

RENDEZ-VOUS DATAFONCIER n°5

Jeudi 21 novembre 2024



Réponses aux questions sur le Chat

sur la présentation du référentiel national des copropriétés : CoproFF

Olivier Dupré(Cerema) et Philippe Vaillant (Anah)

Est ce que ces données seront ajoutées automatiquement dans l’outil UrbanSimul ?

- Oui, CoproFF est bien disponible dans UrbanSimul et sera mis à jour à chaque sortie des nouveaux millésimes de CoproFF

L’intégration de la base FUSAC dans l’outil UrbanSimul est-elle prévue?

- Oui l'intégration de la ressource FUSAC dans l'outil UrbanSimul est en cours.

A quelle date le livrable open data LOVAC 2024 est-il prévu ?

- La mise à jour des données LOVAC open data est prévue, pas de date de mise à disposition pour l'instant.

Les données LOVAC 2024 concernent les logements vacants au 1er janvier 2023 ou 2024 ? Dans le descriptif du fichier 1767 biscom, il est mentionné N-1.

- LOVAC 2024 : 1767biscom du 01/01/2024 croisé avec FF 2023

Les locaux seront géolocalisés au bâtiment-construction ou au groupe-bâtiment ?

- Les locaux seront géolocalisés au local ou au bâtiment "fiscal" - ces notions de bâtiments-construction sont plutôt des notions de la Base BDNB (Base de Données Nationale des Bâtiments).

Lors de l'intégration du RNB (Référentiel National des Bâtiments) aurons-nous les informations des Fichiers fonciers concernant le bâti ?

- Il sera possible d'agréger les informations du local ayant le même identifiant RNB afin d'avoir une information à l'échelle du bâti., Étant donné que l'appariement RNB-identifiant local n'est pas systématique, ce type d'agrégation ne pourra être exhaustif sur l'ensemble de la donnée.

Les EPF (établissements publics fonciers) ont-ils accès à toutes les données foncières à leur demande et pour leur territoire d'intervention sur le portail de données foncières et/ou sur UrbanSimul ? Y compris les données LOVAC anonymisées le cas échéant ? Doivent-ils être mandatés par leurs collectivités comme un bureau d'études pour avoir accès à ces données ?

- Les EPF peuvent avoir accès aux données anonymisées et non anonymisées hormis LOVAC. Effectivement, l'accès aux données LOVAC nécessite un mandat d'une collectivité ou d'un service de l'État pour une mission spécifique.

A qui s'adresse les formations DONNÉES FONCIÈRES du Cerema ?

- Les formations « savoir utiliser les Fichiers fonciers » et « savoir utiliser DV3F » s'adressent aux chargés d'études , géomaticiens, bureaux d'études. C'est une assistance continue destinée aux acteurs du territoire ayants-droits des données foncières afin de les aider à prendre en main ces données (formation 3 jours sur le potentiel d'usage des données et initiation au SQL pour manipuler la base de donnée).

Pourquoi il y a un décalage de millésime entre le fichier 1767BISCOM et FF pour la constitution du LOVAC ?

- Nous n'avons pas encore les FF2024 (trop de décalage temporel) et nous utilisons donc le millésime le plus récent disponible pour le croisement avec le 1767BISCOM.

Nous avons constaté de grandes variations de la vacance en comparant les millésimes 2022 et 2024 de LOVAC, notamment liées à une quasi-disparition de la vacance de courte durée, divisée par 100 à l'échelle du département de l'Eure. Des correctifs/mises à jour complémentaires sont-elles prévues ?

➤ Le mode de collecte de l'occupation des locaux par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) a fortement évolué avec la disparition de la taxe d'habitation et l'arrivée de GMBI (Gérer Mes Biens Immobiliers). Cela impacte plus particulièrement la vacance de courte durée. Il serait intéressant d'investiguer davantage cette question.

Y a t il une connaissance complète des modes de chauffage de chaque copropriété ou cela vient-il seulement des DPE (Diagnostics de Performance Énergétique) là où ils ont été appariés ?

➤ Le mode de chauffage est renseigné dans le RNIC (Registre national d'Immatriculation des Copropriétés) mais c'est malheureusement une donnée extrêmement peu fiable (indicateur de fiabilité pour chaque champs du RNIC), pour l'association RNIC <> DPE l'intégration des identifiants du service RNB pourrait améliorer la qualité. Cf : détail dans le replay de ce [webinaire](#)

J'ai regardé les variables dans les trois millésimes et je croyais que vous aviez prévu de mettre une cotation/note/ classement sur la vulnérabilité potentielle de la copropriété. Avez-vous renoncé ou est-ce toujours en chantier ?

➤ La fragilité des copropriétés est un sujet central, qui n'est pas traité à ce stade dans CoproFF, même si certains indicateurs peuvent apporter de premiers enseignements en ce sens. Une démarche est en cours pour définir une méthode de pré-repérage de copropriétés fragiles à partir de CoproFF et d'autres sources de données. Elle fera l'objet d'une présentation le 26 novembre prochain à l'occasion des Rencontres Nationales de l'Habitat Privé, dans le cadre d'un atelier intitulé "Améliorer la connaissance du parc privé au plus près des territoires pour adapter la politique locale de l'habitat"

Éliminer les monopropriétés, c'est-à-dire qu'on a des parcelles désignées comme copro (ctpdl) mais avec un seul compte propriétaire ?

➤ Ce "cas inverse" n'a pas été étudié. Il doit exister dans les données mais attention, ce n'est pas parce que plusieurs propriétaires possèdent chacun un local sur une même parcelle qu'on peut parler de copropriété. La copropriété, c'est une situation spécifique où un bien est divisé en lots qui peuvent appartenir à plusieurs propriétaires, avec pour chaque lot des parties privative et une quote-part de partie communes, ce que la variable ctpdl vise à repérer.

Pourquoi vous avez choisi les 8 dernières années et pas 10 dernières années par exemple pour le nbr de mutation issues de DV3F dans CoproFF?

➤ L'idée est de rechercher un équilibre entre l'ambition d'avoir un indicateur représentatif de la situation du marché actuel, qui suppose de se retenir autant que possible aux transactions les plus récentes, et l'ambition d'avoir un indicateur renseigné et robuste pour un nombre significatif de copropriétés, ce qui suppose au contraire d'étendre la période pour disposer de davantage de transactions... 10 ans aurait été possible, 5 ans également, nous avons retenu 8 ans.

CoproFF est intégrée à UrbanSimul. Est-il possible de laisser des commentaires ou des compléments d'infos ou d'actualisation des données ?

➤ Il y a une possibilité de commentaire perso active par défaut dans UrbanSimul, celle-ci permet de se laisser une note personnelle sur un objet particulier. Mais ce commentaire personnel n'est visible que par soi-même. La deuxième possibilité en travaillant dans un cercle est le "commentaire de cercle" qui fonctionne de manière identique et qui permet à tous les membres du cercle de voir le commentaire. Cette fonctionnalité n'est pas limitée aux couches du cercle mais peut être utilisée sur toutes les couches.

Donc si vous voulez laisser un commentaire, réfléchissez à qui doit pouvoir le voir et sélectionner le commentaire adéquat ainsi que le bon cercle (qui doit se sélectionner avant dans le "burger" en haut à gauche)

Est-ce qu'une collectivité (commune ou EPCI) pourrait demander l'accès aux données LOVAC, puis déclarer l'EPF comme un bureau d'études pour accéder à ces données, dans le cadre de l'aide à l'élaboration du recensement des potentiels fonciers de son territoire par exemple ? (ce serait donc un accès au cas par cas à chaque territoire intéressé)

- Oui, les EPF peuvent être désignés mandataire (prestataire) par une commune bénéficiaire de LOVAC. N'hésitez pas à consulter la rubrique Aide du Portail Données foncières : <https://portaildf.cerema.fr/aide> - vous trouverez notamment un modèle de convention entre un ayant-droit et son prestataire.

Pourquoi exclure les monopropriétés car il peut s'agir d'un ensemble de logements en situation dégradée qu'il serait intéressant de cibler en matière d'aides et d'interventions publiques ?

- Nous avons cherché à compléter le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés, en ciblant donc le champs couvert par celui-ci, qui porte spécifiquement sur les copropriétés. Cela permet d'apprécier par exemple un taux d'immatriculation par territoire. Les copropriétés non immatriculées que nous identifions à partir des fichiers fonciers ont ainsi la caractéristique de comprendre au moins deux logements en copropriété: les cas d'une copropriété comprenant un unique logement sont ainsi exclus (on recense en revanche dans le RNIC des copropriétés d'un unique logement, représentant un faible volume). Cela ne signifie pas que l'observation des monopropriétés ne soit pas un enjeu, comme vous le signalez à juste titre. Une identification et une caractérisation des monopropriétés de logements à partir des fichiers fonciers est possible et pourrait faire l'objet de travaux ultérieurs.

Dans le RNIC, il peut avoir une copropriété avec plusieurs enregistrements (chaque syndic remplit sa ligne parfois). Comment gérez-vous ces doublons ?

➤ Nous n'avons réalisé aucun retraitement du RNIC. En d'autres termes, si des copropriétés sont en doublon dans le RNIC, elles figureront également en doublon dans CoproFF. Sur ce sujet comme sur celui de la qualité de l'appariement, nous privilégions l'amélioration à la source (suppression du doublon dans le RNIC, ajout des informations parcellaires dans le RNIC) plutôt que la correction de CoproFF. Le problème des doublons est ainsi bien identifié et donne lieu à des échanges entre le teneur du registre côté Anah et les utilisateurs du registre. Les doublons identifiés doivent être partagés à l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) et à terme le but est qu'il n'y en ait pas de saisis (amélioration du parcours d'immatriculation)...

Concernant les indicateurs composite (RNIC / FF), RNIC est-il à privilégier en terme fiabilité déclarative ? exemple année ou période de construction

➤ La documentation sur CoproFF précise la manière dont sont construits les indicateurs composites. De manière générale, lorsque l'information n'est présente que dans une seule source, c'est bien évidemment celle-ci qui est utilisée. Ensuite, pour les TUP sur lesquelles on recense plusieurs copropriétés immatriculées, c'est systématiquement le RNIC qui est privilégié, dans la mesure où il n'est pas possible de ventiler les indicateurs des fichiers fonciers sur ces copropriétés. Pour les autres cas, les retours utilisateurs ont montré qu'en règle générale (et il y a des exceptions), les fichiers fonciers s'avèrent plutôt plus fiables. Ils sont donc privilégiés, sauf pour les copropriétés les plus récentes, pour lesquelles des informations encore lacunaires dans les bases fiscales sont à craindre. Quoi qu'il en soit, nous fournissons dans CoproFF l'ensemble des indicateurs RNIC et fichiers fonciers, ce qui vous permet de faire d'autres choix que ceux que nous avons définis.

Dans notre territoire (doublons de copropriétés dans le RNIC) nous y sommes particulièrement confrontés et beaucoup de syndicats ne mettent pas à jour les données.

La base de ressources CoproFF complète est-elle déjà téléchargeable sur CLAVIS? si oui où ? Est-ce via l'outil de catégorisation?

- Oui, les millésimes CoproFF 2021, 2022 et 2023 sont d'ores et déjà disponibles: <https://outils-parc-prive.anah.fr/>

Où se trouve le tableau de bord exactement ?

- Dans le module "Référentiel National des Copropriétés" du site <https://outils-parc-prive.anah.fr/> . Des données agrégées territorialisées de Coproff sont également consultables sur le Memento de l'Habitat Privé, dans le récit Copropriétés (collection Enjeux du parc privé) : <https://memento-habitat-prive-anah.hub.arcgis.com/> .

Quelle sera la source des DPE modélisés ?

- Deux acteurs produisent des données modélisées à partir des DPE de l'Ademe, le CSTB d'une part et URBS d'autre part. A ce stade, le choix n'est pas fait. Le moment venu, il s'appuiera à la fois sur les conditions d'accès à ces données et si possible sur des retours d'acteurs relatifs à la fiabilité relative de ces modélisations.

L'accès au memento de l'habitat privé est en accès libre ?

- Oui: <https://memento-habitat-prive-anah.hub.arcgis.com/>

Les EPF d'État sont-ils ayant-droit ?

- Les EPF ne sont hélas pour l'instant pas ayants droits du RNIC, qui sont décrits ici: <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000033073021>. La question d'un élargissement du périmètre des ayants droits est bien notée mais suppose une évolution de ce cadre réglementaire. Nous espérons que les EPF puissent à terme avoir un accès direct aux outils. Pour le moment il faut conventionner avec les collectivités ou les services déconcentrés

Les données CLAVIS (hors Coproff) sont indexées sur Filocom 2019 (sauf erreur de ma part). Une mise à jour de ces données est-elle prévue prochainement ?

- La mise à jour des indicateurs de connaissance issus de Filocom n'est pour l'instant pas arbitrée. Si un nouveau millésime de Filocom est désormais disponible, l'Anah souhaite envisager avec la DGFIP une adaptation des règles de secrétisation avant de décider si cette mise à jour doit être réalisée et les conditions de celle-ci.

Quand sera publié le prochaine millésime CoproFF avec les évolutions prévues (indicateurs de fragilité) ?

- Nous venons de lancer les travaux pour l'évolution de la base de données CoproFF avec les indicateurs de fragilité, nous visons début 2025 pour ces évolutions

FIN