



MODIFICATION DU CALCUL DE LA SURFACE HABITABLE DES LOGEMENTS

publié le 28/01/2012, vu 10960 fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Le Conseil des ministres vient d'approuver la création d'un nouveau mode de calcul - effectif à partir du 1er mars 2012 - pour les surfaces des logements qui permet « un gain possible de 10% de surface habitable en moyenne », a annoncé le secrétariat d'Etat au Logement.

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 et 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 R. 111-10 du code de la construction, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Le nouveau mode de calcul supprimera la distinction complexe entre la SHOB et SHON en la remplaçant par une notion unique, « **la surface de plancher des constructions** », indique le communiqué.

« La surface plancher, c'est une surface de construction (somme des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m et calculée à partir du nu intérieur des façades) qui permet de ne plus pénaliser les constructions bien isolées et donc d'encourager la réduction des charges conformément aux engagements du Grenelle de l'Environnement », explique le secrétaire d'Etat au Logement Benoist Apparu.

La prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la SHON incitait en effet les demandeurs à opter pour des murs peu épais dans un but de maximisation des droits à construire, au détriment de l'isolation de la construction et donc de la performance énergétique des bâtiments, selon le secrétariat d'Etat.

Cette nouvelle « surface de plancher » aura, selon le gouvernement, pour effet « d'augmenter la constructibilité, ce qui contribuera à favoriser la production de logements ».

Si tout le monde a entendu parler de cette nouvelle dénomination des surfaces, personne n'aborde l'aspect financier qui en résulte.

Jusqu'à présent, l'assiette de calcul des différentes taxes d'urbanisme était la SHON. Or, à partir de mars 2012, ce sera la Surface Plancher. Pour une maison individuelle, la différence de surface entre la SHON et la SP sera minime ; par contre, la construction d'un ensemble de logements collectif pourra entraîner une augmentation considérable de la taxe.