

Surfaces

Mètre ou ne pas mètre? Telle est la question!

La manière de qualifier les pièces d'un logement varie en Suisse. Et, avec elle, la façon de valoriser les biens. L'USPI veut harmoniser les pratiques

Fabrice Breithaupt

L'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) travaille depuis quelque temps à harmoniser les règles servant au calcul des surfaces d'un logement et celles relatives à leur qualification (surfaces habitables ou utiles?). L'organisation faitière est ainsi en train d'élaborer des standards en la matière. Ceux-ci seront listés dans une recommandation que les membres de l'association seront invités à respecter dans leur pratique quotidienne. Le texte est en cours de finalisation. Il devrait être prêt pour cet été.

Si elle est a priori technique, la démarche de l'USPI ne concernera pas que les professionnels: «Cette recommandation servira de référence commune pour tous les acteurs de l'immobilier, indique Claude Stoffel, directeur de l'agence éponyme basée à Chêne-Bourg, et membre de la commission intercantonale de l'USPI chargée de la rédaction de ladite recommandation. Elle sera aussi utile pour les particuliers, qu'ils soient vendeurs ou d'acheteurs, car elle facilitera les comparaisons de surfaces, et donc de prix, entre cantons différents.»

Intérêt pratique...

L'initiative est fondamentale. Car acheter un appartement, une maison ou un chalet, c'est d'abord et avant tout acheter un espace à vivre. Elle est également capitale, et capitale dans tous les sens du terme, surtout financier. Car le critère de la surface d'un logement entre dans l'évaluation de son prix de vente, ainsi que dans celle du montant des charges de copropriété. Ainsi, à situation géographique et à prestations équivalentes, un bien résidentiel, par exemple, de 100 m² coûtera plus cher qu'un autre de 50 m².

Autant que la mensuration, c'est aussi la détermination des surfaces immobilières que la future recom-



En immobilier, la question des surfaces est importante. Le critère du nombre de mètres carrés d'un logement entre dans l'évaluation de son prix de vente. CORBIS

mandation de l'USPI cherche à unifier: «Les différends qui se font jour parfois portent moins sur la méthode de calcul d'une surface que sur la qualification de celle-ci, précise Claude Stoffel. Une même pièce peut-être considérée comme une surface habitable par l'un, et comme une surface utile par un autre. Le distinguo n'est pas toujours clair.» En effet, si l'unité utilisée pour exprimer les dimensions d'un bien est partout la même en Suisse (le mètre carré - m²), la détermination du type des surfaces (*lire l'encadré bleu*) varie selon les professionnels ou les vendeurs, mais aussi selon les cantons, voire les communes! Un vrai casse-tête chinois pour un non-initié...

... et importance financière

Or, parler le même langage est capital, à nouveau dans toutes les acceptations du vocable, à commencer par celle d'ordre pécuniaire. Car, répétons-le, davantage que d'acheter un bien, on achète une surface. «C'est surtout important dans le marché de la vente, où la surface constitue l'argument principal pour justifier un prix, précise Claude Stoffel, qui est aussi président de la section des courtiers à l'USPI Genève. Actuellement, les acquéreurs cherchent surtout des logements présentant une cuisine ouverte sur le salon et trois

chambres. Mais, davantage qu'un grand nombre de pièces, ils privilégient des volumes généreux et modulables».

Mais il y a surface et surface. «La surface habitable est constituée des pièces à vivre: les chambres, la cuisine et le salon. La surface utile, elle, est composée, entre autres, de la cave ou de la véranda non chauffée,

«Dans la pratique immobilière, la surface habitable a plus de valeur que la surface utile»

Claude Stoffel

Directeur de Stoffel Immobilier et cadre de l'USPI Genève

détaille le professionnel. Dans la pratique immobilière, la première a plus de valeur que la seconde. Cela dit, une surface utile qui peut-être rendue habitable peut être utilisée comme un argument lors d'une vente. Ainsi, un vendeur dont le bien présente une surface habitable peu généreuse peut se servir de la surface utile pour essayer de valoriser au

mieux son objet, en arguant qu'elle constitue une réserve de surface utile confortable potentielle. Même si, pour les raisons que je viens d'évoquer, la surface utile pourrait ne pas être valorisée de la même manière que la surface habitable.»

Dans le cas où la surface utile serait évaluée au même prix que la surface habitable, les deux parties de la transaction pourraient être impactées négativement. Car le prix de vente ainsi «gonflé» pourrait rendre le logement trop cher pour la plupart des acquéreurs potentiels. Les acheteurs pourraient ainsi ne pas réussir à réunir les fonds nécessaires pour s'offrir le bien qui les intéresse, et le vendeur aurait du mal à céder son objet.

La démarche de l'USPI, loin de n'être que technique et professionnelle, est donc capitale pour les particuliers, qu'ils soient vendeurs ou acheteurs.

A noter que l'initiative de l'USPI intervient alors qu'une autre, similaire, vient d'être lancée au niveau mondial par l'International property measurement standards coalition (IPMSC). Celle-ci vise l'établissement d'une nouvelle norme de calcul des surfaces immobilières. Elle sera applicable aux bureaux dans un premier temps, puis aux logements dans un second (*lire l'encadré gris*).

Surface habitable ou utile? Une question de vocabulaire

Fabrice Strobino dirige Analyses et Développements Immobiliers (un bureau d'architecture et de conseils en immobiliers, situé à Carouge) et est spécialiste en expertise immobilière.

Il nous donne ici les définitions simplifiées des principaux termes relatifs aux surfaces utilisés dans le marché de la pierre à Genève.

Coefficient de construction Part que le bâti peut occuper sur le foncier.

Selon la Loi cantonale sur les constructions et les installations diverses (LCI), et s'agissant des villas individuelles, la surface totale au sol de la construction ne doit pas excéder 25% de la surface globale de la parcelle. Cette proportion peut être portée jusqu'à 27,5% si l'immeuble est conforme aux standards de performance énergétique. Et il peut atteindre 44% pour les habitats groupés.

Et il peut atteindre 44% pour les habitats groupés.



Fabrice Strobino
Architecte et spécialiste en expertise immobilière

Surface brute Surface totale du plancher, y compris les murs extérieurs (façades) et intérieurs (ceux servant à la séparation des pièces), dont l'épaisseur est comptée à 100%.

Surface PPE Même définition que la surface brute, les murs intérieurs n'étant toutefois ici comptés qu'à 50% de leur épaisseur.

Surface nette/utile Selon la norme SIA 416, elle englobe toutes les surfaces du bâti, y compris celles situées en sous-sol (caves) ou en extérieur (terrasses et jardins, ainsi que garage-box et sauna/jacuzzi situés dans une

partie de l'immeuble attenante à l'un des murs de la façade). Les combles (de moins de 1,80 mètre de hauteur sous toit) et les vérandas (si leurs dimensions n'excèdent pas 20 m² et si elles ne sont pas chauffées) font partie de la surface nette/utile.

Surface habitable Totalité de la surface des pièces fermées, y compris les combles (seule la partie située à plus de 1,80 mètre de hauteur sous toit est comptée, pour autant que la mansarde dispose de l'électricité, qu'elle soit éclairée par des Velux et que le toit soit incliné d'au moins 35° par rapport au plancher) et les vérandas (si elles font plus de 20 m², même si elles ne sont pas chauffées).

Les autres surfaces situées en extérieur et celles présentes en sous-sols ne sont pas comprises dans la surface habitable. **F.B.**

Les conseils futés d'un professionnel de la pierre

● Pour éviter des litiges entre vendeurs et acquéreurs à propos de la taille des surfaces d'un logement et de leur qualification (habitables ou utiles?), le mieux est d'être vigilant et de bien s'informer avant la transaction. Voici les conseils de Claude Stoffel, directeur de l'agence immobilière genevoise éponyme et président de la section des courtiers à l'USPI Genève.

Les surfaces habitables (*lire l'encadré bleu*) exprimées dans la fiche de vente du logement ne doivent pas excéder le coefficient de construction autorisé. La différence, s'il y en a une, sera à considérer comme de la surface utile.



Claude Stoffel
Directeur de Stoffel Immobilier et cadre de l'USPI Genève

Les surfaces dites utiles aménageables ou aménagées, selon ce qu'indique la fiche de vente, seront à considérer comme des surfaces utiles confortables, mais pas pour autant comme des surfaces habitables.

Lors de la transaction, le notaire devra avoir spécifié sur l'acte de vente la surface du foncier (terrain) et celle de l'emprise au sol de la construction (bâtiment). **F.B.**

Harmonisation aussi au niveau mondial

L'International property measurement standards coalition (IPMSC) annonce avoir ouvert une procédure de consultation publique relative à une nouvelle norme de calcul internationale. Cette norme fournira aux marchés internationaux des critères uniformes pour calculer les surfaces de bureaux. Elle profitera aux experts, investisseurs, bailleurs de fonds, agents et propriétaires.

«Actuellement, les critères de calcul pour les biens immobiliers varient considérablement d'un marché à l'autre. Une comparaison précise des surfaces s'avère dès lors extrêmement difficile pour les investisseurs, les propriétaires et les locataires», déplore l'IPMSC dans un communiqué de presse. L'association cite une enquête effectuée par la société de prestations immobilières Jones Lang

LaSalle, selon les résultats de laquelle la surface d'un bien peut varier jusqu'à 24% en fonction de la méthode de calcul employée.

Selon l'IPMSC, cette norme est «une première en son genre» et représente «un des développements majeurs dans l'histoire récente de l'immobilier». Elle doit renforcer la transparence du marché et sa stabilité. La consultation pour définir cette nouvelle norme durera trois mois. Elle prendra fin le 21 mars. Les acteurs de l'immobilier, notamment commercial, sont invités à partager leurs réflexions à ce sujet. Une fois adoptée par les 28 organisations membres de l'IPMSC, la norme pourra être utilisée dès juin. Au cours des prochains mois, son application pourra être étendue aussi à d'autres types de biens, notamment les habitations. **F.B.**