

SURFACES D'UN LOGEMENT

AFFICHER LA SURFACE D'UN LOGEMENT

A compter du 1er avril 2017, les petites annonces de locations immobilières devront nécessairement préciser la surface d'un logement, la surface "habitable". Un arrêté du 18 janvier destiné aux professionnels intervenant dans une transaction immobilière prend en compte ainsi les principales dispositions introduites par la loi Alur en matière d'affichage.

La surface à préciser dans l'annonce correspond à la surface habitable définie par l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

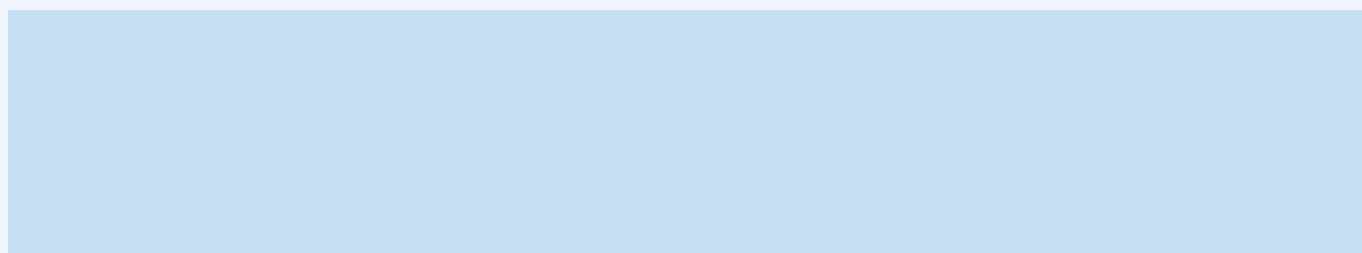
MESURER LA SURFACE D'UN LOGEMENT



Il existe plusieurs méthodes pour mesurer la surface d'un logement.

Or, toute erreur dans un mesurage peut générer des conflits, des erreurs d'appréciation de la performance énergétique, une sur ou sous-évaluation du prix de vente ou de location... et donc des litiges. ANAIS EXPERTISES est là pour vous conseiller et vous éviter des erreurs.

Tout d'abord, précisons que ces différentes superficies correspondent toutes à des réglementations plus ou moins récentes.



LES RÉGLEMENTAIRES

SURFACES

Pour définir la surface d'un logement, les professionnels, l'administration et de ce fait les consommateurs utilisent la surface habitable, la surface utile, la surface de plancher, la surface corrigée, la surface hors oeuvre, la surface thermique ; en fonction de l'objectif réglementaire visé.

Faisons le point :

Appellation	Nom complet	Réglementation	Applications	Remarque
SHAB	Surface habitable	Pour la construction : R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour la location : Loi Boutin	Construction Location Calcul du DPE	La surface habitable et le volume d'un logement doivent être de 14 m ² et de 33 m ³ au moins par habitant, prévu lors de l'établissement d'un programme de construction pour les quatre premiers habitants...

CARREZ	Surface privative d'un lot de copropriété	Loi du 18 Décembre 1996 et textes d'application : décret du 23 Mai 1997	Vente d'un lot de copropriété	N'est pas utilisable pour la location du lot.
SU	Surface utile nette		Exploitation de locaux professionnels	Surface réservée au travail
SHOB	Surfaces hors œuvre brut	R. 112-2 du code de l'urbanisme + Circulaire + Décret	<i>Supprimée</i>	Remplacée par la surface de plancher
SHON	Surfaces hors œuvre nette	Article R. 112-2	Encore utilisée dans les études thermiques RT de l'existant (RTex)	Remplacée par la surface de plancher.
PLANCHER	Surface de plancher	Article R. 112-2 Décret du 31/12/2011 Applicable depuis le 01/03/2012	Construction, PLU, Impôts	Cette nouvelle définition participe à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la densification des villes.
SHONrt	Surface RT	Arrêté du 26/10/2010	Études thermiques RT2012 et BBC	SHON avec moins de déductions et non bridée à 1,2 x SHAB

MESURAGE DES SURFACES D'UN LOGEMENT

ANAIS EXPERTISES réalise des relevés de

surface in-situ pour déterminer les surfaces SHAB et CARREZ utilisées essentiellement pour la vente et la location des biens immobiliers. **Contactez-nous !**

Et si vous souhaitez déterminer les surfaces de PLANCHER et Srt pour la construction d'un bâtiment (maison, immeuble...), contactez alors notre partenaire **GThermik**.