



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

bâtiments

Question écrite n° 36460

Texte de la question

M. Vincent Rolland attire l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire concernant le calcul de la surface hors oeuvre nette (SHON) lors des demandes de permis de construire. À la demande de permis de construire, le pétitionnaire déclare la surface SHON qui sera prise en compte pour le calcul des taxes qui s'y rapportent. La SHON est définie par l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, et se calcule au nu extérieur des murs de pourtour. Dans les constructions neuves, les murs sont sensiblement de même épaisseur, quel que soit le type de construction, et la méthode de calcul semble logique. Par contre, lors des rénovations de bâtiments anciens, des murs très épais sont pris en compte et viennent grossir artificiellement la surface qui sera la base des taxes. Dans ce cas, la méthode contribue à créer une inégalité face aux taxes dues, la SHON n'étant pas nécessairement révélatrice de la surface utile. Il souhaite savoir si une modification de la méthode de calcul de la SHON dans les bâtiments anciens, ou une réduction de la part des murs, est envisageable. - Question transmise à M. le ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

La surface hors oeuvre nette (SHON) est en premier lieu destinée à mesurer la densité des constructions au regard des dispositions du code de l'urbanisme et de diverses autres législations (environnement, procédures d'urbanisme, recours obligatoire à l'architecte, urbanisme commercial). Par conséquent, la SHON ne peut pas être exclusivement édictée en fonction des modalités d'assiette des taxes d'urbanisme. Cela étant, il est observé, d'une part, que l'épaisseur des murs est forfaitairement prise en compte pour le calcul de la SHON des locaux d'habitation par application d'un abattement de 5 % et d'autre part, lors de la mise aux normes de logements existants, qu'une déduction forfaitaire de cinq mètres carrés est applicable lorsque les travaux projetés, créateurs de SHON, ont pour objet l'amélioration de l'hygiène des locaux, la fermeture de balcons ou de surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. Par ailleurs, le Gouvernement, conscient des difficultés que peut poser aux administrés l'existence de très nombreuses définitions de surfaces, sera habilité, dans le cadre du projet de loi de simplification du droit, à rechercher l'harmonisation de ces définitions.

Données clés

Auteur : [M. Vincent Rolland](#)

Circonscription : Savoie (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36460

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : équipement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 mars 2004, page 2405

Réponse publiée le : 21 septembre 2004, page 7335