

**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  
(Annexes)**

**Soutenu le 10 Juillet 2013**

---

**JURY**

**PRESIDENT :**      **Mr Jean-Marie SEITE**

**MEMBRES :**      **Mme Elisabeth BOTREL**      **Professeur référent**  
                         **Mme Claire GALPIN**                      **Maître de stage**



## Annexe 1 : ATLAS



## Annexe 2 : Les articles

### *Code de la Construction et de l'Habitation*

---

#### **Article L 231-1 :**

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.

Cette obligation est également imposée :

a) A toute personne qui se charge de la construction d'un tel immeuble à partir d'un plan fourni par un tiers à la suite d'un démarchage à domicile ou d'une publicité faite pour le compte de cette personne ;

b) A toute personne qui réalise une partie des travaux de construction d'un tel immeuble dès lors que le plan de celui-ci a été fourni par cette personne ou, pour son compte, au moyen des procédés visés à l'alinéa précédent.

Cette personne est dénommée constructeur au sens du présent chapitre et réputée constructeur de l'ouvrage au sens de l'article 1792-1 du code civil reproduit à l'article L. 111-14.

#### **Article R 111-2 :**

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

#### **Article R 111-10 :**

Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.

Ces volumes doivent, en ce cas :

- a) Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
- b) Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;
- c) Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;
- d) Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 p. 100 dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 p. 100 dans le cas des habitations individuelles ;
- e) Ne pas constituer une cour couverte.

#### **Article R111-18 :**

Lorsque, à l'occasion de travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif ou à l'occasion de travaux de création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment par changement de destination, le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %, les dispositions architecturales et les aménagements du bâtiment doivent satisfaire aux obligations suivantes :

- a) Toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- b) Les places de stationnement privatives et les celliers et caves privatifs où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-1 ;
- c) Les logements où sont réalisés des travaux doivent respecter les dispositions prévues à l'article R. 111-18-2.

Pour l'application du premier alinéa du présent article, sont pris en compte pour calculer le coût des travaux le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années et, pour déterminer la valeur du bâtiment, le produit de la surface hors œuvre nette dans sa définition applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher par un coût de construction défini par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R131-26 :**

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1000 m<sup>2</sup> et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25 % de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Sont pris en compte pour calculer le coût des travaux mentionnés à l'alinéa précédent le montant des travaux décidés ou financés au cours des deux dernières années et pour déterminer la valeur du bâtiment mentionnée à l'alinéa précédent le produit de la surface hors œuvre nette dans sa définition applicable avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 portant réforme de la surface de plancher par un coût de construction défini par arrêté du ministre chargé de la construction.

L'amélioration de la performance énergétique est obtenue :

-soit en maintenant la consommation en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et, dans les locaux tertiaires, pour l'éclairage, en dessous de seuils fixés en fonction des catégories de bâtiments par un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie ;

-soit en appliquant une solution technique adaptée au type du bâtiment, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

Les travaux réalisés ne doivent pas dégrader le confort d'été préexistant. Ils ne doivent pas augmenter les points de condensation, ni entraîner un risque de détérioration du bâti.

#### **Article R331-10 :**

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

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

Ces valeurs de base sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances. Elles sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction.

**Article R353-16 Alinéa 2° :**

2° Pour les conventions conclues postérieurement au 1er juillet 1996, y compris celles conclues lors de l'acquisition des logements, le loyer maximum de chaque logement est le produit des trois éléments suivants :

a) La surface utile du logement ;

b) Le prix au mètre carré applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention, établi en tenant compte des caractéristiques de ce dernier, notamment de sa localisation, de la qualité de sa construction et de la taille moyenne des logements ;

c) Le coefficient propre au logement, établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

La surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle qu'elle est définie à l'article [R. 111-2](#), augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement.

La somme des résultats du produit, pour chaque logement, du coefficient par la surface utile ne doit pas excéder la surface utile totale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention.

La convention mentionne la surface utile totale de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et le coefficient applicable à chaque logement.

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire, dans les limites et conditions fixées par la convention.

**Article L524-2 :**

Il est institué une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

**Article L524-7 :**

Le montant de la redevance d'archéologie préventive est calculé selon les modalités suivantes :

I.-Lorsqu'elle est perçue sur les travaux visés au a de l'article L. 524-2, l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier comprenant les terrains nécessaires à la construction, à la reconstruction ou à l'agrandissement et les bâtiments dont l'édification doit faire l'objet de l'autorisation de construire. Cette valeur est déterminée forfaitairement en appliquant à la surface de plancher développée hors oeuvre une valeur au mètre carré variable selon la catégorie d'immeubles. Cette valeur est déterminée conformément aux dispositions de l'article 1585 D du code général des impôts. Les constructions, y compris celles réalisées dans le cadre des contrats énumérés à l'article 1048 ter du même code, qui sont destinées à être affectées à un service public ou d'utilité publique sont assimilées, pour le calcul de l'assiette de la redevance, aux constructions visées au 4° du I de l'article 1585 D du même code. Il en est de même pour les espaces aménagés principalement pour le stationnement des véhicules, qui sont assujettis sur la base de la surface hors oeuvre brute lorsqu'il s'agit de constructions et de la surface au sol des travaux dans les autres cas.

La redevance n'est pas due pour les travaux de construction créant moins de 1 000 mètres carrés de surface hors oeuvre nette ou, pour les parcs de stationnement visés à l'alinéa précédent, de surface.

Le tarif de la redevance est de 0,5 % de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585 D du code général des impôts.

II.-Lorsqu'elle est perçue sur des travaux visés aux b et c de l'article L. 524-2, son montant est égal à 0,50 € par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

La surface prise en compte est selon le cas :

-la surface au sol des installations autorisées pour les aménagements et ouvrages soumis à autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

-la surface au sol des aménagements et ouvrages non soumis à autorisation administrative qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement sur la base du dossier transmis pour prescription de diagnostic éventuelle en application des articles L. 522-1 et suivants du présent code ;

-la surface de la zone sur laquelle porte la demande de réalisation du diagnostic prévue au dernier alinéa de l'article L. 524-4;

-la surface au sol des travaux soumis à déclaration administrative préalable visés à l'article L. 524-2 du présent code.

La redevance n'est pas due pour les travaux et aménagements réalisés sur des terrains d'une superficie inférieure à 3 000 mètres carrés.

**Article L123-13 :**

I.-Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II.-La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

III.-Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

**Article L520-6 :**

Le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 520-11 précise les conditions dans lesquelles, à dater du 8 juillet 1971 :

Les propriétaires des locaux construits à titre précaire pour une durée de temps limitée pourront être remboursés de la redevance en tout ou partie, lors de la démolition de ces locaux ;

Les propriétaires de locaux détruits par sinistre ou expropriés pour cause d'utilité publique auront le droit de reconstituer en exonération de la redevance une superficie de construction équivalente à celle des locaux détruits ou expropriés.

**Article L520-8 :**

Les opérations de reconstruction d'un immeuble pour lesquelles le permis de construire est délivré avant le 1er janvier 2014 ne sont assujetties à la redevance qu'à raison des mètres carrés de surface utile de plancher qui excèdent la surface de construction de l'immeuble avant reconstruction.

**Article R 112-1 :**

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de [l'article R. 332-16](#) est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Article R 112-2 :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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.

**Article R331-7 :**

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.

**Article R520-1 Alinéa 2° :**

Ne sont pas pris en considération pour établir l'assiette de la redevance instituée par l'article L. 520-1 :

1. Dans tous les établissements et leurs annexes de toute nature, les locaux de caractère social ou sanitaire ;
2. Dans les magasins de vente et dans les entrepôts commerciaux les locaux à usage de bureaux à concurrence de 5 % de la superficie totale de l'ensemble des locaux construits.

**Article R520-2 :**

Les montants prévus pour la redevance mentionnée à l'article R. 520-3 s'appliquent à la surface utile de plancher construite ou transformée telle qu'elle résulte soit du permis de construire, soit des déclarations visées aux articles L. 421-4 et L. 520-9, soit des constatations effectuées par l'autorité administrative après l'achèvement des travaux.

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 %.

**Article R420-1 :**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



### Annexe 3 : Second exemple de situation

La situation d'un bien étant importante dans son évaluation. Nous avons décidé de l'illustrer à l'aide d'un autre exemple. En effet, ce phénomène ne concerne pas seulement les grandes avenues touristiques. Dans une ville en périphérie de Paris, le locataire d'un commerce a demandé la réévaluation du prix de son loyer. Le prix du marché n'est pas le même selon l'emplacement du commerce. En effet la rue où se situe l'exemple que nous avons choisi, se divise en trois parties : une première partie constituée de commerces de proximité qui se situent de l'autre côté du carrefour lorsque l'on sort du métro, une deuxième orientée marketing de masse<sup>1</sup> située entre les deux sorties de métro, et enfin une dernière partie sans commerce. Les deux bouches de métro encadrant la deuxième zone, permettent de drainer plus de flux, les loyers sont donc plus importants à cet endroit. La première partie contient principalement des commerces de proximité et moins de grandes enseignes. De plus, le carrefour étant très étendu les promeneurs ne le traversent pas facilement. Les prix dans ce périmètre sont donc moins importants que dans la partie centrale. Afin d'estimer correctement ce bien par comparaison, il faudrait choisir en majorité des biens équivalents situés dans le secteur contenant des commerces de proximité ainsi que quelques un situés dans le segment marketing de masse. Dans ce cas concret, c'est ce qu'a fait le locataire qui en déduit un loyer à 850€ par mois alors que le propriétaire s'étant basé principalement sur des biens situés dans la portion marketing de masse, propose un loyer à 1100€ par mois.

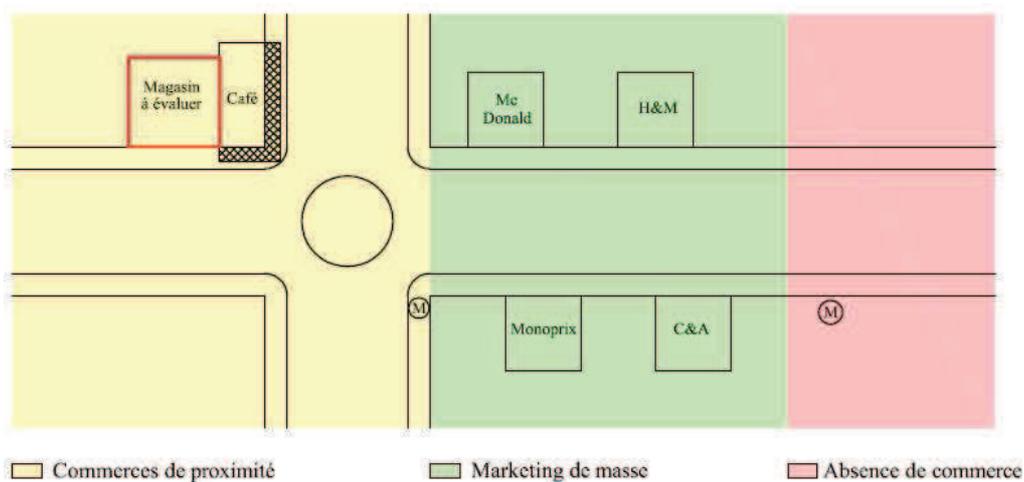


Figure 1: Une rue commerçante dans la banlieue de Paris

Parfois, la tendance peut s'inverser avec l'arrivée de grandes enseignes. Prenons l'exemple des commerces de la rue de Rennes à Paris. Les commerces situés du côté pair étaient plus chers que ceux installés du côté impair car de grandes enseignes comme la FNAC ou ZARA y étaient établies. Le jour où H&M et Mc Donald's se sont implantés du côté impair de la rue, les prix se sont alors équilibrés.

<sup>1</sup>Marché dont le volume d'activités est très important. Il est alimenté par des produits – dont le prix est généralement assez bas qui ne tiennent pas compte des spécificités des individus qui le composent.



## Annexe 4 : Explication des formulaires H1 et H2

La surface corrigée permet de remplir les feuilles de déclaration d'impôts locaux de type H1 pour les maisons individuelles et de type H2 pour les appartements et dépendances situés dans un immeuble collectif. Ces deux déclarations sont construites sur le même modèle. La partie concernant la surface contient 2 critères : la consistance et le confort. Dans la partie consistance, il faut donner le nombre de pièce affectées uniquement à l'habitation d'une part (salle à manger, chambres, cuisine, couloirs, rangement...) et à usage professionnel d'autre part (bureau, cabinet, salle d'attente...) ainsi que la superficie totale de chaque ensemble. Dans le cas d'une maison individuelle on retrouve également les garages et autres éléments incorporés à la maison (garages, caves, celliers, terrasses...) pour lesquels il faut préciser la superficie de chaque élément. Pour ce qui est du confort, le formulaire demande d'indiquer la présence d'eau courante, de gaz, d'électricité, de tout à l'égout, de chauffage, de vide-ordures ou encore d'ascenseur mais surtout de donner s'il y en a le nombre de W.C., de baignoires, de douches ou de lavabos. Ce dernier point montre bien qu'une telle démarche est obsolète car aujourd'hui presque tous les logements sont munis de ces équipements. Pour une maison individuelle, il faut indiquer les matériaux utilisés pour les gros murs et la toiture ainsi que l'état d'entretien de la maison, son année de construction et le nombre de niveaux habitables.

Ces calculs sont basés sur le système d'évaluation de 1973<sup>2</sup>. Ce système propose de déterminer des valeurs locatives à partir de locaux de références et de certains critères. Mais ces critères sont aujourd'hui dépassés et aucun gouvernement ne les a encore réformés.

---

<sup>2</sup>Article 1496 et suivants du Code général des impôts



## Annexe 5 : Emprise au sol

Les différentes notions d'emprise au sol utilisées dans les documents d'urbanisme, telles que les limites de 20 m<sup>2</sup> pour le recours à un permis de construction, restent applicables telles qu'elles l'étaient avant la réforme. Cependant, les élus peuvent décider de mettre à jour les règlements de leurs documents à l'aide de la procédure de modification simplifiée (cf. article L123-13 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol est toujours associée à la surface de plancher. Elle est utilisée pour déterminer si un projet de construction nécessite un permis de construire, une déclaration préalable ou aucune déclaration. Ainsi, si l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction est comprise entre 5 et 20 m<sup>2</sup> il suffit de déposer une déclaration préalable, si elle est supérieure à 20 m<sup>2</sup> il faudra alors demander un permis de construire. Enfin, si l'emprise au sol et la surface de plancher du projet sont inférieures à 5 m<sup>2</sup> aucune formalité ne sera exigée. Les zones urbaines des PLU font exception à la règle car pour tous projets d'extension dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est comprise entre 20 et 40 m<sup>2</sup> inclus, alors une simple déclaration préalable sera demandée à condition que la surface de plancher et la surface de construction après travaux n'excède pas 170 m<sup>2</sup> chacune.

L'emprise au sol et la surface de plancher sont également liée par le recours obligatoire à un architecte si l'une des deux excède 170 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol a un côté positif et un côté négatif. Le point positif concerne la détermination de la superficie limite pour les demandes de permis de construire ou de déclaration préalable. Il est désormais clair que cette superficie est déterminée par l'emprise au sol. Cependant, l'association de la surface de plancher et de l'emprise au sol complique la compréhension du lecteur. Il est parfois question de l'emprise au sol et de la surface de plancher alors que dans d'autre cas c'est l'une ou l'autre<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> La réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme Janvier 2012 Ministère de l'Ecologie et du Développement durable, des Transports et du Logement.



Annexe 6 :  
Organigramme des surfaces  
du Code de mesurage des surfaces



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 : Ebrasure / Embrasement

Afin d'éviter toute confusion, il est important de définir le terme « embrasure ». Une embrasure est une ouverture pratiquée dans l'épaisseur d'un élément de construction recevant une porte et/ou une fenêtre ou comportant des éléments de fixation de ces derniers. L'embrasure est à ne pas confondre avec l'ébrasement qui est la partie de biais dans l'épaisseur d'un mur d'une baie. Il s'arrête aux montants du dormant de la porte ou de la fenêtre si il y a lieu. Il a pour but de faciliter l'entrée de la lumière ou des personnes dans la pièce.



HS/SS	NIVEAU	LOCAL	NATURE	SEM	SIM																			TOTAL SIM	SDC			
					Surface principale						Surface résiduelle	Surface accessoire							Surface de service									
					Logement	Bureau	Commerce	Industrie	Autres	Total		Archives	Caves	Parking	Combles utilisables non aménagés	Balcons terrasse à l'étage	Autres	Total	Ascenseur	Escalier rampe	Local Tech.	Total						
Hors-Sol	RDC	LOC 01		50	39.89														1.00	2.40								
		Total privatif		50	39.89																							
		PC		0	0																							
		<b>Total</b>		<b>50</b>	<b>39.89</b>															<b>1.00</b>	<b>2.40</b>		<b>3.40</b>			43.29	6.71	
	R+1	LOC 11		52	37.44															1.00	2.40							
		Total privatif		52	37.44																							
		PC		0	0																							
		<b>Total</b>		<b>52</b>	<b>37.44</b>										<b>2.00</b>		<b>2.00</b>			<b>1.00</b>	<b>2.40</b>		<b>3.40</b>			42.84	9.16	
	Combles	LOC 21		49	20.09																							
		Total privatif		49	20.09																							
		PC		0	0																							
		<b>Total</b>		<b>49</b>	<b>20.09</b>							<b>20.06</b>										<b>2.40</b>		<b>2.40</b>			42.55	6.45
	<b>TOTAL HS</b>		<b>151</b>								<b>97.40</b>	<b>20.06</b>							<b>2.00</b>	<b>1.00</b>	<b>7.20</b>		<b>8.20</b>		<b>128.68</b>	<b>22.32</b>		
Sous-sol	R-1	LOC SS 11		50							1.80		8.9															
		Total privatif		50							1.8		8.9															
		PC		0							0		0															
		<b>Total</b>		<b>50</b>							<b>1.80</b>		<b>8.9</b>									<b>32.79</b>	<b>41.69</b>			43.49	6.51	
	<b>TOTAL SS</b>		<b>50</b>							<b>1.80</b>		<b>8.9</b>										<b>41.69</b>			<b>43.49</b>	<b>6.51</b>		
<b>TOTAL</b>			<b>201</b>							<b>97.40</b>	<b>21.86</b>											<b>8.20</b>		<b>172.17</b>	<b>28.83</b>			

<b>Bilan promoteur</b>					
	<b>SDP</b>	<b>coeff.</b>	<b>Surface habitable</b>		
Habitation collective	2,500 m <sup>2</sup>	92%	2,300 m <sup>2</sup>	Terrain	2,000 m <sup>2</sup>
Commerces	500 m <sup>2</sup>	95%	475 m <sup>2</sup>	parkings (nb)	62 places
Bureaux	1,000 m <sup>2</sup>	95%	950 m <sup>2</sup>	parkings (m <sup>2</sup> )	1,550 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>4,000 m<sup>2</sup></b>		<b>3,725 m<sup>2</sup></b>	Logements	35 unités
Surface de construction	<b>5,550 m<sup>2</sup></b>				
	<b>Base</b>	<b>Taux/P.U.</b>	<b>Montant HT</b>	<b>TVA</b>	<b>Total TTC</b>
<b>DEPENSES</b>					
<b>I. CHARGE FONCIERE</b>					
<i>Terrain</i>					
Terrain (en m <sup>2</sup> SDP)	2,000 m <sup>2</sup>	1,250 €	<b>2,500,000 €</b>	490,000 €	2,990,000 €
Acte notarié et formalités	2,500,000 €	2.00%	50,000 €	9,800 €	59,800 €
<i>Taxes</i>					
Taxe Aménagement - Commune	821 €	3.50%	159,479 €		159,479 €
Taxe Aménagement - Département	821 €	2.5%	113,914 €		113,914 €
Taxe Aménagement - Région IDF	821 €	1.0%	45,566 €		45,566 €
Redevance d'archéologie préventive	821 €	0.4%	18,226 €		18,226 €
Redevance pour création de bureaux IDF	950 m <sup>2</sup>	94 €/m <sup>2</sup>	89,300 €		
Redevance pour création de commerce IDF	475 m <sup>2</sup>	16 €/m <sup>2</sup>	7,600 €		
<b>Total charge foncière</b>			<b>2,887,184.70 €</b>	<b>499,800 €</b>	<b>3,386,985 €</b>
<b>II. AMENAGEMENT</b>					
Démolition	800 m <sup>2</sup>	70 €	56,000 €	10,976 €	66,976 €
Géomètre	forfait	10,000 €	10,000 €	1,960 €	11,960 €
<b>Total Aménagement</b>			<b>66,000.00 €</b>	<b>12,936 €</b>	<b>78,936 €</b>
<b>III. CONSTRUCTION</b>					
<i>Travaux</i>					
Habitation collective	2,500 m <sup>2</sup>	1,300 €	3,250,000 €	637,000 €	3,887,000 €
Commerces	500 m <sup>2</sup>	1,000 €	500,000 €	98,000 €	598,000 €
Bureaux	1,000 m <sup>2</sup>	1,100 €	1,100,000 €	215,600 €	1,315,600 €
Parking	62 places	14,000 €	868,000 €	170,128 €	1,038,128 €
Révision des prix	5,718,000 €	3.0%	171,540 €	33,622 €	205,162 €
Frais divers (imprévus)	5,718,000 €	3.0%	171,540 €	33,622 €	205,162 €
<i>Frais techniques sur coût de construction HT</i>					
Architecte et BE	6,061,080 €	8.00%	484,886 €	95,038 €	579,924 €
Contrôle et coordonnateur SPS	6,061,080 €	1.50%	90,916 €	17,820 €	108,736 €
Assurances	6,061,080 €	2.50%	151,527 €	29,699 €	181,226 €
<b>Total construction</b>			<b>6,788,409 €</b>	<b>1,330,528 €</b>	<b>8,118,937 €</b>
<b>IV. DEPENSES ANNEXES</b>					
Commercialisation (Sur CA TTC)	14,906,745 €	3.00%	447,202 €	87,652 €	534,854 €
Publicité	14,906,745 €	0.75%	111,801 €	21,913 €	133,713 €
Garantie d'achèvement	14,906,745 €	0.55%	81,987 €	16,069 €	98,057 €
Frais financiers	10,382,584 €	4.00%	415,303 €	- €	415,303 €
Gestion (sur PR HT)	10,797,887 €	5.00%	539,894 €	105,819 €	645,714 €
<b>Total dépenses annexes</b>			<b>1,596,188 €</b>	<b>231,453 €</b>	<b>1,827,641 €</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>(I+II+III+IV)</b>		<b>11,337,781 €</b>	<b>2,074,718 €</b>	<b>13,412,499 €</b>
<b>Ventes</b>					
	<b>Surface</b>	<b>Prix /m<sup>2</sup></b>	<b>Montant HT</b>	<b>TVA</b>	<b>Total TTC</b>
Habitation collective (Parking inclus)	2,300 m <sup>2</sup>	3,760 €/m <sup>2</sup>	8,648,000 €	1,695,008 €	10,343,008 €
Commerces (Parking inclus)	475 m <sup>2</sup>	2,300 €/m <sup>2</sup>	1,092,500 €	214,130 €	1,306,630 €
VLM Bureaux	950 m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	190,000 €	37,240 €	227,240 €
Bureaux (Parking inclus)	190,000 m <sup>2</sup>	7.50%	2,533,333 €	496,533 €	3,029,867 €
Parking	62 places				
<b>TOTAL RECETTES</b>			<b>12,463,833 €</b>	<b>2,442,911 €</b>	<b>14,906,745 €</b>
<b>SOLDE FISCAL</b>					
		<b>TVA sur ventes</b>	<b>TVA déductible</b>	<b>TVA résiduelle</b>	<b>Recettes totales nettes</b>
		2,442,911 €	2,074,718 €	- 368,194 €	<b>14,538,551 €</b>
<b>Rentabilité de l'opération sur CA TTC</b>	<b>7.75%</b>			<b>Marge brute</b>	<b>1,126,052 €</b>
<b>Rentabilité de l'opération sur PR HT</b>	<b>9.93%</b>				





Surfaces	Définitions	Les exclusions	Les combles
Contenance cadastrale	Étendue d'un terrain telle qu'elle figure au cadastre.		
Superficie d'un terrain	Établie par un mesurage ou un arpentage effectué par un géomètre-expert sur les lieux.		
<b>SHOB</b> (Surface Hors Oeuvre Brute)	<p>Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Elle prend compte de l'épaisseur de tous les murs et de tous les prolongements extérieurs tels que balcons, loggias, coursives.</p> <p><b>Sont compris :</b></p> <p>les rez-de-chaussée et étages courants y compris ceux des constructions non fermées par des murs (hangars, surfaces non closes...)</p> <p>les niveaux intermédiaires ( mezzanine, galeries)</p> <p>combles et sous-sol aménageables ou non</p> <p>toitures terrasses accessibles ou non.</p>	<p><b>Ne sont pas compris :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylones, canalisations et certaines ouvrages de stockage (citernes, silos) de même que les auvents constituants seulement des avancées de toitures devant une baie ou une façade.</li> <li>- les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée;</li> <li>- les éléments de modénature tels que acrotères, bandeaux, corniches ou marquises;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>	Les combles aménageables ou non sont compris
<b>SHON</b> (Surface Hors Oeuvre Nette)	<p>Obtenu à partir de la SHOB en déduisant : les sous-sols et les combles de construction non aménageables pour l'habitation ou des activités à caractère professionnel, artisanal, commercial ou industriel.</p>	<p><b>Ne sont pas compris :</b></p> <p>Locaux d'une hauteur &lt;1,80m</p> <p>Locaux en combles ou sous sol comme machinerie ascenseur, chaufferie..., ou qui ne pouvaient pas supporter des charges liées à l'habitation ou encombrés par une charpente.</p> <p>Toitures-terrasses, balcon, loggias, terrasses non closes du rdc.</p> <p>Aires de stationnement de véhicules.</p> <p>Bâtiments à usage agricole : Surfaces de plancher affectées au logement des récoltes, animaux ou matériel et serres de production.</p> <p>-Dédution forfaitaire relative à l'isolation des locaux d'habitation : 5% + 5m² forfaitaire après les 1ères déductions.</p> <p>-les sous-sols et les combles de construction non aménageables pour l'habitation ou des activités à caractère professionnel, artisanal, commercial ou industriel. N'étaient pas compris :</p>	Les combles aménageables sont compris
<b>SEM</b> (Surface Extra-Muros)	<p>Elle se rapporte au contour extérieur délimitant le bâtiment y compris les revêtements de façade, mesuré au niveau du plancher.</p> <p>La SEM totale d'un immeuble est constituée par la somme de la SEM de chaque plancher, c'est-à-dire la surface du polygone fermé enveloppant le plancher et dont les côtés sont constitués par : -les faces extérieures des éléments de façade délimitant le contour fermé des espaces situés au niveau considéré; - l'axe des murs mitoyens entre bâtiments différents; - l'axe des éléments de construction séparant différents utilisateurs ou différentes destinations.</p> <p><b>Elle comprend :</b> 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, vides causés par les cheminées et gaines techniques, balcons, terrasses à l'étage et loggias, les passerelles</p>	<p><b>Elle ne comprend pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les combles inutilisables</li> <li>les vides décoratifs, puits de lumière et atriums</li> <li>éléments décoratifs des façades, en creux ou en relief</li> <li>les escaliers de secours extérieurs à claire-voie</li> <li>les passerelles destinées uniquement à l'entretien et à la maintenance</li> <li>les toitures non accessibles (sauf pour l'entretien)</li> <li>les voiries et accès</li> </ul>	Les combles non aménageables ne sont pas compris

	accessibles.	les jardins	
<b>SIM (Surface Intra-Muros)</b>	<p>Elle se rapporte au contour intérieur de tous les éléments de constructions ou cloisons fixes, mesuré au dessus de la plinthe du plancher.</p> <p>La SIM totale d'un immeuble est constituée par l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction et cloisons fixes. <b>Elle comprend :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les locaux de maintenance et locaux techniques au service du bâtiment</li> <li>les placards</li> <li>sous les habillages amovibles d'éléments techniques</li> <li>sous les cloisons amovibles</li> <li>les combles utilisables aménagés ou non</li> <li>les cages d'escaliers dans la limite de la projection de l'escalier du niveau accessible</li> <li>les cages d'ascenseurs, comptées uniquement au niveau inférieur desservi</li> <li>les passages couverts fermés latéralement</li> <li>les coursives et passerelles entre deux parties du bâtiment</li> <li>les balcons, terrasses à l'étage et loggias.</li> </ul>	<p><b>Elle ne comprend pas :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les éléments de construction et cloisons fixes</li> <li>les embrasures de portes et de fenêtres</li> <li>les vides intérieurs décoratifs et les puits de lumière</li> <li>les gaines verticales ou trémies techniques</li> <li>les gaines de cheminées</li> </ul>	les combles utilisables aménagés ou non sont comptabilisés
<b>Surface de construction</b>	Différence entre la surface extramuros et la surface intramuros		
<b>Surface de plancher</b>	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :	<ul style="list-style-type: none"> <li>1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;</li> <li>2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;</li> <li>3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;</li> <li>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 ;</li> <li>5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</li> <li>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 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;</li> <li>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 ;</li> <li>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.</li> </ul>	Les combles non aménageables ne sont pas pris en compte
<b>Surface de construction (base fiscale)</b>	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 trémies.	
<b>Superficie privative d'un</b>		surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier gaines embrasures portes et fenêtres	

<b>lot de copropriété dite CARREZ</b>	Superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des :	planchers des parties de locaux inférieure à 1,80m lots ou fractions de lots dont la superficie est inférieure ou égale à 8m <sup>2</sup> caves garages, emplacements de stationnement	
<b>Surface habitable</b>	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, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80m.	surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier gaines embrasures portes et fenêtres combles non aménagés caves, sous sols, remise, garages terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés locaux communs et autres dépendances des logements parties de locaux <1,80m	Les combles non aménagés ne sont pas comptés.
<b>Surface corrigée</b>	Elle correspond à la surface réelle de chaque pièce d'une habitation, modifiée par des coefficients correcteurs prenant en compte différents critères d'habitabilité et de confort : hauteur sous plafond, éclairage, état de vétusté, état général de l'immeuble, lavabos, WC...  (A titre indicatif, la surface corrigée d'un logement moyen est égale à sa surface habitable multipliée par 1,6 ou 1,7.  Depuis le 01/07/1996 et pour les opérations nouvelles seulement, 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 ou surface habitable.)		
<b>Surface utile</b>	Elle est définie comme étant 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 définies par arrêté du ministre chargé du logement.(articles R331-10 et 353-16-2 du CCH) (remplace la surface corrigée depuis 1996)		
<b>SUB (Surface Utile Brute)</b>	Surface de plancher déduction faite des	éléments structuraux (poteaux, cloisons amovibles, murs intérieurs porteurs...) et des circulations verticales.	Tous les combles sont compris
<b>SUN (Surface Utile Nette)</b>	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 :	circulations horizontales, locaux sociaux et sanitaires.	Combles aménagés compris
<b>Surface utile pondérée</b>	Obtenue à partir de la surface utile brute décomposée en plusieurs zones affectées de coefficients variés en fonction de leur intérêt commercial (surface de vente, réserves...)		

<b>Surface GLA (Gross Leasing Area)</b>	Surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques.	<b>Elle ne comprend pas :</b> les voies de desserte ou circulations communes	
<b>Surface commercialisable</b>	Surface utile sous réserve de la déduction effective :	des parties de locaux à usage commun, tels que par exemple les sanitaires, les plateaux d'accueil communs à un étage	

Surfaces	Textes en vigueur	Textes précédents	Année de mise en vigueur	Usage	Utilisation	La superficie
Contenance cadastrale			1807 / 1955		Cadastre	
Superficie d'un terrain						
<b>SHOB</b> (Surface Hors Oeuvre Brute)		L122-7 et R112-2 du Code de l'Urbanisme Cirulaire n°90/80 du 12 novembre 1990	1990	Habitation  Bureaux  Commerces		190,8 m <sup>2</sup>
<b>SHON</b> (Surface Hors Oeuvre Nette)		L122-7 et R112-2 2ème et 3ème alinéas du Code de l'Urbanisme Cirulaire n°90/80 du 12 novembre 1990	1990	Habitation  Bureaux  Commerces	Certaines taxes : -Articles R111-18-9 et R131-26 du code de la construction et de l'habitation (mise aux normes accessibilité et amélioration de la performance énergétique des bâtiments lors de travaux sur constructions existantes.) - Article L310-0 H de l'annexe 2 du code général des impôts (conditions dans lesquelles certains logements peuvent bénéficier d'une exonération de taxe foncière pour 20ans	154,10 m <sup>2</sup>
<b>SEM</b> (Surface Extra-Muros)	Proposition d'un "Code de mesurage des surfaces" initié par un groupe franco-belge avec l'objectif d'en faire un code européen.		2012	Habitation  Bureaux  Commerces	Proposition : Urbanisme et représentation planimétrique de l'immeuble	201 m <sup>2</sup>

<b>SIM (Surface Intra-Muros)</b>	Proposition d'un "Code de mesurage des surfaces" initié par un groupe franco-belge avec l'objectif d'en faire un code européen.		2012	Habitation  Bureaux  Commerces	Proposition : Unité de mesure de référence en matière d'évaluation, de transaction immobilière, de location et de gestion d'immeubles.	171,17 m <sup>2</sup>
<b>Surface de construction</b>	Proposition du "Code de mesurage des surfaces"			Habitation Bureaux Commerces	Donnée technique	29,83 m <sup>2</sup>
<b>Surface de plancher</b>	Article L112-1 et suivants du code de l'urbanisme		2012	Habitation  Bureaux  Commerces	Autorisations d'urbanismes  Nouvelles constructions  Permis de construire	148,73 m <sup>2</sup>
<b>Surface de construction (base fiscale)</b>	Loi 2010-1658 du 29 Décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 (Article 28)		2011	Habitation Bureaux Commerces	Base fiscale	148,73 m <sup>2</sup>
<b>Superficie privative d'un</b>	Loi CARREZ (loi n°96-1107 du 18		1997	Habitation  Bureaux		

lot de copropriété dite CARREZ	décembre 1996)		1997	Commerces	Lots de copropriété	133,15 m²
Surface habitable	Article R111-2 du Code de la construction et de l'habitation.		1967	Habitation	Logement neuf  VEFA	100,36 m²
Surface corrigée		Loi de 1948	1948	Habitation	Fixation des loyers régis par la loi de 1948 et de certains logements HLM	
Surface utile	Décret 95-708 du 9 mai 1995. Arrêtés du Ministre du logement (9 mai 1995 et 24 juillet 1997)		1996	Habitation	Calcul d'assiette de subventions. Fixation des loyers pour les logements locatifs sociaux	100,36 m²
SUB (Surface Utile Brute)				Bureaux	Evaluation des bureaux	161,17 m²
SUN (Surface Utile Nette)				Bureaux		134,41 m²
Surface utile pondérée				Commerces	Commerces en «piéd d'immeuble»	

Surface GLA (Gross Leasing Area)				Commerces	Les galeries marchandes, de centres commerciaux ou encore de parcs d'activités commerciales.	
Surface commercialisable					Locaux d'entreprise multilocataires	