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

- Méthode de constitution
  - L’appariement entre Fichiers fonciers et RNIC
  - Ajout de copropriétés non immatriculées mais repérées avec les Fichiers fonciers
  - Enrichissement à partir d’autres sources: fichiers fonciers, DV3F, Lovac, DPE, CNAF, zonage QPV, données carroyées INSEE

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 indicateurs issus des fichiers fonciers et des données issues d'autres sources (DV3F, LOVAC, 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 syndics 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.
- Le millésime N des Fichiers fonciers

L'appariement entre Fichiers fonciers et RNIC

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.

Le processus d'appariement des points de la base RNIC avec les parcelles 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).

L'appariement proposé mobilise les informations suivantes :

- Les références cadastrales
- L'adresse de référence
- Les coordonnées de géolocalisation
- Le nombre de lots d'habitation de la copropriété renseigné dans le RNIC
- Le nombre de logements en copropriété recensés sur la TUP des fichiers fonciers

L'écart entre ces deux derniers champs est utilisé pour arbitrer certaines options au cours de la procédure d'appariement. L'appariement comprend trois étapes correspondant respectivement à l'utilisation des références cadastrales, à l'utilisation de l'adresse de référence, ou encore à l'utilisation des coordonnées de géolocalisation, sachant que toutes les copropriétés sont traitées selon ces trois étapes. Chaque étape aboutit à un appariement, donc à l'affectation d'une parcelle à chaque copropriété immatri-culée. A l'issue de ces trois étapes, la dernière étape permet de choisir le meilleur appariement lorsque les 3 méthodes donnent des résultats différents.

Les différentes étapes d'appariement

La méthodologie comprend 4 étapes décrites ci-après :

1. Utilisation des numéros de parcelle
2. Utilisation de l'adresse de référence
3. Utilisation du point de géolocalisation RNIC
4. Choix du meilleur des trois appariements correspondant aux trois étapes précédentes

Etape 1 : utilisation des numéros de parcelle

Pour rappel, une parcelle possède un identifiant, codé sur 14 caractères, composé :

- du code INSEE de la commune sur les 5 premiers caractères,
- dans le cas d'une fusion de commune, les 3 derniers chiffres du code INSEE de la commune absorbée,

- de la section cadastrale, généralement codée sur 2 lettres. Cependant, certaines sections peuvent comporter des chiffres (section « 0B » par exemple, ou sections cadastrales en Alsace-Moselle),

- du numéro de la parcelle.

Par exemple, la parcelle 59 001 000 AA 0022 :

- appartient à la commune 59 001,

- n'a pas fait l'objet d'une fusion de commune,

- appartient à la section cadastrale AA

- et porte le numéro 0022.

Le RNIC contient ces éléments et peut contenir jusque 3 parcelles différentes. Le croisement se fait dans l'ordre suivant, chaque étape n'étant appliquée qu'aux parcelles restantes (une parcelle liée à l'étape 1.1 ne le sera pas à l'étape 1.2). Sur chacune des catégories, si plusieurs parcelles sont candidates, on prend la parcelle dont le nombre de logements Fichiers fonciers est le plus proche du nombre de logements RNIC.

- 1_1 On récupère la parcelle FF dont l'identifiant est égal à celui déclaré dans le RNIC et qui comprend une copropriété au sens des fichiers fonciers. Si plusieurs parcelles sont candi-dates, on prend en priorité la parcelle pour laquelle l'écart entre le nombre de logements des fichiers fonciers et le nombre de lots d'habitation du RNIC est minimal. Si plusieurs par-celles sont toujours candidates, on prend la parcelle la plus grande.

- 1_2 On récupère la parcelle FF dont l'identifiant est égal à celui déclaré dans le RNIC, même si cette parcelle ne comprend aucune copropriété au sens des fichiers fonciers. Si plusieurs parcelles sont candidates, on prend en priorité la parcelle pour laquelle l'écart entre le nombre de logements des fichiers fonciers et le nombre de lots d'habitation du RNIC est minimal. Si cet écart est identique pour deux parcelles, on retient la parcelle la plus grande.

- 1_3 Il est apparu que les informations liées au code de la commune absorbée peuvent être mal renseignées. Ainsi, il arrive qu'une parcelle « 59 001 000 AB 0012 » soit renseignée dans le RNIC en tant que « 59 001 123 AB 012 ». Pour les copropriétés immatriculées non appariées aux étapes précédentes (1_1 et 1_2), on procède à un appariement en ne tenant pas compte du code de commune fusionnée. Pour éviter les risques de mauvais apparie-ment, le lien n'est fait que si la distance entre le point de la copropriété et la parcelle est in-férieur à 300 m.

- 1_4 Il peut arriver que certaines parcelles saisies dans le RNIC n'existent pas dans les fi-chiers fonciers, ce qui peut s'expliquer par le fait que ces parcelles aient disparu (fusion, séparation, redécoupage…) Pour les copropriétés immatriculées n'ayant pas été appariées aux étapes précédentes (1_1, 1_2 et 1_3) mais présentant néanmoins au

moins un numéro de parcelle renseigné dans le RNIC, une liaison est faite entre ces numéros de parcelle et les Documents de Filiation Informatisés des parcelles (DFI), qui reprennent l'historique des parcelles et permettent de faire la liaison avec les parcelles actuelles.

Il est à noter que pour les deux dernières étapes, il n'y a pas de filtres sur la présence ou non de logements au sens des Fichiers fonciers.

Le schéma ci-dessous résume la manière dont cette étape est réalisée.

Etape 1: utilisation des numéros de parcelles

On dispose de 1 à 3 numéros de parcelles dans le RNIC

Etape 1_1

On apparie la copropriété à la parcelle des fichiers fonciers dont le numéro correspond au numéro de parcelle renseigné dans le RNIC et qui contient au moins 1 logement en copropriété au sens des fichiers fonciers.

Dans le cas où plusieurs parcelles comprennent au moins un logement en copropriété, on retient la parcelle pour laquelle l'écart entre le nombre de logements selon les fichiers fonciers et le nombre de lots d'habitation selon le RNIC est minimal.

Si il demeure plusieurs parcelles candidates, on retient la plus grande d'entre elles.

Etape 1_2

On apparie la copropriété à la parcelle des fichiers fonciers dont le numéro correspond au numéro de parcelle renseigné dans le RNIC, même si celle-ci ne comprend aucun logement en copropriété au sens des fichiers fonciers.

Dans le cas où plusieurs parcelles sont candidates, on retient celle pour laquelle l'écart entre le nombre de logements selon les fichiers fonciers et le nombre de lots d'habitation du RNIC est minimal. Si cet écart est identique pour plusieurs parcelles, on retient la plus grande d'entre elles.

Etape 1_3

Pour les copropriétés immatriculées ayant au moins un numéro de parcelle renseigné et non appariées à l'étape 1_1, on reprend l'appariement sans tenir compte du code commune fusionné. L'appariement est validé si une correspondance est trouvée entre ces références cadastrales RNIC et les fichiers fonciers et si la distance entre le point correspondant à la géolocalisation RNIC est situé à moins de 300 m de la parcelle.

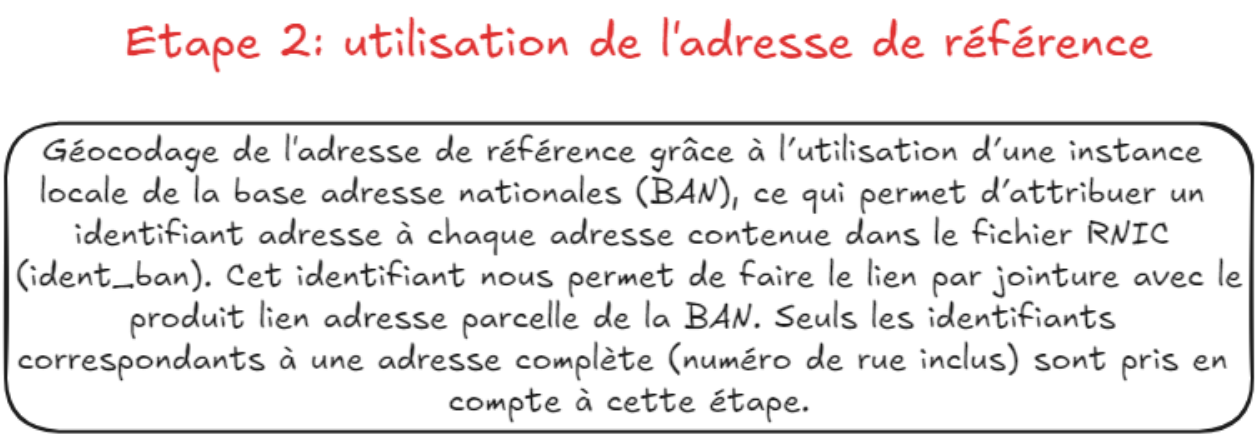
Etape 1_4

Pour les copropriétés immatriculées ayant au moins un numéro de parcelle renseigné et non appariées aux étapes 1.1 et 1.2, on réalise l'appariement en

Etape 2 : utilisation de l'adresse de référence

Une étape préalable consiste à effectuer un géocodage de l'adresse de référence renseignée dans le RNIC, à partir de d'une instance locale de la base adresse nationales (BAN). Cette étape permet d'attribuer un identifiant adresse à chaque adresse contenue dans le fichier RNIC (ident_ban). Cet identifiant nous permet de faire le lien par jointure avec le produit lien adresse parcelle de la BAN. Seuls les identifiants correspondants à une adresse complète (numéro de rue inclus) sont pris en compte à cette étape.

Le schéma ci-dessous résume la manière dont cette étape est réalisée.



Etape 3 : utilisation du point de géolocalisation RNIC

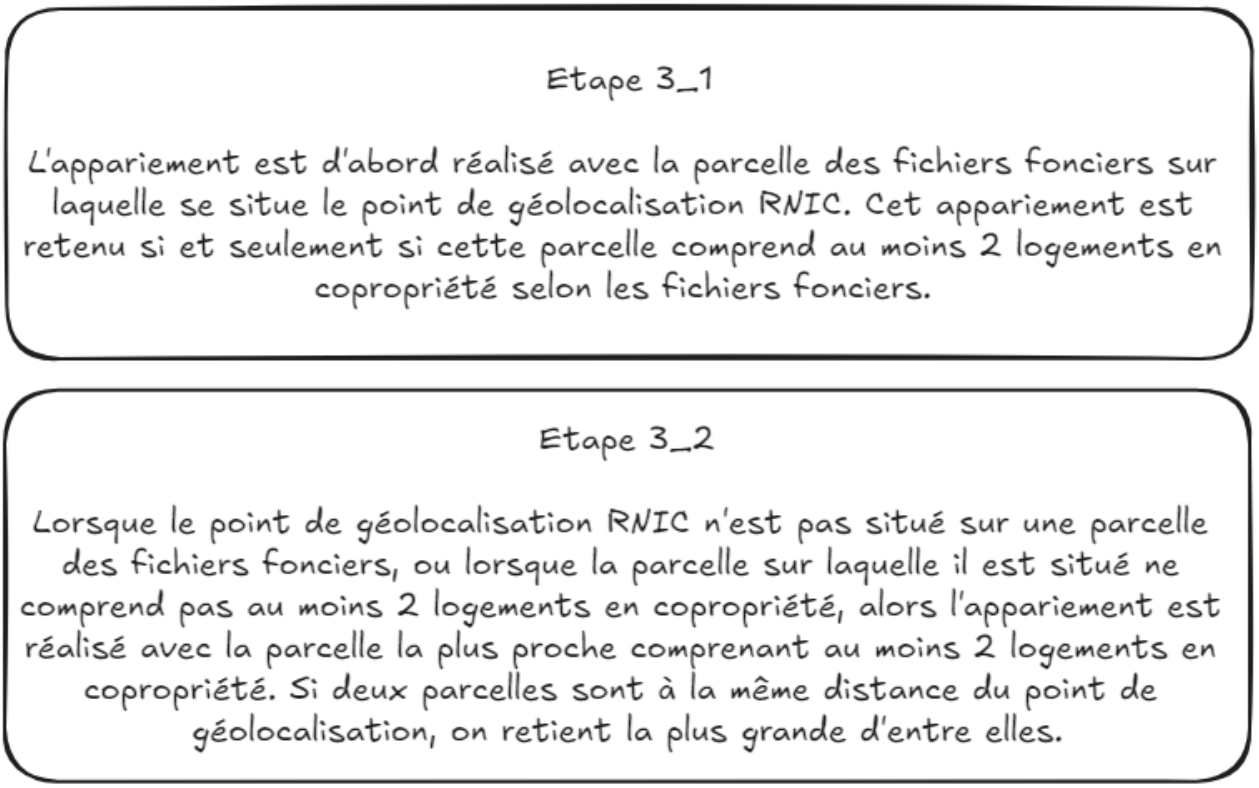
Le RNIC comprend la géolocalisation de la copropriété, sous forme d'un point. La troisième étape mobilise principalement cette information pour l'appariement, en distinguant les deux étapes sui-vantes :

- Etape 3_1 : L'appariement est d'abord réalisé avec la parcelle des fichiers fonciers sur la-quelle se situe le point de géolocalisation RNIC. Cet appariement est retenu si et seulement si cette parcelle comprend au moins 2 logements en copropriété selon les fichiers fonciers.

- Etape 3_2 : Lorsque le point de géolocalisation RNIC n'est pas situé sur une parcelle des fi-chiers fonciers, ou lorsque la parcelle sur laquelle il est situé ne comprend pas au moins 2 logements en copropriété, alors l'appariement est réalisé avec la parcelle la plus proche comprenant au moins 2 logements en copropriété.

Le schéma ci-dessous résume la manière dont cette étape est réalisée.

Etape 3: utilisation de la géolocalisation RNIC

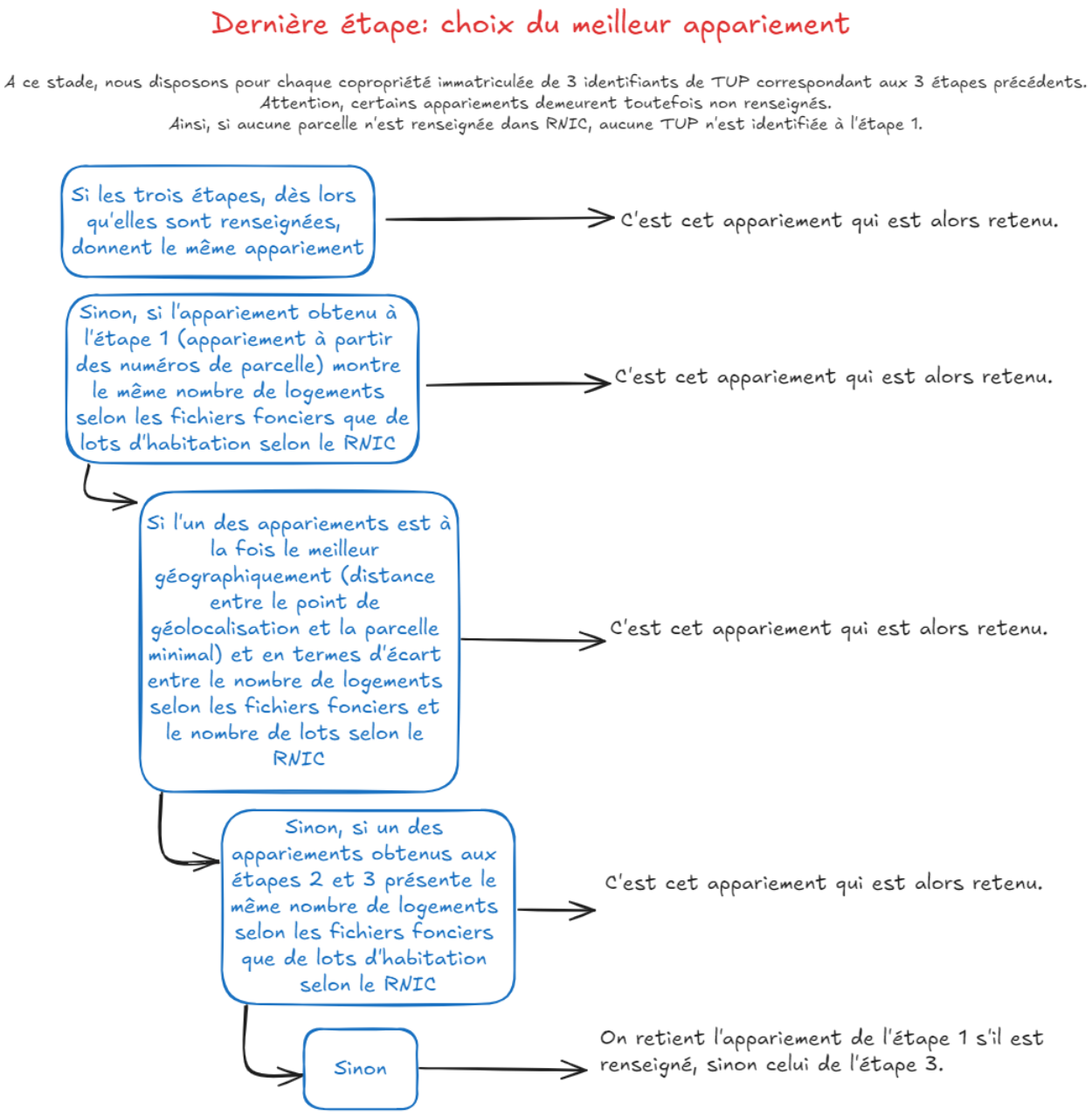


Etape 4 : choix du meilleur des trois appariements correspondant aux trois étapes précédentes

A ce stade, nous disposons pour chaque copropriété immatriculée de 3 identifiants de TUP corres-pondant aux 3 étapes précédents.

Attention, certains appariements demeurent toutefois non renseignés. Ainsi, si aucune parcelle n'est renseignée dans RNIC, aucune TUP n'est identifiée à l'étape 1.

Le schéma ci-dessous précise l'ordre de priorité qui est donné entre les trois étapes précédentes, selon les cas.



Construction de la variable typeapp relative au type d'appariement effectué

A l'issue de ces étapes, une variable descriptive du type d'appariement est créée (appelée typeapp). Elle prend les modalités suivantes :

Construction de la variable typeapp

La variable typeapp renseigne sur la manière dont l'appariement a été effectué, et ce pour chaque copropriété immatriculée. Elle prend les modalités suivantes:

1_1 (52,0% des copropriétés immatriculées)

L'appariement qui a été jugé le plus pertinent est celui réalisé à l'étape 1. Plus précisément, c'est l'étape 1_1 du traitement qui a été utilisée, soit l'appariement à partir d'une parcelle RNIC comprenant des logements en copropriété au sens des fichiers fonciers.

1_2 (1,6% des copropriétés immatriculées)

L'appariement qui a été jugé le plus pertinent est celui réalisé à l'étape 1. Plus précisément, c'est l'étape 1_2 du traitement qui a été utilisée, soit l'appariement à partir d'une parcelle RNIC ne comprenant pas de logements en copropriété au sens des fichiers fonciers.

1_3 (4,1% des copropriétés immatriculées)

L'appariement qui a été jugé le plus pertinent est celui réalisé à l'étape 1. Plus précisément, c'est l'étape 1_3 du traitement qui a été utilisée, soit l'appariement à partir d'une parcelle RNIC sans tenir compte du code commune fusionné

1_4 (2,4% des copropriétés immatriculées)

L'appariement qui a été jugé le plus pertinent est celui réalisé à l'étape 1. Plus précisément, c'est l'étape 1_4 du traitement qui a été utilisée, soit l'appariement à partir d'une parcelle RNIC qui a été rattachée à partir des DFI à une parcelle des fichiers fonciers

2 (3,6% des copropriétés immatriculées)

L'appariement qui a été jugé le plus pertinent est celui réalisé à l'étape 2, à partir de l'adresse de référence.

3_1 (12.0% des copropriétés immatriculées)

L'appariement qui a été jugé le plus pertinent est celui réalisé à l'étape 3. Plus précisément, c'est l'étape 3_1 du traitement qui a été utilisée, soit l'appariement à partir du point de géolocalisation RNIC. La parcelle retenue comprend au moins 2 logements en copropriété au sens des fichiers fonciers et correspond à celle sur laquelle se trouve le point RNIC.

3_2 (24,3% des copropriétés immatriculées)

L'appariement qui a été jugé le plus pertinent est celui réalisé à l'étape 3. Plus précisément, c'est l'étape 3_2 du traitement qui a été utilisée, soit l'appariement à partir du point de géolocalisation RNIC. La parcelle retenue est la plus proche du point RNIC parmi celles comprenant au moins 2 logements en copropriété au sens des fichiers fonciers

Ajout de copropriétés non immatriculées mais repérées avec les Fichiers fonciers

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 311 000 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.

Elimination de monopropriétés ou de copropriétés dont tous les logements sont des logements sociaux

L'application de ces filtres fait ressortir un certain nombre de copropriétés pour lesquelles le nombre de logements sociaux (nloghlls, cf. documentation des fichiers fonciers) est égal au nombre total de logements en copropriété de la TUP. Ces cas peuvent correspondre à une copropriété de logements sociaux et d'activités économiques ou de dépendances (garages) ou dans certains cas à la création d'une copropriété par anticipation de la mise en œuvre de

ventes HLM. Quoi qu'il en soit, il est apparu pertinent d'éliminer ces situations. Ces copropriétés sont donc exclues de CoproFF.

De même l'application de ces filtres fait ressortir un certain nombre de monopropriétés : bien qu'on recense des logements en copropriété au sens des filtres indiqués précédemment sur la TUP, il apparaît que tous les locaux de la TUP appartiennent au même compte propriétaire. Il peut notamment s'agir de copropriétés qui sont redevenues des monopropriétés sans que les bases fiscales soient mises à jour. Quoi qu'il en soit, il est apparu pertinent d'éliminer ces situations. Ces copropriétés sont donc exclues de CoproFF.

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 de garantit qu'à une copropriété repérée ne corresponde pas plusieurs copropriétés au sens juridique, toutes non immatriculées. Ces situations sont susceptibles de sous est imer 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 environ 25 000 copropriétés dans ce cas dans CoproFF 2023 soit 4% 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 due être appariée, cette fois au titre d'une copropriété non immatriculée.

Enrichissement à partir d'autres sources: fichiers fonciers, DV3F, Lovac, DPE, CNAF, zonage QPV, données carroyées INSEE

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.

Variables ajoutées à partir du millésime 2025 pour mesurer la fragilité potentielle des copropriétés

72 variables prenant en compte les différentes natures de fragilité des copropriétés sont ajoutées à CoproFF à compter du millésime 2025.
Sont ainsi mesurées, les fragilitées liées à la gestion, aux finances, au positionnement de la copropriété par rapport au marché, à l'occupation et au bâti.
Pour cela, une diversité de données sont utilisées: Fichiers fonciers, DV3F, Lovac, DPE, CNAF, zonage QPV, données carroyées INSEE.
Ces variables sont uniquement accessibles dans la version de CoproFF diffusée par l'Anah et leur méthode de construction est détaillée dans le dictionnaire des variables.

Précautions d'usage

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 idtup. 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 64 567 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.

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_cop), nombre de locaux fiscaux (nlocal_cop), nombre de logements (nlogh_cop), 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 les systèmes de coordonnées suivants :

```
France métropolitaine et Corse : EPSG 2154 - RGF93 / Lambert 93

Guadeloupe et Martinique (départements 971 et 972): EPSG 32620 - WGS 84 / UTM zone 20N

Guyane (département 973) : EPSG 2972 - RGFG95 / UTM zone 22N

La Réunion (département 974) : EPSG 2975 - RGR92 / UTM zone 40S

Mayotte (département 976) : EPSG 32738 - WGS84 / UTM zone 38S
```

- informatives sur l'appariement : la variable copro_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 associées à la TUP et la liste des identifiants de bâtiments fiscaux associés à la TUP.

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_8a : 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 entr e 2014 e 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 e t entre 2014 e 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).

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 copropriét é . 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

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 es t 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 (ndpemais)

- Le nombre de DPE de classe 'F' ou 'G' réalisés sur la TUP correspondant au type de bâtiment maison (ndpemaisfg)

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