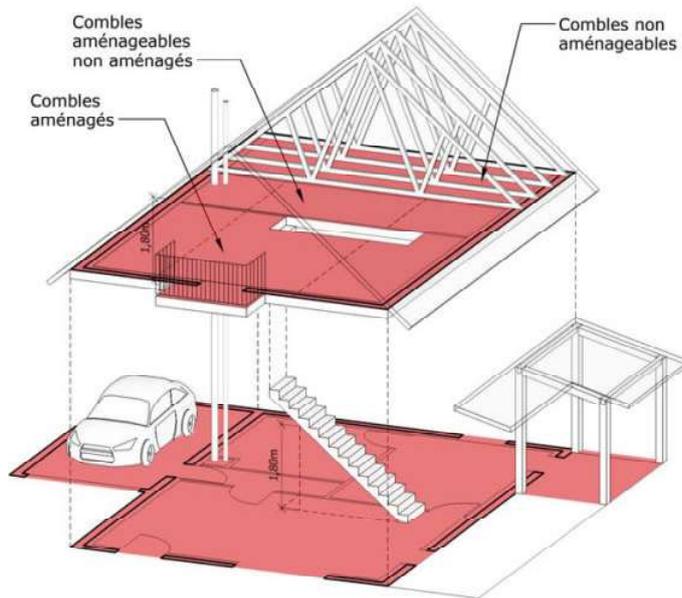
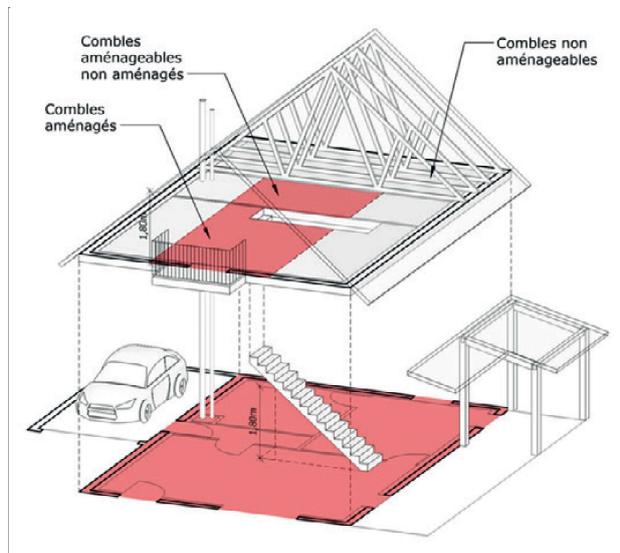


1° SURFACE HORS OEUVRE BRUT (S.H.O.B)



La **Surface Hors Oeuvre Brut** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, y compris les combles et sous-sol, aménageable ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses.

2° SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N)



Elle correspond à la **somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction**, après qu'ait été **déduites la surface des combles et sous-sols non aménagés (hauteur inférieure à 1,80m, locaux techniques, etc...)**, la surface des **toitures-terrasses, les balcons, les loggias**. Les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée et les surfaces aménagées à usage de parking.

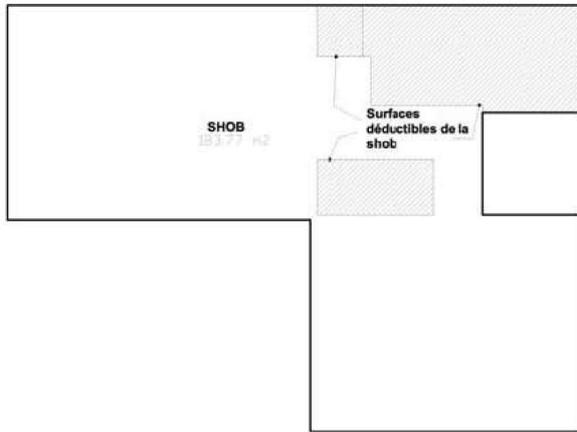
2.1. Surfaces déductibles

- Surfaces des combles et des sous-sols non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (notamment **hauteur de plafond inférieure à 1,80m**).
- Surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez-de-chaussée.
- Surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage).
- Surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole.
- Surface égale à **5% de la SHON** affectés à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux).

2.2. Calcul S.H.O.N



A partir du plan ci-contre, la surface **SHOB** est égale à **183,77m²**.



a) Recherche des surfaces à déduire (**Sd**) :

- Porche d'entrée : 2,53m²
- Patio intérieur : 6,59m²
- Garage : 23,80m²

b) Calcul de la **SHOB final**.

$$SHOB_f = SHOB - S_d$$

$$SHOB_f = 183,77 - (2,53 + 6,59 + 23,80)$$

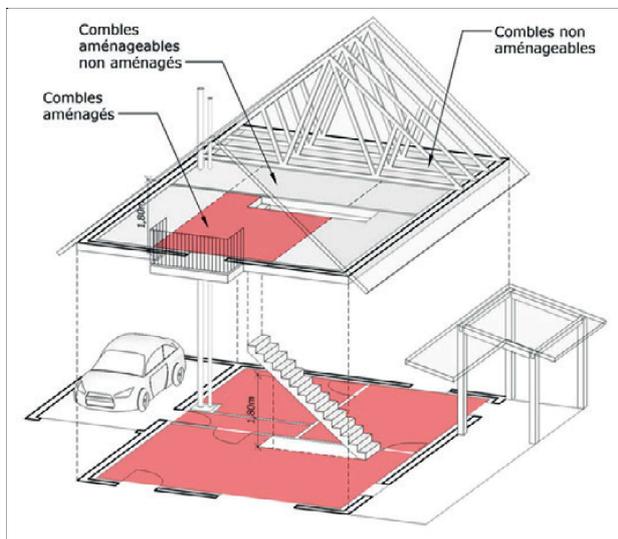
$$SHOB_f = 150,85m^2$$

c) Calcul de la SHON

$$SHON = SHOB_f - 5\% \Rightarrow SHON = SHOB_f \cdot 0,95 = 150,85 \times 0,95$$

$$SHON = 143,30m^2$$

3° SURFACE HABITABLE

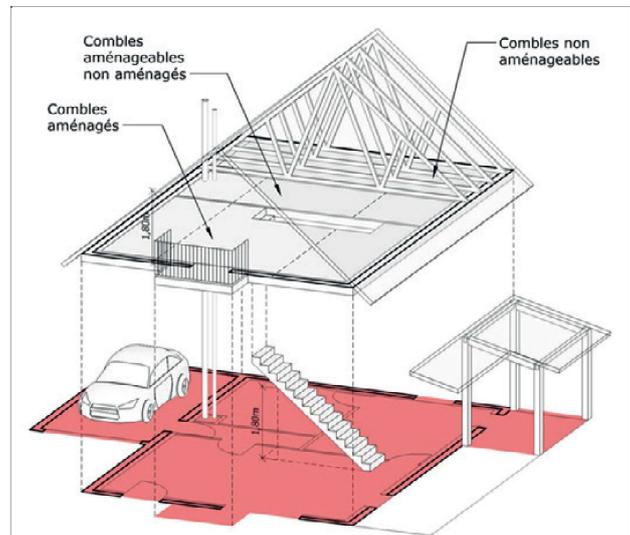


Elle est définie par le code de la construction (**article R.111-2**). Elle correspond à la **surface de plancher, déduction faite de l'épaisseur des murs, des cloisons, des gaines, des ébrasements de portes et des fenêtres, et des surfaces situées sous un plafond d'une hauteur inférieure à 1,80m.**

4° AUTRES TYPES DE SURFACES

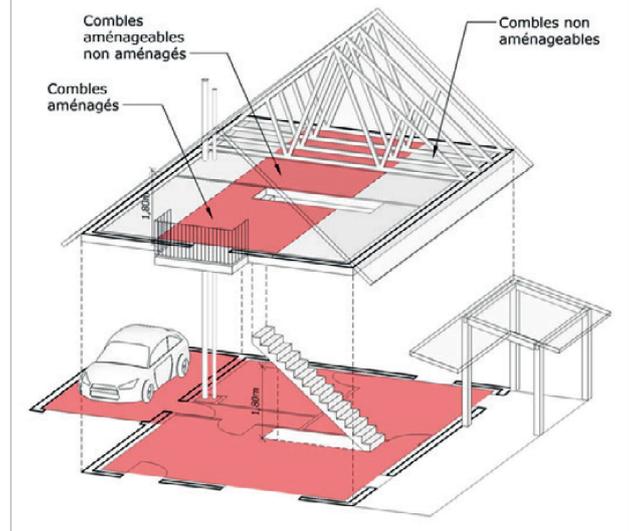
4.1. Emprise au sol.

La surface d'emprise au sol est une **aire exprimée en m²**, tout comme les autres surfaces d'une maison. Le calcul est simple : **vous multipliez la largeur par la longueur de vos constructions, puis vous les additionnez ensemble pour connaître la surface d'emprise au sol totale.**



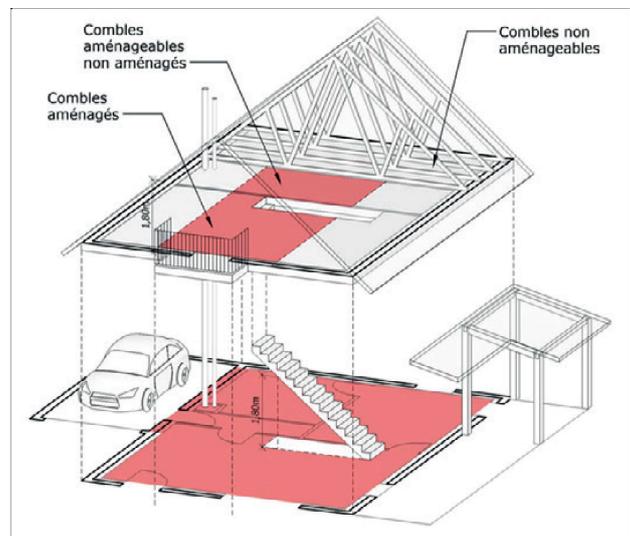
4.2. Surface taxable.

La surface taxable est **égale à la somme des surfaces de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du « nu intérieur » des façades**, après déduction : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

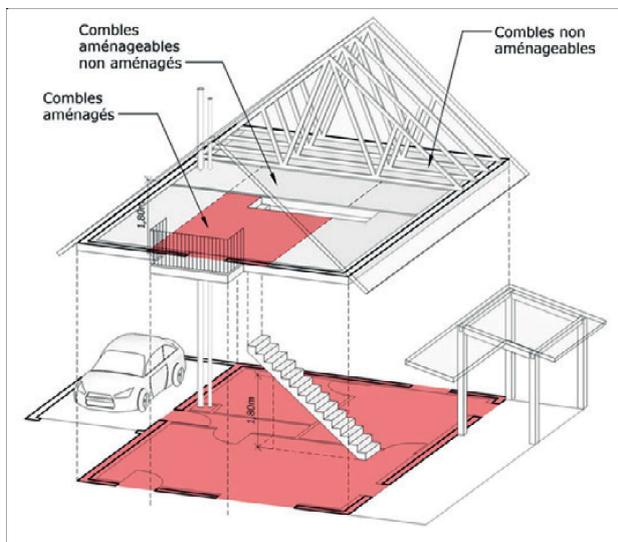


4.3. Surface de plancher.

La surface de plancher correspond à **la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.**



4.4. Surface RT.



Les surfaces utilisées dans la **RT 2012** ne sont pas les mêmes que celles utilisées pour votre permis de construire. Depuis le 1er mars 2012, on ne parle plus de SHON (**Surface Hors d'Œuvre Nette**) mais de Surface de plancher (**SdP**) pour les permis de construire, et depuis le 1er Janvier 2015, de Surface thermique (**SRT**) pour les calculs **RT 2012**.

La **Surface SRT** au sens de la **RT** est nécessaire aux calculs de la **RT 2012**. Le **Calcul de la SRT** reste **inchangé par rapport à celui de la SHONRT**.

Les surfaces prises en compte dans la SRT habitation sont donc constituées :

- des locaux inclus dans la surface habitable s'ils sont effectivement aménagés.
- les locaux rattachés à l'usage d'habitation (loge gardien, LCR – locaux collectifs résidentiels) par application de l'article **57 de l'arrêté du 26 octobre 2010 créé par l'arrêté du 11 décembre 2014**
- des circulations horizontales closes de tous les niveaux desservant au moins un logement
- des paliers des cages d'escalier closes desservant directement des logements.
- des sas et hall d'entrée
- des parties du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier desservant au moins un logement
- des parties du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur si l'ascenseur dessert au moins un logement ainsi que des surfaces d'emprise des murs et cloisons de tous ces locaux
- les gaines techniques logements, et les gaines palières.

4.5. Surface loi CARREZ.

La superficie **loi Carrez** correspond à une mesure spécifique de la superficie habitable d'un logement. Les éléments tels que murs, cloisons, marches, balcons, terrasses, embrasures de portes et fenêtres, gaines, cave et parking ne sont pas pris en compte. **Seules les surfaces dont la hauteur sous plafond atteint 1,80 m sont comptabilisées.**

a) Calcul de la superficie

Les superficies intérieures des locaux couverts et fermés en dur, d'au moins 1,80m de hauteur de plafond sont prises en compte.

Les lots de moins de 8m², les pièces non privatives ou impropres à l'habitation comme les balcons et terrasses ouverts sont exclus.

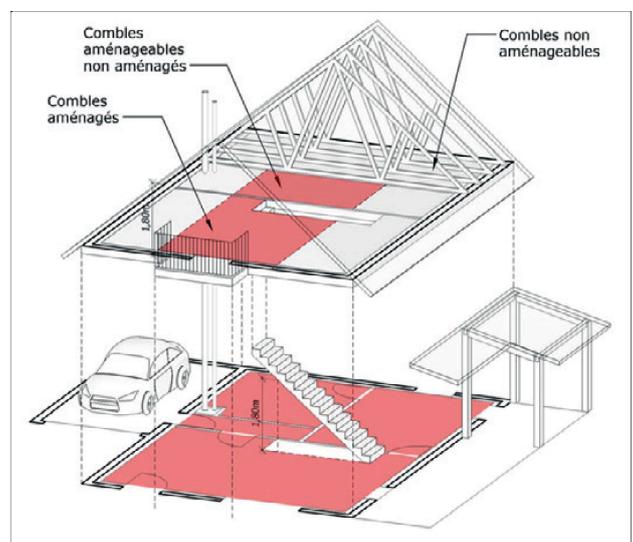


TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES RÉGLEMENTAIRES (2019)

		Surface hors œuvre brute	Surface hors œuvre nette	Emprise au sol	Surface taxable	Surface de plancher	Surface thermique RT	Surface loi Carrez	Surface habitable
		SHOB ¹	SHON ¹	ES	ST	SDP	SRT	Carrez	SHAB
Principe général	Surface de plancher de hauteur ≤1,80m	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Epaisseur des murs extérieurs (compris embrasures)	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
	Vides et trémies d'escaliers et ascenseurs	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Marches et paliers intermédiaires d'escaliers	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Rampes d'accès intérieures	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Gaines et conduits de cheminées (hauteur ≤1,80m)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON
	Surface des cloisons (compris embrasures)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON
	Surface des placards et foyers de cheminée	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
	Surface de placard avec cumulus à hauteur ≤1,80m	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
Niveaux habitables	Local technique chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI ²	OUI	OUI	OUI
	Local technique non chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI ²	NON	OUI	OUI
	Cellier chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI ²	OUI	OUI	OUI
	Cellier non chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI ²	NON	OUI	OUI
Combles	Comble non aménageable ³ (hauteur ≤1,80m)	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Comble non aménageable ³ (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
	Comble aménageable et non aménagé (h >1,80m)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
	Comble aménagé (hauteur >1,80m)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
	Local technique en comble (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI	OUI	OUI ²	NON	OUI	NON
Sous-sol	Sous-sol non aménageable (hauteur ≤1,80m)	OUI	NON	OUI ⁴	NON	NON	NON	NON	NON
	Sous-sol non aménageable (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI ⁴	OUI	OUI	NON	NON	NON
	Sous-sol aménageable et non aménagé (h >1,80m)	OUI	OUI	OUI ⁴	OUI	OUI	NON	NON	NON
	Sous-sol aménagé (hauteur >1,80m)	OUI	OUI	OUI ⁴	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
	Cave	OUI	NON	OUI ⁴	OUI	OUI ²	NON	NON	NON
	Local technique en sous-sol (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI ⁴	OUI	OUI ²	NON	OUI	NON
Garage	Surface de stationnement close et couverte	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
	Surface de stationnement non close (carport)	OUI	NON	OUI	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
	Surface de stationnement extérieure	NON	NON	NON	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
Véranda	Véranda chauffée	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
	Véranda non chauffée	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Construction non close	Auvent et casquette non soutenus par des poteaux	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
	Auvent et casquette soutenus par des poteaux	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Construction non close (hangar, abri, préau, etc)	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Loggia, balcon	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Toiture-terrasse	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Débords de toiture et modénatures	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
	Terrasse surélevée ≥60cm du sol naturel	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
Terrasse de plain-pied	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	
Piscines	Bassin sans couverture	NON	NON	OUI	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
	Bassin avec couverture de hauteur ≤1,80m	NON	NON	OUI	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
	Bassin avec couverture de hauteur >1,80m	OUI	NON	OUI	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
	Pourtour bassin avec couverture de hauteur >1,80m	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON

¹ La SHOB et la SHON n'existent plus depuis 2012. Elles sont remplacées par la surface de plancher.

² Sauf dans les bâtiments autres que maisons individuelles.

³ Non aménageable = encombré par charpente ou avec plancher non porteur.

⁴ Sauf si le sous-sol est totalement enterré, sans construction au dessus.

⁵ Les stationnements extérieurs et piscines sont soumis à la TA, bien que hors surface taxable.