



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 [ctpd] - Type de propriété divisée en lots (copropriété)

1.1 ctpdl

1.1.1 ? Description

1.1.2 ⚠ Remarques et précautions d'usage

1.1.3 i Rappels

1.1.4 ? Données de cadrage

1.1.5 ? Exemples d'utilisation

1 [ctpd] - Type de propriété divisée en lots (copropriété)

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

! 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 ctpd

1.1.1 ? Description

1.1.1.1 Définition

ctpd est une variable explicitant l'origine du découpage des lots.

1.1.1.2 Modalités

Modalités	Signification
BND	Bien non délimité
CL	Copropriété en lot
CLV	Copropriété en lot et en volume
CV	Copropriété en volume
MP	Non explicité
TF	Transparence fiscale

- **les copropriétés en lots (CL)** régies par la loi du 10 juillet 1965, sont les copropriétés au sens commun du terme. C'est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou groupements d'immeubles dont la répartition est régie par un règlement de copropriété. En France, la copropriété est obligatoire s'il y a plus de 3 propriétaires de biens sur une parcelle. Il faut ensuite faire la différence entre les copropriétés en volume (type immeuble) ou horizontales (type lotissement). Chaque lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes
- **Les copropriétés en volume (CV)** (2 % des pdl en France). La division en volume est un partage de propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupement d'immeubles partagés selon des volumes, et n'ayant pas de parties communes. La superposition des volumes implique cependant la création de servitudes multiples (appui, passage, accrochage, surplomb, etc.) et d'un règlement rédigé par le géomètre-expert pour administrer l'immeuble, l'entretenir et prévoir une éventuelle reconstruction. La division en volumes est utilisée essentiellement lorsque le domaine privé et le domaine public se chevauchent, le domaine public ne pouvant pas faire partie d'une copropriété. En particulier, on retrouve ce système pour les logements sociaux sur le domaine public.
- Un immeuble peut être à la fois dans une **copropriété en lots et une division en volume (CLV)**. Par exemple, un supermarché en sous-sol et rez-de-chaussée fera l'objet d'une division en volume (avec des obligations d'entretien et d'acheminement d'eau, électricité, etc). Au-dessus, les logements font partie d'une copropriété en lots (répartition des charges d'ascenseur, d'entretien de la toiture, etc.). Cette propriété pourrait donc être à la fois une copropriété en lots et en volume. Ces cas sont très rares (1342 en France).
- **Les biens non délimités (BND)** . Ce sont « les parcelles appartenant à plusieurs personnes sans que l'assiette de leur droit respectif en puisse être clairement définie ». En général ce sont des terrains délimités par une rivière, ou un chemin forestier d'avant 1956. Les BND ne concernent que les propriétés non bâties.
- **La transparence fiscale (TF)** représente moins de 1000 propriétés en France, elle est soumise à l'article 1655 ter du CGI : « Aux termes de l'article 1655 ter du CGI, les sociétés qui ont pour unique objet, soit la construction ou l'acquisition d'immeubles ou de groupes d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs, notamment, ainsi que des taxes assimilées. Il s'ensuit que les membres des sociétés immobilières de copropriété sont considérés comme propriétaires de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble correspondant à leurs droits sociaux, et que – de même que pour les immeubles en copropriété - la taxe foncière doit être établie au nom de chaque associé pour la part qui lui revient.»

1.1.1.3 Variables affiliées

Table	Variable	Description	Calcul / Remarques
-------	----------	-------------	--------------------

<u>pnb10_parcelle</u>	<u>pdlmp</u>	Appartenance de la parcelle à une propriété divisée en lots multi-parcellaires	R : Référente – C : Composante – Null sinon
<u>pnb10_parcelle</u>	<u>typecopro2</u>	Type de copropriété(s) présente(s) sur la parcelle	Valeurs : H pour horizontale, V pour verticale, I pour indéterminé. Utilisation de ctpdl (CL ou CLV) et de nlocappt et nlocmaison. Nouveau champ remplaçant typecopro (mal calculé)
<u>pnb10_parcelle</u>	<u>nlot</u>	Nombre de lots de copropriété	Calculé à partir de la table pdl30
<u>pnb10_parcelle</u>	<u>gpdl</u>	Indicateur d'appartenance à un lot de pdl (lot de copropriété)	1 = oui, sinon 0
<u>pb0010_local</u>	<u>gpdl</u>	Indicateur d'appartenance à un lot de pdl (lot de copropriété)	1 = oui, sinon 0
<u>pb0010_local</u>	<u>ctpdl</u>	Type de pdl (type de copropriété)	Importé de la table pdl10_pdl

1.1.2 Remarques et précautions d'usage

Il est recommandé de se référer au paragraphe « précautions d'usages » de la section « Définitions liées à la propriété divisée en lot (copropriété) » avant d'utiliser des variables relatives aux copropriétés.

1.1.2.1 *Taux de renseignement*

Le taux de renseignement est de 100% sur la France entière et en région. Les champs ctpdl=CLV, MP et TF peuvent être considérés comme négligeables.

1.1.2.2 Fiabilité

Les études locales concluent en une très bonne fiabilité de la variable. Cependant, certaines divergences peuvent avoir lieu sur le périmètre de la copropriété, notamment une TUP reprenant plusieurs copropriétés.

Un lien avec le registre national des copropriétés a été réalisé par le Cerema. Dans le cadre de cette étude, environ 4% des TUP ont plusieurs copropriétés du registre qui leur sont rattachées. D'ici la fin de l'année 2023, la base de données résultante, nommée "COPROFF", sera diffusée dans les mêmes conditions que les Fichiers fonciers.

1.1.3 i Rappels

Une pdlmp est une pdl sur plusieurs parcelles. Dans ce cas précis, les informations du bâti sont regroupées sur une parcelle dite référente. Les autres parcelles de la pdlmp n'ont pas d'informations sur les bâtis et seront dites composantes. Une pdlmp est forcément une pdl, mais une pdl peut être sur une seule parcelle.

Il existe une table préétablie des pdlmp disponible dans les tables agrégées des fichiers livrés. De plus, la table des TUP reprend ces informations

1.1.3.1 Coordination de ctpdl, gpdl, pdlmp

- Une parcelle possède une pdl si ctpdl est non nul (ou si **gpdl=1**). ctpdl donne en plus le type de pdl.
- Une parcelle est dans une copropriété multi-parcellaire si pdlmp est non nul. La parcelle est alors référente si **pdlmp=R**. La parcelles est composante si **pdlmp=C**.

Concrètement, ctpdl, permet de déterminer les pdl et leur typologie, pdlmp permet de repérer les parcelles présentes sur une copropriété multi-parcellaire et leur statut (référente ou composante). gpdl n'est donc plus nécessaire.

Les liens entre ctpdl et pdlmp peuvent se décliner selon le tableau ci-dessous :

CTPDL\PDLMP	R	C	NULL	Total
CL + CLV	Copropriétés sur plusieurs parcelles, informations disponibles ici pour les locaux	Copropriétés sur plusieurs parcelles, les informations sur les locaux sont disponibles sur la parcelle Référente	Copropriétés sur une seule Parcelle	Repérage des Copropriétés

Autres champs	Autres pdlmp – information disponible sur cette Parcelle	Autres pdlmp, information disponible sur la parcelle Référente	Pdl sur une seule parcelle	Repérage des pdl autres que Copropriété
NULL	X	X	Parcelle bâtie ou non, sans pdl	Parcelle bâtie ou non, sans pdl
TOTAL	Repérage des pdlmp	Repérage des pdlmp	Repérage des pdlmp	Parcelle n’ayant pas de pdlmp (mais peut être des pdl)

1.1.4 Données de cadrage

Les dénombrements ci-dessous sont réalisés à la parcelle. Au local, 93 % des locaux en copropriétés sont de type « CL » (soit la copropriété « classique »).

**Nombre et part de parcelles accueillant une propriété divisée en lot par région **

region	Bien non délimité	Copropriété en lot	Transparence fiscale	Copropriété en lot et en volume	Non explicité	Copropriété en volume
Auvergne-Rhône-Alpes	32% (81 114)	63% (158 915)	0% (89)	0% (210)	0% (2)	4% (11 314)
Bourgogne-Franche-Comté	36% (23 723)	61% (39 983)	0% (54)	0% (40)	0% (0)	3% (1 797)
Bretagne	18% (9 209)	78% (38 878)	0% (21)	0% (33)	0% (2)	4% (1 974)
Centre-Val de Loire	19% (6 163)	75% (24 190)	0% (6)	0% (9)	0% (0)	6% (2 011)

Corse	72% (61 529)	28% (23 943)	0% (0)	0% (4)	0% (0)	0% (252)
Grand Est	7% (6 530)	89% (79 890)	0% (50)	0% (54)	0% (3)	4% (3 676)
Guadeloupe	3% (67)	96% (2 321)	0% (10)	0% (0)	0% (0)	1% (25)
Guyane	3% (20)	97% (698)	0% (0)	0% (0)	0% (0)	0% (2)
Hauts-de-France	6% (2 608)	82% (36 151)	0% (190)	0% (66)	0% (1)	12% (5 287)
La Réunion	5% (278)	84% (4 346)	0% (0)	0% (10)	0% (0)	11% (552)
Martinique	9% (241)	89% (2 485)	0% (0)	0% (1)	0% (0)	2% (69)
Mayotte	0% (0)	98% (133)	0% (0)	1% (1)	0% (0)	1% (2)
Normandie	4% (1 462)	90% (30 438)	0% (86)	0% (13)	0% (0)	5% (1 640)
Nouvelle-Aquitaine	27% (27 216)	68% (68 841)	0% (54)	0% (54)	0% (3)	5% (5 338)
Occitanie	33% (58 524)	63% (111 474)	0% (27)	0% (87)	0% (4)	4% (6 295)
Pays de la Loire	19% (9 857)	75% (39 827)	0% (8)	0% (46)	0% (0)	6% (3 267)
Provence-Alpes-Côte d'Azur	17% (37 011)	80% (170 482)	0% (14)	0% (398)	0% (0)	2% (5 263)
Île-de-France	3% (5 383)	90% (165 913)	0% (170)	0% (397)	0% (2)	7% (13 094)

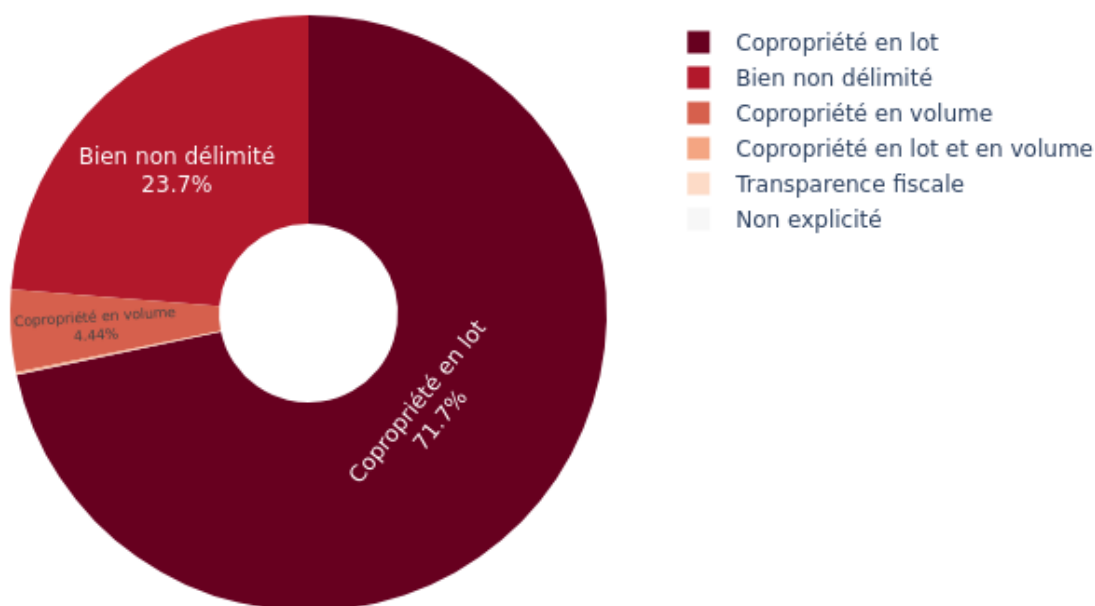
Total France	24% (330 935)	72% (998 908)	0% (779)	0% (1 423)	0% (17)	4% (61 858)
--------------	------------------	---------------	----------	------------	---------	-------------

Répartition des copropriétés en France (CL + CLV)

Région	Nombre de copropriétés	Nombre de copropriétés avec au moins un logement	Nombre de copropriétés composées uniquement d'appartements	Nombre de copropriétés composées uniquement de maisons	Nombre de copropriétés mixtes
Auvergne-Rhône-Alpes	155449	141023	115225	20217	5581
Bourgogne-Franche-Comté	39266	35950	29837	4595	1518
Bretagne	37849	34080	28689	4267	1124
Centre-Val de Loire	23412	19088	14129	3950	1009
Corse	23430	21783	18248	2787	748
Grand Est	78415	73715	65786	6205	1724
Guadeloupe	2271	1824	1400	322	102
Guyane	683	609	400	144	65
Hauts-de-France	35554	31368	24624	5239	1505
La Réunion	4231	3935	2803	950	182
Martinique	2461	2204	1689	402	113
Mayotte	133	117	99	10	8

Normandie	29809	26913	20321	5136	1456
Nouvelle-Aquitaine	67536	61378	46678	11598	3102
Occitanie	109392	99679	80744	14810	4125
Pays de la Loire	38645	31376	22612	7239	1525
Provence-Alpes-Côte d'Azur	168498	157230	124021	25458	7751
Île-de-France	162910	155753	120350	22447	12956
Total France	979944	898025	717655	135776	44594

Répartition des parcelles selon le type de copropriétés



1.1.5 Exemples d'utilisation

1.1.5.1 Utilisation de `ctpd` seul

`ctpd` permet de repérer ou comptabiliser le nombre de copropriétés en France. Pour cela il suffit de retenir les champs CL dans la table parcelle ou local selon l'échelle que l'on veut observer. Selon les cas, on peut aussi retenir les champs « CLV ».