

SURFACE HABITABLE : DEFINITION ET CALCUL

Comment est calculée la surface habitable d'un appartement ou d'une maison, notamment avec la Loi Carrez.



Définition

Définie à l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, la surface habitable représente la somme des surfaces de plancher de chaque pièce à laquelle il faut retirer les surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Calcul

Ne doivent pas être pris en compte dans ce calcul les combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux n'atteignant pas au minimum 1,80 mètre de hauteur.

Pour procéder avec précision au calcul de votre surface habitable, il est conseillé de faire appel à l'intervention d'un géomètre.

Loi Carrez

En dehors de la Loi Carrez, qui oblige à mentionner la surface habitable dans les avant-contrats de vente de lots de copropriété, cette notion est également utile dans le cadre des dispositifs fiscaux d'aides aux investissements locatifs (Scellier, Borloo, etc.) qui comportent souvent un plafond de loyer au mètre carré.

Volume habitable

La surface habitable ne doit pas être confondue avec le volume habitable. Mais leurs règles de calcul sont liées, puisque le volume habitable se calcule en multipliant la surface habitable par les hauteurs sous plafond. La surface habitable est exprimée en m^2 , tandis que le volume habitable est calculé en m^3 .