

Variables connexes : *dnbppr, dnbsam, dnbcha, dnbcu8, dnbcu9, dnbsea, dnban*

Variables affiliées : *npiece, npiece_soc, npiece_ff, npiece_i, npiece_p, npiece_p2*

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 dnbpdc est une variable explicitant le nombre de pièces de la pev principale d'habitation.

Ce sont des pièces affectées exclusivement à l'habitation : « les pièces et annexes utilisées à la fois pour l'habitation et pour la profession sont considérées comme affectées en totalité à usage professionnel. [...] Considérez comme pièce tout espace, partiellement ou entièrement cloisonné, destiné à être normalement utilisé pour y séjourner, y dormir ou y prendre les repas. S'il y a lieu, rangez dans le groupe des pièces de réception les éléments de pur agrément, tels que jardins d'intérieur ou d'hiver, compris dans la maison »¹.

Autrement dit, une maison ou un appartement avec une occupation qui n'est pas de l'habitation mais uniquement de profession libéral n'aura aucune pièce. Seules les pièces habitées sont décomptées.

Disponibilité depuis 2009

Type de la variable Entier

Fiabilité² 

1 Formulaire H1 des impôts fonciers

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 connexes : *dnbppr, dnbsam, dnbcha, dnbcu8, dnbcu9, dnbsea, dnbann*
Variables affiliées : *npiece, npiece_soc, npiece_ff, npiece_i, npiece_p, npiece_p2*

Variables connexes

Les variables connexes sont liées au même encart des formulaires H1 et H2 de la DGFiP, à remplir par le propriétaire. Ils décrivent le nombre de pièces selon le type d'utilisation.

Certaines variables sont liées entre elles :

- $dnbppr = dnbsam + dnbcha + dnbcu8 + dnbcu9 + dnbsea$
- $dnbpdc = dnbppr + dnbann$

Nom de la variable	Table d'appartenance	Type de variable	Définition	Fiabilité
dnbppr	pnb40_pegprincipale	Entier	Nombre de pièces principales	☹
dnbsam	pnb40_pegprincipale	Entier	Nombre de salles à manger	☹
dnbcha	pnb40_pegprincipale	Entier	Nombre de chambres	☹
dnbcu8	pnb40_pegprincipale	Entier	Nombre de cuisines de moins de 9 m ²	☹
dnbcu9	pnb40_pegprincipale	Entier	Nombre de cuisines d'au moins 9 m ²	☹
dnbsea	pnb40_pegprincipale	Entier	Nombre de salles d'eau	☹
dnbann	pnb40_pegprincipale	Entier	Nombre de pièces annexes (dépendance d'habitation uniquement)	☹



(A) PIÈCES ET ANNEXES AFFECTÉES À L'HABITATION

- SALLE À MANGER, PIÈCES DE RÉCEPTION DIVERSES :
salle commune, salle de séjour, salon, bibliothèque, etc.
- CHAMBRES ET AUTRES PIÈCES HABITABLES
- CUISINES
 - de moins de 9 m²
 - de 9 m² et plus
- SALLES D'EAU : salle de bains, salle de douches, cabinet de toilette avec eau courante
- AUTRES ANNEXES: entrée, couloir, antichambre, office, rangement, etc. À L'EXCLUSION DES ÉLÉMENTS VISÉS AU § (B) ...
- SURFACE TOTALE DES PIÈCES ET ANNEXES AFFECTÉES À L'HABITATION** m²

Extrait des formulaires H1 et H2 des impôts fonciers

Variables connexes : *dnbppr*, *dnbsam*, *dnbcha*, *dnbcu8*, *dnbcu9*, *dnbsea*, *dnbann*

Variables affiliées : *npiece*, *npiece_soc*, *npiece_ff*, *npiece_i*, *npiece_p*, *npiece_p2*

Variables affiliées

Les définitions pour la typologie d'un logement sont nombreuses.

- **Pour les impôts locaux**, le nombre de pièces est **dnbpdc** = *dnbppr* + *dnbann*, et le nombre de pièces principales **dnbppr**.
- **Pour le logement social**, d'après la DGALN³, « La définition des types de logement découle de la circulaire n° 80-09 du 28 janvier 1980 qui indique que pour [les] logements bénéficiant des prêts locatifs aidés : « doit être considérée comme pièce principale toute pièce, autre que les aires de service ou de circulation, disposant d'un accès à partir des circulations ou de la salle de séjour, d'un éclairage naturel et d'une aération propre ». Une grande salle de séjour disposée en « double living » peut être décomptée pour deux pièces principales à condition que sa surface totale soit supérieure à 27 m² et qu'elle puisse à nouveau être séparée en deux pièces répondant chacune aux critères de pièce principale ». La définition la plus proche serait alors : **dnbppr**.
- **Pour l'Insee**, la définition est différente. « Cette notion recouvre les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m²) ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers (chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, etc. ». La variable affiliée *npiece* recouvre une définition proche de celle retenue par l'Insee pour qualifier les logements de T1, T2, etc. La définition la plus proche serait alors : **npiece** = *dnbsam* + *dnbcha* + *dnbcu9*.
- **Pour les promoteurs immobiliers et dans l'acceptation courante**, les logements de type T1, T2, etc. sont toutes les pièces existantes sauf les cuisines et les salles de bain/WC. Mais la définition exacte reste imprécise. Un flou existe sur des cas ambigus. Par exemple, pour les pièces de rangement, sans fenêtre, certains propriétaires considéreront cette partie comme une pièce et d'autres non. La définition la plus proche serait alors : **dnbsam** + **dnbcha** ou **dnbsam** + **dnbcha** + **dnbann**. **Le Cerema a retenu dans un premier temps (millésime 2012 et 2013) la définition dnbsam + dnbcha + dnbann. Finalement (millésime 2014), les retours d'expériences ont démontré que l'autre définition : dnbsam + dnbcha était plus exact. Cette définition correspond également aux définitions de Filocom et de DVF.**

³ Le site DGUHC (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction) est l'ancienne appellation de la DGALN (Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature)
http://www.dguhc-logement.fr/infolog/filog/guide_surface_utile.pdf

Variables connexes : *dnbppr*, *dnbsam*, *dnbcha*, *dnbcu8*, *dnbcu9*, *dnbsea*, *dnbann*
 Variables affiliées : *npiece*, *npiece_soc*, *npiece_ff*, *npiece_i*, *npiece_p*, *npiece_p2*

Nom de la variable	Apparition/ disparition/ Fichiers fonciers	Table d'appar-tenance	Type de variable	Définition	Calcul	Fiabilité
<i>npiece</i>		pb40_ pevrprincipale	Entier	Nombre de pièces total sans annexe (parfois au sens logement social)	$dnbsam+dnbcha+dnbcu9$	😊😊
<i>npiece_soc</i>		pb010_local	Entier	Nombre de pièces total sans annexe (parfois au sens logement social) = Nombre de pièce principales au sens de la DGFIP (et DVF)	$dnbppr = dnbsam + dnbcha + dnbcu8 + dnbcu9 + dnbsea$ Pour les millésimes 2012 et 2013	😊
<i>npiece_ff</i>		pb010_local	Entier	Nombre de pièces total (au sens structure du local)	$dnbpdc = dnbppr + dnbann$ A partir du millésime 2012	😊
<i>npiece_i</i>		pb010_local	Entier	Nombre de pièces (au sens insee)	$dnbsam+dnbcha+dnbcu9A$ partir du millésime 2012	😊
<i>npiece_p</i>		pb010_local	Entier	Nombre de pièces (au sens promoteurs immobiliers)	$dnbsam+dnbcha+dnbann$ Pour les millésimes 2012 et 2013	😊
<i>npiece_p2</i>		pb010_local	Entier	Nombre de pièces (au sens promoteurs immobiliers)	$dnbsam+dnbcha$ A partir du millésime 2014	😊
<i>npiece_moy</i>	Disparition en 2014	pbnb10_ parcelle	Entier	Nombre de pièces moyen des logements		😞

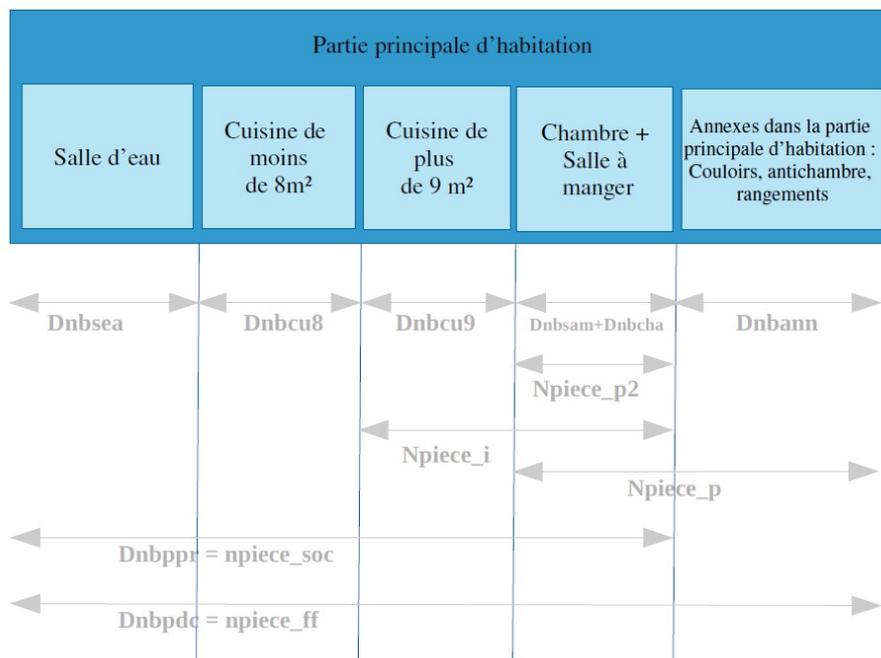


Tableau récapitulatif des variables relatives aux pièces dans les Fichiers fonciers

Source : Cerema NP

Variables connexes : *dnbppr, dnbsam, dnbcha, dnbcu8, dnbcu9, dnbsea, dnbann*
Variables affiliées : *npiece, npiece_soc, npiece_ff, npiece_i, npiece_p, npiece_p2*

Taux de renseignement et fiabilité

dnbpdc est renseignée à 100% et prend des valeurs comprises entre 0 et 99 pièces. Cette variable présente cependant quelques valeurs aberrantes : 33 pev avec aucune pièce, ce qui n'est pas cohérent avec une pièce principale d'habitation.

Exemples d'utilisation

Utilisation de dnbpdc seul

Les variables dnbpdc, npiece, npiece_soc, npiece_ff, npiece_i, npiece_p, permettent de connaître le nombre d'habitations selon leur typologie. Mise en regard avec le nombre de personnes par ménage, ces variables peuvent par exemple mettre en évidence un manque de petits logements, ou inversement, de grands logements.

Utilisation avec d'autres variables

- Avec la surface des pièces (dsupdc), on peut connaître la taille moyenne d'une pièce.
- Avec jannath, l'étude de la structure du parc : récent et ancien.
- Avec des critères comme individuel/collectif (dteloc), comme le statut locatif, propriétaire occupant (ccthp), ou des données répertoriant les logements sociaux (social, privé), on peut affiner les critères pour déterminer quelle est la répartition des petits et grands logements par catégorie du logement.

Données de cadrage

En France, 59% des pev principales possèdent 5 à 8 pièces (dnbpdc).

	Moins de 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces	9 pièces	10 ou 11 pièces	Plus de 12 pièces
Auvergne-Rhone-Alpes	443 372	431 463	601 151	773 304	795 187	574 088	386 050	379 997	167 650
Bourgogne-Franche-Comte	146 183	128 956	190 402	253 615	276 098	223 808	165 029	165 272	74 723
Bretagne	175 755	155 698	225 683	262 655	274 104	266 418	216 930	249 741	116 858
Centre-Val de Loire	116 118	103 889	153 210	209 549	240 733	205 862	152 458	157 274	76 381
Corse	43 204	34 220	41 609	43 739	34 709	19 742	11 412	9 759	5 315
Grand-Est	168 953	190 190	323 321	452 494	502 058	459 041	339 869	334 649	134 574
Hauts-de-France	193 296	195 287	311 330	425 401	511 380	466 568	341 847	326 619	125 277
Ile-de-France	695 326	669 692	875 013	943 747	837 822	639 505	485 494	517 663	245 125
Normandie	141 602	146 839	226 052	280 748	297 284	250 724	190 089	197 194	90 314
Nouvelle-Aquitaine	308 318	306 586	437 539	574 512	645 515	487 661	324 472	306 121	147 634
Occitanie	389 082	382 422	498 991	596 315	615 251	442 353	292 654	267 382	122 703
Pays de la Loire	171 533	158 500	243 584	321 523	349 268	286 332	201 162	196 978	89 100
Provence-Alpes-Cote d'Azur	355 893	387 047	506 157	576 720	499 345	335 681	214 036	192 265	95 682
Departements d'Outre Mer	72 697	97 786	174 148	194 836	144 988	82 642	41 580	31 432	10 837
Total France	3 421 332	3 388 575	4 808 190	5 909 158	6 023 742	4 740 425	3 363 082	3 332 346	1 502 173

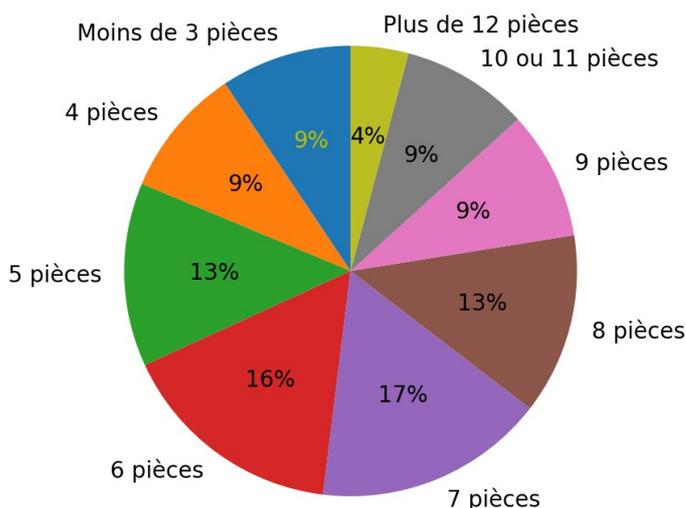
Nombre de logements d'habitation par nombre de pièces selon les Fichiers fonciers 2016

Variables connexes : *dnbppr, dnbsam, dnbcha, dnbcu8, dnbcu9, dnbsea, dnbann*
 Variables affiliées : *npiece, npiece_soc, npiece_ff, npiece_i, npiece_p, npiece_p2*

	Moins de 3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces	9 pièces	10 ou 11 pièces	Plus de 12 pièces
Auvergne-Rhone-Alpes	10%	9%	13%	17%	17%	13%	8%	8%	4%
Bourgogne-Franche-Comte	9%	8%	12%	16%	17%	14%	10%	10%	5%
Bretagne	9%	8%	12%	14%	14%	14%	11%	13%	6%
Centre-Val de Loire	8%	7%	11%	15%	17%	15%	11%	11%	5%
Corse	18%	14%	17%	18%	14%	8%	5%	4%	2%
Grand-Est	6%	7%	11%	16%	17%	16%	12%	12%	5%
Hauts-de-France	7%	7%	11%	15%	18%	16%	12%	11%	4%
Ile-de-France	12%	11%	15%	16%	14%	11%	8%	9%	4%
Normandie	8%	8%	12%	15%	16%	14%	10%	11%	5%
Nouvelle-Aquitaine	9%	9%	12%	16%	18%	14%	9%	9%	4%
Occitanie	11%	11%	14%	17%	17%	12%	8%	7%	3%
Pays de la Loire	9%	8%	12%	16%	17%	14%	10%	10%	4%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	11%	12%	16%	18%	16%	11%	7%	6%	3%
Departements d'Outre Mer	9%	11%	20%	23%	17%	10%	5%	4%	1%
Total France	9%	9%	13%	16%	17%	13%	9%	9%	4%

Répartition des logements d'habitation par nombre de pièces selon les Fichiers fonciers 2016

Répartition du nombre de pièces par logement 2016



Répartition des logements par nombre de pièces (dnbpdc) en France en 2016

Source : DGFIP - Fichiers fonciers 2016

Variables connexes : dnpppr, dnbsam, dnbcha, dnbcu8, dnbcu9, dnbsea, dnban

Variables affiliées : npiece, npiece_soc, npiece_ff, npiece_i, npiece_p, npiece_p2

Remarques ou précautions d'usage

Définition des pièces au sens des impôts

Les services des impôts ont une définition précise des pièces⁴ : « on entend par pièce tout espace, en général entièrement cloisonné, destiné à être normalement utilisé pour y séjourner, y dormir, y prendre des repas ou y exercer une activité professionnelle (salle à manger, salon, salle commune, studio, salle de séjour, bibliothèque, billard, cabinet de travail, chambre à coucher, etc.).

Remarque : dans certains immeubles, il peut arriver que les pièces ne soient pas nettement individualisées (cloisonnement partiel, vertical ou horizontal). Il convient, en pareille hypothèse, de se référer au bon sens - compte tenu des circonstances de fait - et à l'intention des parties.

Sont également considérées comme des pièces les cuisines, c'est-à-dire des espaces destinés à être régulièrement utilisés pour y préparer les repas et, éventuellement, pour servir de salle à manger ou de salle commune.

En outre, les éléments de pur agrément compris dans la partie principale, tels que les jardins d'intérieur ou d'hiver, doivent être rangés dans le groupe des pièces.

En revanche, les terrasses ou toitures-terrasses doivent être considérées comme des éléments secondaires ou, le cas échéant, comme des éléments bâtis formant dépendances devant être évalués avec la partie principale à laquelle ils se rattachent (cf. I-A-3 § 50) ».

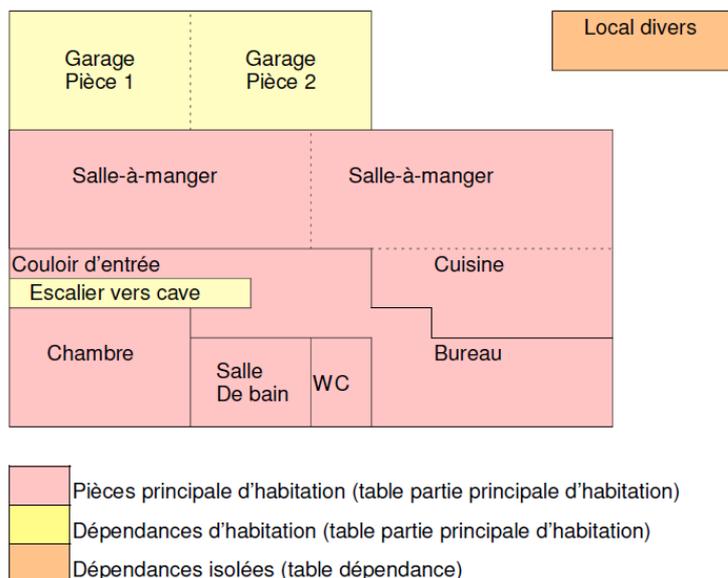
Décompte T1, T2, T3, etc.

Dans le sens commun, les logements sont régulièrement classés dans les annonces de location ou ventes en T1, T2, T3. Il est proposé de retenir la définition npiece_p2 pour approcher cette notion. Attention cependant, cette définition pourra

- surestimer le nombre de pièces pour les salle-à-manger par exemple (1 pièce dans la réalité peut être découpée en plusieurs pièces par la DGFIP si sa dimension est trop importante pour être comptabilisée comme une seule pièce) ;
- minimiser le nombre de pièces créées après la construction de la maison. En effet, le descriptif de la maison est peu actualisée. Le réaménagement des combles apporte par exemple plusieurs pièces supplémentaires qui ne sont pas décomptées.

⁴ <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2373-PGP.html>

Variables connexes : *dnbppr, dnbsam, dnbcha, dnbcu8, dnbcu9, dnbsea, dnban*
 Variables affiliées : *npiece, npiece_soc, npiece_ff, npiece_i, npiece_p, npiece_p2*



Décompte de pièces :

Dnbsam = salle à manger = 2 (avec ou sans mur au milieu, car la dimension est importante et qu'il y a deux fenêtres)

Dnbcha = chambres = 2 (bureau = chambre)

Dnbsea = salle d'eau = 1

Dnbcu8 = cuisine de moins de 8m² = 0

Dnbcu9 = cuisine de plus de 9m² = 1 (cuisine fermée ou américaine)

Dnban = annexes = 1 pour le couloir

Npiece_p2=4

Npiece_p=5

Npiece_i=5

Npiece_s=*dnbppr*=6

Npiece_ff=*dnbpdc*=7

Décompte du nombre de pièces selon le plan type d'une maison

Source : Cerema NP

Attention à ne pas confondre les mots « annexes »

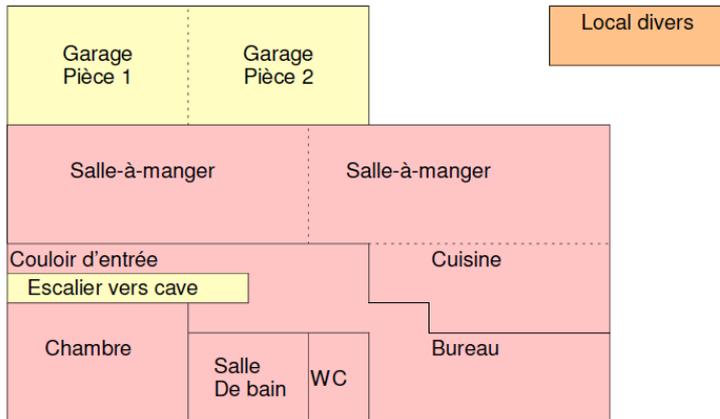
Attention à ne pas confondre les notions d'annexes qui apparaissent dans le nombre de pièces et dans le nombre de dépendances.

Le nombre de pièce concerne uniquement la partie principale d'habitation (exclusion des dépendances) et se répartit selon plusieurs items : salle-à-manger, chambre, cuisine, et annexe. Ces annexes comptabilisent le nombre de pièces de types couloirs, placards importants, anti-chambres, etc.

Le nombre de dépendance ne concerne que les dépendances d'habitation ou isolées (pas de parties principales). Il comptabilise la présence d'un élément (garage ou non) et non son nombre de pièce. Un garage avec 2 pièces compte pour 1 garage.

Les dépendances sont divisées en garage, terrasse, piscine, agrément et annexe (autres dépendances). Dans « annexe » peuvent être compris : les caves, greniers, vérandas isolées, bûchetterie, local divers, etc.

Variables connexes : *dnbppr, dnbsam, dnbcha, dnbcu8, dnbcu9, dnbsea, dnbann*
Variables affiliées : *npiece, npiece_soc, npiece_ff, npiece_i, npiece_p, npiece_p2*



Décompte des dépendances

Nbgarpark = 1
 Nbagrement = 0
 Nbtterasse = 0
 Nbpiscine = 0
 Nbannexe = 2 (cave et local divers)

- Pièces principale d'habitation (table partie principale d'habitation)
- Dépendances d'habitation (table partie principale d'habitation)
- Dépendances isolées (table dépendance)

Décompte du nombre de dépendances selon le plan type d'une maison

Source : Cerema NP