

Le conseil du spécialiste

Un mètre carré n'est pas forcément égal à un mètre carré

Les notions de surfaces sont multiples. Leur définition, leur méthode de calcul et leur utilisation sont complexes. Décryptage *

Andreas Fabjan
Secrétaire général
de l'Union suisse
des professionnels
de l'immobilier (USPI) Genève

La notion qui est sans doute la plus usitée, soit la surface de plancher habitable, plus communément appelée la surface habitable, est notamment utilisée pour déterminer la surface de la construction pouvant être réalisée en 5e zone, c'est-à-dire en zone villa. En effet, la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) prévoit qu'une construction ne doit en principe pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique (HPE), par exemple Minergie, et à 24% lorsque celle-ci est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), par exemple Minergie-P.



La méthode de calcul d'une surface varie selon le contexte. PAOLO BATTISTON



Andreas Fabjan
Secrétaire
général
USPI-Genève

Par ailleurs, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain peut être autorisé. Finalement, exceptionnellement et avec l'accord de la commune, la surface de plancher habitable d'un projet de construction en ordre con-

tigu ou sous forme d'habitat groupé peut s'élever jusqu'à 40% de la surface du terrain. Dans toutes ces hypothèses, la surface constructible est augmentée de 10%, et de 20%, en cas de respect d'un standard HPE ou THPE.

Mais alors, comment la surface habitable est-elle définie et comment la calcule-t-on? On entend par surface de plancher ou surface habitable prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol. En d'autres termes, la surface habitable comprend la totalité de la surface de la construction, y compris les murs extérieurs, et ce pour le rez-de-chaussée et chaque étage. Il n'est en revanche pas tenu compte des surfaces en sous-sol. Dans les combles, pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface habitable est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m, et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. Les surfaces pour lesquelles le vide d'étage est inférieur à 1,80 m ne sont pas comptabilisées.

* L'USPI débute ici une miniserie sur le thème des notions de surfaces et leur compréhension. Dans un deuxième volet, Andreas Fabjan évoquera les définitions relatives notamment à la surface utile et à la surface PPE.

PUBLICITÉ



Pour insérer une annonce immo,
contactez votre conseiller personnel
Gregory Pavoni au

022 322 34 23

edipub.ch

PUBLICITÉ

LE PLUS GRAND SHOWROOM DE PIERRES
NATURELLES DE FRANCE À 15 MN DE GENÈVE

Capri
UN MONDE DE PIERRES

Route d'arenthon - 74800 St Pierre en Faucigny - France
Autoroute A40 sortie N°16 - Tél. : 0033 450 035 086 - www.capri.fr