

# Évaluation immobilière d'un bien : le rôle essentiel des surfaces

Aurélie Visine

► **To cite this version:**

Aurélie Visine. Évaluation immobilière d'un bien : le rôle essentiel des surfaces. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2013. dumas-00942160

**HAL Id: dumas-00942160**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00942160>**

Submitted on 4 Feb 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

**CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS**  
**ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES**

---

**MÉMOIRE**

**présenté en vue d'obtenir**

**le DIPLÔME D'INGÉNIEUR CNAM**

**Spécialité : Géomètre et Topographe**

**par**

**Aurélie VISINE**

---

**Evaluation immobilière d'un bien : le rôle essentiel des surfaces**

**Soutenu le 10 Juillet 2013**

---

**JURY**

**PRESIDENT :** Mr Jean-Marie SEITE

**MEMBRES :** Mme Elisabeth BOTREL      Professeur référent  
Mme Claire GALPIN      Maître de stage  
Mr Jérôme BUISSOU  
Mr Nicolas CHAUVIN  
Mr Julien PERRIN  
Mr Pascal SAINT-GUIROND

## Remerciements

---

Je voudrais remercier Madame Claire GALPIN, géomètre-expert à Epinal, de m'avoir accueillie dans son cabinet pour réaliser ce travail de fin d'études, de m'avoir permis de bénéficier de ses nombreux contacts et de ses connaissances. Je remercie également Gilles HUET et Anne GIRARDIN pour m'avoir soutenue.

Je tiens également à remercier Madame Elisabeth BOTREL, professeur à l'ESGT, pour avoir accepté d'être mon professeur référent et pour m'avoir orientée dans mes recherches.

Je remercie Monsieur Claude GALPIN, expert en évaluation immobilière, président de VIF EXPERTISE et de l'IFEI (Institut Français de l'Expertise Immobilière) de m'avoir accueillie dans ses bureaux, de m'avoir permis de consulter certains de ses dossiers et d'avoir orienté le choix de mon sujet. Mes remerciements vont également à l'ensemble de son équipe pour leur chaleureux accueil et pour avoir répondu à mes nombreuses questions.

J'adresse mes plus sincères remerciements à Monsieur Gérard ROULLEAU, géomètre-expert à Paris, Monsieur Jean-Yves BOURGUIGNON, géomètre-expert à Vienne, Monsieur Marc VANDERSCHUEREN, géomètre-expert en Belgique et Monsieur José MARTINS expert judiciaire près la Cour d'Appel de Paris pour avoir pris le temps de répondre à mes questions, m'avoir prêté leurs documents, m'avoir ouvert certains de leur dossiers et pour m'avoir fait partager leur expérience.

Enfin je remercie toutes les personnes qui de près ou de loin m'ont permis de concrétiser mes recherches.

## Liste des abréviations

---

OGE : Ordre des Géomètres-Experts  
CMS : Code de Mesurage des Surfaces  
RICS : Royal Institution of Chartered Surveyors  
DGI : Direction Générale des Impôts  
DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques  
DPE : Diagnostic de Performance Energétique  
SHOB : Surface Hors Œuvre Brute  
SHON : Surface Hors Œuvre Nette  
SDP : Surface De Plancher  
COS : Coefficient d'Occupation au Sol  
HO : Hors Œuvre  
TLE : Taxe Locale d'Équipement  
TDENS : Taxe Départementale des Espaces Naturels et Sensibles  
TDCAUE : Taxe pour le financement Des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement  
TCTLE : Taxe Complémentaire à la Taxe Locale d'Équipement  
POS : Plan Occupation des Sols  
PLU : Plan Local d'Urbanisme  
SDC : Surface De Construction  
CCH : Code de Construction et de l'Habitat  
SUB : Surface Utile Brute  
SUN : Surface Utile Nette  
GLA : Gross Leasing Area  
FIG : Fédération Internationale des Géomètres  
CLGE : Comité de Liaison des Géomètres-Experts  
SEM : Surface ExtraMuros  
SIM : Surface IntraMuros  
VEFA : Vente en Etat de Futur Achèvement

## Sommaire

REMERCIEMENTS.....	2
LISTE DES ABREVIATIONS .....	3
SOMMAIRE .....	4
INTRODUCTION .....	5
PREAMBULE .....	7
<b>I- EVALUATION IMMOBILIERE : FIXER LES CRITERES ET CHOISIR UNE SURFACE ?.....</b>	<b>12</b>
<i>Chapitre 1 – Fixer les critères</i> .....	12
A- La situation .....	12
B- Le marché immobilier .....	13
<i>Chapitre 2. Les surfaces</i> .....	13
A- Les surfaces hors-œuvre .....	14
B- Les surfaces intra-œuvre générales .....	18
C- Surfaces intra-œuvre pour l'habitation .....	25
D- Les surfaces intra-œuvre pour les bureaux.....	29
E- Les cas particuliers.....	30
<i>Chapitre 3. Une proposition de simplification : le code de mesurage des surfaces (CMS)</i> .....	32
A- Les objectifs .....	33
B- Les surfaces .....	33
C- Conclusion et Remarques .....	36
<b>II- EVALUATION IMMOBILIERE : UNE DISCIPLINE COMPLEXE ET DYNAMIQUE.....</b>	<b>38</b>
<i>Chapitre 1. Les commerces : une surface choisie en fonction de la situation</i> .....	38
A- Les commerces en périphérie de ville .....	38
B- Le cas des centres commerciaux.....	39
C- Les commerces en centre-ville .....	40
<i>Chapitre 2. La combinaison des surfaces lors d'une évaluation par comparaison ou par le revenu.</i> .....	43
A- Exemple .....	43
<i>Chapitre 3. Un cas complexe : les immeubles en redéveloppement</i> .....	49
A- Présentation du projet.....	49
B- Les recettes.....	50
C- Les dépenses :.....	51
CONCLUSION .....	55
RESUME .....	56
BIBLIOGRAPHIE.....	58
TABLE DES ANNEXES .....	60

## Introduction

---

En septembre 2012, s'est tenu à La Rochelle le 41<sup>ème</sup> congrès des géomètres-experts qui avait pour thème : la copropriété et ses alternatives. A cette occasion plusieurs propositions ont été formulées dont celle concernant l'harmonisation de la définition des surfaces des immeubles bâtis en Europe. Cette proposition rappelle que l'ensemble des pays membres de l'Union européenne disposent d'une multitude de définitions de surfaces qui n'ont pas d'équivalence entre les différents Etats membres. C'est pourquoi en France, l'Ordre des géomètres-experts (OGE) s'est prononcé en faveur d'une harmonisation des surfaces et pour un mode de calcul unifié. Cette position s'est depuis longtemps concrétisée au travers des travaux d'un groupe de géomètres français et belges qui a réduit à trois les définitions communes<sup>1</sup>. Ces surfaces ainsi qu'une méthodologie harmonisée de mesure sont décrites et développées dans le code de mesurage des surfaces (CMS) qui a été publié en 2012.

Tout d'abord orienté sur la reconnaissance par les professionnels de l'immobilier et l'utilisation pratique de ce code de mesurage, le sujet de ce mémoire s'est finalement centré sur la surface dans la pratique de l'expertise en évaluation immobilière, suite à une rencontre avec Claude GALPIN, expert en évaluation immobilière à Paris. En effet, comme l'indique son nom, le corpus en question est un code « de mesurage ». C'est un document technique décrivant la méthodologie à mettre en œuvre pour respecter la mesure des surfaces hors œuvre et intramuros définies. Outre l'harmonisation des surfaces, son principal objectif est d'en rationaliser la détermination. A ce titre, il s'adresse principalement aux géomètres, aux professionnels de la mesure. Claude GALPIN a alors proposé de traiter le sujet du point de vue d'un géomètre observant le domaine de l'expertise en évaluation immobilière.

L'expertise en évaluation immobilière étant au cœur du mémoire, la charte de l'expertise en évaluation immobilière, rédigée par des experts en évaluation immobilière, est devenue le document référent de ce mémoire<sup>2</sup>. Elle décrit les principales méthodes d'évaluation utilisées au niveau européen et international et précise les spécificités propres à la France pour déterminer la valeur locative ou vénale d'un immeuble. La charte de l'expertise en évaluation immobilière définit également les nombreuses surfaces et superficies utilisées par les experts en évaluation immobilière français.

La réflexion à ce sujet conduit à constater que l'expertise en évaluation immobilière est un domaine complexe et que toutes les variables à prendre en compte ne sont pas objectives. Si certaines comme la superficie ou la situation géographique et juridique semblent être des critères objectifs, d'autres comme l'appréciation de l'expert (critère éminemment subjectif puisque lié à l'expérience) comportent une plus ou moins large part d'interprétation. Quoiqu'il en soit la méthodologie d'estimation ne peut être appliquée que si tous ces facteurs de valeur sont précisés, analysés et fixés.

De prime abord, l'expertise en évaluation immobilière paraît combiner deux données importantes que sont la valeur d'une part et les surfaces, les superficies, les mètres carrés d'autre part. A première vue, la valeur semble intimement attachée au marché immobilier. Ce dernier est une matière vivante et dynamique qui suppose de comparer des biens semblables au même moment.

Comme spécialiste de la juste mesure, le géomètre va travailler sur la consistance de l'immeuble à travers les mètres carrés, les superficies et les surfaces, alors que l'expert en évaluation immobilière va au final se concentrer sur la valeur du bien immobilier. Très rapidement au cours des entretiens, il apparaît que deux termes sont couramment utilisés : surface et superficie. La distinction quant à leur sens reste pourtant

---

<sup>1</sup> La surface extramuros, la surface intramuros et la surface de construction.

<sup>2</sup> La charte de l'expertise en évaluation immobilière sera plus longuement présentée dans le préambule.

souvent ambiguë y compris dans le discours des professionnels de l'immobilier ou des géomètres. Il apparaît alors essentiel de faire une recherche étymologique et terminologique concernant ces deux termes pour en éclairer l'histoire et le sens<sup>3</sup>. En effet, de nombreuses définitions de surfaces et superficies sont apparues au fil du temps. Les métiers, la pression du marché immobilier ou encore l'évolution du marché ont permis la création de surfaces : nous pouvons citer la surface corrigée créée en 1948, les surfaces hors œuvre brute et nette créées en 1990, la superficie privative dite Carrez en 1997 et plus récemment, suite à la réforme de l'urbanisme, la surface de plancher en 2012.

Définir la surface prend alors sa pleine mesure. Bien qu'elle ne soit pas toujours directement nommée, elle semble entrer en jeu dans plusieurs critères de l'évaluation tels que l'estimation et le marché par l'intermédiaire du segment auquel elle appartient. Cependant déterminer la superficie est aussi lié à une méthodologie de mesure puisque sa valeur est le résultat d'un calcul mathématique. Or, qui dit mesure dit incertitude et tolérance de mesure, grandeurs qu'il ne faut pas négliger.

Tous ces constats conduisent à poser la question suivante : quel est l'impact du choix des surfaces sur la détermination de la valeur d'un bien ?

Pour tenter de répondre à l'interrogation précédente, il convient tout d'abord de se poser plusieurs questions :

- La tolérance de mesure de la superficie a-t-elle une influence sur la valeur ?
- Le prix d'un bien est-il simplement proportionnel à sa surface et/ou à sa superficie ?
- Existe-t-il des critères généraux et communs à toutes les surfaces ?

Nous verrons que le Code de Mesurage des Surfaces (CMS) réduit le nombre de définitions de surface à trois voire même deux puisque la surface de construction est un résultat arithmétique. Passer de treize à deux surfaces conduit à s'interroger sur les critères communs aux surfaces.

- Comment ces surfaces sont-elles utilisées en expertise immobilière et peut-on les confondre ? les fondre ?
- Le choix de la surface a-t-il un rôle essentiel dans la détermination de la valeur ?

Avant tout développement, nous poserons les concepts qui fondent ce mémoire et définirons les fondamentaux de l'expertise immobilière. Puis pour répondre aux questions précédentes, nous définirons les principales surfaces de la charte et analyserons les propositions faites dans le code de mesurage des surfaces. Dans un second temps, nous analyserons l'impact du choix des surfaces lors d'une évaluation immobilière, tout d'abord le cas des commerces, avant d'étudier le problème des comparaisons. Enfin il conviendra d'approfondir le cas des surfaces lors d'un bilan compte à rebours pour un immeuble en redéveloppement.

---

<sup>3</sup> Cette recherche sera développée dans le préambule.

## Préambule

---

Comme nous l'avons suggéré dans l'introduction, les mots « surface » et « superficie » sont indifféremment utilisés l'un pour l'autre voire confondus, y compris par les professionnels de la mesure tels que les géomètres-experts. Afin de ne pas créer de confusion pour le lecteur, il nous est apparu important de poser clairement les définitions et les concepts que nous allons utiliser tout au long de ce travail.

### **La charte de l'expertise en évaluation immobilière définit les principes de l'évaluation immobilière.**

La « Charte de l'expertise en évaluation immobilière » est un document regroupant les grands principes généraux utilisés par les experts en évaluation immobilière. Elle détaille les concepts, les surfaces et les superficies, les méthodes, les typologies de revenus et les taux employés. C'est un ensemble de recommandations en vue d'utiliser les meilleures pratiques en la matière. La version à laquelle nous nous référerons le plus souvent dans ce mémoire est la quatrième édition, parue en novembre 2012. Elle sera notre document référent tout au long du mémoire, nous l'appellerons « La Charte ». Le cas échéant, nous préciserons de quelle édition il s'agit, lorsqu'il ne sera pas question de la 4<sup>ème</sup> édition.

La Charte s'adresse aux experts en évaluation immobilière, ainsi qu'à leurs clients, aux pouvoirs publics (autorité des marchés financiers, autorité de contrôle prudentiel) et aux utilisateurs d'expertise en évaluation immobilière. C'est un document pédagogique. Elle décrit les principales méthodes utilisées au niveau européen et international et elle précise les spécificités propres à la France.

### **L'expertise en évaluation immobilière fait appel à deux grands concepts : la valeur et la surface.**

Tout d'abord il s'agit de rappeler que l'expertise en évaluation immobilière consiste à déterminer la valeur de biens et de droits après avoir analysé toutes les pièces fournies par le client. Pour mener à bien une évaluation immobilière, l'expert doit se pencher sur plusieurs critères. Il doit connaître l'adresse du bien c'est-à-dire identifier sa position géographique. Les autres facteurs sont la consistance du bien, à savoir sa description générale et son état d'entretien, son usage (bureaux, commerces, habitation) et enfin sa superficie calculée après mesurage de la surface préalablement définie. L'expert doit ensuite étudier le marché immobilier, y trouver des références pertinentes, forger sa conviction et déterminer la valeur.

### **Une vision partielle du concept de valeur : valeur vénale et valeur locative**

Dans ce mémoire, il sera principalement question de valeur vénale et de valeur locative de marché. Bien que servant de base à la fiscalité (Droits de succession, impôt sur la fortune par exemple), la valeur vénale ne fait l'objet d'aucune définition légale. Le guide de l'évaluation des biens, publié par la direction générale des impôts (DGI), devenue direction générale des finances publiques (DGFIP), définit la valeur vénale comme « sa valeur marchande, c'est-à-dire du prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté ». Dans un arrêt du 23 octobre 1984, la Cour de cassation retient que « la valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par le jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

De son côté, la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, ouvrage de référence pour les évaluateurs propose une définition pour les notions « valeur vénale » et « valeur locative de marché ».

La valeur vénale est la « somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression »<sup>4</sup>. Dans cette définition il est important de retenir la présence de quatre éléments : la libre volonté des parties, un délai raisonnable de négociation, le respect des conditions du

---

<sup>4</sup> p. 27 de la Charte



marché et l'absence de facteurs de convenance personnelle. Cette définition est très longuement détaillée point par point dans la Charte ce qui paraît indispensable au vu de l'importance de cette notion dans le domaine de l'expertise immobilière.

La valeur locative de marché « correspond au montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise ».

### **Définir la surface et obtenir la superficie exacte, problématiques au cœur de l'évaluation.**

Comme nous l'avons déjà indiqué les termes « surface et superficie », sont très souvent confondus et leurs synonymes (aire ou contenance) font référence à des domaines différents de celui de l'immobilier (mathématique et cadastre). Le mot « surface » est souvent utilisé pour qualifier le mot « superficie » mais alors à quoi correspond le terme « surface » dans ce sens ?

Nous avons réalisé une recherche étymologique et terminologique pour ces deux mots et leurs synonymes.

- Le terme « superficie » date du XII<sup>ème</sup> siècle et vient du latin « superficies ». Il se compose du préfixe « super », qui signifie « au-dessus de », et de « facies » utilisé pour ce qui apparaît, l'aspect, l'apparence, la forme. En français courant, la superficie est définie comme étant « l'étendue d'une surface, [c'est un] nombre qui exprime l'aire d'une surface »<sup>5</sup>. Dans ce dernier cas, c'est donc une donnée objective, une valeur mathématique.
- Le mot « surface » est issu du même mot latin que « superficie ». Il est utilisé pour la première fois au XVII<sup>ème</sup> siècle. En français courant, c'est « l'aspect apparent, directement accessible »<sup>6</sup>. En mathématique, c'est l'ensemble des points du plan limité par une courbe fermée.

Si l'on s'intéresse aux synonymes :

- « Aire » vient du latin « area » qui signifie « espace non construit ». En mathématique, l'aire représente « la portion de surface, le nombre qui exprime l'étendue de cette portion de surface »<sup>7</sup>. A la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle, apparaîtra l'unité de surface « are » et ses sous multiples et multiples, centiares et hectares.
- « Contenance » appartient à la famille du verbe « TENIR », lié au grec « teinein » (tendre) et au latin « tenere » (tenir). « Contenance » dans le sens de superficie, apparaît au XIII<sup>ème</sup> siècle. Lors de la création du cadastre en 1807 par Napoléon, il est utilisé pour définir l'aire des parcelles cadastrales. Cette dénomination est restée jusqu'à maintenant et la « contenance cadastrale » sert à qualifier l'aire d'une parcelle représentée au plan cadastral.

De cette recherche, nous pouvons retenir que le terme « surface » définit l'ensemble des points limitant une portion de l'espace. Il symbolise ce que l'on peut toucher, voir, mesurer, c'est un objet matériel. Le terme « superficie » quant à lui, définit la mesure de la surface, le nombre qui en exprime l'étendue, une valeur mathématique immatérielle.

Mais qu'indique la Charte concernant les surfaces et superficies utilisées par les experts en évaluation immobilière en France ?

<sup>5</sup>Définition Dictionnaire Hachette 2009

<sup>6</sup>Définition Le Nouveau Petit Robert

<sup>7</sup>Définition Larousse

La Charte souligne qu'il faut distinguer surface, superficie et contenance. Les géomètres experts ont participé au travail de rédaction de la Charte et en particulier à la définition des surfaces. De ce fait on retrouve les définitions proposées en 1984, suite au congrès des géomètres-experts à Bordeaux. A ce titre, la Charte souligne que « le mot surface sera réservé au bâti, [que] la superficie concernera les terrains à l'exception de la superficie privative dite Carrez, et enfin [que] les contenances seront consacrées aux désignations cadastrales qui souvent sont d'une précision moindre, et n'ont donc pas les mêmes effets en matière de droit et de valeur »<sup>8</sup>. Il faut ici remarquer, que ces définitions ne sont pas satisfaisantes. Depuis quelques années déjà, les géomètres-experts s'efforcent de faire une réelle distinction entre « surface » et « superficie ». C'est pourquoi dans la brochure « Loi Carrez » réalisée par la Commission Immobilière de l'Ordre des géomètres-experts, et dont la dernière édition date de 2012, les définitions du glossaire sont les suivantes :

- Le terme « surface » y est défini comme étant « l'ensemble des points limitant une portion de l'espace »
- Le mot « superficie » est envisagé comme « le nombre caractérisant l'étendue d'une surface ».

Ces dernières définitions sont conformes aux recherches que nous avons effectuées et à l'usage actuel qui est fait de ces termes.

Par ailleurs, la Charte définit la « contenance cadastrale » comme « une étendue de terrain telle qu'elle figure au cadastre »<sup>9</sup>. Il faut noter qu'une contenance est déterminée graphiquement à partir du plan cadastral. Par ailleurs, il nous semble important de préconiser que lors d'une prochaine édition de la Charte, la définition de « superficie d'un terrain »<sup>10</sup> soit revue et précisée.

Finalement, nous pouvons retenir que, dans ce mémoire, la surface est l'objet et la superficie, la valeur arithmétique de sa mesure, qui devrait être exprimée par un nombre, une unité et une incertitude. C'est pourquoi le mot « surface » sera ici utilisé comme étant l'ensemble des points limitant une portion de l'espace, ce que l'on peut toucher, voir, mesurer. Le mot « superficie » représentera la mesure de la surface, un nombre, une valeur mathématique immatérielle.

### **Objet, mesure et incertitude :**

Tout ceci nous conduit à nous intéresser à la mesure. En effet, le géomètre sait que la mesure ne donne pas un résultat parfaitement juste, une valeur exacte. Mesurer une longueur (et en déduire une superficie) ne peut se faire sans erreurs. L'erreur représente la différence entre la valeur mesurée et la valeur exacte. Or, on ignore la valeur exacte et donc on ne peut pas connaître l'erreur commise. Le résultat est toujours incertain. Les incertitudes de mesure sont dues principalement aux appareils utilisés, aux modes opératoires et aux opérateurs.

La mesure est un moyen pour comparer des biens de même nature mais de taille différente. Comme nous l'avons dit, la mesure n'est pas parfaite. Elle s'accompagne d'une incertitude, indice qui permet d'évaluer quantitativement la qualité du résultat de la mesure. Cette incertitude est également appelée tolérance. La mesure permet de comparer des résultats aussi bien entre eux, que par rapport à des références. Des normes ou des textes de loi encadrent et réglementent la qualité attachée à la mesure : en France, il s'agit

---

<sup>8</sup> p. 49 de la Charte

<sup>9</sup> p. 49 de la Charte

<sup>10</sup> Actuellement la définition de « superficie d'un terrain » dans la Charte est « la superficie d'un terrain est établie à partir d'un mesurage ou arpentage effectué par un géomètre-expert sur les lieux » (p.50)

des classes de précision<sup>11</sup>. Ces classes de précision permettent de donner un indice sur la méthode de mesurage : la classe 1 correspond à une méthode fiable alors que la classe 9 correspond à une incertitude sur les conditions de mesurage. Il faut noter et retenir que souvent, les experts en évaluation immobilière disposent de superficies déterminées dans les conditions de classe 9.

De plus, tout protocole de mesure génère des fautes et des erreurs. La faute est généralement due à l'opérateur. Elle peut être provoquée par un manque de soin, par le non-respect des règles de base ou encore par un manque d'expérience. L'erreur peut être systématique ou accidentelle. L'erreur systématique se répète et se cumule à chaque mesure. Elle est le plus souvent due aux imprécisions de l'instrument (qualité des composants, défauts de réglages...) et aux contraintes de sa mise en œuvre. L'influence de ce type d'erreur peut généralement être déterminée par calcul, et être prise en compte dans la détermination finale. En revanche, l'erreur accidentelle a diverses origines :

- Défaut d'alignement : dans ce cas, l'instrument n'est pas tenu parallèlement à la paroi à mesurer. L'influence de cette erreur sur la précision d'une lecture est de l'ordre de 1 mm ;
- Défaut d'horizontalité l'instrument n'est pas tenu horizontalement. L'influence de cette erreur sur la précision d'une lecture est de l'ordre de 1 mm ;
- Défaut de tension pour le ruban : le ruban n'est pas suffisamment tendu. L'influence de cette erreur sur la précision d'une lecture au ruban est de l'ordre de 1 mm ;
- Imprécision de détermination de la mesure au ruban : dans les angles, le ruban est incurvé et la lecture est donc estimée. L'influence de cette erreur sur la précision d'une lecture au ruban est de l'ordre de 5mm.

La tolérance de détermination de la valeur dépend du matériel utilisé pour effectuer la mesure (ruban, chaîne, double mètre, télémètre laser...). Pour les télémètres, la tolérance est de 5mm alors que pour les rubans elle peut atteindre 1cm. Elle se détermine à l'aide de la notice du matériel utilisé. Mathématiquement, elle représente l'écart maximum entre la valeur théorique et la valeur réelle de la dimension. Avec les télémètres, la précision des mesures de distance est d'environ +/- 3mm. La précision sur la longueur est très importante car elle influe sur la précision de la superficie, cette dernière étant obtenue en multipliant deux longueurs. Pour être totalement exhaustifs, les professionnels de la mesure devraient, lors du mesurage d'un bien immobilier, accompagner la superficie finale obtenue d'une tolérance de mesurage. En effet, la superficie déterminée par plusieurs experts peut être différente en valeur absolue, à condition qu'elle entre dans la tolérance de mesurage.

Nous le constatons, la qualité de la mesure joue un rôle important dans la détermination des superficies et les causes d'incertitude sont nombreuses ; d'ailleurs, pour préserver leur responsabilité professionnelle, les experts en évaluation immobilière précisent dans les rapports lorsque les superficies ne sont pas certifiées par eux-mêmes.

### **Un « Bâtiment idéal » pour illustrer**

Dans ce mémoire, nous avons posé comme hypothèse que la surface est un critère objectif de l'évaluation, que l'on peut fixer ce critère si la mesure est parfaite et la valeur indiquée pour la superficie exacte.

Constatant que la mesure ne peut jamais être parfaite, nous avons conduit à imaginer et à opposer un monde idéal dans lequel un bâtiment parfait est mesuré sans incertitude et, pour lequel, la superficie est donc exempte d'erreurs. Nous l'avons considéré du point de vue d'un individu qui voit un bâtiment construit sur un terrain dont la superficie arpentée et la contenance cadastrale ont été fixées à 2 ares et 50 centiares (250 m<sup>2</sup>).

---

<sup>11</sup>Arrêté du 16 septembre 2003 portant sur les classes de précision applicables aux catégories de travaux topographiques réalisés par l'Etat, les collectivités locales et leurs établissements publics ou exécutés pour leur compte.

Le bâtiment est élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage droit et des combles en sou pente aménagés. L'emprise au sol au niveau du rez-de-chaussée est de 50 m<sup>2</sup> (5 m x 10 m) et le bâtiment comporte quatre niveaux. A priori, à l'aide de ces seules informations un individu obtiendra par un simple calcul arithmétique, une superficie hors œuvre totale de 200 m<sup>2</sup> (4 x 50m<sup>2</sup>).

Afin de montrer les principaux écueils qui surgissent lors de la détermination des superficies, nous avons intégré dans ce bâtiment certains éléments d'architecture susceptibles d'entraîner des confusions, ou des interprétations tels qu'une cage d'escaliers, une trémie d'ascenseur, un balcon, une terrasse, des placards, un local technique, une place de stationnement, des gaines techniques et une cheminée. Ce bâtiment est parfait : les pièces sont orthogonales, les parois verticales, plancher et plafonds horizontaux. La mesure est alors parfaite totalement détachée des erreurs de mesure et de méthodologie.

Nous avons donc représenté sur un plan<sup>12</sup>, les éléments constitutifs ou non de la surface, puis calculé la superficie résultant de la définition de chaque surface présentée dans la Charte.

---

<sup>12</sup> Disponible en annexe n°1

## I- Evaluation immobilière : fixer les critères et choisir une surface ?

---

Le but de l'expertise en évaluation immobilière consiste à déterminer la valeur de biens et de droits après avoir analysé toutes les pièces y afférentes. Or, pour évaluer un immeuble, l'expert doit étudier et fixer plusieurs critères. Même si les surfaces sont au cœur de notre réflexion, elles ne sont pas le seul critère qui entre en jeu lors de l'évaluation d'un bien. Adresse du bien, consistance, description générale sont des données à examiner avec attention. L'étude du marché immobilier et la découverte de références pertinentes permettent également à l'expert de forger sa conviction et finalement de déterminer la valeur (chapitre 1).

En France, il existe de nombreuses surfaces que nous allons détailler et analyser en montrant quels sont leurs points communs et comment elles interagissent. Nous apporterons, le cas échéant, des précisions aux définitions existantes (chapitre 2). Enfin, nous nous intéresserons à une initiative européenne, qui propose une normalisation et une codification du mesurage des surfaces (chapitre 3).

### CHAPITRE 1 – FIXER LES CRITÈRES

Pour déterminer la valeur vénale d'un bien, l'expert doit se baser sur plusieurs critères qui peuvent être objectifs ou subjectifs. Un critère objectif peut être fixé sans faire intervenir des préférences personnelles, il est commun à tout le monde. Au contraire, un critère subjectif change d'une personne à l'autre, car il fait appel à des impressions et à des opinions personnelles. Ainsi, nous n'aborderons pas les critères subjectifs de l'évaluation immobilière, comme l'appréciation de l'expert concernant le bien à expertiser, puisqu'il est impossible de le quantifier et donc de le fixer. En effet, la description de la construction peut être différente si elle est faite par un expert en construction ou par un expert en évaluation immobilière ou encore par une personne sans connaissance particulière dans ce domaine. Nous allons donc seulement passer en revue les critères objectifs tels que la situation et le marché immobilier.

#### A- La situation

##### 1. La situation géographique du bien et son environnement

Dans le cadre d'une évaluation immobilière, l'évaluateur se doit d'examiner la situation générale du bien. Il décrit la commune, sa population, ses axes de desserte et son parc immobilier. Puis il effectue la description particulière de la situation du bien en détaillant son emplacement, les dessertes en transport à proximité, les écoles, les commerces... Selon le type de bien, certains critères ont plus d'importance que d'autres. Pour un bien à usage d'habitation, on retiendra davantage l'emplacement des écoles et des transports alors que pour un bien à usage de commerce la présence à proximité de transports en commun ou d'autres commerces sera un point positif. Parfois, l'emplacement du bien peut être déterminant à quelques mètres près, c'est un élément primordial de la valorisation d'un bien.

L'exemple le plus emblématique<sup>13</sup> est celui de l'avenue des Champs-Élysées à Paris. Les emplacements sur la plus grande avenue de Paris se paient très chers, mais le prix n'est pas le même selon le côté de la voie. Le côté pair est le côté ensoleillé et c'est également de ce côté que se fait la sortie du RER et du métro. Ces deux critères en font le côté le plus fréquenté avec 500 000 personnes par jour en semaine, 800 000 personnes les week-ends contre 30 à 40% de moins pour le côté impair. Ce phénomène ne fait que s'accroître car le côté pair attire de plus en plus de boutiques et de galeries marchandes. De plus, la largeur de l'avenue (70 mètres) et la circulation intense n'encouragent pas les chalands à traverser<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Un second exemple est disponible en annexe n°3

<sup>14</sup> Entretien avec M. José MARTINS, expert judiciaire près la Cour d'Appel de Paris

## 2. La situation juridique

Analyser la situation juridique passe par l'étude du titre de propriété. Ceci permet de connaître le mode d'occupation et la nature du droit de propriété, à savoir si l'immeuble est en pleine propriété, en copropriété ou encore en indivision. Le titre de propriété permet de connaître la consistance du bien à travers les éléments issus du cadastre (contenance cadastrale, description, subdivisions fiscale). Depuis le début des années 2000, les diagnostics immobiliers se sont multipliés pour protéger et informer les consommateurs sur l'environnement technique et sanitaire, de l'immeuble : la pollution du sol, la présence d'amiante, de plomb, d'insectes xylophages, le diagnostic performance énergétique (DPE), le diagnostic gaz et enfin l'accessibilité des personnes handicapées. Si tous les experts ont les mêmes documents, ils en tirent alors les mêmes éléments objectifs. Nous pouvons considérer que ces critères sont fixés pour l'évaluation. Cependant, certains critères objectifs peuvent subir des modifications : la contenance cadastrale peut être modifiée par l'arpentage, et la description du bien doit être actualisée de toutes les modifications réalisées.

### B- Le marché immobilier

Le marché immobilier est un élément objectif car il est le même pour tout le monde. Son analyse constitue une partie indispensable du rapport mais pourra être plus ou moins détaillée selon les biens évalués. L'analyse consiste à réunir des transactions du même type de bien effectuées, tant sur le marché de la location que de la vente, et de tirer des conclusions quant aux tendances du marché. Est-il favorable à ce type de bien ? Faut-il investir dans ce secteur ? Quelles sont les tendances ? Le marché évolue-t-il plutôt à la hausse ou à la baisse ? Toutes les informations concernant l'offre ou la demande et leur évolution sur le marché concerné sont donc notées.

Les experts en évaluation immobilière analysent chaque secteur du marché (habitation, bureaux, commerces) tous les trimestres.

Après la situation et le marché immobilier, le seul critère que nous n'avons pas abordé est celui de l'utilisation. Or, ce critère permet de déterminer la surface à choisir. La Charte en présente quinze dont la contenance cadastrale et l'arpentage. Nous allons désormais passer en revue treize surfaces que nous allons analyser avant d'étudier leur impact.

## CHAPITRE 2. LES SURFACES

Rappelons que nous avons retenu comme définition du mot « surface », « l'ensemble des points limitant une portion de l'espace »<sup>15</sup> et pour le mot « superficie », « le nombre caractérisant l'étendue d'une surface »<sup>16</sup>. La superficie d'un bien est donc calculée à partir de la mesure de sa surface. Or, il existe de nombreuses surfaces qui sont définies hors œuvre ou intra œuvre. D'emblée, il est compréhensible que les surfaces hors œuvre ne peuvent être comparées aux surfaces intra œuvre. Chacune de ces surfaces va conduire à calculer des superficies différentes en fonction de la définition de la surface retenue. Nous avons donc opté pour un classement des surfaces en trois catégories qui permettront la comparaison et une analyse à l'intérieur de leur classe : hors œuvre (§A), intra œuvre (§B) et spécifique à un segment étroit (§C).

Nous analyserons l'ensemble de ces surfaces de manière méthodique, en commençant par les surfaces hors œuvres. Puis nous étudierons les surfaces intra-œuvre discriminées suivant les utilisations (communes, habitation, bureaux et commerce). Nous terminerons par les cas particuliers.

<sup>15</sup>La loi Carrez REPERES EXPERTS (2012)

<sup>16</sup>La loi Carrez REPERES EXPERTS (2012)

Afin d'illustrer les points techniques traités dans cette partie, nous appuierons notre développement sur l'exemple fictif que nous avons présenté dans le préambule comme le « Bâtiment idéal ». Les illustrations et résultats de calcul de superficie sont présentés dans un atlas en annexe n°1. A la fin de la présentation de chaque surface, nous rappellerons les principaux résultats dans un encadré avant de tirer les principaux enseignements et recommandations concernant la surface étudiée.

## A- Les surfaces hors-œuvre

### 1. La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)

#### a. Description

La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) est régie par un texte réglementaire puisqu'elle est définie assez simplement par le premier alinéa de l'article R112-2 du Code de l'urbanisme, article en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2012<sup>17</sup>. « La surface hors œuvre brute d'une construction est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ».

Faute de précision lors de sa mise en opération, la SHOB est détaillée dans la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990.

La SHOB prend en compte tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou simple cloisonnements) et tous les prolongements extérieurs tels que balcons, loggias, coursives.

Les éléments suivants sont constitutifs de SHOB, conformément à l'article R. 112-2 (dans sa version en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2012) :

- ✓ « les rez-de-chaussée et étages courants (y compris ceux des constructions non fermées par des murs telles que des hangars par exemple) » ;
- ✓ « tous les niveaux intermédiaires tels que mezzanine et galeries » ;
- ✓ « les combles et les sous-sols, aménageables ou non » ;
- ✓ « les toitures terrasses, accessibles ou non ».

En revanche, les éléments suivants ne sont pas constitutifs de SHOB :

- ✓ « les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos) de même que les auvents constituants seulement des avancées de toitures devant une baie ou une façade ;
- ✓ « les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée » ;
- ✓ « les éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises » ;
- ✓ « tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher, et notamment ceux occasionnés par les trémies d'escaliers, d'ascenseurs, ou de monte-charge » ;
- ✓ « les marches d'escalier (à l'exception du niveau inférieur servant d'emprise à l'escalier), les cabines d'ascenseur et les rampes d'accès ».

Jusqu'à présent, la SHOB était principalement utilisée pour déterminer quels travaux devaient être soumis à un permis de construire<sup>18</sup>, à une déclaration préalable<sup>19</sup> ou à aucune autorisation<sup>20</sup>. Elle est également utilisée

<sup>17</sup> Abrogé par l'article R112-2 du Code de l'urbanisme modifié par l'article 1 du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011

<sup>18</sup> Sont soumis à permis de construire les travaux exécutés sur des constructions existantes mentionnés à l'article R421-14 du Code de l'urbanisme.



pour calculer la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et établir des ratios entre ces deux surfaces afin de connaître l'ampleur des constructions.

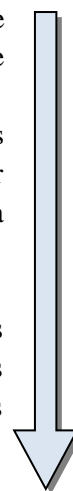
Pour le Bâtiment idéal (200 m<sup>2</sup> HO) les autorisations faisant appel à la SHOB indiqueront une superficie de 190.80 m<sup>2</sup>. Soit une différence de 4.6% par rapport aux 200m<sup>2</sup> du quidam. Cette différence est uniquement due aux vides (trémies d'escalier et d'ascenseurs).

## b. Constats

La SHOB est une surface qui n'est plus en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012. Cependant, elle reste utilisée, à travers la SHON, dans certains documents (mise aux normes accessibilité et exonération de taxe foncière).

L'article 3 de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme permet de remplacer le terme « SHOB » par « surface de plancher » ce qui a des conséquences que nous verrons par la suite<sup>21</sup>. Cependant cet article a un réel intérêt car il ne limite pas l'espace-temps dans les textes de loi afférents.

Bien qu'abrogée, la SHOB a été conservée dans la Charte. Nous pouvons considérer que nous sommes encore dans une période transitoire et que les professionnels de l'immobilier et les évaluateurs en particulier vont être amenés à utiliser cette surface, notamment quand ils travailleront sur des documents d'urbanisme postérieurs à la réforme. Il est donc essentiel de conserver la définition de la SHOB dans la Charte.



## 2. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON)

### a. Définition

La SHON était, jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2012, définie aux deuxième et troisième alinéas de l'article R112-2 du Code de l'urbanisme et également commentée par la note accompagnant la circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990. La SHON est obtenue à partir de la SHOB en déduisant six éléments, conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme (dans sa version en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2012) :

1°) « 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 »

Nous retenons que tous les combles et sous-sols non aménageables pour toutes activités ne sont pas constitutifs de SHON. A contrario, il est donc intéressant de s'interroger sur les critères définissant une surface aménageable. Les principaux critères sont la hauteur des locaux, leur affectation et leur consistance qu'il convient de préciser rapidement.

<sup>19</sup> Constructions nouvelles dans les cas prévus aux articles R421-9 et R421-11 du code de l'urbanisme, travaux exécutés sur les constructions existantes mentionnés à l'article R421-17 du code de l'urbanisme.

<sup>20</sup> Cf. Article R421-2 du code de l'urbanisme.

<sup>21</sup> I/ B/ 3/ La surface de plancher



○ La hauteur

Le critère de hauteur s'applique aux surfaces de plancher des locaux ou parties de locaux situées en combles ou en sous-sol dont la hauteur sous plafond ou sous toitures, et non sous faux-plafond, est inférieure à 1.80m.

Nous remarquerons au cours de ce mémoire que ce critère est présent dans de nombreuses définitions de surface et que la limite de 1.80m est toujours la même pour les surfaces françaises.



○ L'affectation

Le critère d'affectation des locaux suppose de ne pas prendre en compte les locaux qui, par nature, ne sont pas aménageables pour l'habitation ou pour d'autres activités. Cela concerne les locaux techniques, situés en combles ou en sous-sols, et qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble comme les chaufferies ou les machineries d'ascenseurs. Cependant, seules les surfaces effectivement prévues pour ces installations sont déductibles. Les caves individuelles n'ayant aucun autre accès sur l'extérieur que les prises d'air nécessaires à l'aération du local (cave borgne) ne sont pas constitutives de SHON. Toutefois, les locaux dans lesquels une activité quelconque peut s'exercer tels que les buanderies, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires...<sup>22</sup> sont considérés comme aménageables.

Nous constaterons au cours de ce mémoire que le critère d'affectation permet d'inclure ou d'exclure certaines surfaces dans le calcul de la SHON ; il se retrouve dans tous les surfaces mais pas sous la même forme.



○ La consistance

Le dernier critère est relatif à la consistance des locaux et suppose la déduction des combles lorsque ceux-ci sont dans l'impossibilité de supporter des charges liées à l'habitation ou à toutes autres activités, ou bien lorsque la charpente est trop encombrante.

Nous remarquerons au cours de ce mémoire que, comme pour l'affectation, ce critère est présent dans toutes les surfaces mais pas sous la même forme.



2°) « Les surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ».

Cette déduction vise toutes les surfaces qui ne sont pas « hors d'eau » ou « hors d'air » car ces surfaces ne sont pas utilisables en toutes circonstances contrairement à, une véranda, par exemple qui est constitutive de SHON.

3°) « Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ».

La circulaire du 12 novembre 1990 a précisé que cette déduction comprenait également les aires de manœuvre et les sas de sécurité. Les rampes d'accès quant à elles, n'étaient déjà pas constitutives de SHOB. On ne peut donc pas déduire quelque chose n'appartenant pas à la surface. Cependant, il est clairement indiqué dans la circulaire que les surfaces de stockage, d'exposition, de réparation afin d'entreposer des véhicules destinés à la vente, à la location ou à toute autre activité commerciale sont constitutives de SHON. En effet, ces surfaces sont utilisées quotidiennement pour l'activité. Par ailleurs, elles participent à la valeur du local auquel elles sont affectées.

4°) « Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production »

<sup>22</sup> Note technique annexée à la circulaire n°90-80 du 12 novembre 1990

Ces déductions ne concernent que les surfaces annexes de certains bâtiments d'exploitation agricole. Les objectifs de la SHON étaient de vérifier que le projet respecte la densité de construction ou les droits à construire autorisés mais aussi de liquider les taxes d'urbanisme notamment lorsque le plafond légal de densité est dépassé. Ces surfaces ont été déduites afin de ne pas pénaliser les propriétaires de ces surfaces qui sont très vastes mais qui peuvent servir uniquement à une activité agricole.

5°) Une surface supplémentaire de 5% pour tenir compte de l'isolation est déduite des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation et préalablement réduites des déductions citées précédemment.

Bien avant le Grenelle de l'environnement, cette déduction prend forfaitairement en compte l'isolation des locaux (à condition qu'elle existe), diminuant ainsi les surfaces de plancher consommées par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique.

6°) «[...] dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés 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 des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ».

Cette déduction a été prévue dans le but de favoriser l'amélioration des logements insuffisamment équipés et notamment lorsque les limites de densité étaient atteintes. En effet, la SHON était utilisée pour déterminer le montant des taxes d'urbanisme ainsi que le calcul de la densité de construction pour l'application des coefficients d'occupation au sol (COS).

La SHON servait également à déterminer le seuil à partir duquel le recours à un architecte était obligatoire, à savoir 170 m<sup>2</sup>.

## b. Les exceptions

Si la SHON n'est plus en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, elle reste toutefois utilisée pour deux exceptions. Il s'agit de l'application de deux législations particulières, indépendantes du droit de l'urbanisme que sont :

- ✓ 1<sup>ère</sup> exception : les articles R111-18, alinéa 9° et R131-26 du Code de la construction et de l'habitation qui concernent la mise aux normes accessibilité et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments lors de la réalisation de travaux sur des constructions existantes<sup>23</sup>.

En effet, pour l'application de ces articles, la valeur des bâtiments concernés reste déterminée par le produit de la SHON du bâtiment par un coût de construction fixé par arrêté. Afin de pouvoir substituer la surface de plancher à la SHON, le législateur doit réévaluer le coût de construction. C'est pourquoi cette exception n'est que temporaire.

- ✓ 2<sup>ème</sup> exception : l'article L 310-0 H de l'annexe 2 du Code général des impôts qui prévoit les conditions dans lesquelles certains logements peuvent bénéficier d'une exonération de taxe foncière pour une durée de 20 ans dès lors qu'ils respectent certains critères de qualité environnementale, notamment l'utilisation de matériaux écologiques.

Comme pour l'article précédent, la densité de matériaux qui doit être respectée est fonction d'un ratio entre la quantité de matériaux utilisés et la SHON créée. Or, ce ratio n'ayant pas été mis à jour suite à la mise en vigueur de la surface de plancher, la SHON reste la référence jusqu'à réévaluation du ratio. Cette exception est donc destinée à disparaître.

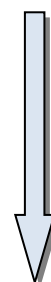
---

<sup>23</sup> Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du Code de l'urbanisme.

Pour le bâtiment idéal (200m<sup>2</sup> HO) la superficie issue de la SHON est de 154.10 m<sup>2</sup>. Outre les trémies d'ascenseurs et d'escaliers (déductions SHOB) elle résulte de la déduction des surfaces de plancher inférieures à 1.80 m et de la réduction de 5% et du forfait de 5 m<sup>2</sup>. L'écart de 36.70 m<sup>2</sup> représente environ 19% de SHOB. Ce pourcentage correspond au ratio utilisé par les géomètres experts. En effet, lorsque ces surfaces étaient encore en vigueur, les géomètres-experts considéraient que l'on pouvait, selon le type de bâtiment, retrancher entre 15 et 20% de la SHOB, afin d'obtenir la SHON. Cela leur permettait d'avoir un ordre de grandeur pour contrôler leurs résultats.

### c. Conclusion

Comme dans le cas de la SHOB, l'article 3 de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme permet de remplacer le terme « SHON » par « surface de plancher ». Si SHON et SHOB sont des surfaces hors œuvre, ce sont deux surfaces distinctes donnant lieu à des superficies différentes. Elles sont pourtant absorbées dans la nouvelle « surface de plancher » qui est une surface intra-œuvre. En termes de droit, cet article se veut simplificateur, d'une part, en remplaçant deux surfaces par une seule, et, d'autre part, en résolvant la mise à jour de tous les textes faisant référence à SHOB et SHON. En pratique nous verrons, dans le chapitre sur la surface de plancher, que cet article a des conséquences<sup>24</sup>.



## B- Les surfaces intra-œuvre générales

### 1. Surface de plancher (SDP)

#### a. Définition

La surface de plancher est apparue dans le cadre de la réforme de l'urbanisme initiée en 2011. Les objectifs de cette réforme étaient multiples<sup>25</sup> :

- ✓ Regrouper la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB), qui étaient alors les surfaces en vigueur, en une seule surface : la surface de plancher (SDP) ;
- ✓ Utiliser une surface unique, la SDP, pour le calcul de la taxe d'aménagement et celui de la densité d'une construction ;
- ✓ Uniformiser le mode de calcul de la superficie qui était basé sur une circulaire<sup>26</sup> et des jurisprudences multiples<sup>27</sup> ;
- ✓ Intégrer les objectifs du Grenelle de l'environnement, notamment en matière de bâtiment, d'énergie et d'urbanisme. Cela suppose de prendre en compte les conséquences générées par l'augmentation de l'épaisseur des murs actuels de construction devant respecter les nouvelles normes d'isolation thermique et phonique.

<sup>24</sup> Partie I/ B/ 3/ e/

<sup>25</sup> Exposé des motifs - Projet de loi ratifiant des ordonnances prises en application des 1°, 3° et 4° de l'article 25 de la loi n° 2010 788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

<sup>26</sup> Circulaire n° 90-80 du 12 novembre 1990

<sup>27</sup> Voir notamment, pour les éléments déductibles de la SHOB : CE 11 décembre 2006, M. Callamard et M. Meemroud, req n°278154, Rec. Lebon p. 1099 et pour les éléments non déductibles de la SHOB : CE 31 juillet 1996, Société Roumanille, req n°1126687, Rec. Lebon p338.

La SDP est définie par l'article L112-1 du Code de l'urbanisme comme étant «la surface de plancher de la construction qui s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation».

L'article 1 du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, ayant modifié l'article R112-2, précise donc les déductions à apporter à cette définition de la SDP.

#### b. Les exclusions

Examinons les huit déductions apportées par l'article R112-2 du Code de l'urbanisme :

1°) « Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur »

Nous pouvons nous interroger sur ce qui a conduit les auteurs du décret à formuler cette déduction. En effet, dans le Code de l'urbanisme la définition de la surface de plancher se fait désormais à partir du nu intérieur des murs. Le texte fait mention d'embrasure de porte et fenêtre. Une embrasure est définie comme «une ouverture pratiquée dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte ou une fenêtre »<sup>28</sup>. La surface de plancher est définie à partir d'une ligne invisible reliant les deux côtés de l'embrasure. La SDP est une surface intra œuvre : l'épaisseur des murs ne rentre aucunement dans sa définition<sup>29</sup>. On peut donc se poser la question de savoir si cet espace est un ajout plutôt qu'une déduction. En effet, les surfaces dans les embrasures sont utilisables notamment pour passer vers l'extérieur.

Formaliser cette déduction nous semble être une source de confusion car elle propose à l'utilisateur de déduire un élément de surface de toute façon non pris en compte dans la définition de la SDP.

2°) « Des vides et trémies afférentes aux escaliers et aux ascenseurs »

Nous pouvons remarquer que cette déduction était déjà présente dans la SHOB sous la même forme. Puisqu'il est question de vide, on ne peut pas parler de plancher.

3°) « Des surfaces de plancher d'une hauteur inférieure ou égale à 1.80m »

La définition de la surface de plancher précise déjà que seules les surfaces de plancher « sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80m » sont comptées. Cette déduction ne fait que préciser la définition en la formulant à l'envers (« inférieur » dans cette déduction versus « supérieur » dans la définition de la surface de plancher).

Ces trois déductions font partie intégrante de la définition de la SDP dans le Code de l'urbanisme. Nous pouvons supposer que les auteurs du décret ont voulu regrouper dans un même article tous les éléments permettant de calculer la surface de plancher<sup>30</sup> et ainsi insister sur le caractère non constitutif de SDP.

4°) « Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres »

Il est de règle générale que ces types de surface soient exclus. Elles l'étaient déjà dans la définition de la SHOB et donc de la SHON. Le passage à la SDP (surface intra-œuvre) a confirmé cette exclusion.

<sup>28</sup> Dictionnaire « Le Nouveau Petit Robert »

<sup>29</sup> PRIET François, « La réforme de la définition de la surface de plancher », AJDA 2012 p.630

<sup>30</sup> Ibid.

5°) « Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial »

Les auteurs du décret ne précisent pas les critères d'aménagement. Cependant, si nous nous référons à la circulaire concernant la SHON, cette dernière prévoyait les critères de hauteur, d'affectation et de consistance. Le critère de hauteur supérieure à 1.80 m pour que les combles soient aménageables, n'est plus utile car les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 m sont déjà déduites. Le critère de « consistance des locaux » est toujours applicable mais formulé différemment. L'article R111-2 alinéa 5 du Code de l'urbanisme précise que les combles ne doivent pas être praticables pour tout usage d'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial. Cela revient à intégrer les précisions apportées par la circulaire n°90/80 qui définissait ce critère comme « l'impossibilité de supporter des charges liées à de tels usages ou en raison de l'encombrement de la charpente »<sup>31</sup>.

Nous pouvons remarquer que les auteurs du décret ont tenu à faire la différence entre les combles dans l'alinéa 5, et les autres locaux (techniques, caves et annexes) aux alinéas 6° et 7°.

6°) « Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1<sup>32</sup> du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets »

Auparavant (SHOB/SHON), cette déduction était définie uniquement dans la circulaire pour les locaux en combles ou en sous-sols. Désormais, elle apparaît clairement pour tous les niveaux mais elle ne s'applique qu'aux immeubles collectifs. Ceci répond aux orientations du Grenelle de l'environnement et permet de lutter contre l'étalement urbain et favoriser la densification. La multiplication des jurisprudences et des circulaires ont permis aux rédacteurs du décret de se rendre compte des points à éclairer.

Cette nouvelle disposition vise à favoriser les groupements de bâtiments et permettre de déduire les locaux techniques. Ces immeubles sont de plus en plus aménagés de façon à permettre le tri sélectif des déchets. Afin de ne pas les pénaliser dans une démarche à incidence écologique, le législateur a fait le choix de ne pas prendre en compte ces espaces dans la détermination de la surface de plancher.

7°) « Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ».

Auparavant si les caves n'étaient pas explicitement citées dans les textes, leur déduction était faite en application du critère d'affectation précisé par la circulaire. Désormais, les caves sont visées mais la déduction ne concerne que les immeubles collectifs. Ce point permet de favoriser la construction de logements collectifs toujours dans l'objectif de densification.


8°) « D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

La déduction de 10 % se fait sur les seules surfaces affectées à l'habitation et sur la surface résiduelle après toutes les déductions. Cette déduction concerne les immeubles ayant des parties communes (copropriété, bailleurs sociaux et immeuble locatif de rapport dans les mains d'un seul propriétaire). Elle est établie pour prendre en compte les dispositions du Grenelle de l'environnement et donc l'isolation des locaux. La SHON n'excluait pas les murs extérieurs et appliquait une déduction de 5% seulement pour l'isolation. La SDP est donc a priori plus favorable que la déduction prévue par la SHON.

<sup>31</sup>Ibid.

<sup>32</sup>Toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L. 231-2.

Dans le bâtiment idéal (200m<sup>2</sup> HO), la surface de plancher est égale à 148.73 m<sup>2</sup>. En effet les épaisseurs des murs extérieurs (6.41 m<sup>2</sup>), les trémies d'escaliers et d'ascenseurs ainsi que les surfaces dont les hauteurs sont inférieures à 1.80 m ne sont pas constitutives de SDP.

Le nombre de déductions est encore important (8 au lieu de 12). Les trois premières sont redondantes à la définition de la SDP dans le Code de l'urbanisme. En revanche, distinguer combles, locaux techniques et caves apporte de la clarté et permet de traiter individuellement les déductions. 

### c. Le dispositif transitoire entre SHOB/SHON et SDP

Comme nous l'avons déjà signalé, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, la SHOB et la SHON ont été remplacées par la SDP. On est passé de deux surfaces hors œuvre à une surface intra œuvre. La distinction entre les deux types de surfaces n'étant plus faite, il faut désormais revoir l'application de certaines surfaces de projets de construction :

- Les taxes dépendantes du droit de l'urbanisme sont désormais déterminées à partir de la surface de plancher.
- Seule la taxe d'aménagement dépendant du droit de l'urbanisme est calculée à partir de la surface de construction (base fiscale)<sup>33</sup>. La taxe d'aménagement a été créée en même temps que la surface de plancher et elle a remplacé la taxe locale d'équipement (TLE) mais aussi la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS), la taxe pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE), la taxe complémentaire à la TLE en Ile-de-France (TCTLE) et la taxe spéciale d'équipement de la Savoie. Cette taxe permet de financer les équipements publics pour les constructions et les aménagements.

Dans le bâtiment idéal pour pouvoir comparer la SDP à la SHON et à la SHOB, il faut déduire la superficie des murs extérieurs de construction. Ainsi, les trois superficies caractérisent des surfaces intra-œuvre. La différence est de 16.43 m<sup>2</sup>, soit 11% de la SDP contre 20.27 m<sup>2</sup>, soit 13% de la SDP.

En évaluation immobilière, les experts seront encore quelques années confrontés à coexistence des documents exprimés en SHOB/SHON et en SDP.

### d. Emprise au sol

L'emprise au sol est définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

La notion d'emprise au sol n'est pas nouvelle. Elle était déjà utilisée dans certains règlements de zone de Plan d'Occupation des Sols (POS) ou Plan Local d'Urbanisme (PLU) sans qu'existe de définition réglementaire. L'emprise au sol sert notamment à déterminer la nécessité d'avoir recours à un architecte et/ou de déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable.<sup>34</sup>

<sup>33</sup>Nous expliquerons cette surface dans la suite du mémoire. (I/ C/ 4/)

<sup>34</sup>Pour plus d'information cf. l'annexe n°5

### e. Conclusion

Comme nous l'avons vu, un des objectifs de la réforme et de l'introduction de la SDP était de réduire le nombre de surfaces mais aussi de simplifier leur calcul. Finalement, la SDP comporte huit exclusions, dont certaines sont des répétitions (3°) ou bien sont inutiles (1°). Cette nouvelle surface, n'est finalement pas si simple que ça. En effet, la définition de la surface de plancher à l'article L112-1 du Code de l'urbanisme aurait pu inclure les déductions qui paraissent essentielles puisque nous les retrouvons dans de nombreuses surfaces, à savoir les vides et trémies (2°) ou encore les combles non aménageables (5°).

Comme nous l'avons relevé, la SHON et la SHOB sont des surfaces hors-œuvre, et ont été remplacées par une surface intra-œuvre. Cette démarche est favorable au citoyen car il peut construire davantage.

En matière d'évaluation immobilière, nous sommes toujours en période de transition. L'expert a indifféremment accès à des données exprimées principalement en SHOB/SHON mais également en SDP depuis mars 2012. Les références exprimées en SDP sont encore rares. Nous n'avons pas assez de recul sur l'application de la SDP.

Nous pensons que, bien que la SHON et la SHOB ne soient plus en vigueur depuis mars 2012, leur définition doit continuer à figurer dans la Charte. De nombreux documents nécessaires à l'évaluation et les archives restent encore exprimés en SHON et en SHOB.

### 2. Surface de construction (base fiscale)

La Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 (Article 28) donne une définition de la surface de construction comme étant la « somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies ».

Nous pouvons remarquer que la définition de la surface de construction est très proche de celle de la surface de plancher.

Cependant, il existe des différences entre ces deux surfaces. Le tableau suivant est une présentation de ces deux surfaces permettant d'identifier leurs différences :



Tableau 1: Différence entre surface de plancher et surface de construction (base fiscale)

Surface de plancher	Surface de construction (base fiscale)	Commentaires et analyse
Somme des surfaces de plancher	Somme des surfaces de plancher	Les deux surfaces sont équivalentes du point de vue de ces critères.
De chaque niveau clos et couverts	Closes et couvertes	
Calculée à partir du nu intérieur des façades	Calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment	
Après déduction :		
Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et aux ascenseurs	Déduction faite des vides et trémies	Le critère de hauteur est le même mais présenté différemment.
Des surfaces de plancher d'une hauteur inférieure ou égale à 1.80m	Sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m.	
Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs et entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur		Cette déduction est purement informative puisque la définition se fait à partir du nu intérieur des façades. Cela n'apporte donc aucune différence entre la surface de plancher et la surface de construction.
Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;		La surface de construction ne permet pas la déduction des emplacements de stationnement ainsi que les combles non aménageables. Cela marque une <b>première différence</b> entre les deux surfaces.
Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;		
Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;		Ces déductions ne sont applicables que pour certains types d'immeuble (des groupes de bâtiments ou des immeubles, pour des locaux desservis par des parties communes ou pour des logements desservis par des parties communes intérieures). En dehors de ces locaux, il n'y a aucune différence entre la surface de plancher et la surface de construction.
Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;		
D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.		

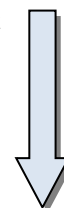


Nous pouvons constater que lorsqu'il s'agit de biens ayant des parties communes, des aires de stationnement intérieures ou des combles non aménageables la SDP est différente de la SDC (base fiscale).

Pour le bâtiment idéal, la superficie calculée à partir de la surface de construction (base fiscale) est la même que celle de la surface de plancher, soit 148.73 m<sup>2</sup>. Ce résultat n'est pas dû au hasard. La définition de la surface de construction est très proche de celle de la surface de plancher sauf dans les cas des biens ayant des parties communes, des aires de stationnement intérieures ou des combles non aménageables.

Comme son nom l'indique, la SDC (base fiscale) est dédiée à une application fiscale. Elle sert d'assiette à la taxe d'aménagement. En matière d'évaluation, la SDC est utile dans les bilans promoteurs qui comportent des taxes d'aménagement. (Ils seront développés dans la deuxième partie.)

Nous pourrions imaginer supprimer la SDC (base fiscale) au profit de la SDP. La SDP comprend plus de déductions que la SDC (base fiscale), donc l'assiette fiscale et le montant de la taxe d'aménagement seraient diminués.



### 3. Superficie privative d'un lot de copropriété

#### a. Définition

L'article premier de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 tendant à améliorer la protection des acquéreurs de lots de copropriété définit la superficie privative d'un lot de copropriété<sup>35</sup>. Cet article a introduit l'article 46<sup>36</sup> dans la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété dans les immeubles bâtis. Désormais, afin de protéger l'acquéreur et de garantir la consistance de la chose vendue, le vendeur d'un lot de copropriété a l'obligation de mentionner la superficie des parties privatives dans l'acte de vente. La surface dont il est question dans l'article 46 est déterminée par les articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n°97-532 du 23 mai 1997.

L'article 4-1 tout d'abord dispose que « la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot [...] est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas

<sup>35</sup>Le député Gilles CARREZ a été à l'initiative de cette loi qui a gardé son nom : loi CARREZ

<sup>36</sup>Article 46 : Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80m ».

Ce qui caractérise cette superficie, c'est la déduction des murs et des cloisons à l'intérieur des lots. De même, cette surface ne comprend pas les marches, les gaines et les embrasures. C'est donc une surface intramuros pièce par pièce. Toutes les surfaces que nous avons vues et que nous verrons par la suite, concernent des ensembles immobiliers. La superficie privative dite Carrez concerne un lot privatif à l'intérieur d'un ensemble immobilier. Les comparaisons avec les autres surfaces ne peuvent donc être faites que sur la base d'un lot.

L'article 4-2 du décret de 1967 précise ensuite que : « les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 ».

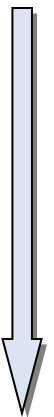
Si le décret du 23 mai 1997 ne rappelle pas les modalités à appliquer pour les caves, les garages et les emplacements de stationnement, c'est que ces surfaces étaient déjà exclues du calcul par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque deux parties, l'acheteur et le vendeur, ne sont pas d'accord sur la surface privative dite CARREZ mentionnée dans l'acte de vente d'un lot de copropriété, l'acheteur a un délai d'un an à partir de l'acte authentique constatant la vente, pour intenter une action en diminution du prix. En effet, selon l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 : « Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure ». Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut alors être saisi et le juge va désigner un expert judiciaire, qui est chargé de déterminer la superficie exacte des lots de copropriété. Dans l'hypothèse où l'écart entre la superficie portée au certificat de l'acte translatif de propriété et celle déterminée par l'expert est supérieur à 5%, la diminution du prix portera sur l'écart complet et non pas sur le dépassement du seuil seulement. Il est important de noter que le certificat de superficie privative est valable tant que les lieux ne sont pas modifiés.

## b. Conclusion

La loi Carrez impose la réalisation d'un certificat de superficie lors de la vente de lots en copropriété. Pour garantir la superficie du lot vendu et sécuriser la vente de ces lots. Cette démarche, réalisée pour les seuls lots de copropriété, a permis de se rendre compte que tout un secteur de l'immobilier n'était pas sécurisé en ce qui concerne la garantie de la superficie de la chose vendue. En effet, les acheteurs de maisons individuelles sont souvent d'anciens propriétaires d'appartement en copropriété. Ils connaissent le principe du certificat de superficie sans avoir conscience de son champ d'application : ils achètent une maison et pas des mètres carrés certifiés.

En général, l'expert n'engage pas sa responsabilité sur les superficies. Le certificat en cours de validité permet à l'expert de connaître avec précision la superficie, il lui apporte donc une sécurité quant à la superficie du bien. De plus, l'état descriptif de division permet à l'expert de remarquer, lors de sa visite, si des modifications ont été apportées au bien et donc si la superficie a été modifiée.



## C- Surfaces intra-œuvre pour l'habitation

### 1. Surface habitable

### a. Définition

Depuis 1967, la surface habitable est définie par l'article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation, comme la « surface de plancher construite après déduction des surfaces occupées par les murs, les cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres sans tenir 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 R111-10 du Code de la construction<sup>37</sup>, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m ».

A la lecture de cette définition, la superficie issue de la surface habitable semble très proche de la superficie privative dite Carrez. La charte souligne également cette proximité<sup>38</sup>. Nous allons donc vérifier cette hypothèse.

### b. Comparaison avec la superficie privative dite Carrez

Le tableau suivant vient illustrer les différents points de comparaison :

*Tableau 2: Différence entre la superficie privative dite Carrez et la surface habitable*

Désignation	Superficie privative dite loi Carrez	Surface habitable	Commentaires
Terrasses, balcons	Non	Non	
Caves, parking, garage	Non	Non	
Combles aménagés	Oui	Oui	
<b>Combles non aménagés</b>	Non (partie commune)	Non	Partie commune
	Oui (partie privative)		Partie privative (avec accès unique depuis un lot de copropriété)
<b>Combles non aménageables</b>	Non (partie commune)	Non	Partie commune
	Oui (partie privative)		Partie privative (extension de la hauteur sous plafond d'un lot de copropriété)
<b>Sous-sol autre que caves, garage, parking</b>	Oui	Non	
<b>Grenier</b>	Oui	Non	
<b>Réserve</b>	Oui	Non	
<b>Remises</b>	Oui	Non	
<b>Vérandas</b>	Oui	Non	
<b>Application d'un point de vue réglementaire</b>	Lot de copropriété	Biens à usage d'habitation (sauf les lots de copropriété)	

<sup>37</sup> Les articles sont répertoriés en annexe n°2

<sup>38</sup>La Charte p55

Nous le constatons, il existe des différences entre la superficie habitable et la superficie privative loi Carrez, d'un point de vue légal et d'un point de vue technique :

- ✓ D'un point de vue réglementaire, la superficie habitable se calcule quel que soit le mode d'accès à la propriété, que l'immeuble soit ou non soumis au régime de la copropriété alors que la superficie privative dite Carrez ne se calcule que dans le cadre d'une copropriété et quelle que soit l'affectation des locaux.
- ✓ D'un point de vue technique, la surface habitable et la superficie privative se distinguent au niveau de la prise en compte ou non des combles non aménagés, tous les sous-sols (y compris les caves), remises (y compris les garages), terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas (et volume vitrés), locaux communs et autres dépendances des logements qui ne sont pas compris dans la superficie habitable.

La superficie privative dite Carrez donne la superficie d'un lot de copropriété pièce par pièce. C'est un certificat individuel pour un seul lot. En revanche, la surface habitable concerne aussi bien un local isolé, qu'un ensemble immobilier. Si un tel ensemble est soumis au régime de la copropriété, alors il est constitué de la somme des superficies privatives des lots de copropriété et des parties communes. Cependant, la superficie privative dite Carrez ne fournit pas la superficie des parties communes. Ainsi, il est facile de comparer individuellement un local isolé et ce même local comme lot de copropriété, mais cela reste plus compliqué dans le cas d'un ensemble immobilier.

Prenons l'hypothèse du bâtiment idéal, lot de copropriété, faisant partie d'un plus grand ensemble. Sa superficie privative dite Carrez a été calculée pièce par pièce. Les combles sont considérés comme aménagés et donc parties privatives. En analysant les superficies étage par étage, nous nous rendons compte que celles du rez-de-chaussée, du 1er étage et des combles sont les mêmes; la cave fait plus de 8m<sup>2</sup> donc elle peut être certifiée Carrez mais en tant que nouveau lot. Les sous-sols ne constituent pas de surface habitable. L'écart final trouvé de 32.79m<sup>2</sup> correspond uniquement au sous-sol (car la cave a été exclue pour la superficie privative dite loi Carrez).

Bien que les sous-sols ne soient pas déduits de la superficie privative dite Carrez, cela ne provoque que très rarement une différence entre la superficie obtenue à partir de la surface habitable et la superficie privative dite Carrez. En effet, la superficie privative dite Carrez se calcule au lot par lot et non dans un ensemble. Ainsi, les lots correspondants aux sous-sols ou aux caves, sont calculés à part.

La loi Carrez ne précise pas comment traiter les combles qu'ils soient aménageables ou non, aménagés ou non. Souvent, et dans le silence de l'état descriptif de division, les combles non aménageables sont compris dans les parties communes de l'immeuble. La superficie dite Carrez ne concerne que les parties privatives et ne prend pas en considération les parties communes.

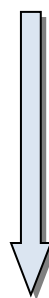
La faible différence entre ces deux superficies, au lot par lot, n'est pas étonnante. En effet, dans le cadre des appartements en copropriété, la surface habitable a été remplacée en 1996 par la superficie privative dite loi Carrez. La loi a été créée afin de préciser l'application de la nouvelle superficie et surtout ses conséquences. Cependant, son but n'était pas d'être différente de la superficie obtenue à partir de la surface habitable. Aujourd'hui, il est encore possible de trouver des lots de copropriété dont les superficies sont exprimées à partir de la surface habitable. Ces lots sont situés dans des immeubles soumis au régime de la copropriété avant l'application de la loi CARREZ et n'ayant pas fait l'objet de transaction depuis 1996.

## 2. Surface corrigée

La surface corrigée est définie par la loi de n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires que nous appellerons loi de 1948. Cette loi n'est plus en vigueur aujourd'hui mais il reste encore des locaux soumis à ce régime et elle a inspiré le législateur pour la détermination de l'assiette fiscale de l'impôt foncier<sup>39</sup>. La surface corrigée correspond à la surface réelle de chaque pièce d'une habitation, modifiée par des coefficients correcteurs. Mais elle ne précise pas si la mesure est intra ou hors œuvre. Les coefficients prennent en compte différents critères d'habitabilité et de confort tels que la hauteur sous plafond, l'éclairage, l'état de vétusté, l'état général de l'immeuble, l'ensoleillement ou encore l'existence d'un lavabo ou d'un WC.

Depuis le 1er juillet 1996 et pour les seules opérations nouvelles, le calcul des subventions accordées aux constructeurs de logements HLM, ainsi que les règles de plafonnement des loyers, se réfèrent non plus à la surface corrigée mais à la surface utile.

La définition de la surface corrigée n'est pas reprise dans la 4<sup>ème</sup> édition de la Charte. Elle figurait pourtant dans la 3<sup>ème</sup> édition au titre de « surface fiscale », sans que son nom ne soit explicitement donné. Aujourd'hui, en matière d'expertise immobilière, cette surface est tombée en désuétude. En effet, la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a annulé la transmission d'un bail issu de la loi de 1948 aux héritiers. Cependant, il peut être encore utile pour les experts en évaluation immobilière de connaître cette loi et donc cette surface : bien qu'elle soit en voie de disparition, il est encore possible de rencontrer de tels baux qui ont une influence importante sur la valeur d'un bien (en décote) car le locataire ne peut être évincé et le bail s'éteint au décès du bénéficiaire.



## 3. Surface utile (pour les logements sociaux)

La surface utile est régie par le décret 95-708 du 9 mai 1995 et est précisée par deux arrêtés du Ministre du logement (9 mai 1995 et 24 juillet 1997). Elle est définie comme la « surface habitable du logement, telle que définie à l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), augmentée de la moitié de la surface des annexes<sup>40</sup> définies par arrêté du ministre chargé du logement<sup>41</sup> ».

Depuis 1996, la surface utile remplace la notion de surface corrigée de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Elle est utilisée pour les calculs d'assiette des subventions et de fixation des loyers pour les logements locatifs sociaux dits conventionnés<sup>42</sup>.

Dans le bâtiment idéal la superficie calculée pour la surface utile est de 100.36 m<sup>2</sup>. Elle est la même que la surface habitable car le bâtiment idéal ne contient aucune annexe.

<sup>39</sup> Une courte explication et les formulaires H1 et H2 déclaratifs des surfaces permettant de calculer la base de l'impôt foncier sont joints en annexe n°4.

<sup>40</sup> Arrêté du 9 mai 1995 par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement : les 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, les vérandas et dans la limite de 9m<sup>2</sup>, les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

<sup>41</sup> Article R 353-16-2 du CCH

<sup>42</sup> La surface utile-Réglementation, Novembre 2006, Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, Ministère de l'emploi de la cohésion sociale et du logement

La surface utile n'est pas définie dans la Charte, pourtant les experts en évaluation immobilière l'utilisent pour évaluer les financements par exemple<sup>43</sup>. Il nous semble qu'il serait pertinent d'ajouter cette surface à la prochaine édition de la Charte.

Il faut noter également que le libellé des surfaces peut porter à confusion et qu'il est donc impératif, comme le font les évaluateurs, de donner in extenso la définition de la surface. Par exemple la surface utile dont nous traitons ici ne doit pas être confondue avec la surface utile brute et la surface utile nette qui elles, sont utilisées pour des biens à usage de bureaux que nous allons à présent étudier.

## D- Les surfaces intra-œuvre pour les bureaux

### 1. Surface utile brute (SUB)

La Charte est le seul document qui définit la surface utile brute. En effet, cette surface n'est pas définie réglementairement. Selon la Charte, la surface utile brute (SUB) est égale à la surface de plancher déduction faite des éléments structuraux (poteaux, cloisons non amovibles, murs intérieurs porteurs...) et des circulations verticales. C'est la surface utilisée par les experts en évaluation immobilière pour l'évaluation de la valeur des bureaux.

La SUB est l'une des surfaces les plus utilisées par les experts en évaluation immobilière. Pourtant sa description est incomplète. En effet, aucune précision n'est apportée sur la surface de plancher à mesurer. Faut-il la mesurer au nu intérieur ou au nu extérieur ? De plus, les éléments généralement détaillés dans les autres surfaces, sont ici regroupés dans les termes « éléments structuraux » et « circulations verticales ». Bien que quelques éléments soient cités entre parenthèses, les points de suspension de cette liste ne permettent pas de déterminer clairement les éléments à inclure ou à exclure. Les experts-immobilier savent, par la pratique, ce qui est ou non constitutif de SUB. Cependant, la Charte s'adresse également aux clients des experts en évaluation immobilière qui ne connaissent pas obligatoirement la pratique.

La SUB est utilisée pour les bureaux car le but est de valoriser l'espace en tant que plateau et non en tant que surface limitée. Pour ce type d'usage, les cloisons peuvent être abattues. Il n'est donc pas utile d'en tenir compte. De même pour les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80 m, un bureau peut facilement être installé sans que cela ne pose de problème.

Dans notre bâtiment idéal, nous avons déduit les épaisseurs des murs extérieurs, la superficie des trémies d'escaliers et d'ascenseurs, les gaines verticales et les cloisons fixes. Ainsi, la superficie calculée pour la surface utile brute est de 159.38 m<sup>2</sup>.

Il peut s'avérer pertinent dans une prochaine édition de la Charte de développer cette définition, notamment en précisant ce que recouvrent les termes « éléments structuraux » et « circulations verticales » car ces termes généraux peuvent comprendre de nombreux éléments. Il faudrait alors spécifier ce qu'il advient des déductions généralement faites comme les vides et trémies ou les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1.80 m. Ces éléments sont déjà déduits de la surface de plancher (SDP). Mais la définition de la Charte ne précise pas qu'il s'agit de la surface de plancher définie par l'article R112-2 du Code de l'urbanisme. Ainsi, il pourrait être précisé après « déduction [...] des circulations verticales », « qui comprennent les vides et trémies ». De même, il serait intéressant de rappeler que les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1.80 m ne sont pas déductibles.

<sup>43</sup>Information obtenue suite à l'entretien avec un expert en évaluation immobilière

## E- Les cas particuliers

### 1. Surface utile nette (SUN)

La surface utile nette concerne l'évaluation des bureaux. Elle est définie comme étant « 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 »<sup>44</sup>.

La Charte n'apporte aucune précision supplémentaire quant à la surface utile nette. Pourtant, la définition nous semble sujette à nombreuses interprétations : la définition fait référence à la surface utile mais est-ce vraiment la surface utile telle que nous l'avons vu précédemment ? Faut-il faire abstraction de ce qui n'est pas réservé au travail ? Et dans ce cas, comment traiter les open-spaces ? Nous pouvons également nous interroger sur les termes « surfaces administratives », « les surfaces de recherche fondamentale », le bureau d'un chercheur est-il considéré comme un espace de travail ou un espace de recherche ? Que représentent « les surfaces assimilées à la production » ? Enfin, les points de suspension dans la définition précédente ne permettent pas d'identifier l'ensemble des éléments à prendre en compte.

Cela a certainement conduit la direction générale des finances publiques (DGFIP) à produire une note en date du 19 février 2010, réalisée dans le cadre de la politique de gestion patrimoniale des biens de l'Etat. Dans cette note, la DGFIP, propose une définition plus précise pour la SUN, à utiliser pour le patrimoine de l'Etat :

« La surface utile nette (SUN) est la surface de travail, réelle ou potentielle, destinée aux résidents, comprenant les surfaces annexes de travail, exclusion faite des surfaces des services généraux, des logements, des services sociaux, et de certaines zones non transformables en bureau ou salles de réunions (hall, amphithéâtre, circulations, sanitaires, vestiaires) ».

Nous pouvons résumer cette définition par la formule suivante:

$$\text{SUN} = \text{SUB} - (\text{surfaces légales et sociales} + \text{surfaces de services généraux} + \text{logements} + \text{restauration} + \text{surfaces spécifiques}).$$

Dans cette note, il est précisé que la SUN et la SUB sont mesurées à 1.30 m du sol (et que les plinthes ne sont pas déduites).

Cependant, ces deux définitions n'étant pas définies par des textes de lois ou des décrets, ce ne sont que des recommandations. Ces surfaces sont conventionnelles et les parties doivent se mettre d'accord sur leur définition lors de la signature du contrat. Il est impératif de rappeler cette définition dans le rapport.

Il convient également de préciser certains termes de la définition de la SUN :

- ✓ Les circulations primaires correspondent aux circulations principales ne pouvant faire l'objet d'aménagement et de cloisonnement. En cas de double fonction, c'est le statut primaire qui l'emporte et la surface n'est donc pas comptabilisée dans la SUN. Les circulations en open-space rentrent dans cette catégorie car elles devraient être matérialisées. Elles ne sont donc pas prises en compte dans la SUN.
- ✓ Les circulations internes et les dégagements sont des circulations qui résultent du cloisonnement, à usage exclusif de l'occupant.
- ✓ Les amphithéâtres et salles de cours (destinées à des tiers) ne sont pas comptabilisés dans la SUN.
- ✓ Les salles de réunion (de formation, séminaire) sont comptabilisées dans la SUN.

<sup>44</sup>La Charte p.54



- ✓ Les archives, si elles sont situées dans une pièce aveugle (de par des éléments non modifiables, les cloisons amovibles n'en faisant pas partie) ou dans un sous-sol, ne sont pas comptabilisées. Dans le cas contraire, elles le sont.
- ✓ Salle de restauration : si la salle contient des éléments remarquables tels qu'un évier, ou une arrivée d'eau alors elle n'est pas comptabilisée. Si les locaux sont facilement transformables en bureau alors ils sont comptabilisés dans la SUN.
- ✓ Les salles techniques pour les serveurs et l'informatique en général (sous réserve qu'elles ne soient pas situées en sous-sol ou dans une salle aveugle) sont comptabilisées dans la SUN.

Ces listes sont purement suggestives, tous les cas de figure ne sont évidemment pas mentionnés. La décision finale appartiendra à l'expert. Rarement ce dernier dispose d'un plan permettant d'effectuer des contrôles. De ce fait, les superficies dont ils disposent ne sont pas toujours exactes.

Comme pour la SUB, la Charte ne donne qu'une définition succincte de la SUN. Cependant, cette surface est beaucoup moins utilisée par les experts en évaluation immobilière car elle sert principalement à établir des ratios à respecter (nombre de mètres carré minimum réservés au travail par personne par exemple).

- La SUN et la SUB sont calculées sur le même principe que la SHON et la SHOB. La SUN ne fait que déduire des éléments de la SUB. Si cette dernière était précisée comme nous l'avons vu précédemment, la SUN le serait indirectement aussi.
- Il conviendrait de détailler le terme « circulations horizontales » en y incluant les couloirs, et les passages dans les locaux aménagés en open-space.
- Attention il faudra toutefois préciser ce que représente un « passage » en limitant ce passage à une largeur minimum de 1.40m qui respecte les normes d'accessibilité pour les handicapés.
- Enfin, il faudrait détailler ce que sont les « locaux sociaux » et leur concept. Par définition, ce sont des locaux situés au sein de l'entreprise, ils ne sont pas affectés à la production directe mais contribuent au confort des salariés. Ils comprennent les salles de restauration, de repos, les vestiaires, l'infirmierie... Certains locaux sociaux peuvent être modifiés au fil du temps. Il faut donc définir leur existence dans le temps ; la qualification en local social est-elle validée seulement à la vue de l'expert ou doit-elle être pérenne ?

Sur ces points, la Charte pourrait s'inspirer de la note de la DGFIP qui est beaucoup plus développée. Pour la prochaine édition, il faudrait créer un groupe de travail qui examine l'ensemble des pratiques professionnelles.

## 2. Gross Leasing Area (GLA)

La surface GLA a été introduite par les experts en évaluation immobilière anglo-saxons suite à l'apparition des premiers centres commerciaux. Elle est définie par la Charte comme étant « la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines technique. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots »<sup>45</sup>. Elle tient compte des murs de séparation, des poteaux. Bien que la Charte extraie les circulations communes, il se peut qu'une quote-part de partie commune du mail<sup>46</sup> soit compris dans la GLA, mais ce dernier cas est très rare.

Cette surface est utilisée pour les galeries marchandes ou les centres commerciaux et nous développerons un exemple dans la deuxième partie.

<sup>45</sup> La charte p.55

<sup>46</sup> Voie piétonnière à l'intérieur d'un centre commercial

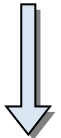


### 3. Surfaces pondérées

Pondérer les surfaces permet, à l'aide de coefficients de pondération, de ramener les différentes catégories de surfaces à une surface courante ou étalon, selon leur intérêt. La pondération est réalisée à partir de la surface utile brute. La SUB est alors découpée en fonction de différentes zones selon leur intérêt commercial : surfaces de vente, réserve, vitrine... La Charte présente les deux modalités de pondération<sup>47</sup> possible en France pour les surfaces de commerces. Ces méthodes sont appliquées par les professionnels de l'immobilier commercial et par les experts de justice en évaluation immobilière.

Le système de pondération est principalement utilisé pour les commerces en centre-ville situés « en pied d'immeuble ».

La Charte utilise le pluriel pour qualifier les « surfaces pondérées ». En effet, dans de nombreux cas il est nécessaire de pondérer les superficies, et non pas les surfaces : surface utile brute, la superficie pour obtenir les millièmes de copropriété... Le détail de l'utilisation de cette méthode sera développé dans la deuxième partie<sup>48</sup>.



## CHAPITRE 3. UNE PRDPDSITIDN DE SIMPLIFICATIDN : LE CDDE DE MESURAGE DES SURFACES (CMS)

La multitude des surfaces utilisées en France n'est pas une exception française. Les critères permettant de classer les surfaces peuvent être variés : certaines surfaces sont régies par des textes législatifs ou réglementaires, d'autres ne le sont que par la pratique. Dans ce mémoire, nous avons classé les surfaces en deux grandes catégories : hors œuvre et intra œuvre ce qui correspond respectivement aux surfaces incluant les murs de construction et celles les excluant.

Nous avons vu que l'abondance de surfaces en France entraîne un problème de comparaison et d'harmonisation. Ce problème peut être généralisé au cas de l'Europe. En effet, chaque pays européen utilise également ses propres surfaces. Actuellement, aucune normalisation européenne des surfaces n'existe. Ainsi, à titre d'exemple, pour un même appartement à Paris, à Londres ou à Bruxelles, nous n'obtiendrons pas la même superficie car cette dernière aura vraisemblablement été calculée à partir de surfaces définies différemment.

Ces constats ont conduit à constituer un groupe de travail de géomètres-experts français et belges pour se pencher sur la question de l'harmonisation et la normalisation des surfaces. Ce travail a été concrétisé par la rédaction du Code de mesurage des surfaces (CMS).

Nous allons analyser les objectifs fixés au CMS, puis les résultats obtenus au travers de la proposition de simplification des surfaces et de la méthodologie de mise en œuvre. Le CMS a été adopté par les géomètres belges puis par les géomètres français, ainsi que par le Comité de Liaison des Géomètres Experts<sup>49</sup> (CLGE) en 2011. En mai 2011, le CMS a été présenté à Marrakech, au Maroc, lors de la Working Week de la Fédération Internationale des Géomètres (FIG). Enfin, le CLGE l'a présenté au comité de pilotage de la directive INSPIRE<sup>50</sup> qui l'a adopté oralement. Nous concluons ce chapitre avec quelques recommandations personnelles concernant le CMS.

<sup>47</sup> La grille des professionnels de l'immobilier et celle des experts judiciaires que nous verrons plus loin.

<sup>48</sup> II/ Partie1/

<sup>49</sup>Le CLGE a été fondé en 1962 par la Fédération Internationale des Géomètres. Il est composé de plusieurs associations qui représentent 35 pays dont la plupart sont européens. Sa mission est de représenter et de promouvoir les intérêts de la profession dans le secteur public et privé en Europe (création de forum, promotion et échange d'information techniques, scientifiques, éducatives et assistance aux pays membres et aux associations nationales).

<sup>50</sup>La directive européenne 2007/2/CE du 14 mars 2007, dite directive Inspire, vise à établir une infrastructure d'information géographique dans la Communauté européenne pour favoriser la protection de l'environnement. Ce que la directive appelle

## A- Les objectifs

L'objectif de ce code est de proposer une méthode permettant de calculer une superficie unique basée sur la même définition de la surface reconnue et partagée d'un pays à l'autre car normalisée. Cette méthode doit s'adapter à tous les pays signataires et à tous les bâtiments quels que soient leur usage (habitation, bureaux, commerces) ou le nombre de propriétaires. La méthode se présente sous forme d'un organigramme et d'un tableau dans lequel les superficies de toutes les parties constituant le bien sont répertoriées<sup>51</sup>. Le principe est que l'immeuble est mesuré une seule fois mais de manière exhaustive. Le propriétaire peut alors réaliser des opérations diverses faisant appel à des surfaces différentes sur son bien. Le géomètre n'aura plus à retourner sur les lieux. Par ailleurs, la normalisation de deux superficies au niveau européen permet que tous les pays signataires disposent d'une référence commune cohérente afin de comparer des biens immobiliers quelle que soit leur situation géographique.

Grâce à la mise en commun de l'expérience des experts français et belges, le CMS définit trois surfaces qui s'appuient sur les bases communes franco-belges pour en tirer des concepts fondamentaux. En effet, l'ensemble des surfaces qui existent en France et en Belgique, comportent des caractéristiques communes, telles que la limitation de hauteur ou encore la déduction des vides et des trémies. Cela a permis de définir des surfaces normatives pour l'Europe. Trois définitions de surfaces sont proposées dans le CMS : la surface extramuros, la surface intramuros et la surface de construction que nous allons désormais présenter.

## B- Les surfaces

### 1. La Surface ExtraMuros (SEM)

La surface extramuros est définie par le CMS comme étant la somme des surfaces de plancher extramuros mesurées au niveau du sol, c'est-à-dire que les murs extérieurs sont inclus, y compris les revêtements de façade.

Sont constitutifs de SEM :

- ✓ les locaux techniques du bâtiment implantés en saillie ou en toiture,
- ✓ les combles utilisables,
- ✓ les trémies de circulations verticales dans la limite de la projection de l'escalier du niveau accessible,
- ✓ les vides causés par les cheminées et gaines techniques,
- ✓ les balcons, terrasses à l'étage et loggias,
- ✓ les passerelles accessibles ou des passages entre deux parties du bâtiment.

La SEM, comme la plupart des surfaces, est basée sur une surface à partir de laquelle il convient de déduire un certain nombre d'éléments. Ainsi, ne sont pas constitutifs de SEM :

- ✓ les combles inutilisables,
- ✓ les vides décoratifs, puits de lumière et atriums,
- ✓ les éléments décoratifs des façades, en creux ou en relief
- ✓ les escaliers de secours extérieurs à claire-voie
- ✓ les passerelles destinées uniquement à l'entretien et à la maintenance

---

infrastructure d'information géographique est un ensemble de services d'information disponibles sur Internet, répartis sur les sites web des différents acteurs concernés, et permettant la diffusion et le partage de données géographiques.

<sup>51</sup>Le tableau et l'organigramme sont disponibles en annexe n°6

- ✓ les toitures non accessibles (sauf pour l'entretien)
- ✓ les voiries et accès
- ✓ les jardins

Pour le bâtiment idéal (200m<sup>2</sup> HO), la superficie issue de la SEM est de 201 m<sup>2</sup>. La différence tient aux faibles déductions des trémies compensées par l'intégration du balcon.

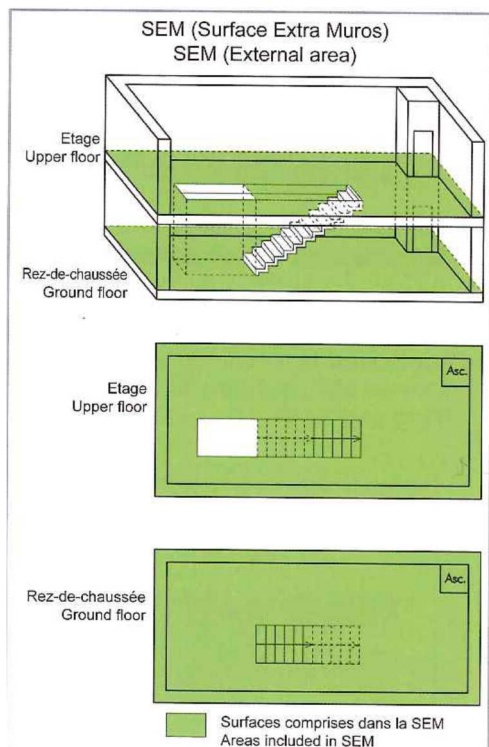


Figure 1: Les surfaces constitutives de SEM.  
Source : CMS p17

Nous remarquerons que la seule surface déduite de la SEM est une partie de la trémie d'escalier : il s'agit de la partie sous laquelle ne se trouvent pas de marches (en blanc sur le croquis ci-contre) qui ne rentre pas dans la limite de la projection de l'escalier.

Le schéma montre que les trémies d'escaliers et d'ascenseurs ne sont pas considérés comme des vides mais constituent de la surface de plancher.

A quelques détails près, la SEM s'apparente aux anciennes surfaces hors œuvre (SHOB et SHON), auparavant utilisées en France. Le CMS dispose que la SEM sera principalement utilisée pour les représentations planimétriques de l'immeuble et en matière d'urbanisme.

## 2. La Surface Intramuros (SIM)

La surface intramuros (SIM) est définie par le contour intérieur de tous les éléments de construction ou cloisons fixes, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher. La SIM se veut simple, elle prend en compte l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte.

Si la définition « éléments de construction » peut sembler simple, nous avons vu que ce n'est pas le cas pour la surface utile brute (par exemple), il convient de préciser que les cloisons fixes sont déterminées par deux critères :

- L'utilité de la pièce. Dans ce cas, les cloisons fixes sont indispensables à l'usage de la pièce dans le bâtiment (les sanitaires, par exemple) ou elles relèvent d'une obligation de sécurité comme pour les locaux techniques.

- La mise en œuvre des matériaux. Les cloisons fixes doivent être construites avec des matériaux mis en œuvre par des techniques de maçonnerie. Ce ne sont pas de simples cloisons préfabriquées ou modulables que l'on monte et que l'on démonte facilement.

Comme pour la SEM, le CMS fait la liste des éléments constitutifs de la SIM :

- ✓ les locaux de maintenance et locaux techniques au service du bâtiment
- ✓ les placards
- ✓ sous les habillages amovibles d'éléments techniques
- ✓ sous les cloisons amovibles
- ✓ les combles utilisables aménagés ou non
- ✓ les cages d'escaliers dans la limite de la projection de l'escalier du niveau accessible
- ✓ les cages d'ascenseurs, comptées uniquement au niveau inférieur desservi
- ✓ les passages couverts fermés latéralement
- ✓ les coursives et passerelles entre deux parties du bâtiment
- ✓ les balcons, terrasses à l'étage et loggia.

La SIM ne prend pas en compte :

- ✓ les éléments de construction et cloisons fixes
- ✓ les embrasures de portes et de fenêtres
- ✓ les vides intérieurs décoratifs et les puits de lumière
- ✓ les gaines verticales ou trémies techniques
- ✓ les gaines de cheminée

La SIM est subdivisée en 4 types de surfaces : principales, résiduelles, accessoires et de services qui correspondent chacune à des déductions ou des coefficients appliqués par différents corps de métier ou dans certains pays. Cette division en plusieurs catégories a été réalisée dans le but de permettre à toutes les professions de l'utiliser. Elle permet, par exemple, aux évaluateurs d'appliquer, selon leurs besoins, un coefficient à une ou plusieurs catégories sans avoir à recalculer les superficies.

Pour le bâtiment idéal (200m<sup>2</sup> HO), la superficie obtenue à partir de la SIM est de 172.17 m<sup>2</sup>. Ce résultat s'explique principalement par la déduction de l'épaisseur des murs, mais aussi de la trémie qui est en dehors de la projection de l'escalier au niveau des combles, des cloisons fixes du local technique et enfin des embrasures de portes. Nous remarquerons que l'écart avec la SDP est de 23.44 m<sup>2</sup>.

Les principales différences entre la SIM et la SDP tiennent aux déductions. En effet, comme nous l'avons analysé pour la SEM, une partie des vides notamment ceux relatifs aux trémies d'escalier sont constitutifs de SIM et non de SDP. De même, la hauteur limite pour appliquer les déductions est fixée à 1,80 m en France et proposée à 2,10 m dans le CMS. Déplacer la limite de hauteur à 2,10 m une bonne initiative car cela permet de prendre en compte l'évolution de la taille des gens, surtout dans les pays nordiques.



### 3. La surface de construction du CMS

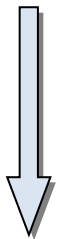
La surface de construction résulte de la différence entre la surface extramuros et la surface intramuros. Elle comprend donc les seules épaisseurs des murs de construction ainsi que les embrasures de portes et les cloisons fixes du local technique.

Pour le bâtiment idéal, la superficie calculée à partir de la surface de construction, ou plutôt à partir de la SEM et de la SIM, est de 31.83 m<sup>2</sup>.

Contrairement aux géomètres français, les géomètres belges ont l'habitude de travailler avec la SDC. Elle est utilisée comme donnée technique qui permet de connaître l'emprise des murs. C'est un ratio qui est intéressant pour les évaluateurs car cela leur permet de se rendre compte de la surface effectivement dédiée à l'utilisateur et de la nature de la construction.

Il faut noter que la surface de construction est la seule surface du CMS prise en compte dans la Charte. Ceci est étonnant d'autant que les surfaces SEM et SIM ne sont pas définies. Il serait donc pertinent lors d'une prochaine édition de la Charte, d'ajouter les définitions de la SIM et de la SEM.

Par ailleurs, nous avons vu que la Charte proposait « surface de construction » (base fiscale) existant dans le droit français<sup>52</sup>. Compte tenu de l'homonymie, cela peut être source d'erreur et créer des confusions. Il faudra également dans une prochaine édition de la Charte, identifier et séparer les surfaces utilisées en France et celles du CMS afin d'éviter toute malentendu.



## C- Conclusion et Remarques

Le but principal du Code de mesurage des surfaces est de réduire et de normaliser les surfaces en Europe.

Nous avons voulu vérifier si l'organigramme et le tableau des surfaces du CMS permettent de reconstituer les surfaces nationales et inversement. Pour cela, nous avons complété les deux outils en nous basant sur le bâtiment idéal.

Plusieurs problèmes sont apparus lors de l'utilisation de l'organigramme des surfaces. Nous nous sommes appuyés sur l'exemple du calcul de l'aire de la surface utile brute (SUB) à partir du mesurage fait pour calculer la superficie de la SIM :

- Les embrasures de portes et fenêtres ne sont pas constitutifs de SIM ; elles ne peuvent apparaître dans l'organigramme. Les embrasures sont constitutives de SUB. Sur le seul traitement de l'organigramme, il semble impossible de reconstituer la SUB. Cependant, si le géomètre a effectué la mesure de l'ensemble de l'immeuble, le propriétaire dispose d'un plan qui pourrait servir à cette reconstitution.
- Dans la SIM, le balcon est classé comme surface accessoire, tout comme le sous-sol. Or, le sous-sol est constitutif de SUB ce qui n'est pas le cas du balcon. Il n'est donc pas possible de facilement déduire les surfaces accessoires. Il faudrait connaître en détail les éléments qui composent les surfaces accessoires.

<sup>52</sup> I/ Partie 2/ B/ 2/

Seule l'existence d'un plan détaillant toutes les surfaces et les éléments d'un immeuble pourrait permettre la reconstitution.

Deux autres difficultés sont apparues lorsque nous avons exploité le tableau de surface<sup>53</sup> détaillé pièce par pièce :

- Que comporte la rubrique « autres » ? Il semblerait que cette rubrique soit composée de toutes les surfaces inqualifiables, de toutes celles dont on ne sait pas quoi faire. Dans ce cas, il ne sera pas possible de connaître le détail de cette rubrique. Associé à un plan, le tableau pourrait fournir plus d'indications.
- Le CMS ne précise pas si la superficie de la pièce en surface accessoire doit être calculée avec ou sans les cloisonnements. Encore une fois cela peut poser des problèmes, non seulement pour calculer l'aire des surfaces propres à chaque pays, mais également lors des comparaisons.

Pour aller au bout de la normalisation, il est nécessaire de pouvoir passer des surfaces normalisées aux surfaces nationales et inversement. Dans l'état actuel, il apparaît que cette fonctionnalité est impossible sans disposer d'un plan détaillé de l'immeuble. Cela va dans le sens des avantages du CMS, à savoir l'intervention unique du géomètre. Dans le CMS<sup>54</sup>, il est précisé que pour une meilleure compréhension du découpage, « des plans par niveau peuvent illustrer la composition des surfaces de l'immeuble ». Cette initiative devrait être fortement recommandée car elle faciliterait le passage entre les surfaces du CMS et les surfaces en vigueur dans les différents pays.

Le CMS apparaît comme un bon outil mais il doit encore passer par l'épreuve de l'utilisation pour être amélioré et rendu opérationnel et efficient.

---

<sup>53</sup> Disponible en annexe n°7

<sup>54</sup> CMS p.39

## II- Evaluation immobilière : une discipline complexe et dynamique

---

La complexité des immeubles conjuguée à la multitude de surfaces pose parfois problème lors de la mise en œuvre de la méthode d'évaluation que ce soit par comparaison, par le revenu ou par le bilan compte à rebours. Les surfaces peuvent s'opposer, biaiser les résultats en étant comparées à des surfaces différentes. Nous allons donc étudier à quel moment la confrontation des surfaces a lieu et quelles conséquences cela engendre sur la valeur. Pour cela, nous traiterons successivement de trois cas.

Le premier cas concernera les commerces dont la surface est choisie selon leur emplacement. Nous verrons alors quels sont les différents emplacements à prendre en compte et pourquoi est-ce si important de faire cette distinction (partie 1).

Le deuxième cas traitera des problèmes de comparaison. Nous avons vu qu'il existe de nombreuses surfaces qui fournissent presque autant de superficies. Cependant, il convient de faire attention aux points de comparaison utilisés. Nous verrons alors comment les experts gèrent les références (partie 2).

Enfin, nous analyserons le bilan compte à rebours d'un immeuble en redéveloppement ce qui nous permettra de recenser l'ensemble des surfaces et de voir leur implication dans un projet global de construction (partie 3).

### CHAPITRE 1. LES COMMERCES : UNE SURFACE CHOISIE EN FONCTION DE LA SITUATION

La Charte reconnaît que la surface est « un élément de base de l'activité commerciale. C'est [la surface] qui légitime le choix, le prix, le service, le confort, l'impact indispensable à tout magasin. Il faut être en mesure d'en déterminer le prix exact »<sup>55</sup>. Le prix déterminé ne sera pas le prix « exact » mais le prix le plus juste en fonction des critères définis. Afin d'être exhaustif, il convient de distinguer trois types de commerces : les commerces en périphérie des villes, en centre commerciaux et en centre-ville. Chacun de ces types de commerce fait appel à une surface différente bien que l'usage soit le même. Dans le cas précis des biens à usage commercial, les experts immobiliers doivent prendre en compte la situation géographique du bien pour déterminer quelle surface choisir pour l'évaluation.

#### A- Les commerces en périphérie de ville

En règle générale, les experts différencient les surfaces de vente et les surfaces annexes. La surface qui permet de déterminer le prix de vente est la surface réservée à la vente, et non la surface totale qui peut comporter des surfaces annexes.

Comme pour toute règle, il y a tout de même une exception. En effet, la 4<sup>ème</sup> édition de la Charte précise que pour les surfaces de vente supérieure à 1500 m<sup>2</sup>, « il [faut] distinguer, les locaux qui sont exploités sur un seul niveau et ceux qui sont exploités sur plusieurs niveaux ». Une pondération peut donc être appliquée pour tenir compte « de la configuration, de l'accessibilité et de la hauteur sous-plafond des différents niveaux ». Ainsi si les locaux comportent un seul accès et plusieurs niveaux ou une mezzanine, la surface sera pondérée en fonction qu'elle constitue une surface annexe ou une surface de vente.

Les références pour ce type de bien étaient, jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2012, exprimées SHON. Depuis, elles le sont en surface de plancher (SDP). Ce sont donc ces surfaces qui sont utilisées pour évaluer les commerces en périphérie des centres-villes. Ces commerces étant souvent construits individuellement, la surface utilisée lors de l'évaluation est celle qui a servi lors de la construction et pour les autorisations à laquelle on appliquera, le

---

<sup>55</sup>La Charte 3<sup>ème</sup> édition p95



cas échéant, un coefficient de pondération.

Les commerces en périphérie de ville ne posent pas de problème particulier aux experts car les cas où il y a lieu d'appliquer des pondérations sont rares et s'il y a lieu de le faire, elles sont très bien réglementées.

## B- Le cas des centres commerciaux

Pour les centres commerciaux, le principe de l'autonomie de marché est appliqué. Ce qui peut poser plusieurs problèmes :

- ✓ Tout d'abord, le propriétaire d'une boutique d'un centre commercial est également le propriétaire de toutes les autres boutiques. Les loyers sont donc tous déterminés par le même propriétaire ce qui ne permet pas un échantillon représentatif.
- ✓ Les baux des centres commerciaux sont souvent accompagnés d'une clause de confidentialité que seul un expert judiciaire mandaté par le juge peut lever.
- ✓ Lorsque le commerce est dédié à une activité spécifique et qu'il est le seul de ce type dans le centre commercial, il est difficile de le comparer avec un autre.
- ✓ Enfin, Unibail (1ère foncière française) estime que pour déterminer la valeur locative d'une boutique de centre commercial, il faut la comparer avec des boutiques du même centre, au même étage, ayant une surface équivalente et pratiquant la même activité. En pratique, ceci est quasiment impossible.

Le critère posé par Unibail est confirmé par la Cour de cassation qui indique que « les loyers des boutiques de centres commerciaux ne peuvent être comparés qu'avec les boutiques du même centre ».

La surface utilisée pour ce type de bien est la surface GLA (Gross Leasing Area). Rappelons que la GLA est la « surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques »<sup>56</sup>. En général, aucune pondération n'est appliquée pour les boutiques des centres commerciaux sauf si les locaux sont exploités sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les experts appliquent les mêmes pondérations que pour les commerces en périphérie des centres-villes.

Un autre cas peut conduire à la pondération des surfaces. Il s'agit des locaux pour lesquels les surfaces annexes dépassent 15% de la surface de vente (ou 30% dans le cas d'un hypermarché). Aucune règle n'est alors définie, il faut analyser la situation et une des solutions peut être de pondérer le surplus de surfaces annexes.

Pour illustrer, nous allons prendre l'exemple d'une boutique d'un centre commercial de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente et 250 m<sup>2</sup> d'annexe, soit plus de 15% de la surface de vente. Dans ce cas la surface de vente sera pondérée par un coefficient 1 ainsi que les 15% de surfaces annexes soit 150 m<sup>2</sup>. Les 100 m<sup>2</sup> d'annexes restantes seront pondérées par un coefficient 0.5. Au final la superficie pondérée sera donc de 1200 m<sup>2</sup> pondérés.

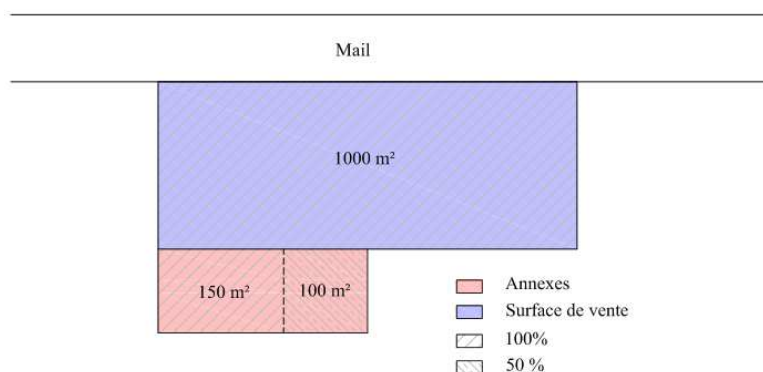


Figure 2: Une boutique en centre commercial

<sup>56</sup>La Charte p55



Tableau 3: Récapitulatif des surfaces de vente et des surfaces annexes

Surface	Superficie avant pondération		Pondération	Superficie pondérée
Vente	1000 m <sup>2</sup>		1	1000 m <sup>2</sup>
Annexes	250 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	1	150 m <sup>2</sup>
		100 m <sup>2</sup>	0.5	50 m <sup>2</sup>
Total	<b>1250 m<sup>2</sup></b>			<b>1200 m<sup>2</sup></b>

L'effet de la pondération sur la valeur est difficilement mesurable car la détermination de la valeur est a priori compliquée. Cette difficulté est due à un unique propriétaire pour tout le centre commercial mais aussi à la stricte réglementation des baux utilisés en centre commerciaux. Cependant, la surface a un rôle important car c'est elle qui est à la base du calcul de l'expert. En effet, ce dernier multipliera la superficie pondérée par un prix au m<sup>2</sup> pour déterminer la valeur locative. Finalement, la valeur locative peut également être pondérée en fonction de l'emplacement de la boutique dans le centre-commercial. Si la boutique se trouve proche d'une entrée du centre, son coefficient sera plus important que celui d'une boutique située au bout d'une impasse ou dans un recoin peu fréquenté du centre commercial.

## C- Les commerces en centre-ville

### 1. Définitions

Les commerces situés en centre-ville sont tous différents, ce sont des cas particuliers, de par leur façade, leur situation, leur fonds de commerce, leur situation géographique. Il va donc être impératif de pondérer leur surface.

Depuis 2012, il existe deux grilles différentes de pondération. La première est recommandée « par l'ensemble des professionnels de l'immobilier commercial pour la pondération des surfaces de boutiques de centre-ville »<sup>57</sup>. En effet, à l'initiative de la Royal Institution of Chartered Surveyors<sup>58</sup> (RICS) France, les experts ont voulu harmoniser les méthodes en matière de pondération des surfaces commerciales. La deuxième grille est issue des « recommandations des experts de justice en matière de pondération des surfaces de boutiques »<sup>59</sup>. Chaque grille n'aboutit pas au même résultat, avec parfois des écarts importants. En effet, si les coefficients sont les mêmes, les surfaces sur lesquelles ils s'appliquent sont différentes.

Dans tous les cas, la façade est primordiale. Les commerces situés en angle de rue sont une situation prisée car ils peuvent capter l'attention de plus de chalands. Ils pourront donc voir leur zone d'angle (triangle de cinq mètres par cinq mètres) pondérée entre 1.10 et 1.30.

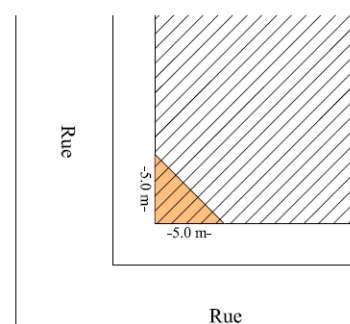


Figure 3: Angle de rue

<sup>57</sup>La Charte p112

<sup>58</sup>Organisme anglais qui a pour but de réglementer et de promouvoir la profession immobilière, de maintenir un niveau d'excellence et de professionnalisme de ces membres par une formation continue ainsi que de protéger les clients et les consommateurs à l'aide d'un code de déontologie strict. Il fournit également des conseils, des analyses et une assistance avec une impartialité totale.

<sup>59</sup>La Charte p116

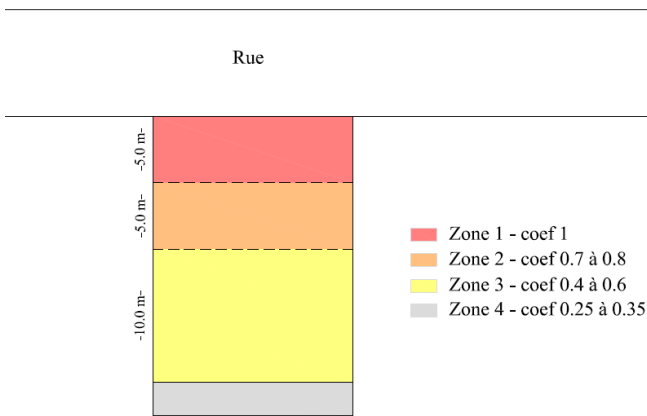


Figure 4: Un local commercial en centre-ville

Dans le cas d'étage, la pondération dépend de la manière dont on accède à l'étage (ascenseur, escalateurs, escaliers...) et de leur position dans le magasin (à l'entrée, au fond, au milieu...) ainsi que de la façade sur la rue (avec ou sans fenêtres, baie vitrée...). Au maximum, la pondération pour le 1er étage peut être de 0.5 pour la zone 1 puis même système qu'au RDC avec décroissement de la pondération pour les zones 2 et 3.

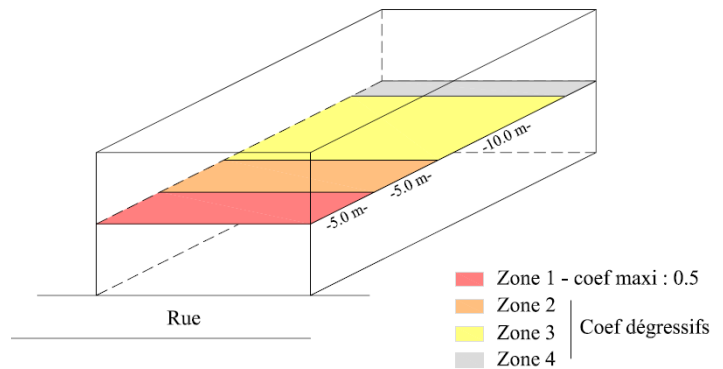


Figure 5: Le premier étage d'un local commercial en centre-ville

Dans le cas d'un sous-sol, le système de zone ne sera pas appliqué et la pondération ne dépassera pas 0.4 car la luminosité n'est pas naturelle. En revanche, les annexes situées en sous-sol seront pondérées avec un coefficient faible (entre 0.1 et 0.25).

La surface utile brute est la surface de référence pour ce type de bien. Cependant, la définition de cette surface ne précise pas si l'habillage du magasin doit être pris en compte ou non. Ce problème se règle au cas par cas en fonction de la rédaction du bail.

- ✓ Si les travaux sont des travaux de sécurité et sont réalisés par le locataire mais auraient dû être réalisés par le bailleur, alors l'habillage ne rentre pas dans le calcul de la superficie.
- ✓ Si les travaux sont des travaux d'amélioration, alors l'habillage est pris en compte dans le calcul de la superficie. (Exemple : les étagères chez un opticien)

## 2. Exemple

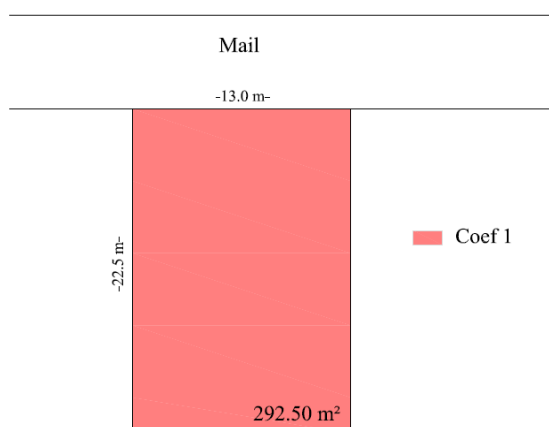


Figure 6: Une boutique en centre commercial

Afin d'illustrer nos propos, nous avons choisi l'exemple d'un même commerce, d'une superficie de 292.5 m<sup>2</sup>. Nous l'avons situé d'une part en centre-ville et d'autre part dans un centre commercial de la même ville.

Le commerce situé en centre-ville a une superficie basée sur la surface utile brute pondérée. Or, nous avons vu qu'il existait deux grilles différentes, une établie par les professionnels de l'immobilier qui nous donne une superficie de 191.75 m<sup>2</sup> pondérés alors que la deuxième, celle des experts-judiciaires, nous donne une superficie de 188.50 m<sup>2</sup> pondérés. Enfin, la superficie du même commerce situé dans le centre commercial, calculée à partir de la surface GLA, est de 292.5 m<sup>2</sup>.

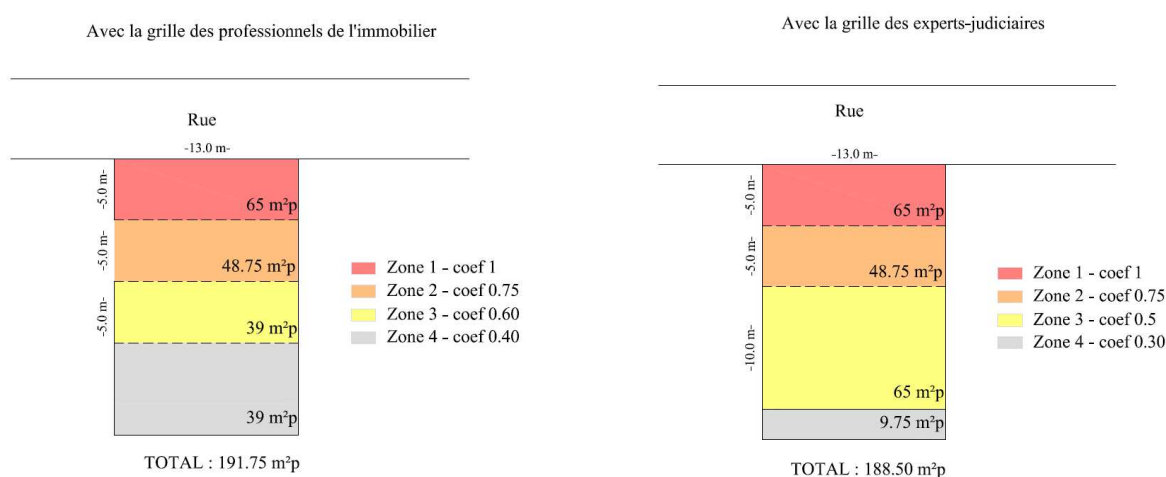


Figure 7: Un local commercial en centre-ville

Les différences constatées entre les superficies issues de l'utilisation des deux grilles d'évaluation (191 et 188 m<sup>2</sup>) et de la surface utile brute (292.50 m<sup>2</sup>) pose à nouveau le problème de la validité des points de comparaison. Lorsque les superficies des biens sont répertoriées dans les bases de données, la donnée « superficie » n'est pas qualifiée. Il est impossible de savoir quelle grille a été utilisée, ainsi que de savoir si les superficies sont pondérées ou non, et le type de surface réellement utilisé.

La SUB sera obligatoirement utilisée pour les centres commerciaux, alors que pour les locaux en centre-ville la superficie pondérée sera calculée avec la grille des professionnels de l'immobilier sauf en cas de recours judiciaire. Cela est une bonne chose pour le propriétaire puisque la superficie est plus élevée avec cette grille.

## CHAPITRE 2. LA COMBINAISON DES SURFACES LORS D'UNE ÉVALUATION PAR COMPARAISON DU PAR LE REVENU.

Lorsque l'expert en évaluation immobilière réalise une évaluation, une de ses méthodes est la comparaison du bien à expertiser avec des biens équivalents sur le marché immobilier. Pour établir une liste de points de comparaison, les experts accèdent à des bases de données qui référencient les transactions (notaires, base privée, agents immobiliers) en fonction de l'adresse, la date de la vente, une superficie, l'usage, le prix de vente et diverses remarques concernant l'entretien ou la date de construction par exemple.

Dans la majeure partie des biens à évaluer, l'usage est unique. De plus, comme nous l'avons montré dans la première partie, lorsque l'usage est bien identifié, il est possible de déduire la surface à utiliser. Cependant un même bien peut servir à deux usages différents, et alors plusieurs surfaces peuvent intervenir en même temps. Ce phénomène et ses conséquences sont remarquables dans le cas de locaux soumis au régime de la copropriété. En particulier, c'est l'hypothèse des commerces situés en pied d'immeuble soumis à ce régime. Le local dispose d'un certificat de superficie privative dit Carrez et la surface utilisée pour l'évaluer est généralement la SUB qui peut ou non être pondérée.

Dans ce même immeuble, nous pouvons trouver aussi des bureaux qui sont évalués sur la SUB ou la superficie privative dite Carrez et enfin des logements pour lesquels seule la superficie privative dite Carrez sera retenue. Nous allons montrer à l'aide d'un exemple, comment les experts prennent en compte le type de surface bien qu'il ne soit pas inscrit clairement dans la base de données.

### A- Exemple<sup>60</sup>

L'exemple que nous avons choisi est un bâtiment situé à Paris en fond de cours. Il est à usage de bureaux et est agrémenté d'un jardin. Il est en pleine propriété et appartient à un seul propriétaire. Il fait partie d'un plus grand ensemble immobilier.

L'expert a été chargé d'évaluer un bien immobilier à usage de bureaux dans la perspective d'une vente à l'actuel locataire. Ce bâtiment comporte deux parties : les archives au sous-sol pour 60,30m<sup>2</sup> et les bureaux au rez-de-chaussée et aux étages pour 453,20 m<sup>2</sup>. Ces superficies ont été fournies par le propriétaire et n'ont donc pas été vérifiées et surtout validées par un géomètre-expert. Elles n'ont pas non plus été vérifiées dans le cadre de l'expertise, ce qui peut parfois être le cas. Les superficies ne sont donc pas certaines. L'immeuble n'étant pas soumis au régime de la copropriété, il n'y a aucune obligation de certification des superficies.

Pour évaluer le bien, l'expert va procéder dans un premier temps à la détermination par comparaison de la valeur locative de marché. La méthode par comparaison consiste à rechercher des biens immobiliers, loués récemment et ayant des caractéristiques et une localisation semblable à celle du bien expertisé, afin de les comparer<sup>61</sup>.

Puis dans un deuxième temps l'expert déterminera la valeur vénale du bien d'abord par capitalisation du revenu puis par comparaison. La méthode par capitalisation du revenu consiste à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation<sup>62</sup>. Un taux de rendement est établi. Il tient compte de l'usage des locaux, de la nature et de la qualité de la construction, de l'intérêt de l'emplacement, du risque locatif et de la liquidité du bien ainsi que de l'incidence de la fiscalité immobilière

<sup>60</sup> L'exemple a été rendu anonyme. Cet exemple sert d'illustration, ce n'est pas un rapport d'expertise.

<sup>61</sup> La Charte p56

<sup>62</sup> Ibid.

qui s'élève à un taux forfaitaire de 6,2% (droits d'enregistrement et frais de mutation). La valeur vénale est obtenue en divisant le revenu théorique ou potentiel annuel par le taux de rendement.

### 1. Détermination de la valeur locative de marché par comparaison

Après avoir analysé les tendances du marché local pour ce type de bien, l'expert va déterminer la valeur locative de marché. Cette valeur est toujours déterminée par comparaison.

#### a. Comparaison avec des immeubles à usage de bureau

Voici les éléments de comparaison choisis pour ce dossier pour déterminer la valeur locative de marché :

*Tableau 4: Base de données des immeubles à usage de bureau*

Date	Adresse	Type	Superficie <sup>63</sup>	Montant	Prix/m <sup>2</sup>	Remarque
12/2012	1	Bureau	404 m <sup>2</sup>	230 280 €	570 €	
12/2012	2	Bureau	183 m <sup>2</sup>	91 500 €	500 €	
12/2012	3	Bureau	268 m <sup>2</sup>	125 960 €	470 €	
12/2012	4	Bureau	255 m <sup>2</sup>	122 400 €	480 €	
12/2012	5	Bureau	115 m <sup>2</sup>	46 000 €	400 €	
11/2012	6	Bureau	260 m <sup>2</sup>	126 360 €	496 €	rénové
La moyenne ressort à :					<b>484€/m<sup>2</sup></b>	
La médiane ressort à :					<b>483€/m<sup>2</sup></b>	

Il apparaît à l'expert, qu'au vu de l'emplacement du bien, de son usage, des caractéristiques des locaux et de sa superficie, la référence la plus pertinente en termes de comparaison est celle située à l'adresse n°1.

Nous remarquerons, la présence de la superficie dans les critères de comparaison et son importance dans le choix de la référence. Le prix au mètre carré d'un bien évolue avec la superficie totale de celui-ci. Il faut donc prendre en compte la superficie totale lors du choix du bien qui servira de comparaison. Cette variation a pour but de faire valoir la grandeur du bien en termes de superficie ou au contraire d'ajuster sa valeur qui serait incohérente au vu du marché. Cependant, il est à noter qu'aucune information n'est apportée sur le type de surface utilisée pour déterminer ces superficies car l'expert ne la connaît pas.

#### b. Comparaison avec des hôtels particuliers :

Le bâtiment ressemblant à un hôtel particulier et compte tenu de la configuration atypique des locaux, (et notamment de leur implantation en lot arrière d'un ensemble immobilier composé de deux bâtiments) l'expert a décidé de comparer ce bien à des transactions locatives dans des hôtels particuliers:

<sup>63</sup>Afin de respecter les définitions précédemment énoncées dans ce mémoire, le terme «surface» a été corrigé dans l'ensemble des tableaux par le mot « superficie » qui est plus adapté.

Tableau 5: Base de données des hôtels particuliers

Date	Adresse	Type	Superficie	Montant	Prix/m <sup>2</sup>	Remarque
01/2012	7	Hôtel particulier	1240 m <sup>2</sup>	660 000 €	532 €	Bureaux rénovés dans hôtel particulier
09/2011	8	Bureau	552 m <sup>2</sup>	248 400 €	450 €	Ancien en très bon état. Hôtel particulier avec jardin 200m <sup>2</sup> .
09/2009	9	Hôtel particulier	832 m <sup>2</sup>	500 000 €	601 €	
02/2009	10	Hôtel particulier	1347 m <sup>2</sup>	781 260 €	580€	
La moyenne ressort à :					<b>541 €/m<sup>2</sup></b>	
La médiane ressort à :					<b>556 €/m<sup>2</sup></b>	

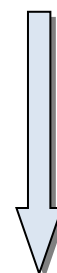
Considérant les références relevées et leurs caractéristiques, l'expert évalue le bien à expertiser comme étant dans la fourchette haute des références.

La valeur locative définitive choisie pour ce bien sera donc de 600€/m<sup>2</sup> pour la partie à usage de bureaux (453,20m<sup>2</sup>). La partie à usage d'archives (60,30m<sup>2</sup>) sera pondérée sur la valeur locative d'un coefficient de 0,35 afin de tenir compte de leur très bon entretien mais aussi de leur situation en sous-sol soit 210€/m<sup>2</sup>.

Nous pouvons remarquer que la moyenne issue des valeurs locatives des biens particuliers est supérieure d'environ 13% à la moyenne obtenue à partir des biens à usage de bureaux. Or, l'immeuble n'est pas soumis au régime de la copropriété donc il faudrait utiliser la surface habitable pour les logements à usage d'habitation et la SUB pour les bureaux.

En effet, dans le bâtiment idéal, la surface habitable est de 100.36 m<sup>2</sup> alors que la surface utile brute est de 161.17 m<sup>2</sup>. Pour vérifier l'écart obtenu il faut éliminer les sous-sols qui ne sont pas constitutifs de surface habitable car ils biaisent le résultat. Nous décidons donc de réaliser la comparaison sans tenir compte des sous-sols. Nous obtenons alors une surface utile brute de 119.38 m<sup>2</sup> soit une différence de 19% avec la surface habitable. L'ordre de grandeur avec la différence obtenue sur la valeur locative de marché est cohérent.

Plusieurs constats sont à tirer de cet exemple. La méthodologie d'évaluation est fondée sur la proportionnalité de la valeur avec la superficie issue du choix d'une surface. Le prix du m<sup>2</sup> retenu après étude du marché fait référence à une superficie, grandeur arithmétique sans attribut qualifiant la surface. La superficie est considérée a priori conforme à la surface à retenir pour l'évaluation : l'expert considère que la superficie fait référence aux surfaces habituellement utilisées pour l'évaluation de chaque type de bien. Il y a donc, toujours une incertitude sur le ratio du prix au m<sup>2</sup>. Dans l'état actuel des bases de données, c'est une incertitude non maîtrisable pour l'expert en évaluation immobilière.



## 2. Détermination de la valeur vénale

### a. Méthode par capitalisation

Lorsqu'on utilise la méthode par capitalisation, il faut tout d'abord étudier le marché puis déterminer le taux de rendement. Le taux de rendement représente le rapport entre le revenu de l'immeuble et le capital<sup>64</sup> investi par l'acheteur. Etant donné le risque lié à l'usage non justifié des locaux (les locaux peuvent être aussi bien utilisés à usage d'habitation ou de bureaux) et la situation de la construction en lot arrière, le taux de rendement a été fixé à 5,25%. Ce taux dépend également de la nature et de la qualité de la construction, de l'intérêt de l'emplacement, du risque locatif et de la liquidité du bien et enfin de l'incidence de la fiscalité immobilière.

Lors de la mise en œuvre de la méthode par capitalisation, l'expert a deux possibilités. Soit il détermine le montant de la valeur locative de marché du bien par comparaison (comme nous l'avons vu précédemment), soit il connaît les revenus que procure le bien immobilier et dans ce cas il utilise cette donnée et privilégie la valeur obtenue à partir des revenus effectifs. Dans cet exemple, l'expert connaissait les revenus effectifs. C'est l'approche que les investisseurs privilégient car pour eux un bien ne vaut que par ce qu'il rapporte ou est susceptible de rapporter.

*Tableau 6: Détermination de la valeur vénale par la méthode par capitalisation*

Locaux à usage de :	Valeur locative ou revenu brut	Taux de rendement	Valeur vénale (droits inclus <sup>65</sup> )	Valeur vénale (hors droits)
Archive occupé	34 105 €	5,25%	649 611 €	611 686 €
Bureau occupé	256 321 €	5,25%	4 882 313 €	4 597 282€
Sous-total	290 426 €		5 531 924 €	5 208 968 €
Valeur vénale hors droits	290 426 €		5 531 924 €	5 208 968 €
Valeur arrondie :	290 000 €		5 500 000 €	<b>5 200 000 €</b>

La valeur vénale de ce bien, par la méthode par capitalisation, est donc estimée à 5 200 000€.

Nous pouvons remarquer que l'expert a arrondi son résultat d'environ 8 000€, soit 0.1% du prix (ou moins d'un m<sup>2</sup>). Nous nous sommes interrogés sur l'influence de cet arrondi.

Si l'on considère une tolérance de 1% pour le mesurage de la superficie, la superficie est déterminée à plus ou moins 5 m<sup>2</sup>. L'arrondi de l'expert en évaluation immobilière est donc cohérent avec la tolérance de détermination de la superficie.

Cette analyse confirme l'objectif du Code de mesurage des surfaces de faire mesurer en une seule fois la totalité de l'immeuble par un géomètre. En mettant en œuvre les modes opératoires idoines, le géomètre pourrait souvent financer ses travaux par la tolérance de mesure.

Sachant que l'immeuble mesure 513.50 m<sup>2</sup>, 1m<sup>2</sup> représente environ 10 000€. Cela signifie que l'arrondi réalisé par l'expert est de l'ordre de 1m<sup>2</sup>. Or, nous avons vu qu'il existait une tolérance lors du mesurage. Même si nous évaluons cette tolérance à 2%, l'expert reste très inférieur à cette tolérance en

<sup>64</sup>Le capital comprend le prix d'acquisition, les droits de mutation, les honoraires de notaire et les frais annexes.

<sup>65</sup>Les droits correspondent aux droits d'enregistrements et aux frais de mutation s'élevant à 6,20% de la valeur vénale.



arrondissant de 8000€. Il ne dégrade donc pas la précision de mesure, dans l'hypothèse qu'il y ait eu un mesurage. Cet arrondi montre également qu'un mesurage des lieux pourrait être intéressant. En effet, même avec une tolérance de 2% sur le mesurage des surfaces, ce que l'on peut qualifier de précis, l'impact sur la valeur est d'environ 100 000€ ( $513.50\text{m}^2 * 2\% * 10\ 000\text{€}/\text{m}^2$ ).

b. Par comparaison

Comme pour la méthode par comparaison, l'expert a recherché des biens récemment vendus à usage de bureau mais également des hôtels particuliers à usage de bureau et des biens à usage d'habitation.

○ *Avec des biens à usage de bureau :*

Voici les références de comparaison choisies pour déterminer la valeur vénale du bien :

*Tableau 7: Base de données des ventes d'immeuble à usage de bureau*

Date	Adresse	Type	Superficie	Montant	Prix/m <sup>2</sup>	Remarque
09/2012	11	Bureau	1369 m <sup>2</sup>	8 600 000 €	6 282 €	Locaux anciens, 10 places de stationnement
04/2012	12	Bureau	1650 m <sup>2</sup>	16 500 000 €	10 000 €	Ancien. Immeuble de bureaux et commerces
01/2012	13	Bureau	191 m <sup>2</sup>	765 000 €	4 005 €	Ancien
La moyenne ressort à :					<b>6 762 €/m<sup>2</sup></b>	
La médiane ressort à :					<b>6 282 €/m<sup>2</sup></b>	

Ces références concernent des locaux situés dans des immeubles soumis au régime de la copropriété. Nous pouvons alors supposer que les superficies sont des superficies dite Carrez. Or, les superficies de l'immeuble expertisé sont certainement exprimées en SUB. L'expert ne devrait donc pas comparer deux biens pour lesquels nous n'utilisons pas la même surface lors du calcul de la superficie. L'expert continue donc la comparaison avec des hôtels particuliers :

○ *Avec des hôtels particuliers à usage de bureaux :*

*Tableau 8: Base de données des ventes d'hôtels particuliers*

Date	Adresse	Type	Superficie	Montant	Prix/m <sup>2</sup>
05/2012	14	Hôtel particulier	4200 m <sup>2</sup>	55 999 986 €	13 333 €
12/2011	15	Hôtel particulier	1063 m <sup>2</sup>	10 000 000 €	9407 €
10/2009	16	Hôtel particulier	850 m <sup>2</sup>	11 350 000 €	13353 €
La moyenne ressort à :					<b>12 031 €/m<sup>2</sup></b>
La médiane ressort à :					<b>13 333 €/m<sup>2</sup></b>

Les biens situés aux adresses 14 et 16 étant des biens d'exception, l'actif évalué ne peut prétendre à atteindre ces valeurs au mètre carré. Cependant, le bien peut être ramené à son usage d'origine, c'est-à-dire l'habitation. L'expert a donc décidé d'analyser des biens de ce type.

○ ***Avec des maisons à usage d'habitation :***

Des ventes de maisons ou d'hôtels particuliers à usage d'habitation ont été analysées. Il en ressort une moyenne de 18 047 €/m<sup>2</sup> frais d'agence inclus et avant négociation.

Du fait de l'usage du bien mais aussi de sa possible détertiarisation qui permettrait une meilleure valorisation du bien, l'expert retiendra une valeur de 13 000 €/m<sup>2</sup>. Cependant, il faut déduire 1 000 €/m<sup>2</sup> de travaux pour détertiarisation, soit 12 000 €/m<sup>2</sup> pour les bureaux et 4 200 €/m<sup>2</sup> pour les archives en sous-sol toujours affectées d'un coefficient de 0,35.

Nous pouvons remarquer que la valeur par mètre carré retenue est largement supérieure à la moyenne obtenue à partir des bureaux situés en copropriété. En effet, la valeur au mètre carré d'un même bien peut varier du simple au triple : 6 000 €/m<sup>2</sup> pour un bien à usage de bureau contre 18 000€/m<sup>2</sup> pour un hôtel particulier à usage d'habitation.

Afin de déterminer si la valeur observée est réellement la raison de la différence de prix au mètre carré, nous avons comparé les résultats obtenus avec le bâtiment idéal. La superficie des bureaux en copropriété est donc supposée être exprimée en superficie privative dite Carrez, celle des hôtels particuliers à usage de bureaux en SUB et enfin celle des biens à usage d'habitation en surface habitable. Les sous-sols n'étant pas constitutifs de surface habitable, il faut les déduire des autres surfaces pour ne pas biaiser le résultat.

<b>Ecart de la valeur en %</b>		+ 45%	+33%	
<b>Valeur moyenne</b>	6 700€/m <sup>2</sup>	12 000€/m <sup>2</sup>	18 000€/m <sup>2</sup>	
<b>Surface</b>	Superficie privative dite Carrez (Bureaux en copropriété)	SUB (Hôtel particulier à usage de bureaux)	Surface habitable (Maison ou hôtel particulier à usage d'habitation)	
<b>Superficie du bâtiment modèle</b>	107.59 m <sup>2</sup>	119.23 m <sup>2</sup>	100.36 m <sup>2</sup>	
<b>Ecart de la superficie en %</b>		+ 11%	-18%	

Ce tableau permet de se rendre compte que ce n'est pas la différence de surface qui procure de tels écarts. Dans cet exemple d'autres critères entrent en jeu dont notamment le type de construction et l'usage du bien. En effet, nous pouvons remarquer que le prix au mètre carré est doublé lorsqu'il est question d'un hôtel particulier. Il est même triplé pour un hôtel particulier à usage d'habitation.

Finalement, c'est la méthode par capitalisation qui a été retenue par l'expert en évaluation immobilière. Cette méthode a été retenue car c'est celle que retient l'investisseur qui est le principal acquéreur de ce type de bien.

## CHAPITRE 3. UN CAS COMPLEXE : LES IMMEUBLES EN REDÉVELOPPEMENT

Le redéveloppement consiste à modifier la fonction d'un immeuble et son usage. Il faut donc entreprendre une transformation des bâtiments présents, soit en réalisant d'importants travaux, soit par démolition puis reconstruction.

La méthode du compte à rebours est aussi appelée bilan promoteur, bilan aménageur ou encore méthode de récupération foncière<sup>66</sup>. Elle permet d'évaluer des immeubles en développement ou en redéveloppement, mais elle permet surtout d'estimer la valeur marchande de terrains à bâtir en milieu urbanisé<sup>67</sup>. Le terme de bilan aménageur est plus particulièrement utilisé lorsqu'il est question de l'aménagement d'un ensemble foncier dont les différentes composantes seront ensuite revendues soit à des utilisateurs, soit à des promoteurs.

Le principe de la méthode du bilan promoteur est de déterminer les coûts de chaque poste de prix de revient de l'opération (coût de construction, frais financiers, honoraires, marges...) à partir du prix prévisionnel de vente de l'opération envisagée. L'ensemble du bilan repose donc sur ce prix final. Son évaluation est primordiale puisque le but final est de déterminer la valeur du terrain ou de l'immeuble dont il est question.

Nous allons détailler les différents postes d'un bilan promoteur afin de déterminer la cohérence entre eux et entre les surfaces utilisées. Un tel bilan se divise en plusieurs parties :

- ✓ Les dépenses qui comprennent la charge foncière, l'aménagement, la construction et les dépenses annexes.
- ✓ Les recettes qui sont le résultat des ventes.

Pour faciliter la compréhension, nous allons nous appuyer sur un exemple<sup>68</sup>.

### A- Présentation du projet

Avant toute évaluation, le bilan promoteur fait un rappel du projet envisagé. Dans l'exemple retenu, il est question de réaliser deux bâtiments en centre-ville :

- Un bâtiment A de 1500 m<sup>2</sup> divisé en deux parties, une partie de 500 m<sup>2</sup> de SDP à usage de commerces et une de 1000 m<sup>2</sup> de SDP à usage de bureaux.
- Un bâtiment B de 2500 m<sup>2</sup> de SDP destiné à un usage d'habitation.
- 64 places de parkings en sous-sol répartis sous les deux bâtiments.

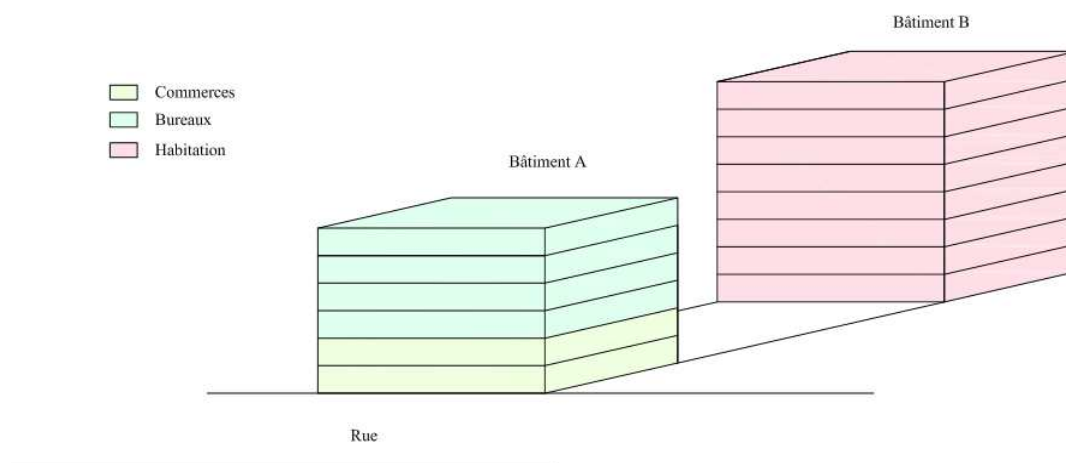
Précisons que ces deux bâtiments sont implantés sur un terrain de 2000 m<sup>2</sup> (**contenance cadastrale**) dont nous cherchons à déterminer le prix au m<sup>2</sup>. Ces mètres carrés de terrain permettront ensuite de construire 4500 m<sup>2</sup> de **SDP**.

---

<sup>66</sup> La Charte p. 59

<sup>67</sup> La Charte p.59

<sup>68</sup> Le bilan compte à rebours de cet exemple est présent en annexe n°8



## B- Les recettes

Contrairement à la présentation finale d'un bilan compte à rebours, le premier poste à évaluer est celui des recettes. Dans l'exemple, les recettes sont les suivantes :

### 1. Commerce :

Le projet comporte 500 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** à usage de commerce. Or, nous l'avons vu précédemment, la commercialisation des commerces en centre-ville ne se fait pas en surface de plancher mais en **surface utile brute (pondérée)**. Pour tenir compte de cette différence, les experts immobiliers appliquent un coefficient de rendement de plan. Ce dernier permet de passer d'une superficie exprimée en surface de plancher<sup>69</sup>, à une superficie exprimée en surface utile, ou habitable. Le coefficient utilisé entre la surface de plancher et la surface utile brute est de 95% en moyenne. Le projet va donc créer 475 m<sup>2</sup> de **surface utile brute** à usage de commerces.

### 2. Bureaux :

Comme pour les commerces, les bureaux ne seront pas commercialisés en surface de plancher mais en surface utile brute. Les experts immobiliers appliquent donc le même coefficient de rendement de plan que pour les commerces. Le projet final permettra la vente de 950 m<sup>2</sup> de **surface utile brute** à usage de bureaux.

### 3. Habitation :

Le projet réalisé sera vendu comme une vente en l'état de futur achèvement (VEFA) à un investisseur. Les experts immobiliers appliquent donc un coefficient de rendement de plan qui permet de déterminer la superficie exprimée en surface habitable. Ce coefficient est plus faible que celui utilisé pour passer de la surface de plancher à la surface utile brute car l'aménagement final du bâtiment sera différent. Il y aura plus de cloisons, de gaines, d'isolation... Le coefficient retenu est 92%, ce qui permet de commercialiser 2300 m<sup>2</sup> de **surface habitable**.

Nous remarquerons que l'investisseur pourra ensuite revendre ce bâtiment au lot par lot à différents acheteurs. Les superficies seront alors des **superficies Carrez**.

<sup>69</sup>Les coefficients ont été revus suite au passage de la réforme de la surface de plancher.

## C- Les dépenses :

### 1. La charge foncière

#### a. Terrain

Le prix du terrain que nous cherchons à évaluer sera exprimé en €/m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

#### b. Taxe

Le promoteur doit s'acquitter de plusieurs taxes pour réaliser son projet dans les règles : la taxe d'aménagement communale, départementale et régionale (seulement pour l'Ile de France) ainsi que la redevance d'archéologie préventive.

Les taxes d'aménagement sont calculées à partir de la **surface de construction (base fiscale)**. Les bilans compte à rebours réalisés par les experts immobiliers prennent en compte dans l'aire de la surface de construction : la superficie de la surface de plancher à laquelle sont ajoutées les superficies des caves, des locaux techniques, des parkings et des garages. Les experts immobiliers l'appellent couramment « surface de plancher fiscale ». Cependant, pour obtenir la réelle superficie de la surface de construction il faudrait également ajouter les 10% déduits de la surface de plancher lorsque celle-ci est destinée à un usage d'habitation et que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

En pratique, la surface de plancher est une surface qui a été promulguée récemment donc les experts immobiliers n'ont pas assez de recul et surtout pas assez de points de comparaison pour que cette déduction de 10% soit remarquable. Les premiers projets basés sur la surface de plancher ne se termineront que dans les mois à venir puisque la durée pour de tels projets est d'au moins un an et demi, voire deux.

La taxe d'aménagement se calcule comme suit :

$$821\text{€}^0 (\text{/m}^2 \text{ de SDC}) * 3.5\% ^{71} * 5550 \text{ m}^2 \text{ de SDC} = 159\,479\text{€}$$

La redevance d'archéologie préventive permet de financer les missions qui étudient et tentent de préserver les éléments significatifs du patrimoine archéologique qui pourraient être menacés par les travaux d'aménagement. Elle doit être réglée par toute personne souhaitant exécuter des travaux d'aménagement affectant le sous-sol et soumis à certaines déclarations ou autorisations. Cette redevance peut être calculée de deux façons<sup>72</sup> :

- ✓ Si le projet est soumis à autorisation ou à déclaration : la redevance est alors calculée de la même façon que la taxe d'aménagement. La surface de construction est multipliée par une valeur forfaitaire au m<sup>2</sup> puis multipliée par 0.4%.

L'exemple que nous avons choisi se situe dans ce cas, la redevance d'archéologie préventive s'élève donc à :

$$821\text{€} * 0.4\% * 5550 \text{ m}^2 \text{ SDC} = 18\,226\text{€}$$

- ✓ Si le projet est soumis à étude d'impact une valeur forfaitaire de 0.51€ au m<sup>2</sup>, indexée au coût de la construction, est appliquée à l'emprise du projet d'aménagement.

<sup>70</sup> Base forfaitaire déterminée par le code de l'urbanisme

<sup>71</sup> Taux pour la TA Communale : Ce taux peut être différent au sein d'une même commune. Il est précisé sur un plan annexé au document d'urbanisme de la commune. Par défaut il est de 1%.

Pour la TA Départementale : le taux ne peut excéder 2.5%

Pour la TA Région IDF : le taux ne peut excéder 1% et peut être différent selon les départements.

<sup>72</sup> Articles L524-2 et 7 du code du patrimoine

Les dernières taxes dont le promoteur doit s'acquitter, sont propres à la région Ile-de-France. Il s'agit de la redevance pour création de bureaux et la redevance pour création de commerce. Le montant diffère selon la nature des locaux et la circonscription dans laquelle ils sont situés. Il existe une certaine confusion concernant la surface à utiliser pour calculer ces redevances :

- Dans les bilans compte à rebours des experts immobiliers, ces deux taxes sont calculées à partir de la **surface utile brute** qui sera créée.
- Or, la surface sur laquelle sont basées ces redevances est légèrement différente de la surface utile brute. Elle correspond normalement à la surface totale créée, diminuée des surfaces non passible de la redevance<sup>73</sup>.

La « surface totale à créer » est définie par l'article R331-7 du Code de l'urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre. »

Nous remarquerons que cette surface correspond à la **surface de construction** bien que la définition reprenne certains termes de la surface de plancher. Cela apporte une certaine confusion.

Il faut ensuite déduire de la surface de construction les « surface[s] [...] non passible de la redevance » qui sont précisées par les articles L520-6 et 8 et R520-1-2<sup>74</sup>. Ces surfaces sont principalement les locaux à caractère social affectés au personnel, les locaux sanitaires et les surfaces de stationnement y compris les aires de circulation. Or les locaux sociaux et les sanitaires sont compris dans la surface utile brute. Nous remarquerons qu'ils ne sont pas compris dans la surface utile nette, il serait donc plus judicieux d'utiliser la SUN plutôt que la SUB.

- L'article R520-2 du Code de l'urbanisme précise que la redevance pour la création de bureaux ou de commerces en Ile-de-France « s'applique à la **surface utile de plancher** ». Il est spécifié que « la surface utile de plancher est réputée égale, sauf preuve contraire, à la surface couverte à chaque niveau affectée d'un abattement forfaitaire de 5% ». Ce type de surface ne fait référence à aucune surface que nous avons vue dans ce mémoire.
- Enfin, il faut souligner que sur le site [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) les tarifs applicables pour ces redevances sont exprimés en « **m<sup>2</sup> de construction** ». Or, cette redevance n'est pas censée être calculée à partir de la surface de construction.

Cela montre bien la complexité dans l'utilisation de toutes les surfaces. Le choix du vocabulaire est très important, pour la compréhension des lois mais aussi pour leur application et pour la comparaison des résultats obtenus. Les textes se contredisant ou n'étant pas clairs, la majorité des professionnels de l'immobilier continuent à utiliser la surface utile brute. Le changement, s'il a lieu d'être, ne se fera que si une jurisprudence est prise ou un si un texte de loi est promulgué. L'avantage est que tous les experts utilisent la même superficie donc les comparaisons se font sur des éléments comparables.

### c. Construction :

<sup>73</sup>Cerfa N°14600\*01 « Déclaration pour le calcul de la redevance relative à la création dans la région Ile-de-France ». Ce document est disponible en annexe n°9.

<sup>74</sup> L'ensemble des articles sont répertoriés en annexe n°2

○ **Travaux :**

Lors du bilan compte à rebours, il faut évaluer le coût de la construction. Celui-ci est différent selon la nature des bâtiments construits : bureaux, commerce, habitation, mais il est toujours basé sur la **surface de plancher** créée.

Les coûts de construction sont calculés à partir des données des promoteurs, des architectes, des mairies ou encore des experts en évaluation immobilière. Ils sont calculés en divisant le coût global du projet par le nombre de mètres carrés de surface de plancher créés. Ce coût est aujourd'hui calculé à partir de la surface de plancher mais il l'était avant à partir de la SHON sur le même principe. Nous retrouvons ici aussi le problème de la récente utilisation de la surface de plancher. Les professionnels ne disposent pas de projets terminés permettant de déterminer un coût assez précis à l'aide de la méthode vue précédemment. Pour les évaluer ils doivent donc estimer le coefficient de rendement de plan entre la SHON et la SDP puis multiplier les coûts de construction par ce pourcentage.

Le prix des parkings est fixé par rapport au nombre de places et non selon la surface de plancher créée.

Les frais divers concernent les imprévus, ils sont reliés indirectement à la superficie par l'intermédiaire des travaux. Ils peuvent exister ou non. La révision des prix prévoit l'évolution des coûts de construction sur la durée totale du chantier. Ils sont calculés à partir de l'ensemble des coûts de construction.

○ **Frais techniques :**

Les frais techniques sont calculés à partir du coût de construction hors taxes. Les surfaces n'interviennent pas.

d. Dépenses annexes

Les dépenses annexes comprennent la commercialisation, la publicité, la garantie d'achèvement, les frais financiers et la gestion. Elles ne sont pas calculées à partir des surfaces mais à partir du chiffre d'affaire TTC estimé.

		Surface de plancher	Surface utile brute	Surface habitable	Surface de construction	A l'unité
Terrain nu	X					
Projet Commerce	X					
Projet Bureaux	X					
Projet Habitation	X					
Vente Commerce		X				
Vente Bureaux		X				
Vente Habitation			X			
Taxe Aménagement				X		
Redevance création de bureaux		X				
Redevance création de commerces		X				
Construction Commerces	X					
Construction Bureaux	X					
Construction Habitation	X					
Construction parking						X



De cet exemple nous pouvons remarquer que de nombreuses surfaces sont mises en œuvre et d'autres surfaces pourraient entrer en jeu dans ce type de bilan, comme la surface GLA s'il était question d'un centre commercial, ou comme la superficie privative dite Carrez si par exemple des lots d'habitation étaient revendus séparément à des particuliers.

Si les surfaces qui interviennent dans le calcul de la taxe d'aménagement (surface de plancher) et de la redevance d'archéologie préventive (surface de construction (base fiscale)) sont bien définies, les surfaces à utiliser pour le calcul des redevances pour création de bureaux et de commerces ne le sont pas du tout. En effet, plusieurs textes se contredisent. Finalement, les experts considèrent la surface qu'ils utilisent dans leur pratique quotidienne, c'est-à-dire la surface utile brute. Ceci représente un énorme avantage du fait de l'uniformisation de la surface utilisée.

En pratique, l'application des différentes surfaces n'est pas toujours facile surtout quand les textes réglementaires se contredisent eux-mêmes. Ainsi, la Charte permet aux experts de suivre une ligne de conduite qui est la même pour tous les experts.

## CONCLUSION

---

A travers l'analyse de la Charte de l'expertise immobilière et du Code de mesurage des surfaces, ce mémoire a permis de recenser les surfaces, leurs points positifs et négatifs mais surtout leurs points communs.

Ainsi il serait intéressant de développer les définitions des surfaces utiles brute et nette et d'ajouter celle de la surface utile. Cela pourrait éviter des confusions dues à certains raccourcis de langage. De même, pour une meilleure compréhension il serait nécessaire d'ajouter les définitions des surfaces extramuros et intramuros ou au contraire de supprimer la surface de construction (du code de mesurage).

Nous avons vu que certains points communs sont redondants comme l'exclusion des surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m, des vides et des trémies qui par définition ne sont pas constitutifs de plancher mais aussi des combles non aménageables. Comme toute règle elles ont bien sûr des exceptions, puisque par exemple, les trémies sont constitutives de surface extramuros. Les nombreux points communs qui relient les surfaces provoquent parfois des redondances ce qui amènent certaines surfaces à avoir la même superficie. C'est le cas pour la surface de plancher et la surface de construction mais aussi pour l'aire de la surface habitable et la superficie privative dite Carrez. Cette dernière est une exception à elle seule, puisque contrairement aux autres, son calcul se fait pièce par pièce. Il faut donc faire attention au moment de la comparer.

La comparaison est un sujet sensible abordé par ce mémoire. En effet, il est important de ne pas comparer des biens dont la superficie n'est pas calculée à partir de la même surface. Or, en expertise immobilière, les bases de données ne permettent pas à l'expert d'en être sûr. Nous avons vu que la valeur était proportionnelle à la superficie, et non à la surface. Une différence de superficie peut très vite représenter plusieurs dizaines de milliers d'euros. Or, le mesurage des surfaces n'est pas souvent certifié.

Si l'utilisation de certaines surfaces est bien réglementée, pour la taxe d'aménagement par exemple, d'autres utilisées pour le calcul des redevances pour création de bureaux et de commerces le sont beaucoup moins. Pour éviter toute confusion, les experts continuent à considérer celles qu'ils utilisent dans leur pratique quotidienne.

La surface est donc un élément essentiel de l'expertise immobilière. Elle est à la base de toute évaluation. Leurs définitions sont donc très importantes pour obtenir une valeur vénale se rapprochant le plus de la réalité. Bien que les surfaces du code de mesurage ne soient pas encore utilisées dans ce domaine, il serait intéressant de voir si une comparaison avec les autres pays à partir de ces surfaces est réellement possible. Pour cela il faudrait comparer la SIM et la SEM aux surfaces actuellement en vigueur dans les pays signataires du CMS. En effet, nous avons vu que le passage de la SEM et la SIM aux surfaces françaises étaient compliquées mais qu'en est-il dans les autres pays ?

## RESUME

---

L'ensemble des critères objectifs et subjectifs rendent le domaine de l'expertise immobilière complexe. Les critères objectifs tels que la situation géographique et juridique ou le marché immobilier peuvent être fixés. Mais les critères subjectifs comme l'appréciation de l'expert ne peuvent pas être déterminés. Un dernier critère ne fait pas parti du dossier d'expertise mais n'en est pas moins important. Il s'agit de l'incertitude de mesurage.

L'expertise immobilière combine deux données principales : les mètres carrés, les superficies et les surfaces d'un côté et la valeur, le prix et la monnaie d'autre part.

L'analyse des surfaces a permis de se rendre compte de leur influence sur l'expertise immobilière mais aussi que la définition de certaines d'entre elles manquent de précision.

Les surfaces hors œuvre brute et nette (SHOB et SHON) ne sont plus en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012. Cependant, le législateur les a remplacées par une unique surface intra-œuvre, la surface de plancher (SDP), qui devait être plus simple. Les déductions restent tout de même nombreuses (8 au lieu de 12) et pourraient être élaguées puisque les trois premières sont redondantes à la définition de la SDP dans le Code de l'urbanisme. Il est toutefois intéressant, pour une meilleure compréhension, d'avoir distingué les combles, les locaux techniques et les caves.

Si le passage de surfaces hors œuvre à une surface intra œuvre est favorable au citoyen, elle ne facilite pas le travail de l'expert en évaluation immobilière. En effet, étant toujours en période de transition, l'expert doit adapter les références dont il dispose afin de pouvoir évaluer les nouveaux projets exprimés en SDP. A ce jour, le recul sur l'application de cette surface est encore dérisoire.

Parmi les surfaces de la Charte, certaines peuvent être regroupées car elles s'adressent au même secteur de l'immobilier et leurs superficies sont très proches. C'est le cas pour l'aire de la surface habitable et la superficie privative dite Carrez mais aussi pour la SDP et la surface de construction (SDC base fiscale). Il faut toutefois faire attention à certains regroupements. La superficie privative dite Carrez est calculée pièce par pièce, pour un lot de copropriété alors que l'aire de la surface habitable est un calcul d'ensemble. La superficie privative dite Carrez présente un réel intérêt pour l'expert grâce au certificat de superficie et à l'état descriptif de division qui l'accompagnent. En effet, ils apportent une sécurité à l'expert. Il serait intéressant que cette sécurité soit étendue aux autres secteurs de l'immobilier.

Parmi les surfaces qui s'adressent aux biens à usage d'habitation, deux surfaces ont été oubliées par la Charte. Il s'agit de la surface corrigée et de la surface utile. Bien que dans le domaine de l'expertise immobilière la surface corrigée ne soit plus utilisée, il nous semble important de garder cette définition dans la Charte car les experts peuvent être amenés à rencontrer des baux l'utilisant ce qui implique une décote de la valeur.

D'autres surfaces sont bien présentes dans la Charte mais leurs définitions mériteraient d'être développées. C'est en effet le cas pour la surface utile brute (SUB) et la surface utile nette (SUN). Si la deuxième n'est que très peu utilisée par les experts en évaluation immobilière, la première l'est beaucoup plus puisque qu'elle est adoptée pour l'ensemble des biens à usage de bureau.

Une initiative européenne propose dans le code de mesurage des surfaces (CMS) de regrouper toutes ces surfaces en seulement trois surfaces. C'est un bon outil pour favoriser les transactions entre les pays. Cependant, le passage de la surface extramuros (SEM) ou l'intramuros (SIM) aux surfaces utilisées en France n'est pas si évident. Certaines déductions de la SIM (embrasures) ainsi qu'un manque de précision dans la distinction des éléments ne permettent pas la transposition.

En pratique et surtout en évaluation immobilière, les surfaces se superposent très souvent. C'est pourquoi nous nous sommes penchés sur trois cas : les commerces (en périphérie de ville, en centres commerciaux et en centre-ville), les combinaisons de surfaces lors de l'utilisation de la méthode par comparaison et enfin le cas d'un immeuble en redéveloppement mettant en œuvre un bilan compte à rebours.

Les commerces doivent être traités différemment selon leur emplacement. Ainsi, la superficie des commerces situés en périphérie de ville sera calculée à partir de la SDP. Les commerces en périphérie de ville ne posent pas de problème particulier aux experts car les cas où il y a lieu d'appliquer des pondérations sont rares et s'il y a lieu de la faire, elles sont très bien réglementées.

Les commerces situés en centre commercial doivent utiliser la Gross Leasing Area (surface GLA). Leur superficie peut être pondérée selon qu'il y ait présence d'un ou plusieurs étages et selon l'importance des surfaces annexes à la vente. L'effet de la pondération sur la valeur est difficilement mesurable car la détermination de la valeur est a priori compliquée. Ceci est dû à un unique propriétaire pour tout le centre commercial mais aussi à la stricte réglementation des baux utilisés en centre commerciaux. Cependant, la surface a un rôle important car c'est elle qui est à la base du calcul de l'expert. En effet, ce dernier multipliera la superficie pondérée par un prix au m<sup>2</sup> pour déterminer la valeur locative. Finalement, la valeur locative peut également être pondérée en fonction de l'emplacement de la boutique dans le centre-commercial.

Enfin, les commerces situés en centre-ville doivent être pondérés en fonction de la profondeur du magasin, des étages et de l'emplacement de certains éléments (escaliers, piliers). Deux grilles de pondération existent (par les professionnels de l'immobilier et par les experts judiciaires). Les différences constatées entre les superficies issues de l'utilisation des deux grilles d'évaluation (191 et 188 m<sup>2</sup>) et de la surface utile brute (292.50 m<sup>2</sup>) pose un problème de la validité des points de comparaison. Lorsque les superficies des biens sont répertoriées dans les bases de données, la donnée « superficie » n'est pas qualifiée. Il est impossible de savoir quelle grille a été utilisée, si les superficies sont pondérées ou non, le type de surface réellement utilisé. Il serait très utile d'ajouter cette information aux bases de données.

En expertise immobilière, il est souvent indispensable de passer par la méthode par comparaison. Or, nous avons vu que les bases de données ne requièrent aucune informations sur la surface utilisée. Il se peut donc que les experts immobiliers comparent des biens non comparables. Pour pouvoir utiliser tout de même cette méthode ils considèrent que la surface utilisée est celle qui doit généralement l'être. Ainsi, ils essaient de comparer des biens soumis au régime de la copropriété entre eux, des bureaux entre eux... La différence de superficie n'est pas toujours à l'origine de l'écart en valeur. C'est le cas dans l'exemple développé dans ce mémoire. Les autres critères tels que la situation et la construction ont également un rôle important. Cet exemple a également permis de se rendre compte que les experts-immobilier n'aggravent pas la tolérance de mesure en arrondissant la valeur vénale.

La méthode qui regroupe le plus grand nombre de surfaces reste la méthode du bilan compte à rebours. La succession de taxe en tout genre ainsi que les différentes constructions font interagir plusieurs surfaces dont l'utilisation n'est pas toujours bien définie, c'est le cas pour les surfaces à utiliser pour le calcul des redevances pour création de bureaux et de commerces. En effet plusieurs textes se contredisent. Finalement, les experts considèrent la surface qu'ils utilisent dans leur pratique quotidienne, c'est-à-dire la surface utile brute. Ceci représente un énorme avantage du fait de l'uniformisation de la surface utilisée.

Ce mémoire a permis de se rendre compte de l'importance que peut avoir la superficie, et non la surface, sur la valeur. En effet, la superficie étant la mesure c'est elle qui étant plus ou moins importante fait évoluer la valeur d'un bien. Nous avons vu que la mesure est entachée d'une tolérance de mesurage et que cette tolérance, même faible, a un impact sur la valeur. Cette valeur pourrait être déterminée plus précisément si les experts immobiliers connaissaient les superficies exactes à la tolérance de mesurage près.

## BIBLIOGRAPHIE

---

### I- Ouvrages

Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 4ème édition, Octobre 2012, 141 pages

Charte de l'expertise en évaluation immobilière, 3ème édition, Juin 2006, 101 pages

Code de mesurage des surfaces, 2012, PERSPECTIVES EXPERTS, 49 pages

Code de l'urbanisme, Dalloz, Edition 2013, 22<sup>ème</sup> édition

Code de l'urbanisme, Dalloz, Edition 2007, 16<sup>ème</sup> édition

Code de la construction et de l'habitation, Dalloz, Edition 2013, 20<sup>ème</sup> édition

Code général des impôts, Edition 2013, Dalloz

La loi CARREZ, 2012, REPERES EXPERTS, 37 pages

### II- Articles

BAFFERT Philippe, « La réforme en droit de l'urbanisme : une occasion manquée », Revue de droit immobilier, 2012, p.417

BENOIT Pierre, BENOIT Nicolas, « L'estimation de la valeur vénale des parties communes d'un immeuble » Actualité Juridique du Droit Immobilier, Septembre 2012, pages 578-581

BOURDON Franck, « Calcul à tous les étages,» GEOMETRE, Février 2013, n°2100, p, 28-45

BOURDON Franck, « Impact de la nouvelle définition de la surface de plancher » Devoir de conseil et pratique notariale, Defresnois, 2012, pages 688-695

BOURGUIGNON Jean-Yves, « Il n'a de différentes surfaces que pour expliciter différentes valeurs,» Le Cercle, n°47, 2012, pages 3 et 4

LIPMAN Danielle, W, Boccara, « Calcul de la surface pondérée et objet du litige » Actualité Juridique du Droit Immobilier, Septembre 2012, n°9, page 592

Ministère de l'emploi de la cohésion sociale et du logement, « La surface utile – Réglementation », Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, Novembre 2006

PRIET François, « La réforme de la définition de la surface de plancher », AJDA, 2012, p,630

ROUX Jean-Marc, « Garantie de la surface vendue, » Loyers et copropriété, Juin 2012, n°6 pages 16-18

VINCENT Antoine, « Nouvelle définition de la surface de plancher des constructions », AJ Collectivités territoriales, 2011, p.538

### III- Ressources numériques

[www.legifrance.com](http://www.legifrance.com)

[www.service-public.fr](http://www.service-public.fr)

NARJOT Laurent, « Surface habitable, quelles conséquences en cas d'erreur? » Newsletter Chambre des Diagnostiqueurs immobiliers, [en ligne], Juillet-Août 2011, n°33, Disponible sur : <<http://www.astergeniecliclimatique.fr/media/Carrez%20Boutin/Consequences%20d%20une%20erreur%20de%20surface%20habitable.pdf> >, (Consulté le 13 Mars 2013)

### IV- Dictionnaires

Dictionnaire de l'immobilier et de la ville, Octobre 2009, L'Agence Innovapresse, France, 430 pages

CORNU G. (sous la direction de), Vocabulaire juridique, PUF, 9<sup>ème</sup> éd., 2011

Hachette, Edition 2009

Le Nouveau Petit Robert, Edition 2010

Larousse, Edition 2012

## Table des annexes

---

Annexe n°1 : Atlas

Annexe n°2 : Les articles

Annexe n°3 : Exemple « Situation »

Annexe n°4 : Explication des formulaires H1 et H2

Annexe n°5 : Emprise au sol

Annexe n°6 : Organigramme et Tableau des surfaces du Code de Mesurage des Surfaces

Annexe n°7 : Tableau des surfaces adapté à l'Atlas

Annexe n°8 : Bilan compte à rebours

Annexe n°9 : Cerfa n°14600\*01

Annexe n°10 : Tableau de synthèse

Annexe n°11 : Embrasure / Ebraselement



## Evaluation immobilière d'un bien : le rôle essentiel des surfaces

### Résumé

---

Evaluation immobilière d'un bien : le rôle essentiel des surfaces. Le domaine complexe de l'expertise immobilière est analysé dans ce mémoire à travers les nombreuses surfaces et les méthodes d'estimation qui les mettent en scène. Le but est de déterminer l'impact que peuvent avoir les surfaces sur la valeur vénale d'un bien. L'analyse théorique des surfaces conduit à faire des recommandations pour une prochaine édition de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, sans oublier les récentes surfaces proposées par le code de mesurage des surfaces. Cette analyse théorique s'interroge également sur l'application du code de mesurage qui souhaite notamment une harmonisation des surfaces au niveau européen. L'analyse pratique fait remarquer l'influence proportionnelle de la superficie sur la valeur mais aussi la combinaison des surfaces tant par la méthode par comparaison que dans un bilan compte à rebours. D'où l'importance de savoir de quelle surface il est question, ce qui n'est pas toujours le cas...

### Abstract

---

Property valuation: the key role of the surfaces. This thesis analyzes the complex sector of real estate assessment through the numerous surfaces and their respective methods of estimation. The purpose is to determine the impact of the surfaces on the valuation of a property. The theoretical analysis of the surfaces leads to making some recommendations for the next edition of the property valuation expertise charter (Charte de l'expertise en évaluation immobilière), including the recently proposed surfaces mentioned in the surface measurement code (code de mesurage des surfaces). This theoretical analysis questions also the application of the measuring code especially for the standardization of the surfaces at the European level. The practical analysis points out the proportional influence of the area on the value as well as the combination of the surfaces either with the comparison or the countdown method. Knowing the exact type of surface is very important to estimate a property, which is not always the case...