



## Définitions des surfaces dans l'habitat 1/5

### A - Surface cadastrale

Surface d'un terrain ou d'une assiette foncière telle qu'elle figure dans les documents cadastraux. Rappelons que les documents cadastraux sont principalement à caractère fiscal puisqu'ils permettent de fixer l'assiette de l'impôt foncier. Le plan cadastral couvre l'ensemble du territoire national. En matière d'origine de propriété, les documents cadastraux ne constituent qu'une présomption simple. La surface cadastrale peut être issue d'un arpentage (mesurage effectué par un géomètre), d'une détermination graphique à partir du plan cadastral ou encore de mesurages effectués sur le terrain pour les plans numériques.

### B - Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) - Article R 112-2 du code de l'urbanisme

La Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) est définie au premier alinéa de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme : **"La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction"**.

La circulaire n° 90/80 du 12 Novembre 1990 du Ministère de l'Équipement indique que la S.H.O.B. doit être mesurée de manière à prendre en compte, d'une part, l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias, coursives.

Le Décret n°2009-1247 du 16 octobre 2009 - art. 1 ajoute : Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction.

Ainsi, sont compris dans la S.H.O.B. :

- les rez-de-chaussée et étages (y compris ceux de constructions non fermées de murs telles des hangars par exemple) ;
- tous les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries ;
- les combles et sous-sols, aménageables ou non ;
- les toitures terrasses, accessibles ou non.
- la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou à la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie de l'ascenseur.

En revanche, sont à exclure de la S.H.O.B. :

- les constructions ne formant pas de planchers telles que les pylônes, canalisations, citernes, silos de même que les auvents constituant seulement des avancées de toiture devant une baie ou une façade ;
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher et notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charge ;
- ne constituent pas davantage de surface de plancher, les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès.
- les isolations extérieures ajoutées dans le cadre d'une rénovation.



## Définitions des surfaces dans l'habitat 2/5

### C - Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) s'obtient à partir de la S.H.O.B. en opérant un certain nombre de **Déductions relatives aux sous-sols et aux combles des constructions** : "Sont déduites les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial".

Cette déduction s'opère au regard de l'appréciation des trois critères suivants.

#### **Hauteur des locaux :**

Sont considérées comme non aménageables les parties de planchers en comble ou en sous-sol disposant de hauteurs sous toiture ou sous plafond inférieures à 1,80 m.

#### **Affectation des locaux :**

Ne sont pas pris en compte dans la S.H.O.N. certains locaux en comble ou en sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités en raison de l'usage qui en est fait dans la construction (chaufferie, système d'air conditionné, machinerie d'ascenseurs, installation téléphonique...). En revanche, sont pris en considération les surfaces telles que buanderies, salles de jeux, vestiaires, séchoirs.

#### **Consistance des locaux :**

Peuvent être considérées comme non aménageables les surfaces de certains locaux en combles ou en sous-sols même si leur hauteur excède 1,80 m (impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou en raison de l'encombrement de la charpente).

#### **Déductions relatives aux toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes du rez-de-chaussée :**

"Sont déduites les surfaces de plancher hors œuvre, les toitures-terrasses, les balcons, les loggias ainsi que les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée".

#### **Déductions relatives aux aires de stationnement des véhicules :**

"Sont déduites des surfaces de plancher hors œuvre, les bâtiments ou les parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules".

Ces surfaces ne sont pas comprises dans la S.H.O.N. qu'elles soient ou non destinées à faire l'objet d'une gestion de caractère commercial et quelle que soit leur situation par rapport à l'immeuble (sous-sols, rez-de-chaussée, constructions en silo ou isolées).

#### **Déductions relatives à certains bâtiments des exploitations agricoles :**

"Sont déduites les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés aux logements des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production".

#### **Déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation :**

"Est déduite une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation".

Cette déduction ne s'applique qu'aux surfaces de plancher affectées à l'habitation. Elle est réputée compenser la surface brute de plancher consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique.

#### **Déductions spécifiques aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation :**

"Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à l'usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée".

La détermination de la S.H.O.N. permet de vérifier si un projet respecte la densité de construction ou les droits de construction autorisés sur le terrain d'implantation, ou de déterminer les droits à construire résiduels sur un terrain bâti ou ayant fait l'objet d'une division. **LA S.H.O.N. EST AINSI D'USAGE PERMANENT EN MATIÈRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE CERTIFICAT D'URBANISME.**

Elle est également employée pour liquider les taxes d'urbanisme (T.L.E., Taxe Départementale pour le financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, Taxe Départementale des espaces naturels sensibles...), le versement résultant du dépassement de Plafond Légal de Densité ou la participation en cas de dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols.



## Définitions des surfaces dans l'habitat 3/5

### D1 - Surface Utile Brute

La Surface Utile Brute est égale à la Surface Hors œuvre Nette, déduction faite des :

- éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends ...
- circulations verticales : les parties non déduites dans le cadre de la S.H.O.N....

La Surface Utile Brute peut se décomposer en trois éléments :

- circulations horizontales,
- locaux à caractère social et sanitaire,
- surfaces effectivement réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires, etc ...).

La surface utile brute est le paramètre de base le plus couramment retenu pour les expertises en valeur vénale, en valeur d'utilité ou en valeur locative de marché.

### D2 - Surface Utile Nette

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées ...).

Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.

### D3 - Surface Utile Pondérée

Cette notion est principalement utilisée pour les surfaces de ventes et en particulier les boutiques.

Elle est établie à partir de la surface utile brute en décomposant celle-ci en zones affectées de coefficients variant en fonction de leur intérêt commercial (surface de vente, réserves...).

La notion de surface pondérée est utilisée également de façon plus rare et moins systématique dans l'évaluation d'autres types d'immeubles ou de locaux. Le principe reste le même mais il est appliqué d'une manière différente, en ramenant les différentes catégories de surfaces réelles, selon leur intérêt, à une surface courante ou "étalon".

### E – Surface Utile et Valeurs de Base (surface visée à l'article R. 331-10 et au 2° de l'article R. 353-16 du CCH)

Pour le calcul du montant de subventions de l'Etat ou de prêts ou de loyers, des valeurs de base sont fixées par mètre carré de surface utile en construction neuve et en acquisition-amélioration.

La surface utile à prendre en compte est égale à la surface habitable du logement telle que définie à l'article R. 111-2 du CCH augmentée de la moitié de la surface des annexes dans les conditions fixées par arrêté du ministre du logement.

Les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré (les garages sont exclus, seul le fisc retient en forfait 12 m<sup>2</sup>).

### F - Surface GLA (Gross Leasing Area ou "Gross Lease Area")

Cette notion est fréquemment utilisée dans les centres commerciaux. Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots (dans les galeries marchandes ou centres commerciaux par exemple).



# INFORMATION

## Définitions des surfaces dans l'habitat 4/5

### G - Surface commercialisable

Cette notion est souvent utilisée pour les locaux à caractère commercial (bureaux, activités...). Elle correspond à la surface utile brute sous réserve de la comptabilisation effective des parties de locaux à usage commun (circulation horizontales, sanitaires...).

### H - Surface habitable

La surface habitable, définie à l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, est la surface de plancher construite, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, ébrasement de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

### I - Surface développée hors œuvre pondérée (S.D.H.O.P.)

Somme des surfaces hors œuvre (c'est-à-dire murs péri métriques compris) des différents niveaux d'un bâtiment, affectés de coefficients de pondération proportionnels :

- soit à l'utilité de ces niveaux par rapport à celle d'un niveau courant (en cas d'estimation de la valeur vénale),
- soit à leur prix de revient (en cas d'évaluation du coût de construction ou de reconstruction).

### J - Superficie privative D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ (au sens de la loi dite Carrez)

Loi du 18 Décembre 1996 et textes d'application : décret du 23 Mai 1997.

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété :

Article 1er. - Il est inséré dans le décret du 17 Mars 1967 susvisé, après l'article 4, trois articles ainsi rédigés :

- Art. 4-1. - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

- Art. 4-2. - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Tous les lots de copropriété quelle que soit leur destination ou affectation, sont soumis à la loi, à l'exception d'une liste limitative (caves, garages, emplacements de stationnement, lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>).

Exemples : Les **placards**, s'ils partent du sol et ont une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, peuvent être inclus dans cette surface. Les parties de **greniers non aménagés** > 1,80 m ne sont pas exclues de la surface 'Carrez' mais de la surface 'Habitable' (liste d'exclusion). Les **jardins** privatifs comme les terrasses et les balcons n'étant pas des lots clos et couverts en sont exclus. Une **véranda** est incluse dans la surface Carrez (elle est close, couverte, d'une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m et dans la partie privative), mais pas dans la surface habitable (liste d'exclusion).

La 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation dans un arrêt du 5 décembre 2007 précise qu'une pièce aménagée au sous-sol à la suite de travaux autorisés par la copropriété doit être incluse dans le calcul de la superficie du lot, dès lors qu'elle ne constitue pas une cave et que sa hauteur est supérieure au seuil légal (2,20m). Cette position est maintenant acquise. La Cour de Cassation avait déjà précisé qu'une salle de jeu et un dégagement situés en sous-sol et dont la superficie est supérieure au seuil minimal ne constituaient pas des caves (arrêt 11 octobre 2005).

## Définitions des surfaces dans l'habitat 5/5

### COMPARAISON DES SURFACES « Habitable » et « Privative » :

Pièces et parties de pièces dont la hauteur est supérieure à 1,80 m.	Habitable	Privative
	Boutin*	Carrez*
- <b>Logement</b> > 14 m <sup>2</sup> et 33 m <sup>3</sup> par habitant ; Chauffé > 18°C (2 sources si logement > 3 pp, 3 si logement > 5 pp) ; Bruit < ? ; Passage brancard ; 1 pièce principale + 1 pièce de service ; Evier + Eau potable + ECS ; Evacuation eaux usées conforme ; Coin cuisson ; Ventilation haute et basse ou VMC ; Téléphone ; TV ; BaL ; Garde-corps > 1m si ouverture < 0,9m ; Protégé des infiltrations. - Au moins une <b>pièce principale</b> (pp) S > 9 m <sup>2</sup> (Moyenne de 9 m <sup>2</sup> pour prêt 0%) et Ht > 2,2 m ou Volume > 20 m <sup>3</sup> Attention : Les culs de sac de largeur inférieur à 2m sont exclus dans le RSD.		
Pièce principale = Ouverture vitrée sur extérieur ; S > 7 m <sup>2</sup> ; Ht > 2,2 m (2,3 m pour prêt 0%) ; Chauffée	+	+
Cabinet d'aisance = Pièce séparée des autres, dans le même bâtiment ; cuvette à l'anglaise ; chasse d'eau.	+	+
Lot (ex : chambre de bonne), ou fraction de lot (ex : WC séparé), S < 8 m <sup>2</sup> Si WC commun ou distant : Distance < à 1 étage et < 30m.	+	-
Caves, garages, sous-sols, boxes ou places de parking	-	-
Pièce aménagées en sous-sol = aménagé dans le respect des caractéristiques d'une pièce principale, avec l'accord de la copropriété s'il y a lieu.	+	+
Terrasse, balcon, loggia, séchoir extérieur = ouvert	-	-
Véranda, loggia et balcon clos et couvert = si le balcon est privatif (et non pas collectif à usage privatif)	-	+
Mezzanine = non démontable avec un véritable plancher	+	+
Placard Ht > 1,80 m	+	+
Combles aménagés = aménagé dans le respect des caractéristiques d'une pièce principale	+	+
Combles non aménagés	-	+
Murs, cloisons, marches et cage d'escalier, gaines	-	-
Embrasures de portes et de fenêtres	-	-

\* Surfaces prises en compte dans le cadre de la loi...

### EXEMPLE DE LOGICIELS UTILISES PAR ANAIS

Analysimmo



Measurix

