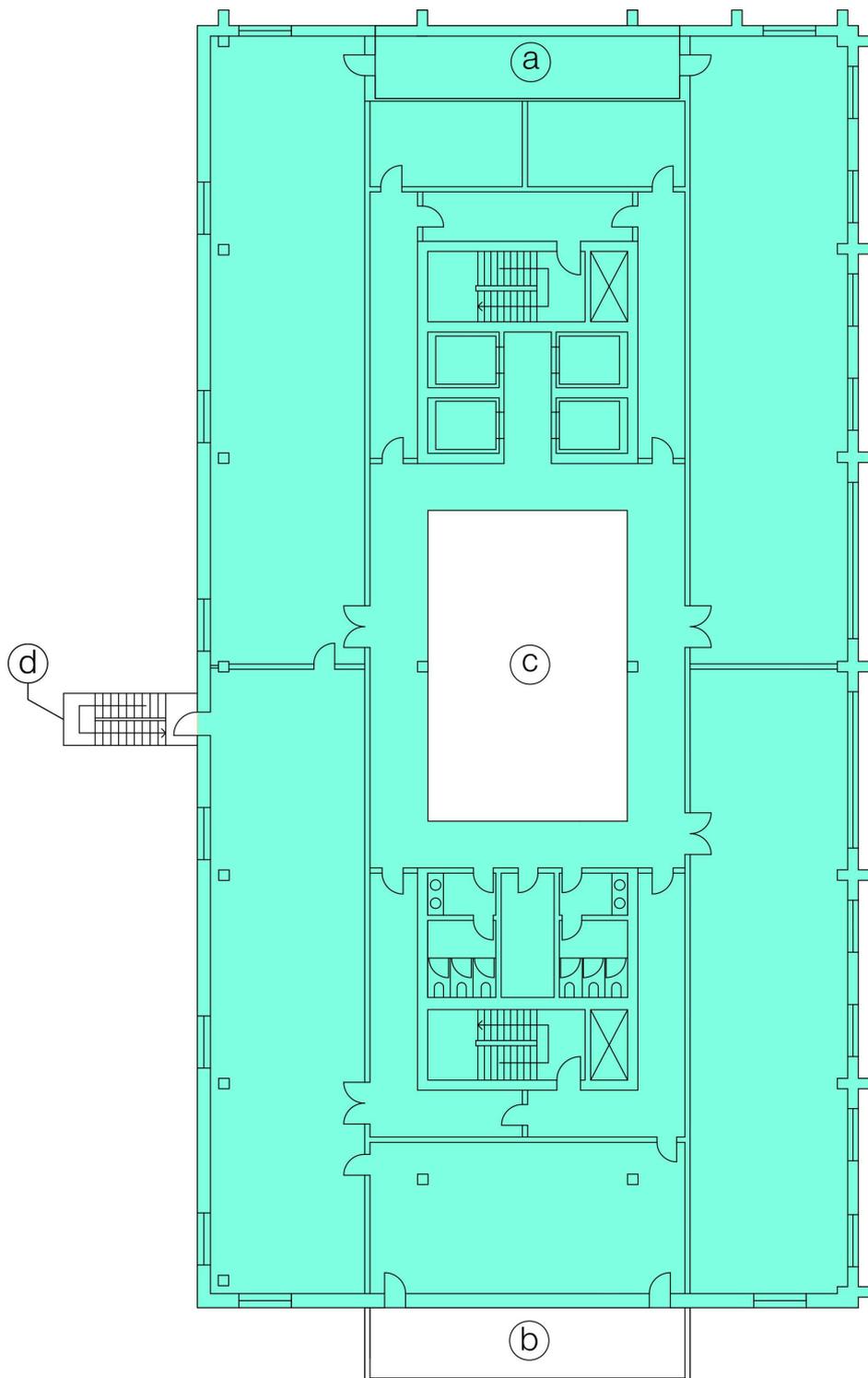


Schéma 2 : Surface externe brute de la RICS (GEA / gross external area)

- | | |
|---------------------|--|
| a) Galerie couverte | c) Puits de lumière / Surface vide du niveau supérieur d'un atrium |
| b) Balcon | d) Escaliers extérieurs ouverts (ne faisant pas partie intégrante de la structure) |

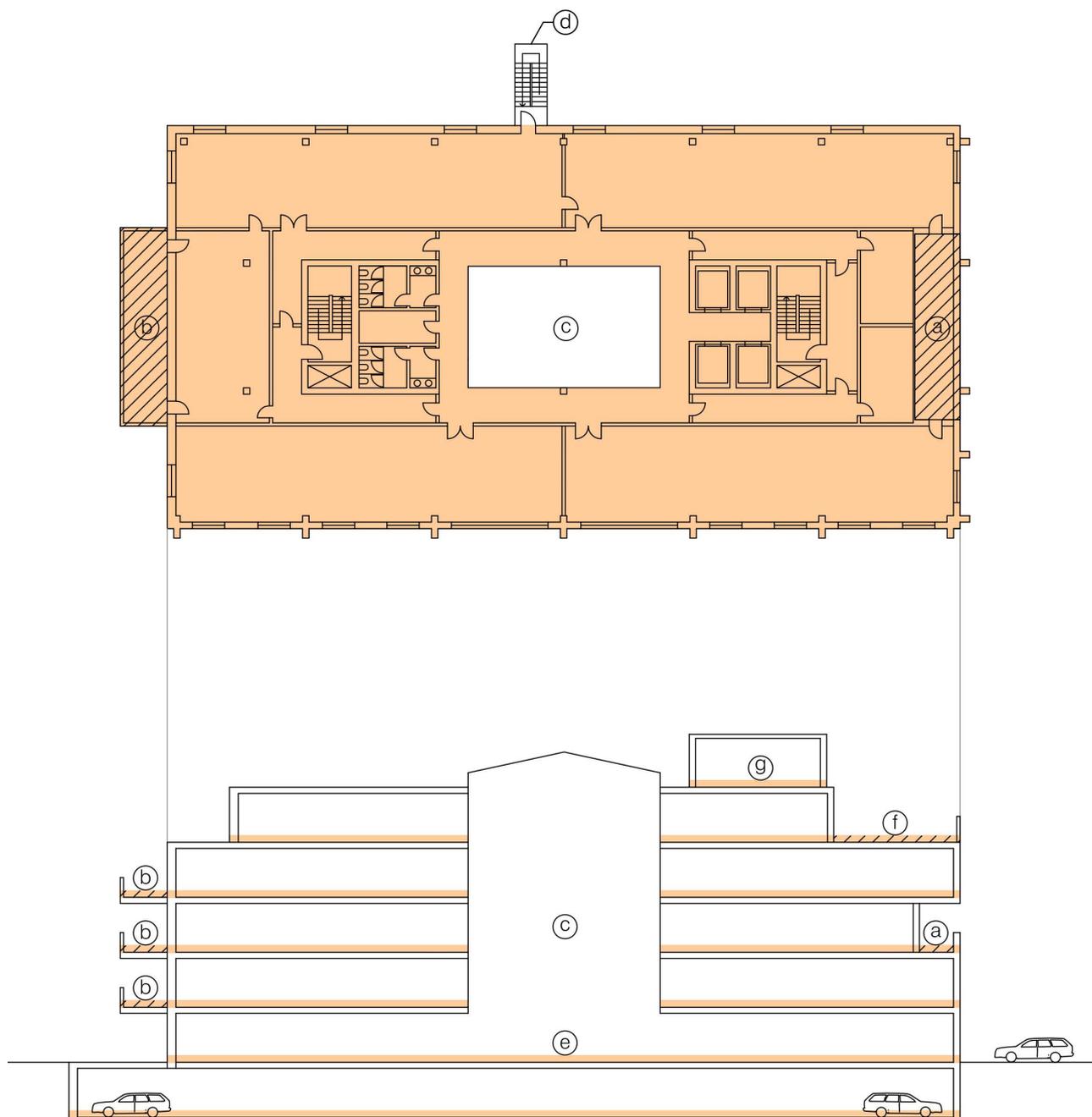


Schéma 3 : IPMS 1 – plan et coupe transversale

- a) Galerie couverte
- b) Balcon
- c) Puits de lumière / Surface vide du niveau supérieur d'un atrium
- d) Escalier extérieur ouvert (ne faisant pas partie intégrante de la structure)
- e) Atrium au rez-de-chaussée
- f) Terrasse en toiture
- g) Machinerie ascenseur

Les surfaces hachurées doivent être indiquées séparément.

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

4.2 IPMS 2 – Bureaux

4.2.1 Utilisation

‘IPMS 2 – Bureaux sert à mesurer la surface interne et à répertorier l’utilisation de l’espace dans un immeuble de bureaux. Il permet à des personnes telles que les gestionnaires d’actifs, les agents immobiliers, les consultants spécialisés dans l’estimation des coûts, les gestionnaires de l’installation, les occupants, les propriétaires, les gestionnaires immobiliers, les chercheurs et les évaluateurs de fournir des données sur l’optimisation de l’espace et pour des études comparatives.’

IPMS 3.2.1

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesure des biens immobiliers [IPMSC]. Tous droits réservés.

Cette surface constitue la base de calcul pour l’IPMS et cette déclaration professionnelle.

‘Les surfaces de composants dans IPMS 2 – Bureaux permettent aux utilisateurs et aux prestataires de services de faire des comparaisons directes d’après les données provenant de différentes pratiques de marché.’

IPMS 3.2.1

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesure des biens immobiliers [IPMSC]. Tous droits réservés.

4.2.2 Définition

‘IPMS 2 – Bureaux : somme des surfaces de chaque niveau d’un immeuble de bureaux mesurées à partir de la face interne principale de la paroi [voir 4.2.3] et rapportées sur une base composant par composant pour chaque niveau d’un bâtiment.’

Dans la plupart des pays, le terme de surface interne brute (GIA / gross internal area) est employé, sans pour autant que cela soit un terme universel.

Inclusions :

IPMS 2 – Bureaux concerne toutes les surfaces, y compris les parois internes, les poteaux et les passerelles couvertes ou passages entre des bâtiments séparés, utilisables directement ou indirectement. Les surfaces vides couvertes telles que les atriums ne sont incluses qu’à leur niveau de plancher le plus bas.’

IPMS 3.2.2

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesure des biens immobiliers [IPMSC]. Tous droits réservés.

Mesurages inclus, mais indiqués séparément :

- galeries couvertes
- balcons (étant extérieurs à la structure principale de l’immeuble)
- les terrasses en toiture accessibles en règle générale.

Celles-ci doivent être mesurées à leur face interne et leurs surfaces doivent être indiquées séparément (voir point 4.2.4, surface de composant H).

Exclusions :

- puits de lumière
- surface vide du niveau supérieur d’un atrium
- passerelles, patios ne faisant pas partie intégrante de la structure du bâtiment
- parking extérieur
- cours d’entreposage, emprise des équipements de climatisation / ventilation et de stockage poubelles.

Ces surfaces et autres surfaces au rez-de-chaussée qui ne sont pas entièrement fermées ne doivent pas être incluses dans IPMS 2 – Bureaux, mais peuvent être indiquées séparément.

4.2.3 Face interne principale

‘La face interne principale de la paroi est la surface interne finie supérieure ou égale à 50 % de la surface de chaque section verticale formant un périmètre interne.’

Une section verticale correspond à chaque partie d’une fenêtre, d’un mur ou d’un élément externe de construction d’un immeuble de bureaux où la surface interne finie est différente de celle adjacente, sans tenir compte de la présence éventuelle de poteaux.

Si’il n’y a pas de face interne principale, car aucune face de section verticale n’est supérieure à 50 %, ou si la face interne principale n’est pas verticale, le mesurage devra être effectué à la jonction mur-plancher, sans tenir compte des plinthes, des goulottes de câblage, des systèmes de chauffage et de climatisation et des réseaux.

Pour déterminer la face interne principale de la paroi d’une section verticale il conviendra d’appliquer les consignes suivantes :

- les plinthes et autre éléments décoratifs ne sont pas classifiés comme faisant partie du mur
- les éventuels poteaux sont ignorés
- les cadres de fenêtres et les meneaux sont réputés faire partie de la fenêtre
- les unités de climatisation, gaines techniques et corniches sont ignorées.’

IPMS 3.2.3

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesure des biens immobiliers [IPMSC]. Tous droits réservés.

En termes pratiques, les membres devront étudier la surface finie interne de la paroi, et lorsqu’une section verticale de la paroi comprend un vitrage supérieur à 50 % de cette section, la section sera mesurée à la face interne de la surface vitrée. Pour une illustration, voir Schéma 4 : face interne principale.

Lorsque des sections verticales de la paroi comprennent un vitrage inférieur à 50 % de la surface, les sections

seront mesurées à la jonction mur-plancher, sans tenir compte des plinthes, des goulottes de câblage, des systèmes de chauffage et de climatisation et des réseaux.

Lorsque **chaque** section verticale comprend un vitrage inférieur à 50 % de cette section, il ne sera pas nécessaire de diviser la ou les paroi(s) en sections verticales, et les mesurages pourront être effectués à la jonction mur-plancher, sans tenir compte des plinthes, des goulottes de câblage, des systèmes de chauffage et de climatisation et des réseaux.

Lorsqu'un vitrage secondaire ou tertiaire a été installé, les membres devront décider de la permanence éventuelle de l'installation. Si le vitrage réaménagé a un fort degré de permanence, le mesurage doit être effectué sur sa face interne. Dans les autres cas, le mesurage doit s'effectuer sur le vitrage permanent d'origine. Dans les deux cas, les membres doivent consigner la nature de l'accessoire et les raisons de leur décision, en indiquant clairement la face interne sur laquelle les mesures ont été prises.

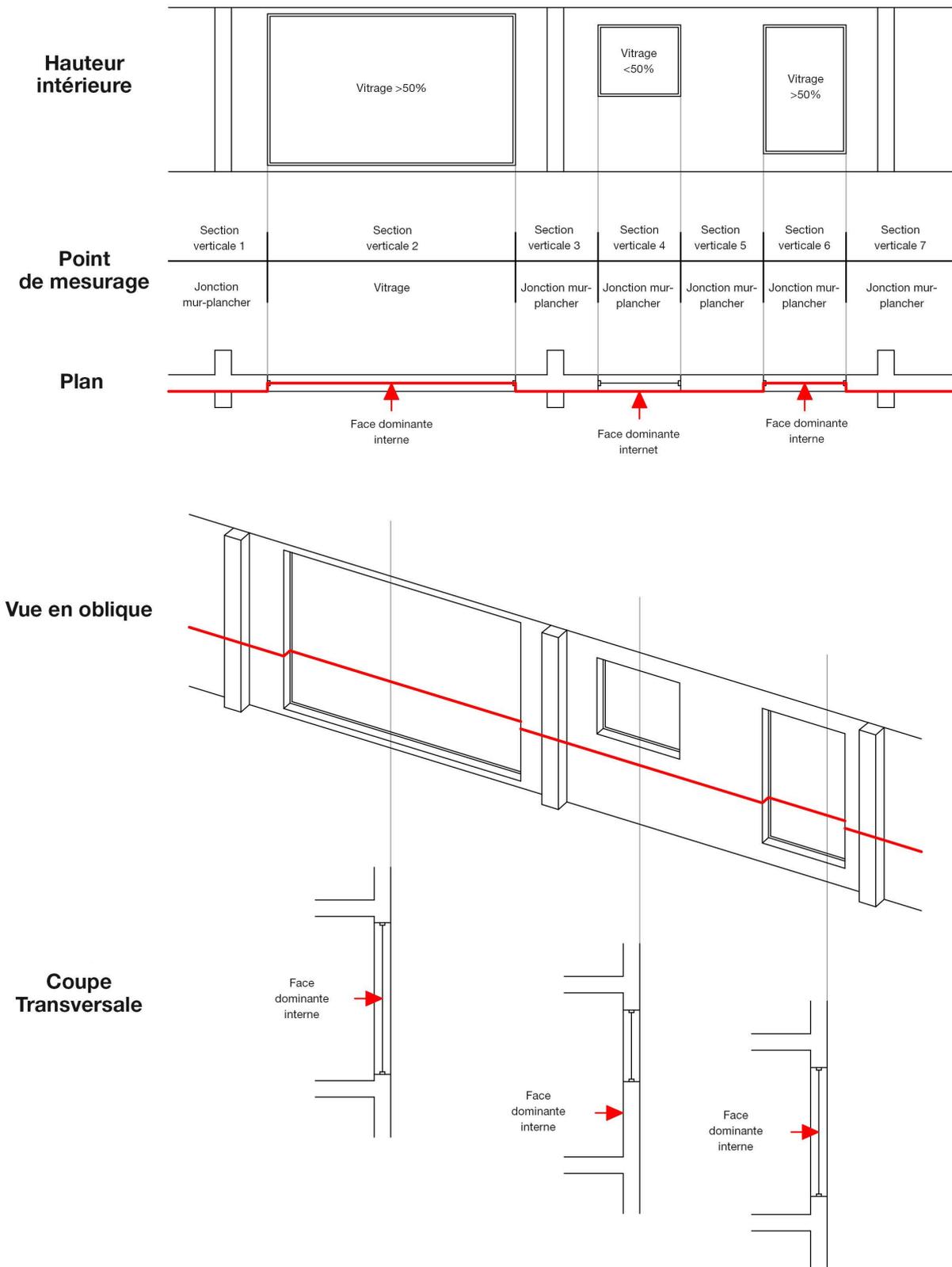


Schéma 4 : Face interne principale

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

4.2.4 Surface de composants

‘IPMS 2 – Bureaux représente la somme des huit surfaces de composants qui suivent.	
Surface de composant A	Traversées verticales Des exemples de traversées verticales sont notamment les escaliers, les cages d’ascenseur/ monte-charge et les conduites, mais toute pénétration inférieure à 0,25m ² [environ 2.7 sq. ft] ne sera pas prise en considération.
Surface de composant B	Éléments porteurs Ils incluent tous les murs porteurs et poteaux se trouvant à l’intérieur de la paroi principale interne.
Surface de composant C	Services techniques Des exemples de services techniques sont notamment des locaux techniques, des machineries d’ascenseur / monte-charge et des salles de maintenance.
Surface de composant D	Surfaces d’hygiène Des exemples de surfaces d’hygiène sont notamment les installations sanitaires, les armoires à produits d’entretien, les douches et les vestiaires.
Surface de composant E	Surfaces de circulation Cela inclut toutes les surfaces des circulations horizontales.
Surface de composant F	Aménagements Des exemples d’aménagements sont notamment les cafétérias, les structures d’accueil de jour, les salles de sport et les salles de prière.
Surface de composant G	Espace de travail Il s’agit de la surface qui est mise à la disposition du personnel ainsi que le mobilier et les équipements à usage professionnel.
Surface de composant H	Autres surfaces Des exemples d’autres surfaces sont notamment les balcons, les galeries couvertes, le parking intérieur et les locaux de stockage.’

‘Si une surface de composant a une utilisation multi-fonctionnelle, elle doit être indiquée en fonction de son utilisation principale. Des portions de surfaces de composants peuvent être classifiées comme privées, si elles sont réservées exclusivement à un seul occupant, ou partagées, si elles peuvent être utilisées par plusieurs occupants.

Les niveaux doivent être répertoriés conformément à la pratique du pays, en précisant l’entrée principale et les autres niveaux prévus en conséquence.

Les surfaces se trouvant dans la surface de composant H non disponibles pour une utilisation directement liée au travail de bureau peuvent être décrites comme accessoires. Elles doivent être mesurées, mais peuvent également être indiquées d’une autre façon. Par exemple, un parking en sous-sol peut aussi être désigné par le nombre de places.’

IPMS 2 – Bureaux – Surfaces de composants

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers [IPMSC]. Tous droits réservés.

Les surfaces de composants IPMS 2 – Bureaux sont présentées dans le Schéma 5.

Surfaces à usage restreint

Les surfaces à usage restreint, telles que définies à la Section 2.3 [voir 2.5 dans cette déclaration professionnelle] sont incluses dans la surface totale IPMS 2 – Surface totale des bureaux, mais doivent également être identifiées, mesurées et présentées séparément dans les surfaces IPMS déclarées.

IPMS 2 – Bureaux – Surfaces de composant

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers [IPMSC]. Tous droits réservés.

4.2.5 Comparer IPMS 2 – Bureaux avec les mesurages GIA

IPMS 2 – Bureaux équivaut, sans correspondre exactement, à la mesure de la surface interne brute (GIA / gross internal area) selon le *Code de mesure*.

Afin de réaliser une comparaison directe entre IPMS 2 – Bureaux et GIA, référez-vous aux Schémas 5 et 6. Le Schéma 5 montre IPMS 2 – Bureaux. Les parties colorées font référence aux surfaces de composants (voir 4.2.4 ci-dessus). Le Schéma 6 montre la GIA selon le *Code de mesure*.

Les étapes qui suivent doivent être mises en place :

Commencez par les surfaces calculées pour arriver à IPMS 2 – Bureaux, ce qui comprendra toutes les surfaces de composants au point 4.2.4, qui sont colorées dans le Schéma 5, puis déduisez :

- pour ce qui est des balcons ouverts internes ou des galeries, dans certains pays, des interprétations différentes du *Code de mesure* peuvent avoir été adoptées concernant leur inclusion dans GIA. Ils sont étiquetés « H » en haut du Schéma 5 et « a » dans le Schéma 6. Les membres doivent être conscients de l'interprétation adoptée lors des comparaisons entre IPMS et le *Code de mesure* et doivent examiner si une déduction doit être faite pour cette surface, afin d'éviter un double comptage et dans un souci de cohérence.
- les balcons (souvent dénommés balcons extérieurs ouverts), étiquetés « H » en bas du Schéma 5 et « b » dans le Schéma 6. Ces surfaces doivent être traitées avec prudence car les balcons extérieurs ne doivent normalement pas être inclus dans la GIA, mais il est possible qu'ils soient inclus dans certains pays
- en ce qui concerne la face interne principale, les surfaces dans l'encadrement des fenêtres où la face interne principale est prise au vitrage
- les terrasses en toiture accessibles en règle générale. Ces surfaces doivent être traitées avec prudence car les terrasses en toiture ne doivent normalement pas être incluses dans la GIA, mais il est possible qu'elles soient incluses dans certains pays.

Pour convertir la GIA calculée selon le *Code de mesure* pour arriver à IPMS 2 – Bureaux, les étapes sont inversées.

Tableau comparatif : IPMS 2 – Bureaux et GIA (COMP)

Schéma/réf.	Élément	IPMS 2 – Bureaux	GIA (COMP)	Commentaires
5 et 6	Toutes les parois internes, colonnes et passerelles couvertes ou passages entre bâtiments séparés	Inclus	Inclus	
4, 5 et 6	Surface occupée par l'encadrement des fenêtres lorsqu'elle est mesurée et évaluée comme la face interne principale	Inclus	Exclus	
5, élément H [en haut], 6, élément a	Galerias couvertes / internes souvent dénommées comme des balcons intérieurs	Inclus, mais déclaré séparément	Inclus / exclus Différentes interprétations du <i>Code de mesurage</i> [COMP] peuvent s'appliquer (voir 4.2.5 ci-dessus) et les membres doivent vérifier les pratiques locales.	Déclaré séparément pour IPMS 2 Bien que les galeries couvertes, appelées balcons intérieurs, soient indiquées comme incluses dans le COMP, différentes interprétations peuvent avoir été appliquées en ce qui concerne leur inclusion.
5, élément H [en bas], 6, élément b	Balcons, souvent dénommés comme des balcons extérieurs ouverts	Inclus, mais déclaré séparément	Exclus	Déclaré séparément pour IPMS 2 Bien que normalement exclus de la GIA [COMP], ils peuvent être inclus dans certains pays.
Non affiché	Terrasses en toiture accessibles	Inclus, mais déclaré séparément	Normalement exclus	Bien que normalement exclus de la GIA [COMP], ils peuvent être inclus dans certains pays.
5, surface non colorée, 6, élément c	Puits de lumière / Surface vide du niveau supérieur d'un atrium	Exclus	Exclus	
5 et 6, élément d indiqué sur le flanc extérieur du mur sur les deux schémas	Escaliers extérieurs ouverts ne faisant pas partie intégrante de la structure par ex. un escalier de secours à armature ouvert	Exclus	Exclus	
Non affiché	Passerelles, patios au rez-de-chaussée ne faisant pas partie intégrante de la structure du bâtiment	Exclus	Exclus	Peuvent être déclarés séparément pour IPMS 2 – Bureaux et GIA.
Non affiché	Parking extérieur, cours d'entreposage, emprise des équipements de climatisation / ventilation et de stockage poubelles	Exclus	Exclus	Peuvent être déclarés séparément pour IPMS 2 – Bureaux et GIA.
Non affiché	Autres surfaces situées au rez-de-chaussée qui ne sont pas complètement fermées	Exclus	Exclus	Ces surfaces ne sont pas à mesurer pour IPMS 2 – Bureaux mais peuvent être mesurées et indiquées séparément.

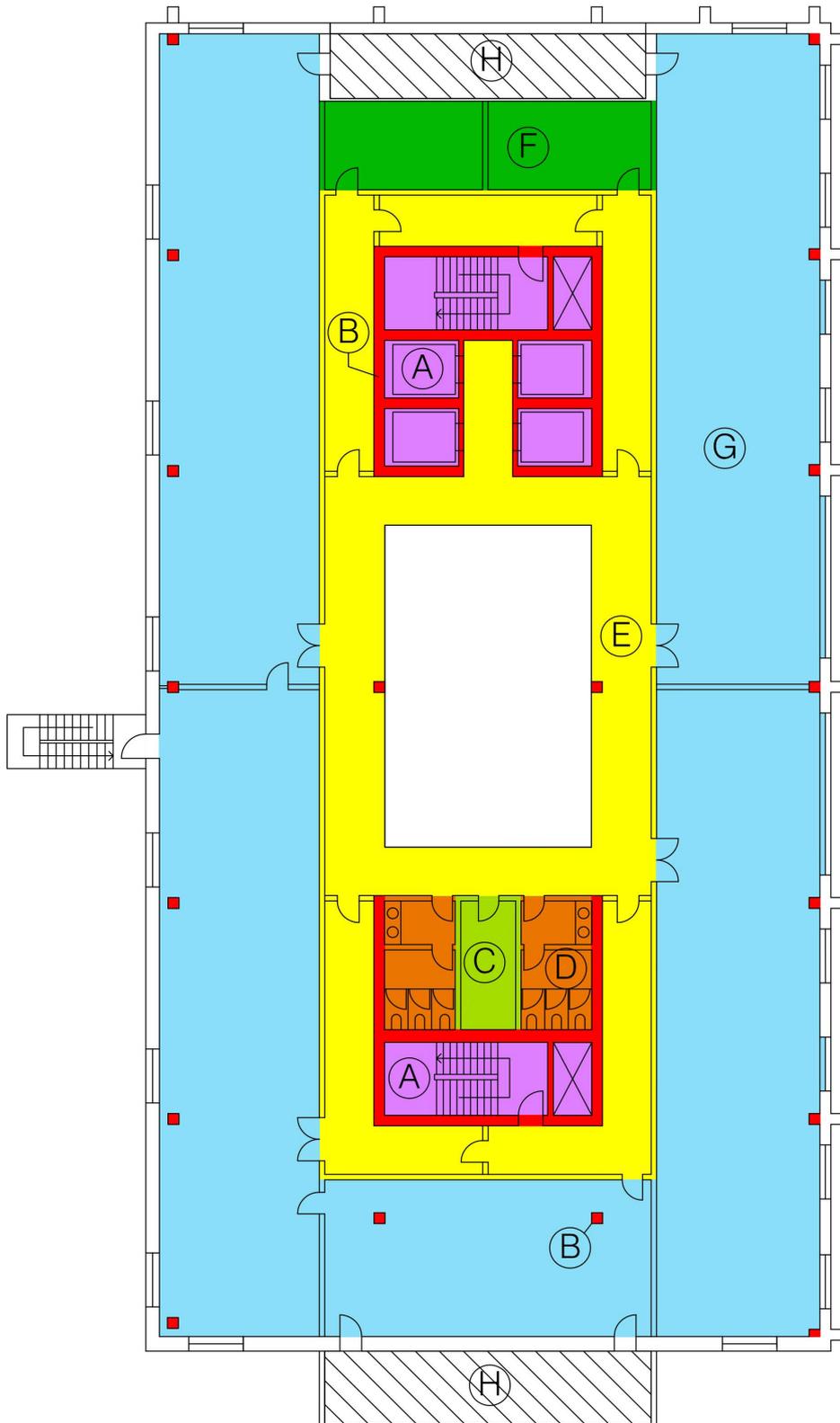


Schéma 5 : IPMS 2 – Bureaux – surfaces de composants

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

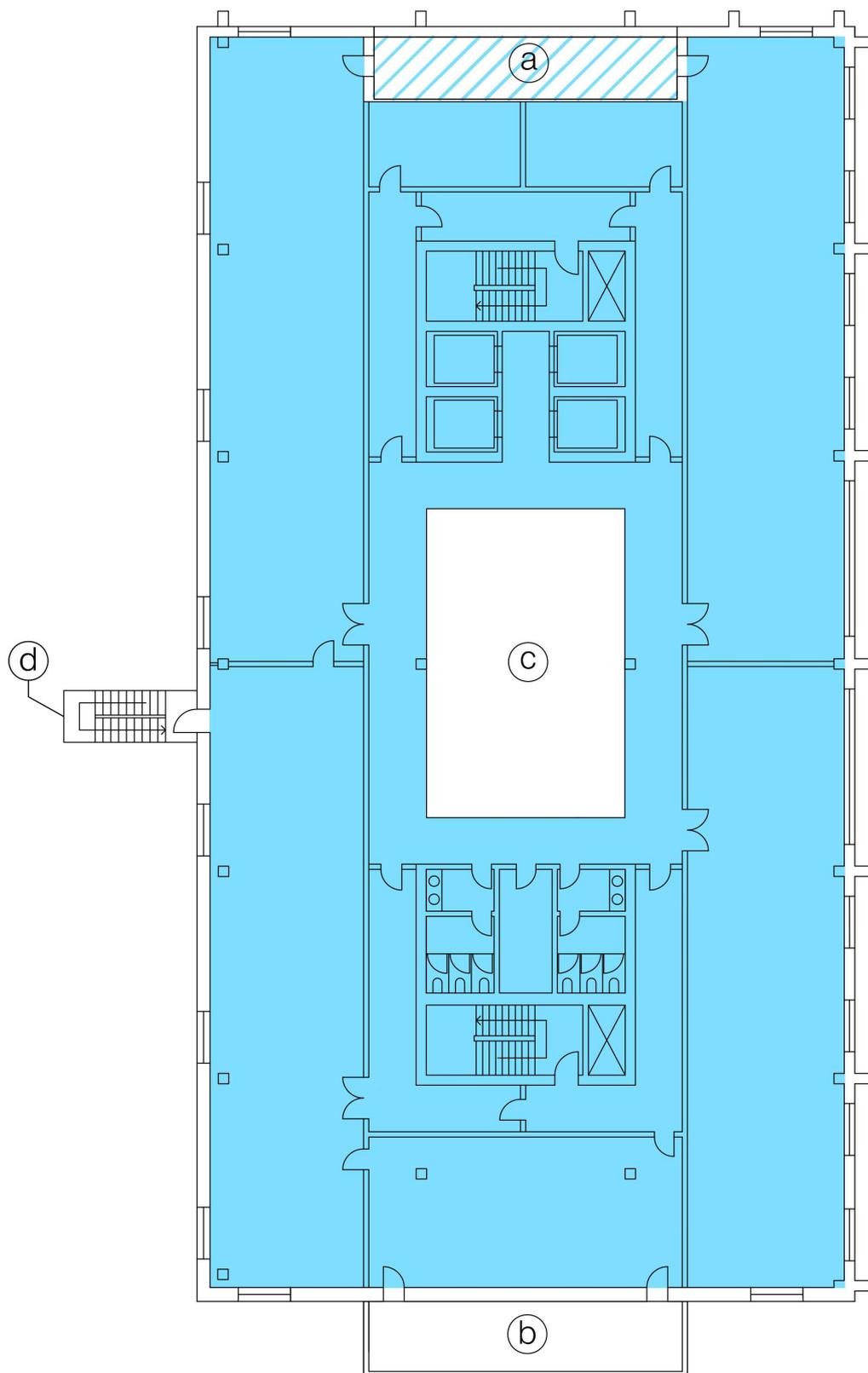


Schéma 6 : Surface interne brute de la RICS (GIA / gross internal area) Code de mesurage

Modèle de feuille de calcul pour IPMS 2 – Bureaux avec surfaces de composants

Modèle de feuille de calcul pour IPMS 2 – Bureaux

Etage	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
Surface de composant A – Traversées verticales								
Exemple – escaliers, cages d'ascenseur/montecharge et conduites	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant B – Eléments structurels								
Exemple – murs de structure, poteaux	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant C – Services techniques								
Exemple – locaux techniques, salles des moteurs d'ascenseur/monte-charge et salles de maintenance	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant D – Surfaces d'hygiène								
Exemple – installations sanitaires, armoires de produits d'entretien, douches et vestiaires	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant E – Surfaces de circulation								
Exemple – toutes surfaces de circulation horizontales	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant F - Aménagements								
Exemple – cafétérias, structures d'accueil de jour, salles de sport et salles de prière	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

Modèle de feuille de calcul pour IPMS 2 – Bureaux *suite*

Etage	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
Surface de composant G – Espace de travail								
Espace de travail	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0							
Surface de composant H – Autres surfaces								
Exemple – balcons, galeries couvertes, parking intérieur et stockage **	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0							

TOTAL IPMS 2 – Bureaux								
Surfaces agrégées de composants à utilisation non restreinte	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS 2 – Bureaux	0							

Surfaces additionnelles hors IPMS 2 – Bureaux								
Parking extérieur								0
Passerelles, patios ne faisant pas partie intégrante de la structure du bâtiment								0
Toutes autres surfaces (Exemples– cours d'entreposage, équipements de climatisation, local poubelles)								0

* Chaque limitation, le cas échéant, doit être mentionnée séparément

** Préciser séparément la mesure de chaque utilisation pour la surface de composant H

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

4.3 IPMS 3 – Bureaux

4.3.1 Utilisation

‘IPMS 3 – Bureaux sert à mesurer l’occupation des surfaces de plancher en usage exclusif. Il peut être utilisé par des personnes telles que les agents et les occupants, les gestionnaires d’actifs, les gestionnaires d’installations, les gestionnaires immobiliers, les chercheurs et les évaluateurs.

IPMS 3 – Bureaux n’est pas directement liée à IPMS 1 ou IPMS 2 – Bureaux, et ce n’est pas non plus une surface de composant au sein d’IPMS 2 – Bureaux. Dans un immeuble de bureaux, il pourrait y avoir une seule surface IPMS 3 – Bureaux pour tout le bâtiment, ou bien de nombreuses surfaces distinctes IPMS 3 – Bureaux.’

IPMS 3.3.1

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesure des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

4.3.2 Définition

‘IPMS 3 – Bureaux : la surface de plancher disponible sur base exclusive pour un occupant, à l’exclusion des installations de base et des surfaces de circulation partagées, et calculée sur une base occupant par occupant ou niveau par niveau pour chaque bâtiment.

Les installations de base sont les parties d’un bâtiment fournissant des installations partagées ou communes qui ne changent généralement pas dans le temps, y compris, par exemple, les escaliers, les escaliers roulants, les ascenseurs et machineries, les toilettes, les placards du personnel de nettoyage, les locaux techniques, les aires de refuge en cas d’incendie et les salles de maintenance.

Inclusions :

Toutes les parois internes et les poteaux dans la surface exclusive d’un occupant sont incluses dans IPMS 3 – Bureaux. La surface de plancher est mesurée à partir de la face interne principale de la paroi et, là où il y a un mur commun avec un locataire voisin, à partir de la ligne centrale de la paroi commune.

Mesurages inclus, mais indiqués séparément :

Les balcons, galeries couvertes, et terrasses en toiture à usage exclusif doivent être mesurés à partir de leur face interne et leurs surfaces indiquées séparément.

Exclusions :

Les installations de base, tels que définies ci-dessus.

Les installations de base peuvent varier d’un niveau à l’autre et seront également amenées à varier en fonction de l’occupation. Dans le cas d’un bâtiment à occupation unique il faudra considérer, à titre d’hypothèse, que le bâtiment est en occupation multiple, niveau par niveau, afin de déterminer l’étendue des installations de base. Si un niveau a deux occupants ou plus, chaque niveau doit être mesuré séparément et toutes les surfaces de circulation partagées sont également exclues.’

IPMS 3.3.2

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesure des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

4.3.3 Comparaison IPMS 3 – Bureaux et NIA

IPMS 3 – Bureaux équivaut à la mesure de la surface interne nette (NIA / net internal area) selon le *Code de mesure*.

Afin de réaliser une comparaison directe entre IPMS 3 – Bureaux et NIA, les membres doivent se référer au Schéma 7, qui montre IPMS 3 – Bureaux en occupation multiple, et au Schéma 8, qui montre la NIA en occupation multiple selon le *Code de mesure*. De même, les Schémas 9 et 10 représentent IPMS 3 – Bureaux et la NIA avec un niveau en occupation unique.

Commencez par IPMS 3 – Bureaux tel que défini et illustré sur les Schémas 7 et 9, qui comprend :

- la surface de plancher disponible pour un occupant sur base exclusive, mesurée et indiquée séparément, mais excluant les installations de base et les surfaces de circulation partagées.

La surface d’IPMS 3 – Bureaux inclut toutes les parois internes et les poteaux situés à l’intérieur de la surface exclusive d’un occupant. La surface de plancher est mesurée à partir de la face interne principale de la paroi et, là où il y a un mur commun avec un locataire voisin, à partir de la ligne centrale de la paroi commune. La surface d’IPMS 3 – Bureaux inclut également les galeries couvertes, les balcons et terrasses en toiture à usage exclusif, mesurés à partir de leur face interne, mais ces surfaces doivent aussi être indiquées séparément.

Ensuite, pour convertir vers la NIA, déduisez les surfaces suivantes de la surface totale selon IPMS 3 – Bureaux :

- en ce qui concerne la face interne principale, les surfaces dans l’encadrement des fenêtres où la face interne principale est prise au vitrage
- la surface des murs porteurs internes, des poteaux et des piliers dans la surface exclusive de l’occupant, à l’exclusion des murs non porteurs qui divisent simplement l’espace en occupation unique
- la moitié de la surface d’un mur mitoyen avec un locataire adjacent
- les surfaces avec une hauteur sous plafond inférieure à 1,5m (5ft)
- la surface des balcons, souvent dénommés comme des balcons extérieurs ouverts, indiquée avec un « b » dans les schémas 7 et 8 (immeubles à occupation multiple). Ces surfaces doivent être traitées avec prudence car les balcons extérieurs ne doivent normalement pas être inclus dans la NIA, mais il est possible qu’ils soient inclus dans certains pays
- les balcons intérieurs ou galeries indiqués avec un « a » dans les Schémas 7 et 8 ne sont pas en occupation exclusive et sont donc exclus à la fois d’IPMS et du *Code de mesure*
- la surface des balcons intérieurs ouverts ou des galeries aux niveaux à occupation unique, indiquée avec un « a » dans les Schémas 9 et 10 doit être traitée avec prudence car des interprétations différentes du *Code de mesure* peuvent avoir été adoptées au sein

des pays quant à leur inclusion dans NIA. Les membres doivent être conscients de l'interprétation adoptée dans leur pays lors des comparaisons entre IMPS et le *Code de mesurage* et doivent examiner si une déduction doit être faite pour cette surface, afin d'éviter un double comptage et dans un souci de cohérence

- la surface des terrasses en toiture. Ces surfaces doivent être traitées avec prudence car les terrasses en toiture ne doivent normalement pas être incluses dans la NIA, mais il est possible qu'elles soient incluses dans certains pays.

Pour convertir la NIA calculée selon le *Code de mesurage* pour arriver à IPMS 3 – Bureaux, les étapes sont inversées.

IPMS 3 – Bureaux est un mesurage constant et doit toujours être reporté comme tel. Le nombre et l'étendue des surfaces décrites comme étant à usage restreint peuvent varier en fonction des circonstances ou des instructions et doivent toujours être déterminées séparément en utilisant IPMS 3 – Surface totale des bureaux.

Tableau comparatif : IPMS 3 – Bureaux et NIA (COMP)

Schéma/réf.	Élément	IPMS 3 – Bureaux :	NIA [COMP]	Commentaires
7, 8, 9 et 10	Tous poteaux et parois internes	Inclus	Exclus excepté pour les partitions légères non porteuses, qui doivent être incluses.	NIA [COMP] exclut également les surfaces dont la dimension entre les faces opposées est inférieure à 0,25 m.
7 et 8	Un mur mitoyen avec un occupant adjacent	La surface de plancher est mesurée à partir de la ligne centrale de la paroi commune, afin que la surface inclue la moitié de la largeur du mur mitoyen.	Cette surface exclut la moitié de la largeur du mur mitoyen.	Selon NIA [COMP], les mesures sont prises à la surface du mur mitoyen lorsqu'un occupant y est adjacent.
Non affiché	Passerelles ou passages couverts entre des immeubles séparés en occupation exclusive	Inclus	Normalement exclus si utilisé uniquement comme accès.	Pour NIA [COMP], ces surfaces, ou parties de surfaces, seront incluses si elles ont une autre utilité que l'accès pur et simple.
4, 7, 8, 9 et 10	Surface occupée par l'encadrement des fenêtres lorsqu'elle est mesurée et évaluée comme la face interne principale	Inclus	Exclus	
Non affiché	Surface avec hauteur sous plafond inférieure à 1,5 m	Inclus mais peut être déclaré séparément comme surface à usage restreint.	Exclus	Bien qu'exclus selon NIA [COMP] certains pays peuvent adopter une interprétation différente.
5	Installations de base et surfaces de circulation partagées.	Exclus	Exclus	
7, 8, 9 et 10, élément a dans chaque schéma	Galerias couvertes, parfois dénommées comme balcons intérieurs, à usage exclusif	Inclus, mais déclaré séparément	Inclus / exclus Des interprétations diverses du <i>Code de mesurage</i> [COMP] peuvent s'appliquer.	Déclaré séparément pour IPMS 3 – Bureaux. Les membres doivent être conscients que différentes interprétations peuvent être adoptées en ce qui concerne l'inclusion des balcons intérieurs selon COMP, qui ne donne pas d'informations concernant cet aspect selon NIA. Les membres doivent vérifier quelle est la pratique au niveau national.

7, 8, 9 et 10, élément b dans chaque schéma	Balcon extérieur ouvert à usage exclusif	Inclus, mais déclaré séparément	Exclus	Déclaré séparément pour IPMS 3 – Bureaux. Bien que normalement exclus de la NIA [COMP], ils peuvent être inclus dans certains pays.
Non affiché	Terrasses en toiture accessibles	Inclus, mais déclaré séparément	Normalement exclus	Bien que normalement exclus de la NIA [COMP], ils peuvent être inclus dans certains pays.
7, 8, 9 et 10 surfaces centrales non colorées	Puits de lumière / Surface vide du niveau supérieur d'un atrium	Exclus	Exclus	
7, 8, 9 et 10 indiqués sur le flanc extérieur du mur sur les deux schémas	Escaliers extérieurs ouverts ne faisant pas partie intégrante de la structure par ex. un escalier de secours à armature ouverte	Exclus	Exclus	
Non affiché	Passerelles, patios au rez-de-chaussée ne faisant pas partie intégrante de la structure du bâtiment	Exclus	Exclus	Peut être déclaré séparément pour IPMS 3 – Bureaux et NIA.
Non affiché	Parking extérieur, cours d'entreposage, emprise des équipements de climatisation / ventilation et de stockage poubelles	Exclus	Exclus	Peut être déclaré séparément pour IPMS 3 – Bureaux et NIA.
Non affiché	Autres surfaces situées au rez-de-chaussée qui ne sont pas complètement fermées	Exclus	Exclus	Ces surfaces ne sont pas à mesurer pour IPMS 3 – Bureaux mais peuvent être indiquées séparément.

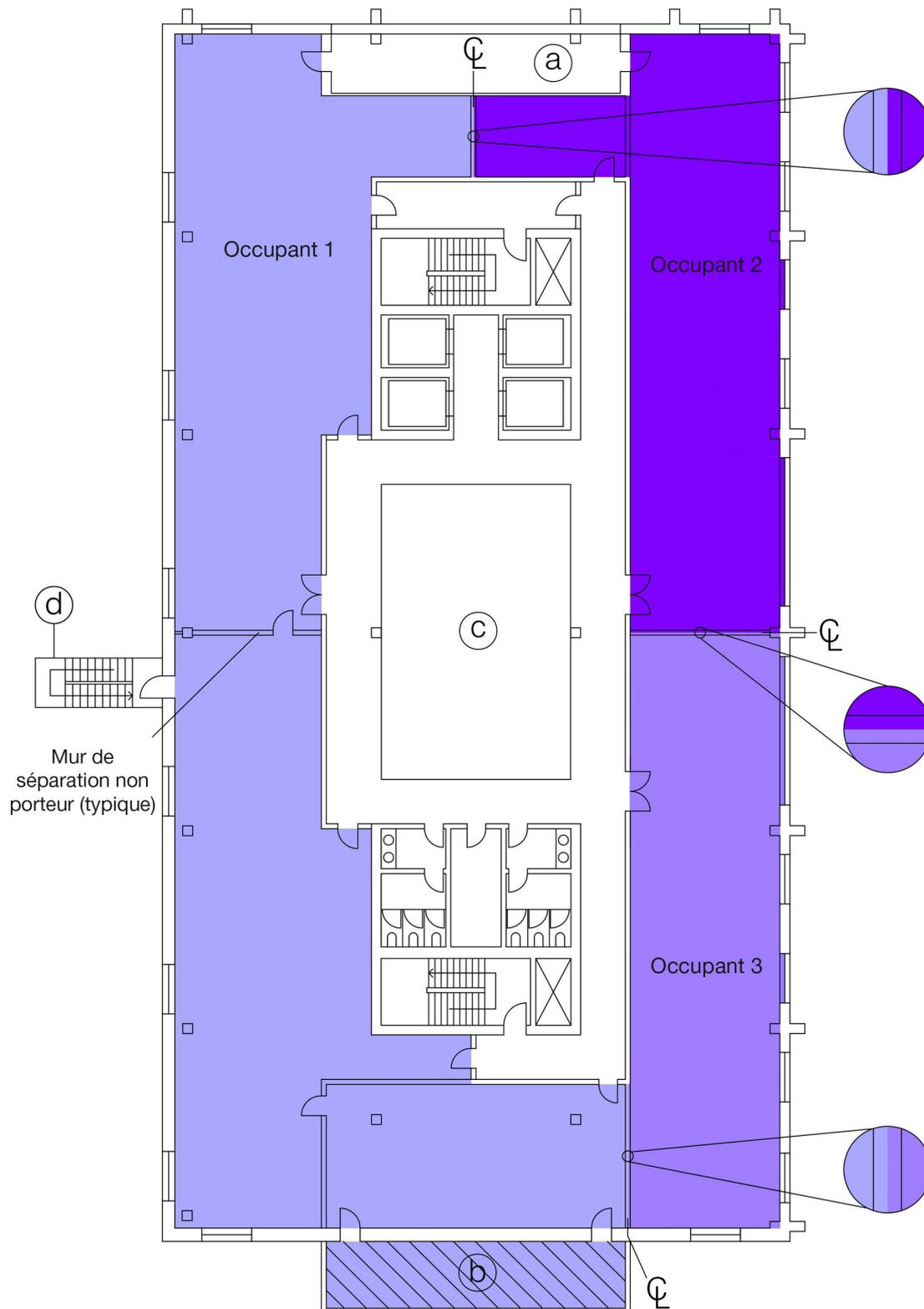


Schéma 7 : IPMS 3 – Bureaux – niveau supérieur, occupation multiple

Les surfaces hachurées doivent être indiquées séparément.

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

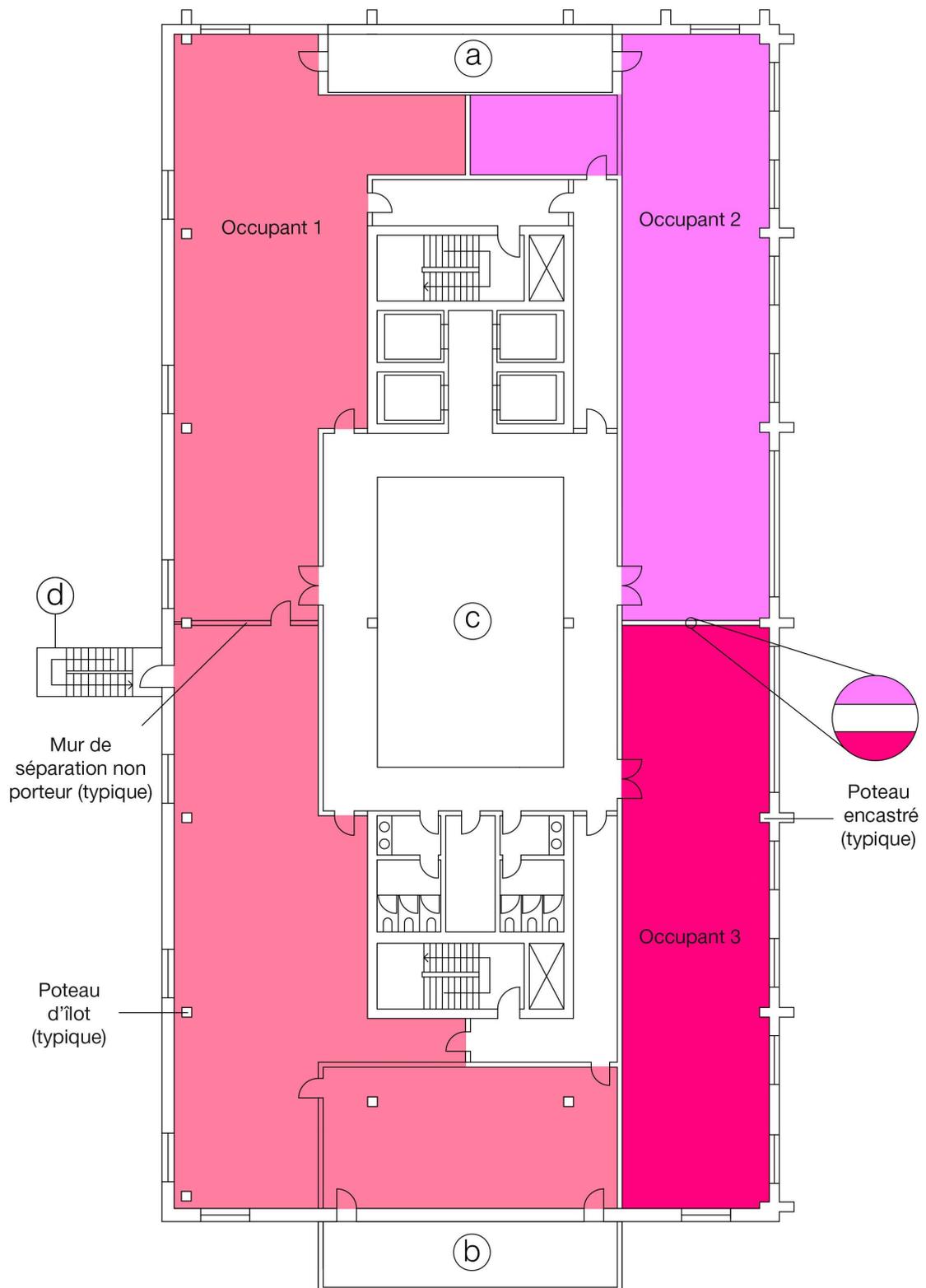


Schéma 8 : Surface interne nette de la RICS (NIA / net internal area) Code de mesurage niveau supérieur, occupation multiple

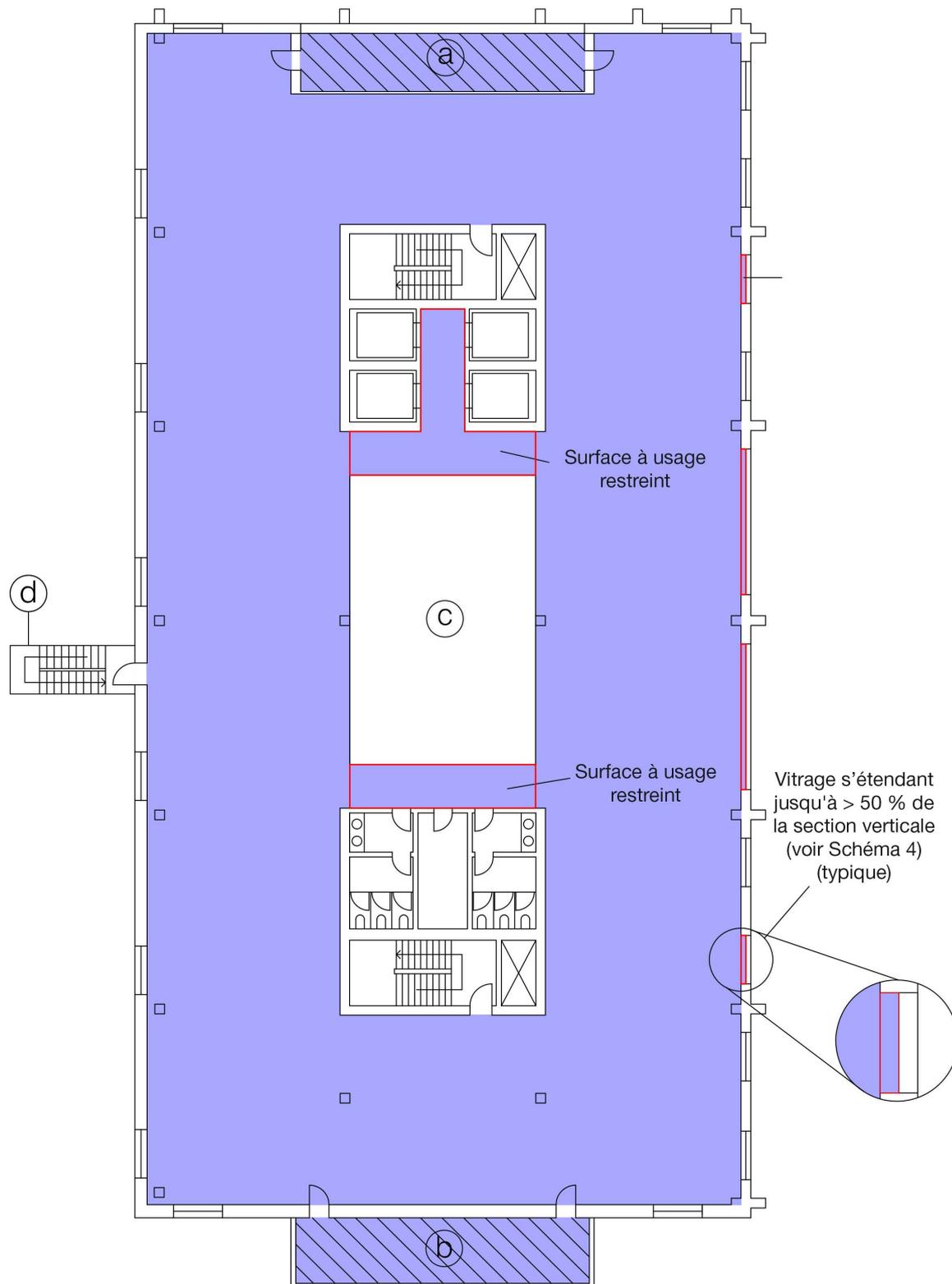


Schéma 9 : IPMS 3 – Bureaux – niveau supérieur, occupation unique

Les surfaces hachurées doivent être indiquées séparément.

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

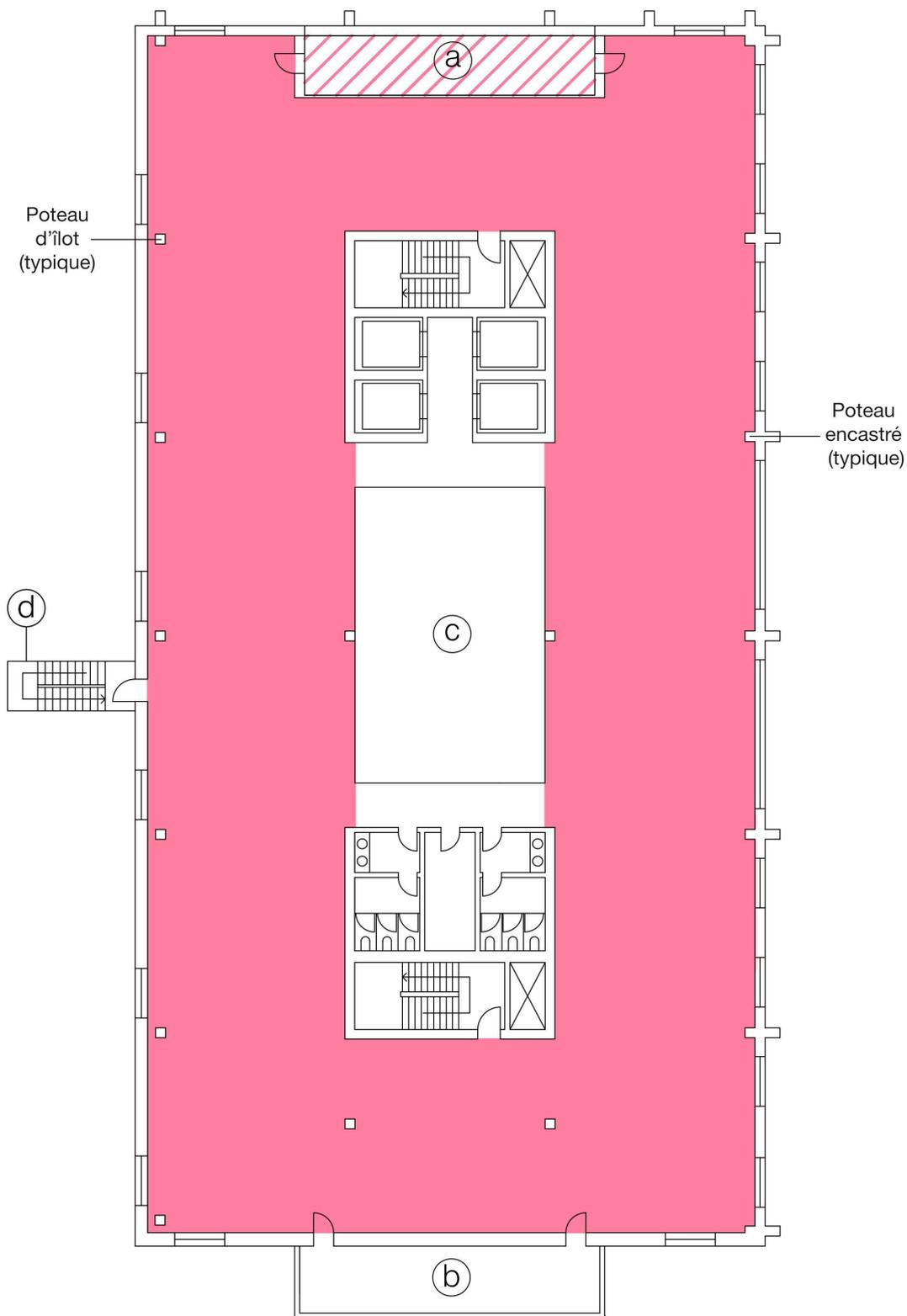


Schéma 10 : Surface interne nette de la RICS (NIA / net internal area) Code de mesurage

4.3.4 Comparaison des mesures NIA avec IPMS 3 – Bureaux

Les membres peuvent souhaiter comparer les mesures existantes de la surface interne nette (NIA / net internal area) selon le *Code de mesure* avec celles d'IPMS 3 – Bureaux. Il est aussi probable que les membres souhaiteront convertir les mesures NIA aux mesures IPMS 3 – Bureaux pour effectuer un double rapport ou pour analyser les transactions du marché sur une base comparable.

Afin de réaliser une comparaison directe entre la NIA selon le *Code de mesure* et IPMS 3 – Bureaux, les membres doivent se référer aux Schémas 11 et 12. Le Schéma 11 montre la NIA pour un niveau à occupation unique au sein d'un immeuble. Le Schéma 12 montre la même occupation mesurée selon IPMS 3 – Bureaux.

Le Schéma 11, qui montre la NIA, illustre :

- les mesures prises au vitrage, indiqué sur le plan comme un vitrage de pleine hauteur
- les mesures prises à la face interne des murs d'enceinte pour le reste des mesures
- les îlots et poteaux engagés sont exclus, ainsi que « l'espace inutilisable »
- les installations de base de l'immeuble sont exclues
- les installations de cuisine et une armoire sont incluses car elles font partie de l'occupation unique.

Le Schéma 12 montre la même occupation mesurée selon IPMS 3 – Bureaux.

Les mesures pour les vitrages de pleine hauteur sont prises au vitrage, celui-ci étant la face principale interne comme pour les mesures NIA.

Les autres surfaces incluses dans IPMS 3 – Bureaux par rapport à la NIA selon le *Code de mesure* sont :

- l'encadrement du vitrage lorsque les sections verticales de ces surfaces vitrées sont inférieures à 50 % de la section verticale
- les poteaux et tout « espace inutilisable » associé
- les surfaces d'accueil en retrait.

IPMS 3 – Bureaux est un mesurage constant et doit toujours être reporté comme tel. Le nombre et l'étendue des surfaces décrites comme étant à usage restreint peuvent varier en fonction des circonstances ou des instructions et doivent toujours être déterminées séparément en utilisant IPMS 3 – Surface totale des bureaux.

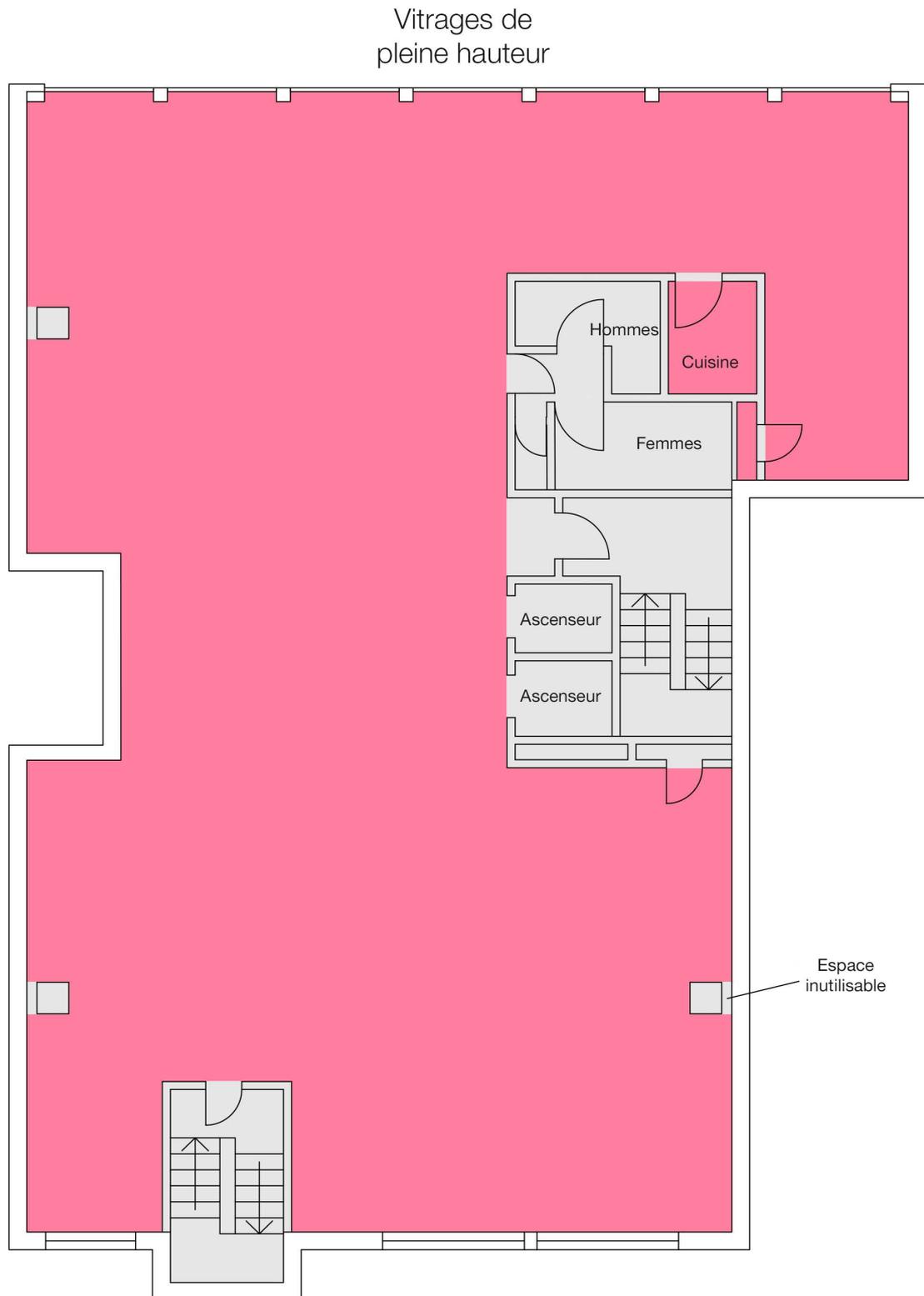


Schéma 11 : RICS NIA Code de mesurage – niveau supérieur, occupation unique

Vitrages de pleine hauteur s'étendant jusqu'à > 50 %
de la section verticale (voir Schéma 4)

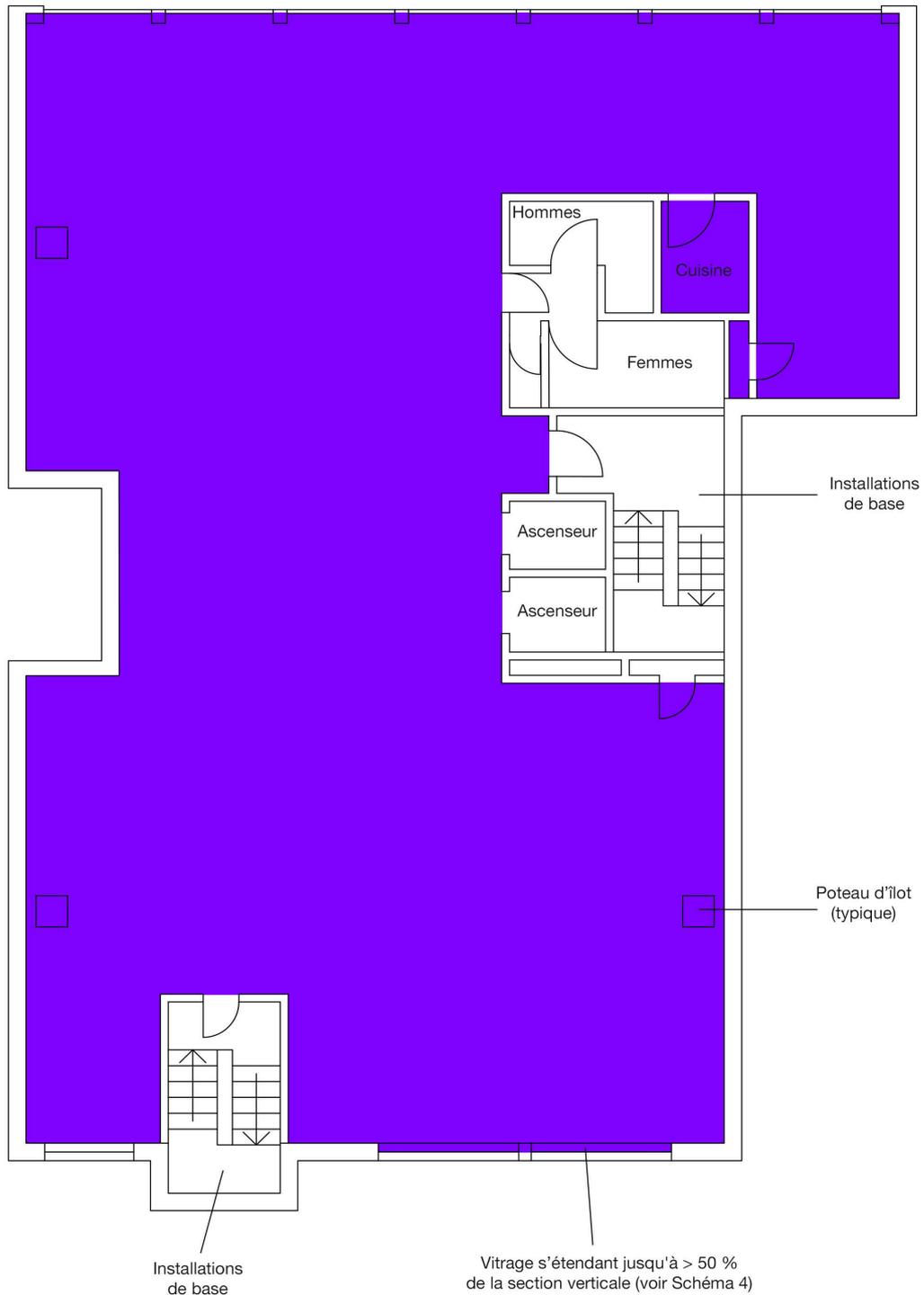


Schéma 12 : IPMS 3 – Bureaux – niveau supérieur, occupation unique

4.3.5 Comparaison des mesures NIA avec IPMS 3 – Bureaux dans les bâtiments historiques convertis en bureaux

Les exemples précédents ont mis l'accent sur les immeubles de bureaux modernes. Cependant, dans certains pays, les bâtiments historiques convertis en bureaux représentent une partie importante des surfaces de bureaux.

Pendant un certain temps, les membres souhaiteront peut-être comparer les mesures existantes de surface nette interne (NIA / net internal area) selon le *Code de mesurage* avec celles d'IPMS 3 – Bureaux dans ces bâtiments plus anciens, qui présentent une plus grande proportion de murs porteurs internes en raison de la nature de la construction originale. Il est également probable que les membres souhaitent convertir les mesures NIA selon le *Code de mesurage* vers des mesures IPMS 3 – Bureaux pour un rapport double ou pour analyser les transactions du marché sur une base comparable.

Afin de réaliser une comparaison directe entre la NIA selon le *Code de mesurage* et IPMS 3 – Bureaux, les membres doivent se référer aux Schémas 13 et 14.

Le Schéma 13 montre la NIA pour un niveau à occupation unique au sein d'un immeuble et illustre :

- les mesures prises à la face interne des murs d'enceinte, les murs porteurs étant exclus
- les installations de base de l'immeuble sont exclues, c.-à-d. les surfaces de toilettes, les couloirs et les escaliers
- la surface occupée par des murs non porteurs subdivisant l'espace est incluse.

Le Schéma 14 montre la même occupation qui est représentée sur le Schéma 13, mais mesurée selon IPMS 3 – Bureaux.

En ce qui concerne les fenêtres dans les deux bureaux (deux dans chaque bureau), dans la partie supérieure du Schéma 14, la surface de vitrage de chacune des sections verticales est inférieure à 50 % de la section verticale, de sorte que les mesures sont effectuées à la jonction mur-plancher, s'agissant de la face interne principale, en ignorant les plinthes, les goulottes de câblage, les unités de chauffage et de refroidissement et les réseaux.

Les inclusions supplémentaires dans IPMS 3 – Bureaux par rapport à la NIA selon le *Code de mesurage* sont :

- les surfaces occupées par l'encadrement du vitrage des baies vitrées dans les deux bureaux au bas du Schéma 14, considérées comme des surfaces à usage restreint, étant donné que les surfaces vitrées dans chacune de ces sections verticales sont supérieures à 50 % de la section verticale
- la surface à usage restreint sur le côté droit du couloir, bien que cette surface sera indiquée séparément

- le bureau au centre du niveau qui est sans lumière naturelle sera également inclus, comme selon les mesures NIA, mais sera déclaré séparément en tant que surface à usage restreint
- tous les murs porteurs internes, bien que ceux-ci puissent être déclarés séparément en tant que surface à usage restreint lors des comparaisons avec la NIA selon le *Code de mesurage*.

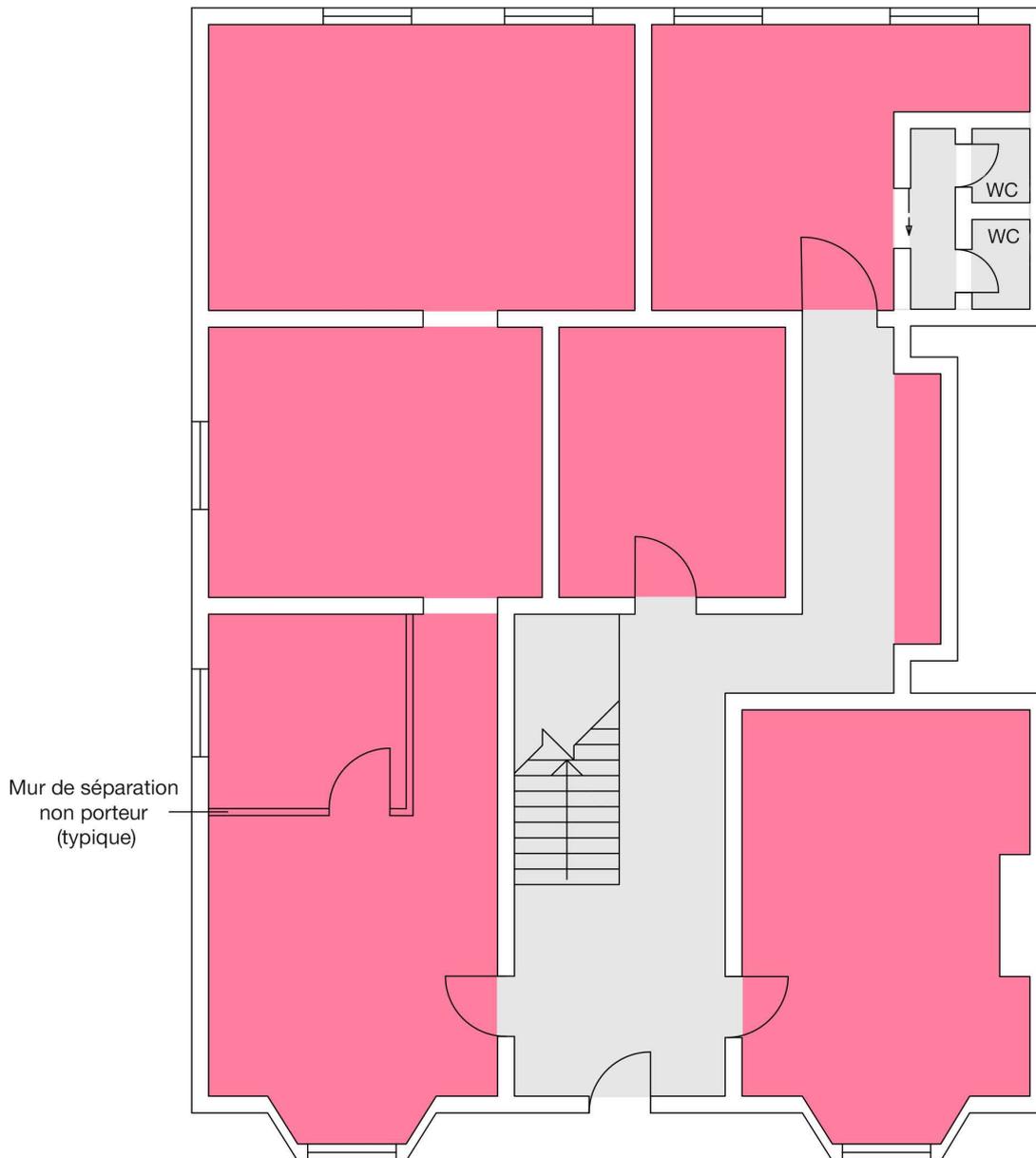


Schéma 13 : NIA Code de mesurage – bâtiment historique

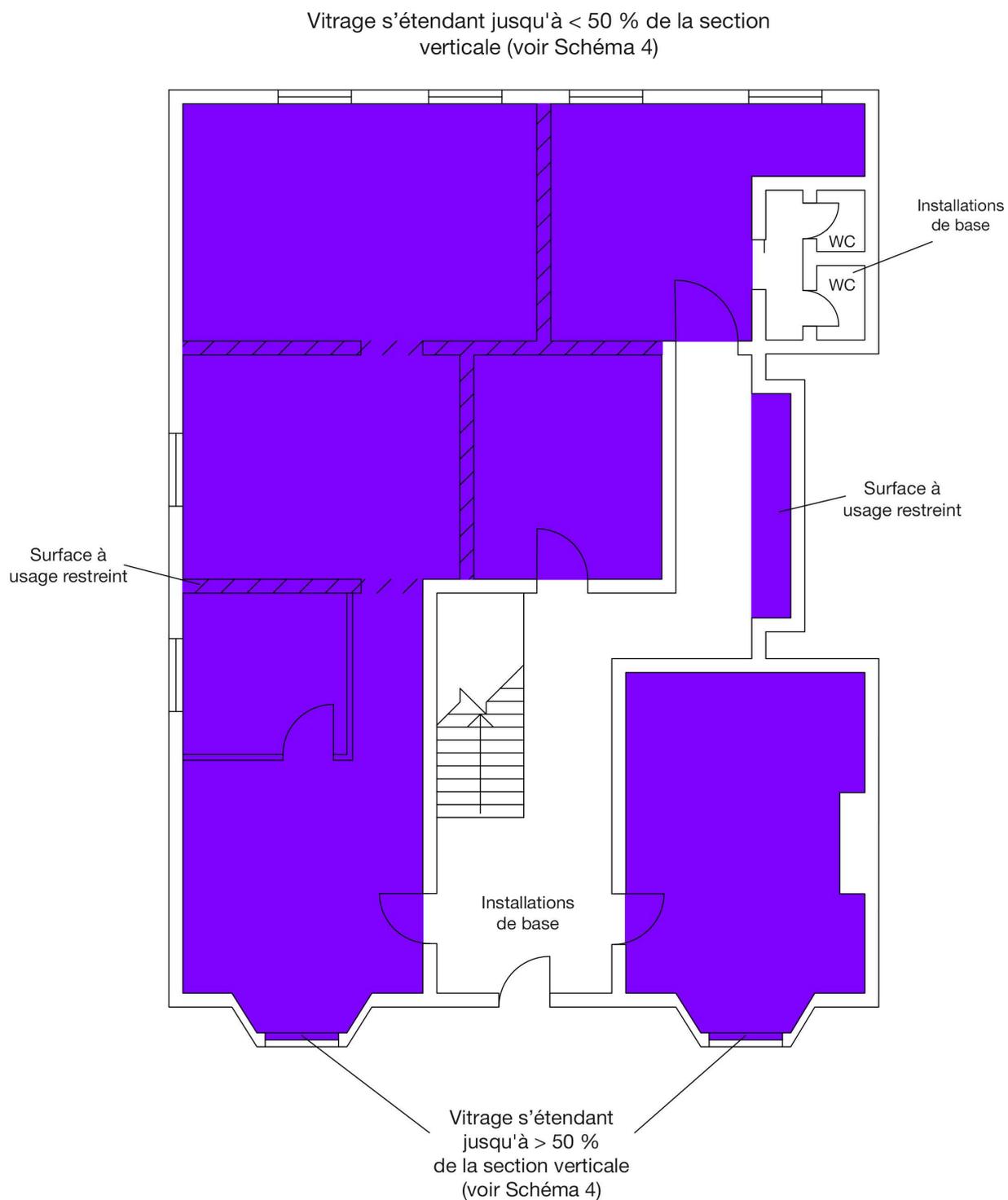


Schéma 14 : IPMS 3 – Bureaux – bâtiment historique

4.4 Parking pour véhicules et surfaces auxiliaires au sein des limites d'un site de bureaux

Afin d'utiliser les normes ci-dessous à des fins de comparaison, que ce soit ou non sur base transfrontalière, d'autres installations du site devront être prises en compte. La plus courante sera sans doute le parking pour véhicules.

La surface occupée par le parking pour voitures doit être mesurée et le nombre et le type de places de cette surface doivent être enregistrés. Les différents types de places, ainsi que leurs tailles et leurs dispositions, seront largement déterminés par les exigences des occupants, qui peuvent différer par rapport à d'autres occupants potentiels.

En plus du nombre de places, le fournisseur de services et l'utilisateur doivent s'accorder sur les informations supplémentaires qui sont nécessaires, qui peuvent inclure la surface totale occupée par les places de stationnement des véhicules et la surface totale occupée par le parking pour véhicules et la circulation, en particulier pour les sites de forme irrégulière.

Les occupants peuvent avoir un poste de sécurité ou d'autres bâtiments sur le site. Ceux-ci doivent être mesurés conformément aux principes énoncés dans ce point 4 et, si le mesurage est effectué selon IPMS 2 – Bureaux, être enregistrés dans la section « auxiliaires » sur une feuille de calcul telle que décrite au point 4.2 et dans *IPMS : immeubles de bureaux*.

5 Usage

Le tableau suivant, qui n'est pas exhaustif, résume les usages pour chacune des surfaces IPMS de cette déclaration professionnelle.

Définition	Application	Référence
IPMS 1 [anciennement GEA]	Urbanisme – base de mesurage pour les demandes de permis d'urbanisme et les demandes et obtentions de permis de construire, la couverture du site, etc. [conjointement avec IPMS 3 – Bureaux].	Point 4.1
IPMS 2 – Bureaux [anciennement GIA]	Chiffrage – une méthode de mesurage pour une base de calcul des coûts de construction et des coûts de remise en état.	Point 4.2
IPMS 3 – Bureaux [anciennement NIA]	Agence et évaluation – une base de mesure pour l'évaluation, l'analyse du marché et la commercialisation des bureaux et l'estimation des loyers et des biens. Taxation – une base de mesurage aux fins de taxation nationale, le cas échéant. Gestion immobilière et gestion des installations – une base de mesure pour le calcul des charges d'exploitation dans les immeubles à usage mixte, sur base des surfaces de composants selon IPMS 2 – Bureaux, et pour la répartition des obligations des occupants.	Point 4.3 Points 4.2 et 4.3

Annexe A : Tolérance

Précision des levés

Echelle des levés	Précision [X,Y]	Précision finale de l'évaluation*	Taille minimale de l'élément pour une représentation à l'échelle sans généralisation	Exemple de levé	Usage typique
1:20	+/- 5mm	0,5 %	10mm	Réalisation de levés de génie civil et mesures de grande précision pour les levés de bâtiments, enregistrement du patrimoine	Ingénierie de haute précision, acier de construction et rénovations complexes, biens immobiliers et commerciaux de grande valeur
1:50	+/- 10mm	1 %	20mm	Réalisation de levés de génie civil et mesures de grande précision pour les levés de bâtiments, relevés topographiques de grande précision, enregistrement des surfaces	Levés de bâtiments, rénovation et aménagement de l'espace, démolition et ingénierie structurelle, enregistrement des surfaces commerciales
1:100	+/- 25mm	2 %	50mm	Levés de bâtiments et mesurage, implantation de faible précision, levés de surface nette, évaluations	Plans d'ensemble pour l'aménagement de l'espace, agence immobilière, évaluation résidentielle, développement commercial de faible précision et évaluation
1:200	+/- 50mm	4 %	100mm	Levés de bâtiments et mesurage de faible précision	Urbanisme, empreinte de bâtiment ou conception détaillée

Notes :

Le tableau ci-dessus est dérivé de la note d'orientation de la RICS intitulée *Recherches mesurées par la RICS* (3ème édition, Novembre 2014), section 2.3 Tableau sur la marge de précision de la recherche.

* Cette colonne est directement liée à la « précision de l'évaluation » définitive, qui est habituellement exprimée comme un écart en « % » de la valeur de marché convenue. Bien entendu, la valeur d'évaluation définitive est un amalgame de plusieurs variables souvent complexes, la « surface » étant une de ces variables. Cela dit, il est important que cette variable de « surface » soit d'une précision suffisante pour permettre à la « valeur d'évaluation » définitive d'être calculée. Par exemple, pour obtenir une « valeur d'évaluation » définitive de +/- 1 %, la « surface » pertinente doit être dérivée d'un levé à l'échelle 1:50 ou plus.

Les précisions de levé indiquées sont des normes du secteur. Il est recommandé aux géomètres-experts et aux prestataires de services d'utiliser des spécifications pour les levés à une échelle convenue afin d'établir une précision acceptable. Une forme simplifiée de « spécifications rapides des levés » (quick specification for measured surveys) est disponible à l'Annexe B de *Recherches mesurées par la RICS* (3ème édition, novembre 2014).

Annexe B : Informations complémentaires

Pour le Code de conduite de la RICS, voir www.rics.org/uk/regulation1/rules-of-conduct1

Pour un glossaire des termes utilisés, voir le point 1 d'*IPMS : immeubles de bureaux*, reproduit dans ce document.

IPMS : immeubles de bureaux peut également être téléchargé sur www.ipmsc.org

D'autres conseils spécialisés concernant les aspects techniques du mesurage sont disponibles pour les membres de la RICS, par exemple :

- *Recherches mesurées par la RICS* (3ème édition, 2014), une note d'orientation de la RICS qui fait partie d'une série de spécifications et de lignes directrices pour aider ceux qui sont liés aux requêtes, aux achats et à la production de levés et de matériel de cartographie
- *NRM 1: Order of cost estimating and cost planning for capital building works* (2ème édition), avril 2012; *NRM 2: Detailed Measurement for Building Works* (1ère édition), avril 2012; et *NRM 3: Order of cost estimating and cost planning for building maintenance works* (1ère édition), février 2014, RICS QS et le Construction Professional Group, offrent des conseils concernant le mesurage détaillé lors des travaux de constructions en vue de définir les prix des appels d'offre.

Partie 2 – IPMS : immeubles de bureaux

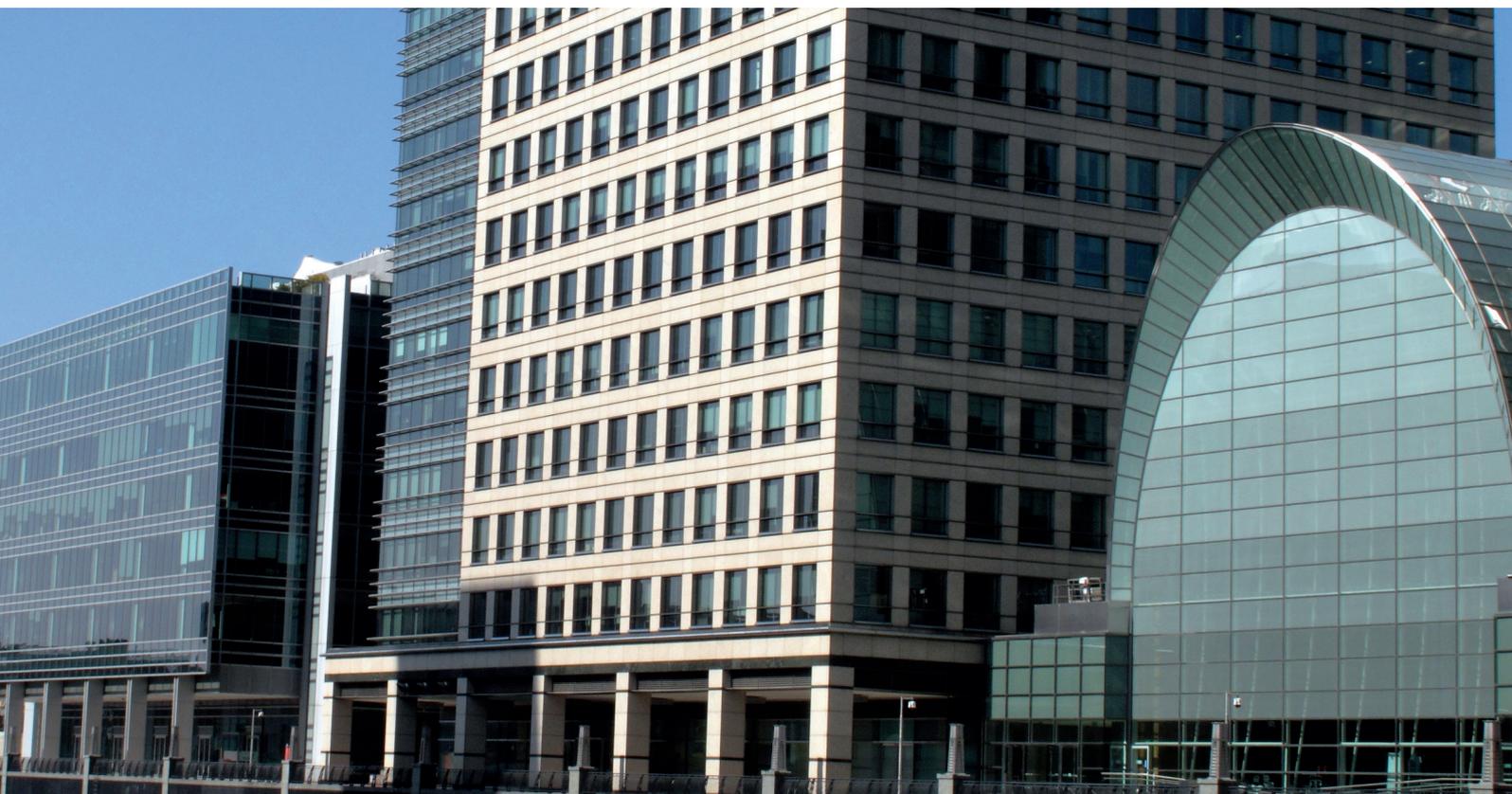
Les normes internationales sont élaborées et mises en œuvre collectivement par les institutions professionnelles : elles ne sont pas la propriété d'une seule entité. Reconnues sur les marchés internationaux, ces normes sont obligatoires pour les membres de la RICS. Ce document reproduit, avec la permission de l'IPMSC, le document *IPMS : immeubles de bureaux* dans son intégralité.

IPMS : *immeubles de bureaux* est reproduit avec la permission de la Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC).

Copyright © 2015 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés.

Normes internationales de mesurage des biens immobiliers : immeubles de bureaux

Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens
immobiliers





www.ipmsc.org

Normes internationales de mesurage des biens immobiliers : immeubles de bureaux

Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers

Novembre 2014

Document publié par la Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC).

Les auteurs ou l'IPMSC ne sauraient assumer une quelconque responsabilité en cas de perte ou de dommage subi par une personne agissant ou s'abstenant d'agir à la suite de la publication du contenu du présent document.

ISBN : 978-1-78321-062-6

Tous droits réservés © Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Le présent document peut faire l'objet de copies à la stricte condition que lesdites copies reconnaissent la propriété du droit d'auteur de l'IPMSC, fassent mention de l'adresse web de l'IPMSC dans son intégralité (www.ipmsc.org) et n'ajoutent ni ne modifient le nom ou le contenu du document de quelque manière que ce soit.

Le présent document ne saurait être traduit, en tout ou en partie, et diffusé auprès d'un média quelconque, par voie électronique, mécanique ou par tout autre moyen connu à l'heure actuelle ou inventé ultérieurement, notamment par photocopie ou enregistrement, ou dans tout système de stockage et de recherche d'information, sans l'autorisation écrite de l'IPMSC. Toutes les questions liées à la publication et au droit d'auteur doivent être transmises à l'adresse contact@ipmsc.org.

Table des matières

Bienvenue dans le projet normes IPMS : immeubles de bureaux	1
Introduction	2
Comité de fixation des normes IPMS	4

Partie 1	Objectif et portée des normes	
1.1.	Définitions.....	5
1.2.	Objectif des normes	6
1.3.	Utilisation des normes	6
Partie 2	Principes de mesurage	
2.1.	Principes généraux de mesurage et de calcul.....	7
2.2.	Pratique exemplaire en matière de mesurage.....	7
2.2.1.	Général	7
2.2.2.	Unité de mesurage	7
2.2.3.	Tolérance	8
2.2.4.	Communication des données de mesurage.....	8
2.3.	Surfaces à usage restreint	8
2.4.	Ajustement de l'interface.....	9
Partie 3	Normes IPMS	
3.1.	IPMS 1.....	10
3.1.1.	Usage	10
3.1.2.	Définition.....	10
3.2.	IPMS 2 – Bureaux.....	13
3.2.1.	Usage	13
3.2.2.	Définition.....	13
3.2.3.	Face interne principale de la paroi	13
3.3.	IPMS 3 – Bureaux.....	20
3.3.1.	Usage	20
3.3.2.	Définition.....	20

Bienvenue dans le projet normes IPMS : immeubles de bureaux

Au nom des membres de la Coalition sur les normes IPMS, actuellement au nombre de 56, nous aimerions vous présenter le projet « IPMS : immeubles de bureaux », le premier dans son genre. Pour la première fois, de nombreux organismes du monde entier ont convergé en vue de créer une norme internationale commune pour le mesurage des biens immobiliers. Nous avons reconnu que la pratique antérieure consistant à utiliser des règles de mesurage divergentes était inacceptable. Notre profession et les utilisateurs méritent mieux.

C'est pourquoi nous nous sommes réunis pour appuyer un processus visant la création d'une norme commune. Le processus a débuté par une réunion à la Banque mondiale en mai 2013, où chacun d'entre nous a signé une déclaration confirmant qu'il était « résolu à promouvoir la mise en œuvre de ces normes afin d'encourager les marchés internationaux à accepter et adopter les normes IPMS comme principale méthode de mesurage des biens immobiliers. »

À la suite de cette réunion, nous avons formé un Comité indépendant, le Comité de fixation des normes IPMS (Standards Setting Committee ou SSC). Le SSC est composé d'experts techniques issus de 11 pays différents qui, ensemble, apportent une expertise couvrant 47 pays différents. Les membres du SSC ont travaillé de manière virtuelle et se sont réunis à trois reprises : à Bruxelles, à Dubai et à Orlando.

Le don généreux versé par le Comité de liaison des géomètres européens (CLGE), dans le cadre de l'initiative euREAL, a constitué le fondement de leur travail exhaustif, ambitieux et efficace. Mener à bien une tâche de cette envergure prend normalement de nombreuses années. Le SSC a produit l'intégralité du projet de consultation sur la norme IPMS applicables aux bureaux moins d'un an plus tard, en janvier 2014. Après la fin de la période de consultation de l'exposé-sondage en septembre 2014, la version définitive du projet « norme IPMS : immeubles de bureaux » a été lancée en novembre 2014.

La Coalition reconnaît que la fixation des normes est un processus dynamique et constant. A ce titre, elle prêtera une oreille attentive aux marchés afin de recueillir les renseignements nécessaires pour assurer une croissance et

une amélioration permanentes. En sus de l'élaboration d'autres normes IPMS pour les autres catégories de bâtiments (résidentiels, industriels et commerciaux), le SSC surveillera les notes d'orientation relatives aux normes IPMS afin de veiller à ce qu'elles soient conformes aux principes et visées desdites normes. Toutes les approches locales, régionales ou mondiales seront suffisamment documentées pour garantir la coordination, l'expansion et l'homogénéité de l'orientation de la norme IPMS lorsque cela est nécessaire.

Alors que nous préparons les documents de consultation préalable et la norme dans sa version définitive, nous souhaitons rendre hommage aux travaux sur les schémas explicatifs réalisés par les professeurs Marc Grief et Johannes Helm de l'Université de sciences appliquées de Mayence, ainsi que par Robert Ash et Tom Pugh de Plowman Craven Limited.

En tant que Coalition, nous amorçons également les travaux essentiels de mise en œuvre. Nous dialoguons avec les gouvernements afin d'inciter ces derniers à adopter les normes IPMS et, à ce titre, présentons nos félicitations à Dubaï, qui est le premier gouvernement à l'avoir fait. Nous discutons également avec les nombreuses autres parties prenantes des principaux marchés. Sur le site www.ipmsc.org, nous avons publié la liste des partenaires et entreprises déterminés à appliquer la norme IPMS.

Au nom de la Coalition, du SSC et des nombreux participants qui ont pris part à la consultation, nous sommes fiers de présenter les normes IPMS pour les immeubles de bureaux.

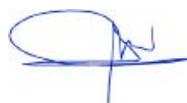
Pour obtenir de plus amples renseignements sur la norme IPMS, rendez-vous sur www.ipmsc.org.



Kenneth M. Creighton,
Mandataire de la RICS
et président du conseil
d'administration de la Coalition
sur les normes IPMS



Lisa M. Prats,
Mandataire à BOMA International
et vice-présidente du conseil
d'administration de la Coalition sur
les normes IPMS



Jean-Yves Pirlot,
Mandataire au CLGE et secrétaire
général du conseil d'administration
de la Coalition sur les normes
IPMS

Introduction

La **Coalition** sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (**IPMSC**) a été formée le 30 mai 2013 à l'issue d'une réunion à la Banque mondiale, à Washington (DC). Constituée au moment de la publication des 56 organismes énumérés ci-dessous, la **Coalition** a pour but d'assurer l'harmonisation des normes nationales de mesurage des biens immobiliers à travers la création et l'adoption de normes internationales communs en matière de mesurage des **bâtiments**.

Ce document sur le mesurage des **immeubles** de bureaux est la première publication résultant des travaux du Comité de fixation des normes (SSC) de la **Coalition**. Les membres de la **Coalition** au moment de la publication sont les suivants :

American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMRA)

Appraisal Institute (AI)

Asia Pacific Real Estate Association (APREA)

Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (ANREV)

Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

Asociación Española Geómetras Expertos (AEGEX)

Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)

ASTM International

Australian Property Institute (API)

British Property Federation (BPF)

Building Owners and Managers Association of Canada (BOMACanada)

Building Owners and Managers Association of China (BOMACHina)

Building Owners and Managers Association International (BOMA International)

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA)

Commonwealth Association of Surveying and Land Economy (CASLE)

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)

CoreNet Global

Comité de liaison des géomètres européens (CLGE)

Counselors of Real Estate (CRE)

Cyprus Architects Association (CAA)

Cyprus Association of Civil Engineers (CYACE)

Conseil européen des professions immobilières (CEPI)

Federation of Associations of Building Contractors Cyprus (OSEOK)

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (GIF)

Ghana Institution of Surveyors (GhIS)

Hungarian Real Estate Developers Association (IFK)

HypZert GmbH

INREV

Institute of Real Estate Management (IREM)

International Association of Assessing Officers (IAAO)

International Consortium of Real Estate Associations (ICREA)

International Facility Management Association (IFMA)

Fédération internationale des géomètres (FIG)

Fonds monétaire international (FMI)

Fédération internationale des professions immobilières (FIABCI)

Union internationale de la propriété immobilière (UIPI)

Association internationale des locataires (IUT)

Italian Real Estate Industry Association (ASSOIMMOBILIARE)

Japan Association of Real Estate Appraisers (JAREA)

Japan Association of Real Estate Counselors (JAREC)

Japan Building Owners and Managers Association (BOMA Japan)

National Society of Professional Surveyors (NSPS)

NP « Cadastral Engineers »

Open Standards Consortium for Real Estate (OSCRE)

Property Council of Australia (PCA)

Property Council New Zealand (PCNZ)

Real Estate Syndicate of Lebanon (REAL)

Association des biens immobiliers du Canada (REALpac)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Secovi-SP (Secovi)

Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI)

South African Property Owners Association (SAPOA)

Technical Chamber of Cyprus (ETEK)

The Appraisal Foundation (TAF)

Union nationale des économistes de la construction (UNTEC)

La croissance des investissements immobiliers transfrontaliers et l'expansion des sociétés internationales occupantes sous-tendent la demande de transparence dans un contexte marqué par l'existence de nombreuses conventions nationales et locales discordantes en matière de mesurage des bâtiments. La **Coalition** agit pour que les **bâtiments** puissent être mesurés et que les surfaces ainsi calculées puissent être communiquées en toute transparence. Les normes **IPMS** permettront d'améliorer la performance du marché grâce au renforcement de la confiance entre les investisseurs et les occupants, ce qui passe par la communication de mesures immobilières homogènes aux fins des transactions et des évaluations.

Les recherches menées par le **SSC** ont révélé que les pratiques en matière de transaction et d'évaluation variaient considérablement d'un marché à l'autre, et ces normes ne visent pas à effacer ces différences. Le **SSC** s'est uniquement focalisé sur les aspects directement liés au mesurage et au calcul des surfaces au sein des **bâtiments**. Il est admis que chaque pays utilise différents éléments de **surface de plancher** dans ses pratiques de transaction et d'évaluation. Les normes **IPMS** permettront d'opérer une comparaison entre les différentes pratiques en servant d'interface avec un langage de mesurage commun.

Le **SSC** a érigé en priorité la fixation d'une norme de mesurage pour les immeubles de bureaux à la suite des préoccupations exprimées par les tiers qui opèrent dans un marché international à haute valeur ajoutée et dépourvu de langage commun. S'inscrivant dans le cadre de l'initiative « Label européen des surfaces bâties » (euREAL), le Code de mesurage des **surfaces bâties** du CLGE a servi de point de départ. La terminologie actuellement utilisée pour décrire la surface de bureau (par exemple, surface louable, surface utilisable, surface locative, surface interne nette, surface locative nette et surface susceptible d'usage) a plusieurs significations différentes en fonction du marché dont il est question, ce qui donne lieu à une certaine confusion pour les propriétaires et les occupants qui travaillent dans un contexte international. Par exemple, une organisation qui occupe un espace de 10 000 m² dans un pays pourrait trouver le même espace proposé à 12 000 m² dans un autre pays. De même qu'une organisation qui souhaite acquérir un espace de 4645 m² dans un pays pourrait être obligée de rehausser ses exigences en matière d'espace à 5574 m² dans un autre pays.

Les normes **IPMS**, en tant que méthode internationale pour le mesurage des biens immobiliers, ont été créées par le **SSC** dans le cadre d'un processus de fixation des normes transparent, détaillé et inclusif. Elles appuient les normes d'information financière et d'évaluation connexes comme les Normes internationales d'information financière (NIIF) et, aux États-Unis, les Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation (USPAP). Le Conseil international des normes d'évaluation (IVSC) entérine les normes **IPMS**, qui doivent être consultées en parallèle avec les normes internationales d'évaluation (IVS).

Le **SSC** a consacré un temps considérable à étudier les normes établies afin de veiller à ce que les ressources existantes ne soient pas « gaspillées ». Les normes **IPMS** ne sont pas une version hybride de ces normes, mais introduisent des concepts susceptibles de faire figure de nouveauté pour certains marchés. Le **SSC** a estimé que ces concepts avaient fait leurs preuves dans les marchés visés même s'ils ont été peaufinés pour les besoins des normes **IPMS**.

Les normes **IPMS** sont rigoureux. Les marchés qui ne possèdent pas de normes de mesurage bien définies sont encouragés à adopter les normes **IPMS**. Le **SSC** n'a recensé aucune norme de mesurage existant susceptible d'être adoptée à l'échelle internationale. Par conséquent, des ajustements considérables devront être opérés dans tous les marchés développés où des conventions de mesurage existent. Les normes **IPMS** devraient dans un premier temps coexister avec les standards locaux afin qu'une double interface de communication des données soit adoptée là où cela est indiqué. Nous espérons que les normes **IPMS** deviendront au fil du temps le premier instrument de mesurage sur l'ensemble des marchés.

Le **SSC** a considéré qu'il était irréaliste de créer une norme unique qui s'appliquerait immédiatement à toutes les catégories de **bâtiments**, car chacune possède des caractéristiques distinctives qui nécessitent une analyse individuelle. Cependant, le **SSC** a décidé que les principes, la méthodologie et les pratiques de mesurage élaborés aux fins des normes **IPMS** seraient similaires aux normes relatives aux **immeubles** résidentiels, industriels et commerciaux. Ces éléments devront être homogènes, car une autre catégorie de bâtiment (**à usage mixte**) comportera elle-même plusieurs catégories de bâtiments.

Afin d'éviter toute confusion avec les termes qui possèdent une définition bien ancrée, nous avons évité d'utiliser les termes visant à décrire la **surface de plancher** tels que « surface externe brute », « surface interne brute » et « surface interne / surface locative nette ». Ces termes sont certes courants, mais utilisés de manière incohérente sur l'ensemble des marchés internationaux.

Le **SSC** a procédé à une vaste consultation pour mieux comprendre les conventions de mesurage utilisées sur les différents marchés internationaux. Ses recherches ont mis en évidence le besoin de mesurer la surface du contour extérieur du bâtiment afin d'assurer la planification ou d'établir la synthèse des coûts de développement. Le **SSC** a décidé de se référer à cette exigence sous l'appellation « **IPMS 1** » et de l'appliquer à toutes les catégories de bâtiments. Le besoin de déterminer et catégoriser les surfaces internes a également été mis en évidence. Cette exigence a été définie sous l'appellation « **IPMS 2 – Bureaux** » et aidera les acteurs du secteur **immobilier** à utiliser efficacement les données sur les espaces et les données comparatives. Il était également important de mesurer les surfaces en occupation exclusive pour les transactions, et le **SSC** a créé l'appellation « **IPMS 3 – Bureaux** » en ce sens.

Comité de fixation des normes IPMS

En juillet 2013, l'**IPMSC** a sélectionné des experts immobiliers du monde entier pour constituer son Comité de fixation des normes (SSC) en vue d'élaborer des normes internationales pour le mesurage des biens immobiliers.

Le **SSC** regroupe de nombreux experts dont des universitaires, des gestionnaires de fonds et d'actifs immobiliers, des évaluateurs et des spécialistes en développement et construction. Le **SSC** agit indépendamment de la **Coalition** et de ses membres respectifs.

Les membres du SSC et coauteurs des normes relatives aux immeubles de bureaux sont les suivants :

Max Crofts FRICS (Royaume-Uni)	Président
Allen Crawford FRICS, FAPI (Australie)	Vice-président
Alexander Aronsohn FRICS (Royaume-Uni)	Secrétaire général du Comité
Will Chen MRICS (Chine)	
Anthony Gebhardt MRICS, RQS (Afrique du Sud)	
Marc Grief, prof. dipl. ing. et architecte AKH (Allemagne)	
Kent Gibson membre BOMA, CPM (Etats-Unis)	
Professeur Liu Hongyu (Chine)	
Luke Mackintosh MRICS, AAPI, F Fin (Australie)	
Howard Morley ANZIV, SNZPI, FREINZ, AAMINZ (Nouvelle-Zélande)	
Frederic Mortier MSc (Belgique)	
Sara Stephens MAI, CRE (Etats-Unis)	
Peter L. Stevenson CEO (Etats-Unis)	
Nicholas Stolatis CPM, RPA, LEED AP (Etats-Unis)	
V. Suresh FRICS (Inde)	
Koji Tanaka FRICS, ACI Arb, RIBA, JIA (Japon)	
Prof. Sr Dr. Ting Kien Hwa FRICS, FRISM, MPEPS, MMIPPM (Malaisie)	
Dr. Piyush Tiwari MRICS (Inde)	

Partie 1 Objectif et portée des normes

1.1 Définitions

Bâtiment

Une structure indépendante faisant partie d'un **bien immobilier**.

Coalition

Les administrateurs des normes **IPMS**, composés d'organismes à but non lucratif investis d'un mandat d'intérêt public.

Composant

L'un des principaux **éléments** dans lequel la **surface de plancher** d'un bâtiment peut être divisée.

Surface de composant

La **surface de plancher** totale attribuée à l'un des **composants**.

Surface de plancher

La surface d'une structure porteuse permanente et normalement horizontale de chaque niveau d'un bâtiment.

Face interne principale de la paroi

La surface finie intérieure composée d'au moins 50 % de la surface de chaque **section verticale** et formant un périmètre interne.

IPMS

Normes internationales de mesurage des biens immobiliers.

IPMSC

Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers.

IPMS 1

La somme des surfaces de chaque niveau de plancher d'un bâtiment, mesurée sur la base du périmètre extérieur des éléments de construction externe, et rapportée niveau par niveau.

IPMS 2 – Bureaux

La somme des surfaces de chaque niveau de plancher d'un immeuble de bureaux, mesurée sur la base de la **face interne principale de la paroi** et rapportée **composant par composant** pour chaque niveau d'un bâtiment.

IPMS 3 – Bureaux

La **surface de plancher** à l'usage exclusif d'un occupant, sans tenir compte des **installations communes**, calculée occupant par occupant ou niveau par niveau pour chaque bâtiment.

Bien immobilier

Tout actif immobilier bâti.

Secteur immobilier

Comprend les **utilisateurs**, les **prestataires de services** et les **tiers**.

Prestataire de services

Toute entité prodiguant des conseils en matière immobilière à un **utilisateur** notamment, sans toutefois s'y limiter, les évaluateurs, les géomètres, les gestionnaires d'installation, les gestionnaires **immobiliers**, les gestionnaires

d'actifs, les agents immobiliers, les **professionnels du mesurage des espaces**, les consultants spécialisés dans l'estimation des coûts, les designers d'espaces intérieurs et les architectes.

Professionnel du mesurage des espaces

Un prestataire de services qualifié par son expérience ou sa formation pour le mesurage des bâtiments conformément à l'**IPMS**.

Installations communes

Les parties communes d'un immeuble qui, en règle générale, ne changent pas au fil du temps, notamment, à titre d'exemple, les escaliers, les escaliers roulants, les ascenseurs et machineries, les toilettes, les placards du personnel de nettoyage, les locaux techniques, les aires de refuge en cas d'incendie et les salles de maintenance.

Tiers

Toute entité autre qu'un **utilisateur** ou un **prestataire de services** qui porte un intérêt au mesurage des biens immobiliers notamment, sans toutefois s'y limiter, les gouvernements, les banques, les autres organes de financement **immobilier**, les analystes de données et les chercheurs.

Utilisateur

Un propriétaire-occupant, un promoteur, un investisseur, un acheteur, un vendeur, un propriétaire bailleur ou un locataire.

Evaluateur

Un **prestataire de services** possédant une qualification professionnelle appropriée en matière d'évaluation ou d'estimation.

Section verticale

Chaque partie d'une fenêtre, d'un mur ou d'un élément de construction externe d'un immeuble de bureaux dans laquelle la surface finie intérieure est différente de celle adjacente, sans tenir compte des éventuels poteaux.

1.2 Objectif des normes

Les normes **IPMS** ont pour objectif d'assurer le mesurage homogène des biens immobiliers. Les normes **IPMS** satisferont aux exigences des utilisateurs des biens immobiliers en ce qui concerne l'uniformisation du mesurage et la communication des données en la matière. Jusqu'à présent, la surface indiquée pour des immeubles identiques a sensiblement varié entre les pays, et parfois au sein d'un même pays, en raison de règles de mesurage discordantes. Les données issues du mesurage peuvent être utilisées à des fins d'évaluation, de transaction et d'analyse comparative.

Les **prestataires de services** et les **tiers** accordent une importance tout aussi élevée à ce que les données puissent être utilisées en toute confiance pour le financement des biens immobiliers, la gestion des immeubles et des installations, la recherche, ainsi qu'à d'autres fins.

1.3 Utilisation des normes

Les normes **IPMS** peuvent être utilisées à toute fin convenue entre les **utilisateurs**, les **prestataires de services** et les **tiers**.

Dans certaines circonstances, les normes **IPMS** peuvent servir d'interface entre les règles de mesurage existantes en offrant un langage commun en matière de mesurage.

Partie 2 Principes de mesurage

2.1 Principes généraux de mesurage et de calcul

Le **SSC** a adopté les principes fondamentaux suivants en ce qui a trait au mesurage et au calcul, principes qui s'appliquent à tous les bâtiments :

1. L'élément doit pouvoir être mesuré.
2. Le mesurage doit pouvoir être vérifié de manière objective.
3. Les mesures et les calculs doivent être clairement documentés et les renseignements suivants doivent apparaître :
 - la norme **IPMS** utilisée, par exemple **IPMS 1**, **IPMS 2 – Bureaux** ou **IPMS 3 – Bureaux**,
 - la méthode de mesurage,
 - l'unité de mesurage,
 - la tolérance de mesurage,
 - la date du mesurage.
4. Lorsqu'une interface est adoptée, le rapprochement entre la norme **IPMS** et la norme visée doit être détaillé.
5. Inévitablement, certaines situations ne seront pas couvertes par les normes **IPMS**. Dans de telles circonstances, les principes des normes **IPMS** doivent être extrapolés à l'aide d'une approche fondée sur le bon sens.

2.2 Pratique exemplaire en matière de mesurage

2.2.1 Général

Le **SSC** recommande que les activités de mesurage réalisées à la lumière des normes **IPMS** soient appuyées par des dessins en CAO (conception assistée par ordinateur) ou des données BIM (modélisation des données du bâtiment). Cependant, lorsque d'autres dessins sont utilisés comme instrument de mesurage, les dimensions annotées figurant sur les dessins doivent être utilisées en priorité plutôt que de recourir uniquement à la mise à l'échelle.

Le **prestataire de services** doit indiquer la façon par laquelle la **surface de plancher** a été déterminée, par exemple au moyen de dessins en CAO, d'autres dessins, par système de mesure laser ou ruban à mesurer.

Les surfaces pour les normes **IPMS 1** doivent être calculées à partir des dessins ou sur place. Les mesures pour les normes **IPMS 2 – Bureaux** et **IPMS 3 – Bureaux** doivent être calculées à partir de la **face interne principale de la paroi** pour les murs externes ou de manière horizontale aux jonctions mur-plancher, sans tenir compte des plinthes, des goulottes de câblage, des systèmes de chauffage et de climatisation et des réseaux.

Les bâtiments doivent être mesurés individuellement et les mesures ainsi obtenues doivent être rapportées niveau par niveau.

2.2.2 Unité de mesurage

Les mesures et les calculs doivent être effectués dans l'unité communément admise dans le pays concerné.

Les **utilisateurs** et les **tiers** peuvent demander à ce que les mesures soient converties, auquel cas le facteur de conversion devra être mentionné.

2.2.3 Tolérance

La tolérance de mesurage doit être précisée dans l'énoncé des travaux et dans le rapport. Le **prestataire de services** doit prévoir un degré de tolérance adéquat eu égard à la nature de l'instruction, au matériel disponible et aux conditions au moment du mesurage.

2.2.4 Communication des données de mesurage

Toute surface mesurée selon les normes **IPMS** et communiquée à un **utilisateur** doit, dans la mesure du possible, renvoyer à un plan teinté et, s'il y a lieu, à une feuille de calcul sur les surfaces des composants si les données relèvent des normes **IPMS 2 – Bureaux**.

2.3 Surfaces à usage restreint

Les **prestataires de services** doivent être conscients que la réglementation gouvernementale ou la législation du travail dans certains pays interdit d'occuper des surfaces spécifiques dans les **immeubles**. Ces surfaces et leurs limites doivent être recensées, mesurées et indiquées séparément des surfaces dénombrées dans le cadre des normes **IPMS**. Par exemple, si certaines surfaces sont soumises à une limite de hauteur, la hauteur doit être indiquée dans le document faisant état des données et dans le modèle de feuille de calcul.

Les **utilisateurs** et les **tiers** doivent avoir conscience que l'inclusion des surfaces mesurées dans les normes **IPMS** ne signifie pas forcément que les surfaces sont disponibles aux fins d'occupation ou d'utilisation légale.

Les exemples suivants ne sont pas exhaustifs :

Exemple 1 : différence de surface à partir de la face interne principale de la paroi

Il peut être nécessaire de montrer la différence de **surface de plancher** le cas échéant, entre les mesures effectuées sur la **face interne principale de la paroi** et les mesures effectuées à la jonction mur-plancher.

Exemple 2 : surfaces à hauteur limitée

Dans plusieurs marchés, les surfaces à hauteur limitée sont indiquées séparément, et cette limite peut varier d'un pays à l'autre.

Exemple 3 : surfaces à lumière naturelle limitée

Dans plusieurs pays, il se peut que les surfaces à lumière naturelle limitée d'un bâtiment doivent être indiquées séparément.

Exemple 4 : au-dessus du sol et en sous-sol

Un bâtiment est généralement composé de niveaux en sous-sol et de niveaux au-dessus-du sol. En matière de mesurage, cette distinction peut être importante pour déterminer les conditions d'utilisation des locaux au regard de la réglementation du travail et des critères d'usage et de taxation.

2.4 Ajustement de l'interface

Le **SSC** est conscient que de nombreuses conventions de mesurage sont couramment utilisées. Dans certains marchés, la **surface de plancher** est mesurée à la jonction mur-plancher. Dans d'autres, elle est calculée à partir du point central des murs ou de la face externe de la paroi. Certains marchés ont des interprétations divergentes vis-à-vis de la paroi principale d'une surface finie intérieure. Dans le contexte de l'existence de plusieurs pratiques de mesurage, le **SSC** a adopté la **face interne principale de la paroi** pour définir la portée des normes **IPMS 2 – Bureaux** et **IPMS 3 – Bureaux**.

Les **utilisateurs** et les **prestataires de services** qui souhaitent réaliser l'interface avec les autres conventions de mesurage devront déterminer et indiquer la variation de **surface de plancher** à partir des normes **IPMS**.

Partie 3 Normes IPMS

Les normes IPMS sont:

- IPMS 1
- IPMS 2 – Bureaux
- IPMS 3 – Bureaux.

3.1 IPMS 1

3.1.1 Utilisation

IPMS 1 sert à mesurer la surface d'un bâtiment en incluant les murs extérieurs. Pour certains pays il peut également être utilisé à des fins de planification ou pour établir la synthèse des coûts d'aménagement.

3.1.2 Définition

IPMS 1 : somme des surfaces de plancher de chaque niveau d'un immeuble mesurées à la périphérie extérieure des parois et rapportés sur une base niveau par niveau.

La définition d'**IPMS 1** est la même pour toutes les catégories de bâtiment

Dans la plupart des pays, le terme de surface externe brute est employé, sans pour autant que cela soit un terme universel.

Inclus dans IPMS 1 :

La surface externe des sous-sols est calculée en prolongeant le plan extérieur des murs d'enceinte au niveau du sol vers le bas, ou par une estimation de l'épaisseur de la paroi si la mesure du sous-sol diffère de l'empreinte de l'immeuble.

Mesurages inclus, mais indiqués séparément :

Balcons, galeries couvertes et terrasses de toit accessibles sont inclus. Ils doivent être mesurés à partir de leur face externe et leurs surfaces doivent être indiquées séparément.

Exclus d'IPMS 1 :

Le mesurage par **IPMS 1** n'inclut pas les éléments suivants:

- Les puits de lumière ou les surfaces vides du niveau supérieur d'un atrium
- Les escaliers extérieurs ouverts qui ne font pas partie intégrante de la structure, par exemple, une sortie de secours incendie
- Les patios et terrasses au rez-de-chaussée, parking extérieur, cours d'entreposage, emprise des équipements de climatisation / ventilation, stockage de poubelle, local poubelles, ainsi que toutes les autres surfaces situées au rez-de-chaussée qui ne sont pas complètement fermés ne doivent pas être inclus dans **IPMS 1**, mais peuvent être mesurés et mentionnés séparément.

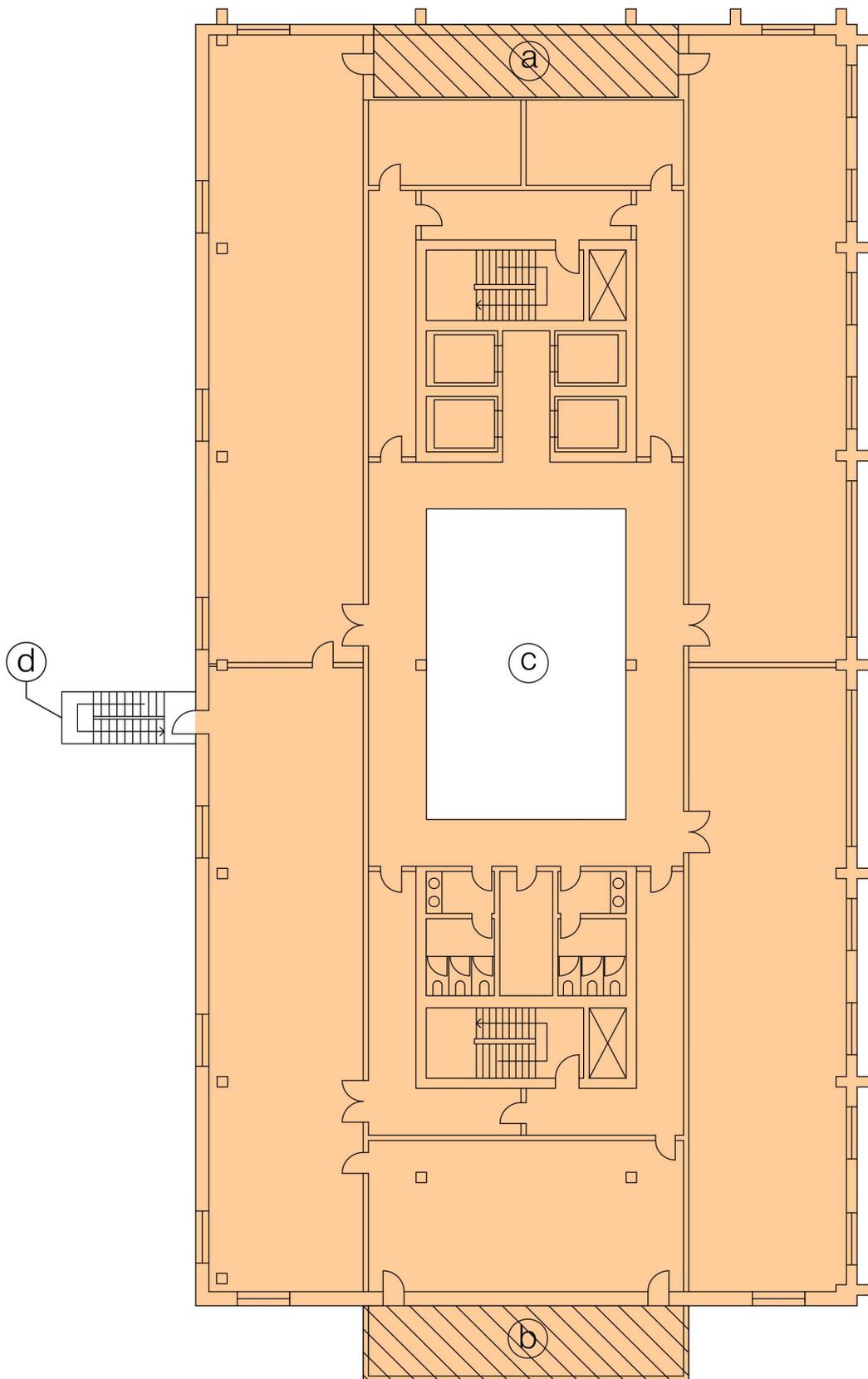


Schéma 1 : IPMS 1 – niveau supérieur

- a) Galerie couverte
- b) Balcon
- c) Puits de lumière / Surface vide du niveau supérieur d'un atrium
- d) Escaliers extérieurs ouverts (ne faisant pas partie intégrante de la structure)

Les surfaces hachurées doivent être mentionnées séparément.

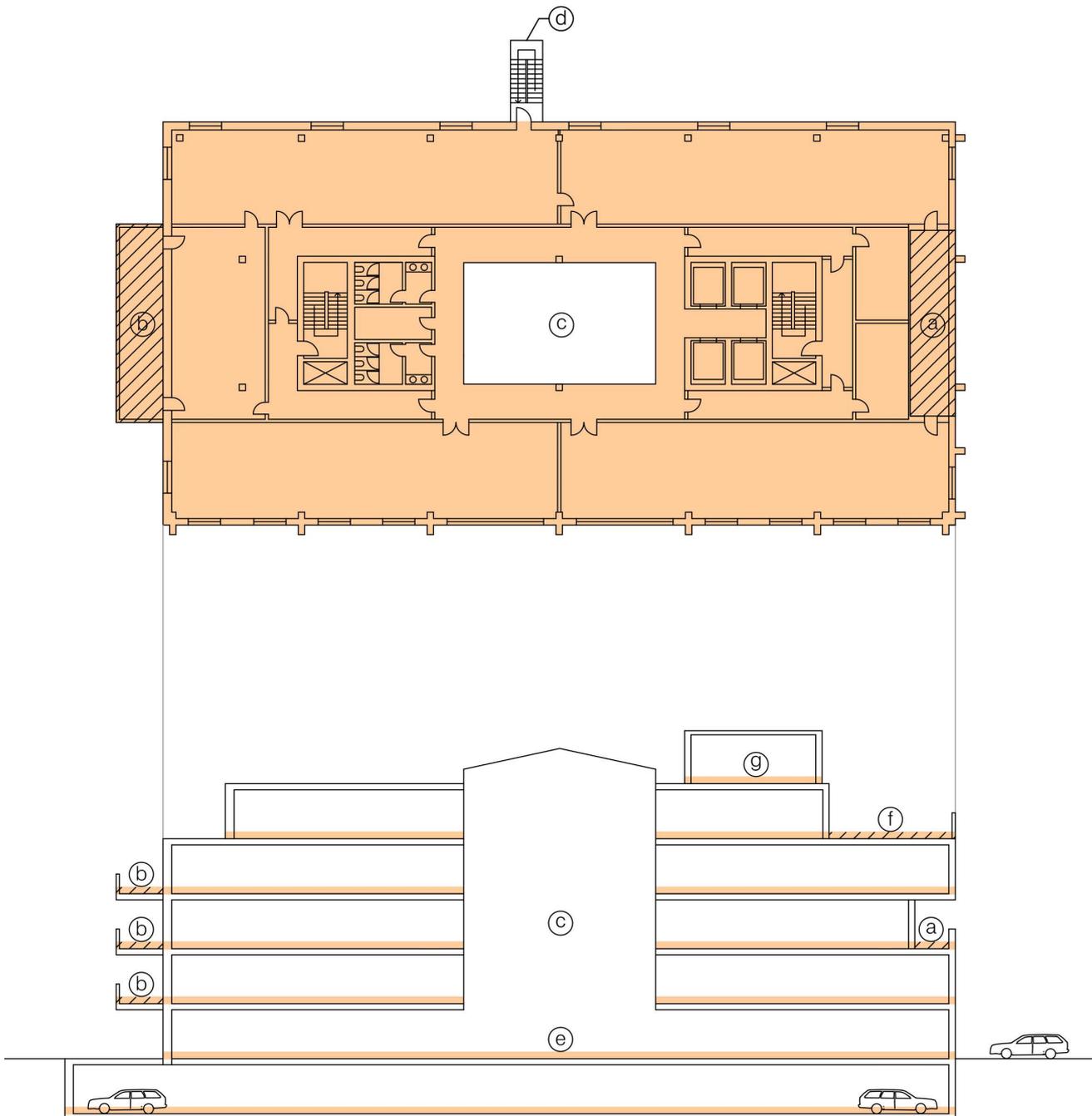


Schéma 2 : IPMS 1 – plan et coupe transversale

- a) Galerie couverte
- b) Balcon
- c) Puits de lumière / Surface vide du niveau supérieur d'un atrium
- d) Escaliers extérieurs ouverts (ne faisant pas partie intégrante de la structure)
- e) Atrium en rez-de-chaussée
- f) Terrasse en toiture
- g) Machinerie d'ascenseur / monte-charge

Les surfaces hachurées doivent être mentionnées séparément.

3.2 IPMS 2 – Bureaux

3.2.1 Utilisation

IPMS 2 – Bureaux sert à mesurer la surface intérieure et à répertorier l'utilisation de l'espace dans un immeuble de bureaux. Il permet à des personnes telles que les gestionnaires d'actifs, les agents immobiliers, les consultants spécialisés dans l'estimation des coûts, les gestionnaires de l'installation, les occupants, les propriétaires, les gestionnaires immobiliers, les chercheurs et les évaluateurs de fournir des données sur l'optimisation de l'espace et pour des études comparatives.

Les surfaces d'élément dans **IPMS 2 – Bureaux** permettent aux **utilisateurs** et aux **prestataires de services** de faire des comparaisons directes d'après les données provenant de différentes pratiques de marché.

3.2.2 Définition

IPMS 2 – Bureaux : somme des surfaces de chaque niveau d'un immeuble de bureaux mesurées à partir de la **face interne principale de la paroi** (voir 3.2.3) et rapportées sur une base composant par composant pour chaque niveau d'un bâtiment.

Dans la plupart des pays, le terme de surface interne brute est employé, sans pour autant que cela soit un terme universel.

Inclus dans IPMS 2 :

IPMS 2 – Bureaux concerne toutes les surfaces, y compris les parois internes, les poteaux et les passerelles couvertes ou passages entre des bâtiments séparés, utilisables directement ou indirectement. Les surfaces vides couvertes telles que les atriums ne sont inclus jusqu'à leur niveau de plancher le plus bas.

Mesurages inclus, mais indiqués séparément:

Balcons, galeries couvertes et terrasses en toiture accessibles sont inclus. Ils doivent être mesurés à partir de leur face interne et leurs surfaces doivent être mentionnées séparément (voir page 19 : Surface d'élément H).

Exclus d'IPMS 2 :

Le mesurage par **IPMS 2 – Bureaux** n'inclut pas les éléments suivants :

- les puits de lumière ou les surfaces vides du niveau supérieur d'un atrium
- les patios et terrasses au rez-de-chaussée, parking extérieur, cours d'entreposage, emprise des équipements de climatisation / ventilation et de stockage poubelles, ainsi que toutes les autres surfaces situées au rez-de-chaussée qui ne sont pas complètement fermées ne doivent pas être inclus dans **IPMS 2 – Bureaux**, mais peuvent être mesurés et mentionnés séparément.

3.2.3 Face interne principale de la paroi

La **face interne principale de la paroi** est la surface interne finie supérieure ou égale à 50 % de la surface de chaque **section verticale** formant un périmètre interne.

Une **section verticale** correspond à chaque partie d'une fenêtre, d'un mur ou d'un élément externe de construction d'un immeuble de bureaux où la surface interne finie est différente de celle adjacente, sans tenir compte de la présence éventuelle de poteaux.

S'il n'y a pas de **face interne principale de la paroi**, car aucune face d'une **section verticale** n'est supérieure à 50 %, ou si la **face interne principale de la paroi** n'est pas verticale, le mesurage devra se faire de la jonction mur-plancher, en ne tenant pas compte des plinthes, des goulottes de câblage, des unités de chauffage et de refroidissement et réseaux.

Pour déterminer la **face interne principale de la paroi** d'une **section verticale** il conviendra d'appliquer les consignes suivantes :

- Les plinthes et autre éléments décoratifs ne sont pas classifié comme faisant partie du mur
- les éventuels poteaux sont ignorés
- les cadres de fenêtres et les meneaux sont réputés faire partie de la fenêtre
- les unités de climatisation, gaines techniques et corniches sont ignorées.

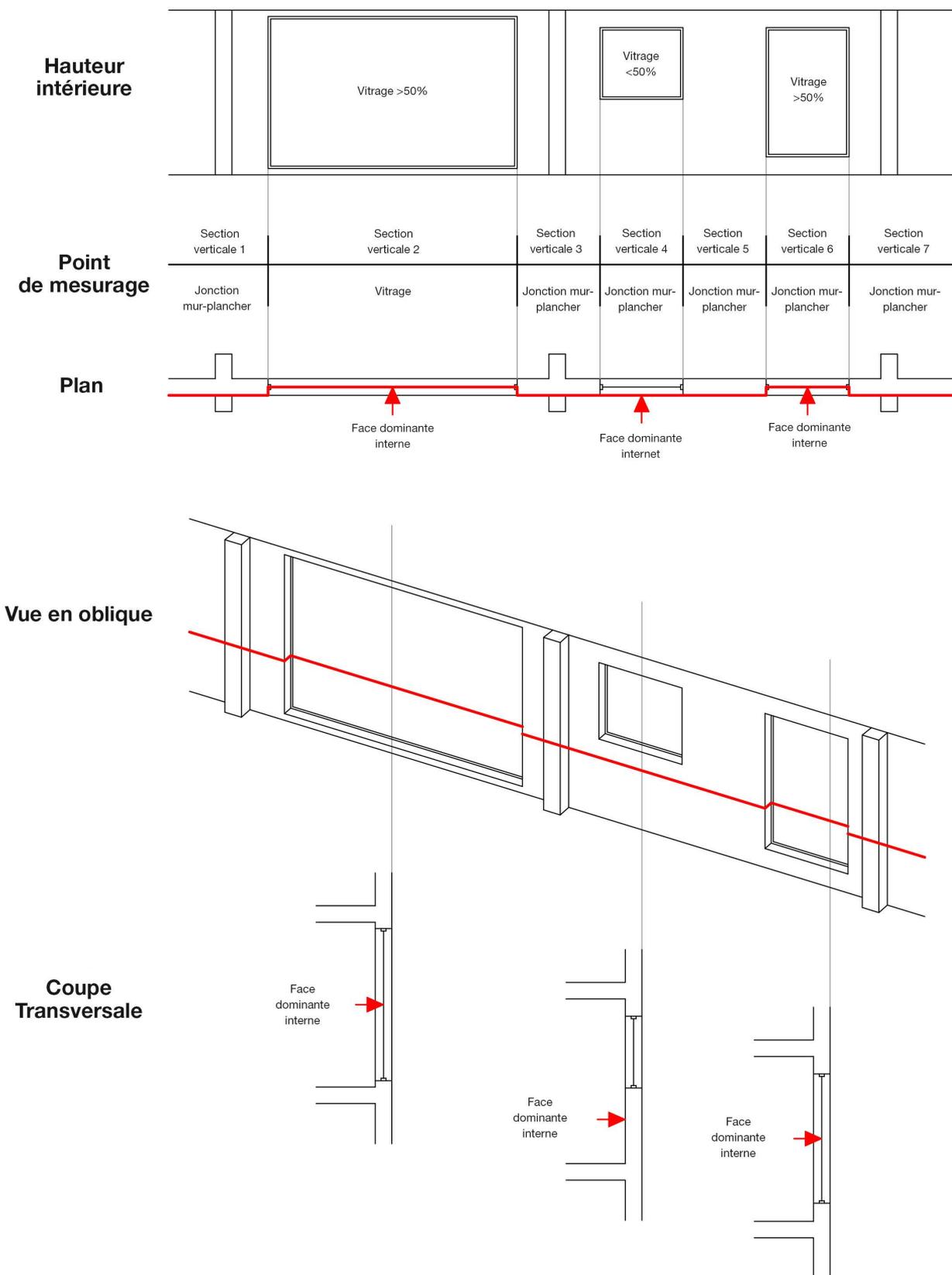


Schéma 3 : face interne principale de la paroi

IPMS 2 – Bureaux représente la somme des huit surfaces de composants qui suivent.

Surface du composant A Pénétrations verticales	Des exemples de traversées verticales sont notamment les escaliers, les cages d'ascenseur / monte-charge et les conduites, mais toute pénétration inférieure à 0,25m ² ne sera pas prise en considération.
Surface de composant B Éléments structurels	Ils incluent tous les murs et poteaux de structure se trouvant à l'intérieur de la paroi principale interne .
Surface de composant C Services techniques	Des exemples de services techniques sont notamment des locaux techniques, des machineries d'ascenseur / monte-charge et des salles de maintenance.
Surface de composant D Surfaces d'hygiène	Des exemples de surfaces d'hygiène sont notamment les installations sanitaires, les armoires à produits d'entretien, les douches et les vestiaires.
Surface de composant E Surfaces de circulation	Cela inclut toutes les surfaces des circulations horizontales.
Surface de composant F Aménagements	Des exemples d'aménagements sont notamment les cafétérias, les structures d'accueil de jour, les salles de sport et les salles de prière.
Surface de composant G Espace de travail	Il s'agit de la surface qui est mise à la disposition du personnel ainsi que le mobilier et les équipements à usage professionnel.
Surface de composant H Autres surfaces	Des exemples d'autres surfaces sont notamment les balcons, les galeries couvertes, le parking intérieur et les locaux de stockage.

Si une surface de **composant** a une utilisation multifonctionnelle, elle doit être déclarée en fonction de son utilisation principale. Des portions de surfaces de **composant** peuvent être classifiées comme privées, si elles sont réservées exclusivement à un seul occupant, ou partagées, si elles peuvent être utilisées par plusieurs occupants.

Les niveaux doivent être répertoriés conformément à la pratique du pays, en précisant l'entrée principale et les autres niveaux prévus en conséquence.

Les surfaces se trouvant dans la surface de **composant** H non disponibles pour une utilisation directement liée au travail de bureau peuvent être décrites comme accessoires. Elles doivent être mesurées, mais peuvent également être indiquées d'une autre façon. Par exemple, un parking en sous-sol peut aussi être désigné par le nombre de places.

Surfaces à usage restreint

Les surfaces à usage restreint, telles que définies à la Section 2.3 sont incluses dans la surface totale d'IPMS 2 – Bureaux, mais doivent également être identifiées, mesurées et présentées séparément dans les surfaces IPMS déclarées.

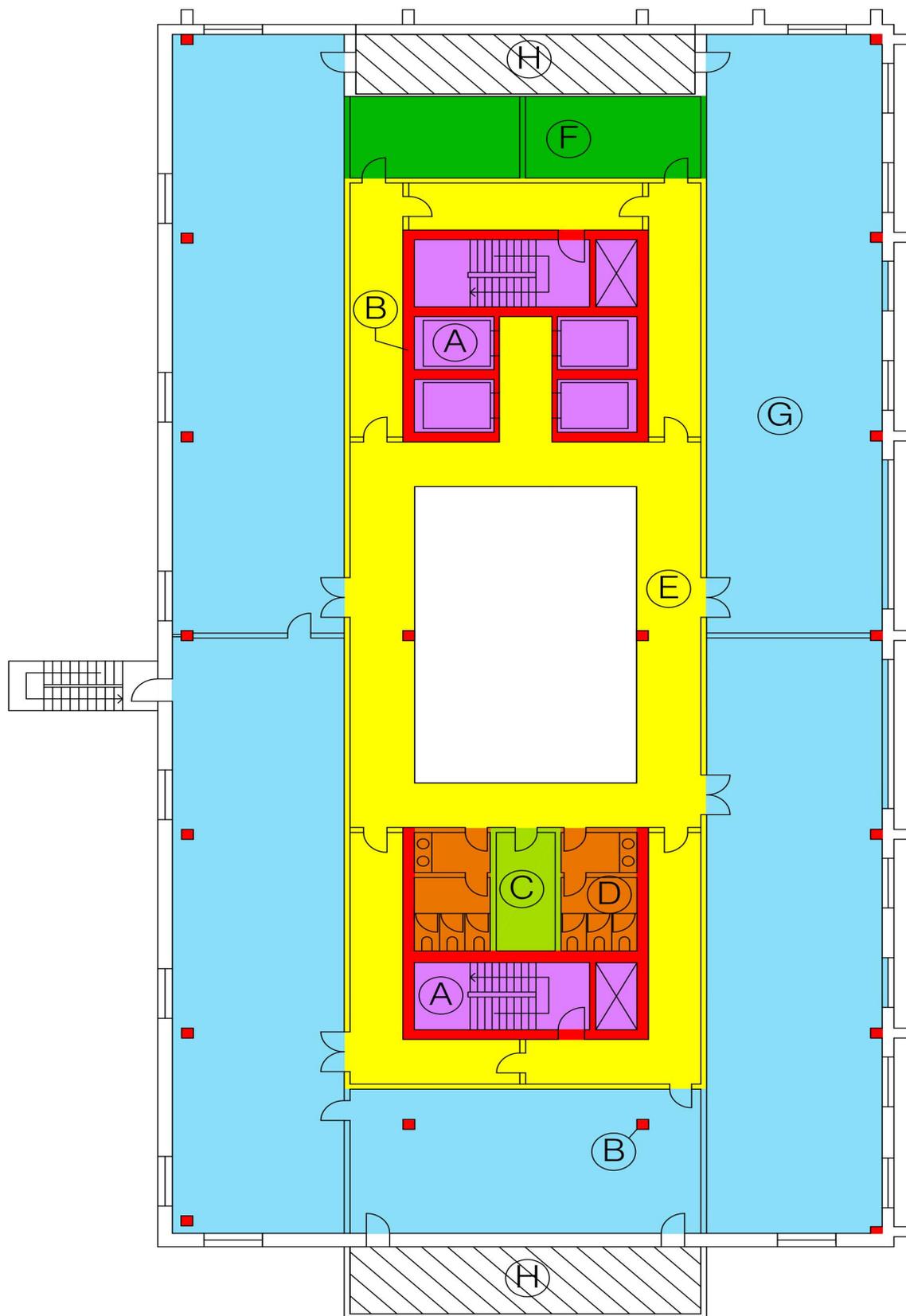


Schéma 4 : IPMS 2 – Bureaux – surfaces de composant

Modèle de feuille de calcul pour IPMS 2 – Bureaux

Etage	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
Surface de composant A – Traversées verticales								
Exemple – escaliers, cages d'ascenseur/monte-charge et conduites	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant B – Eléments structurels								
Exemple – murs de structure, poteaux	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant C – Services techniques								
Exemple – locaux techniques, salles des moteurs d'ascenseur/monte-charge et salles de maintenance	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant D – Surfaces d'hygiène								
Exemple – installations sanitaires, armoires de produits d'entretien, douches et vestiaires	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant E – Surfaces de circulation								
Exemple – toutes surfaces de circulation horizontales	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant F - Aménagements								
Exemple – cafétérias, structures d'accueil de jour, salles de sport et salles de prière	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0

Modèle de feuille de calcul pour IPMS 2 – Bureaux suite

Etage	-2	-1	0	1	2	3	4	Total
Surface de composant G – Espace de travail								
Espace de travail	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Surface de composant H – Autres surfaces								
Exemple – balcons, galeries couvertes, parking intérieur et stockage **	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL IPMS 2 – Bureaux								
Surfaces agrégées de composants à utilisation non restreinte	0	0	0	0	0	0	0	0
* Surfaces à usage restreint	0	0	0	0	0	0	0	0
Total IPMS 2 – Bureaux	0	0	0	0	0	0	0	0

Surfaces additionnelles hors IPMS 2 – Bureaux	
Parking extérieur 0	0
Passerelles, patios ne faisant pas partie intégrante de la structure du bâtiment 0	0
Toutes autres surfaces (Exemple – cours d'entreposage, équipements de climatisation, local poubelles) 0	0

* Chaque limitation, le cas échéant, doit être mentionnée séparément

** Préciser séparément la mesure de chaque utilisation pour la surface de composant H

3.3 IPMS 3 – Bureaux

3.3.1 Utilisation

IPMS 3 – Bureaux sert à mesurer l'occupation des **surfaces de plancher** en usage exclusif. Il peut être utilisé par des personnes telles que les agents et les occupants, les gestionnaires d'actifs, les gestionnaires d'installations, les gestionnaires immobiliers, les chercheurs et les évaluateurs.

IPMS 3 – Bureaux n'est pas directement liée à **IPMS 1** ou **IPMS 2 – Bureaux**, et ce n'est pas non plus une surface d'élément au sein d'**IPMS 2 – Bureaux**. Dans un immeuble de bureaux, il pourrait y avoir une seule surface **IPMS 3 – Bureaux** pour tout le bâtiment ou bien de nombreuses surfaces **IPMS 3 – Bureaux** distincts.

3.3.2 Définition

IPMS 3 – Bureaux : **surface de plancher** disponible sur une base exclusive d'un occupant, mais à l'exclusion des Équipements Normes et des surfaces de circulation partagées, et calculée sur une base occupant par occupant ou niveau par niveau pour chaque bâtiment.

Les installations communes sont les parties d'un bâtiment fournissant des installations partagées ou communes qui généralement ne changent pas dans le temps, y compris, par exemple, les escaliers, les escaliers roulants, les ascenseurs et machineries, les toilettes, les placards du personnel de nettoyage, les locaux techniques, les aires de refuge en cas d'incendie et les salles de maintenance.

Inclus dans IPMS 3 :

Toutes les parois internes et les poteaux dans la surface exclusive d'un occupant sont incluses dans **IPMS 3 – Bureaux**. La **surface de plancher** est mesurée à partir de la **face interne principale de la paroi** et, là où il y a un mur commun avec un locataire voisin, à partir de la ligne centrale de la paroi commune.

Mesurages inclus, mais indiqués séparément :

Les balcons, galeries couvertes, et terrasses en toiture à usage exclusif doivent être mesurés à partir de leur face interne et leurs surfaces mentionnées séparément.

Exclus d'IPMS 3 :

Les équipements standards, tels que définis ci-dessus.

Les équipements standards peuvent varier d'un niveau à l'autre et seront également amenés à varier en fonction de l'occupation. Dans le cas d'un bâtiment à occupation simple il faudra considérer, à titre d'hypothèse, que bâtiment est en occupation multiple, niveau par niveau, afin de déterminer l'étendue des équipements standards. Si un niveau a deux occupants ou plus, chaque niveau doit être mesuré séparément et toutes les surfaces de circulation partagées sont également exclues.

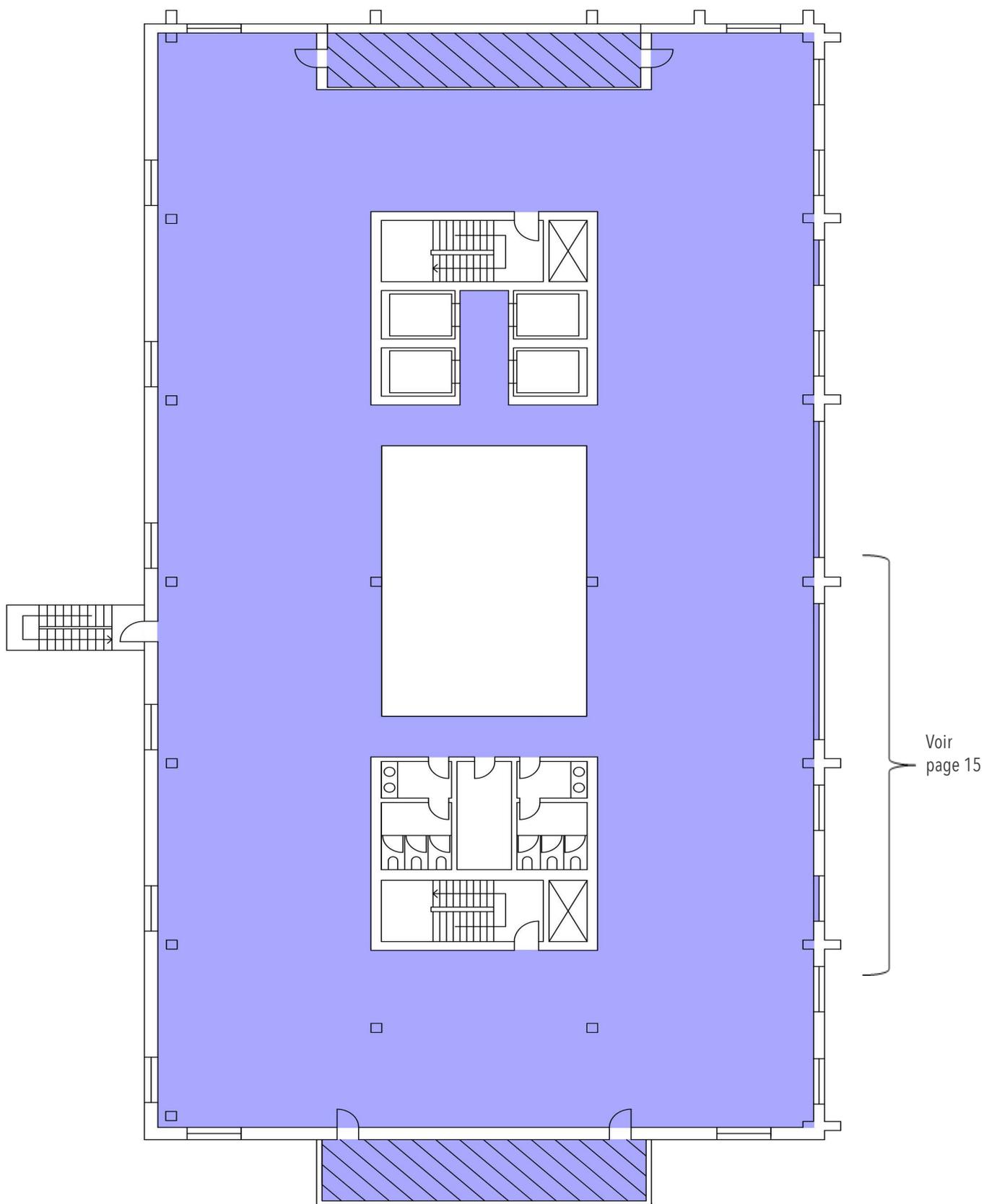


Schéma 5 : IPMS 3 – Bureaux – niveau supérieur, occupant unique

Les surfaces hachurées doivent être mentionnées séparément.

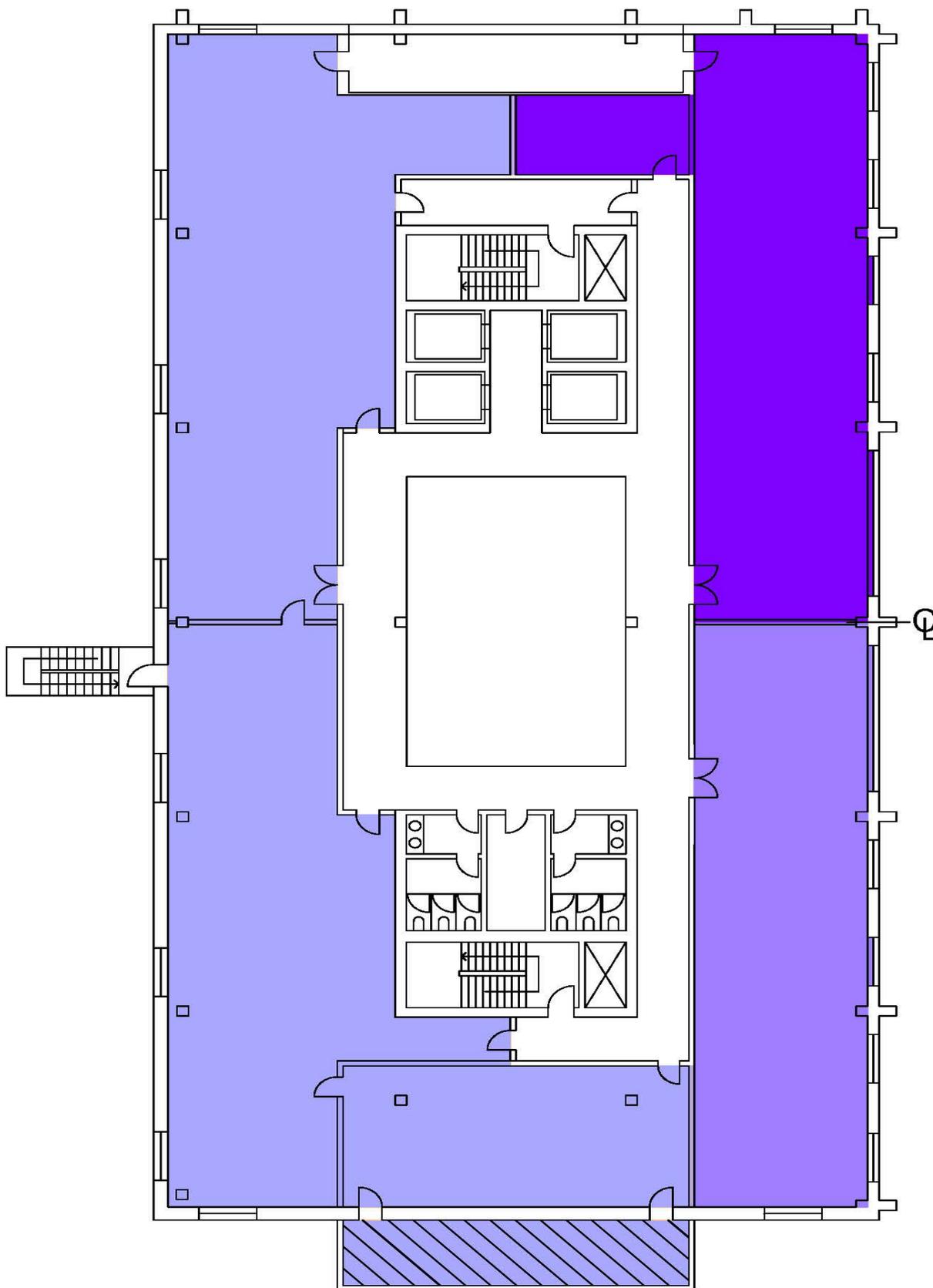


Schéma 6 : IPMS 3 – Bureaux – niveau supérieur, plusieurs occupants

Les surfaces hachurées doivent être mentionnées séparément.

Publié par la Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (« International Property Measurement Standards Coalition » - IPMSC).

Les auteurs ou IPMSC sont exonérés de toute responsabilité résultant des pertes ou dommages causés à toute personne agissant ou s'abstenant d'agir du fait du contenu de cette publication.

ISBN 978-1-78321-062-6

Copyright © 2014 Coalition sur les normes internationales de mesurage des biens immobiliers (IPMSC). Tous droits réservés. Il peut être fait des copies de ce document à la stricte condition que ces copies mentionnent la propriété d'IPMSC en terme de copyright, ainsi que l'adresse web complète d'IPMSC, www.ipmsc.org, et qu'il ne soit fait aucun ajout ou aucune modification d'aucune sorte à l'intitulé ou au contenu de ce document.

Ce document ne doit pas être traduit, en tout ou partie, et diffusé dans aucun media, que ce soit par des moyens électroniques, mécaniques ou autres existants actuellement ou inventés ultérieurement, y compris la photocopie ou l'enregistrement, ou tout système de stockage et récupération d'information, sans accord écrit d'IPMSC. Veuillez adresser toutes questions relatives à la publication et au copyright à contact@ipmsc.org

Partie 3 – Code de mesurage

Le *Code de mesurage* (6ème édition, 2007) est ici reproduit en entier. Il s'applique sur le plan international, avec une entrée en vigueur le 18 mai 2015, et offre des conseils aux professionnels concernant le mesurage de tous les types d'immeubles, excepté les immeubles de bureaux, qui sont couverts par la déclaration professionnelle pour le mesurage des immeubles de bureaux.

Les informations reprises dans le Code représentent les bonnes pratiques et la RICS conseille fortement à ses membres de l'utiliser.

Code of measuring practice

6th edition



Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

under the RICS Books imprint
Surveyor Court
Westwood Business Park
Coventry CV4 8JE
UK

www.rics.org

No responsibility for loss occasioned to any person acting or refraining from action as a result of the material included in this publication can be accepted by the author or RICS.

Produced by the RICS Property Measurement Group.

First published 1979
Second edition 1987
Third edition 1990
Fourth edition 1993
Fifth edition 2001

ISBN 978 1 84219 332 7

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) August 2007. Copyright in all or part of this publication rests with RICS, and save by prior consent of RICS, no part or parts shall be reproduced by any means electronic, mechanical, photocopying or otherwise, now known or to be devised.

Contents

Introduction	1
Applications reference	[4]
Core definitions and diagrams	[6]
Gross External Area	[6]
Gross Internal Area.....	[10]
Net Internal Area	[14]
Technical definitions and diagrams.....	[20]
Special use definitions and diagrams.....	[24]
Shops	[24]
Residential Agency Guidelines	[28]
Residential Valuations.....	[30]
Net Sales Area	[30]
Effective Floor Area	[30]
Leisure	[32]

Introduction

Purpose of the Code

The purpose of the Code is to provide succinct, precise definitions to permit the accurate measurement of buildings and land, the calculation of the sizes (areas and volumes) and the description or specification of land and buildings on a common and consistent basis. This may be required for valuation, management, conveyancing, planning, taxation, sale, letting, or acquisition purposes.

The Code is intended for use in the UK only. **[With effect from 18 May 2015 this code became globally applicable.]**

Status of the Code

This Code is a Guidance Note. It provides advice to Members of the RICS on aspects of the profession. Where procedures are recommended for specific professional tasks, these are intended to embody 'best practice', i.e. procedures which in the opinion of the RICS meet a high standard of professional competence.

Members are not required to follow the advice and recommendations contained in the Note.

They should however note the following points. When an allegation of professional negligence is made against a surveyor, the Court is likely to take account of the contents of any relevant Guidance Notes published by the RICS in deciding whether or not the surveyor had acted with reasonable competence.

In the opinion of the RICS, a Member conforming to the practices recommended in this Note should have at least a partial defence to an allegation of negligence by virtue of having followed these practices.

However, Members have the responsibility of deciding when it is appropriate to follow the guidance. If it is followed in an appropriate case, the Member will not be exonerated merely because the recommendations were found in an RICS Guidance Note.

On the other hand, it does not follow that a Member will be adjudged negligent if he has not followed the practices recommended in this Note.

It is for each individual surveyor to decide on the appropriate procedure to follow in any professional task. However, where Members depart from the practice recommended in this Note, they should do so only for good reason. In the event of litigation, the Court may require them to explain why they decided not to adopt the recommended practice.

In addition, Guidance Notes are relevant to professional competence in that each surveyor should be up to date and should have informed himself of Guidance Notes within a reasonable time of their promulgation.

Responsibility to consumers (users of space)

Long established and understood professional responsibilities to clients are matched by statutory obligations to users of property. It is a criminal offence for those involved in estate agency or property development business to give false or misleading information about specified aspects of land (which includes buildings) that are offered for sale. In this context, the *Property Misdescriptions Act 1991* and the *Property Misdescriptions (Specified Matters) Order 1992* specifically refer to measurements and sizes. Those involved in the sale of residential and commercial property to the general public carry these statutory obligations.

The Property Measurement Group does not consider there to be a conflict between the statutory obligations to users and contractual responsibilities to clients. Users of the Code must not overlook these requirements, which underlie the approach adopted in this sixth edition.

A code of measurement, not a code of valuation

The Code deals only with standard measurement practice. Valuation techniques such as the zoning of shops for comparison purposes; the adoption of different rates of value for units into areas of limited headroom; special uses; particular forms of construction; whether a room is a basement room; and the like do not form part of the Code. These matters, and the value, if any, to be attributed to any particular floor areas because of their special characteristics, are part of the valuers', estate agents' or developers' judgement, having regard to their contractual and statutory obligations.

The Code is distinct from that relating to the Standard Method of Measurement of Building Works (SMM), which is commonly used in the construction industry and published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the Construction Confederation. It is hoped that the Code might be of value to those in the construction industry as a complement to SMM, but in using this Code its primary purpose must be borne in mind.

The Group has not attempted to define everyday words and phrases. To do so is to go beyond the purpose of the

Code. The Group is of the view that most weight should be given to common-sense interpretations and less weight to reliance on semantics, when interpreting the meaning of the Code. The Group has however taken the opportunity to incorporate recent judicial guidance on the meaning of 'usable area'.

The core definitions and marketing issues

In order to make the Code easier to use, especially to those not involved in measuring on a regular basis, the Code contains a hierarchy of definitions. The core definitions are:

- GEA (Gross External Area)
- GIA (Gross Internal Area)
- NIA (Net Internal Area)

It is the advice of the Group that surveyors in their use of the Code, to satisfy their statutory obligations to consumers, rely principally upon NIA when marketing commercial property, or the Residential Agency Guidelines (RAG) when marketing residential property.

The core definitions GEA and GIA are suitable for specialist applications as identified in the Code. GIA can be used for marketing some forms of property, for example industrial. Those using GIA for marketing purposes are advised to take particular care. The Code identifies some of the dangers (for example, GIA 2.12) that could mislead a consumer of space marketed on a GIA basis, should these not be clearly stated.

In its response to a previous draft consultation paper, the Institute of Trading Standards Officers pointed out the line likely to be adopted by the courts. This will be that it does not matter what the professionals may think and understand, it is what the average person thinks and believes that is important in deciding whether statements are misleading or not.

In addition to the core definitions, the Code provides various technical definitions suitable for use in a variety of particular circumstances, and three specialist use definitions for shops, residential and leisure properties.

There may also be accepted conventions for the measurement of specialist types of property. Those concerned with such properties should be aware of any guidance that is provided in the RICS Appraisal and Valuation Standards (the 'Red Book') (published by RICS Books).

State separately

Consideration should be given as to whether it would be of assistance to those using the results of measurement calculations to identify separately certain areas which,

although included in GIA or NIA, may warrant having a differential value applied.

Valuation Office Agency

The Valuation Office Agency has for many years generally adopted the RICS Code as its basis for measuring property both for rating and council tax. This is subject to the following exceptions:

Gross External Area and Gross Internal Area - areas with a headroom of less than 1.5m are excluded rather than included.

Net Internal Area is used for the measurement of industrial and warehouse buildings in some parts of the country. The Agency hopes to be able to complete the substantial work necessary to change entirely to GIA for the planned 2010 rating revaluation.

Accuracy

During preparatory consultations for this sixth edition of the Code, consideration was given to comments received by the Group, both recently and since the time of the publication of the fifth edition, regarding the matter of accuracy.

The Group acknowledges that users of this Code, with the intention that the results are relied on by themselves or others, should all be termed 'professional measurers'. This is irrespective of the degree of technically sophisticated measuring equipment they might choose to employ so as to report 'accurately' on the task at hand. What professional measurers, or their customers, consider to be the required degree of accuracy in terms of the final reported figures is dependent upon the site-specific conditions and circumstances, across the wide spectrum of sites and properties for which the Code may be applied.

The examples given in the fifth edition were intended to illustrate the extremes of application that might be encountered by the professional measurers as they consider the question of 'fitness for purpose', and these examples are still illustrative.

They might pace out the extents of a tarmac car park when valuing an application for interim payment for building works undertaken, but use a hand-held laser measuring device or some technically advanced surveying equipment when measuring the net internal area of office space in a building in the City of London. In the first case, dependent upon circumstances, an accuracy requirement of say +/- 10% of the total area may be acceptable, whereas in the second case a reported figure of better than +/- 1% may be expected, again dependent upon circumstances.

So it is worth identifying the parameters for evaluating the level of accuracy that should be attained:

- What is the purpose of the measurement exercise?
- What is being measured?
- What are the site conditions at the time of measurement?
- What would be the ramifications should the level of accuracy be deemed insufficient for the purpose?

What is beyond question is the need for professional measurers not to mislead, intentionally or unintentionally. The former is obviously the foundation of all professional institutions, not just RICS. The latter is one of risk management, to reduce to a minimum the effect of errors when they occur. In this respect, professional measurers should introduce checking mechanisms to their procedures, processes and equipment as a means of delivering a final product to an agreed level of accuracy. Such mechanisms would include recognised equipment calibration techniques and software check routines, given this electronic age of working and reporting, and an appropriate regime whereby these checks are undertaken and audited.

Given the history of the published Code and the sequence of revisions that have been made since the first publication, it is hoped that these guidelines are sufficiently detailed for the avoidance of misinterpretation and misleading reporting.

There are other RICS publications that consider the topic of accuracy in such detail as deemed applicable to their particular fields of expertise:

- *RICS Manual of Estate Agency: Law and Practice*, (RICS Books, 2004)
- *Surveys of Land, Buildings and Utility Services at Scales of 1:500 and Larger*, 2nd edition (RICS Books, 1996).

In respect of the application of guidelines contained within this Code, the Group considers that the matter of accuracy in measurement exercises be left to practitioners, the professional measurers.

Metrication

Users of the Code are advised that they should adopt metric units as the standard system of measurement. Wide acceptance of metrication will greatly assist a smooth change over for users of the Code and consumers of space alike. Where the client requires reference to imperial units these may be provided as supplementary information, e.g. in parenthesis.

The British Standard BS 8888: 2006 Technical Product Specification (for defining, specifying and graphically representing products) recommends the inclusion of a comma rather than a point as a decimal marker, and a space instead of a comma as a thousand separator. While the convention has not been adopted in this Code, users should take care to ensure that this does not conflict with client requirements.

Introduction and diagrams

The introduction and diagrams form part of the Code.

Identity

This Code is called the 'RICS Code of Measuring Practice, 6th edition'.

Enquiries

Enquiries concerning the Code should be made in the first instance to:

Professional Information Department

RICS

12 Great George Street

Parliament Square

London

SW1P 3AD

UK

Any suggestions for future revisions are welcomed and should be sent to the Valuation Faculty at RICS.

Applications reference

Core definitions			Page
Gross External Area		Sections 1.0–1.20	[6]
Gross Internal Area		Sections 2.0–2.22	[10]
Net Internal Area		Sections 3.0–3.21	[14]
Use	Definition	Application	Pages
Building cost estimation			
Non residential all purpose	GIA	APP 4	[11]
Residential Insurance	GEA	APP 3	[7]
Estate agency and valuation			
Business use [except those in APP 5]	NIA	APP 9	[15]
Department and variety stores	GIA	APP 5	[11]
Food superstores	GIA	APP 5	[11]
Industrial buildings	GIA or NIA	APP 5	[11]
Offices	NIA	APP 9	[15]
Residential – agency	RAG	APP 20	[29]
Residential – valuation	RV	APP 22	[31]
Retail warehouses	GIA	APP 5	[11]
Shops	NIA or RA	APP 9 or APP 19	[11] or [25]
Valuation of new homes for development purposes	GIA	APP 8 or APP 21	[11] or [31]
Warehouses	GIA or NIA	APP 5	[11]
Property management			
Service charge apportionment	GIA	APP 7	[11]
Service charge apportionment	NIA	APP 11	[15]
Rating			
Business use [except those in APP 6]	NIA	APP 10	[15]
Composite hereditaments	NIA	APP 10	[15]
Council Tax – houses and bungalows	GEA	APP 2	[7]
Council Tax – flats and maisonettes	EFA	APP 22	[31]
Food supermarkets	GIA	APP 6	[11]
Industrial – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Industrial – Scotland	GEA	APP 2	[7]
Offices	NIA	APP 10	[15]
Shops	NIA	APP 10	[15]
Special hereditaments [cost valued]	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – Scotland	GEA	APP 2	[7]

Town planning	GEA	APP 5	[7]
----------------------	-----	-------	-----

Technical Definitions

Building Frontage	BF	APP 18	[21]
Ceiling Height	CH	APP 14	[21]
Clear Internal Height	CIH	APP 13	[21]
Cubic Content	CC	APP 12	[21]
Eaves Height	EH	APP 14	[21]
Gross Site Area	GSA	APP 17	[21]
Maximum Internal Height	MIH	APP 14	[21]
Plot Ratio	PR	APP 18	[21]
Raised Floor Height	RFH	APP 14	[21]
Site Area	SA	APP 15	[21]
Site Depth	SD	APP 18	[21]
Site Frontage	SF	APP 18	[21]

Special use definitions – shops

Ancillary Areas	AA		
Built Depth	BD		
Gross Frontage	GF		
Net Frontage	NF		
Retail Area	RA	APP 19	[25]
Shop Depth	ShD		
Shop Width	SW		
Storage Areas	StoA		

Special use definitions – residential

Effective Floor Area	EFA	APP 22	[31]
Net Sales Area	NSA	APP 21	[31]
Residential Agency Guidelines	GIA	APP 20	[29]
Residential Values	RV		

Core definitions: Gross External Area

1.0 Gross External Area (GEA)

Gross External Area is the area of a building measured externally at each floor level.

Including		Excluding	
1.1	Perimeter wall thickness and external projections	1.16	External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
1.2	Areas occupied by internal walls and partitions	1.17	Canopies
1.3	Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, and the like	1.18	Open vehicle parking areas, roof terraces, and the like
1.4	Atria and entrance halls, with clear height	1.19	Voids over or under structural, raked or stepped floors
1.5	Internal Balconies	1.20	Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
1.6	Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally		
1.7	Horizontal floors, whether accessible or not, below structural, raked or stepped floors		
1.8	Mezzanine areas intended for use with permanent access		
1.9	Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level		
1.10	Outbuildings which share at least one wall with the main building		
1.11	Loading bays		
1.12	Areas with a headroom of less than 1.5m		
1.13	Pavement vaults		
1.14	Garages		
1.15	Conservatories		

Applications

[when to use GEA]

- APP 1 **Town planning** – GEA is the basis of measurement for planning applications and approvals, i.e. site coverage [including plot ratio]
- APP 2 **Rating and council tax** – GEA is the basis of measurement for council tax banding of houses and bungalows [areas with a headroom of less than 1.5m, integral garages and attached structures of inferior quality, e.g. porches, being excluded], and for the rating of warehouses and industrial buildings in Scotland
- APP 3 **Building cost estimation** – GEA is the preferred method of measurement for calculating building costs of residential property for insurance purposes

Notes

[how to use GEA]

- GEA 1 **Diagrams** – diagrams A and B illustrate how to apply GEA
- GEA 2 **Party Walls** – in shared ownership are to be measured to their central line

Diagram A – Example of appropriate dimensions for GEA defined industrial/warehouse end terrace unit

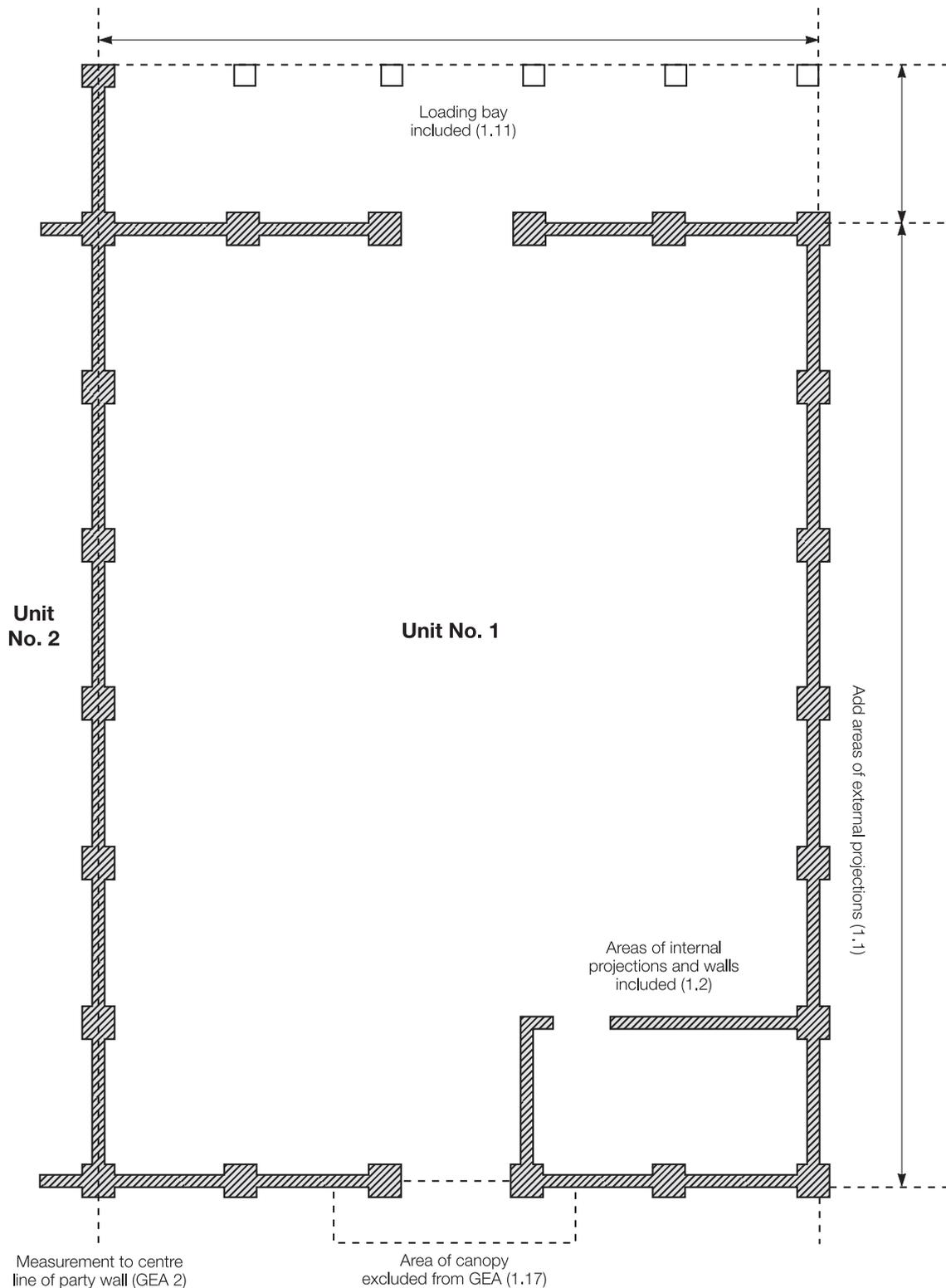
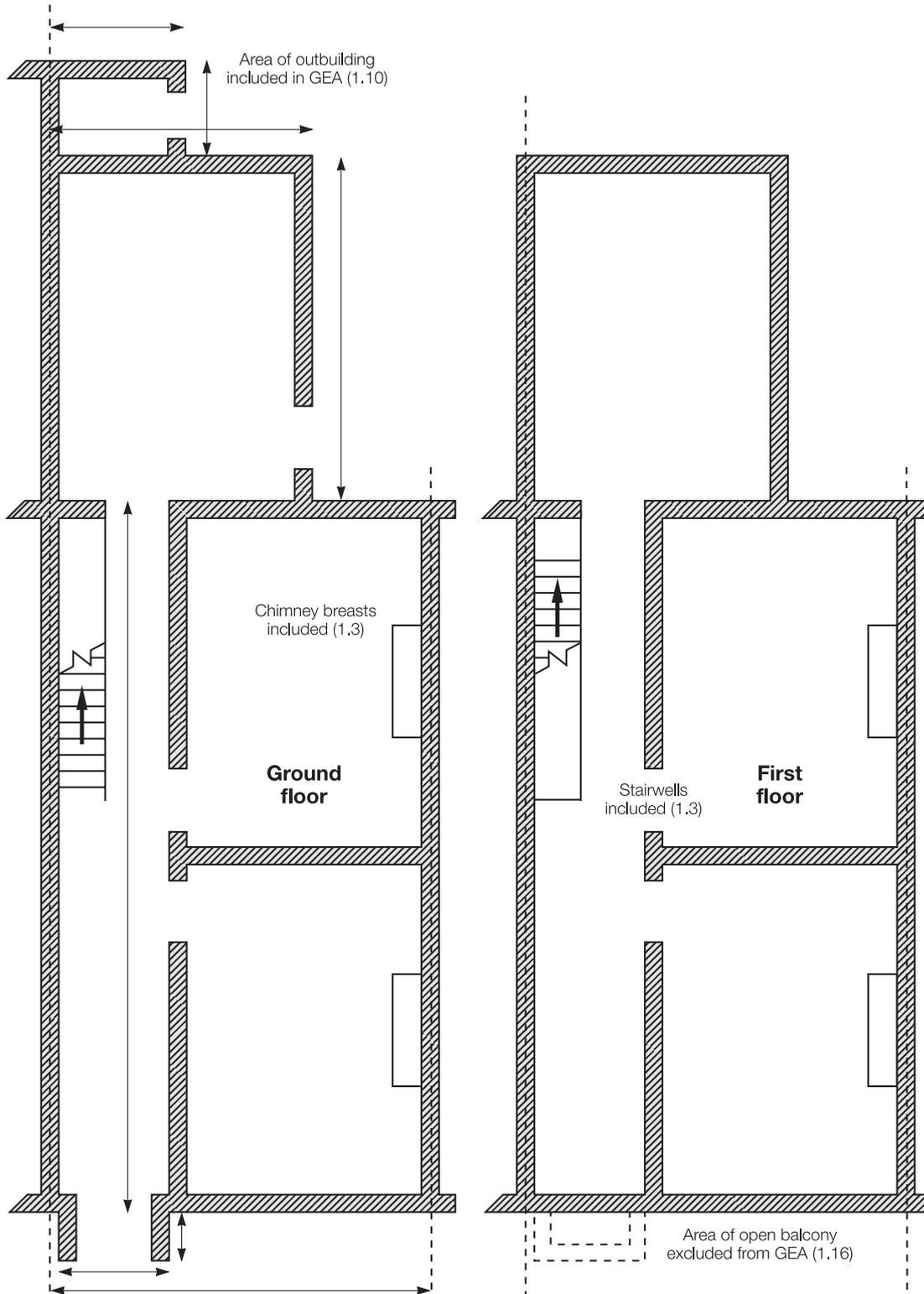


Diagram B – Example of appropriate dimensions for GEA defined terrace house



Core definitions: Gross Internal Area

1.0 Gross Internal Area (GIA)

Gross Internal Area is the area of a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level [see note GIA 4].

Including	Excluding
2.1 Areas occupied by internal walls and partitions	2.18 Perimeter wall thicknesses and external projections
2.2 Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, other internal projections, vertical ducts, and the like	2.19 External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
2.3 Atria and entrance halls, with clear height above, measured at base level only	2.20 Canopies
2.4 Internal open-sided balconies, walkways, and the like	2.21 Voids over or under structural, raked or stepped floors
2.5 Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally	2.22 Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
2.6 Horizontal floors, with permanent access, below structural, raked or stepped floors	
2.7 Corridors of a permanent essential nature [e.g. fire corridors, smoke lobbies]	
2.8 Mezzanine floor areas with permanent access	
2.9 Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level	
2.10 Service accommodation such as toilets, toilet lobbies, bathrooms, showers, changing rooms, cleaners' rooms, and the like	
2.11 Projection rooms	
2.12 Voids over stairwells and lift shafts on upper floors	
2.13 Loading bays	
2.14 Areas with a headroom of less than 1.5m [see APP 6]	
2.15 Pavement vaults	
2.16 Garages	
2.17 Conservatories	

Applications

[when to use GIA]

- APP 4 **Building cost estimation** – GIA is a recognised method of measurement for calculating building costs
- APP 5 **Estate agency and valuation** – GIA is a basis of measurement for the marketing and valuation of industrial buildings (including ancillary offices), warehouses, department stores, variety stores and food superstores. For the avoidance of doubt the basis of measurement should be stated
- APP 6 **Rating** – GIA is the basis of measurement in England and Wales for the rating of industrial buildings, warehouses, retail warehouses, department stores, variety stores, food superstores and many specialist classes valued by reference to building cost (areas with a headroom of less than 1.5m being excluded except under stairs)
- APP 7 **Property management** – GIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liabilities
- APP 8 **New homes valuation** – a modified version of GIA is an accepted basis of measurement for the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments [see NSA on page 30]

Notes

[how to use GIA]

- GIA 1 **Diagrams** – diagrams C and D illustrate how to apply GIA
- GIA 2 **Separate buildings** – GIA excludes the thickness of perimeter walls, but includes the thickness of all internal walls. Therefore, it is necessary to identify what constitutes a separate building
- GIA 3 **Advice** – apart from the applications shown, GIA tends to have specialist valuation applications only. Valuers and surveyors who choose this definition for marketing purposes must have regard to the provisions of the Property Misdescriptions Act 1991 and Property Misdescriptions (Specified Matters) Order 1992 [see Introduction on page 1]
- GIA 4 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- GIA 5 **Lift rooms, etc.** – the items covered by 2.9 should be included if housed in a roofed structure having the appearance of permanence (e.g. made of brick or similar building material)
- GIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted
- GIA 7 **Voids** – attention is drawn to the exclusion of voids over atria at upper levels [see 2.3] and the inclusion of voids over stairs, etc. [see 2.12]. Where an atrium-like space is formed to create an entrance feature and this also accommodates a staircase, this does not become a stairwell but remains an atrium measurable at base level only

Diagram C – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit

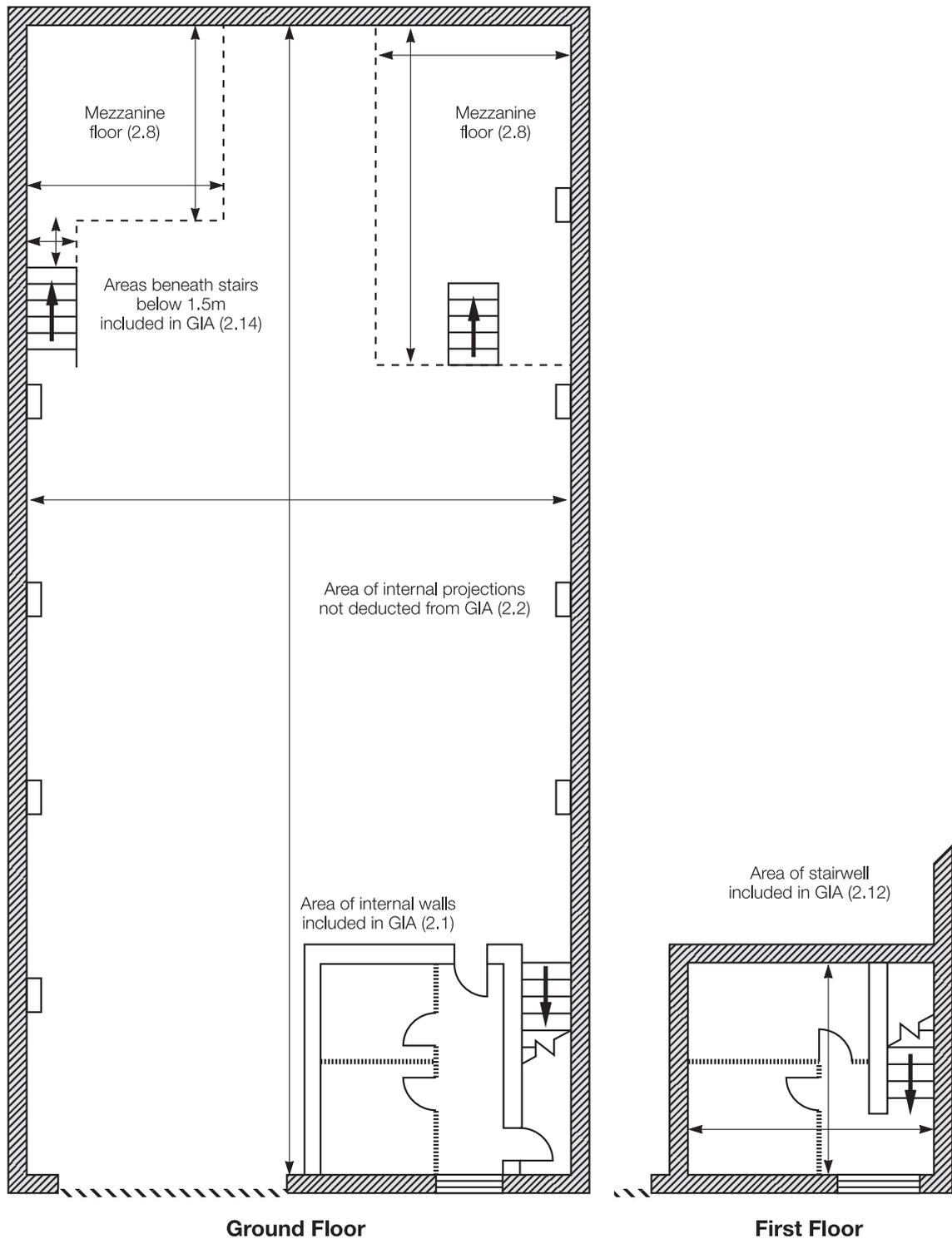
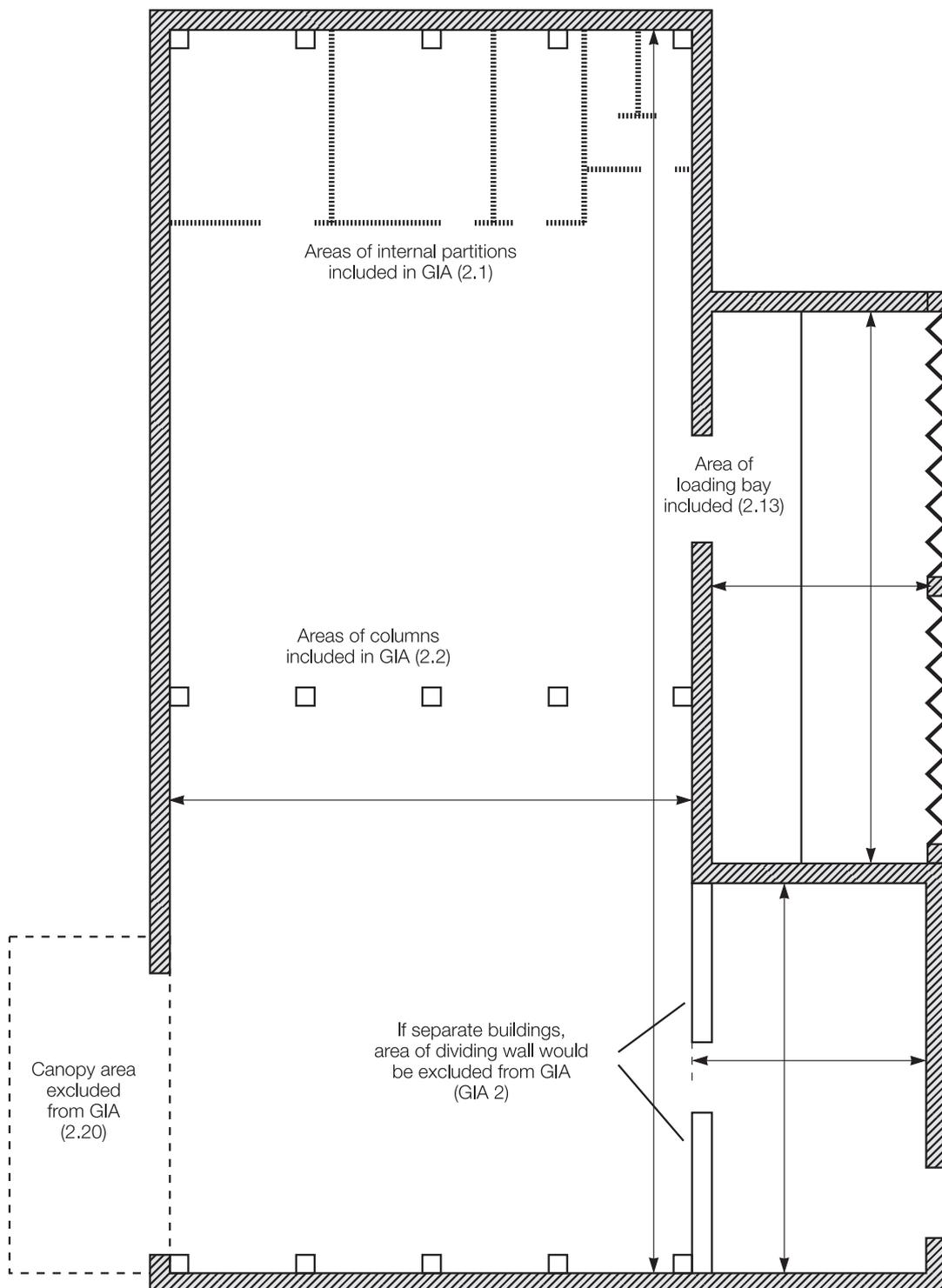


Diagram D – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit



Core definitions: Net Internal Area

3.0 Net Internal Area (NIA)

Net Internal Area is the usable area within a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level. [See note NIA 3]

Including		Excluding	
3.1	Atria with clear height above, measured at base level only [but see 3.11]	3.11	Those parts of entrance halls, atria, landings and balconies used in common [see 3.1 and 3.2]
3.2	Entrance halls [but see 3.11]	3.12	Toilets, toilet lobbies, bathrooms, cleaners' rooms, and the like
3.3	Notional lift lobbies and notional fire corridors	3.13	Lift rooms, plant rooms, tank rooms [other than those of a trade process nature], fuel stores, and the like
3.4	Kitchens	3.14	Stairwells, lift-wells and permanent lift lobbies
3.5	Built-in units, cupboards, and the like occupying usable areas	3.15(a)	Corridors and other circulation areas where used in common with other occupiers
3.6	Ramps, sloping areas and steps within usable areas	3.15(b)	Permanent circulation areas, corridors and thresholds/recesses associated with access, but not those parts that are usable areas
3.7	Areas occupied by ventilation/ heating grilles	3.16	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points
3.8	Areas occupied by skirting and perimeter trunking	3.17	Internal structural walls, walls enclosing excluded areas, columns, piers, chimney breasts, other projections, vertical ducts, walls separating tenancies and the like
3.9	Areas occupied by non-structural walls subdividing accommodation in sole occupancy	3.18(a)	The space occupied by permanent and continuous air-conditioning, heating or cooling apparatus, and ducting in so far as the space it occupies is rendered substantially unusable
3.10	Pavement vaults	3.18(b)	The space occupied by permanent, intermittent air-conditioning, heating or cooling apparatus protruding 0.25m or more into the usable area
		3.19	Areas with a headroom of less than 1.5m
		3.20	Areas rendered substantially unusable by virtue of having a dimension between opposite faces of less than 0.25m. See diagram E
		3.21	Vehicle parking areas [the number and type of spaces noted]

Applications

[when to use NIA]

- APP 9 **Estate agency and valuation** – NIA is the basis of measurement for the valuation and marketing of the following types of buildings:
- Shops and supermarkets;
 - offices; and
 - business use [except those in APP 5]
- APP 10 **Rating** – NIA is the principal basis of measurement for rating of shops including supermarkets, offices, business use [except those in APP 6], and composite hereditaments
- APP 11 **Property management** – NIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liability

Notes

[how to use NIA]

- NIA 1 **Usable area** – an area is usable if it can be used for any sensible purpose in connection with the purposes for which the premises are to be used
- NIA 2 **Diagrams** – diagrams E, F, G, H, K, and L illustrate how to apply NIA
- NIA 3 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- NIA 4 **Full-height glazing** – where there is full-height glazing, measurements should be taken to the glazing unless elements of the window structure or design render the space substantially unusable.
- NIA 5 **Advice** – when dealing with rent reviews or lease renewals, the exclusions are generally intended to relate to the premises as demised. Unless otherwise indicated by statutory provision or the terms of the lease, it will not normally be appropriate to exclude demised usable space which has been subsequently converted by a tenant to any of the exclusions listed
- NIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted for valuation and marketing purposes
- NIA 7 **Restricted headroom** – when marketing on an NIA basis it may be appropriate to identify floor areas below full height but above 1.5m
- NIA 8 **Perimeter trunking** – when marketing on an NIA basis reference to the inclusion of perimeter trunking may be appropriate in order not to mislead
- NIA 9 **Corridors** – whether or not a wall defining a corridor is structural or permanent [see 3.15 and 3.17], is a matter of fact. It depends upon the circumstances of the particular case. When marketing on an NIA basis reference to the inclusion of corridors may be appropriate

Diagram E – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined purpose designed offices

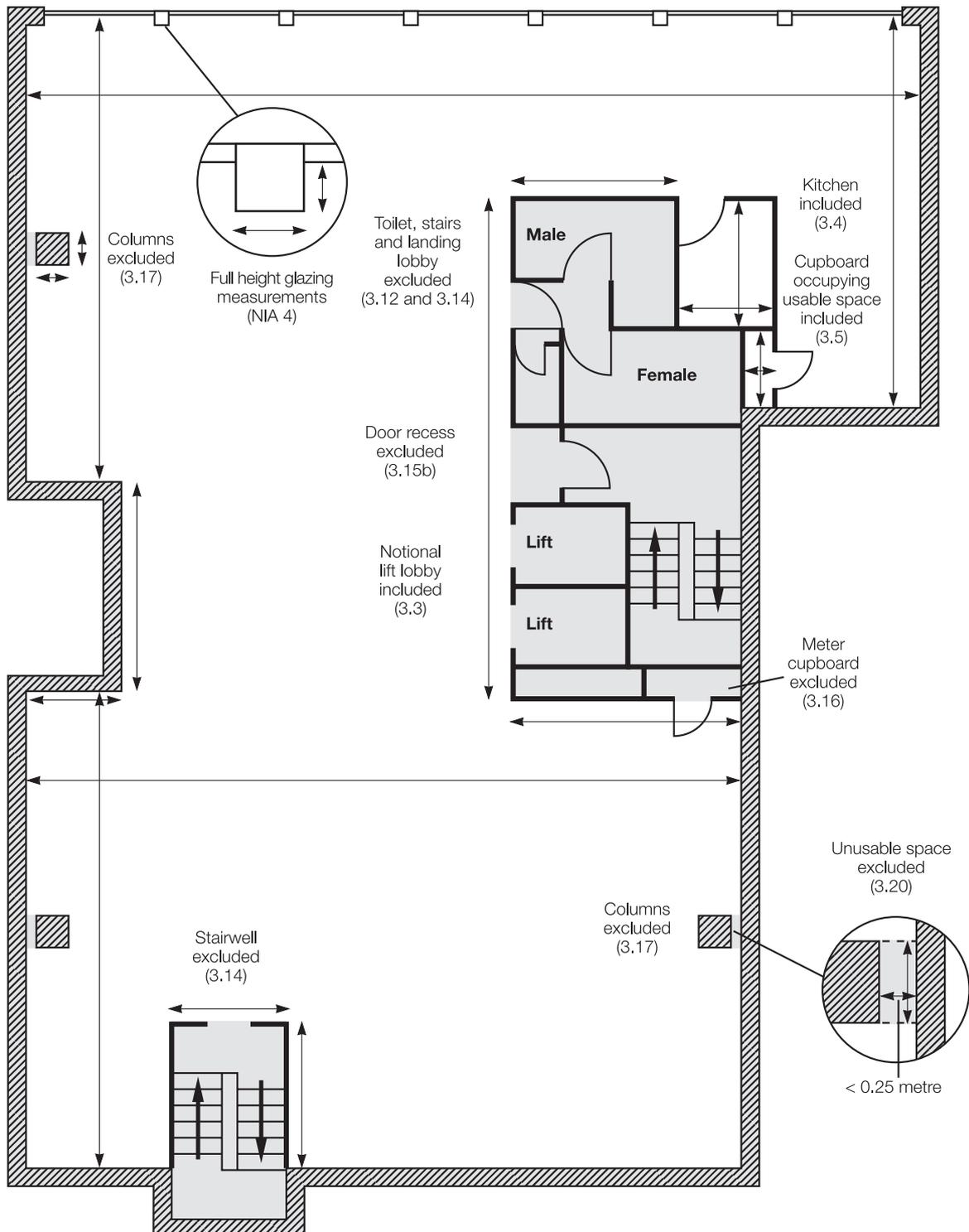


Diagram F – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined offices converted from dwelling house

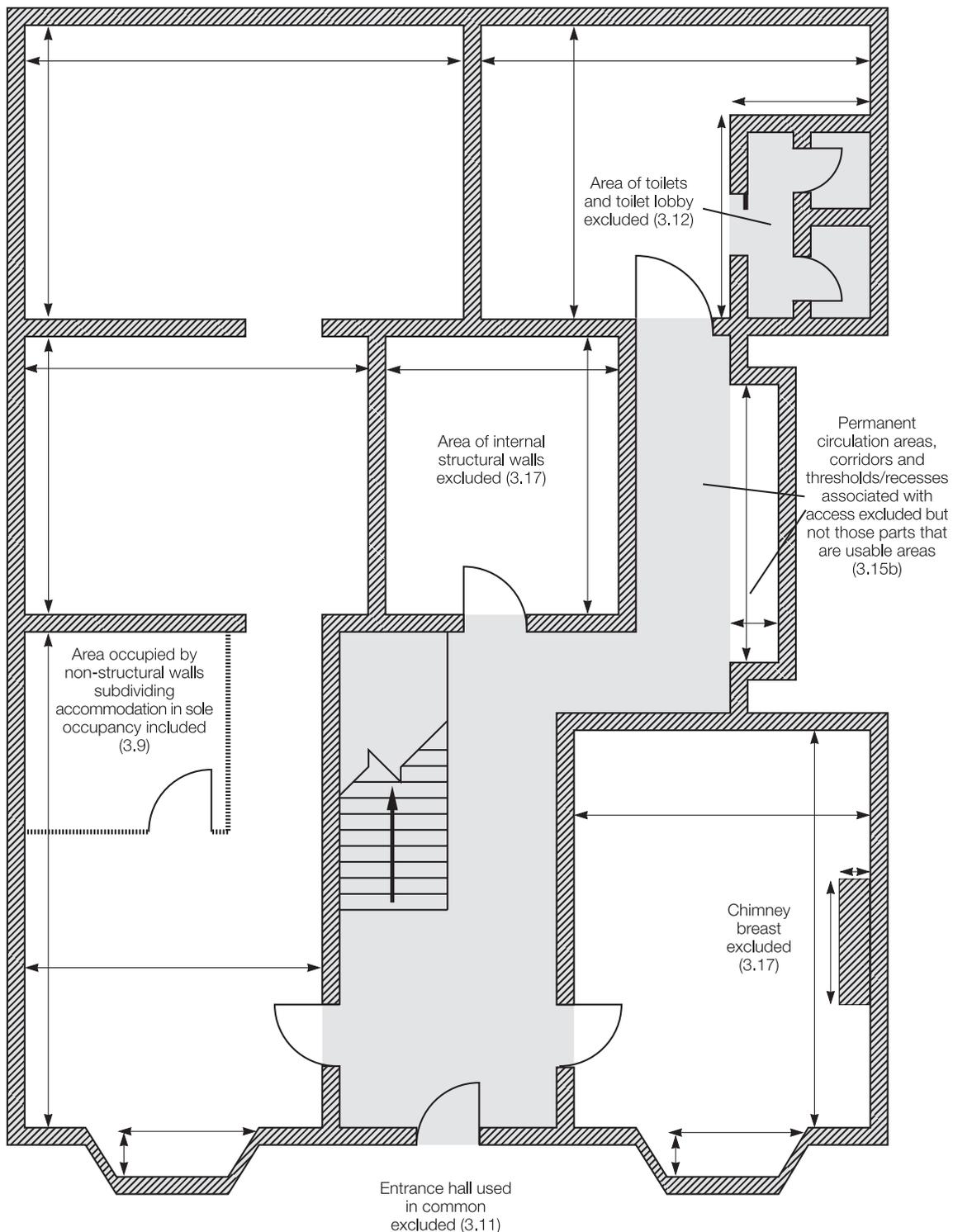


Diagram G – Example of appropriate dimensions for NIA floor areas defined offices (open plan) multiple occupation

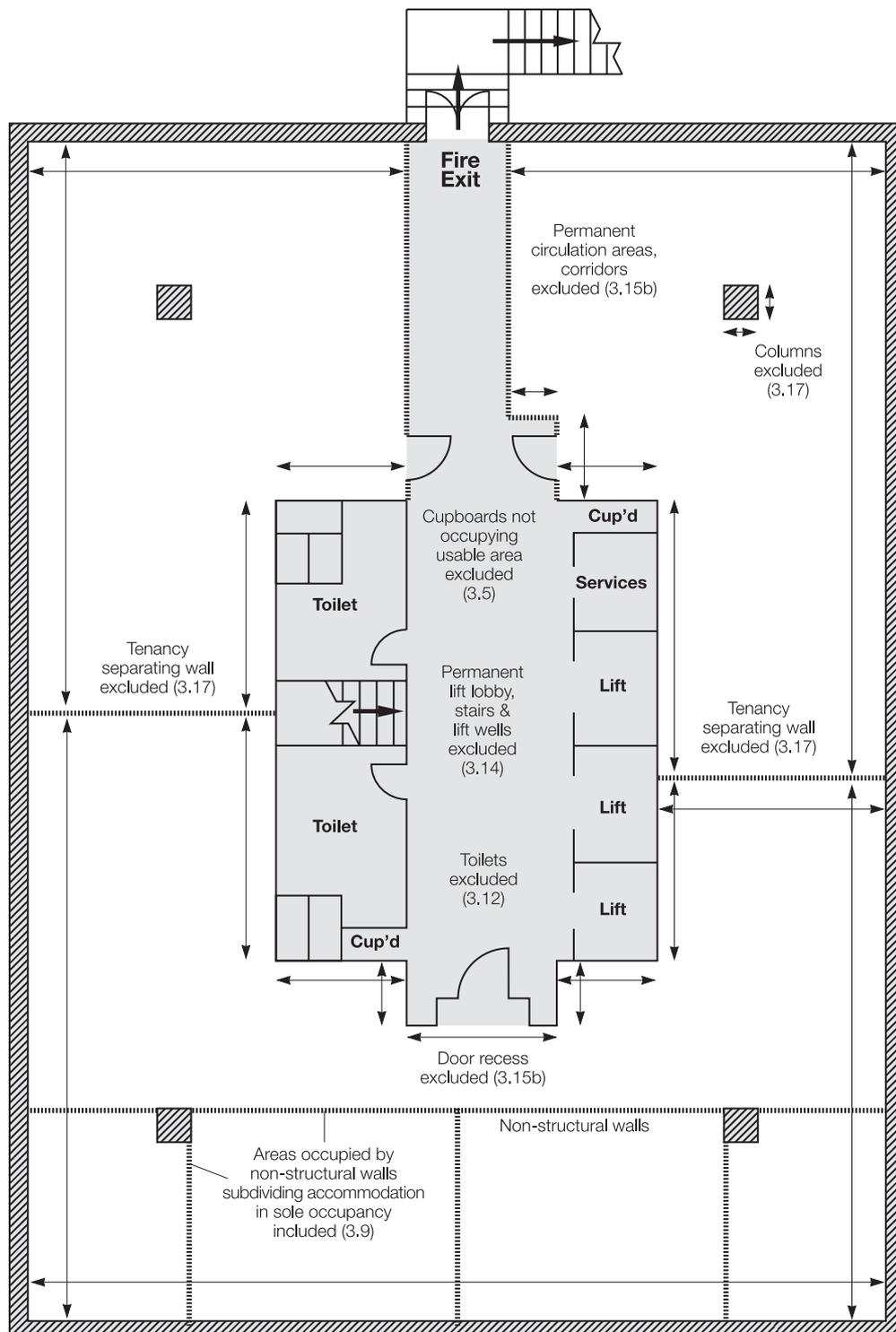
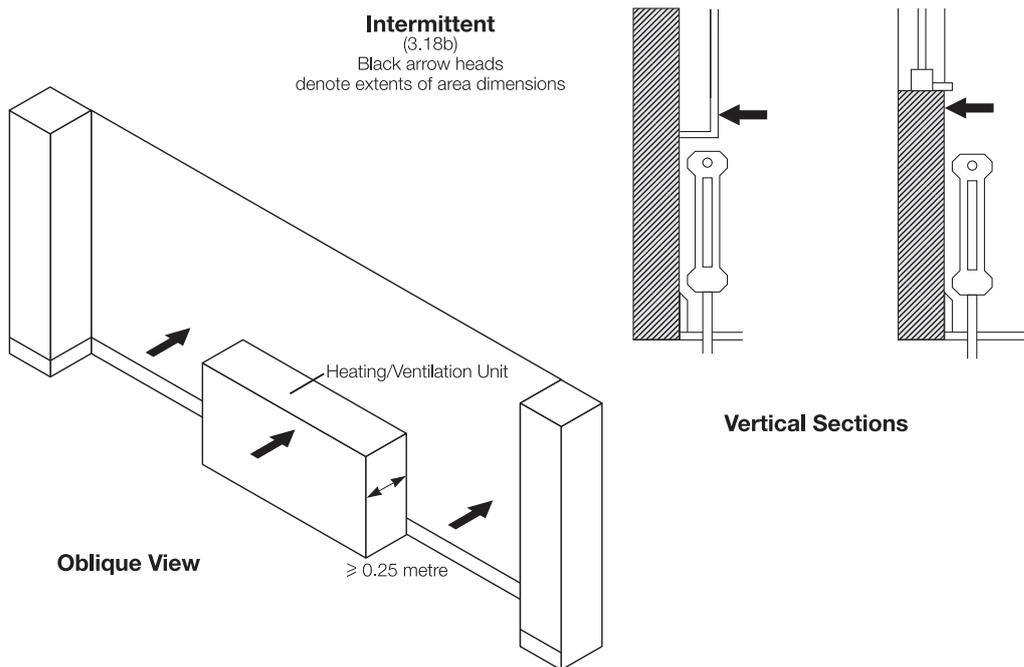
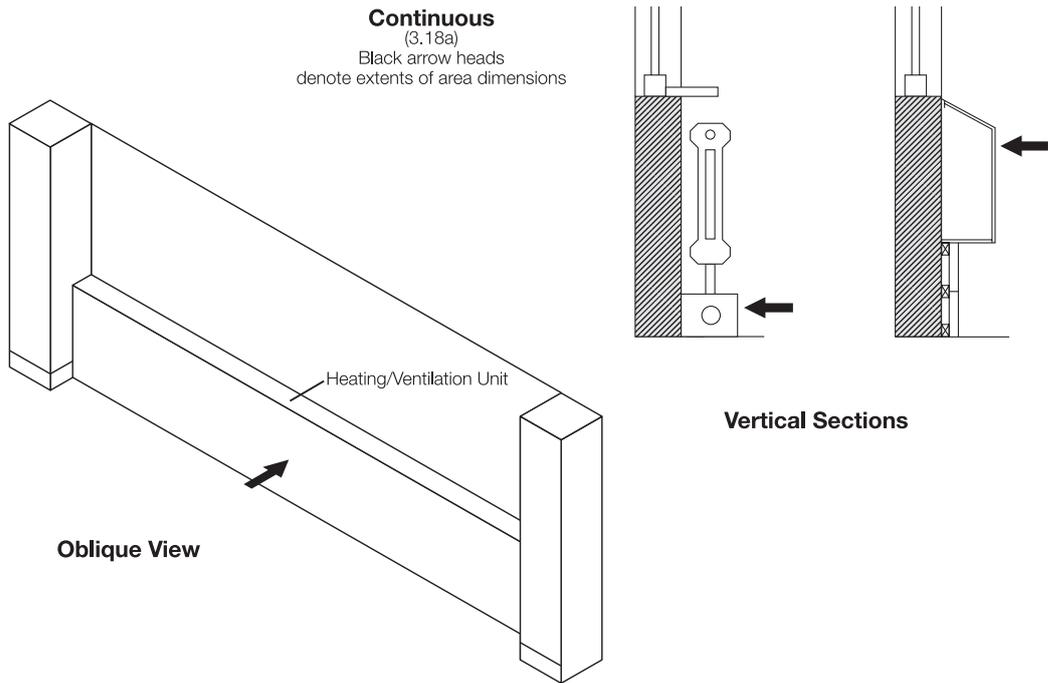


Diagram H – Net Internal Area (NIA) – Examples of appropriate points from which to measure in respect of various types of heating installations



Technical definitions

4.0 Cubic Content (CC)

The product of the Gross Internal Area and the internal height (maximum, clear or average to be specified)

5.0 Clear Internal Height (CIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the lowest point of the structural ceiling or roof. See diagram I.

6.0 Eaves Height (EH)

A. Internal the height between the floor surface and the underside of the roof covering, supporting purlins or underlining (whichever is lower) at the eaves on the internal wall face

B. External the height between the ground surface and the exterior of the roof covering at the eaves on the external wall face ignoring any parapet

7.0 Ceiling Height (CH)

The height between the topmost floor surface and the underside of the ceiling. See diagram J.

8.0 Raised Floor Void (RFV)

The minimum clearance between the structural floor surface and the underside of the raised floor or its supporting structure, where this is materially intrusive. See diagram J.

9.0 Maximum Internal Height (MIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the highest point of the structural ceiling or roof. See diagram J.

10.0 Site Area (SA)

The total area of the site within the site title boundaries, measured on a horizontal plane.

11.0 Gross Site Area (GSA)

The Site Area (SA), plus any area of adjoining roads, enclosed by extending the boundaries of the site up to the centre of the road, or 6m out from the frontage, whichever is less.

12.0 Site Depth (SD)

The measurement of a site from front to rear boundaries (maximum, minimum or average, to be specified)

13.0 Building Frontage (BF)

The measurement along the front of building from the outside of external walls or the centre line of party walls.

14.0 Site Frontage (SF)

The measurement of a site along its frontage between two flank boundaries.

15.0 Plot Ratio (PR)

Ratio of Gross External Area to Site Area where Site Area is expressed as one, e.g. 3:1

Applications

[when to use]

APP 12	Estate agency and valuation – CC is used in the measurement of warehouses
APP 13	Estate agency and valuation – CIH is used in the measurement of industrial and warehouse buildings
APP 14	Estate agency and valuation – EH, CH, RFV and MIH have general use applications
APP 15	Land measurement – SA is a basis of measurement used for calculating land areas
APP 16	Planning – SA is a basis for commercial and residential development density computations
APP 17	Usage – GSA is for general use, mainly industrial and warehouse buildings
APP 18	Usage – SD, BF, SF and PR are for general application

Notes

[how to use]

CC 1	Town planning – for planning purposes there are particular statutory definitions of cubic content
EH 1	Predominant eaves height – this term may be used where there are small changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall
EH 2	Minimum eaves height – this term may be used where there are significant changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall and materially reduced dimension occurs
CH 1	False ceilings – if a false ceiling is installed, the ceiling height to the underside of the structural ceiling may also be quoted

Diagram I – Illustration of appropriate dimensions for heights defined

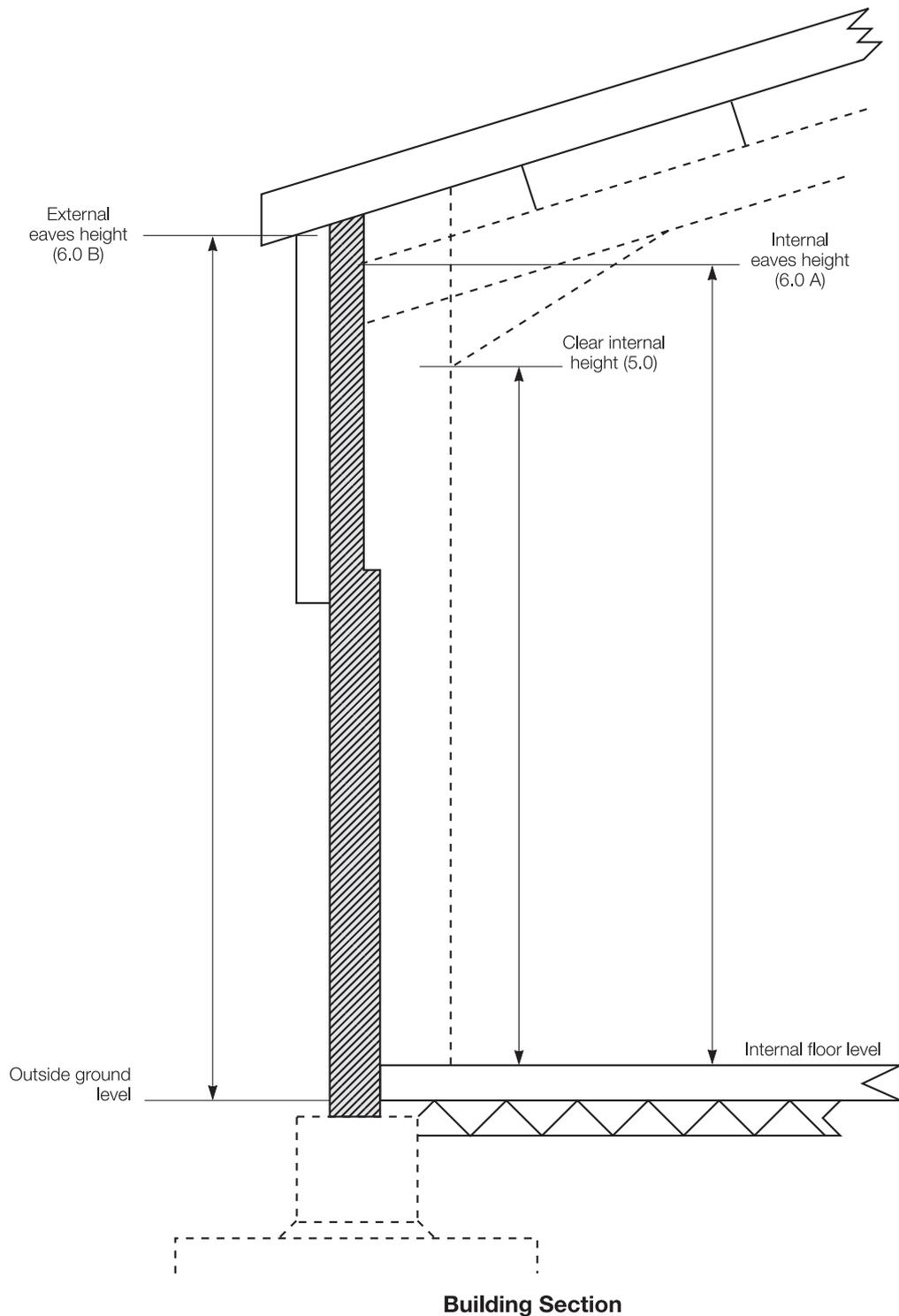
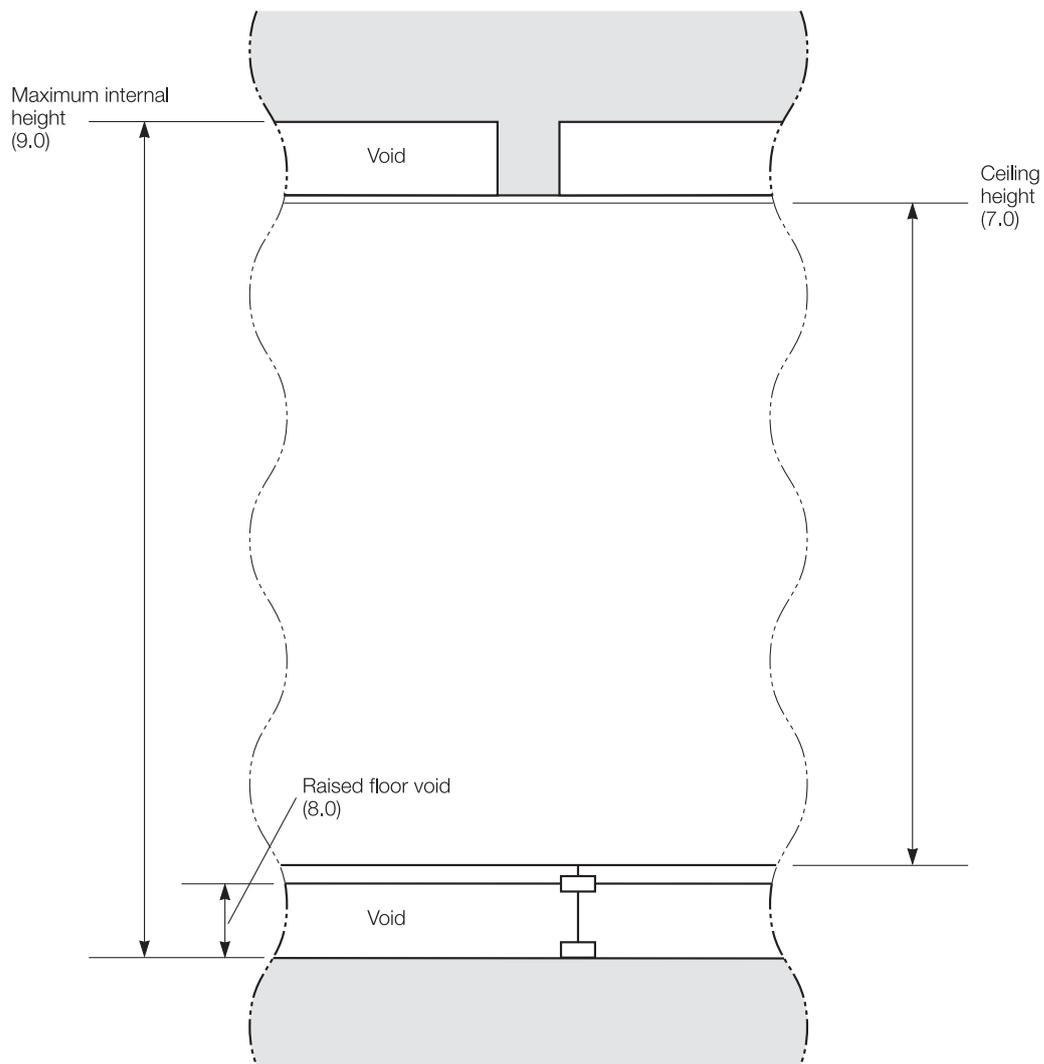


Diagram J – Illustration of appropriate dimensions for heights defined



Internal Section (part)

Special use definitions: Shops

16.0 Retail Area (RA)

The retail area of the shop is the Net Internal Area (NIA)

Including

- 16.1 Storerooms and ancillary accommodation formed by non-structural partitions, the existence of which should be noted
- 16.2 Recessed and arcaded areas of shops created by the location and design of the window display frontage

Excluding

- 16.3 Storerooms and ancillary accommodation formed by structural partitions
- 16.4 Display cabinets which should be identified separately

17.0 Storage Area (StoA)

The NIA of a shop which does not form part of the RA [see 16.0] and which is usable exclusively for storage purposes

18.0 Ancillary Areas (AA)

All NIA not included in RA and StoA but capable of beneficial use

19.0 Gross Frontage (GF)

The overall external measurement in a straight line across the front of the building, from the outside of external walls, or the centre line of party walls

20.0 Net Frontage (NF)

The overall external frontage on the shop line measured between the internal face of the external walls, or the internal face of support columns

Including

- 20.1 The display window frame and shop entrance

Excluding

- 20.2 Recesses, doorways or access to other accommodation

21.0 Shop Width (SW)

Internal width between inside faces of external walls at front of shop or other point of reference

22.0 Shop Depth (SD)

Measurement from the notional display window to the rear of the retail area

Including

- 22.1 The thickness of the display window [or any support structure]

23.0 Built Depth (BD)

Maximum external measurement from front to rear walls of a building at ground level

Applications

[when to use]

APP 19 **Estate agency and valuation** – RA is the basis of measurement for the valuation and marketing of shops and supermarkets

Notes

[how to use]

- RA 1 **Diagrams** – diagrams E to H, K and L illustrate how to apply NIA; diagrams K and L are specific to shops
- RA 2 **Zoning** – the use of zones when assessing the values of shops is a valuation, not a measurement, technique. Consequently it is not part of this Code. Market custom shall prevail
- RA 3 **Display window** – location for the purpose of assessing GEA, GIA or NIA, in the case of shop property where the display window forms the non-structural ‘fourth wall’, its location should be assumed to be at the forward-most point at which a shop display window could be installed
- AA 1 **Ancillary areas** – include staff rooms, kitchens, training rooms, offices, and the like
- GF 1 **Return gross frontage** – to be measured in the same way as Gross Frontage
- NF 1 **Return net frontage** – to be measured in the same way as Net Frontage
- NF 2 **Display windows** – the existence and nature of display windows and integral shop fronts are to be noted
- SW 1 **Shop width** – if the shop width is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD1 **Notional display window** – the notional display window is to be assumed placed at the forward-most point at which a shop [see RA 3] display window could be installed
- ShD2 **Shop depth** – if the depth is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD3 **Building line** – the position of the building line is to be noted

Diagram K – An example of NIA in practice in a retail context

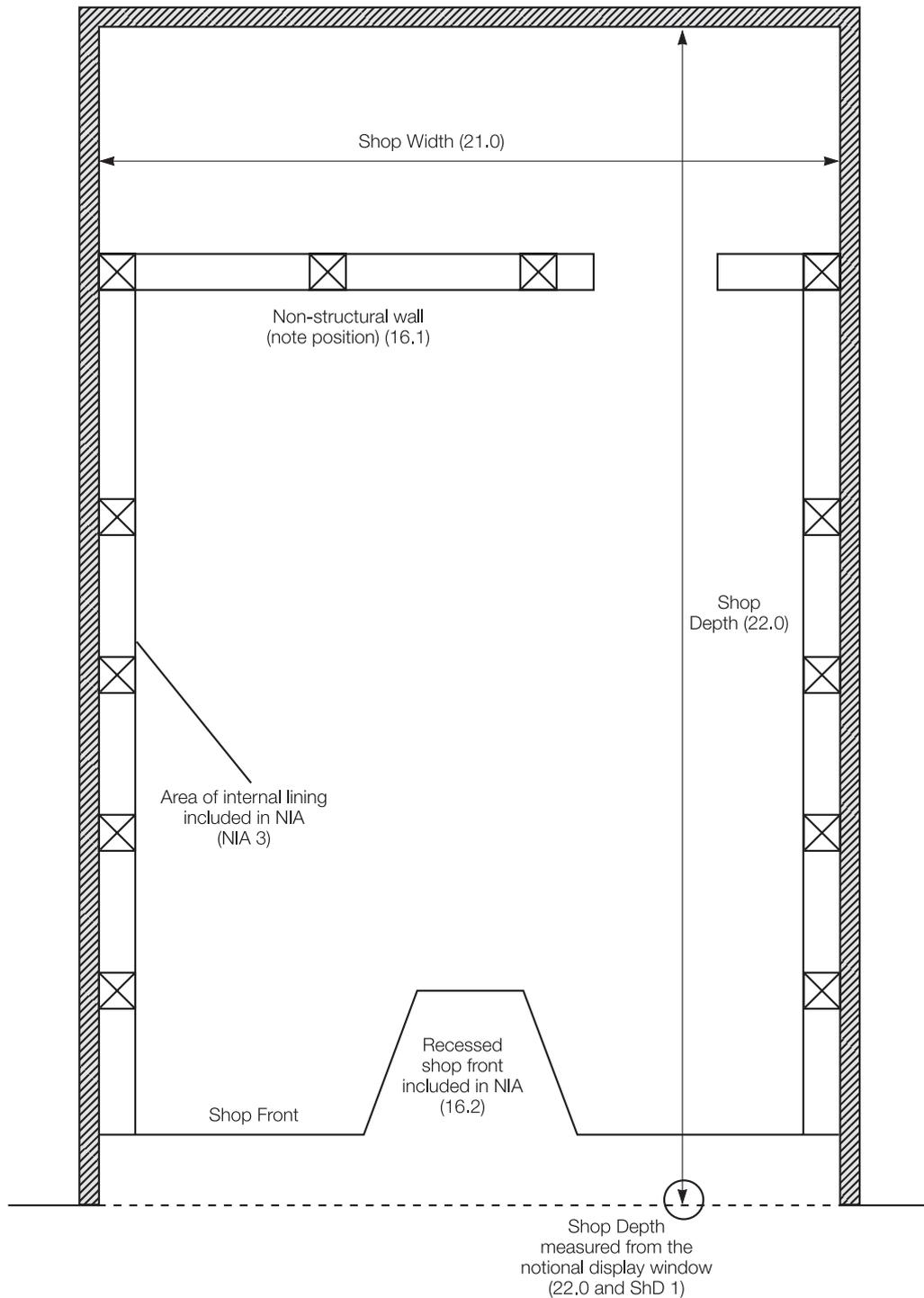
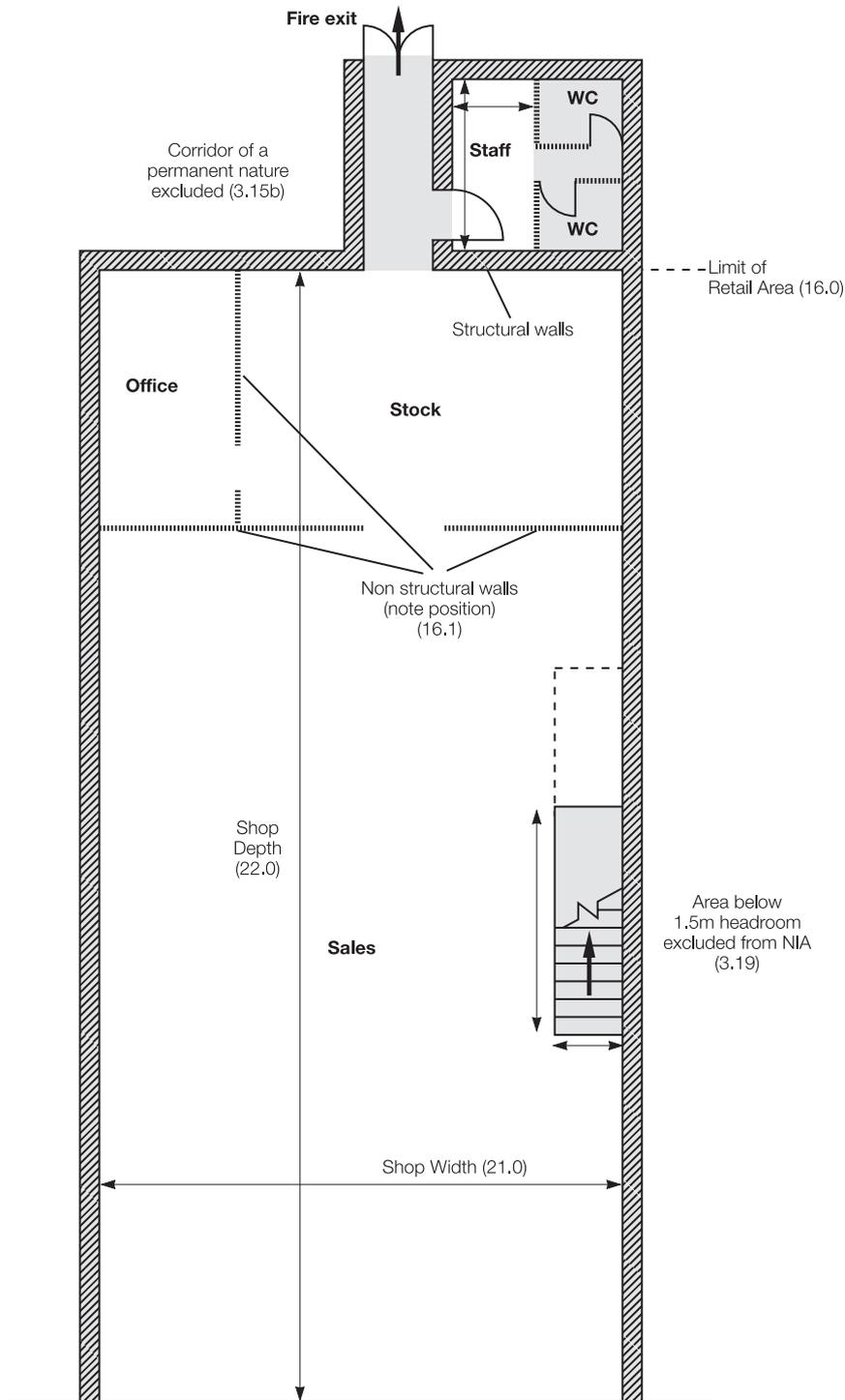


Diagram L – An example of NIA in practice in a retail context



Special use definitions: Residential

24.0 Residential Agency Guidelines (RAG)

Normal market practice is to describe residential property by linear measurement, not on a floor area basis. Where floor areas are adopted they are commonly measured to GIA. It is recommended that these Residential Agency Guidelines be followed for marketing, sale or letting of residential property.

- 24.1 Measurements should be taken at a point above skirting board level no higher than 1.5m above the floor
- 24.2 Where rooms include bays, recesses, alcoves, etc., these should be included or excluded in the measurements quoted, as may be considered reasonable [see RAG 2] in order to give a fair description of the subject room, and the measurement qualified by such words as 'into bay' or 'excluding alcove' as appropriate
- 24.3 Kitchen units, built-in cupboards, wardrobes, and the like occupying usable area should be measured and included as part of the room area but identified separately
- 24.4 'L'-shaped rooms are to be measured and expressed in two parts
- 24.5 For irregular-shaped rooms, either no dimensions should be given or they should be related to a proportionate sketch plan with lined dimensions to give an accurate description of the accommodation
- 24.6 In rooms with sloping ceilings measurements should be taken 1.5m above floor level and the presence of the sloping ceiling noted
- 24.7 Where there is a stepped change in floor level, each section should be measured and expressed separately
- 24.8 Where annexes or additions are of significantly different construction from the main accommodation, or are self-contained, they should be measured and described separately
- 24.9 Garage measurements should be taken overall internally between the main wall faces. Projecting piers and door reveals should normally be ignored unless unusually restrictive when the minimum width should also be stated

Applications

[when to use]

APP 20 **Residential estate agency** – RAG is for marketing, sale and letting of residential property

Notes

[how to use]

- RAG 1 **Accuracy** – measurements must be accurate. They must not mislead [see Introduction on page 1]
- RAG 2 **'Reasonable' defined** – the word 'reasonable' in 24.2 is defined according to the court's test [see Introduction: Core definitions on page 2]
- RAG 3 **Inclusive measurements** – when measurements are given inclusive of fitted units [see 24.3] descriptions require clarity in order not to mislead
- RAG 4 **Basements** – where the floor level of part of a building is below ground level it may be necessary for marketing purposes to call it a basement in order not to mislead. Circumstances vary, but the extent of natural light or restricted internal height are examples of the kind of tests which can be applied

Special use definitions: Residential

25.0 Residential Valuations (RV)

There is no single accepted practice for measurement of residential property for valuation purposes. It is suggested that the guidelines at 24.0 [see page 28] are adopted where linear dimensions are expressed. If reference to property area is required then the alternative approaches are GEA [see APP2 and APP3], GIA [see APP4, APP8], NSA [APP21] or EFA [see APP22]. The basis of those areas should be stated in the valuer's report

26.0 Net Sales Area (NSA)

Net Sales Area is the GIA of a new or existing residential dwelling, subject to the following conditions

Including		Excluding	
26.1	Basements	26.5	Areas with headroom less than 1.5m where the dwelling does not have usable space vertically above
26.2	Mezzanines	26.6	Garages
26.3	Galleries	26.7	Conservatories [state separately]
26.4	Hallways	26.8	External open-sided balconies
		26.9	Greenhouses, garden stores, fuel stores and the like in residential property
		26.10	Terraces

27.0 Effective Floor Area (EFA)

Effective Floor Area is the usable area of the rooms within a building measured to the internal face of the walls of those rooms

Including		Excluding	
27.1	Living rooms, dining rooms, bedrooms, kitchens, and the like	27.5	Bathrooms, showers and toilets
27.2	Areas occupied by fitted cupboards within those rooms	27.6	Stairwells, lift-wells, halls, landings and balconies
27.3	A floor area which contains a ventilation/ heating grille	27.7	Corridors and the like, whether formed by structural walls or not
27.4	Areas occupied by skirting	27.8	Internal walls whether structural or not, columns, piers, chimney breasts, vertical ducts, and the like
		27.9	Areas with a headroom less than 1.5m
		27.10	Fuel stores, lift rooms, tank rooms, plant rooms, cupboards, etc.
		27.11	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points

Applications

[when to use]

- APP 21 **Net Sales Area** – NSA is used in the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments
- APP 22 **Effective Floor Area** – EFA is used for council tax banding of flats and maisonettes

Notes

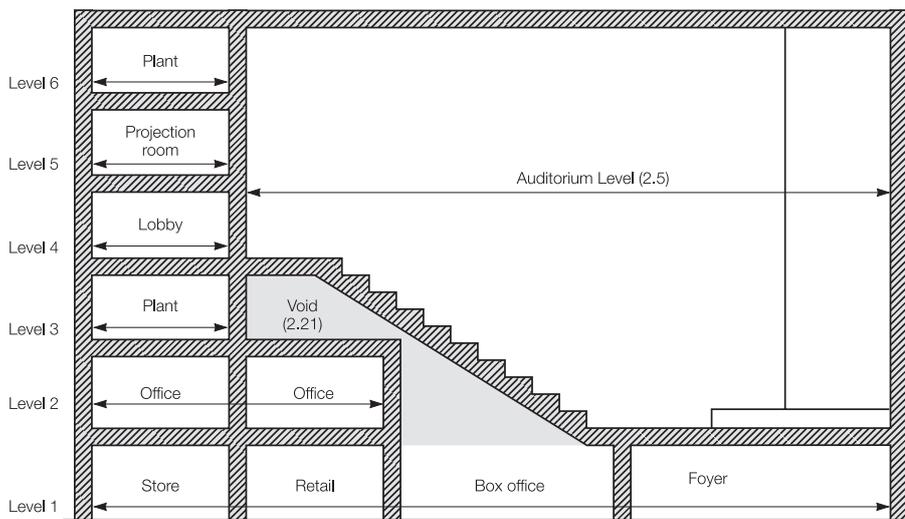
[how to use]

- EFA 1 **Effective Floor Area** – is measured as for NIA assuming all walls are structural

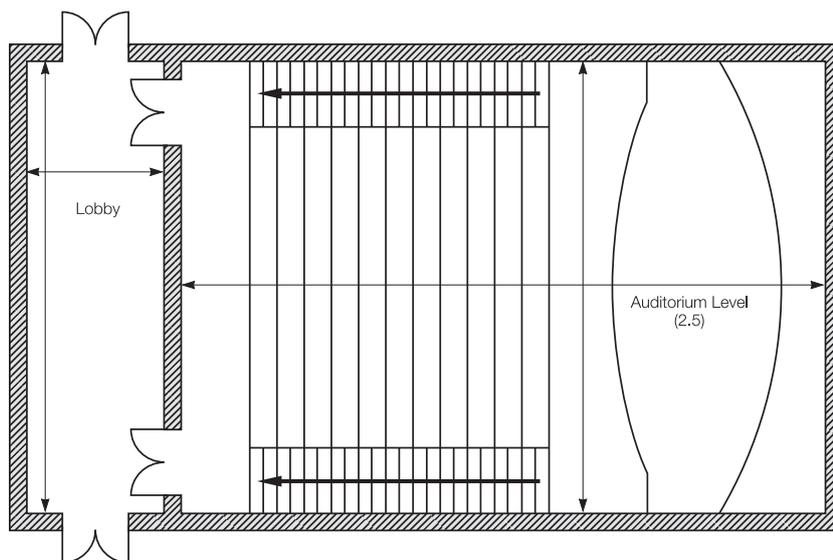
Special use definitions: Leisure

- 28.0 As stated in the Introduction this is a code of measurement, not valuation. Many properties used for leisure are valued having regard to trading potential. In these circumstances the area of the premises may not be a factor used directly in the assessment of value. There are, however, occasions where the value is assessed, or the price paid is analysed, by reference to area. This will depend on market practice and the judgement of the valuer, estate agent or developer
- 29.0 Where the area is considered to be relevant it will be of assistance if a consistent approach is adopted to the basis of measurement. It is recommended that the Gross Internal Area is stated
- 30.0 Market practice suggests that it may be helpful for some areas within GIA to be stated separately:
- 30.1 Internal load-bearing walls and columns
 - 30.2 Fire escape stairs and corridors
 - 30.3 In the measurement of purpose-built multiplex cinemas the floor levels providing raised projection boxes and the stepped flooring providing the auditoria seating
 - 30.4 For restaurant premises the public seating areas, kitchens, cellars and stores
- 31.0 Where the effective drinking area of licensed premises is required by licensing justices or similar bodies, the trading accommodation area must exclude the area of the servery [bar counters]

Diagram M – Example of appropriate dimensions for GIA floor area defined at each level – Leisure facilities



Building Section



Building Plan



La confiance, par le biais de normes professionnelles

La RICS veille à la promotion et au respect des normes et des qualifications professionnelles les plus strictes pour le développement et l'aménagement du territoire, la promotion immobilière, la construction et les infrastructures. Notre nom est synonyme de promesse: établir des normes qui inspirent confiance aux marchés que nous représentons.

Nous délivrons des accréditations à 118 000 professionnels, et toute personne ou entreprise inscrite à la RICS est soumise à notre assurance qualité. Leur expertise couvre l'évaluation et la pratique de l'immobilier d'entreprise; la finance et les investissements immobiliers; la gestion de projets, l'urbanisme et l'aménagement du territoire; la réalisation des métrés ainsi que la gestion des installations.

Des évaluations environnementales aux transactions immobilières, toute implication de nos membres garantit l'application de normes professionnelles et éthiques identiques.

Nous pensons que ces normes permettent de renforcer l'efficacité des marchés.

Avec 70 % des richesses mondiales liées à l'immobilier, l'activité de notre secteur joue un rôle essentiel dans le développement économique, et contribue à soutenir une croissance et des investissements stables et durables au niveau mondial.

Grâce à une présence internationale et à des bureaux situés dans les grands centres politiques et financiers, nous sommes idéalement positionnés pour influencer les politiques du secteur et y incorporer des normes professionnelles. Nous travaillons au niveau transgouvernemental, et établissons des normes internationales qui garantissent la sécurité et l'attractivité du marché foncier, immobilier, de la construction et des infrastructures, pour le bien de tous.

Nous sommes fiers de notre réputation et veillons à la préserver afin que les clients qui collaborent avec la RICS puissent avoir confiance dans la qualité et la déontologie des services fournis.

Belux

67 rue Ducale
BE 1000 Bruxelles

t +32 2 733 10 19
ricsbelux@rics.org
rics.org/belux

France

26-28 rue de la Pépinière
FR 75008 Paris

t +33 1 42 93 55 10
ricsfrance@rics.org
rics.org/france

Suisse

220 Haufen
CH 9426 Lutzenberg

t +41 71 888 6963
ricsswitzerland@rics.org
rics.org/switzerland

Europe

67 rue Ducale
BE 1000 Bruxelles

t +32 2 733 10 19
ricseurope@rics.org
rics.org/europe

Royaume-Uni (siège de la RICS)

Parliament Square
SW1P 3AD London

t +44 (0)24 7686 8555
contactrics@rics.org
pressoffice@rics.org