

Lexique

Vous trouverez dans cette page les définitions des différentes données patrimoniales qui constituent le socle de connaissance de notre patrimoine immobilier pour la DPI et les services de l'Etat.

L'Université s'appuie essentiellement sur les définitions officielles des surfaces de l'État rédigées par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Elle a complété ces définitions de notions qui lui sont propres (capacité des salles, notions d'usage et de typologie).

La nomenclature DGFIP constitue la référence unique en France et sur laquelle s'appuie ABYLA pour le calcul des surfaces réglementaires. Il faut donc être vigilant en ce qui concerne la déclaration des usages et des typologies explicitées ci-après.

Ces notions ont été actualisées et précisées par la DGFIP en décembre 2018 dans l'attente d'une refonte plus complète qui permettra de tenir compte de nouveaux éléments, tels que les nouveaux espaces de travail.

Cliquez sur le terme qui vous intéresse pour en afficher la définition.

Définition des surfaces

Depuis le 1er mars 2012, la SDP a remplacé la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON). Cette notion est définie aux articles L. 111-14 et R. 111-22 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades, et ce, pour chaque niveau clos et couvert d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètre. Les loggias, toitures-terrasses et balcons n'étant pas considérés comme des éléments clos et couverts, ils n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher.

La SHOB et la SHON étaient calculées, elles, à partir du nu extérieur des murs.

Ce qui est exclu de la Surface de Plancher :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables,
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, (cf. plan ci-dessous, le local transformateur n'est pas considéré comme de la SDP alors que le local informatique est bien à prendre en compte dans la SDP).
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- les surfaces égales à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Comment transposer la superficie SHON en superficie SDP ?

La SDP est plus ou moins égale à 90% de l'ancienne SHON.



La SUB a une définition conventionnelle non contestée : $SUB = SDP - \text{éléments structurels}$

Dans le cas de location, la surface utile locative (SUL) est assimilée à la SUB.

Définition :

La Surface Utile Brute est la surface horizontale disponible et dégagée de toute emprise sise à l'intérieur des locaux, elle est calculée depuis la Surface de Plancher mais dont sont exclus les éléments structuraux et les circulations verticales.

La SUB est la surface de référence pour le calcul du loyer et pour la description du bâti dans l'inventaire immobilier de l'Etat tenu dans le progiciel interministériel Chorus RE-Fx.

Ce qui est inclus dans la surface utile brute :

- les circulations horizontales,
- les sanitaires et locaux à usage social, locaux dans lesquels sont regroupés les photocopieuses, les reprographies,...
- et les locaux classés selon leur nature d'usage (surfaces de bureaux commercial ou administratif, surfaces de stockage, surfaces de production et assimilées, surfaces de recherches fondamentales, autres surfaces).

Ce qui est exclu de la surface utile brute :

- les éléments structuraux : poteaux, refends, etc.,
- les circulations verticales.

Comment calculer la superficie SUB à partir de la superficie SDP ?

$SUB = SDP - \text{éléments structurels}$



Définition

La Surface Utile Nette est la surface de travail, réelle ou potentielle, destinée aux résidents, comprenant les surfaces annexes de travail.

Ce qui est inclus dans la Surface Utile Nette

La Surface Utile Nette se décompose en trois rubriques :

- les surfaces de bureau,
- les surfaces de réunion,
- les surfaces annexes de travail.

Ce qui est exclu de la Surface Utile Nette :

- les circulations horizontales (couloirs, paliers d'ascenseurs et d'escalier, etc.),
- les surfaces des services généraux,
- les logements,
- les surfaces affectées aux services sociaux,
- les surfaces de certaines zones non transformables en bureau ou salles de réunions (hall, amphithéâtre, circulations, sanitaires, vestiaires).

Comment calculer la superficie SUN à partir de la superficie SUB ?

$$\text{SUN} = \text{SUB} - \text{surfaces légales et sociales} - \text{surfaces de services généraux} - \text{logements} - \text{restauration} - \text{surfaces spécifiques}$$

Les typologies de locaux :



en cours de modification

Les définitions des typologies sont en cours de modification



Un tableau des typologies utilisées par l'Université de Lorraine dans Abyla est disponible : [Répartition des typologies de pièces dans le calcul des surfaces](#)

Cette typologie doit impérativement être remplacée par une typologie appropriée.

La typologie « Amphithéâtre » concerne les locaux en gradins.

La typologie « Bibliothèque » concerne les locaux où est conservée et lue une collection organisée de livres, journaux, périodiques...

La typologie « Bureau fermé, Open space » concerne les locaux banalisés, non spécifiques, n'ayant pas d'équipements particuliers hormis ceux permettant de recevoir des meubles de bureau et du matériel informatique.

La typologie « Halle de technologie » concerne les locaux de grandes hauteurs recevant les équipements lourds et/ou volumineux.

La typologie « Accueil, Attente, Orientation, Atrium » concerne les locaux destinés à l'accueil, l'attente ou l'orientation des utilisateurs et des usagers.

La typologie « Salle de formation » concerne les locaux destinés à la formation du personnel uniquement.

La typologie « Local annexe Bureau » concerne les locaux tels : salle photocopieuse, reprographie légère, que les archives vivantes, les locaux photocopieurs, le stockage de fournitures de bureau.

La typologie « Salle d'archives » concerne les locaux qui sont occupés par des archives vivantes ou mortes.

La typologie « Circulation primaire, esc, asc (démar.) » concerne les locaux qui desservent d'autres locaux.

Dans le cas d'ascenseurs, le niveau le plus bas sera à comptabiliser dans la typologie « Circulation primaire, esc, asc (démar.) ».

La typologie « Logement pour Utilité de service ou NAS » concerne les locaux qui constituent un logement et ses dépendances (caves, selliers,...).

La typologie « Local logistique » concerne les locaux tels que : local ménage, imprimerie, reprographie centrale, local courrier, local de stockage,...

Un local de typologie « local logistique » ne possède pas de poste de travail permanent.

La typologie « Local non aménagé » concerne les locaux qui ne peuvent pas être utilisés en l'état (nécessite de travaux). Il s'agit des caves (non affectées à l'hébergement), les vides sanitaires, les combles > 1,80m.

La typologie « Local restauration » concerne les locaux destinés à la production des repas ou à la consommation des repas. Ces locaux sont équipés d'un point d'eau.

La typologie « Local sanitaire » concerne les toilettes, éventuellement équipés de lavabos, les douches et les vestiaires.

La typologie « Local sportif » concerne les locaux destinés aux activités sportives.

La typologie « Local technique » concerne les locaux techniques de production ou de distribution centralisés du bâtiment comme les chaufferies, sous stations, les postes de transformation électrique, la plomberie, les répartiteurs téléphoniques et informatiques, locaux réseaux, machinerie ascenseurs, etc.

La typologie « Hauteur < 1m80 » concerne les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1m80. Ces locaux ne sont pas pris en compte dans les calculs de la SHON et de la Surface Plancher.

La typologie « Parking couvert » concerne les locaux aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

La typologie « Salle banalisée » concerne les salles d'enseignement ordinaires. Elles peuvent être équipées, entre autre, d'un vidéoprojecteur.

La typologie « Salle de réunion, salle de séminaire » concerne les locaux destinés à l'usage exclusif de réunions (tels que des salles de Conseil, salles des professeurs,...).

La typologie « Salle de TP, Laboratoires, Atelier » concerne les salles de TP ainsi que les laboratoires.

La typologie « Salle multimédia » concerne les locaux équipés d'ordinateurs.

Cette typologie concerne les salles aveugles (de par les éléments de structure). Cette typologie prédomine sur les autres.

À titre d'exemple, un local logistique borgne sera obligatoirement en typologie « Salle aveugle ».

La typologie « Autre » concerne les quelques locaux qui ne peuvent pas entrer dans les cas de figure évoqués plus haut (salles de spectacles,...).

La typologie « Toiture terrasse » concerne uniquement les toitures terrasses. Les autres toitures ne sont pas intégrées dans Surface de plancher.

Les fonctions d'usage

La fonction « A renseigner » doit être utilisée de manière provisoire.

La fonction « administration » concerne les espaces permettant l'accueil des étudiants et du personnel pour les démarches administratives, la gestion de l'établissement, l'archivage des dossiers, les bureaux du personnel administratif et leurs locaux associés (salle de réunions, reprographie légère, archives vivantes).

Cette fonction comprend également l'administration de l'Enseignement (UFR, Écoles,...), l'administration des Services Communs, l'administration de la Direction de la Doc et de l'Édition (donc d'administration des BU et les espaces d'accueil et d'orientation du public des BU) et les surfaces dédiées en propre aux Collégiums, Pôles Scientifiques et Écoles Doctorales.

La fonction « circulation » concerne les circulations horizontales et verticales. Il s'agit des couloirs, des escaliers (projection verticale par niveaux sauf sur dernier niveau), des ascenseurs (projection verticale comptabilisée une fois par gaine d'ascenseur au niveau le plus bas), des sas, des rampes, etc.

La fonction « circulation » concerne les circulations horizontales et verticales. Il s'agit des couloirs, des escaliers (projection verticale par niveaux sauf sur dernier niveau), des ascenseurs (projection verticale comptabilisée une fois par gaine d'ascenseur au niveau le plus bas), des sas, des rampes, etc.

Cette fonction ne concerne pas les bibliothèques de 3ème cycle & UFR.

La fonction « enseignement » concerne les surfaces dédiées à l'enseignement (Amphithéâtres, salles de TD, salles de TP, salles multimédias, hall technologique) et l'encadrement pédagogique (bureau d'enseignants, salle des professeurs), les salles en accès libre (travail libre, informatique), les régies des amphithéâtres, les locaux de préparation de TP, les dépôts pédagogiques, les bibliothèques d'UFR non intégrées à la DDE ainsi que les installations sportives couvertes principalement utilisées par les étudiants de la filière STAPS.

La fonction « hébergement » concerne les logements de fonction, y compris les logements de fonction pour nécessité absolue de service (NAS), les locaux d'hébergement de chercheurs étrangers ainsi que les autres locaux d'hébergement.

Cette fonction ne concerne pas les logements CROUS.

La fonction « sport » concerne les complexes sportifs couverts, les gymnases, les halles multisports, les piscines couvertes, les courts de tennis couverts, les équipements particuliers dédiés au sport couverts et les locaux dédiés au rangement des matériels de sport.

Les locaux concernés sont dédiés majoritairement à la vie étudiante.

La fonction « technique » concerne les locaux techniques de production ou de distribution centralisés du bâtiment comme les chaufferies, sous stations, les postes de transformation électrique, la plomberie, les répartiteurs téléphoniques et informatiques, locaux réseaux, machinerie ascenseurs, etc.

Cette fonction ne s'applique pas aux locaux techniques spécifiques « recherche ».

La fonction « logistique » concerne les locaux utilisés pour l'entretien quotidien (locaux d'entretien), la maintenance des équipements (y compris les équipements informatiques) : stockage du matériel, ateliers de maintenance ; ainsi que d'autres locaux communs : atelier de reprographie, archives mortes, local courrier, local vague-mestre, les vestiaires dépourvus d'équipements sanitaires, etc.

La fonction « occupation par des tiers » concerne les locaux utilisés par une entité qui ne fait pas partie de l'université (organismes de recherche, autre établissement de l'enseignement supérieur, autre établissement public ex. CROUS CHU, associations, incubateurs d'entreprise, sociétés industrielles et commerciales, startup, etc.).

Cette fonction ne s'applique pas aux concessions de logements.

La fonction « recherche » concerne les locaux dédiés aux activités scientifiques des équipes de recherche : bureaux des équipes de recherche (y compris les doctorants), laboratoires de recherche, salles de réunion ou de séminaire, archives vivantes, documentation recherche (bibliothèques 3ème cycle NON INTÉGRÉES A LA Direction de la Doc et de l'Edition), salles de thèses, espaces de détente, locaux techniques ou de stockage spécifiques recherche, l'administration de la recherche, etc.

Les bureaux des Enseignants-Chercheurs sont à intégrer dans la fonction « mixte ». Par extension, tout local occupé par plusieurs fonctions est à intégrer dans la fonction « mixte » (ex : salles de réunion).

La fonction « restauration » concerne les cafétérias et les autres locaux de restauration y compris les cuisines et les locaux associés (chambres froides, réserves, préparation, laverie, plonge, vestiaire, déchets, etc.).

Ces espaces sont destinés à la restauration des étudiants et du personnel LORSQUE DES REPAS SONT SERVIS.

Cette fonction ne s'applique pas au CROUS.

La fonction « sanitaire » concerne les toilettes des étudiants et du personnel ainsi que les locaux équipés de douches et/ou lavabo.

La fonction « sans fonction d'usage » concerne les locaux n'ayant aucun usage parmi les fonctions précédentes. Ces locaux sont en attente d'occupation ou non aménagés.

La fonction « vie sociale » concerne les locaux associatifs étudiants, les foyers étudiants, les maisons de l'étudiant, les locaux de vie du personnel (toutes catégories confondues) : salle de détente, salle de pause, salle de prise de repas ; les locaux de médecine préventive, les théâtres, les salles de cinéma ou de musique.

Cette fonction ne s'applique pas au CROUS.

remplace la fonction « locaux divers »

La fonction « inexploitable » concerne les espaces non pris en compte dans les surfaces calculées, tels que les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m (cas des combles, trémies, caves, vides sanitaires, ou autres locaux inaccessibles et/ou non aménageables).

La fonction « parking » concerne les locaux aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

La fonction « mixte » concerne les locaux qui sont utilisés simultanément par au moins deux des activités suivantes : administration / enseignement / recherche.

Cette fonction est à utiliser, notamment, pour les bureaux occupés par les Enseignants-Chercheurs. À titre d'exemple : bureau d'Enseignant-Chercheur (pour des activités de recherche et d'enseignement), salles de réunions (pour des activités d'administration et de recherche,...).

La fonction « toiture terrasse » concerne les toitures horizontales des bâtiments compris skydômes, voûtes et autres ouvrages particuliers.

Cette fonction ne concerne pas les toitures en pente.