Ce document a été mis en ligne par l'organisme FormaV©

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour en savoir plus sur nos formations disponibles, veuillez visiter :
www.formav.co/explorer

ANNEXES 3

EXTRAIT DU C.C.H. « CALCUL DE L'ASSIETTE DE SUBVENTION »

Assiette de Subvention « AS » :

L'assiette de la subvention de l'État (AS) est donnée par la formule suivante :

$$AS = VB \times CS \times SU \times (1 + CM) + CFG \times N$$

Avec : AS : assiette de subvention.

VB : valeur de base du mètre carré de surface utile.

CS : coefficient de structure.

SU : surface utile.

CM : coefficient de majoration.

CFG : coût forfaitaire des garages.

N : nombre de garages pris en compte dans la limite du nombre de logements de l'opération.

Valeur de base « VB » :

Les valeurs de base à retenir pour les opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de logements-foyers.

Ces valeurs correspondent à des montants forfaitaires qui sont inclus dans l'assiette de la subvention.

Valeur de base	Zone 1		Zone 2 et 3	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Construction neuve	1 056 €	1 056 €	880 €	968 €
Acquisition-amélioration	1 056 €	1 056 €	827 €	880 €
Logements-foyers	1 056 €	1 056 €	880 €	880 €

Les zones mentionnées aux tableaux précédents comprennent :

- zone 1 : - L'agglomération de Paris, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles de la région d'Ile-de-France ;
- zone 2 : - Le reste de la région d'Ile-de-France ;
  - les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants ;
  - les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors de la région d'Ile-de-France ;
  - les îles non reliées au continent ;
  - .../...
- zone 3 : - Le reste du territoire national, à l'exclusion des départements d'outre-mer.

Coefficient de Structure « CS » :

Le coefficient de structure est calculé selon la formule suivante :

$$CS = 0{,}77 \times \left(1 + \frac{N \times 20m^2}{SU}\right)$$

Avec : N : nombre de logements de l'opération.
SU : surface utile de l'ensemble des logements.

Coefficient de Majoration « CM » :

Plafonné à 0,30, il est donné par la formule : **CM = MQ + MC + ML**
dans laquelle :

- MQ est un coefficient de majoration pour qualité, plafonné à 0,24, et établi en fonction de la portée de l'engagement de qualité pris par le maître d'ouvrage et du barème défini ci-dessous. La qualité est appréciée selon la méthode Qualitel, telle qu'elle est définie dans le guide Qualitel applicable à la date de dépôt de la demande de décision favorable. Elle est sanctionnée par le barème suivant :

Éléments de qualité	Coefficients de majorations
Label Qualitel	De base : 0,10
Déclinaisons du label Qualitel :	Supplémentaires :
Label Qualitel Haute Performance énergétique 3 étoiles Solaire (3)	0,025
Label Qualitel Haute Performance énergétique 3 étoiles (1)	0,04
Label Qualitel Haute Performance énergétique 4 étoiles (2)	0,04
Label Qualitel Accessibilité aux handicapés	0,05

(1) Obtention de la note 4 à la rubrique S « Niveau prévisionnel des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire » de la méthode Qualitel.
(2) Obtention de la note 5 à la rubrique S « Niveau prévisionnel des charges de chauffage et d'eau chaude sanitaire » de la méthode Qualitel.
(3) En cas de contribution solaire de 10 %, telle que définie par la méthode Qualitel.

- MC est un coefficient de majoration complémentaire qui est fonction de la taille de l'opération, de la présence d'ascenseur et de la présence de locaux collectifs résidentiels. Il s'ajoute au coefficient de majoration pour qualité.

  Le coefficient de majoration complémentaire dépendant de la taille de l'opération est donné par la formule :

  0,03 - 0,0003 × NLp

  dans laquelle NLp est le nombre de logements faisant l'objet de la décision d'octroi de subvention, pris en compte dans la limite de 100. La valeur de ce coefficient de majoration complémentaire est arrondie à la quatrième décimale par valeur supérieure.

Lorsque l'opération comporte à la fois des logements collectifs et des logements individuels, l'assiette de subvention, calculée séparément sur chacun des deux volets de l'opération, ne tient compte que de l'effectif de logements aidés propre à chaque volet.

- ML est un coefficient de majoration local qui est fixé par le préfet du département en fonction des sujétions rencontrées pouvant tenir, notamment, à la localisation et aux autres critères de qualité et de service. La majoration ML ne peut dépasser 0,12, pour les opérations financées à compter du 1er avril 1997. .../....

Coût forfaitaire des garages « CFG » :

Le montant du coût forfaitaire des garages fixé de la manière suivante :

Coût forfaitaire	Zone 1	Zone 2 et 3
Garages enterrés	8 803 €	7 922 €
Garages en superstructure	5 986 €	5 458 €

Taux de Subvention :

Les différents taux de subvention indiqués ci-dessous pour les opérations de construction neuve et pour les opérations d'acquisition-amélioration sont des taux maximum. L'assiette est celle définie précédemment.

Catégories d'opérations	Opérations de construction neuve	Opérations d'acquisition-amélioration
Prêt locatif à usage social (PLUS) :		
- taux de base	5 %	10 %
- .../...		

ANNEXES 4

EXTRAIT DU C.C.A.P

ARTICLE 3

PRIX ET MODE D'ÉVALUATION DES OUVRAGES

VARIATION DES PRIX – RÈGLEMENTS DES COMPTES

3.4 MODALITÉS DE VARIATION DES PRIX

Mois d'établissement des prix

Les prix portés dans les actes d'engagement sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de Mars 2001 appelé « Mois ZERO ».

Modalités de révision

Des acomptes provisoires seront versées aux différentes entreprises pendant la durée des travaux.

La formule de révision sera $P = P_o \times 0,15 + 0,85 \times (I_m/I_o) \times P_o$ dans laquelle I_m et I_o sont les valeurs prises respectivement au mois auquel ont été exécutés les travaux du lot considéré et au mois zéro.

Des révisions provisoires avec la dernière valeur connue de l'index BT sont acceptées dans les situations.

ARTICLE 3

CLAUSES DE SURETES - AVANCES

5.1 RETENUE DE GARANTIE

- Chaque acompte fera l'objet d'une retenue de garantie de 5% dans les conditions prévues à l'article 125 du Code des Marchés Publics.
- La retenue de garantie peut être remplacée par une garantie à première demande dans les conditions prévues à l'article 131 du Code des Marchés Publics.
- Il ne sera pas accepté de caution personnelle et solidaire.

ANNEXES 5

EXTRAIT DU C.C.H. « SURFACES LÉGALES »

Circulaire no 90-80 du 12 novembre 1990

Objet : relative au respect des modalités de calcul de la **surface de plancher hors oeuvre des constructions** (BOMEL no 90/34).

Note technique annexée à la circulaire no 90-80 du 12 novembre 1990
Définition et évaluation de la surface hors oeuvre des constructions
(application des articles L. 112-7 et R. 112-2 du code de l'urbanisme)

I - La surface hors oeuvre brute (SHOB)

Sa définition est fondamentale puisque les superficies ainsi qualifiables seront seules susceptibles de constituer de la surface hors oeuvre nette.

Le premier alinéa de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme dispose que : « la surface hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ».

a) Éléments constitutifs de la SHOB.

La surface de plancher d'un niveau se calcule hors oeuvre, c'est-à-dire au nu extérieur des murs de pourtour.

Elle doit donc être mesurée de manière à prendre en compte d'une part l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements) et d'autre part tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias, coursives.

Ainsi définis, constituent de la SHOB les niveaux suivants :

- les rez-de-chaussée et tous les étages (y compris ceux des constructions non fermées de murs telles que des hangars par exemple) ;
- tous les niveaux intermédiaires, tels que mezzanines et galeries ;
- les combles et les sous-sols, aménageables ou non ;
- les toitures-terrasses, accessibles ou non.

b) Éléments non constitutifs de SHOB.

Par contre sont à exclure de la SHOB :

- les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos) de même que les auvents constituant seulement des avancées de toitures devant une baie ou une façade ;
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les éléments de modénature tels que acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher, et notamment ceux occasionnés par les trémies d'escaliers, d'ascenseurs, ou de monte-charges, dès lors que les justifications nécessaires figurent dans la demande d'autorisation ou sont produites dans un délai compatible avec celui prévu pour son instruction.

Ne constituent pas davantage des surfaces de plancher les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur, et les rampes d'accès. En revanche, constitue de la surface hors oeuvre brute la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur.

II - La surface hors oeuvre nette (SHON)

Aux termes des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, la surface hors oeuvre nette s'obtient en déduisant de la surface hors oeuvre brute un certain nombre d'éléments de surface qu'il convient d'analyser en détail.

a) Déductions relatives aux sous-sols et aux combles des constructions.

« Sont déduites les surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial. »

Pour établir si une surface située en comble ou en sous-sol est aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, il convient d'apprécier les critères suivants :

-Critère lié à la hauteur des locaux (...) superflu pour cette étude.

-Critère lié à l'affectation des locaux (...) superflu pour cette étude.

En revanche, est considéré comme étant aménageable et faisant donc partie intégrante de la surface hors œuvre nette, tout local en comble ou en sous-sol où peut s'exercer une activité quelconque, tel que : buanderies, celliers, ateliers, resserres, locaux divers affectés par exemple au rangement de matériel de loisir, de jeux ou d'équipements de sport, salle de jeux, séchoirs, vestiaires, cantines, dépôts, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma, salles d'ordinateurs, etc.

-Critère lié à la consistance des locaux (...) superflu pour cette étude.

b) Déductions relatives aux toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes des rez-de-chaussée.

« Sont déduites les surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée. »

D'une manière générale, cette déduction vise, dans une construction, un certain nombre de surfaces qui ne sont pas totalement couvertes ou closes, c'est-à-dire qui ne sont pas « hors d'eau » ou « hors d'air ».

Ainsi, ne sont pas comptés dans la surface hors oeuvre nette d'une construction :

- les toitures-terrasses ;
- les balcons qui constituent des surfaces non couvertes situées en saillie de la construction ainsi que les loggias dont la surface est située à l'intérieur du gros oeuvre mais qui, bien que couvertes, ne sont pas closes ou « hors d'air ». La déduction de ces surfaces est subordonnée à la condition qu'elles répondent exclusivement à ces définitions. Par contre la déduction ne peut être étendue à des coursives extérieures même non closes situées en étage, présentant des aspects de balcons et loggias, mais destinées avant tout à permettre d'accéder aux différentes parties de l'immeuble. La

déduction ne peut non plus concerner des surfaces closes telles que les oriels ;

- les surfaces non closes au rez-de-chaussée : il ne s'agit que des passages ouverts au rez-de-chaussée d'immeubles sur pilotis ou comportant des arcades. On ne doit cependant les exclure de la surface hors oeuvre nette que s'il s'agit d'espaces véritablement ouverts qui ne sont absolument pas susceptibles d'être fermés sans l'intervention de travaux supplémentaires (1).

En revanche, toutes les surfaces closes situées au rez-de-chaussée autres que celles relevant des c et d ci-après sont normalement comprises dans la surface hors œuvre nette de la construction. Il en est ainsi par exemple des vérandas.

c) Déductions relatives aux aires de stationnement des véhicules.

d) Déductions relatives à certains bâtiments des exploitations agricoles.

e) Déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux à usage d'habitation.

« Est déduite une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des a, b et c ci-dessus. »

Cette déduction ne s'applique qu'aux surfaces de plancher affectées à l'habitation. Elle est réputée compenser la surface brute de plancher consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique. Elle est fixée forfaitairement à 5 p. 100 de ces surfaces préalablement réduites des surfaces mentionnées aux a, b et c ci avant.

f) Déduction spécifique aux opérations de réfection d'immeubles à usage d'habitation.

« SURFACES HABITABLE (SH) »

En pratique

La surface habitable d'un logement est la somme des surfaces habitables des espaces intérieurs au logement : pièces principales et annexes, circulations, ...Les exclusions sont celles du CCH ci-dessous.
Elle est présentée sous la forme d'une récapitulation pièce par pièce.
Rque : il est admis d'ajouter en fin de décompte, hors totalisation, les surfaces disponibles non habitables (garage, cave, balcon,...)

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, volume vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV© avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV©, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV© se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.