



**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 boîte datafoncier@cerema.fr

Fiche

Table des matières

1 Méthode de constitution

1.1 L'appariement entre Fichiers fonciers et RNIC

1.1.1 Principe général

1.1.2 Les différentes étapes d'appariement

1.1.3 Résultats obtenus

1.2 Ajout de copropriétés non immatriculées mais repérées avec les Fichiers fonciers

1.2.1 Principe du repérage

1.2.2 Limites

1.3 Enrichissement à partir d'autres sources: fichiers fonciers, DV3F, Lovac et DPE

1.3.1 Précautions d'usage

1.3.2 Variables ajoutées à partir des fichiers fonciers

1.3.3 Variables ajoutées à partir de DV3F

1.3.4 Variables ajoutées à partir de Lovac

1.3.5 Variables ajoutées à partir de la base DPE de l'Ademe

1 Méthode de constitution

La constitution de ce référentiel comprend trois principales étapes :

- d'abord la constitution d'une première base de données issue de l'appariement entre le RNIC et les Fichiers fonciers.
- Puis, celle-ci a été complétée en inventoriant d'autres copropriétés dans les Fichiers fonciers.
- Enfin, le référentiel issu des deux premières étapes a été enrichi et en ajoutant des données d'autres sources (DV3F, DPE de l'Ademe).

Pour chaque retraitement CoproFF, sont utilisées :

- Une extraction du Registre national d'immatriculation des copropriétés en septembre de l'année N. Plusieurs retours de professionnels indiquent, en effet, que les syndicats profitent de l'été pour actualiser les données du RNIC, suite aux AG se tenant lors des 1ers trimestres de l'année. Septembre est donc perçu comme la période où le RNIC est le plus à jour.
- La table des TUP du millésime N des Fichiers fonciers

1.1 L'appariement entre Fichiers fonciers et RNIC

1.1.1 Principe général

L'appariement se fonde sur le rapprochement entre les copropriétés en tant qu'entités juridiques immatriculées dans le registre et le découpage parcellaire des fichiers fonciers (plus précisément l'échelle des TUP).

Le processus d'appariement des points de la base RNIC avec les parcelles (TUP) des Fichiers fonciers se fait en exploitant diverses informations contenues dans la base RNIC, et le rapprochement avec la base ADRESSE de l'IGN.

En matière de localisation des copropriétés, le RNIC contient les informations suivantes:

- Des coordonnées de géolocalisation (format textuel) renseigné à 100%
- Des références cadastrales (code insee commune, numéro de section cadastrale et numéro de parcelle cadastrale) renseignées pour 65% des copropriétés.
- Des adresses (adresse de référence, adresses complémentaires allant de 1 à 3). Nous utilisons uniquement l'adresse de référence qui est renseignée à 100%.

- Un identifiant IGN basé sur l'ancienne base adresse de l'IGN (Adresse Premium). Il n'est pas utilisé dans l'appariement proposé.

L'appariement proposé mobilise les informations suivantes (par ordre de priorité):

- Les références cadastrales
- L'adresse de référence
- Les coordonnées de géolocalisation.

1.1.2 Les différentes étapes d'appariement

Ainsi, on peut distinguer quatre types d'appariement, correspondant à 4 étapes successives de traitement. En effet, on privilégie d'abord un appariement via le numéro de parcelle, puis la mobilisation de l'adresse, et enfin les coordonnées de localisation.

1. Correspondance avec le numéro de la parcelle (idpar)
2. Correspondance avec l'identifiant adresse (id_adr) de la BAN
3. Correspondance avec l'adresse de référence RNIC (adres_ref)
4. Correspondance par requête géographique

Etape de la méthodologie	Type d'appariement	Variable type_appariement	Commentaires
1	Appariement avec le numéro de la parcelle (<u>idpar</u>)	par <u>num_parcel</u>	On vérifie que le localisant RNIC se situe à moins de 100 m de la géométrie de la parcelle liée.
2	Appariement avec l'identifiant BAN (<u>ident_ign</u>)	par <u>ident_ign</u>	Géocodage BAN du fichier RNIC et attribution d'un identifiant ban (<u>id_ban</u>) . Comparaison avec le fichier lien adresse parcelle IGN (jointure par <u>id_ban</u>)
3	Appariement avec l'adresse de référence RNIC (<u>adres_ref</u>)	par adresse	Le localisant RNIC est forcément situé à moins de 100 m de la parcelle identifiée.

4	Appariement par requête géographique	Par géométrie	Le localisant RNIC se situe à l'intérieur d'un contour parcellaire ou situé très proche (1 m ou moins)
---	--------------------------------------	---------------	--

1.1.3 Résultats obtenus

Détail de l'appariement pour 2023		
Variable type_appariement	Nombre de copropriétés	Pourcentage
par <u>num_parcel</u>	277 697	52,3%
par <u>ident_ign</u>	203 403	38,3%
par adresse	35 294	6,6%
Par géométrie	10 358	1,9%
pas d'appariement	4 663	0,9%
Total	531 415	100%

Ce sont ainsi 559 658 copropriétés du RNIC qui ont été appariées avec les Fichiers fonciers, soit un taux d'appariement national supérieur à 99 %.

Pour le millésime coproff 2023 les taux d'appariement du RNIC avec les Fichiers Fonciers par départements varient de 98,6 % à 100%.

3 154 des copropriétés du RNIC (soit 0,56 %) n'ont ainsi pas pu être jointes avec les fichiers fonciers.

Les copropriétés RNIC non appariées avec les Fichiers Fonciers sont conservées mais ne bénéficient pas des informations issues de ces derniers ainsi que des étapes d'enrichissement ultérieures.

1.2 Ajout de copropriétés non immatriculées mais repérées avec les Fichiers fonciers

1.2.1 Principe du repérage

Les variables relatives aux propriétés divisées en lot dans les Fichiers fonciers permettent d'identifier les copropriétés aujourd'hui non immatriculées.

Ce sont ainsi environ 345 767 copropriétés qui sont repérées en complément du RNIC à partir des fichiers fonciers 2023 et intégrés à CoproFF 2023.

Trois filtres cumulatifs ont été appliqués :

```
ctpdl IN ('CL', 'CV', 'CLV') --copropriétés en lots et en volume
AND nlogh > 1 -- au moins 2 logements d'habitation
AND catpro2 LIKE '%G2%'-- au moins un des propriétaires de la TUP est une propriété divisée en lot.
```

Ces filtres sont appliqués sur la table des locaux, de manière à s'assurer non seulement qu'une copropriété existe sur la TUP mais que la TUP abrite bien des logements considérés dans les fichiers comme étant en copropriété (cf. script ci-dessous).

```
select distinct(t1.idtup)
from ff_d59_2023.d59_2023_pb0010_local as t1
join ff_annexes_tup_2023.d59_2023_tup as t2
on t1.idtup = t2.idtup
where t1.logh = 't'
and t1.ctpdl IN ('CL', 'CV', 'CLV')
and t2.catpro2 LIKE '%G2%'
group by t1.idtup
having count(t1.logh) > 1
```

Evidemment, ne sont retenues que les TUP sur lesquelles aucun appariement avec le RNIC n'a fonctionné.

Cet ajout permet de repérer l'essentiel des copropriétés non immatriculées.

1.2.2 Limites

Quelques limites sont à signaler:

- Pour les copropriétés non immatriculées et repérées dans les Fichiers fonciers à partir des informations relatives aux propriétés divisées en lots, rien ne garantit qu'à une copropriété repérée ne corresponde pas plusieurs copropriétés au sens juridique, toutes non immatriculées. Ces situations sont susceptibles de sous-estimer le nombre de copropriétés sur un territoire, bien que de manière a priori marginale.
- Certaines copropriétés du RNIC sont appariées à une TUP des fichiers fonciers sur laquelle aucune copropriété ne figure dans les bases fiscales. On recense un peu moins de 60 000 copropriétés dans ce cas dans CoproFF 2023 soit 10% environ des copropriétés immatriculées et appariées aux fichiers fonciers.

Pour ces copropriétés, deux cas sont possibles:

-soit l'appariement est bon et la base fiscale n'enregistre pas de copropriété (par exemple parce que celle-ci est trop récente ou pour d'autres raisons). Dans ce cas cette situation n'induit pas de doublon dans CoproFF;

-soit l'appariement n'a pas été optimal et a été réalisé sur une TUP qui n'est pas la bonne. Dans ce cas, la base CoproFF comprendra deux fois cette copropriété: d'une part sur cette TUP de l'appariement avec le RNIC et d'autre part sur la TUP qui aurait dû être appariée, cette fois au titre d'une copropriété non immatriculée.

- Enfin, lorsqu'une copropriété immatriculée n'est pas appariée à une TUP des fichiers fonciers (un peu plus de 3000 copropriétés dans CoproFF 2023 soit 0,3% du total), deux cas peuvent être distingués:
 - soit cette copropriété ne figure pas dans les fichiers fonciers en tant que copropriété. Dans ce cas cette situation n'induit pas de doublon dans CoproFF,
 - soit l'appariement n'a pas fonctionné alors que la TUP correspondante existe et accueille une copropriété au sens fiscal. Dans ce dernier cas, cette copropriété sera comptabilisée deux fois, en tant que copropriété non immatriculée et en tant que copropriété immatriculée et non appariée.

1.3 Enrichissement à partir d'autres sources: fichiers fonciers, DV3F, Lovac et DPE

À l'issue de l'étape précédente, on dispose du référentiel final (c'est-à-dire de la liste finale) des copropriétés du millésime concerné. Il reste donc à enrichir celui-ci avec des indicateurs issus des Fichiers fonciers, de DV3F, de LOVAC et de la base des DPE de l'Ademe. Les indicateurs issus du RNIC sont simplement intégrés sans aucune modification à partir du numéro d'immatriculation.

1.3.1 Précautions d'usage

Pour les copropriétés immatriculées qui n'ont pas été appariées aux fichiers fonciers (un peu plus de 3000 copropriétés dans CoproFF 2023), les variables issues des Fichiers fonciers, de DV3F, de LOVAC ou de la base des DPE de l'Ademe restent non renseignées.

Par ailleurs, plusieurs copropriétés immatriculées peuvent être appariées à une même TUP des fichiers fonciers. Il est alors impossible de rattacher les locaux de la TUP des fichiers fonciers à l'une ou l'autre des copropriétés immatriculées. Dans ce cas, on privilégie l'immatriculation : à chaque copropriété immatriculée correspondra un idcopro construit par concaténation des caractères 'RNC_' et du numéro d'immatriculation du RNIC. Toutes ces copropriétés seront considérées comme appariées à un même idgup. On parle alors d'appariement 1 N, à une TUP correspond entre 2 et N copropriétés immatriculées dans le RNIC. Pour ces copropriétés, les indicateurs issus des fichiers fonciers, des DPE, de LOVAC ou encore de DV3F sont fournis à titre indicatif : en effet, ces indicateurs sont calculés à l'échelle de la TUP dans son ensemble. Ils portent donc sur l'ensemble des copropriétés que cette dernière accueille et ne correspondent donc pas au périmètre de la copropriété en question. Ce sont ainsi 50 930 copropriétés immatriculées qui sont appariées avec une TUP des fichiers fonciers selon une relation de type 1 N : à une copropriété immatriculée correspond une unique TUP mais à une TUP

peut correspondre N copropriétés immatriculées. Pour ces copropriétés, la variable copro_tup prend une valeur supérieure à 1, égale au nombre de copropriétés immatriculées appariées avec cette TUP.

1.3.2 Variables ajoutées à partir des fichiers fonciers

Cet enrichissement se fait simplement dans la mesure où on dispose à l'issue de l'étape précédente d'un identifiant de la TUP des fichiers fonciers pour l'essentiel des copropriétés. Les variables ajoutées sont décrites dans le dictionnaire de CoproFF. Elles sont de plusieurs natures:

- descriptives de la copropriété : année de construction (an_const), nombre de bâtiments fiscaux (nbat_copro), nombre de locaux fiscaux (nlocal_copro), nombre de logements (nloghcopro), nombre d'appartements (nloghappt), nombre de maisons (nloghmais), nombre d'appartements de 1 pièce, de 2 pièces, de 3 pièces, de 4 pièces, de 5 pièces ou plus, nombre de logements sociaux (nloghlls), nombre de comptes propriétaires (nprop) ... Pour ces indicateurs, on ne retient pas l'ensemble des logements de la TUP mais bien uniquement les logements en copropriété au sens des filtres indiqués à l'étape précédente.
- géométriques : longitude et latitude du localisant de la TUP des fichiers fonciers. A noter que les géométries de CoproFF sont proposées dans le système de coordonnées WGS84 (coordonnées GPS, SRID 4326), qu'elles soient issues des Fichiers fonciers ou du RNIC.
- informatives sur l'appariement : la variable copro_dans_ff indique ainsi si on repère au moins un logement en copropriété au sens des Fichiers fonciers (cf. filtres indiqués à l'étape précédente) ou si ce n'est pas le cas. Lorsque ce n'est pas le cas, les variables issues des Fichiers fonciers resteront à 0 (aucun logement sur la TUP) et cela peut amener l'utilisateur à questionner l'appariement, même s'il est également possible que l'appariement soit correct mais que les fichiers fonciers ne soient pas à jour sur l'existence d'une copropriété. Deux autres variables peuvent être classés dans cette catégorie : la liste des identifiants parcellaires associés à la TUP et la liste des identifiants de bâtiments fiscaux associés à la TUP.

1.3.3 Variables ajoutées à partir de DV3F

Cette étape consiste à enrichir le référentiel du nombre de mutations de logements à partir du fichier DV3F (hors Alsace Moselle non couvert par DV3F). Un calcul à la parcelle cadastrale du nombre de mutations puis une agrégation à l'unité foncière (TUP) sont réalisés pour permettre un rapprochement entre DV3F et le référentiel des copropriétés.

Deux indicateurs reflètent le nombre de transactions dans la copropriété. Ne sont retenues que les transactions d'un ou deux logements.

- Variable translogh : nombre de transactions de logements de type appartement ou maison vendus à l'unité durant les 8 dernières années soit entre 2016 et 2023 pour le millésime 2023, entre 2015 et 2022 pour le millésime 2022 et entre 2014 et 2021 pour le millésime 2021.
- Variable tr_appt8a : il s'agit du nombre de transactions de logements de type appartement de moins de 8 ans vendus à l'unité soit entre 2016 et 2023 pour le millésime 2023, entre 2015 et 2022 pour le millésime 2022 et entre 2014 et 2021 pour le millésime 2021.

De plus, un indicateur relatif à la situation des prix de la copropriété au regard de prix de référence est proposé, visant à apprécier un niveau de valorisation/dévalorisation de la copropriété au regard de son environnement. La variable correspondante a pour intitulé ind_marche. L'indicateur de marché permet de situer la copropriété au regard du marché local. Il est construit comme un pourcentage de valorisation au regard du marché local (lorsqu'il est supérieur à 0%) et comme un pourcentage de dévalorisation au regard du marché local (lorsqu'il est inférieur à 0%). Un indicateur égal à 20% témoigne de prix supérieurs de 20% dans la copropriété aux prix observés pour des biens équivalents dans l'environnement de celle-ci (tous les détails sont indiqués sur la fiche variable dédiée à ind_marche).

1.3.4 Variables ajoutées à partir de lovac

A partir du fichier lovac 2023 un calcul par regroupement à la TUP est effectué concernant la vacance des logements en copropriété. Sur une seule TUP peuvent co-exister des logements en copropriété et d'autres en monopropriété. Un filtre est appliqué afin d'exclure ces derniers.

Deux variables sont ajoutées:

- lovac : totalité des logements en copropriété de la TUP vacants
- lovac_5a : logements en copropriété de la TUP vacants depuis 5 ans ou plus

1.3.5 Variables ajoutées à partir de la base DPE de l'Ademe

La base des Diagnostics de Performance énergétiques (DPE) de l'ADEME réalisés depuis juillet 2021 est mobilisée afin d'enrichir CoproFF. La jointure entre les deux sources est construite à partir de l'identifiant BAN (Base adresse nationale) intégré aux Fichiers fonciers depuis 2022 et présent dans la base des DPE. Seuls les DPE pour lesquels une "adresse géocodée ban à l'adresse" est indiquée ont été retenus, sans filtre sur le score de géocodage. Le DPE est affecté à la TUP sur laquelle il est situé et, lorsqu'il n'y en a aucune, on affecte le DPE à la TUP la plus proche dès lors qu'elle est située à moins de 4 mètres. Un regroupement est ensuite effectué pour chaque ligne du fichier CoproFF à partir de l'identifiant de TUP.

Les DPE sont extraits pour tous les millésimes à la fin mai 2024. Aussi, l'évolution de cet indicateur entre les millésimes ne reflète pas l'évolution de la production de DPE sur la

copropriété en question.

5 variables sont ainsi calculées :

- Le nombre total de DPE réalisés sur la TUP (quel que soit le classement) et correspondant au type de bâtiment maison
- Le nombre de DPE de classe 'F' ou 'G' réalisés sur la TUP correspondant au type de bâtiment maison
- Le nombre total de DPE réalisés sur la TUP quel que soit le classement et correspondant au type de bâtiment appartement
- Le nombre DPE de classe 'F' ou 'G' réalisés sur la TUP correspondant au type de bâtiment appartement
- La liste agrégée des différents DPE de type immeuble situés sur la TUP.

