

Note sur la définition des surfaces

Surfaces nécessaires à la gestion du patrimoine immobilier

Les surfaces nécessaires à la gestion du patrimoine immobilier sont la **SUN**, surface utile nette, la **SU**, surface utile, la **SHON**, surface hors œuvre nette et la **SHOB**, surface hors œuvre brute.

Définition des différentes surfaces

Les définitions des différentes surfaces citées ci-dessus sont les suivantes :

La surface utile nette, SUN, comprend :

- les surfaces de bureaux y compris l'espace photocopie, la salle d'attente et les sanitaires privatifs,
- les salles de réunion et formation,
- les surfaces annexes (salles d'archives vivantes, salles serveur et informatique, réserves et circulations dédiées).

La surface utile ou surface administrative, SU, est issue de la surface utile nette (SUN), à laquelle les surfaces suivantes ont été ajoutées :

- les espaces sociaux légaux,
- la salle de restauration,
- les sanitaires et vestiaires collectifs,
- les locaux spécifiques tels que l'amphithéâtre, la salle du conseil d'administration, le hall d'accueil,
- les archives communes,
- les locaux techniques en sous-sol.

La surface hors œuvre nette, SHON, surface définie dans les règles de l'urbanisme, est issue de la surface hors œuvre brute (SHOB), de laquelle les surfaces suivantes sont déduites :

- les combles et sous-sols non aménageables,
- les locaux techniques situés en sous-sol ou combles,
- les toitures terrasses, balcons ou loggias ainsi que les surfaces non closes à rez-de-chaussée,
- les parkings.

La surface hors œuvre brute, SHOB, surface définie dans l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Sont donc compris :

- les balcons, loggias et coursives,
- les surfaces non closes à rez-de-chaussée,
- les mezzanines et galeries,
- les combles et sous-sols non aménageables,
- les toitures terrasses accessibles ou non.

ANNEXE 1 - TABLEAU ILLUSTRANT LE CALCUL COMPARATIF DES SURFACES

TYPES de SURFACES à DEDUIRE	Surfaces à déduire de la surface hors œuvre de construction pour obtenir la :					
	Surface hors œuvre brute	Surface globale hors œuvre	Surface hors œuvre nette	Surface utile	Surface utile brute	Surface utile nette
	SHOB	SGHO	SHON	SU	SUB	SUN
- Auvents, marquises	x	x	x	x	x	x
- Terrasses non couvertes de plain-pied à rez-de-chaussée	x	x	x	x	x	x
- Eléments de modénature : acrotères, bandeaux, corniches	x	x	x	x	x	x
- Vide de hall	x	x	x	x	x	x
- Vides de trémies d'escaliers, d'appareils élévateurs et de gaines techniques	x		x	x	x	x
- Rampes d'accès	x	x	x	x	x	x
- Combles ou sous-sols dont la hauteur est < à 1,80 mètre		x	x	x	x	x
- Locaux techniques situés en sous-sol et affectés au fonctionnement du bâtiment (chaufferie, poste de transformation, etc)			x		x	x
- Toitures, terrasses		x	x	x	x	x
- Balcons, loggias		x	x	x	x	x
- Passages couverts, arcades		x	x	x	x	x
- Cours anglaises		x	x	x	x	x
- Parkings, garages		x	x	x	x	x
- Murs extérieurs, poteaux, voiles, cloisonnements				x	x	x
- Surfaces légales et sociales						x
- Salles de réunion						x
- Salles de restauration						x
- Circulations (couloirs, dégagements)				x		x
- Sanitaires*						x
- Locaux spécifiques tels que auditorium						x

* La surface des services généraux comprend les sanitaires, circulations horizontales, locaux spécifiques tels que auditorium.

ANNEXE 2 - TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES SELON FRANCE DOMAINE

Rubrique	Typologie	SUN	SUB-SI	SHON	SHOB	Précision
	Définition	Etat	Etat	Norme	Norme	
Surface de bureau (SB)	Bureau fermé, Open space	x	x	x	x	
	Salle photocopieuse, Reprographie légère	x	x	x	x	
	Placard, Rangement, Armoire	x	x	x	x	
	Salle d'attente à usage exclusif de l'attributaire	x	x	x	x	
	Sanitaire privatif	x	x	x	x	
Surface de réunion (SR)	Salle de réunion, Audio, Visio conférence	x	x	x	x	
	Salle d'équipe, Salle de projet	x	x	x	x	
	Salle de formation, Salle de séminaire	x	x	x	x	Formation destinée au personnel
	Mini salle de réunion	x	x	x	x	
	Bibliothèque, Documentation	x	x	x	x	
	Salle d'exposition	x	x	x	x	
	Salle de pause, de repos, de détente	x	x	x	x	Y compris si elles comprennent des équipements de cuisine (Frigo, micro-ondes, ...)
Surface annexe de travail (SAT)	Salle & salon de réception	x	x	x	x	
	Sas, Dégagement, Circulation interne	x	x	x	x	Circulation résultant de cloisonnement, en général avec une issue unique, à usage exclusif de l'occupant pour les surfaces "occupables" éligibles à la SUN
	Vacant	x	x	x	x	
	Salle d'archive (vivante, semi-vivante et morte)	x	x	x	x	
	Salle serveur, Salle informatique, Locaux technique "occupants"	x	x	x	x	dédié aux utilisateurs
	Equipement fixe, coffre-fort	x	x	x	x	
	Cloison mobile	x	x	x	x	
Surface légale & sociale (SLS)	Magasin	x	x	x	x	
	Locaux syndicaux		x	x	x	
	Assistance sociale, Infirmerie, Cabinet médical		x	x	x	
Surface spécifique (SP)	Vestiaire, Douche		x	x	x	
	Circulation primaire		x	x	x	Circulation à usage d'évacuation, résultant des travaux de l'architecte, en général à issues multiples
	Sanitaire commun		x	x	x	
	Salle aveugle (de par les éléments de structure)		x	x	x	Une salle n'est pas considérée comme aveugle si elle coupée du jour par des cloisons légères.
	Accueil, Attente, Orientation, Atrium		x	x	x	
	Espace de réception du public sans poste de travail		x	x	x	
	Salle de formation, Salle de séminaire		x	x	x	Formations destinées au public (non au personnel)
	Amphithéâtre, Salle de conférence, Auditorium		x	x	x	
Surface des services généraux (SSG)	Espaces verts intérieurs		x	x	x	hors espaces verts en pleine terre
	Surface de production, Laboratoires, Atelier, Salle blanche et grise		x	x	x	
	Local gardiennage		x	x	x	
	Local spécifique pour les services généraux (ménage...)		x	x	x	
	Imprimerie, Reprographie centrale		x	x	x	
Restauration	Zone de réception, Local courrier		x	x	x	
	Restaurant, Réfectoire, Espace social de restauration		x	x	x	
Autres surfaces SUB	Cafétéria, Cuisine, Kitchenette		x	x	x	
	Vérandas		x	x	x	
Eléments structurels	Palier d'étage		x	x	x	
	Galerie non technique		x	x	x	
Local technique	Murs, voiles, cloisons fixes, gaines, poteaux			x	x	
	Murs extérieurs, refends			x	x	
Autres surfaces	Local technique situé en étage			x	x	dédié au bâtiment (PABX, groupes froids, groupes électrogènes, distribution électrique)
	Hangar, Entrepot, Stockage extérieur			x	x	
Caves et sous sol	Garage auto., atelier lourd			x	x	
	Garage (stationnement)			x	x	
Circulation	Caves et Sous sol avec une ouverture sur l'extérieur			x	x	
	Circulation à usage non exclusif de l'attributaire			x	x	
Combles, caves et sous sol	Coursive protégée (Type Loggia) permettant un accès aux étages			x	x	
	Oriels permettant un accès aux étages			x	x	bow -w indow
	Combles et Sous Sol < Hauteur de 1,80m				x	
	Comble non aménageable par son encombrement				x	
Locaux techniques	Comble non aménageable par impossibilité de supporter la charpente				x	
	Cave et sous sol sans ouverture sur l'extérieur				x	
	Hauteur < 1,80m				x	quelque soit la désignation de la surface
Prolongement extérieur	Local technique uniquement situé en comble et en sous-sol				x	
	Surface non close en RDC (Sous piloti ou arcade)				x	
	Balcon				x	
	Loggia				x	
Parking sous-terrain	Coursive				x	
	Rez de chaussée et étage couvert et non fermé				x	
	Aire de Stationnement				x	
	Aire de manœuvre				x	
Toiture terrasse accessible ou non	Sas de sécurité				x	
	Rampe d'accès au parking				x	
Vides dont ceux constitués par des trémis	Toiture terrasse accessible ou non				x	
	Escalier					
	Ascenseur					
	Monte Charge					

Sans de lecture

Sans de lecture