

FICHE TECHNIQUE

COMPRENDRE URBANSIMUL

LES LOGEMENTS VACANTS DANS URBANSIMUL

Pourquoi identifier les logements vacants ?

Favoriser le renouvellement urbain

1,1 millions de logements sont vacants depuis au moins deux ans dans le parc privé parmi lesquels 300 000 en zone tendue en France. La remise sur le marché de ces logements inoccupés permettrait de participer à la redynamisation des territoires détendus, de constituer une offre abordable complémentaire au parc social dans les territoires tendus et de se substituer à la construction neuve de logements par artificialisation des sols.

Quelle source est utilisée dans UrbanSIMUL National ?

L'outil s'appuie sur la base de données LOVAC, issue du croisement du fichier fiscal 1767BISCOM de la DGFIP et des Fichiers fonciers. Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires de deux sources :

- la taxation du bien et sa durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM ;
- et les caractéristiques détaillées du logement et de la propriété dans les Fichiers fonciers.

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 de l'État dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés.

LOVAC est mis à jour annuellement, sur la base des informations déclarées au 1^{er} janvier de l'année considérée. Le millésime intégré dans UrbanSIMUL National est rappelé sur la page dédiée : urbansimul.cerema.fr/donnees/logements-vacants.

Pour en savoir plus sur la donnée : datafoncier.cerema.fr/lovac

Quel accès à cette donnée pour les utilisateurs ?

LOVAC est accessible aux collectivités territoriales à fiscalité propre, aux services de l'État ainsi qu'à l'Anah. UrbanSIMUL National est lié aux demandes de données foncières : ainsi, si vous avez demandé et obtenu l'accès aux données LOVAC sur votre territoire, elles s'afficheront lorsque vous vous connecterez à UrbanSIMUL National.

L'information agrégée de vacance rapportée aux unités foncières est en revanche accessible à tous les utilisateurs.

Comment se présente la donnée ?

Les apports du Cerema

L'exploitation de LOVAC par UrbanSIMUL National propose un traitement par **types de vacances**.

En effet, certains propriétaires ne sont pas soumis à la taxation des logements de la même façon que les personnes physiques. Ainsi, les informations de vacance résidentielle pour un logement de fonction adossé à un établissement scolaire ou bien dans le domaine agricole peuvent être identifiés à tort comme étant vacants.

UrbanSIMUL National propose donc d'écarter par défaut certains types de vacance résidentielle grâce à un filtre. Il est néanmoins possible pour l'utilisateur de le modifier par la suite.

Construction des typologies de vacances

Les typologies de vacance sont construites en s'appuyant sur les informations liées au propriétaire (dénomination, adresse, catégorie de personne morale le cas échéant, et âge du propriétaire), et se déclinent en :

- vacance liée à une personne physique ;
- vacance liée à une succession en cours ;
- bien présumé sans maître ;
- vacance liée à une opération de promotion immobilière lorsque le propriétaire du bien est un promoteur ou constructeur ;
- vacance dans une opération d'aménagement lorsque le propriétaire est un EPF, un aménageur, un EPA, une SEM ou une SPLA

Le repérage des situations de succession, de biens présumés sans maîtres ou de liquidations s'appuie sur des traitements effectués par le Cerema sur la base des informations contenues dans LOVAC.

Ces situations ne sont donc pas repérées de façon exhaustive.

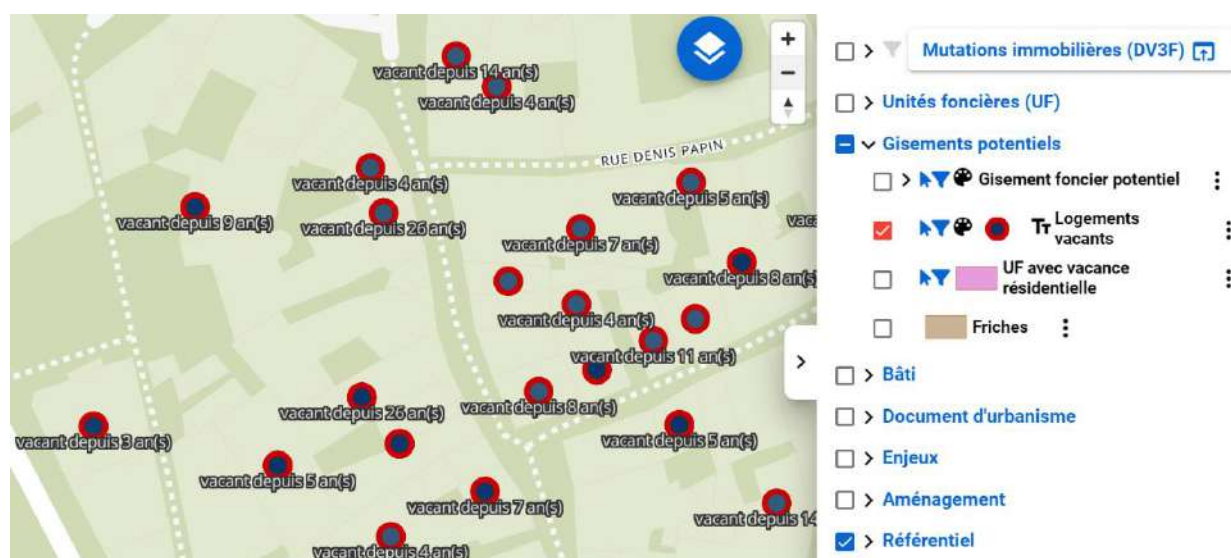
- vacance sur patrimoine communal ou intercommunal ;
- vacance sur du patrimoine public autre ;
- vacance liée à des activités professionnelles dans les domaines de la santé, des réseaux, du loisir ou du social ;
- vacance liée à des activités professionnelles dans les domaines agricole, forestier et environnemental,
- vacance liée à des activités professionnelles autres ;
- vacance liée à une liquidation ;
- autres vacances.

L'outil UrbanSIMUL National propose deux façons de visualiser la vacance résidentielle :

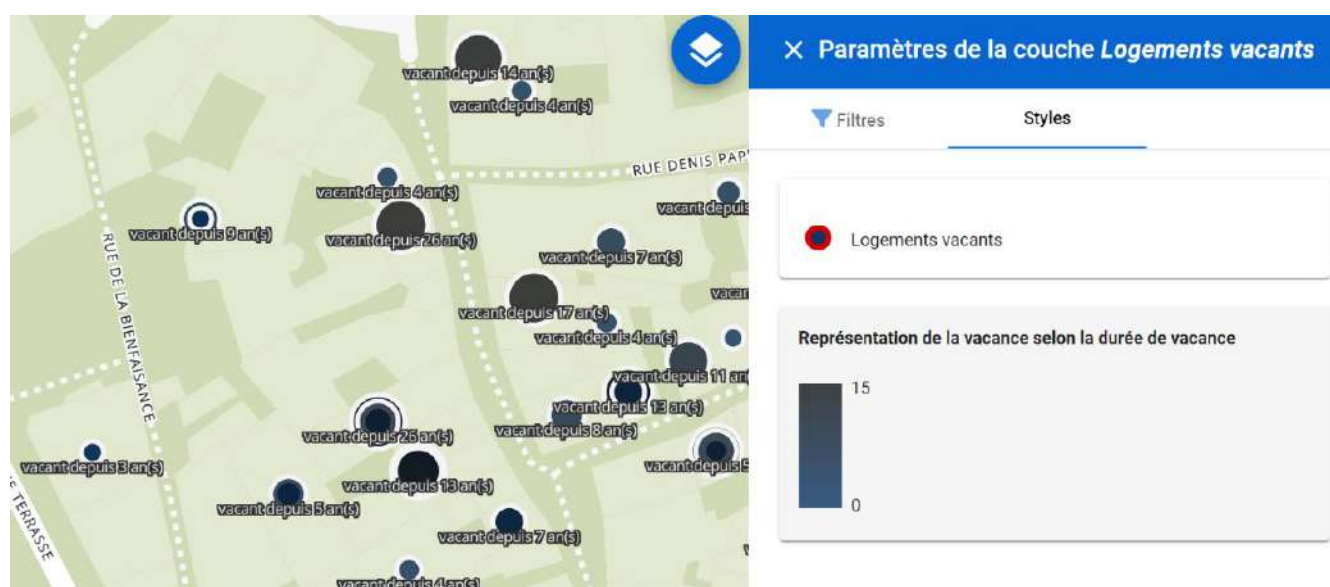
La vacance ponctuelle au logement

Dans ce cas, chaque logement vacant est représenté par une pastille bleue cerclée de rouge (voir capture d'écran ci-dessous). Plusieurs points peuvent se superposer dans le cas d'immeubles comptant plus d'un logement vacant.

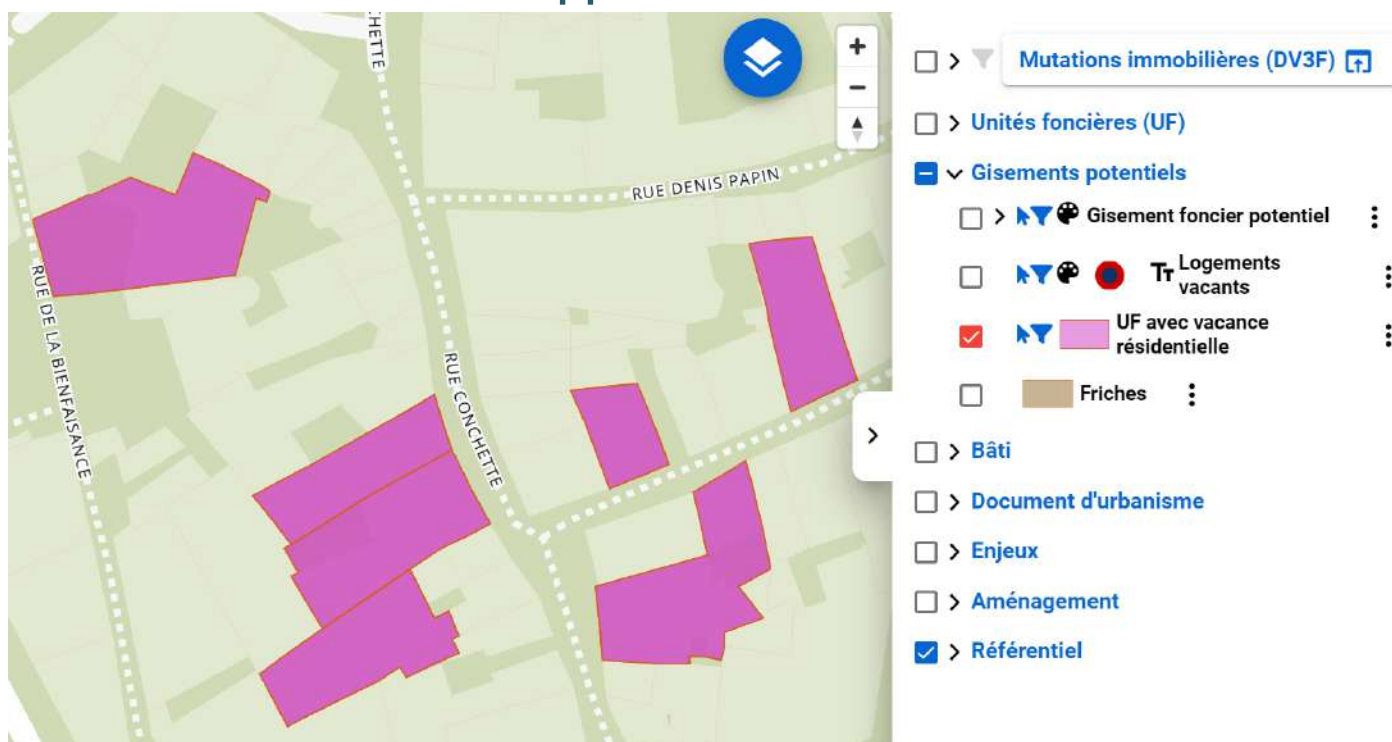
Les étiquettes (nombre d'années de vacance du logement) ne s'affichent qu'à partir d'un certain niveau de zoom pour simplifier l'affichage.



Il est également possible de visualiser directement l'ancienneté de la vacance en changeant le style d'affichage : la taille des points est proportionnelle à la durée de vacance.



La vacance résidentielle rapportée à l'unité foncière



Dans ce cas, UrbanSIMUL National considère toutes les unités foncières contenant majoritairement des appartements dont un au moins est vacant, puis calcule un **taux de surface de plancher (SDP)** vacante par rapport à la SDP résidentielle totale de l'UF.

Exemple :

Dans un immeuble composé de 4 logements de 50 m² chacun dont 3 sont vacants, l'unité foncière support de ce bâti aura un taux de vacance résidentielle s'élevant à 75 % de la SDP.

Par défaut, UrbanSIMUL National propose d'afficher les UF dont le taux de vacance dépasse 70 %, et dont au moins un des logements est vacant depuis au moins 3 ans, mais il est possible pour l'utilisateur de paramétrer ce filtre différemment.

Fiche d'information...

... pour obtenir les caractéristiques du logement vacant

Quelle que soit la couche affichée, il est possible de se renseigner sur un objet en particulier en cliquant dessus. Une fiche d'information s'ouvre alors à gauche de l'écran, reprenant des éléments de caractérisation (voir rubrique **Pour aller plus loin**).

Dans l'illustration ci-dessous, 5 logements vacants sont situés au même endroit, et tous sont la propriété d'une personne physique.

Fiche d'information [X]

Logements vacants **5**

[Σ]	2789154 [X]	2789155 [X]	2789152 [X]	2789158 [X]
Typologie de vacance				
5 Vacance - personne physique				

Map: Rue Victor Hugo, 5 red dots. Labels: vacant depuis 7 an(s), vacant depuis 10 an(s).

À noter : lorsque plusieurs logements vacants sont situés à la même adresse, vous pouvez cliquer sur les différents points superposés et obtenir une information synthétique grâce au **symbole Σ**.

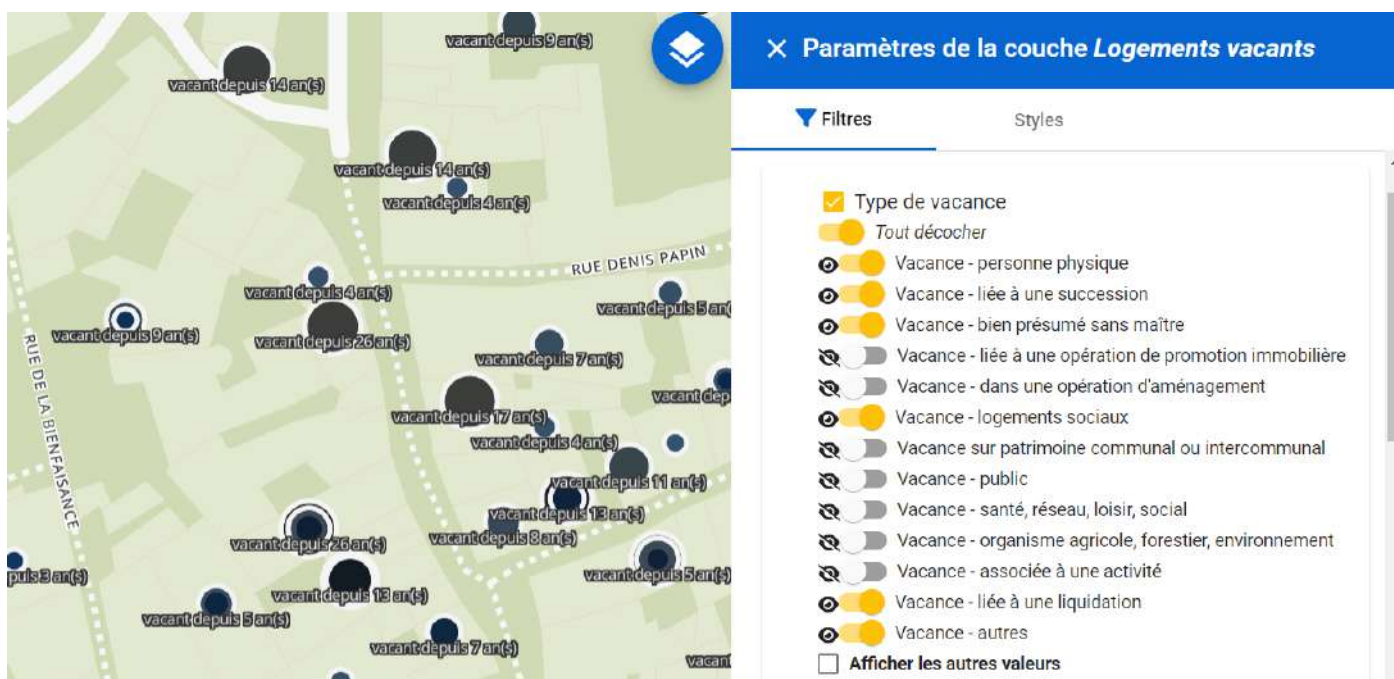
Comment cibler la vacance sur mon territoire ?

Deux échelles de réflexion : le logement et le foncier

L'identification des logements vacants est intéressante à plusieurs échelles : à l'échelle du logement, dans une perspective de remise sur le marché du bien, ou dans une approche de réhabilitation thermique de potentielles passoires énergétiques, mais également comme support du renouvellement urbain : repérer des immeubles entièrement vacants permet d'envisager la récupération du foncier dans une perspective de démolition-reconstruction.

Filtres proposés par défaut et construction d'une analyse à façon

L'outil UrbanSIMUL National propose des filtres afin de mieux cibler la vacance résidentielle à traiter en priorité, tels que l'ancienneté de la vacance en années, la catégorie de confort ou le classement cadastral, la nature du logement (maison ou appartement) ou encore le type de vacance. Ils sont accessibles via le menu de paramètres de la couche :



The screenshot displays the UrbanSIMUL National interface. On the left, a map shows various properties marked with blue circles, each labeled with text indicating the duration of vacancy, such as "vacant depuis 14 an(s)", "vacant depuis 9 an(s)", "vacant depuis 4 an(s)", "vacant depuis 26 an(s)", "vacant depuis 7 an(s)", "vacant depuis 17 an(s)", "vacant depuis 11 an(s)", "vacant depuis 13 an(s)", "vacant depuis 8 an(s)", "vacant depuis 5 an(s)", "vacant depuis 12 an(s)", "vacant depuis 5 an(s)", "vacant depuis 7 an(s)", and "vacant depuis 9 an(s)". The map includes street names like "RUE DENIS PAPIN" and "RUE DE LA BIENSAISON". On the right, a panel titled "Paramètres de la couche Logements vacants" is open. It features a "Filtres" tab and a "Styles" tab. The "Filtres" tab is active, showing a list of filters with checkboxes and radio buttons. The filters are organized into two columns. The first column includes "Type de vacance" (checked), "Tout décocher", "Vacance - personne physique", "Vacance - liée à une succession", "Vacance - bien présumé sans maître", "Vacance - liée à une opération de promotion immobilière", "Vacance - dans une opération d'aménagement", "Vacance - logements sociaux", "Vacance sur patrimoine communal ou intercommunal", "Vacance - public", "Vacance - santé, réseau, loisir, social", "Vacance - organisme agricole, forestier, environnement", "Vacance - associée à une activité", "Vacance - liée à une liquidation", and "Vacance - autres". The second column includes "Afficher les autres valeurs".

Par défaut, les types de vacances suivants sont neutralisés :

- vacance liée à une opération de promotion immobilière, ou dans une opération d'aménagement : il s'agit probablement d'une vacance « d'attente », le temps de la transformation du logement ou éventuellement de sa commercialisation ;
- vacance sur patrimoine public ;
- vacance liée à des activités professionnelles, que ce soit dans les domaines de la santé, des réseaux, du loisir ou du social, les domaines agricole, forestier et environnemental, ou autres.

Contenu de la fiche d'information

Contenu de la fiche d'information pour les **logements vacants** :

Nom du champ	Détails
Invariant	Numéro d'identification unique attribué au logement par les services fiscaux
Nature	Nature du logement (maison, appartement ou autre)
Type	Précision sur la nature du logement (par exemple maison T3)
Gestionnaire du local ou à défaut son propriétaire	Nom du gestionnaire ou propriétaire (anonymisé pour une personne physique)
Propriétaire du local	Nom du propriétaire
Propriétaire (FF)	Nom du propriétaire d'après la source Fichiers Fonciers
Adresse	Adresse du logement
Vacant depuis	Nombre d'années de vacance
Date de la dernière mutation de propriété	Date du dernier changement de propriétaire
Surface totale des pièces d'habitation	
Surface totale des parties d'évaluation	Les parties d'évaluation sont les surfaces élémentaires d'un local permettant la taxation des biens. <i>Voir plus de détail dans la documentation Datafoncier</i>
Année de construction harmonisée	Année de construction du local, redressée par le Cerema
Classement cadastral	Indicateur de la qualité globale du logement : de 1 « grand luxe » à 8 « très médiocre »
Classification de personne morale	Si le propriétaire est une personne morale, classification (<i>voir Datafoncier</i>)
Classification de personne morale 3	Si le propriétaire est une personne morale, classification plus détaillée (<i>voir Datafoncier</i>)
Typologie de vacance	Typologie de vacance reconstituée par UrbanSIMUL National en fonction de la propriété du logement
Locaux susceptibles d'être taxés à la TLV/THLV	TLV : Taxe sur les logements vacants, due par les propriétaires en zones tendues. THLV : Taxe d'habitation sur les logements vacants due par les propriétaires si instaurée par la commune ou l'EPCI. <i>Plus d'infos sur service-public</i>

Les informations pour les **UF avec vacance résidentielle** sont les suivantes :

Nom du champ	Détails
Nom des propriétaires – Droit de propriété – Type de droit	Nom des propriétaires – droit de type propriétaire ou gestionnaire – type de droit codé (P ou G)
Identifiant UF	Identifiant de l'unité foncière
Tous les logements vacants depuis au moins	Durée depuis laquelle tous les logements sont vacants
Au moins un logement vacant depuis	Durée maximale de vacance d'un des logements de l'unité foncière
Surface totale des pièces d'habitation vacantes à l'échelle de l'UF	
Surface totale des parties d'évaluation vacantes à l'échelle de l'UF	Les parties d'évaluation sont les surfaces élémentaires d'un local permettant la taxation des biens. <i>Voir plus de détail dans la documentation Datafoncier</i>
Nombre de bâtiments possédant un logement vacant à l'échelle de l'UF	
Part vacante de la surface des pièces d'habitation à l'échelle de l'UF (en %)	
Part vacante de la surface des parties d'évaluation à l'échelle de l'UF (en %)	Les parties d'évaluation sont les surfaces élémentaires d'un local permettant la taxation des biens. <i>Voir plus de détail dans la documentation Datafoncier</i>
Nombre de locaux d'activité vacants sur l'UF (source FF)	Attention, les informations relatives à la vacance d'activité dans les Fichiers Fonciers vont être amenées à disparaître prochainement de la base de données, à cause de mauvaise mise à jour de cette information par les services fiscaux. En tout état de cause, cette variable est à utiliser avec prudence
Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans à l'échelle de l'UF (source FF)	
Nombre de locaux d'activité vacants depuis plus de 2 ans sur l'UF (source FF)	
Nombre de logements vacants depuis plus de 5 ans à l'échelle de l'UF (source FF)	
Nombre de locaux d'activité vacants depuis plus de 5 ans sur l'UF (source FF)	

Nombre de logements médiocres (source FF)	Logements dont le classement cadastral est égal à 7 ou 8
Surface de l'UF	
Type de propriétaire	
Nombre de locaux	Nombre total de locaux sur l'unité foncière (logements, activités et leurs dépendances)
Nombre de logements	
Type de local dominant	Sur les unités foncières concernées par de la vacance résidentielle, le type de local dominant est « Appartement » par construction de la couche.

Une question ? Vous souhaitez être accompagné pour découvrir Urbansimul ?
 Contacter l'équipe : assistance.urbansimul@cerema.fr



Rejoignez la dynamique sur la plateforme
 Expertises.Territoires

