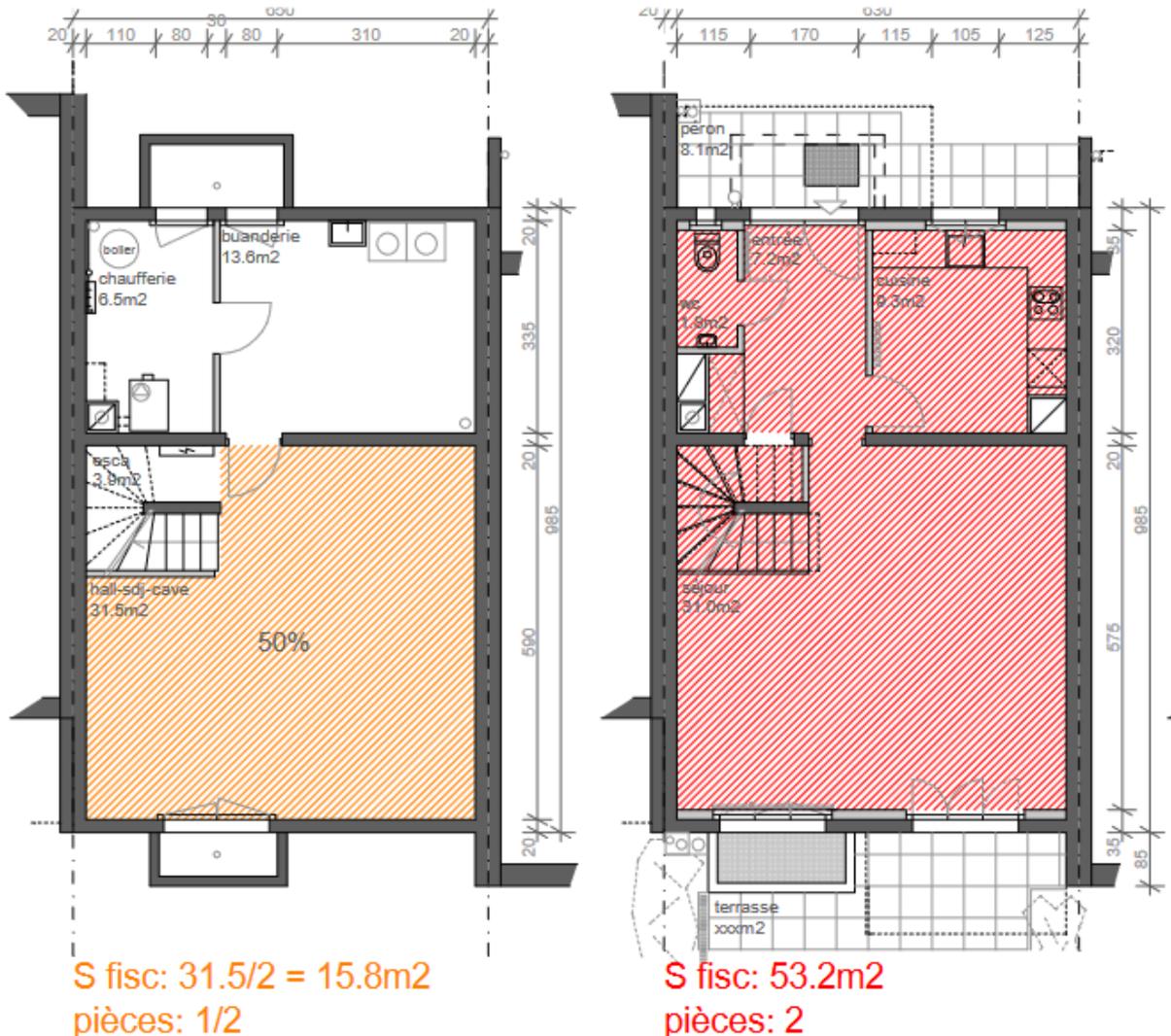




Calcul des surfaces : habitable, fiscale, SRE ou autre. On vous dit tout.

Février 2024



Sans doute connaissez-vous l'histoire du mathématicien, du physicien et du statisticien à qui on demande combien font 2 et 2. Le premier répond 4, sans hésiter. Le second indique que suivant les conditions de température et de pression, la réponse est plus ou moins 4. Le statisticien tape sur l'épaule de son interlocuteur et lui demande : « Tu veux que ça fasse combien ? »

Eh bien, pour le calcul de la surface d'un logement, la problématique est exactement la même ! Si dans le monde entier, on comprend la même chose quand on évoque un litre d'eau, un kilo de pommes de terre ou une règle d'un mètre, la détermination d'un mètre carré dans le bâtiment dépend, quant à lui, de la finalité recherchée.

Lorsqu'on acquiert un logement ou que l'on en détermine les droits à bâtir (surface légale), c'est la notion de surface habitable qui s'applique. Pour comparer deux

habitats, le nombre de pièces donne une indication sur l'usage mais rien sur la surface, qui reste en fin de compte l'élément déterminant. Ces appréciations varient d'un canton ou d'un pays à l'autre, nous allons nous pencher sur quelques usages genevois actuels.

Surface habitable

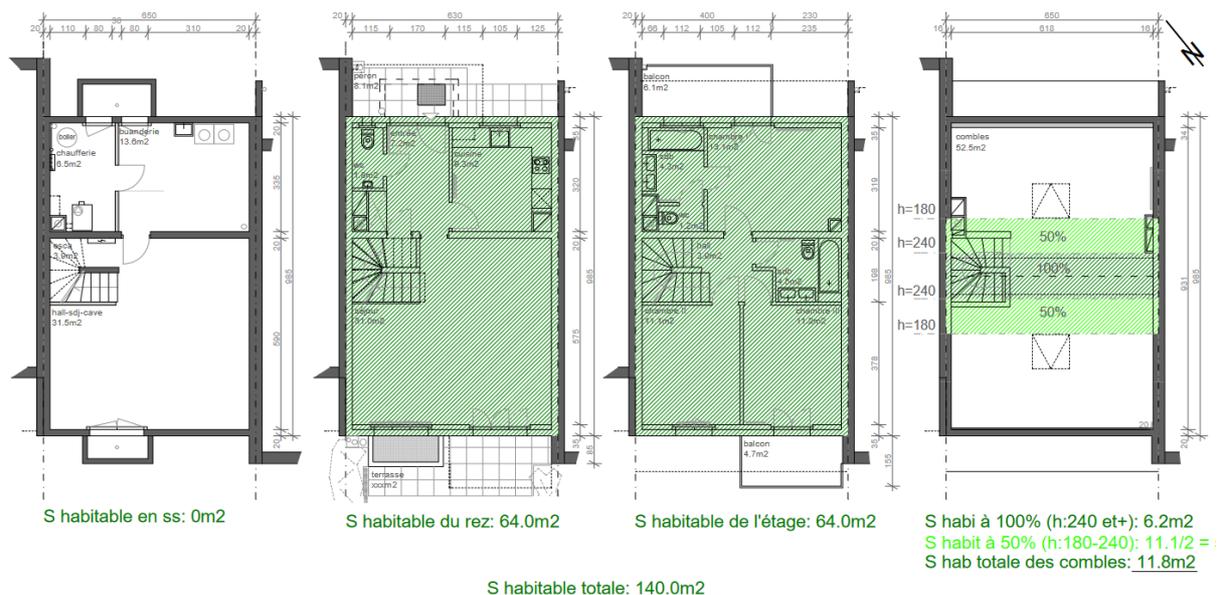
Le calcul de la surface habitable, comprend la totalité des pièces à vivre, y compris les escaliers, couloirs, wc, salles-de-bain, gaines techniques, cloisons intérieures et les murs extérieurs (Ceux-ci représentent environ 15% du total). Les sous-sols ne sont généralement pas considérés comme habitables. Ainsi, garage, buanderie, atelier, locaux techniques et caves ne sont pas intégrés au calcul. Il en va de même pour les espaces extérieurs tels que terrasses, balcons, coursives, perrons, etc.

Le vide d'étage ou la hauteur sous plafond a aussi son importance. ainsi, en zone de villas, un espace dans un étage plein dont la hauteur est inférieure à 2.4 m est considéré comme inhabitable. C'est aussi partiellement le cas pour les pièces situées dans les combles. En dessous de 1.8 m, de hauteur, la surface

habitable est considérée comme nulle, entre 1.8 m et 2.4 m, elle compte pour moitié et en plein au dessus de 2.4 m.

Une distinction peut être faite pour la qualification d'une véranda. En général, si celle-ci est en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment et non-chauffée, le Département de l'Aménagement du Logement et de l'Énergie peut ne pas la prendre en considération dans la surface habitable. Dans le cas où la surface de cette espace serait significatif par rapport à celui d'un petit séjour, le DALE estime qu'en termes d'usage il devient de facto un prolongement du séjour. Par ailleurs, si l'espace de la véranda est en continuité du séjour, il s'agit effectivement d'une extension et sa surface compte en plein.

Si la surface d'un vide sur séjour ne compte pas, la surface de l'escalier compte à chaque niveau.



Surface utile

Appelée aussi surface de balayage, il s'agit de la surface effectivement disponible au sol, sans les murs, sans les cloisons ni les gaines. C'est cette surface qui donne un ordre d'idée précis quant à la taille véritable d'une pièce. Dans la pratique cette surface n'est utilisée que pour déterminer l'espace disponible dans une pièce mais pas à l'échelle du logement tout entier. Dans une chambre à coucher, par exemple, la surface utile correspond au revêtement

du sol plus les placards. Dans la cuisine, elle comprend bien entendu la surface occupée par les meubles de cuisine mais pas les gaines.

Pour être considéré comme une pièce, un espace doit faire au moins 9 m²; en dessous, il s'agit d'une demi-pièce. Une chambre à coucher fait donc au minimum 9 m². Jusqu'à 12 m², elle est considérée comme petite. Elle commence à être confortable autour de 14 m² et jugée « grande » à partir de 16 m².

Surfaces RACI

En zone villa aussi, les logements doivent être compatibles avec les normes pour personnes handicapées. Selon le Règlement concernant l'Accessibilité des Constructions et Installations diverses (RACI), cela se traduit non par la surface à proprement parler mais par des dimensions suffisantes pour les accès, la cuisine et au moins une chambre et une salle-de-bain par logement.

Dans les grandes lignes, les portes doivent laisser un vide de passage d'au moins 0.8 m et les accès doivent mesurer au minimum 1.4 m de large pour permettre de manœuvrer avec un fauteuil roulant (diamètre de rotation

théorique de 1.4 m). Tous les paliers doivent être accessibles, soit par rampe, ascenseur ou monte-escalier.

Plus spécifiquement, la chambre « RACI » fait par exemple 4.2 m par 3.1 m; on doit pouvoir y manœuvrer entre un lit double (1.8 x 2.0 m) et une armoire (0.6 x 1.5 m). Un passage d'au minimum 1 m doit être laissé libre au pied du lit et au moins 1.4 m devant l'armoire. Dans les règles non écrites mais néanmoins applicables, le petit côté entre le mur et le lit doit laisser au moins 0.6 m de passage...

Pour les locaux sanitaires, l'art. 15 détaille les dimensions minimales en fonction des configurations retenues : wc, douche, baignoire et lavabo.

Surface de référence énergétique (SRE)

La SRE est utile pour les calculs de la consommation énergétique et notamment pour déterminer l'Indice de Dépense de Chaleur (IDC). En bref, cette surface comprend toutes les pièces chauffées (ou habitables), murs extérieurs compris.

Elle inclut généralement l'escalier qui mène au sous-sol et la distribution. Elle

inclut également certaines pièces chauffées en sous-sol telles que salle-de-jeux, salle de sport, piscine intérieure ou même un garage qui serait muni de radiateurs avec une fonction hors-gel.

Dans les espaces en combles, la surface est comptabilisée à partir d'un vide d'étage de 1.0 m, en revanche la surface d'un vide sur séjour, par exemple, ne compte pas.

Les espaces extérieurs tels que balcons ou terrasses ne sont pas pris en compte

sauf si le renforcement dans le bâtiment est inférieur à 0.3 m. (La surface au sol de vitrage pouvant être assimilée au tracé du mur contre l'extérieur.).

La véranda ou le sas d'entrée est comptabilisée si ils font partie de l'espace chauffé mais pas si ils sont en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment (fermée par une porte-fenêtre ou une porte isolante).

Afin de remplir le formulaire de l'OCEN (Office Cantonal de l'Énergie) pour l'aide au calcul de l'indice de dépense de chaleur, il est nécessaire de déterminer la SRE. Pour ce faire, il convient de produire un croquis ou des plans mettant en évidence (en hachuré par exemple) les différents espaces comptabilisés. Des notes additionnelles peuvent

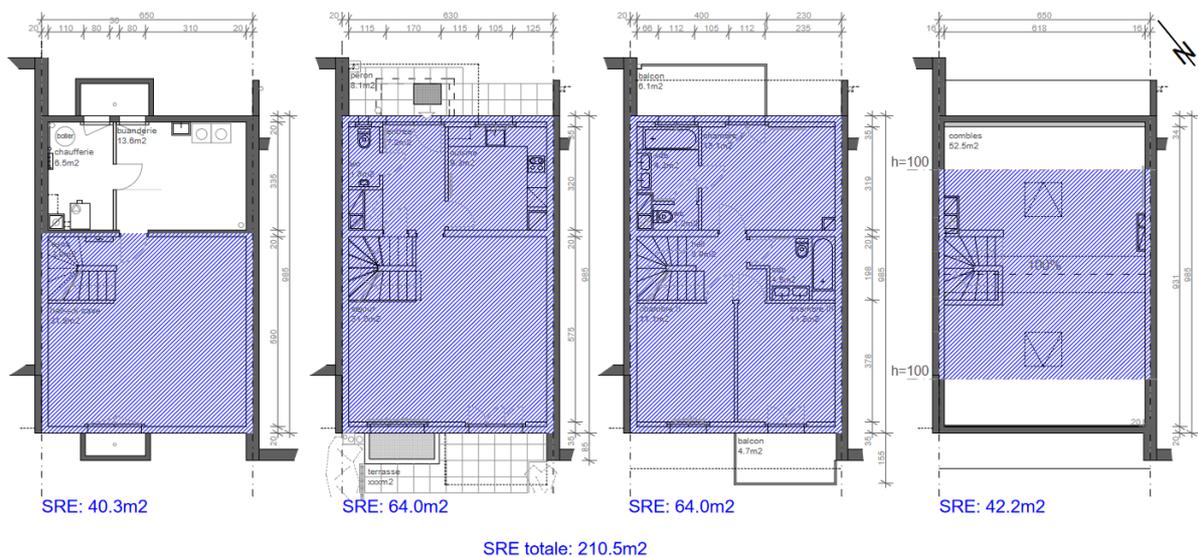
compléter le document pour indiquer pour quelle raison un espace est pris en compte ou non. Le calcul comprend alors l'addition des surfaces par étage et le document doit être daté et signé car il engage la responsabilité de son auteur vis à vis de l'autorité sur l'exactitude des données fournies.

Pour plus de détails, on pourra se référer au site officiel :

<https://www.ge.ch/document/energie-idc-form-calcul-indice-depense-chaleur>

La démarche peut aussi être confiée à un concessionnaire agréé par l'OCEN.

www.ge.ch/document/liste-concessionnaires-agrees-actifs-calcul-indice-depense-chaleur-idc



Surface fiscale

Lorsqu'ils remplissent leur déclaration d'impôt, les propriétaires doivent reporter la valeur locative de leur bien. Pour déterminer cette valeur, il convient de remplir le formulaire ad-hoc qui comporte notamment des indications sur le nombre de pièces, la surface habitable, le type d'habitation, les aménagements, la vétusté, les nuisances, la situation générale et surtout, un tableau qui permet de déterminer la surface pièce par pièce, étage par étage. Pour aider à

la compréhension, les pages 5 et 6 de l'annexe fournie détaillent la façon de procéder. Si les propriétaires de PPE peuvent opter pour la «méthode simplifiée», les propriétaires de villas doivent quant à eux suivre la procédure détaillée.

Dans les grandes lignes, il s'agit de mesurer la surface de chaque pièce habitable (soit de mur/cloison à mur/cloison), donc l'équivalent de la surface utile qui est comptabilisée à 100%. Les espaces réputés non

habitables tels qu'une véranda non chauffée, rangements ou balcons ne sont pas considérés.

Les espaces en combles sont intégrés à partir d'une hauteur de 1.5 m.

Au sous-sol, bien que généralement réputés «non habitables», les locaux augmentant la valeur d'usage du bien et reliés au réseau électrique comme par exemple : atelier, carnotzet, salle-de-jeux, sauna, etc. sont comptabilisés à hauteur de 50%.

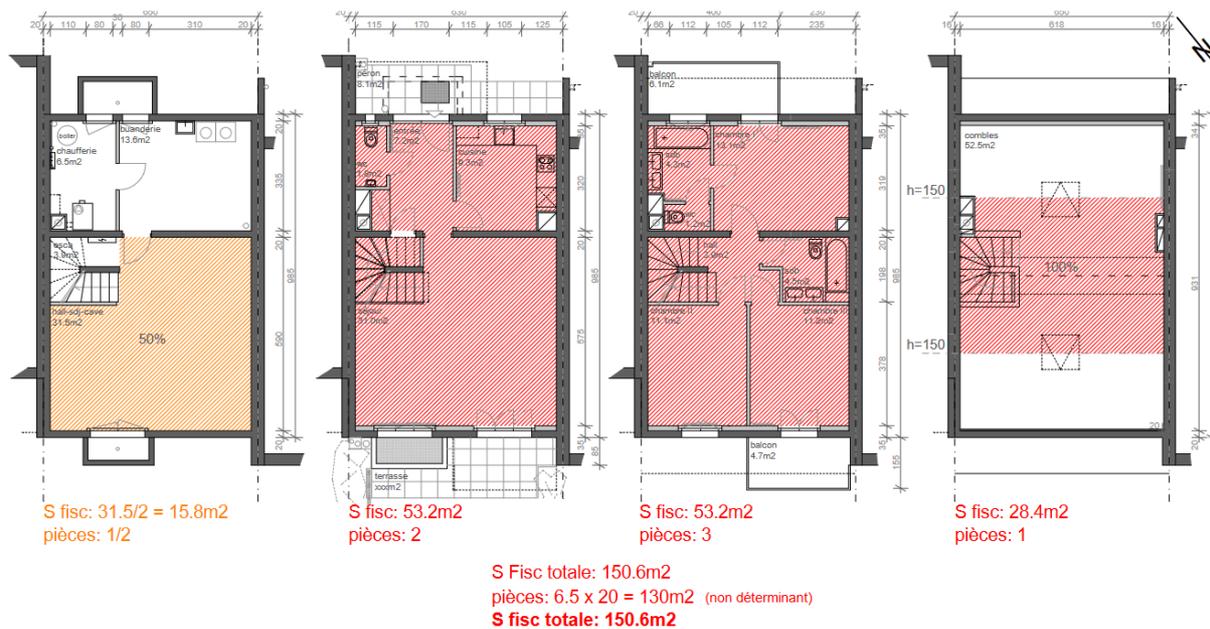
La méthode simplifiée consiste à multiplier le nombre de pièces habitables par 20 m². Sont dès lors considérés comme pièces: le séjour, la cuisine et les chambres/bureau. Les locaux en sous-sol offrant une valeur d'usage (salle-de-jeux, carnotzet, atelier, etc.) ou les chambres inférieures à 9 m² comptent pour une demi-pièce.

Pour les propriétaires de villa, c'est le résultat le plus élevé qui est déterminant fiscalement.

Concrètement, si vous ne disposez pas de plans conformes, il suffit de mesurer avec une chevillère, ou mieux, un métreur laser, les différentes longueurs et largeurs de chaque pièce et de les reporter, au besoin, sur un croquis de principe pour ne rien omettre. Une fois le travail effectué, il est toujours possible de joindre au formulaire les plans/croquis pour plus de transparence.

Le questionnaire et le guide sont disponibles en ligne à cette adresse :

<https://www.ge.ch/document/questionnaire-valeur-locative-2023>



Autre calcul de surfaces

Passons sur le comptage des pièces et de la surface «RGL» (Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires) qui concerne davantage les projets locatifs en ZD3 (Zone de Développement 3).

Faisons aussi l'impasse sur la Surface Brute de Plancher (SBP) liée à la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) qui ne nous concerne pas directement dans le cadre de cet article.

Les propriétaires de biens en Zone Agricole (ZA) sont confrontés à encore un autre système de comptage des

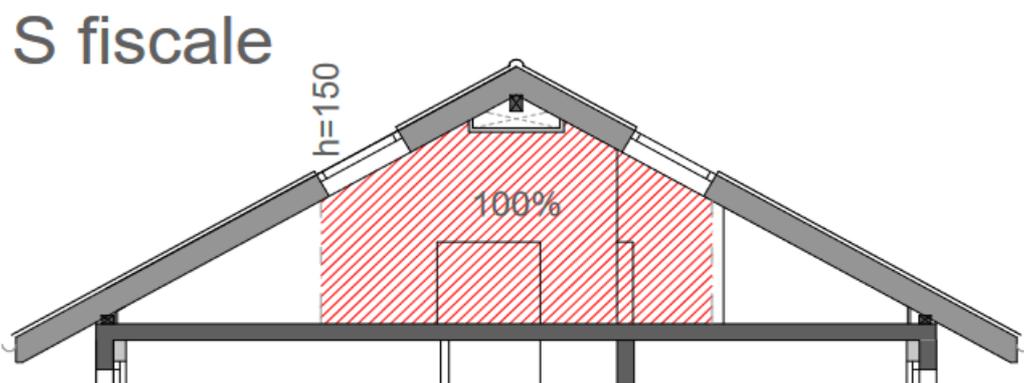
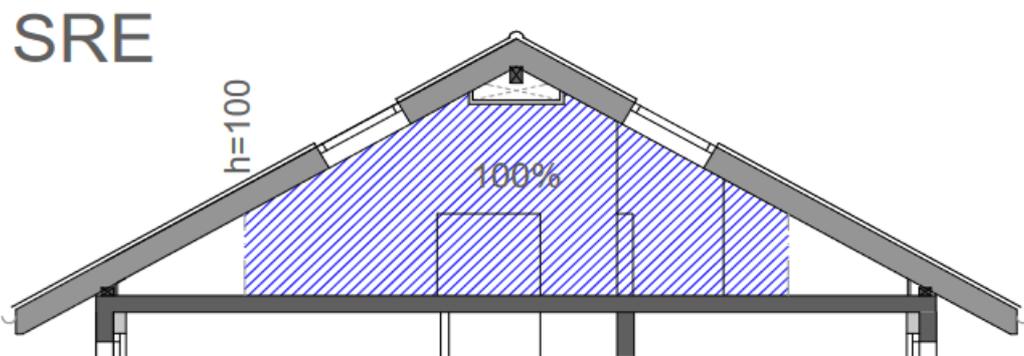
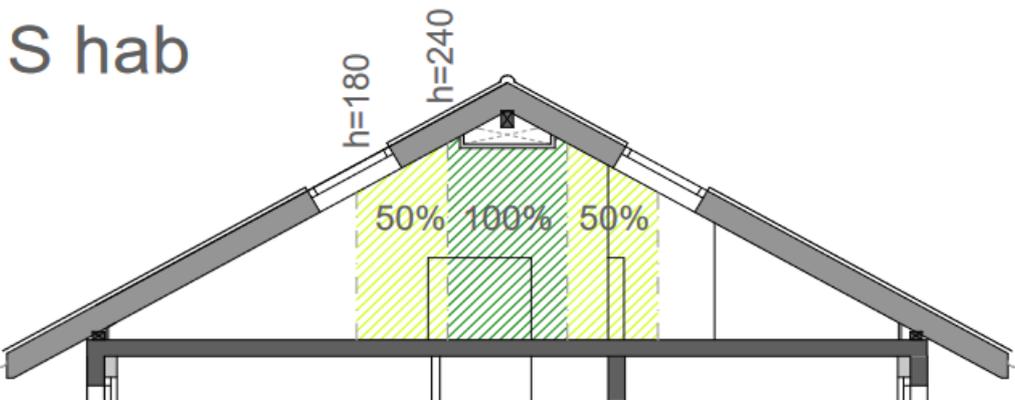
surfaces, cette fois-ci fédéral, que l'on retrouve plus particulièrement dans la LAT, art. 24c et l'OAT, art. 42...

En bref, les constructions en ZA se répartissent entre «Surface Brute de Plancher utile» (SBPu) et «Surface Annexe» (SA). La première recouvre plus ou moins la notion de surface habitable élargie à l'usage de l'habitation et du travail, y compris murs et cloisons. Elle comprend également les espaces d'accès et de distribution tels qu'ascenseurs, escaliers ou coursives fermées. Les combles sont comptabilisables à partir d'une hauteur de 1.0 m.

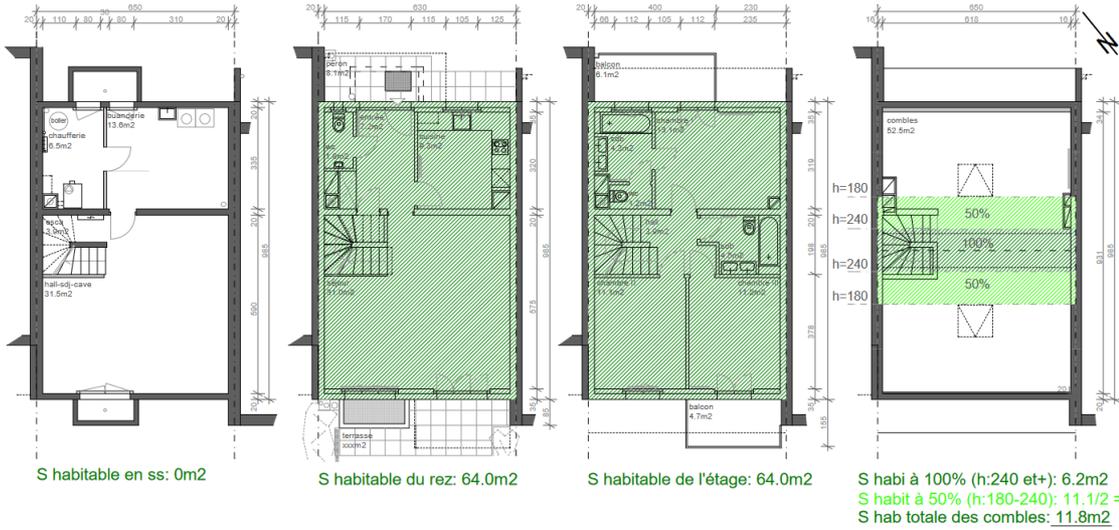
Tout le reste est plus ou moins considéré comme de la surface annexe, SA.

Ces calculs ont surtout pour objectif de déterminer les droits à bâtir et avant tout les agrandissements possibles ou pas, en ZA. Il appartient en général à l'architecte de se dépatouiller avec tout-ça...

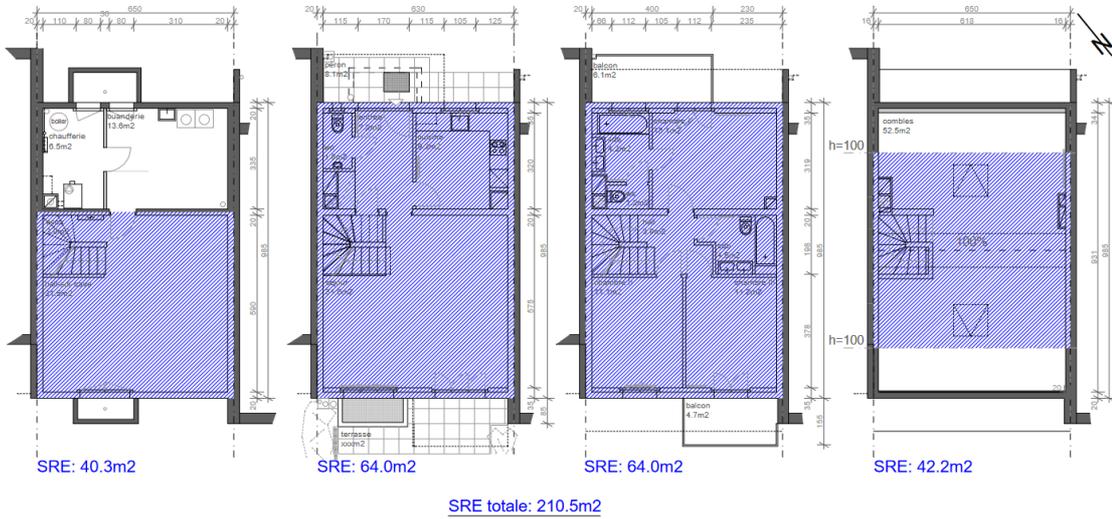
Christophe Ogi
Architecte HES, ECO-BIO



S hab



SRE



S fiscale

