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


De la taxe d’habitation à GMBI - Comprendre les impacts pour Lovac

- Suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et mise en place de GMBI
- ❓ Une intégration progressive des données GMBI dans le fichier des locaux vacants 1767biscom
- ⚠ Impacts et points de vigilance dans l’utilisation des données LOVAC
- ❓ Quelques points clés à retenir

# De la taxe d’habitation à GMBI - Comprendre les impacts pour Lovac

Cette notice a pour but de :

- Rappeler le contexte de la suppression de la taxe d’habitation (TH) sur les résidences principales et de l’arrivée du service en ligne Gérer mes biens immobiliers (GMBI),
- Décrire les impacts de GMBI sur la donnée LOVAC et les évolutions constatées,
- Fournir des points clefs dans l'utilisation des différents millésimes de Lovac.

## Suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales et mise en place de GMBI

Depuis 2018, la **suppression progressive de la taxe d’habitation sur les résidences principales**, achevée en 2023, a entraîné la disparition des données fiscales collectées en vue de cette taxation, jusque-là **essentielles à l’identification de l'ensemble des statuts d’occupation du parc de logements**, à savoir principalement les résidences principales, secondaires et les logements vacants.

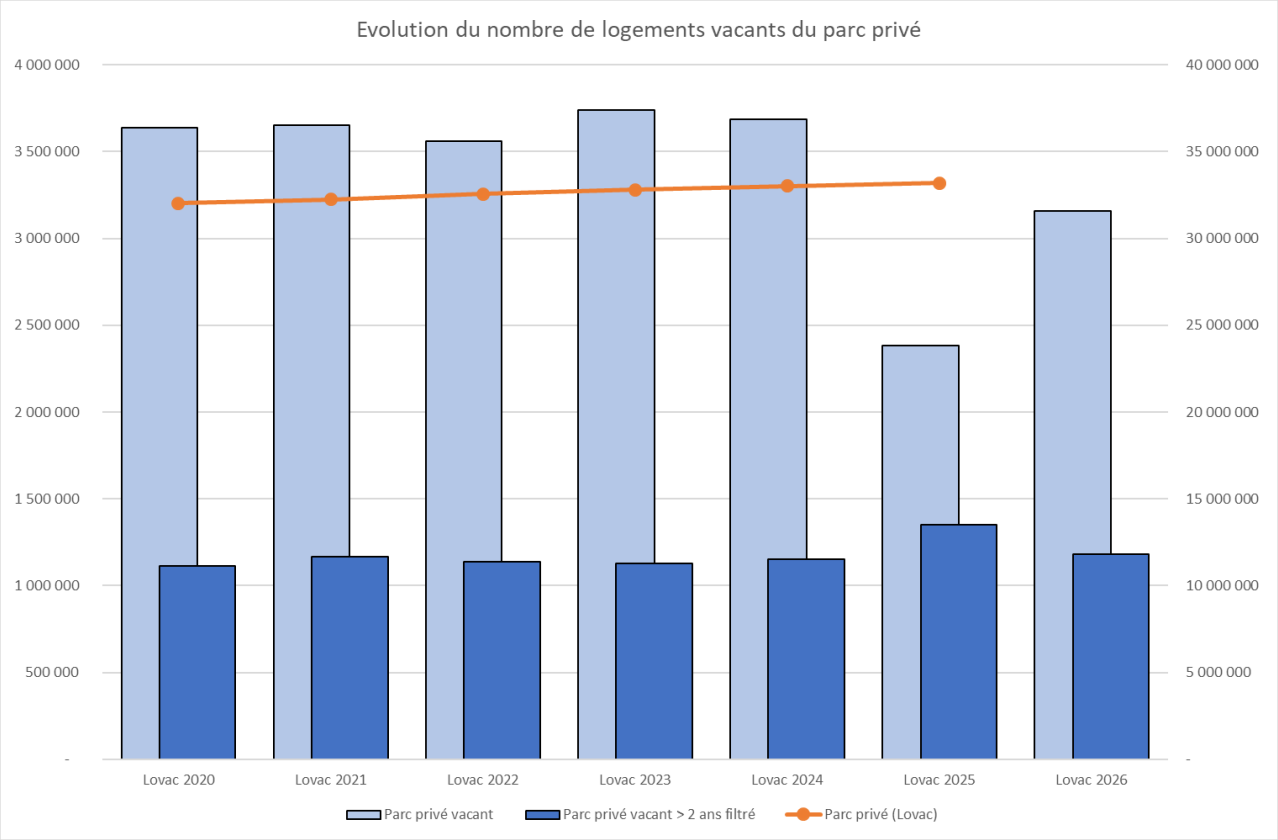
Pour pallier cette disparition et continuer à percevoir les taxes résiduelles comme la taxe d’habitation sur les résidences secondaires (THRS) ou les taxes sur les logements vacants (TLV et THLV), l’administration fiscale a conçu un **nouveau service de déclaration accessible sur le site impots.gouv.fr : GMBI pour Gérer Mes Biens Immobiliers**.

Ce système déclaratif en ligne **GMBI** vise à recueillir en temps réel et pour chaque local fiscal immatriculé, les informations relatives au statut d’occupation directement **renseignées par les propriétaires de logements**.

## Une intégration progressive des données GMBI dans le fichier des locaux vacants 1767biscom

Les données issues des déclarations d'occupation effectuées par les propriétaires sur leur espace GMBI sont intégrées au fichier 1767biscom depuis 2024.

Cette intégration marque un tournant important : les informations ne proviennent plus des chaînes de taxation historiques, mais directement des déclarations des propriétaires, centralisées par la DGFiP via GMBI.




## Campagne GMBI 2023 : une première campagne de mise en œuvre complexe qui impacte le fichier 1767biscom 2024

Le lancement de GMBI a été marqué par des difficultés d'appropriation du dispositif, aussi bien du côté des particuliers que des grands propriétaires (détenant plus de 200 locaux).
À l'issue de cette première campagne, environ 80 % des locaux recensés ont pu être couverts.

L'absence de déclaration en 2023 a entraîné dans le fichier 1767biscom 2024 une **classification "par défaut"** de certains locaux comme vacants par la chaîne de taxation de la DGFiP.
Ce mécanisme a conduit à une **surévaluation "artificielle" de la vacance** sur certains territoires, notamment les plus urbains, et à altérer la perception du parc réellement inoccupé.

## Campagne GMBI 2024 : des améliorations mais une donnée qui reste incomplète dans le fichier 1767biscom 2025

En 2024, le dispositif entrant dans sa seconde année de mise en œuvre, a été mieux appréhendé par les déclarants, spécifiquement pour les grands comptes. Cette évolution a permis d'améliorer le taux de couverture, qui atteint 87 % de locaux ayant un statut d'occupation déclaré.

Cependant, des fragilités subsistent. Pour limiter les effets de surévaluation de la vacance, seuls les logements explicitement déclarés vacants par leurs propriétaires en 2024 sont désormais considérés comme tels dans le fichier 1767biscom 2025. **Ce changement de traitement, s'il réduit le risque de vacance artificielle, tend à engendrer un biais inverse** : une sous-estimation, en particulier de la vacance conjoncturelle, lorsque les propriétaires ne signalent pas spontanément les périodes d'inoccupation temporaires.

Par ailleurs, la disparition progressive des chaînes fiscales historiques (avec une suppression programmée de la variable ccthp dans MAJIC) rend caduque la possibilité de combiner avec les Fichiers fonciers (filtre ccthp='V') pour identifier ou valider les cas douteux.
La source 1767biscom devient donc une source unique de qualification de la vacance, mais encore en phase de fiabilisation.

### Campagne GMBI 2025 : vers une stabilisation des données dans le fichier 1767biscom 2026

Le dispositif GMBI est désormais pleinement opérationnel avec un taux de couverture supérieur à 90%.
C'est cette donnée qui alimente exclusivement le fichier 1767biscom 2026.

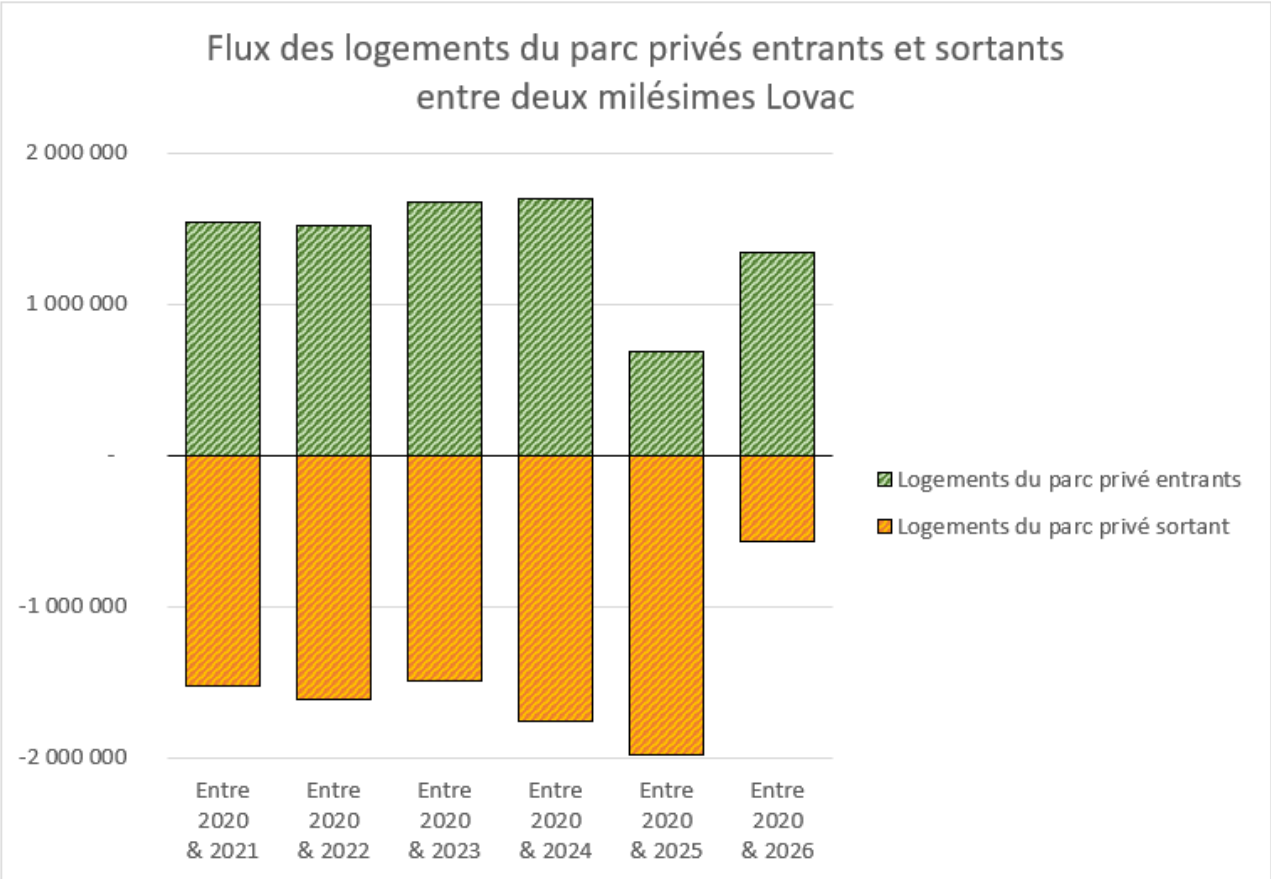
## ⚠ Impacts et points de vigilance dans l'utilisation des données LOVAC

L'intégration progressive des données issues du dispositif GMBI a entraîné une rupture de série à partir du millésime Lovac 2024.
La DGFiP s'est employée à fiabiliser la base GMBI pour sortir définitivement des anciennes chaînes fiscales.
Les données Lovac sont à présent plus fiables et plus fraîches et tendent à se stabiliser.

### Une lecture prudente des évolutions interannuelles

Ainsi, les comparaisons entre millésimes doivent être maniées avec précaution. À partir du millésime 2024, les hausses ou baisses apparentes du nombre de logements vacants dans les fichiers Lovac peuvent refléter :

- une meilleure complétude déclarative (et non une évolution réelle du parc),
- des ajustements méthodologiques,
- ou des corrections opérées par la DGFiP entre deux campagnes.




### Des écarts accrus entre territoires

La qualité de la donnée Lovac est désormais fortement dépendante du comportement déclaratif des propriétaires, qui varie selon leur niveau d'information, leur capacité à répondre et leur exposition au dispositif GMBI.

On observe notamment des différences marquées entre territoires, selon la densité urbaine et la structure du parc.

Ces disparités peuvent entraîner des écarts dans le taux de couverture ou dans la part de vacance observée, indépendamment de la réalité du parc.

## Quelques points clés à retenir

- À partir du millésime 2024, les données Lovac s'appuient sur les données GMBI.
- À partir du millésime 2025, les statuts d'occupation sont issus uniquement des déclarations des propriétaires, et non plus déduits de la chaîne fiscale.
- À partir du millésime 2025, la vacance au 1er janvier de l'année précédente est désormais comptabilisée si elle est déclarée par le propriétaire, ce qui réduit les risques

de vacance artificielle mais peut entraîner une sous-estimation, notamment de la vacance courte.

- Le taux de couverture des locaux ayant un statut d'occupation déclaré progresse (80 % pour la campagne de déclaration 2023, 87 % pour la campagne de déclaration 2024).
- L'interprétation des évolutions dans Lovac doit être prudente, les effets de méthode pouvant masquer les dynamiques réelles du parc.
- L'usage des anciennes variables issues de MAJIC, comme "ccthp", devient obsolète en raison de leur absence de mise à jour.
- La fiabilisation de GMBI reste une priorité de la DGFiP : elle conditionne la qualité des futurs fichiers Lovac et leur capacité à devenir une référence consolidée pour l'analyse de la vacance en particulier, et du parc de logement en général.