



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# 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*



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](http://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 boîte [datafoncier@cerema.fr](mailto:datafoncier@cerema.fr)



# Guide

## Table des matières

- 1 Quels liens entre les données LOVAC et le portail ZLV ?
- 2 Présentation de Lovac
  - 2.1 Constitution de la donnée
  - 2.2 Organisation des tables de donnée
  - 2.3 Détails des variables disponibles
- 3 L'observation de la vacance des logements
  - 3.1 Notion de vacance structurelle et frictionnelle
  - 3.2 Construction de la vacance structurelle dans Lovac
  - 3.3 Quelles sont les différents types de vacance ?
    - 3.3.1 La vacance de rotation (ou frictionnelle)
    - 3.3.2 La vacance de première mise en service
    - 3.3.3 La vacance pour travaux
    - 3.3.4 La vacance de succession
    - 3.3.5 La vacance de rétention
    - 3.3.6 La vacance d'inadaptation ou d'obsolescence
    - 3.3.7 La vacance des logements destinés à disparaître
    - 3.3.8 La vacance liée aux commerces
- 4 Différenciation entre vacance fiscale et vacance au sens de l'Insee
  - 4.1 Méthode de collecte
  - 4.2 Ecart entre vacance fiscale et recensement de l'Insee

## 5 Utilisation et aide technique

### 5.1 Réception de la livraison

### 5.2 Documentation complémentaire

## 6 Notes des versions de Lovac

### 6.1 Version 2024

#### 6.1.1 Informations générales

### 6.2 Version 2023

#### 6.2.1 Informations générales

### 6.3 Version 2022

#### 6.3.1 Informations générales

### 6.4 Version 2021

#### 6.4.1 Informations générales

### 6.5 Version 2020

#### 6.5.1 Informations générales



# 1 Quels liens entre les données LOVAC et le portail ZLV ?

Le portail ZLV (Zéro Logement Vacant) est un outil numérique gratuit destiné aux collectivités, aux services déconcentrés de l'Etat et à leurs partenaires. La plateforme permet aux collectivités de repérer les logements vacants et d'accompagner leurs propriétaires dans la sortie de la vacance.

Pour accéder au [Portail ZLV \(Zéro Logement Vacant\)](#)

Il s'appuie sur les données LOVAC produites par le Cerema pour repérer les logements supposés vacants. À partir de 2024, les données utilisées par ZLV correspondent strictement au millésime de donnée LOVAC proposé en téléchargement sur le site du Cerema.

## 2 Présentation de Lovac

### 2.1 Constitution de la donnée

Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants.

Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés.

Ces données permettent notamment de :

- caractériser, quantifier et cartographier la vacance de logement sur un territoire,
- contacter les propriétaires pour leur proposer une solution incitative de remise sur le marché de leur logement vacant.

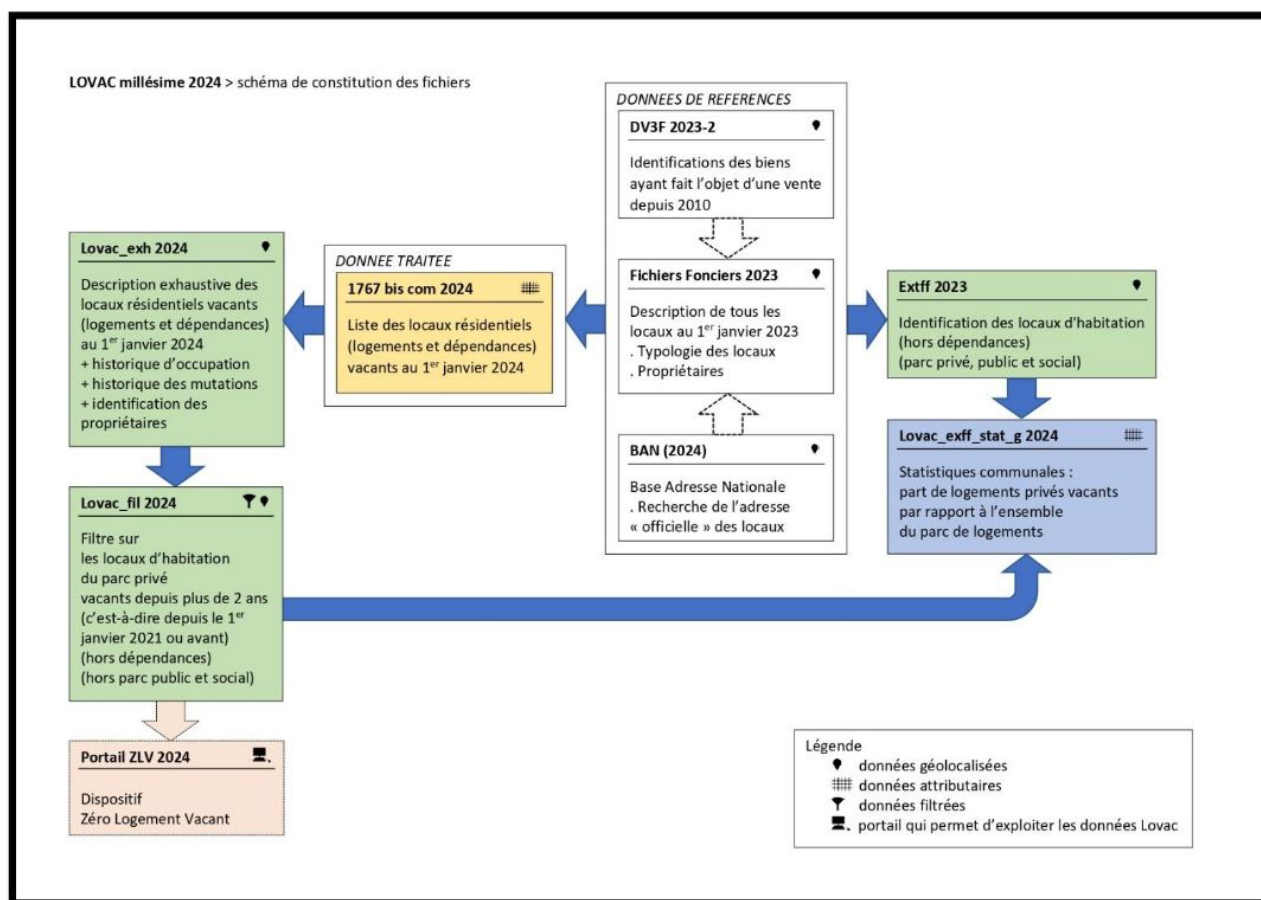
Les fichiers LOVAC sont obtenus par croisement de plusieurs données fiscales :

- à partir du **fichier 1767bisCOM** transmis par la DGFIP qui liste les locaux résidentiels (logements de dépendances) considérés vacants au 1er janvier de l'année,
- des **Fichiers fonciers** produits par le Cerema à partir des données MAJIC et PCI, et qui permettent une localisation et description fines des locaux fiscaux et une identification des propriétaires,
- des données **DV3F** (Demande de Valeur Foncières enrichies) qui apportent des informations sur les biens ayant fait l'objet d'une transaction onéreuse depuis 2010,
- de la **BAN** (Base Adresse Nationale), référentiel produit par l'IGN et la Dinum, qui permet de « redresser » les adresses mentionnées.

À noter qu'entre la fin progressive de la taxe d'habitation et l'apparition du dispositif GMBI (Gérer Mon Bien Immobilier) destiné à recenser des informations sur l'occupation des locaux directement auprès des propriétaires, il est possible que les informations relatives à l'occupation des locaux diffèrent ou soient rectifiées au fil des millésimes.

### 2.2 Organisation des tables de donnée

Le schéma suivant décrit les principales informations contenues dans LOVAC :



Quatre fichiers (ou tables) composent la donnée Lovac :

- le fichier **extff\_AAAA** est une extraction des Fichiers fonciers contenant l'**intégralité des logements**. Il offre une vision globale du parc de logements en vue de comparaisons avec le parc vacant ;
- le fichier **lovac\_exh\_AAAA** contient les **informations sur les locaux vacants** du fichier 1767BISCOM enrichies des informations des Fichiers fonciers ;
- le fichier **lovac\_fil\_AAAA** contient une **extraction du fichier lovac\_exh\_AAAA**. Il contient les logements privés, **vacants depuis plus de 2 ans**. Son usage est à privilégier lorsqu'il s'agit de repérer et de caractériser la **vacance structurelle** du parc privé de logements, cible du plan national de lutte contre les logements vacants. Il est livré en format csv ou shp uniquement mais peut être reconstitué sous PostgreSQL (cf ci-après "Formats proposés");
- le fichier **exff\_AAAA\_stat\_g** contient des **statistiques communales** issues des Fichiers fonciers et du fichier 1767BISCOM afin de fournir des données liées au parc total de logement ainsi qu'au parc de logements vacants.

Par rapport au fichier 1767BISCOM, un **filtre complémentaire** a été effectué grâce au croisement avec les Fichiers fonciers, via la variable sur le code occupation à la taxe d'habitation **afin de retirer les logements soumis à la taxe professionnelle et les dépendances**, nombreux dans certains territoires. A partir de la variable ccthp, seuls les



logements dont la modalité est V ont été retenus. Plus de renseignements sur cette variable à partir de la [fiche ccthp](#).

## 2.3 Détails des variables disponibles

Les **différentes variables présentes** dans les 4 tables sont décrites dans le [dictionnaire en ligne](#).

Pour faciliter leur repérage, **les variables issues des Fichiers fonciers sont systématiquement préfixées par ff\_ et les variables issues de DV3F sont préfixées par dvf\_**.

## 3 L'observation de la vacance des logements

### 3.1 Notion de vacance structurelle et frictionnelle

Assez classiquement, les analyses produites sur la vacance des logements visent à distinguer **les causes de vacance, en vue de travailler sur la vacance « structurelle »** et, le plus souvent, à **écarter au contraire la vacance « conjoncturelle » ou « frictionnelle »**. La seconde correspondant à une vacance de courte durée et est considérée comme nécessaire pour assurer la fluidité des migrations résidentielles et permettre la rénovation du parc de logements.

Ainsi, une certaine vacance du parc à un instant t est nécessaire. Le niveau de ce taux de vacance souhaitable est **variable selon les territoires** et dépend notamment du poids des différents modes et statuts d'occupation des logements sur ce territoire : la rotation des ménages étant très élevée pour le parc locatif privé, beaucoup plus faible chez les propriétaires occupants et chez les locataires du parc social, **la vacance de rotation sera par exemple plus élevée dans les espaces où on trouve un parc locatif privé important.**

La vacance « structurelle » ou de longue durée est plus problématique ; elle **témoigne d'une inadéquation du logement** aux attentes du marché (mauvaise situation, trop énergivore, trop grand, trop petit, trop cher, etc.) avec le risque d'une dégradation du bien.

La vacance « frictionnelle » devient donc « structurelle » lorsqu'un logement reste vacant pendant une période prolongée, mais cette limite n'est pas clairement définie.

### 3.2 Construction de la vacance structurelle dans Lovac

Dans la base de données LOVAC, **un logement est considéré structurellement vacant après plus de 2 ans d'inoccupation**; c'est ce filtre qui est appliqué sur la table lovac\_fil.

A noter que la vacance de plus de 2 ans dans les bases de données correspond plus précisément à **un logement vacant au moins 3 années de suite au 1er janvier**. Les sources fiscales ne nous disent pas si le logement a été occupé entre ces dates.

Dans une logique de pré-repérage opérationnel, **ce seuil de plus de 2 ans apparaît pertinent**. En effet, un seuil inférieur (par exemple plus de 1 an) conduirait à classer dans la vacance structurelle tous les logements vacants deux années de suite au 1er janvier, avec le risque d'inclure un nombre significatifs de situation ne relevant pas de la vacance structurelle. A l'inverse, un seuil supérieur risquerait de manquer une partie de la cible. **Il est clair toutefois que l'approche par durée doit être affinée** : un certain nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans ne correspondent pas sur le terrain à une vacance structurelle et à l'inverse, certains logements vacants depuis moins de 2 ans relèveront

par la suite d'une vacance structurelle.

Le graphique ci-après montre, à partir de la donnée LOVAC, le nombre de logements vacants en fonction de la durée de vacance du logement.

Logements vacants selon la durée dans l'ensemble du parc national (source Lovac 2023 - DGFIP/DGALN/Cerema)



### 3.3 Quelles sont les différents types de vacance ?

Il existe de multiples types de vacance qui sont définies ci-après.

#### 3.3.1 La vacance de rotation (ou frictionnelle)

Elle correspond à la période d'inoccupation d'un logement entre deux occupants. Elle résulte de la fluidité du marché et augmente avec le taux de mobilité résidentielle.

Comme la mobilité résidentielle varie selon les statuts d'occupation, le taux de vacance de rotation a toutes les chances d'être impacté par la répartition des différents statuts dans le territoire, de même que par l'échelle à laquelle on travaille. Dans un marché équilibré ou tendu, la vacance de rotation est généralement de courte durée (de quelques jours à quelques mois).

#### 3.3.2 La vacance de première mise en service

Elle correspond à la période d'inoccupation entre l'achèvement du logement et le premier emménagement. On pourrait la considérer comme le début de chaîne de la vacance de rotation.

Elle est très faible, voire quasi nulle pour les logements construits par les propriétaires occupants, très faible aussi pour le parc HLM. Elle peut être plus importante pour des logements privés mis sur le marché locatif, notamment dans des opérations de promotion immobilière.

### **3.3.3 La vacance pour travaux**

Dans le parc privé, on trouve essentiellement des logements anciens achetés par des propriétaires en vue d'une occupation personnelle qui réalisent des travaux de mise aux normes ou d'amélioration avant d'emménager, des logements en travaux avant remise sur le marché locatif et des grands logements en cours de découpe et de réaménagement en plusieurs petits par des investisseurs sur le marché locatif.

Dans le parc HLM on trouve essentiellement des logements en cours de réhabilitation, des logements destinés à être vendus et des logements anciens en cours d'acquisition – amélioration.

Dans le parc des collectivités publiques ou des EPF, on peut trouver des logements en cours de portage avant revente à un opérateur immobilier (bailleur HLM en particulier).

La durée de vacance peut varier selon les cas. Elle est généralement faible à moyenne (de quelques mois à 1 ou 2 ans, rarement plus).

### **3.3.4 La vacance de succession**

Il s'agit de logements dont la réoccupation ou la remise sur le marché est bloquée pendant la réalisation d'une succession. Des formes particulières de la vacance de succession correspondent aux successions en déshérence ou aux biens sans maître (logements dont le propriétaire a disparu ou est décédé sans héritiers, dont la propriété échoit à l'état ou aux communes). La recherche d'héritiers ou d'ayants droit et le cas échéant la revente peuvent prendre plusieurs années.

### **3.3.5 La vacance de rétention**

Elle correspond à des logements que le propriétaire ne veut pas mettre sur le marché pour différentes raisons : logement réservé pour soi ou un proche, expectative ou réticence à la mise sur le marché locatif dans une logique patrimoniale, par crainte des risques locatifs (impayés, dégradations), ou dans une optique de transmission du patrimoine aux héritiers, ou en attente de travaux à réaliser aux coûts jugés trop élevés.

### **3.3.6 La vacance d'inadaptation ou d'obsolescence**

Il s'agit de logements qui ne répondent plus à la demande soit par manque de confort, soit parce que la taille ou leur situation ne correspond plus aux besoins.

### **3.3.7 La vacance des logements destinés à disparaître**

On y trouve le parc privé obsolète devenu irrécupérable, mais aussi des logements en

attente de démolition ou de changement d'usage pour d'autres motifs : logements HLM ou privés en attente de démolition dans le cadre d'opération de rénovation urbaine ou de promotion immobilière, logements expropriés ou achetés par l'état ou une collectivité locale pour cause d'utilité publique (emplacements réservés...) ou suite à un arrêté de péril ou d'insalubrité irrémédiable.

### **3.3.8 La vacance liée aux commerces**

Elle est de deux natures possibles : le logement est lié au bail commercial, le propriétaire considérant que le fait d'associer un logement au bail commercial constitue un avantage en cas de cession, même si le titulaire actuel du bail n'occupe pas le logement, ou la conception de l'immeuble oblige à traverser le commerce pour accéder au logement, que celui-ci soit ou non lié au bail commercial. La possibilité de remise sur le marché dépend alors pour partie de la possibilité d'aménager un accès indépendant.



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

### 4.1 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 renseignent sur la vacance déclarée au 1er janvier de l'année.

### 4.2 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.

## 5 Utilisation et aide technique

### 5.1 Réception de la livraison

Lors d'une livraison de la donnée Lovac, vous récupérez une archive compressée .7z comprenant les données Lovac sous plusieurs formats.

Pour ouvrir cette archive, il est nécessaire de disposer d'un utilitaire permettant sa décompression. Si vous n'en disposez d'aucun, le logiciel 7zip est libre, très adapté et téléchargeable [ici](#).

Vous pourrez alors décompresser votre archive via 7zip en procédant de la manière décrite dans ce [tutoriel](#).

#### Formats proposés

Une fois l'archive décompressée, trois formats de Lovac sont proposés :

- le format **CSV** : lisible via un tableur type OpenOffice ([voir tutoriel pour OpenOffice](#)) ou Excel ([voir tutoriel pour Excel](#)).
- le format **SHP** : permet un affichage cartographique à partir d'un outil SIG type QGIS ou ArcGIS.  
Attention, ce format intègre uniquement les locaux qui ont pu être géolocalisés dans les Fichiers fonciers et peut donc présenter quelques manques par rapport aux autres formats; pour une analyse complètement exhaustive, il est donc préférable d'utiliser le format csv.
- le format **PostgreSQL/PostGIS** : permet d'intégrer la donnée au sein d'une base de données pour des exploitations plus avancées et des analyses croisées.

A noter que le format PostgreSQL contient 3 tables. Le fichier lovac\_fil étant une extraction du fichier lovac\_exh, il est possible de le reconstituer en application le filtre suivant :

```
-- Filtre pour obtenir le fichier lovac_fil
SELECT *
FROM lovac.log_vac2024_ff23_23_ff2
WHERE
to_number(debutvacance,'9999') <= 2021 -- année millésime de moins de 3 ans
AND groupe NOT IN ('1','2','3','4','5','6','9')
AND aff='H'
AND nature in ('APPART','MAISON') AND ff_ccthp='V';
```

## 5.2 Documentation complémentaire

La documentation complète du fichier 1767BISCOM est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr).

La documentation complète des Fichiers fonciers est disponible sur [ce site](#).

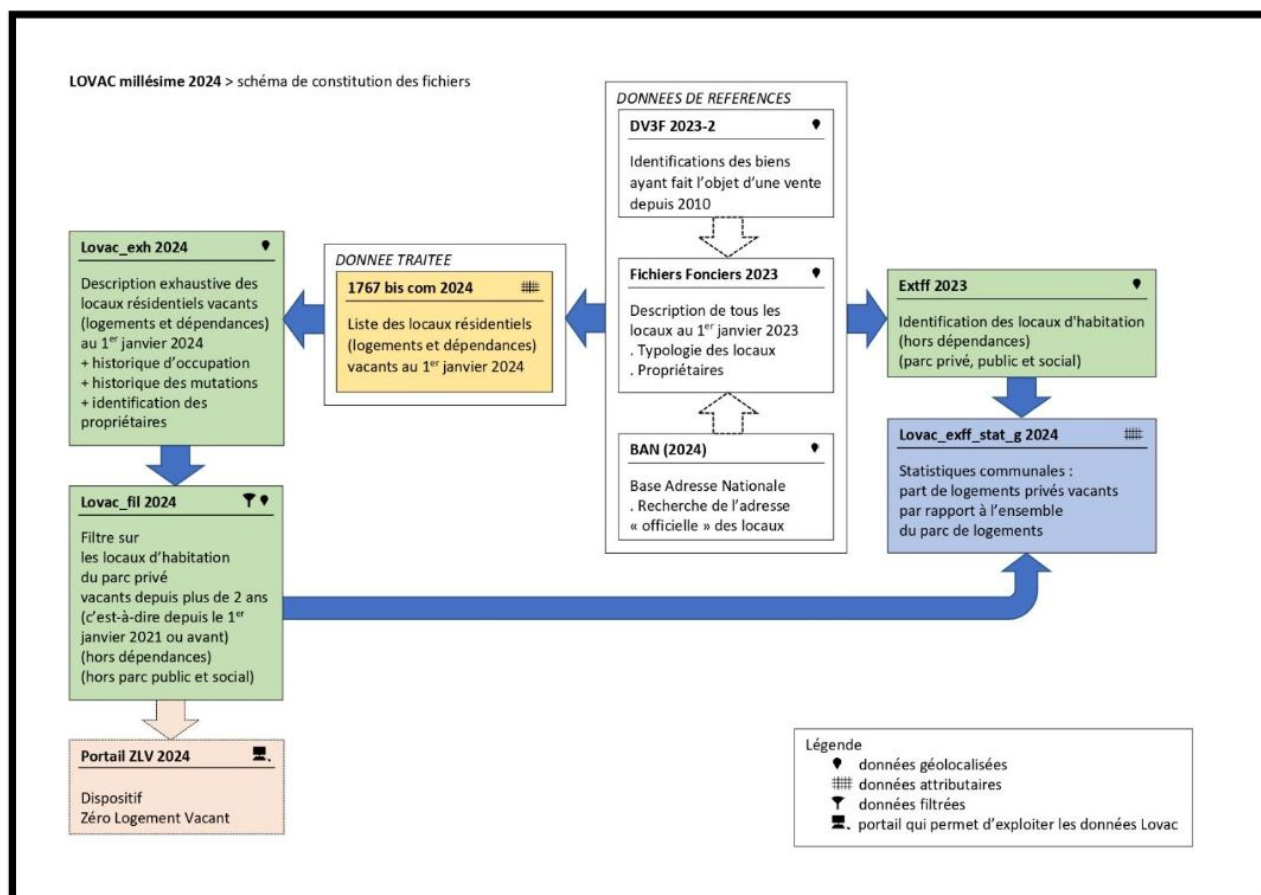
Pour information, les modalités et conditions d'accès aux données foncières ont évoluées. Le « **Portail Données Foncières** » permet de simplifier, centraliser et sécuriser l'accès aux données foncières et services numériques associés.

## 6 Notes des versions de Lovac

### 6.1 Version 2024

#### 6.1.1 Informations générales

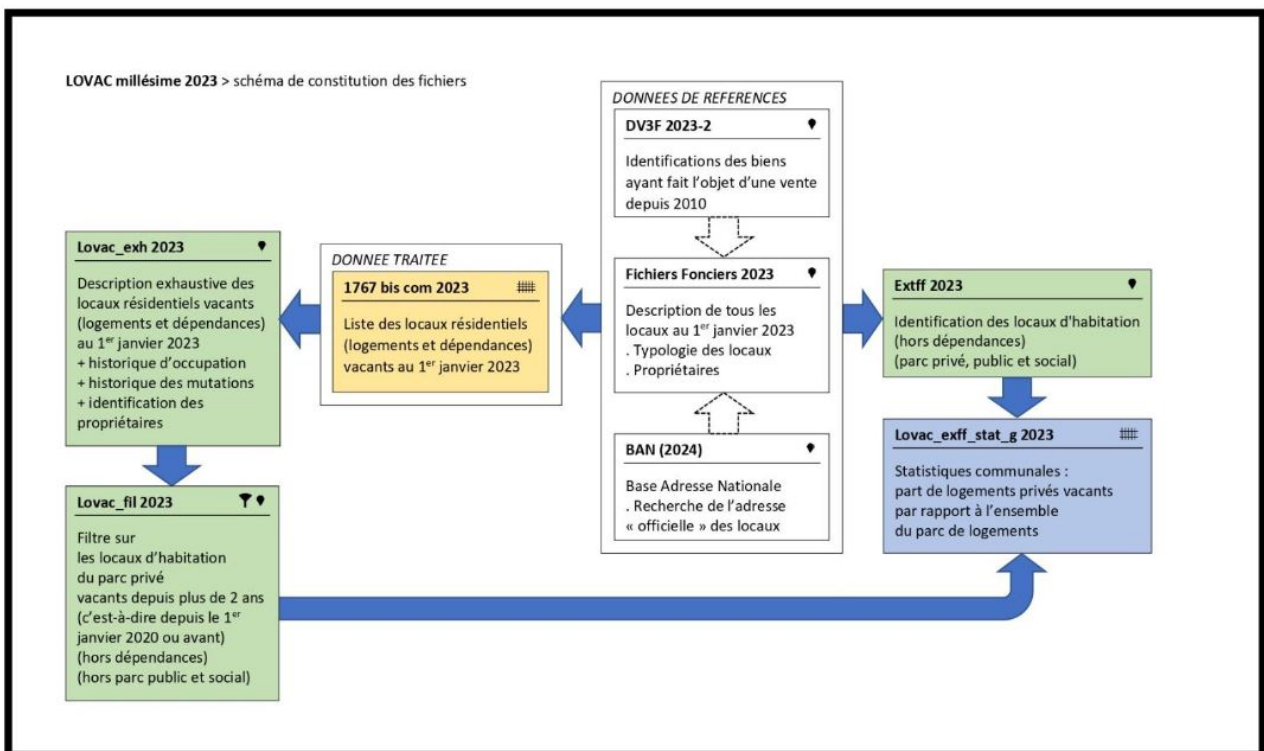
- **Date de diffusion** : juillet 2024
- À noter qu'entre la fin progressive de la taxe d'habitation et l'apparition du dispositif GMBI (Gérer Mon Bien Immobilier) destiné à recenser des informations sur l'occupation des locaux directement auprès des propriétaires, il est possible que les informations relatives à l'occupation des locaux diffèrent ou soient rectifiées au fil des millésimes.
- **Format de livraison** : format PostgreSQL/PostGIS - format shape (shp) - format tableur (csv)



## 6.2 Version 2023

### 6.2.1 Informations générales

- **Date de diffusion** : octobre 2024
- **Format de livraison** : format PostgreSQL/PostGIS - format shape (shp) - format tableur (csv)



## 6.3 Version 2022

### 6.3.1 Informations générales

- **Date de diffusion** : mars 2023
- **Données mobilisées** : Fichier **1767BISCOM** (2022) - **Fichiers fonciers** (2021 et 2022) - **DV3F** (version 8) - **Base Adresse Nationale**
- **Format de livraison** : format PostgreSQL/PostGIS - format shape (shp) - format tableur (csv)



## 6.4 Version 2021

### 6.4.1 Informations générales

- **Date de diffusion** : mai 2022
- **Données mobilisées** : Fichier **1767BISCOM** (2021) - **Fichiers fonciers** (2020 et 2021) - **DV3F** (version 7) - **Base Adresse Nationale**
- **Format de livraison** : format PostgreSQL/PostGIS - format shape (shp) - format tableur (csv)

#### 6.4.1.1 Evolution par rapport à la version précédente

- Ajout d'informations issues de **DV3F** (version 7) dans les tables **lovac\_exh** et **lovac\_fil**. Ces informations correspondent à celles de la dernière mutation onéreuse associée au logement vacant, lorsqu'elle existe. Les variables concernées sont : *dvf\_nblocmut, dvf\_nblog, dvf\_valeurfonc, dvf\_datemut, dvf\_idmutation, dvf\_libnatmut, dvf\_vefa, dvf\_codtypbien, dvf\_libtypbien, dvf\_filtre, dvf\_codtypprov, dvf\_codtypproa*
- Ajout d'informations issues de la **Base Adresse Nationale** dans les tables **lovac\_exh** et **lovac\_fil**, par rapprochement avec l'adresse du logement vacant : *ban\_result\_score, ban\_result\_label, ban\_postcode, ban\_result\_id, ban\_latitude, ban\_longitude, distance\_ban\_ff*
- Suppression de la variable *vl\_2020* dans les tables **lovac\_exh** et **lovac\_fil**
- Redéfinition des statistiques communales pour la table **extff\_stat\_g**

## 6.5 Version 2020

### 6.5.1 Informations générales

- **Date de diffusion** : avril 2022
- **Données mobilisées** : Fichier **1767BISCOM** (2020) - **Fichiers fonciers** (2019 et 2020)
- **Format de livraison** : format PostgreSQL/PostGIS - format shape (shp) - format tableur (csv)