

# ILNAS

Institut luxembourgeois de la normalisation  
de l'accréditation, de la sécurité et qualité  
des produits et services

## ILNAS 101:2016

### SURFACE HABITABLE

Wohnfläche

Living space

Résidentiel

03/2016

A decorative graphic in the bottom right corner featuring several interlocking gears in shades of blue and yellow. Overlaid on the gears are vertical columns of binary code (0s and 1s) and various mathematical symbols like plus signs and arrows.

Avant-propos.....	3
1 Introduction .....	3
2 Domaine d'application .....	3
3 Termes et définitions.....	3
4 Surfaces définies par la norme .....	4
4.1 Calcul des surfaces définies ci-après .....	4
4.2 Surface habitable .....	4
4.3 Surfaces accessoires .....	5
4.4 Mode de calcul de la surface habitable .....	5
4.4.1 Mode de calcul pour les logements collectifs disposant d'un cadastre vertical.....	5
4.4.2 Mode de calcul pour les immeubles de logement collectif ne disposant pas d'un cadastre vertical .....	5
4.4.3 Mode de calcul pour les immeubles de logement individuels (sans parties communes) .....	5
4.4.4 Tolérance .....	5
Bibliographie .....	6

## Avant-propos

Le présent document (ILNAS 101:2016) a été élaboré par le comité de normalisation « Surface Habitable » mis en place sous la responsabilité de l'ILNAS.

La référence de cette norme luxembourgeoise devra être publiée au Mémorial pour recevoir le statut de norme nationale.

L'attention est appelée sur le fait que certains des éléments du présent document peuvent faire l'objet de droits de propriété intellectuelle ou de droits analogues.

L'ILNAS ne saurait être tenu pour responsable de ne pas avoir identifié de tels droits de propriété et averti de leur existence.

## 1 Introduction

La présente norme luxembourgeoise relative à la surface habitable a pour objectifs :

- d'offrir un langage commun entre consommateurs et professionnels ;
- de faciliter une comparaison objective entre plusieurs biens ;
- de déterminer et vérifier la surface habitable, simplement, avec des moyens à la portée de tous.

## 2 Domaine d'application

La présente norme luxembourgeoise relative à la surface des logements concerne les logements, qu'ils soient individuels ou situés en immeuble collectif, neufs ou anciens.

## 3 Termes et définitions

Pour les besoins du présent document, les termes et définitions suivants s'appliquent :

### 3.1 Distance

Expression numérique d'un nombre unidimensionnel, mesurée sur la droite la plus courte reliant deux points.

### 3.2 Surface (aire, superficie)

Expression numérique d'une surface bidimensionnelle, calculée généralement comme le produit de deux mesures de distance.

### 3.3 Plancher

En règle générale, structure horizontale inférieure d'une pièce qui constitue les éléments de délimitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

### 3.4 Mur

En règle générale, structure verticale qui constitue les éléments de délimitation d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

### 3.5 Pièce

Partie d'un bâtiment délimitée en totalité ou en partie par des éléments de séparation et dont le plancher et/ou le plafond fait partie intégrante de la construction du bâtiment, accessible aux personnes.

### 3.6 Bâtiment

Abri indivis (non divisé) d'un espace délimité en totalité ou en partie par des structures d'enceinte, et destiné à des fins particulières pour ses occupants.

### **3.7 Combles et/ou mezzanine inutilisables**

Un comble et/ou une mezzanine est déclaré inutilisable s'il y a absence de plancher, si la charpente est encombrante, si la hauteur est trop faible (inférieure à 2m) ou si l'accès est très difficile (trappe d'accès).

### **3.8 Combles et/ou mezzanine utilisables aménagés**

Ce sont les combles et/ou les mezzanines utilisables conformes aux critères d'habitabilité en vigueur.

## **4 Surfaces définies par la norme**

Les surfaces définies par la présente norme sont mesurées en mètres carrés.

### **4.1 Calcul des surfaces définies ci-après**

Les surfaces définies ci-après sont des Surfaces Intra-Muros (SIM par la suite) :

- La SIM est constituée par l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction et cloisons fixes ;
- La SIM se rapporte au contour intérieur directement visible, accessible et mesurable de tous les éléments de construction, gros-œuvre ou cloisons fixes, mesuré au-dessus de la plinthe du plancher ;
- La SIM d'un plancher de l'immeuble, ou d'une partie de plancher, est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façade, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes.

### **4.2 Surface habitable**

La surface habitable est l'ensemble des parties de plancher liées aux usages principaux d'un bâtiment conforme aux critères d'habitabilité en vigueur.

a) Elles comprennent notamment les :

- pièces à vivre (salons, chambres, cuisine, dressing, placards, etc.) ;
- pièces d'eau (salle de bains, sanitaires, etc.) ;
- dégagements intérieurs (couloirs, escaliers, etc.).

b) Ne sont pas compris dedans les surfaces occupées par les :

- parties communes ;
- parties de pièces de moins de 2,00 mètres de hauteur sous plafond ;
- murs, éléments porteurs (piliers, etc.) et les cloisons ;
- embrasures de portes et de fenêtres ;
- trémies en haut d'escaliers, qui ne sont pas surplombées par un autre escalier ;
- combles et/ou mezzanines inutilisables (cf. définition en Lexique), combles et/ou mezzanines utilisables non aménagés (cf. définition en Lexique) ;
- caves ;
- garages ;
- terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement ;
- vérandas non chauffées ;
- gaines techniques et locaux techniques.

### 4.3 Surfaces accessoires

Ensemble des parties de plancher sans critère de hauteur et qui ne font pas partie de la surface habitable précédemment définie, mais qui contribuent à l'agrément du logement.

Il s'agit notamment des :

- garages,
- emplacements de stationnement intérieurs,
- emplacements de stationnement extérieurs,
- car-ports,
- terrasses,
- loggias,
- balcons,
- caves,
- greniers,
- combles,
- vérandas exclues précédemment,
- pièces exclues précédemment.

### 4.4 Mode de calcul de la surface habitable

#### 4.4.1 Mode de calcul pour les logements collectifs disposant d'un cadastre vertical

La surface habitable est la somme des surfaces mentionnées au point 4.2.a). Dans un immeuble en copropriété qui fait l'objet d'un cadastre vertical, la surface habitable d'un logement s'obtient aussi en partant de la surface utile cadastrale, de laquelle on déduit les surfaces avec une hauteur sous plafond inférieure à deux mètres et les surfaces occupées par les cloisons.

#### 4.4.2 Mode de calcul pour les immeubles de logement collectif ne disposant pas d'un cadastre vertical

La surface habitable est la somme des surfaces mentionnées au point 4.2.a).

#### 4.4.3 Mode de calcul pour les immeubles de logement individuels (sans parties communes)

La surface habitable est la somme des surfaces mentionnées au point 4.2.a).

#### 4.4.4 Tolérance

La tolérance est conforme aux lois en vigueur et ne saurait être supérieure à un vingtième.

## Bibliographie

- CEN (Comité Européen de Normalisation) / Norme Européenne EN 15221-6 / Facilities Management – Partie 6 : mesure des surfaces et de l'espace en Facilities Management ;
- CLGE (Comité de Liaison des Géomètres Européens) / Code de mesurage des surfaces bâties (V1.0) / Octobre 2012 ;
- Commission Européenne / CODE DE MESURAGE Applicable aux bâtiments de la Commission à Bruxelles VERSION DEFINITIVE / Mai 2009 ;
- Grand-duché de Luxembourg / Règlement grand-ducal du 5 mai 2011 fixant les mesures d'exécution relatives aux aides individuelles au logement promouvant l'accès à la propriété et prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement / Mai 2011 ;
- IPMS (International Property Measurement Standards Coalition) / International Property Measurement Standards : Office Buildings / Novembre 2014;
- IPMS (International Property Measurement Standards Coalition) / IPMS Residential Buildings Consultation Document / Juin 2015;
- OAI (Ordre des Architectes et Ingénieurs du Luxembourg) et ACT (Administration du Cadastre et de la Topographie du Luxembourg) / LA DÉLIMITATION DES LOTS PRIVATIFS / Octobre 2012 ;