

Définition des surfaces

Groupe technique locaux scolaires (GTLS)

Introduction

Cette fiche a pour objet de clarifier les surfaces de référence visées dans les projets immobiliers.

Lors d'une opération de construction ou de réhabilitation d'un établissement scolaire, il est fait référence à des surfaces qui peuvent différer d'un interlocuteur à l'autre. Ainsi, le maître d'ouvrage s'exprime en surface utile nette alors que le maître d'œuvre vise des surfaces plancher. En raison de l'écart significatif qu'il existe entre les surfaces de référence, il est impératif de les qualifier dans les documents relatifs à l'opération immobilière (programme, dossier de consultation, contrat de maître d'œuvre...).

La surface plancher (SP)

Elle remplace la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et la SHOB (Surface Hors Œuvre Brute). Elle est applicable depuis le 1^{er} mars 2012.

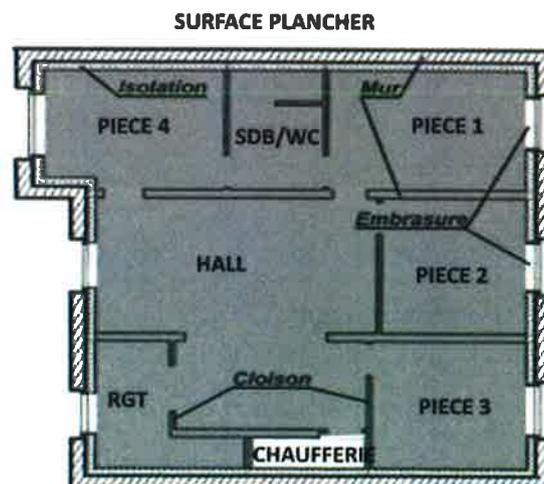
C'est la surface de référence administrative donc celle visée par les maîtres d'œuvre notamment.

Elle correspond à l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 m. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

Seront déduits de cette surface :

- L'épaisseur des murs
- Les vides et les trémies (escaliers et ascenseurs)
- Les hauteurs inférieures ou égales à 1,80 m
- Les surfaces de stationnement,
- Les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Les combles non aménageables
- Les locaux techniques, de stockage et de déchets
- Les caves, les celliers sous certaines conditions

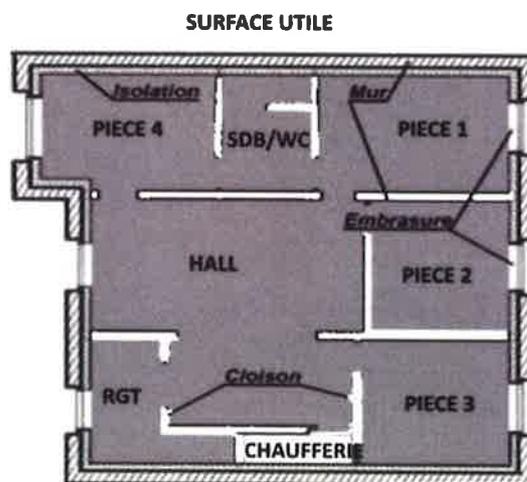
1 m² SP = 100 %



La surface utile (SU)

Elle s'entend de la Surface de Plancher (SP) déduction faite de tous les locaux techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, locaux EDF, etc.), des circulations verticales, des gaines (gain techniques, trémies, machineries d'ascenseur et de monte-charge) et de l'emprise des cloisonnements.

1 m² SP = 1/1,05 SP = 95,23 % SU
100 m² SP = 95,23 m² SU

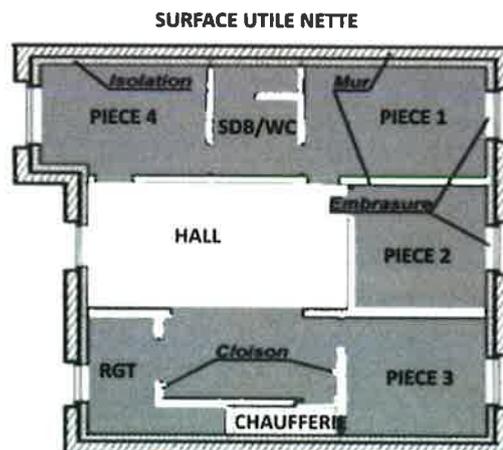


La surface utile nette (SUN)

Elle correspond à la Surface Utile (SU) déduction faite des circulations horizontales. C'est la surface exprimée comme nécessaire à l'activité dans les programmes immobiliers comme bureaux, salles de réunions...

C'est la surface de référence exprimé par le maître d'ouvrage d'où la nécessité de s'assurer que la commande du maître d'ouvrage, exprimée en surface utile nette, a bien été retranscrite en surface plancher par le maître d'œuvre, les espaces de circulation pouvant être très important dans un établissement scolaire.

1 m² SP = 1/1,23 = 81,3 % SUN
100 m² SP = 81,30 m² SUN



Ces ordres de grandeur peuvent varier en fonction de la typologie du bâtiment (ex. : un bâtiment classé peut faire passer le rapport SP/SUN à 75%).