

Variables affiliées : stoth, smoyh, spevtot

Avertissement

Les éléments présentés dans cette fiche se basent sur des croisements statistiques et les connaissances actuelles du Cerema. Si les informations présentées vous semblent contradictoires avec les éléments en votre possession, merci de nous contacter afin d'éclaircir cette différence ou d'améliorer ces fiches.

BAL : fichiers-fonciers@cerema.fr

Identité

Table pb40_pevprincipale

Définition Dsupdc est une variable explicitant la surface réelle totale, en m², de la pev principale d'habitation. Cette surface représente, d'après les formulaires H1 et H2 de la taxe foncière, la surface « mesurée au sol au plancher entre murs ou séparations ». « Pour les locaux affectés entièrement à l'habitation, cette surface est égale à la surface totale, arrondie au mètre carré inférieur, de l'appartement ». Autrement dit, dsupdc est la surface des pièces recensées dans dnbpdc de la même table.

Pour plus de détails, voir le paragraphe remarques ou précaution d'usage.

Disponibilité depuis 2009

Type de la variable Entier

Fiabilité¹ 

1 Pour permettre une meilleure compréhension de la fiabilité des variables il est proposé un code couleur synthétique. Attention, ce code couleur est basé sur une fiabilité théorique et non testée sur le terrain. Le classement des variables est donc susceptible de changer.

Code couleur	Fiabilité
	Ces données sont très fiables, exhaustives, et ne nécessitent pas d'être confrontées à des données terrains.
	Ces données sont par construction très fiables, mais peuvent parfois présenter des décalages par rapport à une confrontation terrain (données déclaratives). Ces décalages peuvent être considérés comme non significatifs à une échelle communale.
	Ces données sont fiables et utilisables mais peuvent ne pas être exhaustives ou bien présenter des limites d'utilisation.
	Ces données peuvent présenter des soucis de réactualisation dans leurs modalités les plus fines. Elles peuvent cependant être utilisées grâce à des regroupements ou des précautions particulières.
	Ces données doivent être considérées comme indicatives et leurs fiabilités comme incertaines. Les variables ne peuvent être à nouveau croisées avec d'autres données. Il n'est pas conseillé d'utiliser ces données.

Source : Cerema Nord-Picardie

Variables affiliées : stoth, smoyh, spevtot

Variables affiliées

Nom de la variable	Apparition/ disparition dans les Fichiers fonciers	Table d'appartenance	Type de variable	Définition	Calcul	Fiabilité
stoth		pb0010_local	Entier	Surface totale des pièces d'habitation (en m ²)	Utilisation de l'attribut dsupdc, nul si npevph nul	😊
stoth		pnb10_parcelle	Entier	Surface totale des pièces d'habitation sur la parcelle (en m ²)	Utilisation de l'attribut dsupdc, nul si npevph nul	😊
smoyh	Disparition en 2014	pnb10_parcelle	Entier	Surface moyenne des pièces d'habitations sur la parcelle (en m ²)	Stoth / nombre de pev habitat	😞
spevtot		pb0010_local	Entier	Surface totale des parties d'évaluation (en m ²)	Somme de stoth, stotdsueic, stotp et stotd	😊😊
spevtot		pnb10_parcelle	Entier	Surface totale des parties d'évaluation (en m ²)	Somme de stoth, stotdsueic, stotp et stotd	😊😊

Pour l'explication des variables stotd et stotp, se référer aux fiches dsudep n°10 et vsurzt n°11

Taux de renseignement et fiabilité

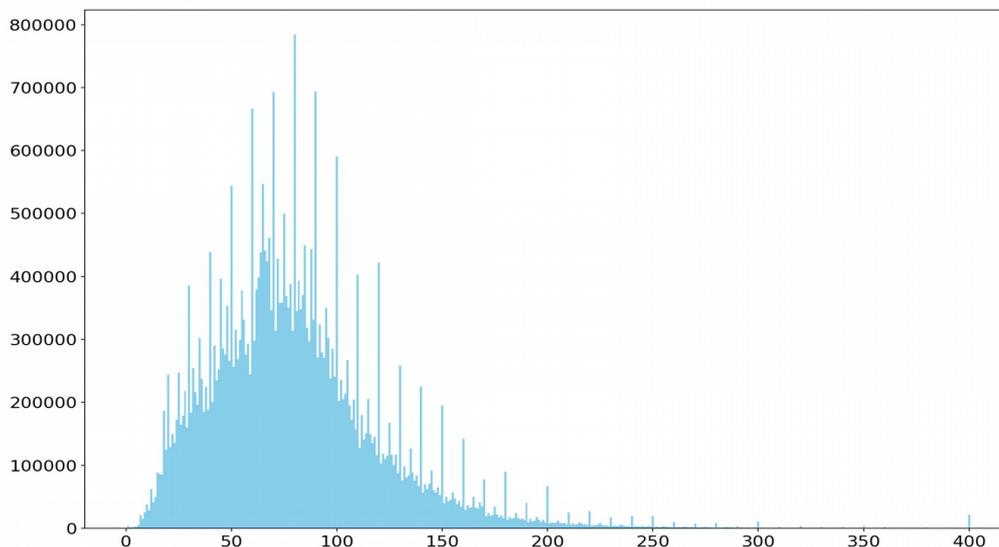
Taux de renseignement

Dsupdc est renseignée à 100%. dsupdc possède cependant quelques valeurs aberrantes en 2016 : 3 pev de surface nulle, ce qui n'est pas cohérent avec une pièce principale d'habitation et une pev d'habitation principale à 98 ha. Cependant, ces pev aberrantes sont peu nombreuses. Les pev de plus de 400 m² (dont certaines ne sont pas aberrantes) représentent moins de 0,05% des pev. La variable est donc très bien renseignée.

Attention, certaines valeurs de pev de premier abord aberrantes (plus de 1 ha par exemple), peuvent tout de même correspondre à la réalité. En effet les informations liées aux pev ou locaux d'un même propriétaire peuvent être regroupées sur un seul local. C'est ce qu'on appelle les unités foncières (cf. acquis préalables à l'utilisation des Fichiers fonciers et des fiches détaillées).

On peut constater que les dizaines puis les centaines sont davantage remplies que les autres valeurs, ce qui laisse à penser que les propriétaires ont pu arrondir la surface lors de leur déclaration.

Variables affiliées : stoth, smoyh, spevtot



Répartition des valeurs de dsupdc en France en 2016

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2016

Fiabilité des données Les surfaces des locaux et des dépendances qui figurent dans le fichier sont à utiliser avec précaution.

- Les surfaces sont globalement fiables. Cependant, ce sont des surfaces déclaratives pouvant contenir des erreurs (volontaires ou involontaires).
- La définition de la surface est différente de celle de la loi Carrez.
- Elles peuvent être non conformes à la réalité faute de déclaration de la part des propriétaires.

Par exemple, des travaux assez simples, et non visibles de l'extérieur, peuvent changer fortement les surfaces : l'aménagement de comble en surface habitable, ou l'aménagement d'un garage attenant à la maison, comme chambre supplémentaire. Si le particulier ne l'a pas déclaré aux services des impôts, ceux-ci ne pourront pas actualiser les données.

Exemples d'utilisation

Utilisation avec dsupdc seul

Dsupdc donne la surface des locaux d'habitation exemptée des annexes.

Utilisation avec d'autres variables

- Avec dcntpa (surface de la parcelle) et stotp (surface des pev professionnelles), il est possible de représenter la densité (surface des locaux sur la surface de la parcelle) et notamment approcher la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) : $(stoth + stotp)/dcntpa$, et évaluer la population d'une zone.
- Avec jannath (date d'achèvement du local), regarder l'évolution de la surface moyenne par logement (stoth).

Variables affiliées : *stoth, smoyh, spevtot*

Exemple issu des travaux du Cete Méditerranée, sous l'égide du ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie - Directive Inondation, Méthode de calcul des populations et mis en œuvre des TRI, septembre 2013, 15p.

1.3 - Méthode 3 : Répartition de la population sur les localisants parcellaires (fichiers fonciers, dits « MAJIC »)

La troisième méthode consiste à répartir la population carroyée sur les parcelles (localisants) en utilisant les fichiers fonciers (dits « MAJIC », car saisis par l'application « Mise A Jour des Informations Cadastreales » du ministère chargé des finances), en fonction de la surface de logement recensée dans les fichiers fonciers.

Ces fichiers étant utilisés par l'État afin de calculer l'impôt foncier et la taxe d'habitation, leur exhaustivité n'a pas d'égal au sein des différentes bases de données sur les logements.

Etape 1 : Répartir la population de chaque carreau sur les parcelles contenant des logements

$$POP_{PARCELLE} = POP_{CARREAU} \cdot \frac{\sum_{PARCELLE} S_{LOGEMENT}}{\sum_{CARREAU} S_{LOGEMENT}}$$

- $POP_{PARCELLE}$ = Estimation de population dans la parcelle
- $POP_{CARREAU}$ = Population dans le carreau INSEE
- $S_{LOGEMENT}$ = Surface dédié à l'habitation du logement, en m²

Etape 2 : Ajuster cette population à l'aide d'un ratio communal pour obtenir des totaux conformes à la population légale

$$Ratio = \frac{POP_{COM}}{\sum_{COMMUNE} POP_{PARCELLE}}$$

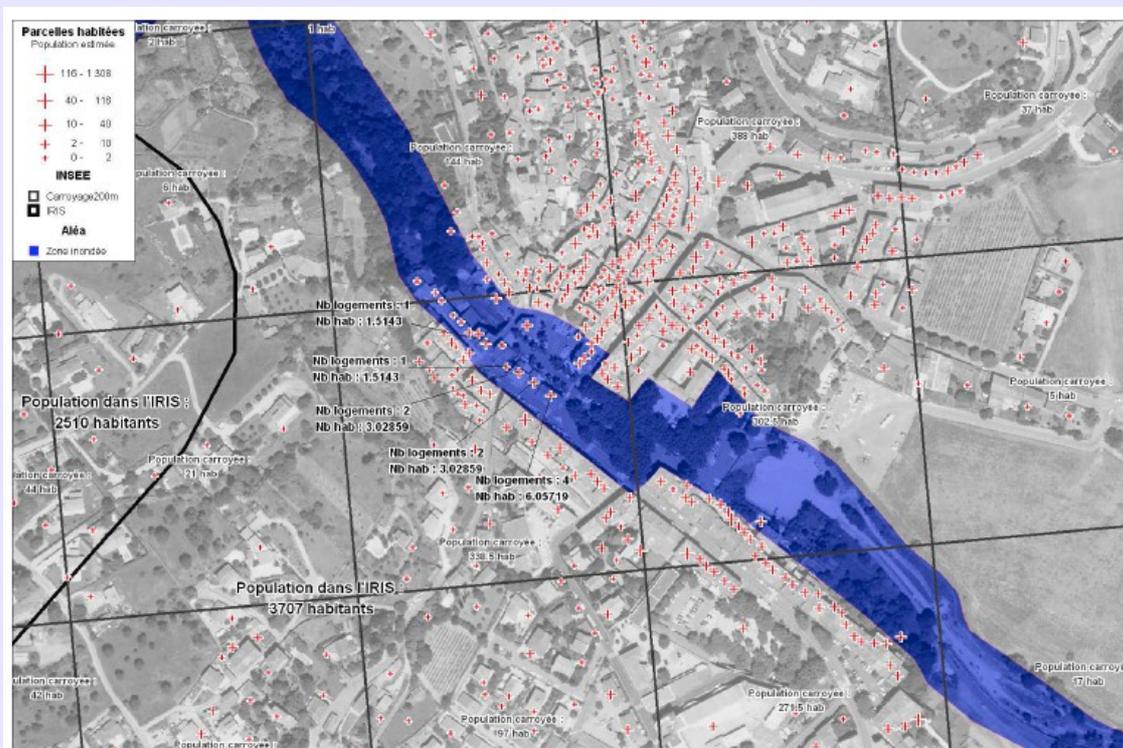
Etape 3 : Compter la population dans les parcelles situées en zone inondable

Une parcelle est considérée en zone inondable si le localisant parcellaire intersecte la zone inondable.

$$POP_{ZI} = \sum_{enZI} (Ratio \cdot POP_{PARCELLE})$$

Variables affiliées : stoth, smoyh, spevtot

Résultats :



Méthode 3 - "fichiers fonciers"

Atouts et inconvénients :

- disponibilité de l'ensemble des données dès janvier 2013 dans les serveurs du CETE Méditerranée ;
- temps de calcul (temps machine) inférieurs à ceux de la méthode 2 par la manipulation de points (localisants parcellaires) et non de polygones plus complexes (bâtiments) lors des requêtes géographiques ;
- meilleure précision a priori dans les centres historiques des agglomérations : plusieurs localisants parcellaires par bâti BD Topo, utilisation d'une surface de logement précisément recensée dans une base fiable, et non d'une surface calculée et d'un nombre d'étages estimé.

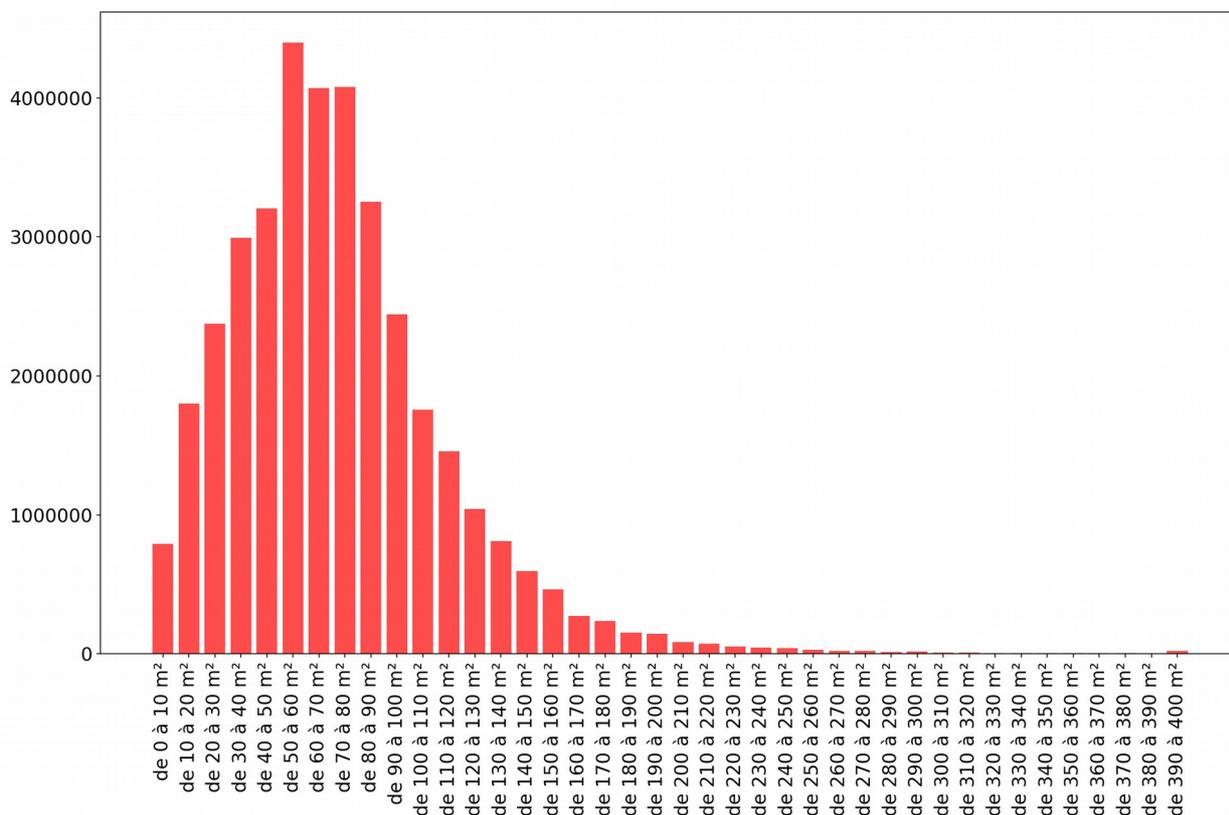
En revanche, cette méthode est a priori moins précise en cas de très grandes parcelles (hors agglomérations ou pour certains grands ensembles - HLM) :

- concentration de la population sur le localisant parcellaire, qui peut être éloigné du bâtiment d'habitation sur les grandes parcelles.

Comme les TRI ont été déterminés notamment en raison de la concentration de population en zone potentiellement inondable, cet inconvénient devrait être largement compensé par la meilleure précision de la méthode en zone d'habitat dense.

Variables affiliées : stoth, smoyh, spevtot

Données de cadrage En France, 34% des pev principales présentent une surface réelle comprise entre 60 m² et 90 m².



Répartition des valeurs de dsupdc par tranche de surface en 2016

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2016

Remarques ou précautions d'usage

Seuil de densité Puisque la variable présente quelques valeurs aberrantes, il est possible de mettre en place des seuils minimaux et maximaux lors d'une étude. Ces seuils peuvent se baser sur une surface (par exemple 9 m² minimum pour la pev principale²) ou sur la densité (le rapport de la surface totale habitat avec les parties principales et dépendances divisée par la surface de la parcelle).

2 D'après l'article 4 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains : « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ».

Variables affiliées : stoth, smoyh, spevtot

Surface calculée par la variable dsupdc

Globalement, cette surface représente la surface « mesurée au sol au plancher entre murs ou séparations ». « Pour les locaux affectés entièrement à l'habitation, cette surface est égale à la surface totale, arrondie au mètre carré inférieur, de l'appartement ».

Les instructions précises de la DGFIP sont décrites ci-après³ :

« Dans le cas où, par suite de l'absence des documents susvisés, la surface des éléments doit être mesurée, il convient de comprendre dans cette dernière :

- la superficie des espaces tels que bow-windows (fenêtres en saillie sur une façade), alcôves, volumes de rangement, ouverts sur lesdits éléments ;
- celle occupée par les diverses installations : appareils sanitaires, éviers, placards en saillie des murs et cloisons, appareils de chauffage, cheminées, etc. ;
- et celle des éléments de décors : colonnes, pilastres, etc.

En revanche, ne doivent pas être retenues dans cette surface les superficies occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les espaces occupés par des conduits de fumée et de ventilation ;
- les placards de rangement en renforcement de faible superficie ;
- les emmarchements et trémies d'escaliers (surfaces correspondant aux marches, paliers intermédiaires et aux jours entre volées où peuvent être aménagés ascenseurs ou monte-charge, mais non les paliers d'étage qui sont compris dans la surface réelle lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle).

Le résultat est arrondi au mètre carré inférieur. »

Surface réelle et lien avec les autres surfaces

La surface réelle (c'est-à-dire habitation + annexes) est répartie selon 3 éléments :

- surface partie principales (fiche 08 DSUPDC),
- surface des dépendances liées à la maison (garage, cave, grenier ou terrasses) (fiche 09 DSUEIC),
- surface des dépendances indépendantes (garage, cave, grenier, terrasses, loggia, séchoirs, buanderies, bouchoir, etc.) (fiche 10 DSUDEP).

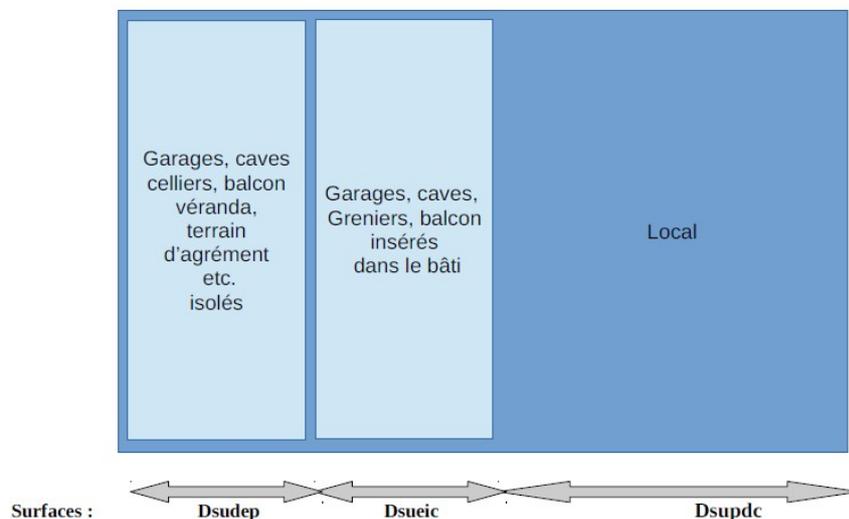
Le Cerema a calculé ces indicateurs, à l'échelle du local ou de la parcelle. Pour obtenir la surface totale d'habitation, il est donc possible d'utiliser la variable spevtot, dans la table des locaux et des parcelles, pour obtenir la surface totale du local. Il est cependant nécessaire de faire le tri sur les locaux d'habitation, en utilisant la variable logh (table des locaux) ou nlogh (table des parcelles).

Lien avec d'autres sources de données

Attention aux comparaisons avec d'autres documents (programme local de l'habitat - PLH, plan local d'urbanisme - PLU) ou d'autres données (Insee, Agence nationale de l'habitat - Anah, enquêtes nationales, etc.) qui n'ont pas les mêmes définitions.

³ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2373-PGP.html>

Variables affiliées : stoth, smoyh, spevtot



Comparaison des surfaces dsudep, dsueic et dsupdc dans un même local

Source : Cerema NP

Comparaison avec la surface pondérée

La surface pondérée pour les impôts est une surface qui s'appuie sur les surfaces réelles auxquelles sont appliquées des pondérations. Cette surface pondérée sert à estimer la valeur locative d'un bien. Elle ne peut servir qu'à cette fonction. Pour plus de détails, vous pouvez vous référer au précis de fiscalité⁴, au bulletin officiel des finances publiques⁵ ou aux annexes du rapport Certu-Iéti page 50.

Attention, la présence de la surface pondérée n'est pas systématique.

Comparaison avec la surface habitable et Carrez

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

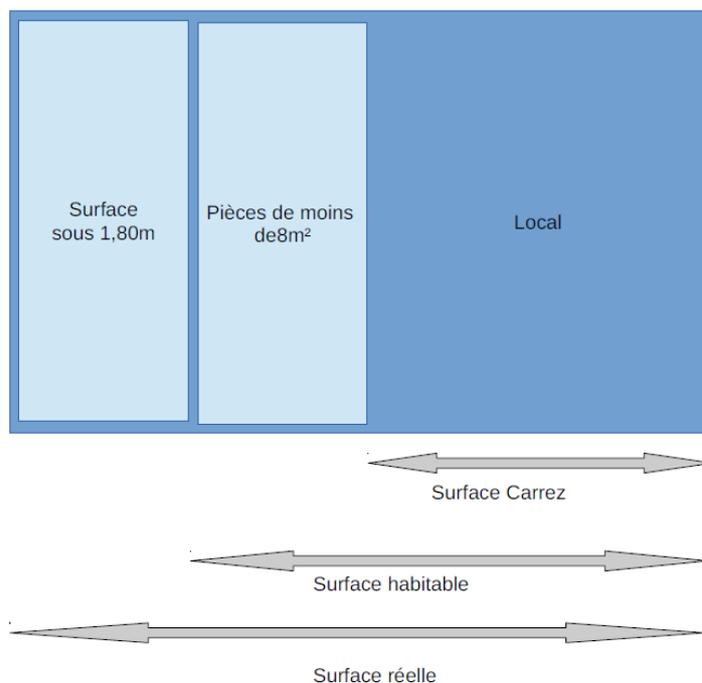
La surface habitable ressemble à la surface réelle, car elle comptabilise les surfaces planchers. Mais, à la différence des impôts, elle ne comptabilise pas les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m.

La surface Carrez, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. La surface Carrez ne comptabilise pas les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m et elle ne comptabilise pas les surfaces de pièces de moins de 8 m².

⁴ Le précis de fiscalité 2017 est disponible ici : <https://www.impots.gouv.fr/portail/www2/precis/precis.html?ancre=cpt-0.1>

⁵ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2373-PGP.html>

Variables affiliées : stoth, smoyh, spevtot



Comparaison des surfaces Carrez, habitable et surface réelle (variable dsupdc) dans un même local

Source : Cerema NP

Surface à retenir pour observer l'habitation

Pour approcher au plus près de la surface habitable il existe donc une fourchette haute et basse :

- fourchette basse : dsupdc
- fourchette haute : dsupdc (parties principales) + dsueic 1,2,3,4 (annexes intérieure) + dsudep (annexes isolées).

Pour les maisons, la surface réelle est la surface déclarée par les contribuables. Comme ces informations ne sont pas toujours mises à jour, il est possible que les combles aménagés pour la partie d'habitation soient toujours considérés comme dépendances pour les Fichiers fonciers.

De plus les dépendances isolées sont parfois transformées en lieu de vie (combles transformés en chambre, garage transformé en pièce de vie, etc.). De ce fait, la fourchette haute (dsupdc+dsueic+dsudep) serait la plus appropriée pour les maisons.

A l'inverse, pour les appartements, dsupdc serait la surface la plus proche de la surface habitable.

L'utilisateur décidera quelle définition prendre en fonction de ses besoins.