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

Contenu de CoproFF

Contenu de CoproFF

Voici les précisions indispensables à connaître avant d'aborder cette base de données :

Une ligne = une copropriété (sauf exceptions)

Chaque ligne de la donnée CoproFF correspond à une copropriété, caractérisée par un idcopro unique.

Elle peut être immatriculée, lorsqu'elle provient du RNIC, ou non immatriculée. Dans le second cas, il s'agit d'une copropriété repérée dans les Fichiers fonciers au sein d'une TUP.

Une TUP correspond dans la plupart des cas à une parcelle, sauf :

- lorsque plusieurs parcelles contigues appartiennent à un même compte propriétaire : dans ce cas, la TUP correspond à la fusion de ces parcelles qui forment une même unité foncière.
- dans le cas de propriétés divisées en lot multiparcellaires : dans ce cas la TUP correspond à la fusion de l'ensemble des parcelles de la copropriété.

Pour en savoir plus sur les TUP, voir la rubrique relative au foncier non bâti (parcelle / SUF / Unité Foncière / TUP) dans la documentation des fichiers fonciers.

Ces situations correspondent à deux manières de coder l'identifiant unique idcopro :
- si la copropriété est immatriculée, idcopro correspond au num_immat précédé de 'RNC_'
- si la copropriété n'est pas immatriculée, idcopro correspond à l'idtup précédé de 'FF_'

Cette règle présente cependant plusieurs exceptions :

- 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-estimer le nombre de copropriétés sur un territoire, bien que de manière a priori marginale.

- Il arrive qu'une copropriété soit présente en doublon dans le RNIC. Cela peut se produire notamment en cas de changement de syndic : le nouveau syndic crée la copropriété au lieu de saisir une modification de la copropriété.

- 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 due être appariée, cette fois au titre d'une copropriété non immatriculée.

Plusieurs copropriétés immatriculées peuvent correspondre à une même TUP des fichiers fonciers

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.

Une géométrie de type point, qui privilégie le RNIC

CoproFF ne contient qu'une seule géométrie, de type point. Cette géométrie de référence reprend la géométrie du RNIC lorsque celle-ci est disponible (copropriété immatriculée) et mobilise la géométrie (localisant) de la TUP dans tous les autres cas.

A noter que 95 copropriétés ne présentent pas de géométrie dans le millésime 2023 de CoproFF : il s'agit de copropriétés non immatriculées mais repérées dans les fichiers fonciers, mais pour lesquelles ces derniers ne contiennent pas de géométrie.

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

Les différentes situations au regard de l'appariement

Parmi les 873 812 copropriétés (lignes) de la base CoproFF 2023, on recense les cas suivants :

- 498 245 copropriétés immatriculées et appariées avec une TUP des fichiers fonciers selon une relation de type 1-1 : à une copropriété immatriculée correspond une unique TUP et réciproquement ;

- 64 567 copropriétés immatriculées et appariées avec une TUP des fichiers fonciers selon une relation de type 1-N : à une copropriété immatriculée correspond une uniqueTUP mais à une TUP peut correspondre N copropriétés immatriculées.
  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. Pour ces copropriétés, la variable copro_tup prend une valeur supérieure à 1, égale au nombre de copropriété immatriculées appariées avec cette TUP ;

- 311 000 copropriétés repérées dans les fichiers fonciers mais non immatriculées.
  Pour ces copropriétés, les indicateurs issus du RNIC ne sont bien sûr pas renseignés.

Ajout d'indicateurs issus de DV3F et la base des DPE

Le référentiel copropriété est composé principalement de données des fichiers fonciers et du RNIC mais des informations sur les transactions onéreuses issues de DV3F et sur les DPE provenant de la base Ademe en open-data ont été rapatriées.

Attributs disponibles

Toutes les données associées à chaque copropriété de CoproFF sont détaillées dans le dictionnaire des variables. Elles sont de diverses natures :

- Identifiants : idcopro, num_immat, idtup

- Localisation : ref_geom_x, ref_geom_y, ref_geom, geom_rnic_x, geom_rnic_y, geom_rnic, geom_ff_x, geom_ff_y, geom_ff, commune, dep.
- Sources et appariement : source, typeapp, copro_tup, copro_ff
- Indicateurs issus des Fichiers fonciers : an_const, nbat_cop, nlocal_cop, nloghcop, nloghloue, nloghpp, nloghlls, nrs, nloghvac, nloghvac2a, nloghvac5a, nb_t1, nb_t2, nb_t3, nb_t4, nb_t5, n_pers_mor, nprop, nproplog, nlogh_prop, hori_vert, part_locatif, idpar_l, idbat_l
- Indicateurs issus de Lovac: lovac, lovac_5a
- Indicateurs issus du RNIC Open Data
- Indicateurs issus du RNIC mais non disponibles en Open Data, ces indicateurs ne sont accessibles que pour les ayants droits RNIC depuis le canal de diffusion de l'Anah (https://outils-parc-prive.anah.fr/).
- Indicateurs issus de DV3F : translogh_8a, tr_appt8a, ind_marche
- Indicateurs issus de la base des DPE : ndpemais, ndpemaisfg, ndpeappt, ndpeapptfg, ndpeapptfg
- Indicateurs composites issus du RNIC et des fichiers fonciers et visant à servir de référence pour l'utilisateur: nlogement, anciennete
- **A compter du millésime 2025** : indicateurs de mesure de la fragilité potentielle des copropriété.
  Ces indicateurs ne sont accessibles que depuis le canal de diffusion de l'Anah et sont calculés à partir des Fichiers fonciers, du RNIC complet, des DPE de l'Ademe, de DV3F, du zonage QPV, des données carroyées INSEE et de données CNAF:

Indicateurs de mesure de la fragilité potientielle
immat
abssynd_2a
abs_miseajour
pres_adpro
carence
mand_ad_hoc

syndic_sec
pres_asl
pres_aful
struc_emp
syndbene_20
part_log
log_min
domi_loc
part_hlm
domi_hlm
prop_80a
prop_80a_30
pb_extd
pb_extd50
part_sci
part_sci_30
prop_30a
prop_30a_30
pdeb3_prop
deb3_prop
evol_deb3

p_impayes_bud
impayes_bud
evol_impayes
p_dette_four
dette_fourn
char_chauf_coll
char_chauf_ind
char_haut
part_vac_5a
vac5a_5
part_ventes
rotation
decrochage
adjudi
adjudi_3
copro_qpv
ppom_25
part_acc_all
part_acc_all_20
psurocc_leg
surocc_leg_5

po_80a
po_80a30
part_all
part_all_50
pres_arr
cons_all
pres_dpebat_fg
dpelogfg_10
nmediocre
pres_cc_7_8
note_gest
note_finan
note_marche
note_occup
note_bati
note_glob
nature_frag_domi
nb_ind_glob_ok
nb_ind_gest_ok
nb_ind_finan_ok
nb_ind_marche_ok

nb_ind_occup_ok
nb_ind_bati_ok
classe_frag

Sources à privilégier

Certaines informations relatives à la copropriété figurent à la fois dans le RNIC et dans les fichiers fonciers. Ces variables, différentes puisqu'issues de deux sources distinctes, désignent a priori la même caractéristique. C'est le cas des informations relatives aux nombres de locaux et de l'information sur la période de construction. Pour les variables correspondantes, il est fréquent d'observer des décalages plus ou moins conséquents entre les deux sources, ces dernières ayant en commun d'être issue de déclarations indépendantes, réalisées par des acteurs différents et à des dates différentes.

Plusieurs retours d'expérience tendent à privilégier les données foncières plutôt que les données issues du RNIC en cas de décalage, hormis pour les copropriétés les plus récentes (2-3 ans) du fait des temps d'actualisation des données foncières.

Nous proposons quelques tests de cohérence sur deux variables clés de CoproFF: le nombre de logements (nombre de lots d'habitation dans le RNIC) et l'année de construction (période de construction dans le RNIC).

- sur le nombre de logements (nlogh_cop) et de lots d'habitation (lots_hab) , les résultats figurent sur le tableau ci-dessous. Ils montrent que dans 2/3 des cas, les deux sources sont convergentes à un logement près. Toutefois, pour près d'un quart des copropriétés pour lesquelles la comparaison est possible, l'écart est supérieur à un logement et dépasse 25%. Une explication peut être que le RNIC a une approche selon en lots et non en logements, et fait donc une surestimation du nombre de logements : des lots fusionnés pour un seul logement peuvent apparaître toujours comme plusieurs lots.

- sur l'année (an_const) et la période de construction (p_constr), l'année de construction des fichiers fonciers et la période de construction du RNIC, et en autorisant un écart de 4 ans de part et d'autre des bornes de tranches d'années de construction du RNIC (par exemple, pour la période de construction du RNIC comprise entre 1949 et 1960, on estime que les fichiers fonciers sont cohérents sur l'année de construction est comprise entre 1945 et 1964), on obtient un taux de cohérence de 66 % environ.

Ecart entre nlogh_cop et lots_hab	Nombre de copropriétés	Pourcentage

Aucun écart	251 458	51 %
Ecart de 1 logement	96 151	19 %
Moins de 10%	19 206	4 %
Moins de 25%	30 707	6 %
Moins de 50%	38 267	8 %
Moins de 100%	37 278	8 %
100% ou plus	20 377	4 %
Non renseigné	4 801	