

Calcul de la SHOB et de la SHON

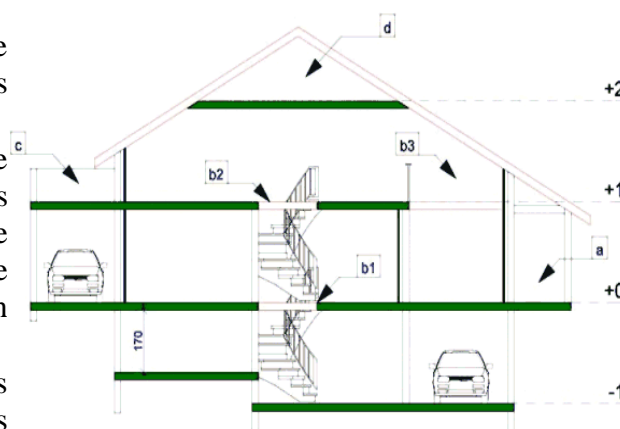
Dans le dossier de permis de construire, il vous faudra indiquer la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) du logement prévu et dans certains cas la Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB). Voici la méthode pour calculer ces deux surfaces.

Calcul de la Surface hors oeuvre brute (SHOB)

La SHOB des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, **auxquelles s'ajoutent l'épaisseur des murs et cloisons.**

Exemple illustré :

- **Niveau +2 (grenier)** : prendre en compte les surfaces de plancher utilisables (pas les faux plafonds)
- **Niveau +1 (étage)** : prendre en compte toutes les surfaces de plancher, y compris les balcons et terrasses extérieures (même non couvertes [c]), mais déduire la trémie des escaliers [b2]. Ne pas prendre en compte les vides mezzanine [b3]
- **Niveau 0 (RdC)** : prendre en compte toutes les surfaces de plancher, y compris les terrasses extérieures (même non couvertes [a]) et les garages, mais déduire la trémie des escaliers [b1]
- **Niveau -1** : prendre en compte toutes les surfaces de plancher, y compris les caves en terre battue et les garages, etc.



N'indiquez la valeur de la SHOB dans votre dossier de demande de permis de construire que si votre projet de construction se situe dans une commune non dotée de plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu (plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone).

A noter : le [décret du 16 octobre 2009](#) modifie la définition de la surface hors oeuvre brute (SHOB) des **constructions existantes**. La surépaisseur créée par les isolants (thermiques ou acoustiques) posés par l'extérieur en rénovation n'est plus prise en compte dans le calcul.

Calcul de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)

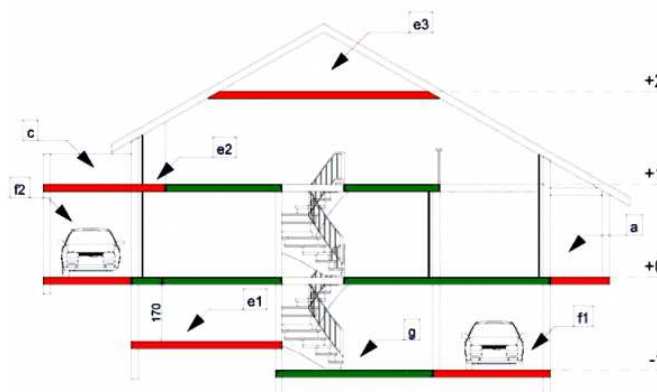
Elle est obtenue en déduisant de la SHOB les surfaces de plancher suivantes :

- Les Sous-sol ou **combles non aménageables** :
Les surfaces des combles et des sous-sols sont déductibles, à condition qu'elles ne soient pas aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanat, industriel ou commercial.
- Les toitures-terrasses, balcons, loggias et **surfaces non closes** situées au rez-de-chaussée
- Les surfaces de plancher destinées au **stationnement** des véhicules de toute nature, avec ou sans moteur (par contre, les surfaces destinées au stockage des véhicules en vue de leur vente, leur location ou en attente de leur réparation ne sont pas déductibles)

A la surface obtenue, est ensuite appliquée une déduction forfaitaire de 5% pour l'isolation thermique et acoustique des logements.

Exemple illustré :

- **Niveau +2 (grenier)** : déduire de la SHOB les combles non aménageables et les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m [e3]
- **Niveau +1 (étage)** : déduire les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m [e2] et les surfaces non closes [c]
- **Niveau 0 (RdC)** : déduire les surfaces non closes [a] et les surfaces destinées au stationnement de véhicule [f2]
- **Niveau -1** : déduire les surfaces destinées au stationnement de véhicule [f1], et les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m [e1], mais ne pas déduire les surfaces aménageables, même borgnes (buanderie, labo photo, etc) [g]



A savoir :

- les projets de **SHON supérieure ou égale à 170 m²** doivent comme auparavant être signés par un **architecte**