

Variables affiliées : stotp, smoyp, 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 pb50_pevprofessionnelle

Définition vsurzst est une variable explicitant la surface réelle totale, en m², des pev professionnelles.

D'après le rapport du Certu, jusqu'en 1994, la DGFIP transmettait la surface pondérée des parties d'évaluation des locaux. Depuis 1994, il s'agit de la surface réelle¹.

Attention, ces données sont valables jusqu'au millésime 2016 inclus. A partir du millésime 2017, une partie des locaux professionnels verront leurs informations modifiées suite à la réforme des valeurs locatives pour les locaux professionnels.

Disponibilité depuis 2009

Type de la variable Entier

Fiabilité²



1 DGUHC, Certu, IETI Consultants, *Les fichiers fonciers standards délivrés par la DGI, appelés communément fichiers MAJIC II, Volume 1 : Guide méthodologique pour leur utilisation*, avril 2008, 60 p.

2 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 : stotp, smoyp, spevtot

Variables affiliées

Nom de la variable	Apparition/ disparition dans les Fichiers fonciers	Table d'appartenance	Type de variable	Définition	Calcul	Fiabilité
stotp		pb0010_local	Entier	Surface totale des parties professionnelles (en m ²)	Utilisation de l'attribut vsurz (addition de toutes les surfaces sur le local), nul si npevp nul	☹️
spevtot		pb0010_local	Entier	Surface totale des parties d'évaluation (en m ²)	Somme de stoth, stotdsueic, stotp et stotd	😊😊
stotp		pnb10_parcelle	Entier	Surface totale des parties professionnelles sur la parcelle (en m ²)	Utilisation de l'attribut vsurz (addition de toutes les surfaces sur la parcelle), nul si npevp nul	☹️
smoyp	Disparition en 2014	pnb10_parcelle	Entier	Surface moyenne des parties professionnelles sur la parcelle (en m ²)	Stotp (parcelle) / nombre de pev	☹️
spevtot		pnb10_parcelle	Entier	Surface totale des parties d'évaluation (en m ²)	Somme de stoth, stotdsueic, stotp et stotd	😊😊

Variables affiliées : stotp, smoyp, spevtot

Taux de renseignement et fiabilité

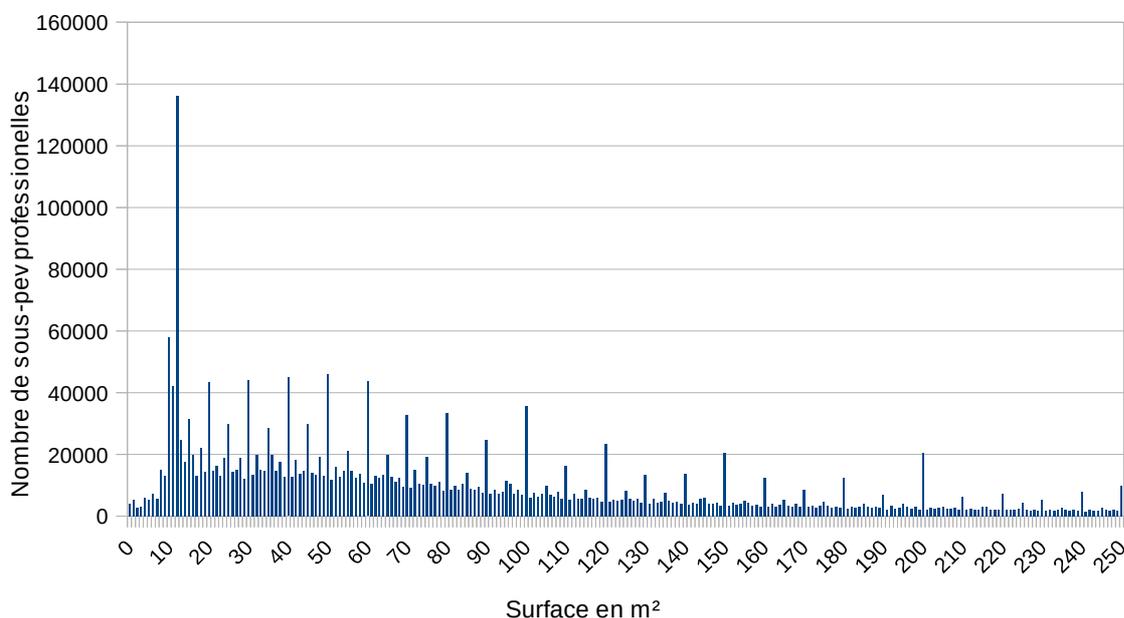
Taux de renseignement

En 2016, Vsurzt est renseignée à 100% et prend des valeurs comprises entre 0 m² et 999 999 m². Certaines valeurs (99,99 ha par exemple) sont aberrantes. On peut dans ce cas les considérer comme non renseignées.

0 m² peut signifier qu'une activité existe mais ne nécessite pas de bâti. Il peut aussi s'agir de locaux évalués par méthode comptable (grands locaux ou industries), dont la surface n'est pas nécessaire au calcul de l'impôt. Dans ce cas, elle peut être remplie à 0 m².

Attention, certaines valeurs de premier abord aberrantes (plus de 50 ha par exemple), peuvent tout de même être conformes 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.



Répartition des valeurs de vsurz en France en 2011

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2011

Variables affiliées : stotp, smoyp, spevtot

Fiabilité D'après le rapport Certu-Iéti, « les surfaces des locaux d'activité du fichier des propriétés bâties rendent difficilement compte des surfaces des équipements publics (pas ou mal déclarés) ». De plus, selon le mode d'évaluation des locaux, la surface peut être moins bien renseignée. D'après ce même rapport : « Seule la méthode d'évaluation dite de comparaison prend en compte les surfaces des locaux, par conséquent, seules les surfaces des locaux évalués selon la méthode de comparaison seront servies de manière systématique dans les Fichiers fonciers. Les locaux évalués selon cette méthode portent un code d'évaluation ccoeva = C [table des locaux].

Il s'agit des suivants :

- tous les locaux d'habitation ou professionnels,
- certains locaux à usage commercial et biens divers ne relevant pas de la méthode du bail. Cela concerne les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1970 mais non loués de manière « régulière » à cette date [article 8144]. Ainsi tous les locaux commerciaux construits après le 1^{er} janvier 1970 relèvent de la méthode d'appréciation directe, non basée sur la surface, et par conséquent la surface pourrait ne pas être servie,
- certains établissements industriels. Selon l'article 8146, il s'agit des entreprises :
 - relevant du régime défini à l'article 50-0 du CGI pour l'impôt sur le revenu et pour les propriétaires astreints aux obligations de l'article 53 A du CGI, lorsque les bâtiments et terrains industriels ne figurent pas à l'actif du bilan,
 - construites avant 1970 mais non louées de manière « régulière » à cette date.

Les champs relatifs à la surface ne sont pas servis systématiquement pour les autres locaux, notamment les locaux commerciaux construits « loués régulièrement » au 1^{er} janvier 1970 et les locaux commerciaux construits après le 1^{er} janvier 1970 ».

D'après le retour de la DREAL Limousin, après une rencontre avec la DRFiP Limousin, « les locaux industriels sont évalués de 2 façons :

- par bilan comptable (correspondant au formulaire U) qui ne tient pas compte de la surface => surface 0 ou surface non fiable ;
- à partir des surfaces et d'un tarif en fonction de la surface pour les établissements plus petits (formulaire US, d'où également la distinction U et US dans la nature de local). Les commerces et locaux professionnels sont quant à eux évalués à partir de la surface et surface pondérée (même principe que pour les locaux d'habitation, évalué à partir d'un local type de la commune). Donc la surface est fiable ».

Dans tous les cas, utiliser la surface des locaux d'activité est à prendre avec beaucoup de précaution, puisque certaines surfaces ne sont pas renseignées, ou contrôlées par les services fiscaux. Pour obtenir des informations plus fiables, il ne faut considérer que les locaux dont ccoeva vaut « C ». Ce filtre exclut cependant les établissements industriels.

Variables affiliées : stotp, smoyp, spevtot

Exemples d'utilisation

Utilisation de vsurzt seul vsurzt donne la surface des locaux d'activité.

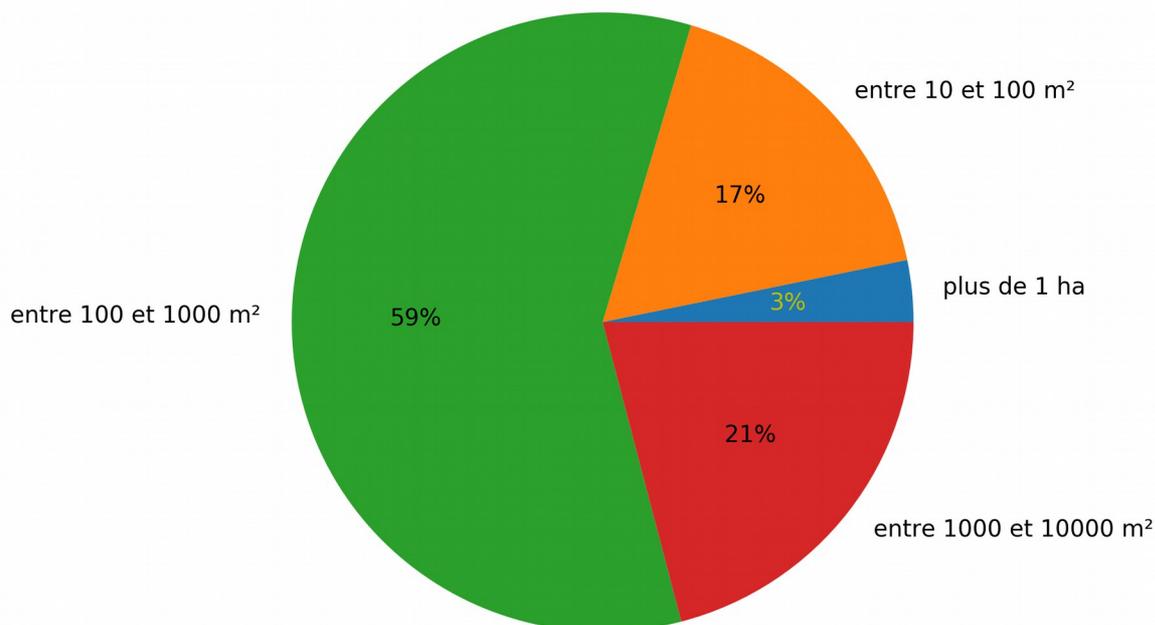
Utilisation avec d'autres variables

- Avec dcntpa (surface de la parcelle), il est possible de représenter la densité (surface des locaux sur la surface de la parcelle) ou de quantifier la part des surfaces dédiées à l'activité sur une parcelle.

Données de cadrage

En France, 76% des pev professionnelles présentent moins de 1000 m² de surface réelle. 3% présentent plus de 1 ha de surface bâtie.

Répartition de la surface des locaux professionnels 2016



Modalités de répartition de vsurzt par tranche de surface en France en 2016, pour les locaux de plus de 10 m²

Source : DGFIP- Fichiers fonciers 2016

Variables affiliées : stotp, smoyp, spevtot

Remarques ou précautions d'usage

Seuils de densité On peut parfois avoir intérêt à mettre des seuils de densité pour ne pas retenir les valeurs extrêmes. En particulier cela permet d'exclure les valeurs liées au phénomène d'unités foncières (cf. acquis préalables à l'utilisation des Fichiers fonciers et des fiches détaillées). Ces seuils peuvent se baser sur une surface ou, et c'est souvent la solution choisie, la densité.

Pour ordre de grandeur, on peut prendre pour seuil minimal de densité (somme des surface de la pev d'activité sur la surface totale de la parcelle) de 3%³. Attention, car ce seuil enlève de fait les grands locaux industriels, dont la surface est souvent inscrite à 0 m².

Une autre solution, préférable, est d'utiliser la table agrégée dite « TUP », qui regroupent les parcelles en unité foncière, en copropriété multiparcellaire, et ajouter les parcelles simples.

Dépendances d'activités Il n'y a pas de distinction, au sein des Fichiers fonciers, entre les surfaces d'activité « principales » (ex : surface de vente) et les surfaces annexes (ex : zones de stockage) pour les activités.

3 DREAL des Pays de la Loire – Cerema DTer de l'Ouest, *Étude méthodologique pour le suivi de l'évolution des taches urbaines à partir des fichiers fonciers (Majic)*, septembre 2009, 68p.

Ce chiffre s'appuie sur les retours d'expériences du Cerema DTer de l'Ouest, qui dans cette étude, analyse les différents seuils de densité surfacique urbaine. Ce seuil comprend aussi de l'habitation, il peut donc être nécessaire de l'adapter selon les études.