

Sommaire

A - LES SURFACES

- 1 - Surface hors œuvre brute
- 2 - Surface hors œuvre nette
- 3 - Surface habitable
- 4 - Surface corrigée
- 5 - Surface utile (logements conventionnés)
- 6 - Superficie privative d'un lot de copropriété
- 7 - Surface développée
- 8 - Surface d'infrastructure et de superstructure
- 9 - Surface pondérée
- 10 - Surface d'emprise au sol
- 11 - Surface cumulée
- 12 - Surface constructible

B - AUTRES DEFINITIONS

- 1 - Coefficient d'occupation des sols
- 2 - Coefficient de rendement
- 3 - Densité de construction
- 4 - Plafond légal de densité
- 5 - Taxe locale d'équipement et autres taxes
- 6 - Déclarations modèles H1 et H2

TABLEAU D'UTILISATION DES SURFACES

Textes de référence

- * - Loi n° 48-1360 du 1er Septembre 1948
- * - Décret n° 48-1766 du 22 Novembre 1948
- * - Décret n° 69-596 du 14 Juin 1969
- * - Décret du 7 Juillet 1977
- * - Décret n° 84-68 du 25 Janvier 1984
- * - Circulaire 90/80 du 12 Novembre 1990 - Ministère de l'Équipement
- * - Décret 95-708 du 9 Mai 1995
- * - Loi n° 96-1107 du 18 Décembre 1996 (" Loi Carrez ")
- * - Arrêtés du Ministre du Logement du 9 Mai 1995 et du 24 Juillet 1997
- * - Décret n° 97-532 du 23 Mai 1997
- * - Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme
- * - Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

A - LES SURFACES

1 - Surface hors œuvre brute (S.H.O.B.)

Le premier alinéa de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme dispose que : " la surface du plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ".

D'autre part, le circulaire n° 90/80 du 12 Novembre 1990 du Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer précise " qu'elle doit être mesurée de manière à prendre en compte d'une part l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs en constituant de simples cloisonnements) et, d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias et coursives ".

La S.H.O.B. comprend donc :

- les rez-de-chaussée et tous les étages, y compris locaux non-fermés,
- tous les niveaux intermédiaires,
- les combles et sous-sols aménageables ou non,
- les toitures terrasses, accessibles ou non.

Elle ne comprend pas :

- les auvents ne constituant que des avancées de toitures,
- les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises,
- tous les vides qui, par définition, ne constituent pas de surface de plancher et notamment les trémies d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges.

Ne constituent pas davantage des surfaces de plancher les marches d'escalier, les cabines d'ascenseurs et les rampes d'accès.

En revanche, constitue de la surface hors oeuvre brute la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur.

2 - Surface hors œuvre nette (S.H.O.N.)

Définition : aux termes du deuxième alinéa de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme, elle s'obtient en déduisant de la S.H.O.B. les éléments suivants :

- a) première déduction : " les surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial " (*).
- b) seconde déduction : " les surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ".
- c) troisième déduction : " les surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ".

d) quatrième déduction : " les surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les serres de production " .

e) cinquième déduction : " la fraction de l'épaisseur des murs rendue nécessaire par l'isolation thermique et acoustique ; à ce titre est autorisée une déduction spécifique de 5% des surfaces destinées à l'habitation " .

f) sixième déduction : " dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation (existant et ayant déjà été habité) et dans la limite de $5m^2$ par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation des travaux visant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée " .
 $S.H.O.N. + S.H.O.B. - (a + b + c + d + e + f)$

(*) Commentaires concernant la première déduction :

Pour établir si une surface située en combles ou en sous-sol peut être déduite, la circulaire n° 90/80 du 12 Novembre 1990 précise qu'il convient de s'appuyer sur les critères suivants :

- hauteur des locaux (sont déduites les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80 mètre),
- affectation des locaux (sont déduits les locaux non aménageables en raison de l'usage qui en est fait),
- consistance des locaux (sont déduits les locaux non aménageables en raison de leur impossibilité à supporter des charges liées à l'usage, ou en raison de l'encombrement de la charpente).

3 - Surface habitable

Aux termes de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie de combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, autres volumes vitrés, locaux communs, et autres dépendances du logement ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètre.

Noter que le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multiplié par les hauteurs sous plafond. La surface habitable et le volume d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant, prévu lors de l'établissement d'un programme de construction pour les quatre premiers habitants, et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au delà du quatrième.

4 - Surface corrigée

Dans la loi n° 48-1360 du 1er Septembre 1948, on obtient la surface corrigée d'un logement de la façon suivante :

- pour chaque pièce, habitable, secondaire ou annexe, calcul de la surface réelle, entre murs et cloisons, que l'on arrondit au m^2 le plus proche, la demi-unité étant arrondie à l'unité inférieure,
- pour chaque pièce, multiplication de la surface réelle arrondie, par un coefficient pris en tenant compte de la nature de la pièce principale, secondaire ou annexe, ce qui donne la surface " utile " (1) de la pièce (au sens de la Loi de 48),
- la surface " utile " de chaque pièce est ensuite corrigée par la valeur moyenne de trois coefficients qui respectivement, tiennent compte de l'éclaircement, de l'ensoleillement et des vues de la pièce ; ceci donne la surface corrigée de la pièce, après arrondi au m^2 inférieur ; le produit de la surface utile d'une pièce par le coefficient moyen qui lui est applicable et dénommé pour la suite des calculs " surface corrigée de la pièce " ,
- la somme des surfaces corrigées des pièces est affectée d'un correctif d'ensemble du local. Ce correctif est égal à la moyenne entre le " coefficient d'entretien " tenant compte de l'état d'entretien général de l'immeuble et du " coefficient de situation " tenant compte de l'emplacement et de l'environnement de l'immeuble dans la commune,
- au produit de la surface corrigée des pièces par le correctif d'ensemble du local sont ajoutées les équivalences superficielles des éléments de confort installés par le propriétaire (définis au titre IV du décret du 22 Novembre 1948).

Noter que la surface corrigée est majorée de 30% lorsque tout ou partie d'un local est affecté à un usage professionnel.

La valeur locative du local soumis à la loi de 48 est égale au produit de sa surface corrigée par le prix de base au m^2 de la catégorie dans laquelle se situe le local.

(1) différente de la surface utile du § 5.

5 - Surface utile (logements conventionnés)

Aux termes du décret 95-708 du 9 Mai 1995, et des arrêtés du Ministre du Logement du 9 Mai 1995 et du 24 Juillet 1997, la surface utile d'un logement est égale à la surface habitable du logement, augmentée de la moitié de la surfaces des annexes définies comme suit : surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1.80 mètre. Les annexes comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et les celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas.

Noter que pour les conventions conclues entre l'Etat et les organismes HLM à partir du 1er Juillet 1996, le loyer maximum applicable aux logements conventionnés est le produit des 3 éléments suivants : surface utile du logement, prix au m^2 applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, et d'un coefficient propre au logement établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou dans l'ensemble immobilier.

Ceci ne s'applique pas aux logements existants conventionnés à l'occasion des travaux d'amélioration ou conventionnés sans travaux (mais s'applique aux opérations d'acquisition-amélioration, aux opérations de prêt conventionné locatif, et de Palulos " communales ").

Les annexes qui n'entrent pas dans le calcul de la surface utile peuvent donner lieu à la perception d'un loyer accessoire.

6 - Superficie (SURFACE) privative d'un lot de copropriété

Aux termes du décret n° 97-532 du 23 Mai 1997 pris en application de la loi n° 96-1107 du 18 Décembre 1996, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètre.

Noter que les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul. Depuis le 18 Juin 1997, toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, quelle que soit sa destination : habitation (professionnelle, commerciale, ou mixte) faisant partie d'une copropriété verticale ou horizontale, doit mentionner la superficie de la partie privative de ce bien.

La mention de la superficie n'est pas obligatoire pour les caves, garages, emplacements de stationnement, ni pour les lots ou

fractions de lots dont la superficie est inférieure à 8 m^2 .

Le défaut de cette mention peut entraîner l'annulation de l'acte, et si la superficie réelle est inférieure de plus de 5% à la superficie indiquée dans l'acte authentique, l'acquéreur peut, dans le délai maximum d'un an, demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de m^2 manquants.

Cette obligation ne s'applique pas aux ventes de maisons individuelles (sauf en copropriété horizontale), ni aux ventes en l'état de futur achèvement (ceci est cependant discuté).

7 - Surface développée

C'est la somme des surfaces de chacun des niveaux du bâtiment. Cette notion peut s'appliquer à chacune des surfaces définies précédemment.

8 - Surface D'INFRASTRUCTURE et de superstructure

Pour toutes les surfaces précédentes, il est possible de décomposer la surface totale en partie située au-dessus du niveau du sol (superstructure) et partie située en-dessous du niveau du sol (infrastructure).

9 - Surface pondérée

Certains types de surfaces peuvent faire l'objet d'une pondération par des coefficients correcteurs, par exemple dans les baux, dans certains documents administratifs ...

La surface pondérée permet de fixer le prix de vente ou de location d'un local et d'établir au besoin des ratios comparatifs entre lots.

10 - Surface d'emprise au sol

Définition : surface d'occupation réelle du terrain par le bâtiment, au niveau du sol.

La définition de l'emprise au sol comme étant l'emprise réelle du rez-de-chaussée correspond à un usage général. C'est donc celle-ci qui a été retenue même si pour certains projets particuliers, une autre définition peut parfois être préférée (projection au sol du bâtiment).

Nota : Il ne semble pas qu'il y ait des directives précises à ce sujet (Code de l'Urbanisme).

11 - Surface cumulée

Dans une demande de subvention de l'ANAH, total des surfaces habitables des logements concernés par des travaux (utilisée pour calculer le plafond des travaux subventionnables).

12 - Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini par le plan d'occupation des sols de la Commune.

La surface des bâtiments existants n'entre pas en compte dans le calcul de cette surface, mais seulement pour connaître la constructibilité résiduelle (possibilité de reconstruire sur le terrain) égale à la surface constructible moins la S.H.O.N. des constructions existantes.

Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles du POS (prospect, hauteur, emprise, etc...) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

B - AUTRES DEFINITIONS

1 - Coefficient d'occupation des sols

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le coefficient qui détermine la S.H.O.N. maximum susceptible d'être édiflée sur un terrain à partir de la surface du terrain.

$S.H.O.N. \text{ constructible max.} = COS \times S \text{ terrain}$

Certaines communes acceptent un dépassement du COS en contrepartie duquel le Maître d'Ouvrage doit leur verser une participation fixée par une formule réglementaire.

2 - Coefficient de rendement

Le coefficient de rendement d'un immeuble de logements est le rapport entre la surface habitable et la surface hors oeuvre nette : $R = S.H. / S.H.O.N.$

3 - Densité de construction

La densité de construction est, selon l'article L.112-1 du Code de l'Urbanisme, définie par le rapport entre la surface développée de plancher de la construction et la surface du terrain sur lequel elle est ou doit être implantée.

4 - Plafond légal de densité

Le Plafond Légal de Densité a pour but de diminuer la densité en centre-ville et de favoriser l'amélioration des immeubles existants (cf. Code de l'Urbanisme, articles L.112-1 et 112-2).

Son application, ainsi que la valeur du PLD, sont décidées par les Communes.

La surface prise en compte est la S.H.O.N.

Un versement pour dépassement est calculé en multipliant la valeur déclarée au terrain par l'écart entre la surface de terrain théoriquement nécessaire et la surface réelle du terrain.

Nota : Il n'y a pas cumul des participations pour dépassement de COS et PLD.

5 - Taxe locale d'équipement et autres taxes

La Taxe Locale d'Équipement est perçue au profit de la Commune et a pour but de financer les travaux d'équipements communaux. Le montant est calculé sur la S.H.O.N. voir page 1 & 2 [Détail de cette taxe sur Impot.gouv](#)

6 - Déclarations modèles H1 et H2

Ces déclarations (H1 pour les maisons individuelles, H2 pour les logements ou locaux des professions libérales situés dans des immeubles collectifs), sont destinés à l'établissement des impôts locaux (impôts fonciers, taxe d'habitation). La surface est " mesurée au sol ou plancher entre murs ou séparations. La surface est arrondie au mètre carré inférieur ".

TABLEAU D'UTILISATION DES SURFACES

	S.H.O.B.	S.H.O.N.	Surface habitable	Surface corrigée	Surface utile	Superficie privative
COS		X				
TLE et autres taxes		X				
PLD		X				
Réalisation d'un programme	X	X	X		X	
Demande de P.C.	X	X				
Certificat d'urbanisme	X					
Permis de démolir	X					
Loyer Loi de 48				X		
Subvention ANAH			X			
Réglementation logement social ancienne : - Loyers - Prix de référence				X X		
Réglementation logement social nouvelle : - Loyers - Prix de référence					X X	
Loyers privés			X			
Vente d'un lot en copropriété						X
Observatoire National des Charges			X			
	S.H.O.B.	S.H.O.N.	Surface habitable	Surface corrigée	Surface utile	Superficie privative



EN BREF...

Désignation	Caves, garages, parking	Autres types de sous-sol	Combles aménagés	Combles non aménagés	Terrasses, balcons	Vérandas	Greniers, remises, réserves
Superficie habitable	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non
Superficie Carrez	Non	Oui *	Oui *	Oui *	Non	Oui *	Oui *

* Ces surfaces ne rentrent dans le mesurage Carrez qu'à condition qu'elles aient une superficie supérieure à 8 m² et une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m.

POURQUOI ?

Dans un contrat de vente, une clause doit préciser la superficie de la partie privative du lot vendu dans un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété. **C'est la surface Carrez.**

La loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 demande au bailleur d'**indiquer dans un bail d'habitation (pour la résidence principale non meublée) la surface habitable** du logement.

QUAND ?

► EN CAS DE VENTE

La déclaration de superficie loi Carrez a pour objectif d'améliorer la **protection des acquéreurs de lots de copropriété** en l'informant en tant que consommateur.

Le vendeur a l'obligation de mentionner la superficie de la partie privative d'un lot ou fraction de lot pour :

- ◆ toute promesse unilatérale de vente et d'achat ;
- ◆ les promesses synallagmatiques de vente (*compromis*) ;
- ◆ les contrats de location-accession et de location-vente ;
- ◆ les ventes en viager ;
- ◆ les ventes par adjudication devant le tribunal.

Une maison individuelle peut aussi être soumise à l'obligation de mesurage dans l'hypothèse d'une copropriété "horizontale".

Attention !

Si l'acte de vente ne mentionne aucune superficie, l'acquéreur peut agir en nullité de la vente dans le délai d'un mois à compter de la signature de l'acte authentique.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième (5%) à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

► EN CAS DE LOCATION

Depuis le 28 mars 2009, en plus du Dossier de Diagnostic Technique, le propriétaire bailleur doit mentionner sur le bail la surface habitable du logement loué (*pour la résidence principale non meublée*).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu une **sanction en cas d'erreur dans la mention de la surface habitable de plus de 5% au détriment du locataire.**

Celui-ci peut exiger du bailleur une diminution du loyer proportionnelle (*pour les baux signés, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 27 mars 2014*).

Bailleurs

La prudence est de mise. Il ne peut qu'être conseillé, en tant que bailleurs, de suivre cette nouvelle réglementation en évitant d'indiquer une surface approximative. Si la loi ne vous y oblige pas, **il vous est conseillé de faire réaliser cette mesure par un professionnel.**

Mandataires

Votre rôle de mandataire est :

- ◆ d'**attirer l'attention de votre bailleur mandant sur les risques encourus,**
- ◆ de lui conseiller de recourir aux services d'un professionnel du mesurage.

COMMENT ?

La surface dite Carrez et la surface habitable n'ont pas les mêmes définitions dans les textes réglementaires. Les calculs peuvent donc amener à des résultats différents.

Ces mesurages faisant référence à des textes de loi complexes, il vous est conseillé de recourir aux services d'un professionnel.

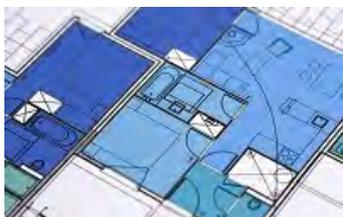
Le technicien va procéder aux mesures de certaines dimensions dans le bien, pour chaque pièce, souvent à l'aide d'un télémètre laser qui permet une précision optimale sur le relevé.

Il peut être équipé de logiciels de calculs pour l'assister dans le calcul final, afin de prendre en compte toutes les informations et déduire les parties de surfaces si besoin.

► VALIDITÉ DES MESURAGES

Les mesurages ont une durée de validité illimitée, sauf en cas de travaux qui peuvent modifier la surface (*cloisons*).

Nous conseillons malgré tout de refaire un mesurage même s'il en existe déjà un. En effet, le cabinet d'expertise qui a réalisé le premier métrage peut ne plus exister et vous n'auriez aucun recours en cas d'erreur dans le métrage.



02/03/2015



Weinzaepflen Claude www.diag68.fr 0389481337

TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES RÉGLEMENTAIRES (2019)

		Surface hors œuvre brute	Surface hors œuvre nette	Emprise au sol	Surface taxable	Surface de plancher	Surface thermique RT	Surface loi Carrez	Surface habitable
		SHOB ¹	SHON ¹	ES	ST	SDP	SRT	Carrez	SHAB
Principe général	Surface de plancher de hauteur ≤1,80m	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Epaisseur des murs extérieurs (compris embrasures)	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	NON
	Vides et trémies d'escaliers et ascenseurs	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Marches et paliers intermédiaires d'escaliers	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Rampes d'accès intérieures	NON	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Gaines et conduits de cheminées (hauteur ≤1,80m)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON
	Surface des cloisons (compris embrasures)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON
	Surface des placards et foyers de cheminée	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
	Surface de placard avec cumulus à hauteur ≤1,80m	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI
Niveaux habitables	Local technique chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI ²	OUI	OUI	OUI
	Local technique non chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI ²	NON	OUI	OUI
	Cellier chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI ²	OUI	OUI	OUI
	Cellier non chauffé	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI ²	NON	OUI	OUI
Combles	Comble non aménageable ³ (hauteur ≤1,80m)	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Comble non aménageable ³ (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
	Comble aménageable et non aménagé (h >1,80m)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
	Comble aménagé (hauteur >1,80m)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
	Local technique en comble (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI	OUI	OUI ²	NON	OUI	NON
Sous-sol	Sous-sol non aménageable (hauteur ≤1,80m)	OUI	NON	OUI ⁴	NON	NON	NON	NON	NON
	Sous-sol non aménageable (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI ⁴	OUI	OUI	NON	NON	NON
	Sous-sol aménageable et non aménagé (h >1,80m)	OUI	OUI	OUI ⁴	OUI	OUI	NON	NON	NON
	Sous-sol aménagé (hauteur >1,80m)	OUI	OUI	OUI ⁴	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
	Cave	OUI	NON	OUI ⁴	OUI	OUI ²	NON	NON	NON
	Local technique en sous-sol (hauteur >1,80m)	OUI	NON	OUI ⁴	OUI	OUI ²	NON	OUI	NON
Garage	Surface de stationnement close et couverte	OUI	NON	OUI	OUI	NON	NON	NON	NON
	Surface de stationnement non close (carport)	OUI	NON	OUI	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
	Surface de stationnement extérieure	NON	NON	NON	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
Véranda	Véranda chauffée	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON
	Véranda non chauffée	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON
Construction non close	Auvent et casquette non soutenus par des poteaux	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
	Auvent et casquette soutenus par des poteaux	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Construction non close (hangar, abri, préau, etc)	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Loggia, balcon	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Toiture-terrasse	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
	Débords de toiture et modénatures	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON
	Terrasse surélevée ≥60cm du sol naturel	OUI	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
Terrasse de plain-pied	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	
Piscines	Bassin sans couverture	NON	NON	OUI	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
	Bassin avec couverture de hauteur ≤1,80m	NON	NON	OUI	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
	Bassin avec couverture de hauteur >1,80m	OUI	NON	OUI	NON ⁵	NON	NON	NON	NON
	Pourtour bassin avec couverture de hauteur >1,80m	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON

¹ La SHOB et la SHON n'existent plus depuis 2012. Elles sont remplacées par la surface de plancher.

² Sauf dans les bâtiments autres que maisons individuelles.

³ Non aménageable = encombré par charpente ou avec plancher non porteur.

⁴ Sauf si le sous-sol est totalement enterré, sans construction au dessus.

⁵ Les stationnements extérieurs et piscines sont soumis à la TA, bien que hors surface taxable.