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.
- Modalités de diffusion
  - Une donnée réservée aux ayants-droit des données foncières
  - Deux versions de CoproFF selon les droits du demandeur
  - Formats de diffusion
- Contenu de CoproFF
- 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
- Données de cadrage
  - Données de cadrage
- Note des versions de CoproFF
  - Version 2025
  - Version 2024

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.

Modalités de diffusion

Une donnée réservée aux ayants-droit des données foncières

Les données CoproFF sont disponibles pour tous les ayants-droit des données foncières, sur leur territoire de compétence. Elles peuvent également être mises à disposition de bureaux d'études mandatés par ces ayants-droit, pour la durée de leur mission. Pour obtenir CoproFF, vous devez donc avoir une demande d'accès aux données foncières active. La procédure est décrite sur Datafoncier.

Deux versions de CoproFF selon les droits du demandeur

Deux versions de chaque millésime sont disponibles :

- Une version "complète" de CoproFF comprenant à la fois l'ensemble des indicateurs issus du RNIC (y-compris ceux qui ne sont pas en open data) et quelques indicateurs issus de lovac. Réservée aux structures habilitées à accéder au RNIC et aux ayants-droit de lovac, cette version est diffusée par l'Anah depuis la plateforme de téléchargement dédiée.

A compter du millésime 2025, CoproFF intègre les variables du fichier de pré-repérage des copropriétés fragiles également diffusé par l'Anah.

- Une version limitée au contenu open data du RNIC et ne comprenant pas d'indicateurs issus de lovac, accessible depuis Datafoncier. Cette version est ouverte aux ayants droits des fichiers fonciers qui ne sont pas habilités à accéder au RNIC. Toute structure ayant une demande valide peut télécharger les données sur le PortailDF. Cette dernière version fait également l'objet d'une intégration au sein d'Urbansimul.

CoproFF fait l'objet d'une documentation complète comprenant une fiche descriptive, un guide de prise en main et un dictionnaire des variables.

Formats de diffusion

Les données CoproFF sont livrées selon deux formats, pour le territoire de compétence du demandeur :

- Des fichiers SQL (.sql), à restaurer en base de données postgreSQL/postgis,
- Des fichiers geopackages (.gpkg), facilement visualisables sur les outils SIG,

- Des fichiers geoparquet (.parquet), facilement visualisables sur les outils SIG,
- Des fichiers texte (.csv),

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	

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.

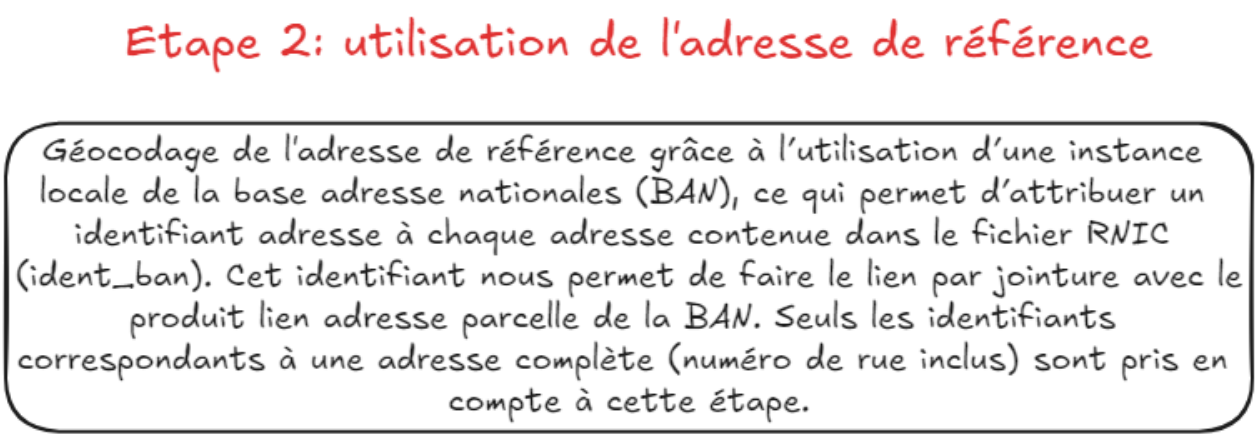
Etape 1_4

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

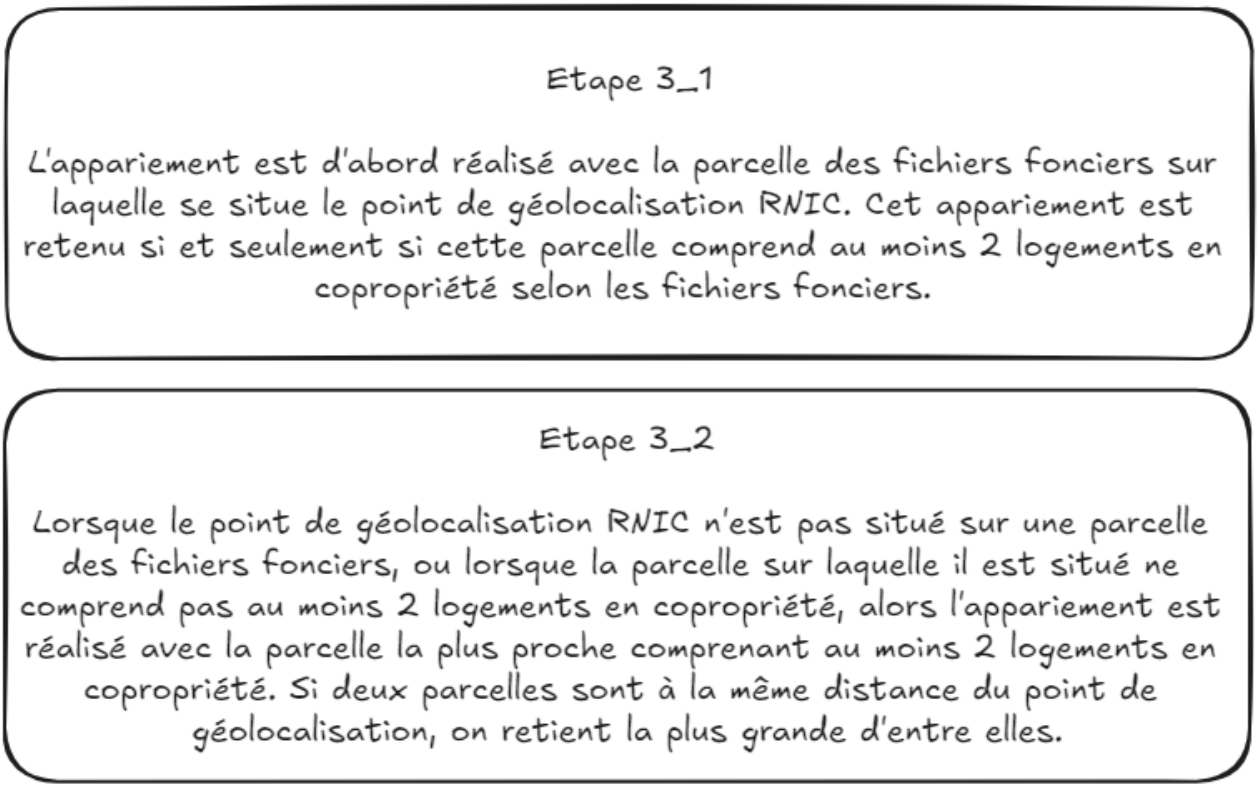
Le RNIC comprend la géolocalisation de la copropriété, sous forme d'un point. La troisième étape mobilise principalement cette information pour l'appariement, en distinguant les deux étapes sui-vantes :

- 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

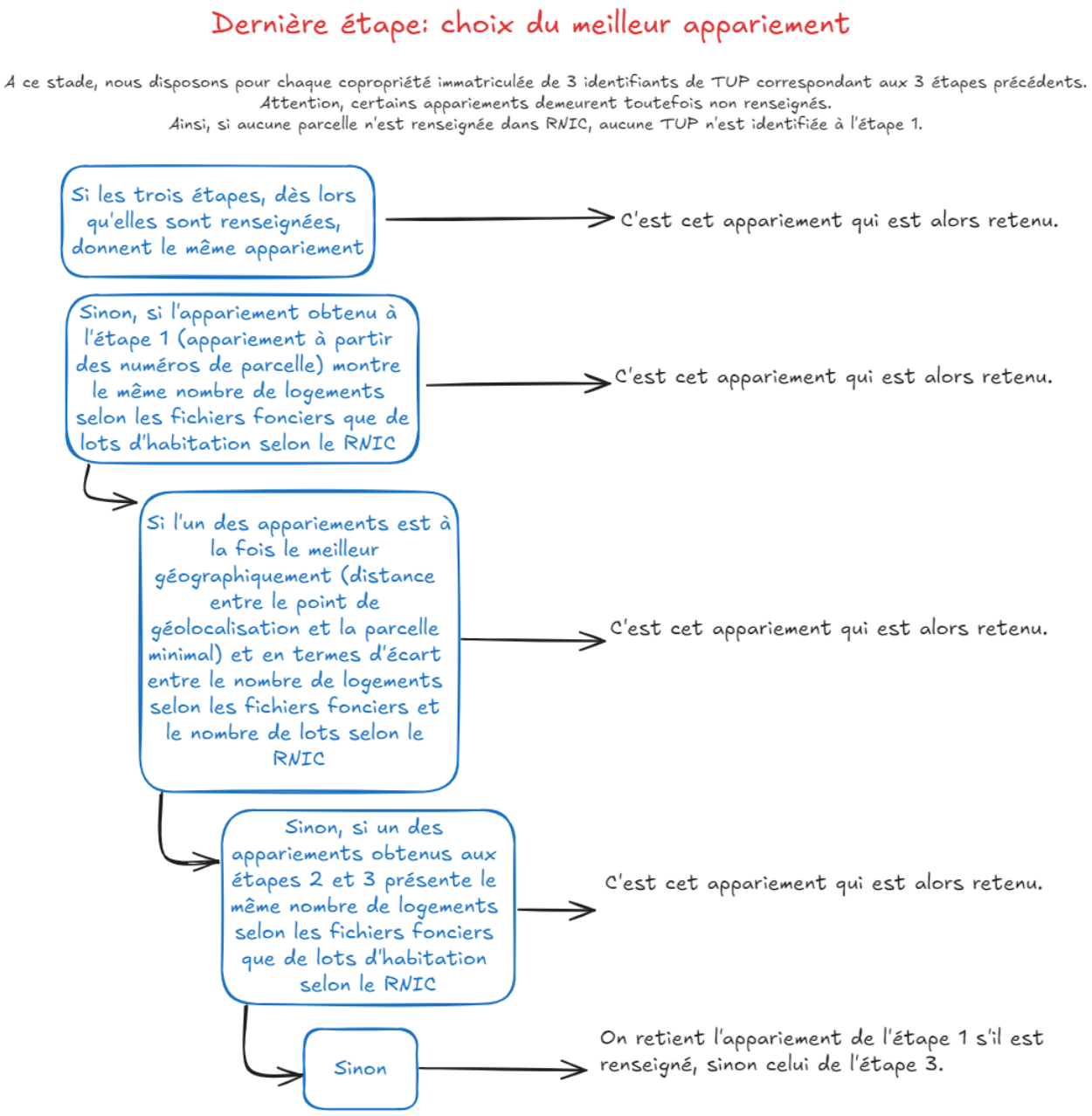


Etape 4 : choix du meilleur des trois appariements correspondant aux trois étapes précédentes

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)

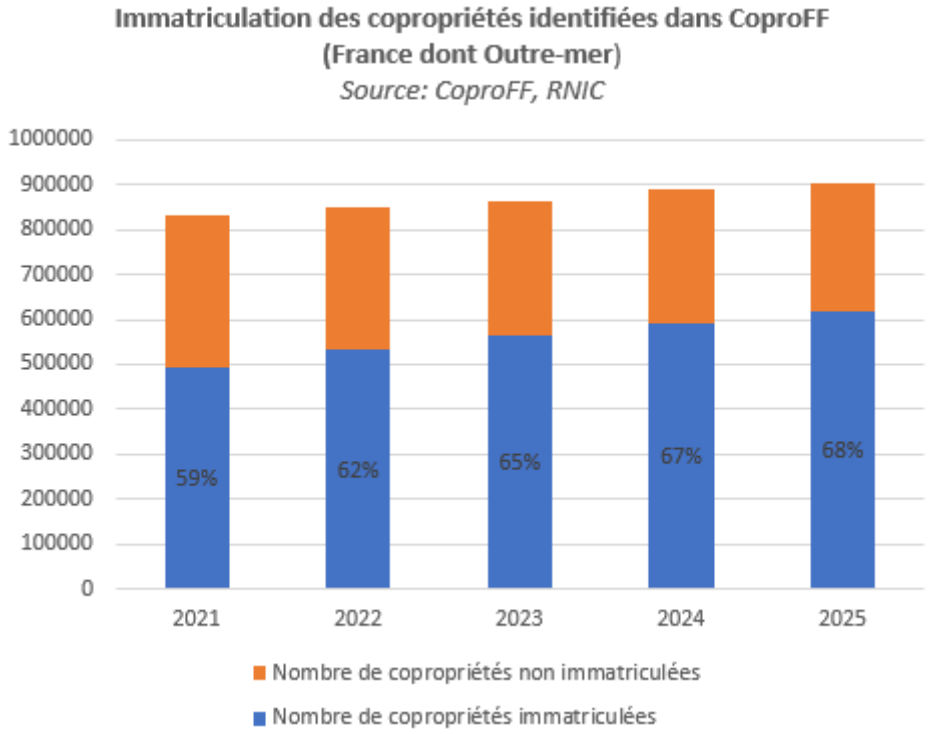
- Le nombre de DPE de classe 'F' ou 'G' réalisés sur la TUP correspondant au type de bâtiment maison (ndpemaisfg)

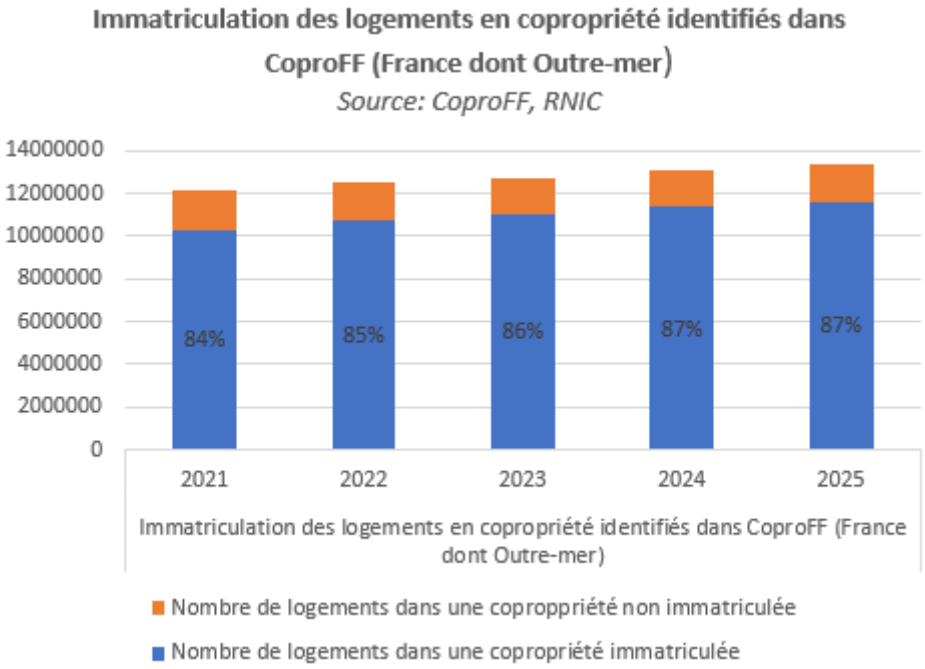
- Le nombre total de DPE réalisés sur la TUP quel que soit le classement et correspondant au type de bâtiment appartement (ndpeappt)
- Le nombre DPE de classe ‘F’ ou ‘G’ réalisés sur la TUP correspondant au type de bâtiment appartement (ndpeapptfg)
- La liste agrégée des différents DPE de type immeuble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

Données de cadrage

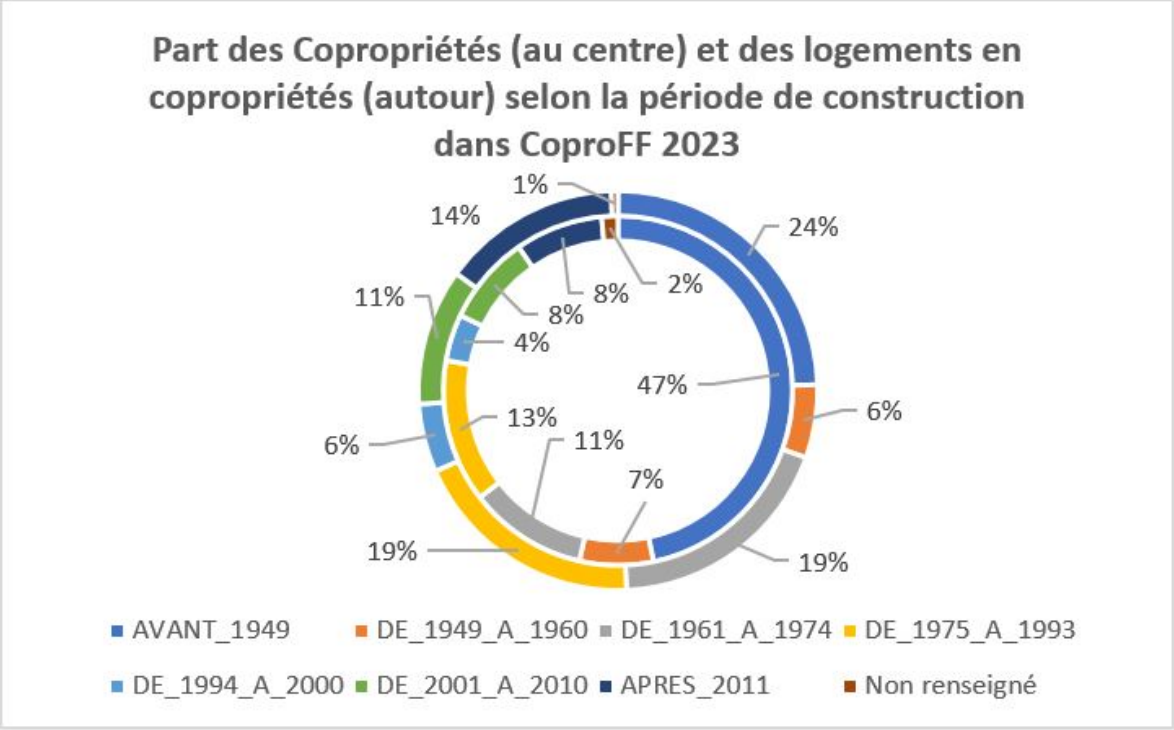
Données de cadrage

CoproFF 2025 identifie 903 520 copropriétés dont 616 814 immatriculées soit un taux d'immatriculation national estimé à environ 68,3% (y-compris DROM).
Le taux d'immatriculation progresse régulièrement entre 2021 et 2025. En termes de nombre de logements en copropriété, le poids des copropriétés immatriculées est bien supérieur et atteint 87%, ce qui s'explique par la sur-représentation des copropriétés de petite taille parmi les copropriétés non immatriculées.

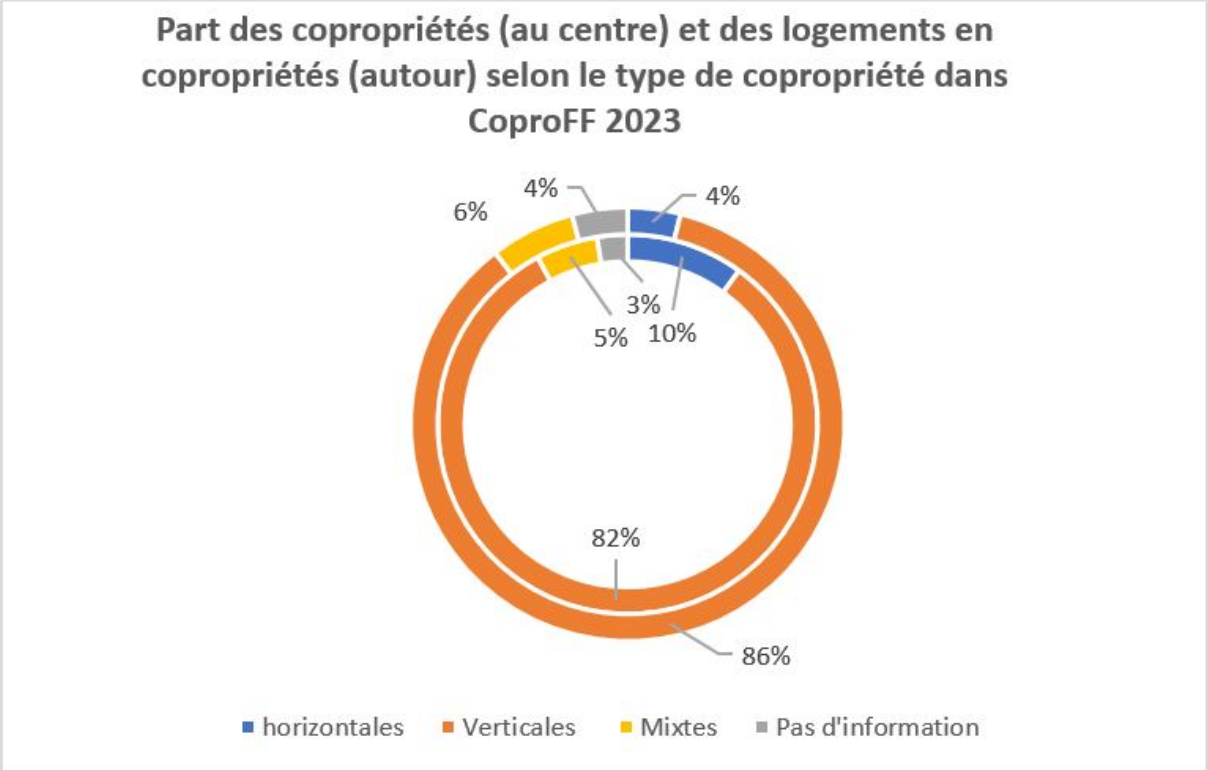




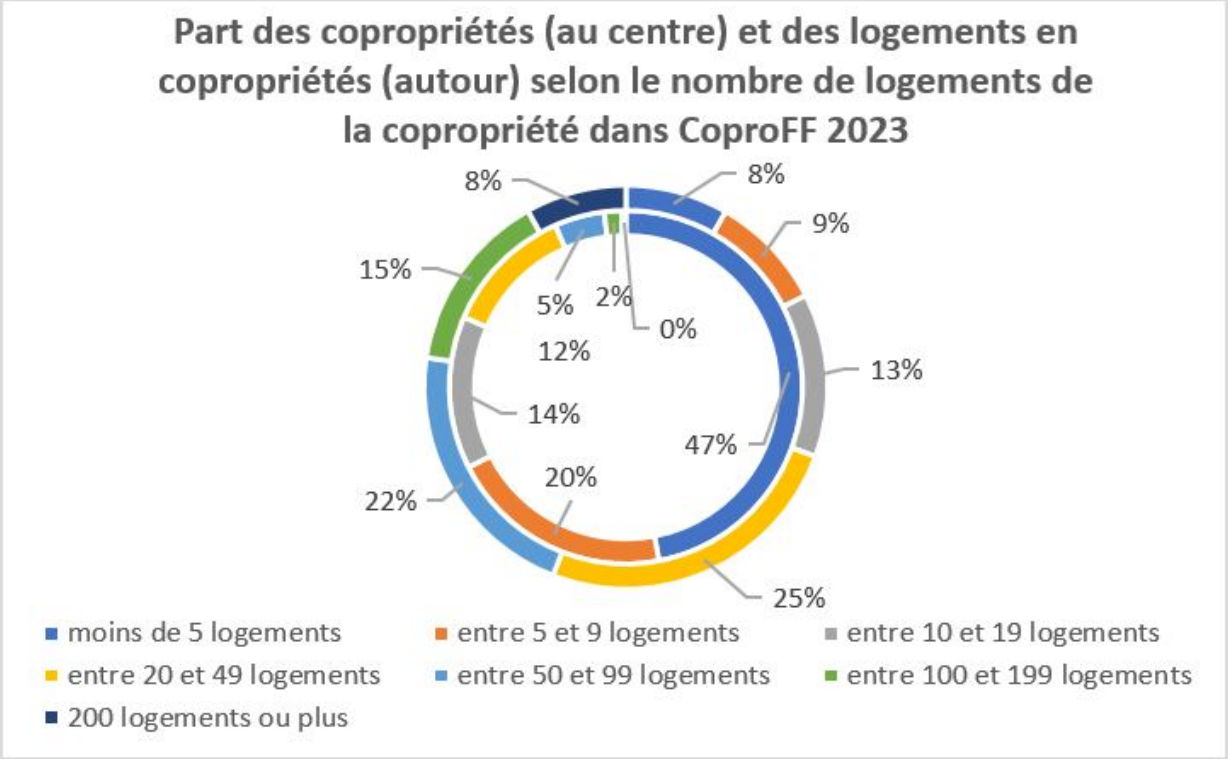
Le graphique suivant illustre la répartition des copropriétés par période de construction selon CoproFF 2023, ainsi que le nombre de logements en copropriété correspondant.
Les copropriétés d'avant 1949 représentent 46,7% du total des copropriétés et 24,5% du total des logements en copropriété.
NB: on utilise ici la variable anciennete construite à partir du RNIC et des Fichiers fonciers.



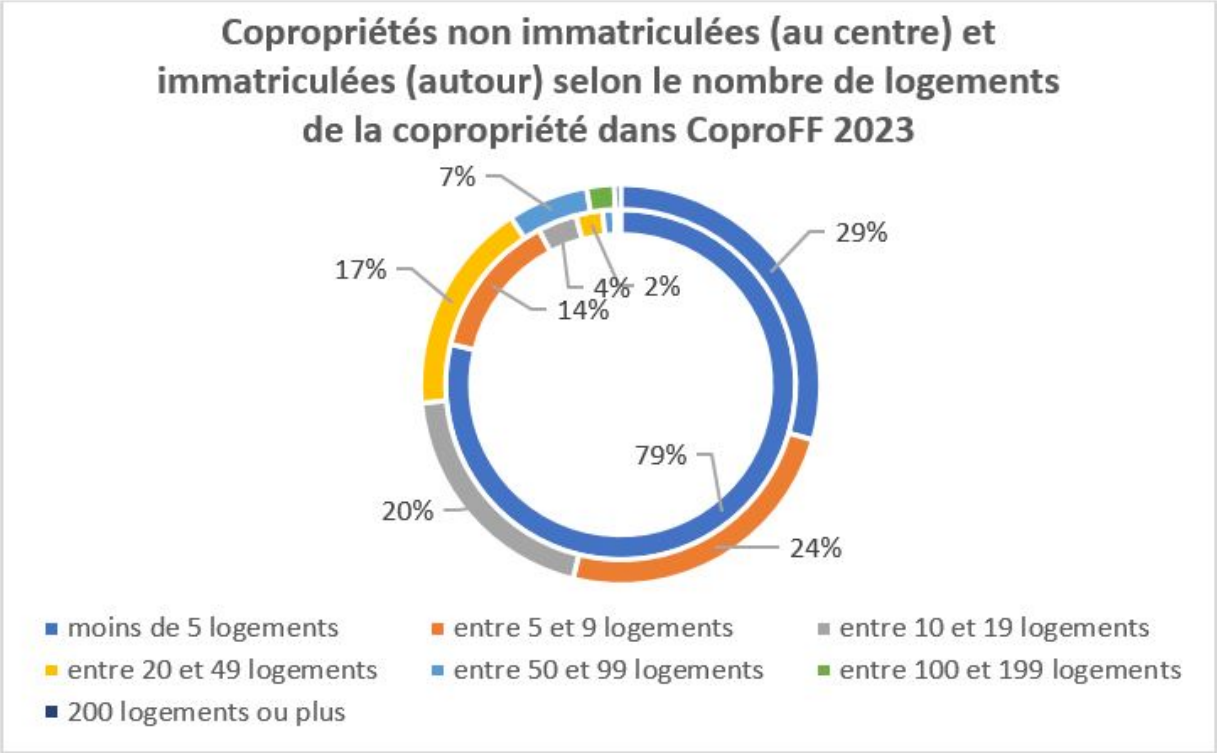
Le graphique suivant illustre la répartition des copropriétés par type selon CoproFF 2023, ainsi que le nombre de logements en copropriété correspondant. On entend ici par type de copropriété la distinction entre les copropriétés horizontales (pour lesquelles tous les logements sont des maisons), les copropriétés verticales (pour lesquelles tous les logements sont des appartements) et les copropriétés mixtes (pour lesquelles on trouve parmi les logements des maisons et des appartements).
82% des copropriétés sont verticales dans CoproFF 2023, 10% sont horizontales et 5% sont mixtes. L'information sur le type de logement étant issue des Fichiers fonciers, l'information sur le type de copropriété demeure non renseignée lorsque la copropriété n'a pas pu être appariée à une TUP ou lorsque la TUP d'appariement n'accueille selon la source fiscale aucun logement en copropriété, ce qui représente au total 4% environ des copropriétés.
NB: on utilise ici la variable hori_vert.



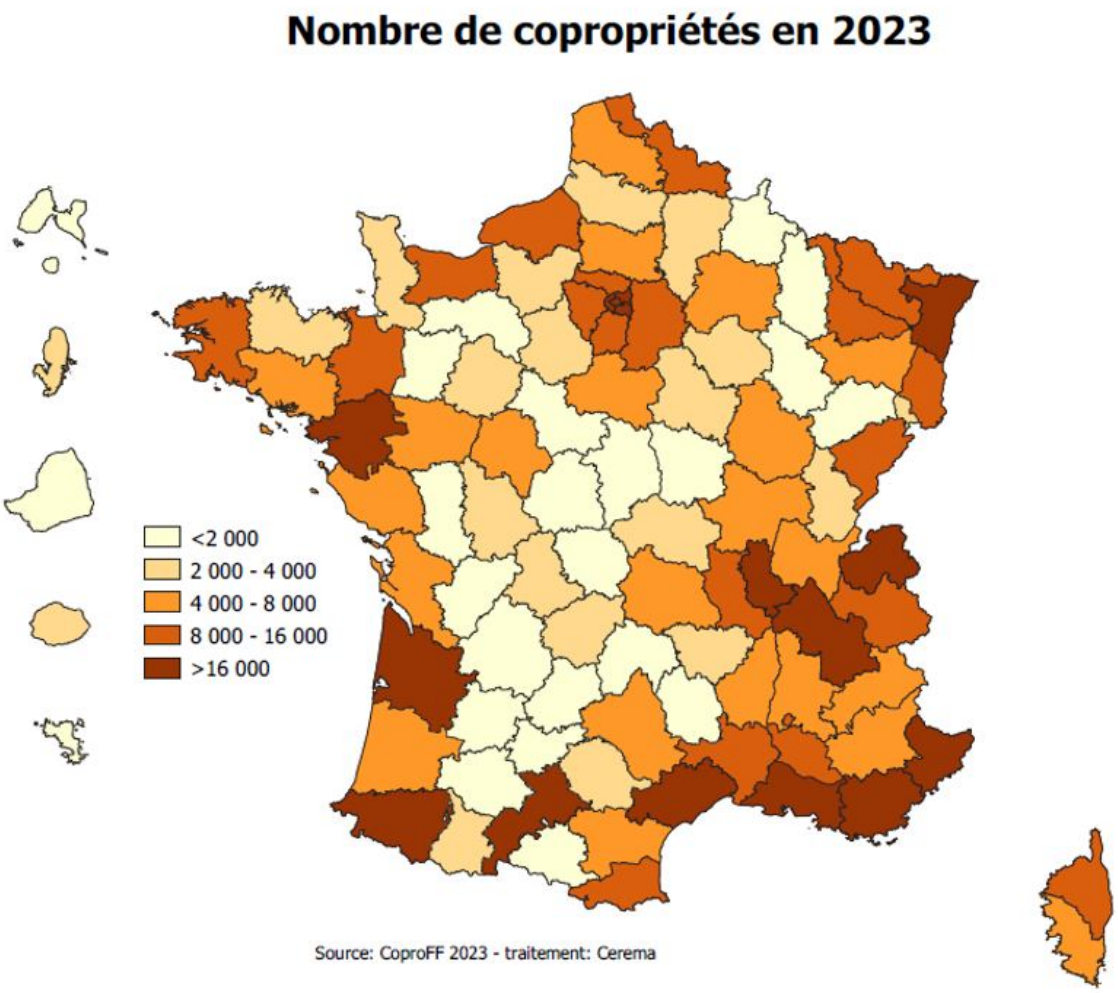
Le graphique suivant illustre la répartition des copropriétés selon le nombre de logements qu'elles accueillent selon CoproFF 2023, ainsi que le nombre de logements en copropriété correspondant. 47% des copropriétés comprennent moins de 5 logements ce qui représente 8% des logements en copropriété. A l'inverse, 2% des copropriétés font 100 logements ou plus mais elles représentent 23% des logements en copropriété. NB: on utilise ici la variable nlogement construite à partir du RNIC et des Fichiers fonciers.



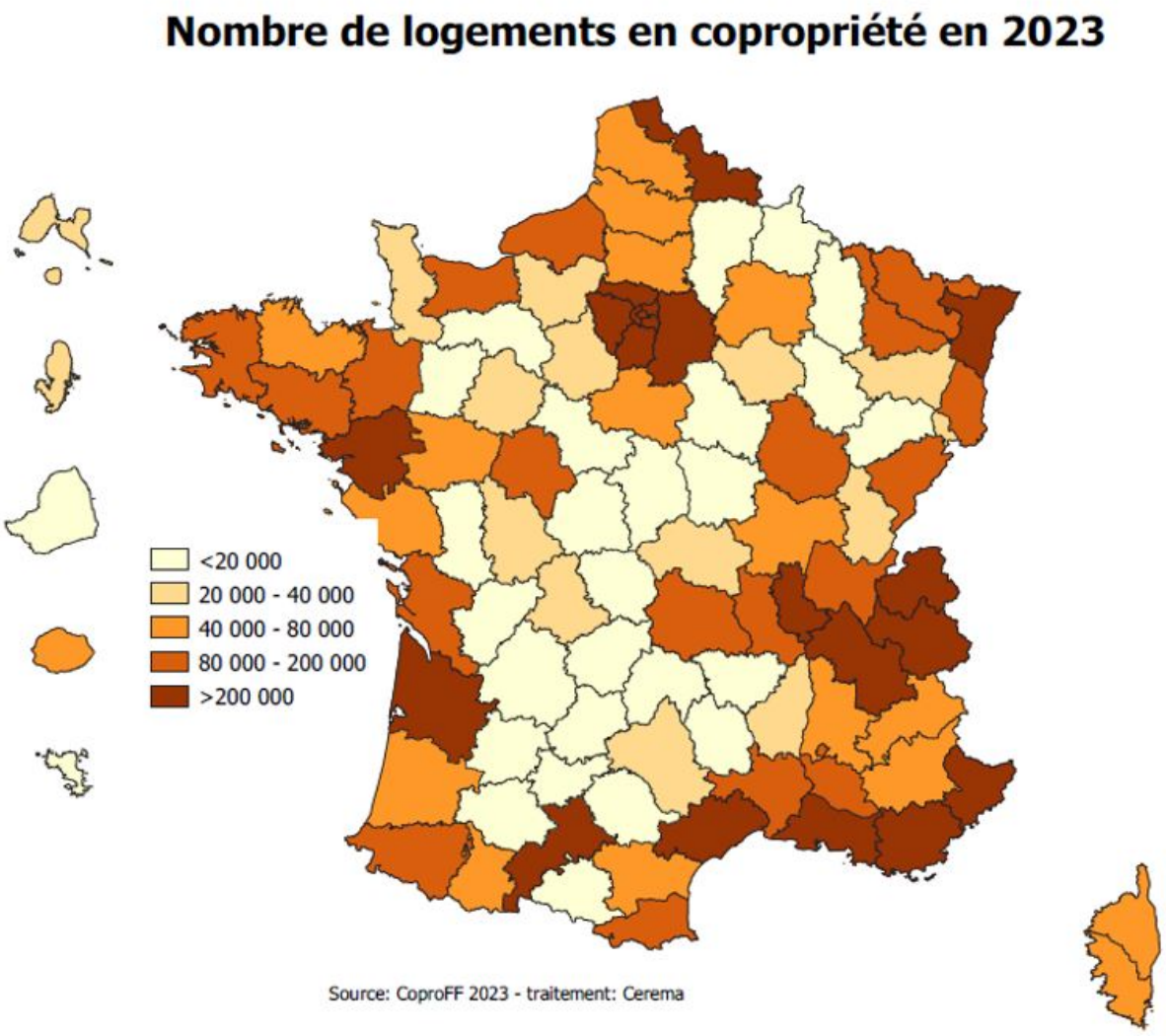
Le graphique suivant montre par ailleurs que les copropriétés non immatriculées sont très majoritairement de petite taille. Ainsi, près de 4 copropriétés non immatriculées sur 5 font moins de 5 logements, alors que la proportion des copropriétés de moins de 5 logements n'est que de 29% pour les copropriétés immatriculées. Au total 93% des copropriétés non immatriculées ont moins de 10 logements.



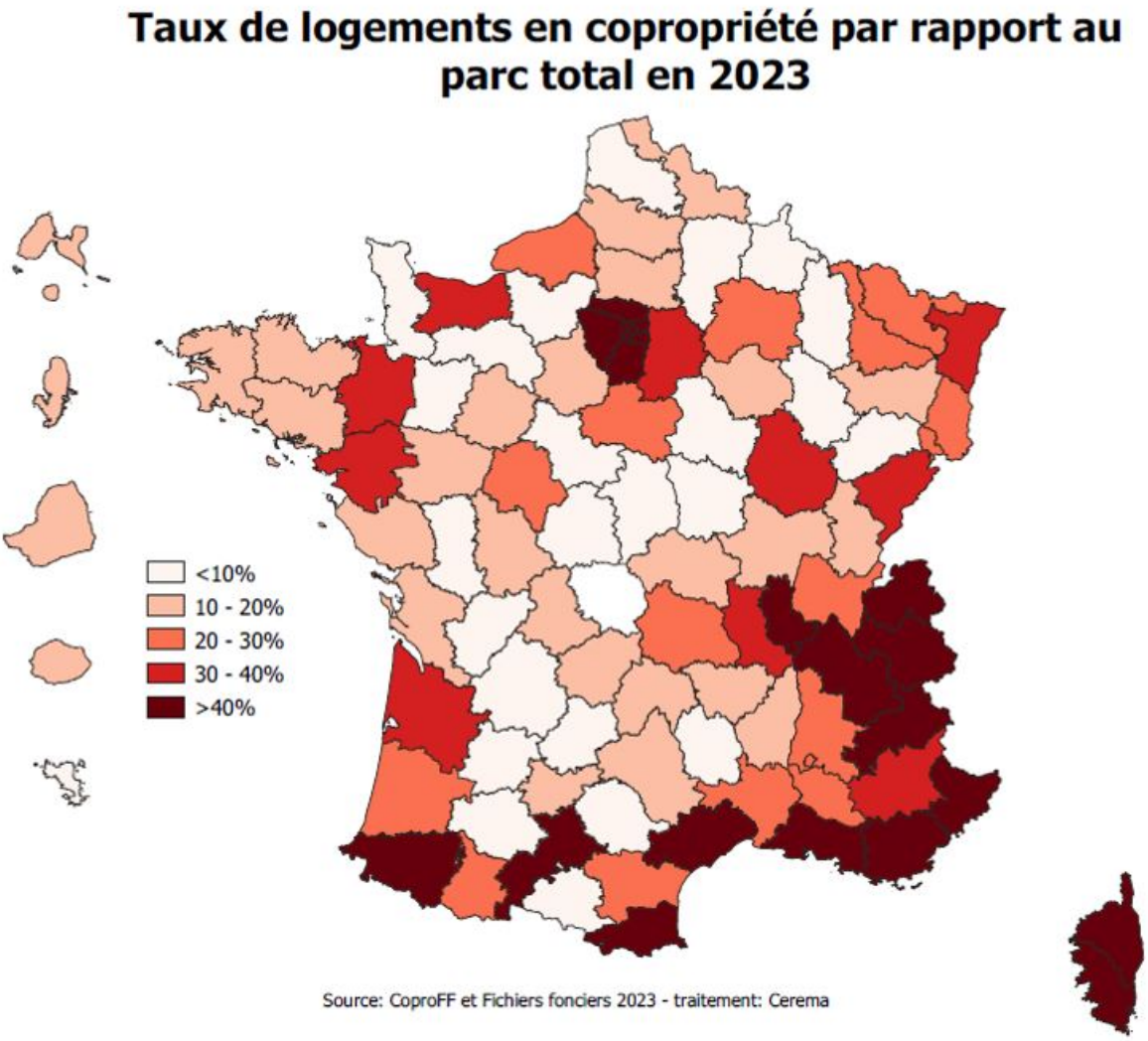
La carte suivante présente le nombre de copropriétés par département en mobilisant CoproFF 2023.



La carte suivante présente le nombre de logements en copropriété par département en mobilisant CoproFF 2023.

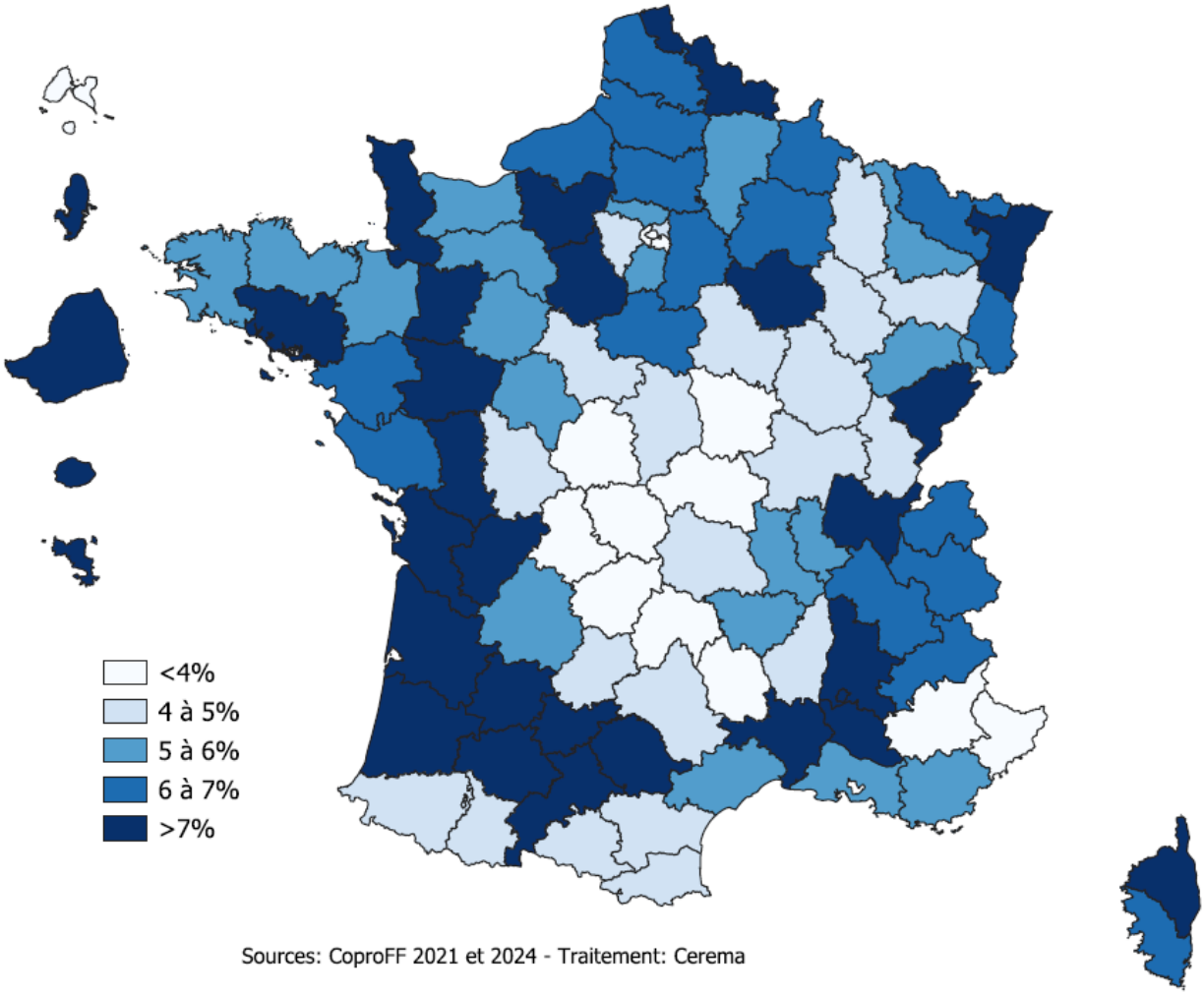


La carte suivante présente la part des logements en copropriété dans l'ensemble des logements à l'échelle départementale, en mobilisant CoproFF 2023 et les Fichiers fonciers 2023.



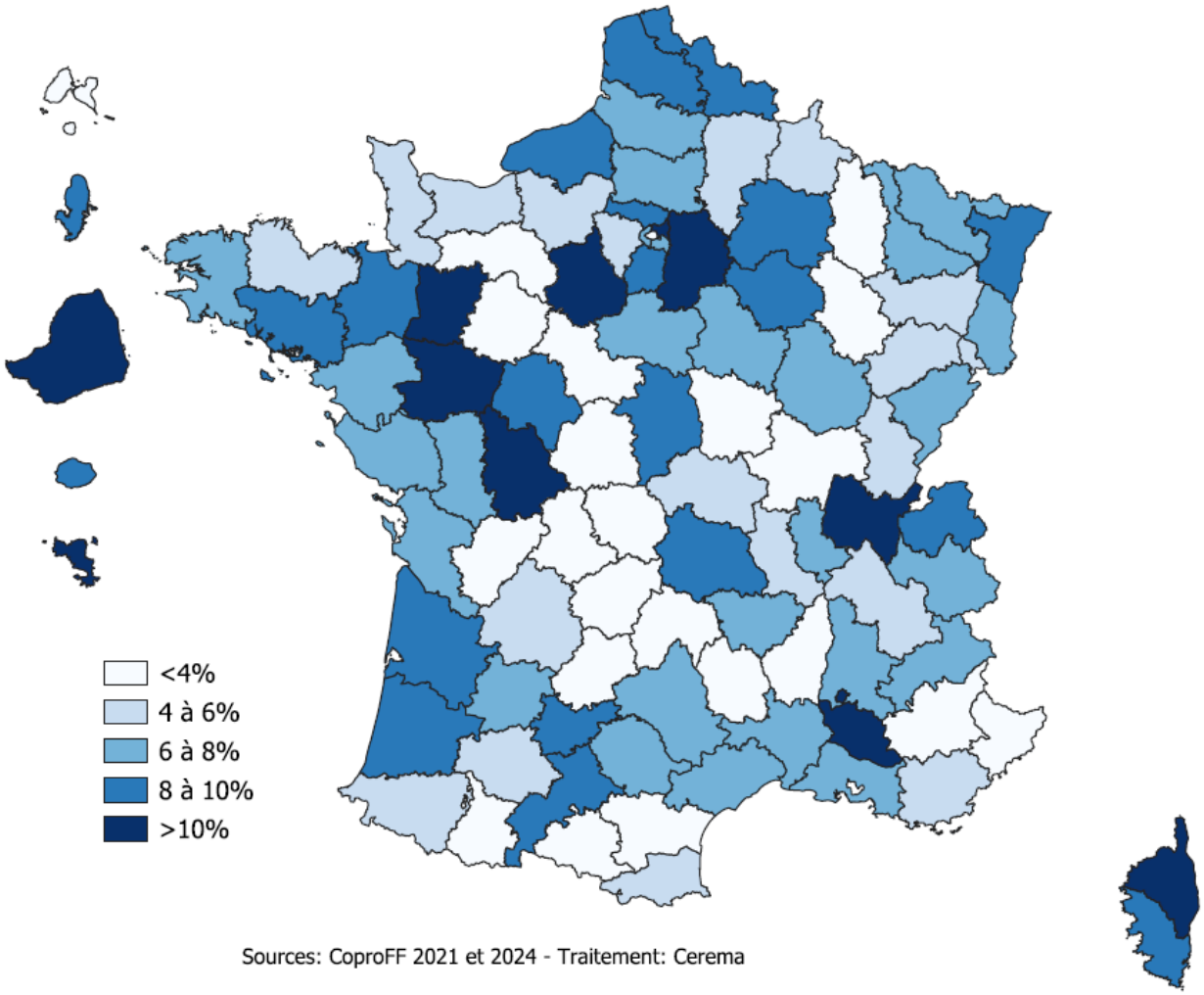
Les cartes suivantes présentent respectivement l'évolution du nombre de copropriétés et l'évolution du nombre de logements en copropriété par département en mobilisant CoproFF 2021 et CoproFF 2024.

Evolution du nombre de copropriétés entre 2021 et 2024



Sources: CoproFF 2021 et 2024 - Traitement: Cerema

Evolution du nombre de logements en copropriété entre 2021 et 2024



Sources: CoproFF 2021 et 2024 - Traitement: Cerema

Note des versions de CoproFF

Version 2025

Informations générales

- Date de diffusion : septembre 2026
- Données utilisées :
  - RNIC (septembre de l'année N contenant les données comptables N-1)
  - Fichiers Fonciers - lots (1er janvier de l'année N)
  - DV3F (N-8 à N) / LOVAC (année N)
  - Base DPE de l'ADEME (export mars 2026)
  - Zonage QPV 2024
  - Données carroyées Filosofi 2021
  - Données CNAF 2024
- Formats de livraison : gpkg, csv, sql et geoparquet

Evolutions par rapport aux millésimes précédents

- Livraison au format SQL disponible pour les millésimes 2023, 2024 et 2025.
- Livraison au format GeoParquet disponible pour le millésime 2025.
- Fusion de CoproFF ancienne version et du fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles réalisé et distribué par l'Anah.
  Version allégée de la base avec les 95 principales variables et version complète avec les 227 variables.
- Changement de dénomination de les variables suivantes :
  - syndic_pro devient syndic_prov
  - nepci devient numero_epci
- Modification des variables suivantes :
  - ndpemaisfg devient ndpemaisefg

- ndpeapptfg devient ndpeapptefg

- Ajout des variables suivantes:
  ccocom : Code INSEE de la commune de localisation de la copropriété sans le découpage en arrondissement pour Lyon, Marseille, Paris
  nomoff_com : nom de la commune
  nomoff_dep : nom du département
  codoff_reg : code de la Région
  nomoff_reg : nom de la Région

- Ajout des variables suivantes provenant des fichiers de pré-repérage des copropriétés fragiles distribuées par l'Anah **pour les ayant-droits des données Lovac et RNIC complet** :

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

Version 2024

Informations générales

- Date de diffusion : septembre 2025
- Données utilisées :
  - RNIC (septembre de l'année N contenant les données comptables N-1)

- Fichiers Fonciers - lots (1er janvier de l'année N)
- DV3F (N-8 à N) / LOVAC (année N)
- Base DPE de l'ADEME (export avril 2025)

- Formats de livraison : gpkg, csv et sql

Evolutions par rapport aux millésimes précédents

- **Livraison au format SQL désormais disponible pour les millésimes 2023 et 2024**
- **Suppression des variables suivantes** :
  - nloghloue
  - nloghlls
  - nloghpp
- **Ajout des variables suivantes** :
  - nepci : code de l'EPCI
  - nom_epci : nom de l'EPCI
  - slocal : surface totale des locaux de la copropriété
  - slogh : surface totale des logements de la copropriété
  - nrp : nombre de résidences principales
  - nrplp : nombre de résidences principales locatives privées
  - nrpls : nombre de résidences principales locatives HLM
  - nrppo : nombre de résidences principales en propriété occupante
  - nrpa : nombre de résidences principales autres
  - nmeub : nombre de meublés
  - nnr : nombre de logements au mode d'occupation non renseigné
  - rnb_id_l : liste des identifiants RNB
  - rnb_n : nombre d'identifiants
  - rnb_emp : emprise du bâtiment RNB