

NOTE D'INFORMATION :
BIEN DÉCLARER
LA SURFACE DÉVELOPPÉE
POUR ÉVITER
LA SOUS-ASSURANCE
ET SES CONSÉQUENCES

En assurance, notamment pour les risques de dommages aux biens (assurance habitation, assurance des locaux professionnels ou de bâtiments industriels), la surface développée est une notion essentielle.

QU'EST-CE QUE LA SURFACE DÉVELOPPÉE ?

Contrairement à la surface habitable (Loi Carrez) qui ne comptabilise que les **pièces de vie** au-dessus d'une certaine hauteur sous plafond (1m80), la surface développée représente **la somme totale des surfaces de tous les planchers de tous les niveaux d'un bâtiment**.

En termes simples : on prend la surface au sol (murs compris) de chaque étage, de chaque dépendance et de chaque niveau, et on les additionne toutes.

COMMENT SE CALCULE-T-ELLE ?

Pour obtenir la surface développée globale, l'assureur prend en compte :

- **Le rez-de-chaussée et les étages**
- **Les sous-sols, caves et garages** (qu'ils soient enterrés ou non).
- **Les combles et greniers**, qu'ils soient aménagés ou non (et souvent peu importe la hauteur sous plafond).
- **Les dépendances** (un abri de jardin en dur, un atelier séparé).

Exemple concret de calcul :

Prenons un immeuble construit sur 3 niveaux (Rdc+1 étage+1 niveau de sous-sol), ayant une emprise au sol de 100 m² par niveau :

- Un sous-sol/garage complet : **100 m²**
- Un rez-de-chaussée : **100 m²**
- Un premier étage : **100 m²**

La surface développée globale est donc de **300 m²**.

POURQUOI LES ASSUREURS UTILISENT-ILS CETTE NOTION ?

Les compagnies d'assurance n'utilisent pas la surface développée par hasard. Elle répond à deux logiques techniques :

- **L'évaluation de la «Valeur à Neuf» (Coût de reconstruction)**
En cas de sinistre total (comme un incendie majeur), l'assureur doit indemniser la reconstruction du bâtiment. Or, reconstruire un sous-sol en béton ou une charpente de grenier non aménagé coûte de l'argent en matériaux et en main-d'œuvre. La surface développée permet d'estimer au plus juste la masse totale de bâtiment à reconstruire.
- **Le calcul de la prime et le nombre de pièces**
La plupart des assureurs utilisent la surface développée pour déterminer la taille globale du risque, ce qui influence directement le montant de votre cotisation (prime). C'est le cas par exemple des contrats multirisque immobilier. D'autres peuvent s'en servir pour vérifier la cohérence avec le nombre de pièces principales déclaré.
- **Le point de vigilance pour l'assuré : Le risque de sous-assurance**
Si l'assuré déclare uniquement la surface habitable de son bien en «oubliant» le sous-sol ou les combles, le bâtiment est sous-assuré. En cas de sinistre, l'assureur peut appliquer une **règle proportionnelle de prime**, c'est-à-dire réduire l'indemnisation proportionnellement à l'erreur de déclaration.

A retenir :

Les critères varient selon les compagnies. **Toutes les compagnies n'ont pas la même définition stricte de la surface développée.** Certaines intègrent les terrasses couvertes ou les balcons, d'autres non. Certaines peuvent également pondérer pour moitié certaines surfaces telles que : sous-sol, grenier, garages... Ainsi, un garage de 50 m² développés ne comptera parfois que 25 m² dans la surface développée totale.

Notre Conseil :

- Demandez au client quelle est la notion de la surface qu'il déclare
- Lisez attentivement les documents d'information de l'assureur et sa définition contractuelle de la surface développée
- Contrôlez la mesure sur le site du cadastre (<https://www.cadastre.gouv.fr>)

PÉRIMÈTRE ET LIMITES DE LA RENONCIATION :

Notions de Surface	Définition
Loi Carrez (utilisée pour la vente)	La surface Loi Carrez correspond à la surface de plancher des locaux clos et couverts, après déduction des éléments suivants : - Les murs et cloisons. - Les marches et cages d'escalier. - Les gaines techniques. - Les embrasures de portes et de fenêtres. - La règle d'or : Seules les parties dont la hauteur sous plafond est supérieure ou égale à 1,80 mètre sont comptabilisées.
Habitable (utilisée pour la location)	Elle est plus restrictive (on exclut les combles non aménagés, les vérandas, etc.). Elle correspond à 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
Surface de plancher (utilisée en construction)	La surface plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux comprenant le rez-de-chaussée et le sous-sol construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur (mesuré à partir des plinthes). L'épaisseur des matériaux isolants et des murs extérieurs n'est pas pris en compte dans le calcul de la surface de plancher. Les combles non aménageables, les trémies et les vides d'escalier ou d'ascenseur ne sont pas non plus comptabilisés dans le calcul de la surface. Depuis l'ordonnance du 1er mars 2012, elle remplace la SHOB et la SHON. L'objectif de cette réforme (non prise en compte des surfaces des murs) vise à inciter à isoler correctement son bien.
S.H.O.B (Surface Hors d'Oeuvre Brut) (utilisée en construction avant 2012)	Notion qui désigne la somme des surfaces d'un bâtiment en additionnant les surfaces au sol de chacun des niveaux. Dans le calcul de la SHOB, les murs et les cloisons sont également pris en compte. Elle comprend aussi diverses extensions telles que balcons, coursives ou loggias. Elle exclut d'autres éléments tels que les marches d'escalier ou les cabines d'ascenseur. Il s'agit de la notion la plus proche de la notion de la surface développée des assureurs.
S.H.O.N (Surface Hors d'Oeuvre Nette) (utilisée en construction avant 2012)	Notion qui désigne la somme des surfaces d'un bâtiment en additionnant les surfaces au sol de chacun des niveaux déduction faite : - des sous-sols non aménageables - des combles - des toitures-terrasses - des balcons - des loggias ou des parties de bâtiment prévues pour servir de garage