

Thème 3 : Connaître ses surfaces et ses usages

Fiche 3 : Connaître les autres surfaces

Objet

Ce document vise à préciser les autres types de surfaces qui peuvent aider à préciser la Surface de Plancher.

Autres types de surfaces

Les autres surfaces peuvent par exemple être la SUB (Surface utile Brut), la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) ou la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute). Le tableau suivant (source : <https://ressources.anap.fr/immobilier/publication/1696>) récapitule les différentes sources de surfaces :

| | depuis le 1 ^{er} mars 2012 | | | avant le 1 ^{er} mars 2012 | |
|---|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | SU Surface utile | SDO Surface dans œuvre | SDP Surface de plancher | SHON Surface hors œuvre nette | SHOB Surface hors œuvre brute |
| Murs extérieurs | | | | | |
| Isolation extérieure | | | | | |
| Isolation intérieure | | | | | |
| Murs intérieurs porteurs | | | | | |
| Cloisons fixes | | | | | |
| Cloisons mobiles | | | | | |
| Toitures terrasses, aménageables ou non | | | | | |
| Balcons, loggias... | | | | | |
| Coursives et galeries fermées permettant l'accès à des locaux | | | | | |
| Vérandas | | | | | |
| Combles ou sous-sols aménageables y compris les autres réserves foncières | | | | | |
| Combles ou sous-sols non aménageables HSP < 1m80 | | | | | |
| Sous-sols y compris les parkings ⁽¹⁾ | | (1) | | | |
| Niveaux intermédiaires (mezzanines, galeries, paliers des escaliers fermés) | | | | | |
| Circulations verticales fermées (uniquement les niveaux servant d'emprise et les paliers) | | | | | |
| Locaux techniques en combles, sous-sols, terrasses fermées | | | | | |
| Locaux techniques en étage courant y compris les gaines techniques et gaines d'ascenseur | | | | | |
| Circulations horizontales | | | | | |
| Espaces d'attentes intégrés aux circulations | | | | | |
| Sanitaires | | | | | |
| Hall d'entrée et sas d'accès (hall, ambulances...) | | | | | |
| Archives | | | | | |
| Bureaux, salles de réunion, cafétéria... | | | | | |

  Compris dans le calcul de la surface

1 - Les parkings en infrastructure sont traditionnellement exclus de la SDO lorsqu'il s'agit de caractériser l'architecture et la géométrie d'un bâtiment au travers du ratio SDO / SU. Il peut être pertinent de les intégrer dans l'assiette de la SDO pour le calcul du ratio coût de construction / m²SDO.

Le décret tertiaire retient la surface de plancher (SdP). La surface utile brute (SUB) est égale à la surface hors œuvre nette (SHON) moins : les éléments structurants, locaux techniques, hors combles, sous-sols et parties communes réservées à l'usage de l'exploitant. Le schéma ci-après compare afin de les situer les 3 familles de surfaces : Surface dans œuvre (SDO), Surface utile (SU) et Surface de plancher (SdP) :

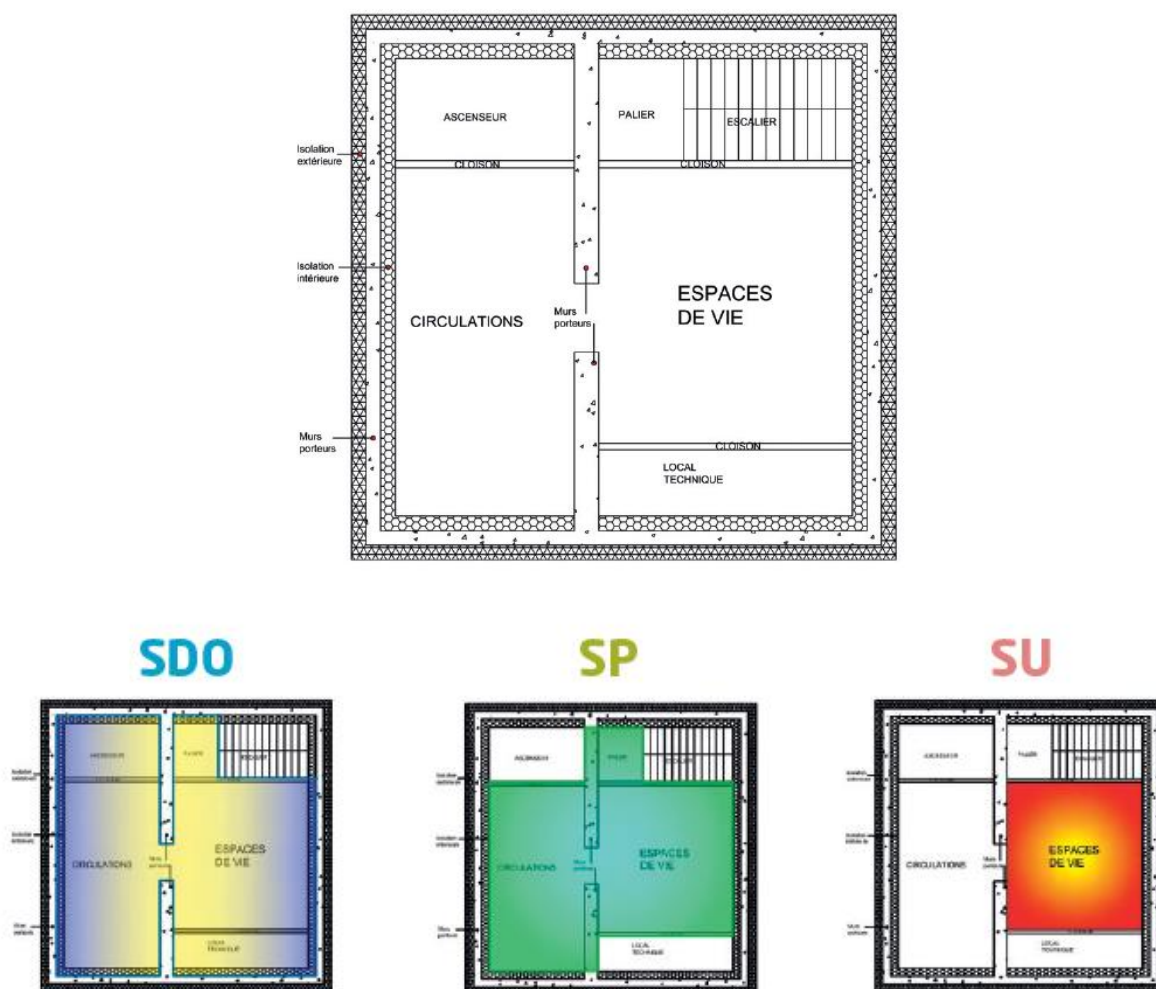


Figure 1 - Schéma comparatif SDO / SU / SdP

La surface utile brute (SUB) est proche de la surface de plancher et « *constitue une référence satisfaisante* » (source : ADEME, FAQ OPERAT, A2 – Q1 Le calcul des surfaces assujetties - la Surface Utile Brute).

A retenir, il faut utiliser la SUB si la SDP n'est pas disponible