

Pour en savoir plus sur la réforme de mars 2012

Avertissement aux utilisateurs des séries SIT@DEL2

Entrée en vigueur de la surface de plancher au 1^{er} mars 2012

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 modifie la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme. À compter du 1^{er} mars 2012, la surface de plancher se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert (sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m), calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction des éléments suivants :

- les embrasures des portes et fenêtres ;
- les cages d'escaliers et ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaitaire de 10 % des surfaces de plancher affectés à l'habitation).

L'entrée en vigueur de la surface de plancher pour les permis déposés ou modifiés depuis le 1^{er} mars 2012 a introduit une rupture dans les séries de surfaces de construction issues de la base Sit@del2 diffusées à partir des surfaces déclarées sur les permis.



Des séries de surfaces de construction rétropolées en surface de plancher

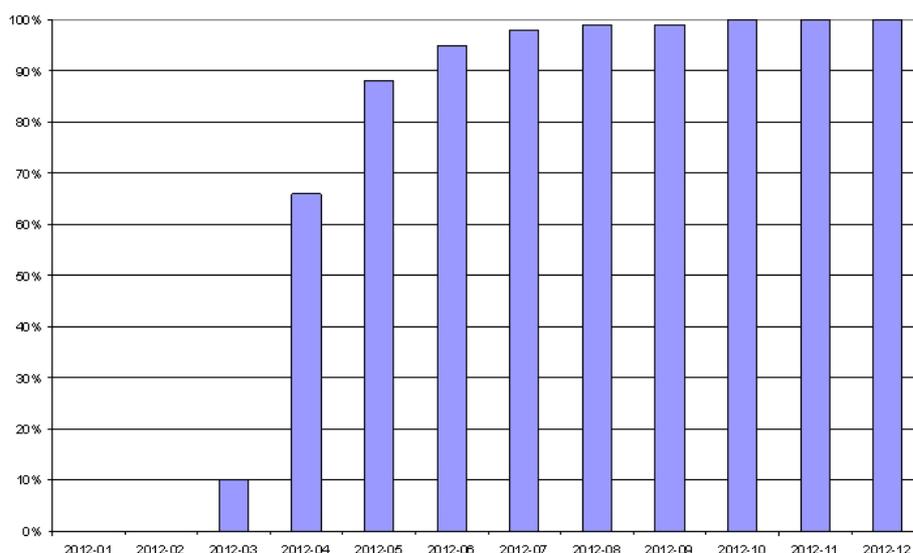
Les modalités complexes de calcul de la surface hors œuvre nette (SHON) et de la surface de plancher (SDP) ne permettent pas une relation simple entre ces deux types de mesure et nécessitent un recours aux plans mêmes du projet de construction pour effectuer in fine deux évaluations parallèles. Le SOeS a estimé un coefficient de passage global pour chaque grande famille de bâtiment afin de calculer des séries de surface de construction rétropolées en surface de plancher. Ce coefficient a été obtenu par comparaison des distributions des surfaces de construction observées avant et après la réforme pour les logements individuels et l’habitat collectif. Il a été établi par dire d’expert pour les bureaux, puis extrapolé aux autres types de bâtiments non résidentiels selon leur surface moyenne (figure 1).

Figure 1 - Coefficients de conversion SHON / surface de plancher retenus

	surface de plancher (m ²) pour 100 m ² de SHON
Logements individuels	93
Logements collectifs et résidences	94
Hébergements hôteliers	96
Bureaux	95
Commerce	95
Artisanat	94
Industrie	97
Entrepôts	96
Services publics	96

Les coefficients ont été appliqués aux surfaces des permis déposés avant le 1er mars 2012. L’impact de cette correction sur les séries de surfaces autorisées et commencées rétropolées en surface de plancher dépend également du délai d’instruction et de mise en chantier de ces permis (figure 2).

Figure 2 - Part (%) des permis collectés en surface de plancher selon leur date d’autorisation

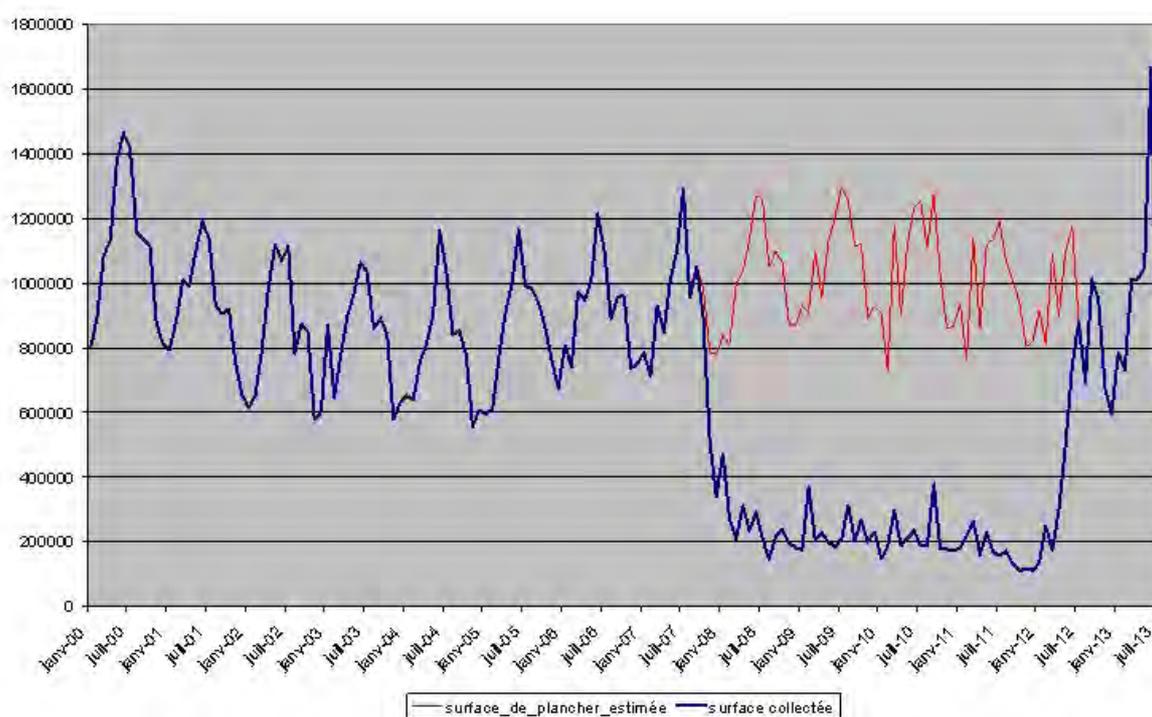


Source : SoeS, Sit@del2 (en date réelle)

Un autre effet de la réforme a été le passage, pour certains locaux à usage agricole, d'une surface hors œuvre nette déclarée égale à zéro à une surface de plancher strictement positive, et souvent même de grande taille s'agissant de serres agricoles.

Ce phénomène a été analysé comme le mouvement inverse de la réforme du droit des sols d'octobre 2007. Le suivi statistique des locaux agricoles, effectué jusque-là à partir des surfaces hors œuvre brutes des projets, a été réalisé à partir de fin 2007 à travers les surfaces hors œuvre nettes des projets, seules informations déclarées sur les permis. Un complément de champ a été estimé afin que la série finale conserve les mêmes propriétés que la période s'achevant en 2007, notamment en termes de saisonnalité. Ce complément est calculé pour les permis déposés entre octobre 2007 et février 2012 (figure 3).

Figure 3 - Surface autorisée des exploitations agricoles estimée en surface de plancher



Source : SoeS, Sit@del2 (en date réelle)

L'ensemble de ces travaux a permis de constituer des séries homogènes en termes de concept de surface depuis janvier 2000. Ces séries mensuelles sont disponibles à un niveau départemental, ce choix résultant d'un compromis entre la qualité des estimations et le détail utile aux utilisateurs. Les données détaillées collectées restent disponibles pour des analyses à un niveau géographique fin.