

1. Isolation par l'extérieur en rénovation : la SHOB n'est plus augmentée



Le décret du 16 octobre 2009 modifie la définition de la surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions existantes.

La surépaisseur créée par les isolants (thermiques ou acoustiques) n'est plus prise en compte dans le calcul.

Cette définition permet donc de réaliser des isolations par l'extérieur sans changer les surfaces de référence du logement.

S'il faut toujours obtenir une autorisation pour la modification de la façade, les propriétaires concernés ne seront donc plus pénalisés par l'augmentation de la surface de plancher correspondant à la définition initiale de la SHOB.

L'article [R\\*112-2 du Code de l'urbanisme](#) est modifié comme suit :

*Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction.*

**Code de l'urbanisme**

- [Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat](#)
  - [Livre 1er : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme](#)
    - [Titre 1er : Règles générales d'utilisation du sol](#)
      - [Chapitre II : Plafond légal de densité.](#)

Modifié par [Décret n°2009-1247 du 16 octobre 2009 - art. 1](#)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors oeuvre brute de cette construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des 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 ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**Cite:**

[Code de la construction et de l'habitation.](#)

**Cité par:**

[Arrêté du 13 juin 2008 - art. 9 \(V\)](#)

[Arrêté du 13 juin 2008 - art. 9, v. init.](#)

[Décret n°2009-1247 du 16 octobre 2009, v. init.](#)

[Code de la construction et de l'habitation. - art. R\\*134-1 \(V\)](#)