



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Documentation des Données foncières

Extrait de la documentation en ligne



DOCUMENTATION



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport. Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Avertissement

Ce document est extrait de la documentation en ligne, disponible sur le site <https://doc-datafoncier.cerema.fr/>, qui est mise à jour en continu. Ce document n'est donc valable qu'à un instant t, et le lecteur est invité à aller consulter la documentation en ligne pour bénéficier des dernières nouveautés.

Ce guide est un guide technique renseignant sur le contenu, les limites et la manière d'utiliser la base de données « Fichiers fonciers ». Pour d'autres questions (modalités d'accès, études réalisées...), le lecteur est invité à consulter le site <https://datafoncier.cerema.fr>

Cette documentation, évolutive, peut cependant encore contenir des erreurs ou coquilles. Si vous relevez une erreur dans celle-ci, n'hésitez pas à nous en faire part par mail via la boîte datafoncier@cerema.fr

Fiche

Table des matières

1 [slocal] - surface du local bâti

1.1 Définition

1.1.1 Rappel : le type de local

1.1.2 Variables liées à la surface

1.2 Variables associées

1.2.1 Variables affiliées

1.3 Précautions d'utilisation

1.3.1 Généralités

1.3.2 Surfaces d'habitation

1.3.3 Surfaces des dépendances incorporées

1.3.4 Surfaces des dépendances isolées

1.3.5 Surfaces d'activité

1.3.6 Calcul de la variable slocal

1.4 Exemples d'utilisation

1.4.1 Surfaces d'habitation et de dépendances

1.4.2 Surfaces d'activités

1.4.3 Evaluation de la surface de stationnement

1.5 Données de cadrage

1.5.1 Ventilation des surfaces slocal

1 [slocal] - surface du local bâti

△ Cette fiche s'appuie sur des définitions présentées dans la première partie du guide. La lecture de cette première partie constitue un préalable indispensable.

i Les éléments présentés dans cette fiche se basent sur les connaissances actuelles issues de l'expertise du Cerema et de la communauté d'utilisateurs des données. 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.

1.1 Définition

slocal est une variable explicitant la surface du local bâti. Cette surface est la somme des surfaces à usage d'activité, d'habitation, de dépendance incorporée et de dépendance isolée.

1.1.1 Rappel : le type de local

Un local peut être de 3 types différents (habitation, dépendance et activité) :

- Le local d'activité contient uniquement des locaux d'activité. Il est à noter que les dépendances d'activités (ex : cave de stockage) sont considérées comme étant des locaux d'activités.
- Le local de type dépendance ne contient que des surfaces liées à des dépendances d'habitation isolées.
- Le local de type habitation contient des surfaces liées à la partie habitable, et des surfaces liées aux dépendances incorporées au bâti.

1.1.2 Variables liées à la surface

La surface totale d'un local, présente dans la table des locaux est donc constituée de 4 types de surfaces différentes :

- la surface de dépendance isolée « stotd »
- la surface de dépendance incorporée « stotdsueic »
- la surface d'habitation « stoth »

- les surfaces d'activités (voir ci-dessous).

Les variables indiquées sont construites à partir des données présentes dans la table des pev.

1.2 Variables associées

1.2.1 Variables affiliées

| Nom de la variable | Table d'appartenance | Description | Calcul / remarques |
|--------------------|---------------------------|--|--|
| <u>stotd</u> | <u>pb0010_local</u> | Surface totale des dépendances non intégrées au local (en m ²) | Utilisation de l'attribut dsudep (addition de toutes les surfaces sur le local), nul si npevd nul |
| <u>stotd</u> | <u>pnb10_parcelle</u> | Surface totale des dépendances sur la parcelle (en m ²) | Utilisation de l'attribut dsudep (addition de toutes les surfaces sur la parcelle), nul si npevd nul |
| <u>slocal</u> | <u>pb0010_local</u> | Surface totale du local (en m ²) | Somme de stoth, stotdsueic, stotd, sprincp, ssecp, sparkp, sparkncp |
| <u>slocal</u> | <u>pnb10_parcelle</u> | Surface totale du local (en m ²) | Somme de stoth, stotdsueic, stotd, sprincp, ssecp, sparkp, sparkncp |
| <u>dsueic1</u> | <u>pb40_pevprincipale</u> | Surface réelle de l'élément incorporé liée à cconad1 (garage) | |
| <u>dsueic2</u> | <u>pb40_pevprincipale</u> | Surface réelle de l'élément incorporé liée à cconad2 (cave) | |

| | | | |
|-------------------|-----------------------------|---|--|
| <u>dsueic3</u> | <u>pb40_ pevprincipale</u> | Surface réelle de l'élément incorporé liée à cconad3 (greniers) | |
| <u>dsueic4</u> | <u>pb40_ pevprincipale</u> | Surface réelle de l'élément incorporé liée à cconad4 (terrasses) | |
| <u>dsueic</u> | <u>pnb40_ pevprincipale</u> | Surface totale des éléments incorporés (en m ²) | Dsueic1+dsueic2+dsueic3+dsueic4 |
| <u>stotdsueic</u> | <u>pb0010_ local</u> | Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m ²) | Utilisation de l'attribut dsueic (addition de toutes les surfaces sur le local), nul si npevh nul |
| <u>stotdsueic</u> | <u>pnb10_ parcelle</u> | Surface des dépendances incorporées aux parties principales d'habitation (en m ²) | Utilisation de l'attribut dsueic (addition de toutes les surfaces sur la parcelle), nul si npevh nul |
| | | | |
| <u>sprincp</u> | <u>pb0010_ local</u> | surface d'activité principale | Utilisation de la variable dsup1 |
| <u>ssecp</u> | <u>pb0010_ local</u> | surface d'activité secondaire couverte | Utilisation de la variable dsup2 |
| <u>ssecncp</u> | <u>pb0010_ local</u> | surface d'activité secondaire non couverte | Utilisation de la variable dsup3 |

| | | | |
|-----------------|--------------------------------|---|---|
| <u>sparkp</u> | <u>pb0010_local</u> | Surface des stationnements d'activité couverts | Utilisation de la variable dsupk1 |
| <u>sparkncp</u> | <u>pb0010_local</u> | Surface des stationnements d'activité non couverts | Utilisation de la variable dsupk2 |
| | | | |
| <u>dsup1</u> | <u>pb50_pevprofessionnelle</u> | surface d'activité principale | |
| <u>dsup2</u> | <u>pb50_pevprofessionnelle</u> | surface d'activité secondaire couverte | |
| <u>dsup3</u> | <u>pb50_pevprofessionnelle</u> | surface d'activité secondaire non couverte | |
| <u>dsupk1</u> | <u>pb50_pevprofessionnelle</u> | Surface des stationnements d'activité couverts | |
| <u>dsupk2</u> | <u>pb50_pevprofessionnelle</u> | Surface des stationnements d'activité non couverts | |
| <u>stoth</u> | <u>pb0010_local</u> | Surface totale des pièces d'habitation (en m ²) | Utilisation de l'attribut dsupdc, nul si npevph nul |
| <u>stoth</u> | <u>pnb10_parcelle</u> | Surface totale des pièces d'habitation sur la parcelle (en m ²) | Utilisation de l'attribut dsupdc, nul si npevph nul |

1.3 Précautions d'utilisation

1.3.1 Généralités

Les variables de surface sont renseignées à 100 %.

1.3.1.1 Fiabilité

La surface étant un élément important du calcul de l'impôt, cette variable peut être considérée comme fiable pour les locaux dont la valeur locative est calculée à partir de la surface. Il faut toutefois noter que la valeur locative de certains locaux (notamment ceux calculées par méthode comptable, repérable à l'aide du champ « *ccoeva* ») ne nécessite pas de disposer de la surface. Dans les faits, la surface n'est pas fiable pour ce type de locaux (comportant notamment les usines).

En résumé, pour des valeurs de *ccoeva* égales à B, C et D (c'est-à-dire la quasi-totalité des locaux d'activité, et la totalité des locaux d'habitation), la surface peut être considérée comme très fiable. Pour les autres locaux (*ccoeva* égal à A, E ou T), la surface n'est pas fiable.

Au niveau national, environ 0,5 % des locaux ont une surface égale à 0.

1.3.2 Surfaces d'habitation

La variable *stoth* reprend la variable « *dsupdc* », présente dans la table des *pev*.

1.3.2.1 Définition de la surface

La surface d'habitation fiscale constitue une définition différente de la surface de plancher ou de la surface loi Carrez.

Globalement, cette surface représente la surface « mesurée au sol au plancher entre murs ou séparations ». Les instructions de la DGFIP précisent que :

« 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. »

1.3.2.2 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 m.

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 1,80 m.

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 lots de moins de 8 m² non intégrés à l'habitation.

1.3.2.3 Fiabilité

Il est possible d'utiliser les variables de surface en gardant en tête les éléments suivants :

- 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.

1.3.2.4 Taux de renseignement

Stoth / Dsupdc est renseignée à 100%. Elle possède cependant quelques valeurs aberrantes, notamment quelques 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. Les pev de plus de 400 m² 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 10 000 m² par exemple), peuvent tout de même correspondre à la réalité.

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.

1.3.3 Surfaces des dépendances incorporées

Attention, il est conseillé de lire la fiche-variable « cconad » pour mieux comprendre ce paragraphe.

La variable stotdsueic reprend les variables « dsueic1 », « dsueic2 », « dsueic3 », « dsueic4 », présentes dans la table des pev.

dsueic1 est une variable explicitant la surface réelle totale, en m², des pev dépendances d'habitation de type cconad1 (garage), c'est-à-dire des dépendances de type garage liées à la pev principale d'habitation.

Les variables dsueic1, dsueic2, dsueic3, dsueic4 correspondent aux surfaces respectivement de garage, de cave, de greniers et de terrasses.

1.3.3.1 Taux de renseignement

dsueic1 est renseignée à 100% et prend les valeurs comprises entre 0 m² à 20 ha.

57% des pev ont une surface nulle pour dsueic1. Cela veut simplement dire que la pev principale d'habitation n'a pas de dépendances d'habitation.

Certaines valeurs sont aberrantes (20 ha par exemple). Cependant, ces pev aberrantes sont peu nombreuses. Les pev de plus de 400 m² représentent moins de 0,05% des pev, et certaines ne sont pas aberrantes, puisque liées à des foyers, résidences ou hôtels. La variable est donc très bien renseignée.

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.

1.3.4 Surfaces des dépendances isolées

La variable stotd reprend la variables « dsudep » présente dans la table des pev.

1.3.4.1 Taux de renseignement

Dsudep est renseignée à 100% et prend des valeurs comprises entre 0 m² et 35 ha.

Normalement, dsudep ne peut pas avoir une surface nulle car dsudep ne peut exister que s'il existe une dépendance, donc une surface non nulle. Dans la pratique, nous ne relevons que 12 locaux dépendance de surface nulle (sur 32 millions de locaux à usage de dépendance en 2022). Les pev de plus de 400 m² représentent moins de 0,03% des pev dépendance. La variable est donc très bien renseignée.

1.3.5 Surfaces d'activité

Les surfaces d'activités ont été réformées en 2017. Elles se distinguent en 5 postes servant à calculer la surface pondérée utilisée pour le calcul de l'impôt.

1.3.5.1 La surface d'activité avant 2017

Avant 2017, seule la surface pondérée était disponible dans les Fichiers fonciers, via la variable « stotp ». Cette variable montrait de plus des problèmes importants de fiabilité. A partir du millésime 2017, la réforme de la valeur locative des locaux professionnels a permis de remettre à jour les surfaces. On peut donc considérer la surface professionnelle comme peu fiable avant 2016 inclus et très fiable à partir de 2017.

1.3.5.2 Parties principales et secondaires

Les surfaces se distinguent entre surfaces principales, secondaires et de stationnement. On considère comme surfaces principales les surfaces essentielles à l'activité du local. Par exemple, dans le cas d'un commerce, il s'agit des surfaces accessibles à la clientèle. Pour les bureaux, il s'agit des pièces, couloirs, salles de réunion, sanitaires, couloirs et locaux de réserve. À l'inverse, les surfaces secondaires correspondent à des espaces dont le potentiel commercial est plus faible. Pour le commerce, il s'agit des espaces techniques ou de stockage (cuisines, réserves, chaufferies). Pour les espaces de bureaux, il s'agit des armoires électriques ou des locaux d'archives.

Les surfaces de stationnement sont comptées à part.

| Type de surface | Nom du champ dans les Fichiers fonciers (table pev_professionnelle) |
|--|---|
| P1 : surface des parties principales | dsup1 |
| P2 : surface des parties secondaires couvertes | dsup2 |
| P3 : surface des parties secondaires non couvertes | dsup3 |
| Pk1 : surface des stationnements couverts | dsu |
| Pk1 : surface des stationnements non couverts | dsupk2 |

Les surfaces d'activités sont ensuite utilisées par les services des impôts pour calculer une surface pondérée, servant de base au calcul de l'impôt.

1.3.6 Calcul de la variable slocal

La variable slocal (surface totale du local) est donc la somme des variables stoth (surface d'habitation), stotdsueic (dépendances incorporées), stotd (dépendances isolées), sprincp (surface d'activité principale couverte), ssecp (surface d'activité secondaire couverte), sparkp (surface de parking d'activité couverte), sparkncp (surface de parking d'activité non couverte).

Ce calcul ne prend donc pas en compte les surfaces secondaires non couvertes, qui correspondent souvent à des surfaces de stockage. A l'inverse, les parkings de copropriété (stationnement délimité mais non couvert) étant prises en compte dans les dépendances, il a été fait le choix de compter, de manière symétrique, les parkings d'activité non couverts.

La variable slocal est présente depuis 2018, suite à la mise à jour des surfaces d'activités. Avant 2018, il est possible d'utiliser (avec moins de fiabilité pour l'activité) la variable spevtot.

1.4 Exemples d'utilisation

1.4.1 Surfaces d'habitation et de dépendances

- Il est possible, à l'aide de DV3F, d'évaluer la valeur d'un local bâti, en différenciant surface réelle et surface habitable.
- Avec dcntpa (surface de la parcelle), 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).
- Avec jannath (date d'achèvement du local), regarder l'évolution de la surface moyenne par logement (stoth).

1.4.2 Surfaces d'activités

Ces données peuvent être utilisées pour :

- évaluer les surfaces de vente,
- évaluer de manière fiable les surfaces d'activités, de bureau...
- évaluer les surfaces de stationnement d'activité,
- repérer les places de stationnement dans les grands parkings couverts,
- évaluer les surfaces de stationnement autour des grands centre commerciaux.

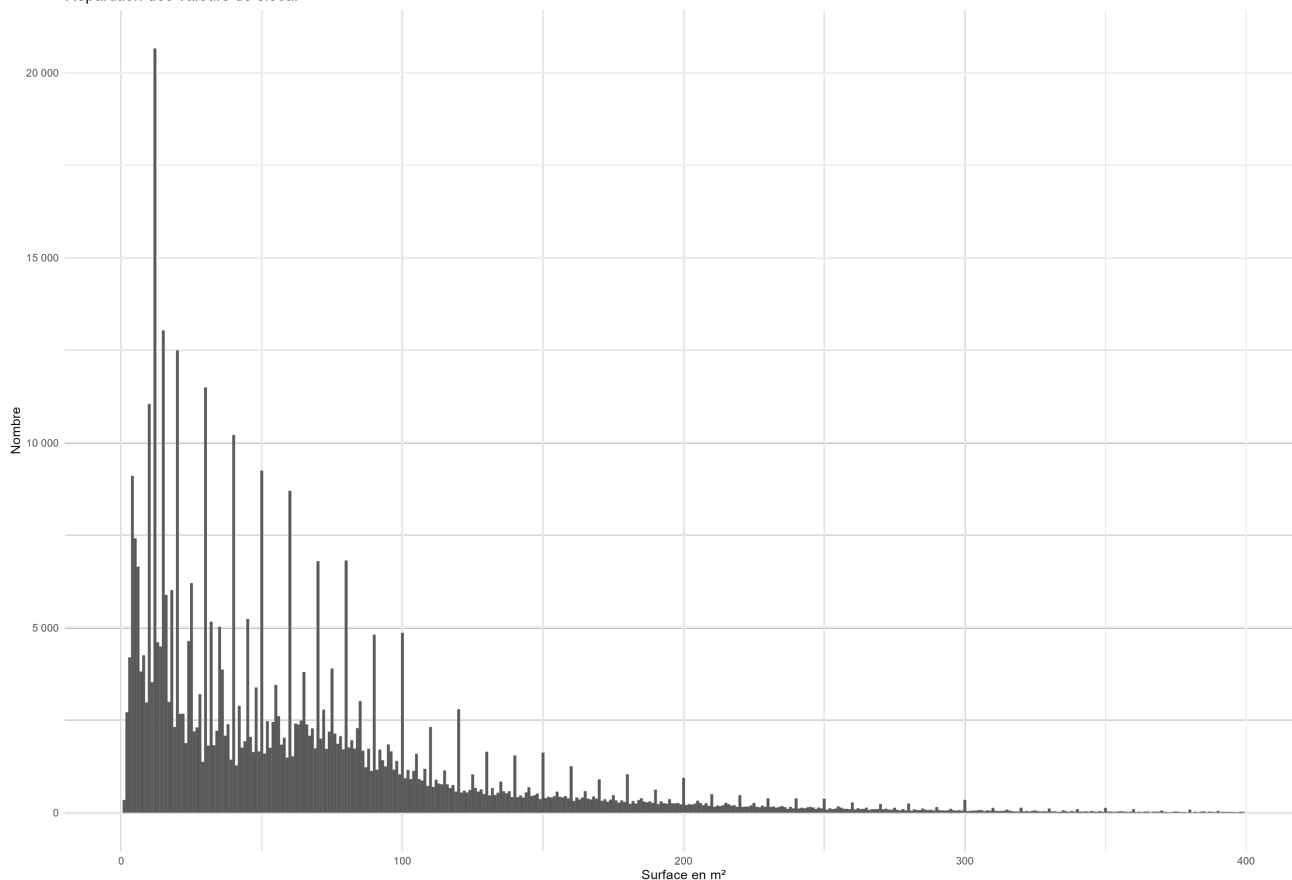
1.4.3 Evaluation de la surface de stationnement

Avec dcntpa (surface de la parcelle), on peut quantifier la part des surfaces dédiées au stationnement d'habitation. Cependant, seules les places de parking privées et déclarées comme telles peuvent être observées. Ainsi, les parkings publics sur voirie ou les stationnements informels (stationnement dans l'allée ou dans une cour intérieure) ne sont pas présents.

1.5 Données de cadrage

1.5.1 Ventilation des surfaces slocal

Répartition des valeurs de slocal



Source : fichiers foncier

| region | stoth | stotdsueic | stotd | sprincp | ssecp | sparkp | sparkncp |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| Auvergne- Rhône-Alpes | 46% (396 471 017) | 16% (139 437 830) | 10% (82 258 840) | 19% (166 253 258) | 3% (23 442 364) | 1% (7 899 733) | 5% (46 481 676) |
| Bourgogne- Franche- Comté | 43% (148 239 431) | 22% (75 439 299) | 11% (36 605 372) | 16% (54 713 526) | 3% (9 091 027) | 0% (1 392 668) | 5% (18 724 530) |
| Bretagne | 47% (185 725 278) | 17% (67 167 277) | 7% (28 724 006) | 19% (76 470 933) | 2% (9 433 087) | 1% (2 101 209) | 7% (28 518 329) |
| Centre-Val de Loire | 44% (129 258 837) | 19% (57 528 594) | 11% (32 461 264) | 17% (49 907 508) | 3% (7 495 234) | 1% (1 538 801) | 6% (17 368 347) |

| | | | | | | | |
|--------------------|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|
| Corse | 51% (19 298 423) | 12% (4 477 987) | 8% (2 941 455) | 24% (9 177 414) | 2% (586 721) | 0% (188 398) | 4% (1 482 549) |
| Grand Est | 44% (273 222 972) | 21% (131 245 907) | 10% (61 018 932) | 17% (103 337 835) | 3% (16 642 186) | 1% (3 400 035) | 5% (29 281 431) |
| Guadeloupe | 61% (18 058 998) | 17% (5 016 956) | 2% (643 746) | 15% (4 442 306) | 1% (423 449) | 0% (58 463) | 3% (811 710) |
| Guyane | 57% (7 608 661) | 12% (1 673 574) | 5% (636 163) | 21% (2 759 683) | 2% (233 559) | 1% (156 732) | 3% (382 941) |
| Hauts-de-France | 46% (257 763 817) | 17% (92 896 665) | 8% (44 264 981) | 19% (107 501 055) | 3% (14 370 502) | 1% (3 113 269) | 6% (35 319 963) |
| La Réunion | 62% (30 037 483) | 12% (5 876 474) | 4% (2 007 382) | 15% (7 460 326) | 2% (1 033 242) | 1% (295 818) | 3% (1 661 423) |
| Martinique | 60% (15 957 109) | 20% (5 282 682) | 3% (784 009) | 12% (3 279 260) | 2% (455 587) | 0% (123 012) | 2% (649 642) |
| Mayotte | 68% (3 437 545) | 11% (544 667) | 1% (34 821) | 17% (877 577) | 2% (108 410) | 0% (18 903) | 1% (56 575) |
| Normandie | 45% (162 519 048) | 16% (58 438 314) | 8% (28 514 768) | 21% (74 949 339) | 3% (9 414 026) | 1% (1 929 711) | 7% (23 622 947) |
| Nouvelle-Aquitaine | 46% (337 884 172) | 17% (123 813 335) | 10% (70 870 052) | 19% (143 402 701) | 2% (17 648 401) | 1% (4 123 966) | 5% (39 500 454) |

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------|
| Occitanie | 48% (320 301 237) | 17% (111 591 664) | 9% (60 080 737) | 19% (128 310 096) | 2% (15 407 653) | 1% (3 932 447) | 5% (33 491 545) |
| Pays de la Loire | 44% (188 117 109) | 16% (68 041 647) | 9% (37 397 980) | 21% (88 872 893) | 3% (10 882 379) | 1% (2 937 967) | 7% (28 000 993) |
| Provence- Alpes-Côte d'Azur | 50% (246 638 537) | 12% (56 843 732) | 11% (53 563 126) | 19% (95 839 297) | 2% (11 364 077) | 1% (5 186 572) | 5% (22 888 128) |
| Île-de-France | 50% (422 231 898) | 9% (78 237 096) | 9% (72 602 098) | 22% (187 514 040) | 3% (27 599 699) | 2% (20 265 700) | 4% (30 286 498) |
| Total France | 47% (3 162 771 572) | 16% (1 083 553 700) | 9% (615 409 732) | 19% (1 305 069 047) | 3% (175 631 603) | 1% (58 663 404) | 5% (358 529 681) |