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

- Différenciation entre vacance fiscale et vacance au sens de l'Insee
  - Méthode de collecte
  - Ecart entre vacance fiscale et recensement de l'Insee

Différenciation entre vacance fiscale et vacance au sens de l'Insee

Méthode de collecte

L'Insee, via le recensement, et l'administration fiscale utilisent des critères différents pour définir la vacance des logements en se reposant sur des méthodologies distinctes.

Le recensement de l'Insee inclut des logements vacants en s'appuyant sur des informations recueillies annuellement dans tous les territoires communaux sur une période de cinq ans par des enquêteurs mandatés par l'Insee. Ce sont des données d'enquête. Cependant, certaines données peuvent dater de un à cinq ans et sont en partie basées sur des estimations.

Les données fiscales présentes dans Lovac, actualisées annuellement à partir des déclarations collectées (jusqu'à récemment via la taxe d'habitation, désormais via le dispositif GMBI), intègrent des logements qui peuvent être très dégradés et considérés comme non habitables par l'Insee. Elles renseignant sur la vacance déclarée au 1er janvier de l'année.

Ecart entre vacance fiscale et recensement de l'Insee

On observe que la vacance fiscale tend à surestimer la vacance totale des logements de l'ordre de 10 à 20 %, tout au moins avant la mise en place du dispositif GMBI. En conséquence, il n'est pas pertinent de comparer directement les chiffres de l'Insee et les données fiscales. Par contre, l'évolution des tendances sur une période donnée offre une vision plus cohérente de la vacance des logements. Même si elles sont surestimées, les données fiscales sont privilégiées par les acteurs opérationnels en raison de la possibilité de filtrer selon la durée de vacance et de disposer d'une information à la parcelle.

Les différences de méthodologie et de mise à jour des données entre l'Insee et les administrations fiscales doivent être bien prises en compte pour interpréter les chiffres de vacance des logements.