

### SYNOPTIQUE COMPARATIF DES DIFFERENTES SURFACES

Désignation des éléments à prendre en compte pour le calcul des surfaces	SHOB = Surface hors œuvre brute (se calcule à partir des surfaces de plancher avec les murs de façade. Elle comprend tous les murs (1) (8))	SHON = Surface hors œuvre nette = SHOB – déduction de certaines surfaces (2) (3) (8))	Surface habitable = SHAB Se calcule après déduction de la surface de plancher, des murs, cloisons, marches et cages d'escalier, des ébrasements des portes et fenêtres (4) (8))	Surface en loi Carrez (5) (8))	Surface de plancher (SP)= Se calcule à l'intérieur des murs (8))	Surface loi Boutin= Se calcule après déduction de la surface de plancher des murs, cloisons et de certaines surfaces (7) (8))
<u>Combles :</u>						
Non aménageables(1)	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
Aménageables	Oui	Oui, si hauteur >1,80m	Non	Oui ,si h>1,80m	Oui ,si h>1,80m	Non
Aménagés	Oui	Oui, si hauteur >1,80m	Oui, si h>1,80m	Oui ,si h>1,80m	Oui, si h>1,80m	Oui
Grenier-remises	Oui	Oui, si h >1,80m	Non	Oui, si h>1,80m	Oui, si h>1,80m	Non
<u>Sous-sols</u>						
Non aménageables	Oui	Non sauf si planchers porteurs	Non	Non	Non	Non
Aménageables	Oui	Oui, si h > 1,80m	Non	Non	Oui	Non
Aménagés	Oui	Oui, si h > 1,80m	non	Oui	Oui	Non
Caves	Oui	Non	Non	Non	Non sauf si communiquant avec logement	Non
Locaux techniques (chaufferie, ascenseur, stockage des ordures ménagères, etc.)	Oui	Non mais si exercice d'une activité telle que : salle de jeux, atelier, buanderie, cellier, séchoir, vestiaire = Oui	Non	Non	Non sauf si communiquant avec logement	Non

Désignation des éléments à prendre en compte pour le calcul des surfaces	SHOB = Surface hors œuvre brute (se calcule à partir des surfaces de plancher avec les murs de façade. Elle comprend tous les murs (1) (8))	SHON = Surface hors œuvre nette = SHOB – déduction de certaines surfaces (2) (3) (8))	Surface habitable = SHAB Se calcule après déduction de la surface de plancher, des murs, cloisons, marches et cages d'escalier, des ébrasements des portes et fenêtres (4) (8))	Surface en loi Carrez = (5) (8))	Surface de plancher (SP)= Se calcule à l'intérieur des murs (8))	Surface loi Boutin= Se calcule après déduction de la surface de plancher des murs, cloisons et de certaines surfaces (7) (8))
Mezzanines	Oui	Oui, si h > 1,80m	Oui, si h > 1,80m	Oui, si h > 1,80m	Oui, si h > 1,80m	Oui, si h > 1,80m
Balcons	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
Vérandas	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Non
Loggias, coursives	Oui	Non	Non	Oui	Non	Non
Toitures – terrasses accessibles ou non	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
Terrasses non couvertes de plain - pied avec le rez-de-chaussée	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Surfaces closes et non closes en rez-de-chaussée	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
Surfaces couvertes et closes du rez-de-chaussée	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Non
Auvents, marquises, etc.	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Garages	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
Pièces de hauteur <1,80m	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
Escaliers et cages d'escalier	Non	Non	Non	Non	Non	Non

Désignation des éléments à prendre en compte pour le calcul des surfaces	SHOB = Surface hors œuvre brute (se calcule à partir des surfaces de plancher avec les murs de façade. Elle comprend tous les murs (1) (8))	SHON = Surface hors œuvre nette = SHOB – déduction de certaines surfaces (2) (3) (8)	Surface habitable = SHAB Se calcule après déduction de la surface de plancher, des murs, cloisons, marches et cages d'escalier, ébrasement des portes et fenêtres (4) (8)	Surface en loi Carrez (5) (8)	Surface de plancher (SP) Se calcule à l'intérieur des murs (8)	Surface loi Boutin Se calcule après déduction de la surface de plancher des murs, cloisons et certaines surfaces (7) (8)
Cloisons, ébrasements des portes et fenêtres	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non
Pièces indépendantes	Oui	Oui	Oui	Oui si la surface est >8m <sup>2</sup>	Oui	oui

**OBSERVATIONS :**

- (1) La SHOB servait à calculer la SHON. Articles L 112-7 et R 112-2 du code urbanisme. Le caractère non aménageable des pièces correspond à l'ensemble : **h<1,80m + accessibilité limitée + absence d'ouverture extérieure.**
- (2) La SHON servait à calculer la constructibilité d'une parcelle en regard du COS et du PLD = article R112-2 du code urbanisme
- (3) La SHON = La SHOB – déductions diverses. Le total obtenu étant diminué de 5%. Article 122-2 du code urbanisme.
- (4) La SHAB est calculée selon l'article R 111-2 du code urbanisme et servait de base aux subventions de l'ANAH. La surface utile se calcule à partir de la surface habitable et est différente selon le type de construction (Article R 251-1 du code de la construction et de l'habitation et article R 353-16 du code de la construction et de l'habitation). La **surface utile**, selon le décret du 9 mai 1995, s'obtient en ajoutant à la SHAB la moitié de la surface des annexes.
- (5) Selon le décret n°67-223 du 17/3/1967.
- (6) Article L 112-1 et R 112-2 du code de l'urbanisme. Selon la loi du 6 août 2012, la surface de plancher remplace la SHOB et la SHON. Pour les immeubles collectifs dont les logements sont desservis par des parties communes intérieures on déduit 10% des surfaces affectées à l'habitation pour obtenir la SP.
- (7) Article R 112-2 du code de la construction et de l'habitation.
- (8) En moyenne et selon spécificités et rendements de plans :**  
 SHON = 0,90 à 0,95 de la SHOB (moyenne non significative) -----SP= 0,90 à 0,93 de la SHON.  
 SHAB = 0,80 à 0,95 de la SHON(0,95 étant exceptionnel)-----SHAB = 0,95 à 0,97 de la SP.