Urbalise

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ET CONSEIL EN URBANISME RÉGLEMENTAIRE

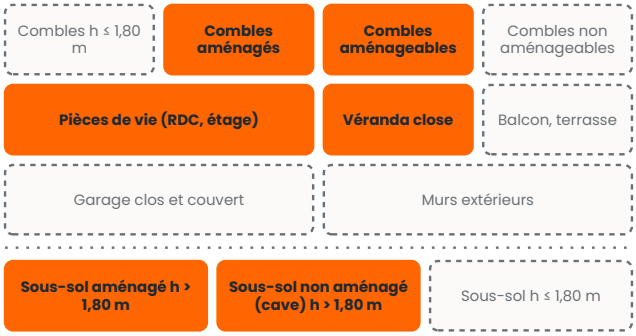
Surfaces réglementaires : ce qui compte vraiment

Un même bâtiment, quatre mesures différentes : plancher, taxable, Carrez, habitable. Octobre 2026.

Schémas comparatifs

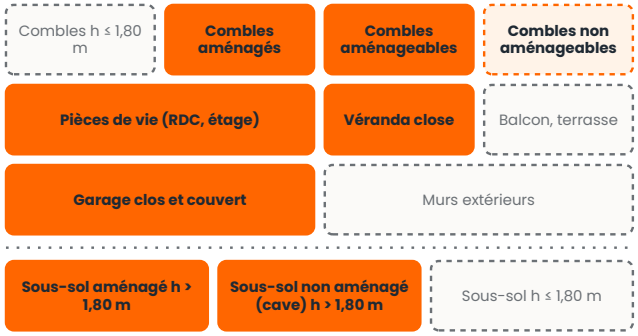
Surface de plancher

Niveaux clos et couverts au-dessus de 1,80 m, mesurés au nu intérieur des façades.



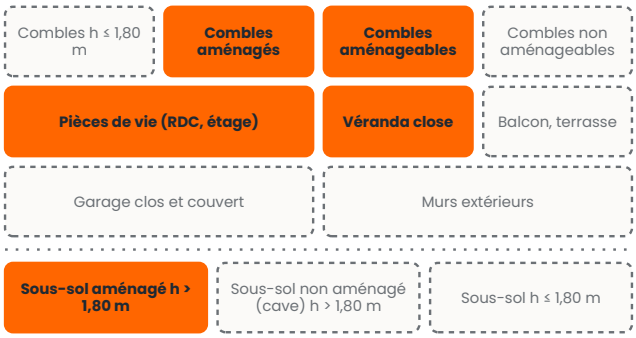
Surface taxable

Base de la taxe d'aménagement : peu de déductions, garages, caves et sous-sols inclus.



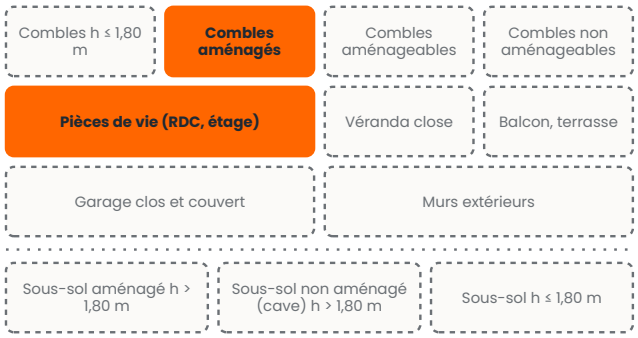
Surface loi Carrez

Lot de copropriété vendu : un sous-sol ne compte que s'il est aménagé.



Surface habitable

Bail, décence, DPE : seuls les combles aménagés comptent, aucun sous-sol.



Compté · Sous conditions · Exclu

En immeuble, les caves desservies par une partie commune sont déduites de la surface de plancher.

À jour en 2026

SHOB, SHON, RT 2012

Notions disparues : la surface de plancher remplace SHOB et SHON depuis 2012, et la RE 2020 a succédé à la RT 2012.

Taxe d'aménagement 2026

Valeur forfaitaire de 892 € par m² hors Île-de-France et de 1 011 € en Île-de-France.

Changement de destination

Depuis le 15 février 2025, la transformation de locaux non destinés à l'habitation en logement est taxée, avec un abattement de 50 %.

Un doute sur la surface de votre projet ? On s'occupe de vos démarches, de A à Z.

www.urbalise.fr · 07 82 83 38 01 · contact@urbalise.fr

Prestations partout en France · Déplacements dans le Calvados

Urbalise

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE ET CONSEIL EN URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Tableau comparatif

Élément	Surface de plancher	Surface taxable	Surface loi Carrez	Surface habitable
PRINCIPES GÉNÉRAUX				
Partie sous 1,80 m de hauteur [1]	Non	Non	Non	Non
Épaisseur des murs extérieurs, embrasures comprises	Non	Non	Non	Non
Vides et trémies d'escaliers et d'ascenseurs	Non	Non	Non	Non
Marches et paliers intermédiaires	Non	Non	Non	Non
Rampes d'accès intérieures	Non	Non	Non	Non
Gaines et conduits de cheminée	**Oui**	**Oui**[2]	Non	Non
Cloisons intérieures	**Oui**	**Oui**	Non	Non
Placards	**Oui**	**Oui**	**Oui**	**Oui**
COMBLES				
Comble aménagé (h > 1,80 m)	**Oui**	**Oui**	**Oui**	**Oui**
Comble aménageable, non aménagé (h > 1,80 m)	**Oui**	**Oui**	**Oui**	Non
Comble non aménageable (charpente encombrante, plancher non porteur) [3]	Non	**Oui, sauf comble totalement non aménageable**	Non	Non
SOUS-SOL, GARAGE, ANNEXES				
Sous-sol aménagé (h > 1,80 m)	**Oui**	**Oui**	**Oui**	Non
Cave ou sous-sol non aménagé (maison individuelle) [4]	**Oui**	**Oui**	Non	Non
Garage ou stationnement clos et couvert	Non	**Oui**	Non	Non
Carport ou construction non close (hangar ouvert, préau)	Non	Non	Non	Non
Véranda (close et couverte)	**Oui**	**Oui**	**Oui**	Non
EXTÉRIEUR				
Balcon, terrasse, toiture-terrasse	Non	Non	Non	Non
Loggia	Non (non close)	Non	**Débattu** [5]	Non
Bassin de piscine [6]	Non	Non	Non	Non

1 Exclu si la hauteur est inférieure à 1,80 m pour la surface habitable et la loi Carrez, et inférieure ou égale à 1,80 m pour la surface de plancher et la surface taxable. À exactement 1,80 m, la partie compte donc en habitable et en Carrez, mais pas en plancher.

2 Une gaine à encombrement significatif (passage d'une personne) peut être déduite de la surface taxable.

3 Pour la taxe d'aménagement, seul le comble totalement non aménageable (sol couvert de laine de verre par exemple, sans plancher) échappe à la taxation.

4 Dans un immeuble collectif, les caves et celliers desservis uniquement par une partie commune sont déduits de la surface de plancher, mais restent taxables. S'y ajoutent la déduction de 10 % (accès par parties communes intérieures) et celle des locaux techniques, propres à la surface de plancher.

5 Les sources divergent sur l'intégration des loggias privatives en loi Carrez : à faire trancher par le diagnostiqueur.

6 Le bassin n'est pas de la surface, mais il est taxé forfaitairement. Le pourtour d'une piscine couverte (h > 1,80 m) compte en plancher et en taxable.

Document d'information générale, établi en octobre 2026. Les règles exactes dépendent de chaque projet : en cas de doute, consultez le service urbanisme de votre mairie ou un professionnel.

Un doute sur la surface de votre projet ? On s'occupe de vos démarches, de A à Z.

www.urbalise.fr · 07 82 83 38 01 · contact@urbalise.fr

Prestations partout en France · Déplacements dans le Calvados