



SURFACES COMMERCIALES

SURFACE UTILE BRUTE (SUB) - SURFACE UTILE NETTE (SUN)

✓ Notre mission

La mission de mesurage de la surface utile brute (SUB) et de la surface utile nette (SUN) permet d'assurer une compréhension cohérente des méthodes de calcul de surfaces de bureaux, pour garantir une uniformité dans leur mesure.

DÉROULEMENT DE LA MISSION

01 PRÉPARATION

Tout d'abord, notre diagnostiqueur examine l'ensemble des documents remis par le propriétaire (titre de propriété, règlement de copropriété, plans) afin de définir les contours des surfaces SUB et SUN à mesurer.

02 MESURE DE LA SURFACE SUB

Il effectue ensuite une inspection détaillée de la surface horizontale située à l'intérieur des locaux, de laquelle sont déduits les éléments structuraux (poteaux, murs extérieurs, refends gaines techniques, circulations verticales...), les locaux techniques hors combles et sous-sols (chauffage, ventilation, poste EDF, commutateur téléphonique) à l'exclusion de ceux exclusivement réservés à l'usage d'un locataire (salles informatiques par exemple).

Cette surface sert de référence pour le calcul du loyer est généralement inscrite dans le bail.

À l'aide d'un mètre ruban ou d'un appareil de mesure laser, notre technicien prend des mesures précises de chaque pièce.

03 MESURE DE LA SURFACE SUN

La surface utile nette (SUN) s'obtient en déduisant de la surface utile brute la quote-part pour les parties communes, les locaux techniques non partagés, les circulations horizontales (couloirs, paliers d'ascenseur et d'escalier, sas de sécurité) ainsi que les locaux sociaux et les sanitaires.

Ce calcul permet d'établir la surface effectivement réservée aux espaces de travail : bureaux, ateliers, laboratoires, salles de réunion...

04 REMISE DU CERTIFICAT AUX PARTIES

Sur la base des mesures et des calculs effectués précédemment, notre diagnostiqueur rédige un certificat de surface SUB et SUN. Ce document mentionne la superficie exacte des locaux, en conformité avec les critères définis par la Loi. Il est remis au propriétaire bailleur ou au professionnel en charge de sa gestion.

BIENS CONCERNÉS

Conseillé pour tout bien immobilier commercial ou professionnel destiné à la vente ou à la location.

DURÉE DE VALIDITÉ

Conseillé à chaque vente ou location.

DOCUMENTS À FOURNIR

- Titre de propriété,
- Règlement de copropriété,
- Plans du logement.

EN SAVOIR PLUS

Surface utile brute - Surface utile nette

Pour fixer avec précision le prix de vente ou de location d'un local commercial, le calcul de la Surface Utile Brute (SUB) et de la Surface Utile Nette (SUN) est indispensable. Ces deux mesures permettent d'évaluer la valeur réelle de l'actif en tenant compte des espaces disponibles et de ceux véritablement exploitables.

Définition de la Surface Utile Brute (SUB)

La SUB représente la surface intérieure totale d'un local, déduite des éléments structuraux comme les poteaux, murs extérieurs, et des locaux techniques communs, mais inclut tous les autres espaces, qu'ils soient utilisés ou non. Cette mesure sert de base pour calculer le loyer et est souvent inscrite dans le bail.

Définition de la Surface Utile Nette (SUN)

La SUN est obtenue en soustrayant de la SUB les locaux techniques dédiés à des usages spécifiques (comme les salles informatiques), les voies de circulation (couloirs, paliers), les zones sociales et sanitaires, ainsi que les parties communes non réservées à un locataire unique. Elle distingue les espaces réellement fonctionnels pour les activités de l'entreprise.

POURQUOI CES MESURES SONT-ELLES IMPORTANTES POUR LES ENTREPRISES ?

Ces mesures sont cruciales pour les entreprises car elles influencent plusieurs aspects :

- **Calcul du loyer** : Le loyer des locaux commerciaux est souvent calculé en fonction de la SUB, d'où l'importance de la connaître précisément pour évaluer les coûts de location.
- **Comparaison des actifs** : La SUB et la SUN, en tant que mesures normalisées, permettent de comparer efficacement les surfaces de différents biens, aidant ainsi les entreprises dans leur choix de nouveaux locaux ou dans l'évaluation de leur patrimoine immobilier.
- **Suivi de l'occupation** : Elles fournissent des indicateurs dynamiques pour suivre l'utilisation des locaux au fil du temps, ce qui est essentiel pour optimiser l'occupation des espaces.
- **Évaluation de la rentabilité** : Ces surfaces sont également utilisées pour évaluer la rentabilité des investissements immobiliers.

COMMENT COMPARER LES SURFACES SUB ET SUN ?

Le ratio SUN/SUB est un indicateur clé pour apprécier l'efficacité d'un bâtiment. Il mesure la proportion de surface louée réellement disponible pour les activités de l'entreprise, ce qui est crucial dans un contexte de rationalisation des coûts immobiliers. Un mauvais ratio peut désavantager un immeuble par rapport à un autre, même à valeur locative comparable, s'il offre une densité d'occupation plus faible.

Les entreprises DUO-DIAG
qui assurent cette prestation :

