RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

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

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

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 boite datafoncier@cerema.fr

Table des matières

- Présentation de CoproFF
  - Une base de données exhaustive des copropriétés
  - Pourquoi cette nouvelle base de données
  - Une fusion de 2 sources à compter du millésime 2025 pour la version distribuée par l'Anah afin de faciliter le repérage des copropriétés fragiles.

Présentation de CoproFF

Face aux enjeux d'outillage des acteurs locaux en matière d'observation des copropriétés et de consolidation de la connaissance de ce patrimoine à l'échelle nationale, le Cerema et l'Anah ont construit un référentiel national des copropriétés.

À la fois aussi exhaustif que possible sur le parc en copropriétés, y-compris pour celles non encore immatriculées dans le Registre National des Copropriétés (RNIC), et tirant le meilleur parti des données actuellement disponibles, ce référentiel baptisé CoproFF est diffusé gratuitement aux ayants-droit des données foncières sur leur territoire de compétence.

Après la diffusion d'un premier prototype de millésime 2022 en 2023, la diffusion comprend aujourd'hui cinq millésimes consolidés: 2021, 2022, 2023, 2024 et 2025. Chaque millésime N est construit par appariement entre un export du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC) réalisé en septembre de l'année N et le millésime N des fichiers fonciers.

Le référentiel CoproFF rassemble des copropriétés d'habitation immatriculées dans le RNIC (qui comprennent donc par définition au moins un lot d'habitation) et des copropriétés non encore immatriculées mais repérées dans les fichiers fonciers: pour ces dernières copropriétés, on ne recense que les copropriétés comprenant au moins deux logements.

Par rapport au prototype, plusieurs améliorations ont été apportées:

- couverture des DROM
- améliorations de l'appariement et du repérage des copropriétés non immatriculées
- correction de certaines erreurs
- ajout de variables permettant une meilleure appropriation par l'utilisateur
- documentation enrichie.

Une base de données exhaustive des copropriétés

CoproFF se veut le référentiel national le plus exhaustif sur les copropriétés. Librement accessible pour les ayants-droit des données foncières sur leur territoire de compétence, cette donnée est élaborée à partir principalement de deux sources : le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC) et les Fichiers fonciers.

Construit dans le cadre d'un partenariat entre l'Anah et le Cerema, il apporte :

- Un appariement de la plupart des copropriétés immatriculées dans le RNIC avec une TUP des fichiers fonciers.

- Un repérage des copropriétés non immatriculées à partir des variables relatives aux propriétés divisées en lots des fichiers fonciers.
- Un enrichissement de la description des copropriétés à partir d'indicateurs issus des fichiers fonciers mais aussi de DV3F et de la base des Diagnostic de Performance Energétique de l'Ademe.

Limité dans son contenu aux variables open data du RNIC, il peut facilement être apparié avec le RNIC complet pour les acteurs qui en disposent, à partir du numéro d'immatriculation (num_immat).

Une version comprenant les indicateurs non open data du RNIC est diffusée par l'Anah aux ayants droits du RNIC dont les droits en matière d'accès aux données foncières sont à jour dans le PortailDF.

Le RNIC, de quoi s'agit-il ?

Depuis le 1er janvier 2019, toutes les copropriétés d'habitation doivent être enregistrées dans le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC), piloté par l'Anah. L'immatriculation d'une copropriété est réalisée en ligne par son représentant légal ou par un notaire.

Il fournit des données très riches sur les copropriétés parmi lesquelles on peut mentionner :

- L'identification du représentant légal (syndic)
- L'existence de procédures (carence, arrêté de péril…)
- Les dates de mandats et d'AG
- Les données financières (montants de charges, d'impayés)
- D'autres éléments techniques (présence d'un employé, d'ascenseurs, type de chauffage)
- le nombre de lots, la période de construction, l'adresse…

Cependant, il est observé un taux d'immatriculation très hétérogène en fonction des profils de territoires et du type de gestionnaire : largement intégré par les professionnels, le RNIC est en revanche moins bien appréhendé par les syndics bénévoles. Les secteurs ruraux, où le taux de petites copropriétés avec peu de transactions est élevé, ont notamment leur parc moins souvent immatriculé au regard du volume qui peut s'observer dans les Fichiers fonciers.

Une partie des données du RNIC est en open data : RNIC open data

Les données plus sensibles, telles que les données financières ou les dates de mandat des représentants légaux sont uniquement accessibles pour les services de l'État, les collectivités territoriales et leurs groupements concernant leur territoire de compétence. Ces données doivent être actualisées tous les ans.

CoproFF a vocation à être actualisé tous les ans à partir d'une extraction du RNIC réalisée fin septembre de l'année N et d'un appariement réalisé avec le millésime N des fichiers fonciers.

Ainsi, la base CoproFF 2025 propose une photographie aussi actualisée que possible des copropriétés au 1er janvier 2025 et fournit les informations du RNIC extraite en septembre 2025.
Les informations du RNIC sont donc relatives à la situation de la copropriété telle que renseignée par les syndics au cours de l'année 2025 et correspondant donc, pour les données financières, à l'exercice comptable 2024.

Pourquoi cette nouvelle base de données

Le Cerema et l'Anah ont un partenariat ancien sur la connaissance du parc privé à partir de données statistiques, notamment d'origine fiscale.

Sur la question des copropriétés, l'Anah et le Cerema ont partagé en 2021 le constat à la fois d'attentes renouvelées pour l'articulation entre observation et intervention opérationnelle et de données nouvelles permettant d'aller plus loin en matière de repérage et de caractérisation du parc.

- Attentes renouvelées, car d'abord les outils nationaux existants jusqu'ici ne pouvaient, du fait des règles de diffusion des données mobilisées, alimenter un repérage à l'échelle de la copropriété elle-même, seul à même de permettre une traduction opérationnelle en matière d'intervention.
  De plus, face au constat d'une mise en œuvre sur un nombre croissant de territoires, aux moyens divers mais toujours naturellement contraints, de dispositifs de VOC comprenant pour leur grande majorité une phase commune de repérage et de caractérisation des copropriétés, l'intérêt d'un premier niveau d'outillage est apparu très clairement.
  Ce sujet avait d'ailleurs été identifié lors de la Journée Nationale des Données Foncières organisée le 22 juin 2022 à l'occasion d'une table ronde consacrée aux usages de ces données

- Données nouvelles, car depuis le 1er janvier 2019, le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés piloté par l'Anah doit recenser de manière exhaustive les copropriétés sur tout le territoire. Ce registre, qui comprend des informations extrêmement riches notamment sur le syndic et la situation financière de la copropriété, demeure hélas encore incomplet.
  Par ailleurs, d'autres données se développent (sur les transactions, les logements vacants, les DPE…) et invitent à réinterroger les méthodes d'observation.

Après une phase exploratoire de recensement à la fois des besoins des acteurs à toutes les échelles, des ressources notamment en matière de données, mais aussi des pratiques engagées localement en matière de repérage, le Cerema et l'Anah se sont engagés dans la

constitution d'un référentiel national des copropriétés baptisé CoproFF.
Ce nom traduit le parti pris méthodologique très partagé par les acteurs locaux de faire reposer ce référentiel sur deux bases incontournables : le RNIC piloté par l'Anah d'une part et les fichiers fonciers d'autre part.

Une fusion de 2 sources à compter du millésime 2025 pour la version distribuée par l'Anah afin de faciliter le repérage des copropriétés fragiles.

A partir du millésime 2025 de CoproFF, la version mise à disposition par le Cerema pour les ayant-droits des données foncières reste quasi inchangée mais la version réalisée pour l'Anah et distribuée par elle via le portail du parc privé connaît une importante évolution.

En effet, la base complète de CoproFF intègre désormais les **indicateurs de fragilité** provenant de la base de pré-repérage des copropriétés fragiles.
Elle est disponible pour les ayant-droits de Lovac et de la version complète du RNIC.

Deux versions sont proposées aux utilisateurs :
- une version allégée avec les 95 principaux indicateurs ;
- la version avec la totalité des 227 variables.