



Surface PPE, surface habitable, surface utile... laquelle compte vraiment?

Vous avez un appartement à vendre et vous vous demandez: «Combien vaut-il?». Avant même de parler du prix au mètre carré, il faudrait déjà se mettre d'accord sur un autre point: combien de mètres carrés, au juste?

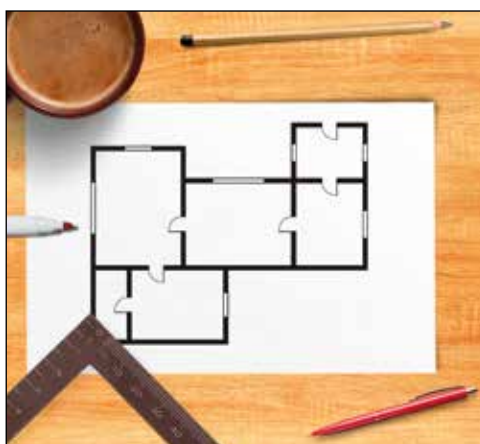
Entre la surface habitable, la surface utile, la surface PPE (ou pondérée), voire la surface brute issue de la police ECA... les vendeurs s'y perdent. Et encore, je ne vous parle pas des plans d'architectes, souvent pensés selon des logiques techniques, bien loin des réalités du marché. Alors laquelle compte vraiment? Et surtout, laquelle faut-il utiliser pour estimer votre appartement? Voici ce que je conseille aux propriétaires que j'accompagne.

Le nombre de pièces: un indicateur... pas si simple

En Suisse romande, on parle souvent de «3,5 pièces», «4,5 pièces»; mais qu'est-ce qu'une pièce?

Dans le canton de Vaud, on ne compte comme pièce que les espaces chauffés, cloisonnés, éclairés naturellement, avec une hauteur d'au moins 2.4 m et un volume de 20 m³. On n'inclut pas les salles de bains, WC, couloirs, caves, ni mezzanines non conformes.

Et la fameuse demi-pièce? C'est souvent une cuisine habitable, dans laquelle on peut installer une table. Ce n'est pas une



Calculer la surface de son appartement, pas toujours si simple.

opération mathématique: trois demi-pièces ne feront jamais une vraie pièce. C'est une convention pour mieux refléter l'usage.

La surface habitable: la seule vraiment comparable

C'est la surface à utiliser pour une estimation juste. Elle comprend uniquement les pièces propres à l'habitation, mesurées entre les murs, et qui respectent les critères

de hauteur, de lumière et de ventilation. On exclut les balcons, caves, garages, et tout local non habitable. Et non, la surface notée sur la police ECA n'est pas la bonne: elle est brute, mesurée depuis l'extérieur des murs. Vous risquez d'ajouter 20% de trop. Même le Registre foncier peut être trompeur. La méthode la plus fiable reste la plus simple: mesurer les m² pièce par pièce.

La surface PPE ou pondérée: utile, mais attention à l'interprétation

Dans la plupart des copropriétés, on parle de «surface PPE». C'est une surface pondérée, qui inclut :

- 100% de la surface habitable,
- 1/2 des balcons,
- 1/3 des terrasses,
- et parfois même 1/10 des caves.

C'est cette surface qui sert souvent de référence pour répartir les charges de PPE. Elle est utile pour comparer des objets entre eux - à condition d'utiliser un prix au mètre carré pondéré, pas le prix du mètre carré habitable.

Erreur fréquente: prendre la surface PPE (disons 115 m²) et la multiplier par le prix moyen



Votre moment clé

Immobilier résidentiel et commercial à Genève

Bertoc Immo SA
28 rue de la Filature
1227 Carouge

+41 (0)76 406 30 90
hello@bertoc-immo.ch
www.bertoc-immo.ch



Jonction - 5 pièces avec vue sur le Rhône - BI-2506

au m² habitable (disons CHF 9000.-). Résultat: une estimation trop haute. Il faut choisir: soit 100 m² habitables x CHF 9000.-, soit 115 m² pondérés x CHF 7826.-. Pas un mix des deux.

Et la surface utile?

Elle inclut tous les espaces à l'intérieur du logement: pièces, couloirs, sanitaires, réduits... mais aussi parfois des parties qui ne sont pas habitables, comme certains escaliers intérieurs ou locaux techniques.

C'est un concept utilisé en architecture, notamment dans la norme SIA 416. Très utile pour construire ou rénover, beaucoup moins pour estimer un prix de vente. La surface utile n'est ni comparable d'un objet à l'autre, ni standardisée dans les annonces. Ce que retiennent les acheteurs (et les banques).

Un acheteur ne se pose pas toutes ces questions de surface. Ce qu'il veut savoir, c'est: «Combien de mètres carrés habitables?», «Combien de pièces?», «Est-ce que je pourrai y vivre confortablement?» Et si, lors d'une visite, il découvre que les 120 m² annoncés en réalité en font 100, vous perdez sa confiance.

Les banques, elles, sont encore plus strictes. Pour un prêt hypothécaire, elles s'appuient sur la surface habitable nette, en lien avec les standards de la méthode hédoniste. Indiquez une surface gonflée, et vous risquez de compromettre l'estimation de l'expert... donc la vente.

En conclusion

Quand il s'agit de vendre un appartement, le diable se cache dans les détails. Et ces détails, ce sont les surfaces. Voici ma règle d'or:

• Nombre de pièces: important pour l'acheteur, mais à condition d'utiliser les bons critères.

• Surface habitable: pour l'estimation et la communication avec les acheteurs.

• Surface pondérée (PPE): pour affiner la valeur et comparer des objets.

• Surface brute ou utile: à garder... pour les plans d'architecte.

Si vous avez un doute, mesurez. Si vous avez plusieurs chiffres différents, clarifiez. Et si tout ça vous semble trop technique: entourez-vous d'un professionnel qui saura lire entre les lignes - et entre les murs. ■

Pour en savoir davantage >>>



Le Lodge

APPARTEMENT DE PRESTIGE NEUF À VÉSENAZ

Élégance, Nature & Confort

Au cœur d'un quartier résidentiel recherché, à deux pas du lac Léman, découvrez ce magnifique appartement de 170 m² PPE en rez-de-chaussée, au sein d'une copropriété de 9 logements

Prestations :

- Grand séjour lumineux avec vue verdoyante
- Terrasse couverte de 28 m² & loggia de 5 m²
- Cuisine haut de gamme ouverte
- 2 chambres avec dressings, 2 salles d'eau
- Espace modulable (cellier/bureau/buanderie)
- WC visiteurs

Annexes :

- Box double en sous-sol • Cave • Casier à vin
- Résidence sécurisée avec vidéosurveillance

Emplacement privilégié : proximité immédiate du centre de Vévenaz, écoles, commerces, transports et rives du lac

Prix sur demande

Un bien rare pour une clientèle exigeante



Contact:
+41(0)22 718 32 36 | info@atonsa.ch
www.atonsa.ch

