

### VI. ZOOM SUR LA SURFACE DU BIEN A PRENDRE EN COMPTE

#### Le cadre

La surface prise en compte pour l'établissement du DPE est la surface de référence définie par l'arrêté du 25 mars 2024 : « **Cette surface est la surface habitable du bâtiment, à laquelle il est ajoutée les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m.** »

Elle consiste à évaluer la surface d'un bien immobilier en tenant compte de son état physique et de sa situation matérielle au moment de la visite du diagnostic, sans interprétation des critères d'habitabilité, mais en incluant la notion de surface chauffée pour l'usage principal d'occupation humaine susceptible d'influencer les consommations énergétiques d'un bâtiment d'habitation.

## Définition de la SHAB – Code de la Construction et de l’Habitation article [R156-1](#) :

La surface habitable (SHAB) représente « *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 des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l’article R. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d’une hauteur inférieure à 1,80 mètre.* »



Rappel : Il ne faut pas prendre comme surface la surface chauffée du bien mais la surface de référence. Celle-ci se distingue de la surface chauffée car elle intègre la surface habitable, et appelle à des notions d’occupation humaine dont des détails sont donnés ci-après



Dans tous les cas, la surface de l’emprise au sol des murs et des cloisons ne doit pas être intégrée dans la surface de référence.

Dans le cas où une loggia est fermée et chauffée, elle est prise en compte dans la surface de référence.

La surface de référence définie pour le DPE n’a **pas vocation à vérifier les critères établis** dans :

- la surface de la partie privative soumis aux dispositions de [l’article 46 de la loi du 10 juillet 1965](#) (surface dite « Carrez ») ;
- la surface utile définie par l’article [R.353-16 du CCH](#) ;
- toute autre surface définie par des textes concernant
  - l’habitabilité définie dans le Code de la santé publique ;
  - la décence à l’occupation humaine définie par le [Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002](#).

Pour obtenir la surface de référence, plusieurs cas se présentent :

- **Un certificat de surface habitable est réalisé (cas d’un bail en maison)** → il est accepté comme preuve ;  
*Les vérandas chauffées devront être ajoutées si ce n’est pas déjà le cas, ainsi que les surface des locaux chauffés pour l’usage principal d’occupation humaine d’une hauteur sous plafond d’au moins 1,80 mètres.*
- **Un des documents suivants est fourni par le propriétaire** → étude thermique réglementaire (RT-Ex, RT2005, RT2012, RE2020), plans d’exécution.
- **Le syndic de copropriété ou le bailleur social fournit la surface habitable de l’immeuble ainsi que la surface de chacun des lots** → obligatoire pour la réalisation d’un DPE collectif ;
- **Dans tous les autres cas**
  - le diagnostiqueur doit mesurer la surface de référence
  - Le diagnostiqueur doit vérifier la cohérence des documents fournis avec le bien examiné
- Dans le cas d’un **DPE réalisé à l’échelle de l’immeuble** pour lequel la surface de référence ne serait pas accessible, celle-ci pourra être calculée à l’aide de la SHAB d’un appartement ou d’un échantillon d’appartement et des tantièmes de répartition de chauffage de ceux-ci. Les tantièmes à prendre en compte sont les tantièmes affectés aux clés de répartition des factures de chauffage,

ou à défaut, les tantièmes généraux auxquels auront été soustraits les lots non chauffés (caves, places de parking, etc.), à ne pas confondre avec les tantièmes de charges des parties communes. La répartition des tantièmes peut se trouver dans le règlement de copropriété ou l'état descriptif de division.



Dans le cas où la surface de référence est déterminée avec les tantièmes de répartition :

- Ne pas oublier d'ajouter les surfaces des vérandas chauffées et des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine d'une HSP d'au moins 1,80m.
- Ajouter un commentaire personnalisé indiquant que la surface a été déterminée à partir des tantièmes de chauffage.

Afin d'avoir la surface la plus juste possible, **il est conseillé en cas de réalisation d'un DPE à l'échelle de l'immeuble, de récupérer les tantièmes et la surface habitable de chaque appartement visité.**

**Dans ce cas, on obtiendra la SHAB de l'immeuble, qu'il faudra compléter, le cas échéant, avec les surfaces des parties communes qui sont chauffées pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous-plafond d'au moins 1,80m, ainsi que les surfaces de vérandas chauffées.**

La surface habitable de l'immeuble sera calculée ainsi :

$$SHAB \text{ immeuble} = \frac{\sum SHAB \text{ appartements visités}}{\sum \text{tantièmes appartements visités}}$$

Exemple sur un immeuble de 1 000 tantièmes :

Visite de 4 appartements :

- 25 m<sup>2</sup> - 15 tantièmes (soit 15/1000)
- 50 m<sup>2</sup> - 30 tantièmes
- 80 m<sup>2</sup> - 50 tantièmes
- 100 m<sup>2</sup> - 65 tantièmes

$$SHAB \text{ immeuble} = \frac{25 + 50 + 80 + 100}{15 + 30 + 50 + 65} * 1000 = 1593,75 \text{ m}^2$$



La surface du logement est une des premières sources de litige. **Il est conseillé au diagnostiqueur de remesurer systématiquement la surface d'un bien. Une tolérance de 5% est acceptable.**

La détermination de la surface de référence par les tantièmes **est une solution de dernier recours**. Dans ce cas, il faudra indiquer dans les commentaires personnalisés que la surface n'a pu être obtenue que grâce aux tantièmes et que la surface réelle peut donc être différente.

## Le lexique

Dans le cadre de l'élaboration d'un DPE, on entend par :

**Véranda :** Une construction à ossature légère, rapportée en saillie le long d'une façade et dont la majorité des parois donnant sur l'extérieur est vitrée. Elle se distingue des constructions couvertes par une charpente et une couverture traditionnelle, comme un préau, qui en sont exclues.

**Véranda chauffée** : Une véranda est chauffée si elle dispose d'un élément fixe de chauffage ou d'une ouverture permanente sur un local chauffé.

### **Combles aménagés** :

Des combles sont considérés aménagés si les éléments suivants sont réunis :

- Plancher praticable pour les usages d'habitation ;
- Hauteur sous plafond partiellement ou totalement supérieure à 1,80m ;
- La charpente n'entrave pas le libre passage des occupants ;
- Les combles sont chauffés (présence d'un émetteur de chaleur ou ouverture permanente sur volume chauffé).

Si ces éléments ne sont pas réunis, la surface n'est pas à intégrer à la surface de référence.

**Garage** : Un garage est un espace dédié au stationnement des véhicules motorisés ou non. Attention, si un garage a été transformé en local chauffé pour l'usage principal d'occupation humaine, celui-ci n'est plus un garage et est donc à considérer dans la surface de référence si sa hauteur sous plafond est supérieure à 1,80m.

**Cave** : Une cave est un local généralement enterré conçu et construit pour être utilisé à des fins de conservation et d'entreposage. Attention, si une cave a été transformée en local chauffé pour l'usage principal d'occupation humaine, celle-ci n'est plus une cave et est donc à considérer dans la surface de référence si sa hauteur sous plafond est supérieure à 1,80m.

**Sous-sol** : Un sous-sol est un volume dont la surface de parois verticales est enterrée à 50% ou plus. Attention, si un sous-sol a été transformé en local chauffé pour l'usage principal d'occupation humaine, celui-ci n'est plus un garage et est donc à considérer dans la surface de référence si sa hauteur sous plafond est supérieure à 1,80m.

## **Caractérisation des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine**

On entend par locaux chauffés, des pièces qui :

- Soit sont équipées d'un système de chauffage fixe
- Soit sont ouvertes en permanence sur des pièces chauffées

On entend par usage principal d'occupation humaine des pièces :

- Aménagées de manière à être adaptées à la présence humaine régulière et prolongée ;
- Utilisées pour des activités quotidiennes telles que travailler, se divertir, ou se reposer ;
- Équipées d'éléments de confort et de commodités permettant à une personne d'y rester pendant une durée significative (par exemple : sièges, bureaux, équipements de loisirs etc...) ;
- Conçues et disposées de manière à ce que la présence humaine y soit normale et courante.

Exemples de locaux à usage principal d'occupation humaine :

- Lieux de travail : bureaux, salles de réunion etc...
- Lieux de loisir : salle de jeux, salle de cinéma, salle de sport, atelier de bricolage etc...
- Lieux de repos

Locaux exclus de cette définition :

- Les pièces principalement destinées au stockage (greniers, caves, entrepôts).

- Les garages et autres dépendances non aménagées.

## Exemple de surface à prendre en compte dans le DPE

