

Fiche pédagogique - Retraitement comptable 2025

Précisions de calcul sur les m² SDO (Surface Dans l'Œuvre)

Pas de modification par rapport à la campagne précédente

Introduction

Les m² Surface Dans l'Œuvre (SDO) sont demandés depuis le recueil RTC 2015, à la place des m² Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

Ce choix permet une harmonisation avec les outils patrimoniaux mis à la disposition des établissements de santé et des ARS par la DGOS, l'ATI et l'ANAP tel que l'outil OPHELIE (Outil de pilotage du Patrimoine Hospitalier pour les Établissements de santé - Législation – Indicateurs, toutes les informations sur <http://social-sante.gouv.fr/professionnels/gerer-un-etablissement-de-sante-medico-social/performance-des-etablissements-de-sante/ophelie>) depuis mai 2014, l'Observatoire des coûts de la construction hospitalière, le Référentiel de dimensionnement pour un établissement de santé et les publications de l'ANAP relatives à l'immobilier des établissements de santé.

Cette fiche a vocation à apporter des précisions sur le calcul des m² SDO, en prenant appui sur les référentiels issus du guide OPHELIE et de l'observatoire des coûts de la construction de l'ANAP.

Afin de mieux comprendre les différences entre chaque type de surface (surface utile, surface hors œuvre nette, surface hors œuvre brute et surface de plancher), un tableau récapitulatif et une cartographie sont présentés en annexe.

Définition de la SDO

La SDO représente la surface intérieure d'un bâtiment nécessaire au fonctionnement d'une activité ainsi que :

- + les halls d'entrée
- + les espaces d'attente et d'orientation des personnes
- + les circulations générales (verticales et horizontales)
- + les paliers d'étages
- + les galeries de liaison reliant des bâtiments entre eux
- + les surfaces d'emprises au sol des structures non porteuses (cloisons, gaines techniques)
- + les locaux techniques.

Ne sont pas pris en compte :

- les murs extérieurs
- l'isolation extérieure
- les murs intérieurs porteurs
- les toitures
- terrasses, balcons, loggias
- les combles ou sous-sols non aménageables
- la hauteur sous plafond inférieur à 1m80
- les sous-sols y compris les parkings.

On peut considérer que la surface dans l'œuvre est la surface intérieure « balayable » d'un bâtiment.

Annexe

Dans le cadre du RTC, l'utilisation de la SDO est préconisée pour calculer les m².


Cependant, plusieurs autres types de surfaces sont encore utilisés par les constructeurs : la surface utile (SU), la surface hors œuvre nette (SHON), la surface hors œuvre brute (SHOB), et la surface de plancher.

Les données qui suivent sont issues de l'Observatoire des coûts de la construction dans le secteur médico-social (ANAP, 2011)¹.



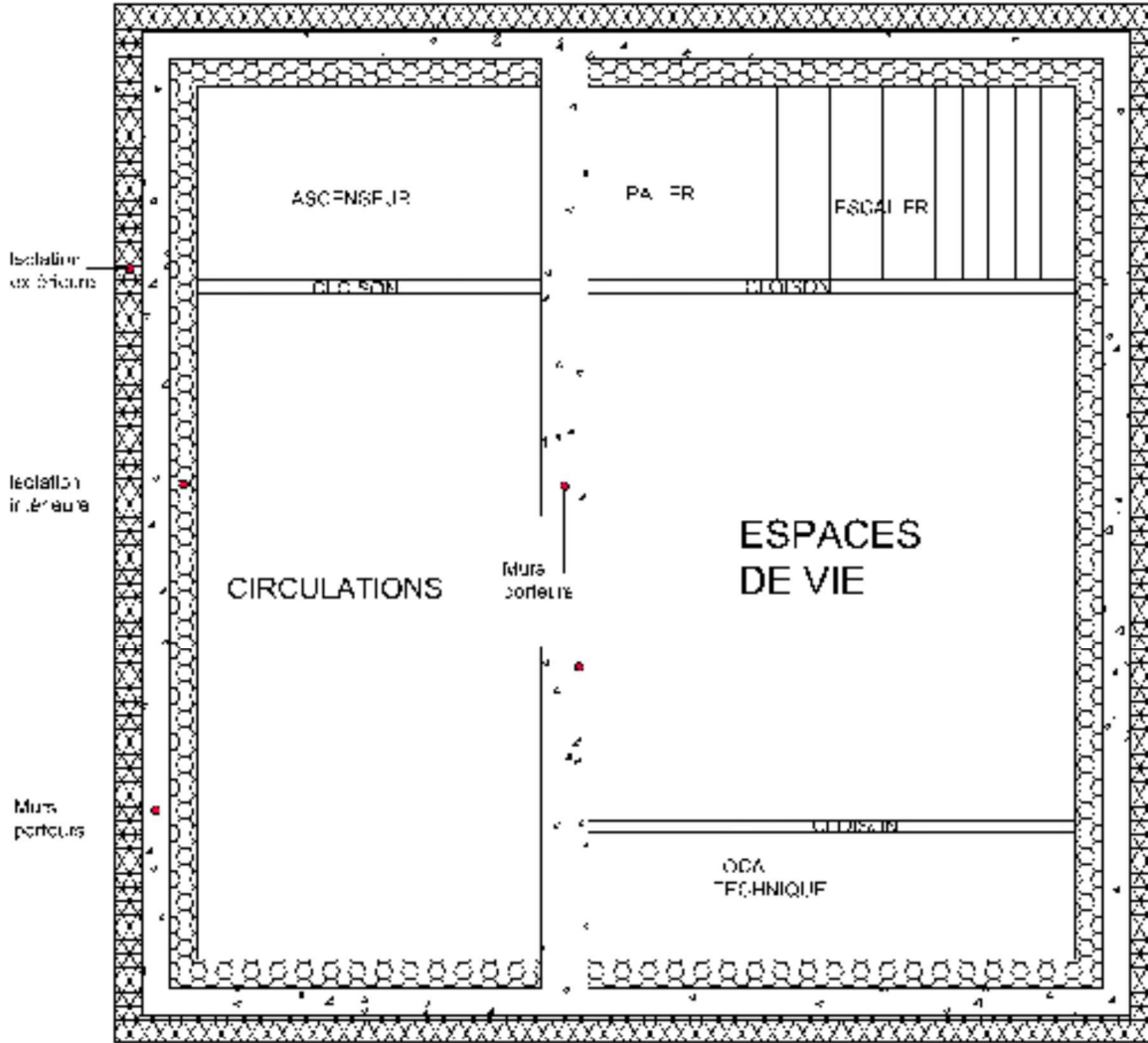
Tableau récapitulatif des surfaces

	SHOB	SHON	SDO	SP	SU
Murs extérieurs					
Isolation extérieure					
Isolation intérieure					
Murs intérieurs porteurs					
Cloisons fixes					
Cloisons mobiles					
Toitures terrasses, aménageables ou non					
Balcons, loggias...					
Coursives et galeries fermées permettant l'accès à des locaux					
Vérandas					
Combles ou sous-sols aménageables y compris les autres réserves foncières					
Combles ou sous-sols non aménageables					
HSP < 1m80					
Sous-sols y compris les parkings					
Niveaux intermédiaires (mezzanines, galeries, paliers des escaliers fermés)					
Circulations verticales fermées (uniquement les niveaux servant d'emprise et les paliers)					
Locaux techniques en combles, sous-sols, terrasses fermées					
Locaux techniques en étage courant y compris les gaines techniques et gaines d'ascenseur					
Circulations horizontales					
Espaces d'attentes intégrés aux circulations					
Sanitaires					
Hall d'entrée et sas d'accès (hall, ambulances...)					
Archives					
Bureaux, salles de réunion, cafétéria...					

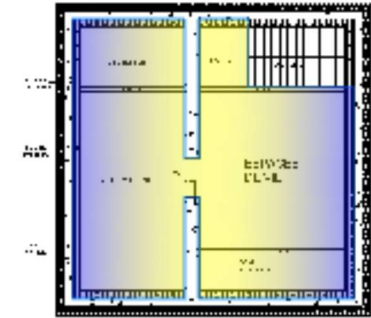
 Compris dans le calcul de la surface

¹ http://www.anap.fr/uploads/tx_sabasedocu/ANAP_Obs_couts_construction_medico_social.pdf

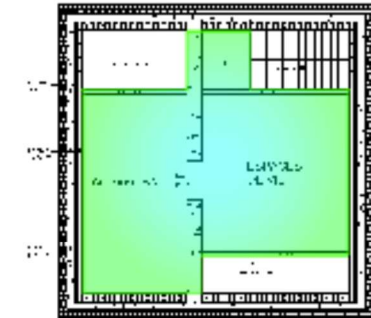
Comparatif SDO-SU-SP



SDO



SP



SU

