



SÉMINAIRE «RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS À L'HEURE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE» · 29.09.2025
« LE LOGEMENT PRIVÉ EN SITUATION DE VACANCE DE LONGUE DURÉE EN FRANCE :
PROPRIÉTAIRES ET ACTION PUBLIQUE »

Lise Fourdrignier, géographe et urbaniste

Chercheuse doctorante en urbanisme et aménagement · Université Gustave Eiffel (Marne-la-Vallée) ·
Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés (UMR 8134 CNRS · ENPC/IPP · UGE)

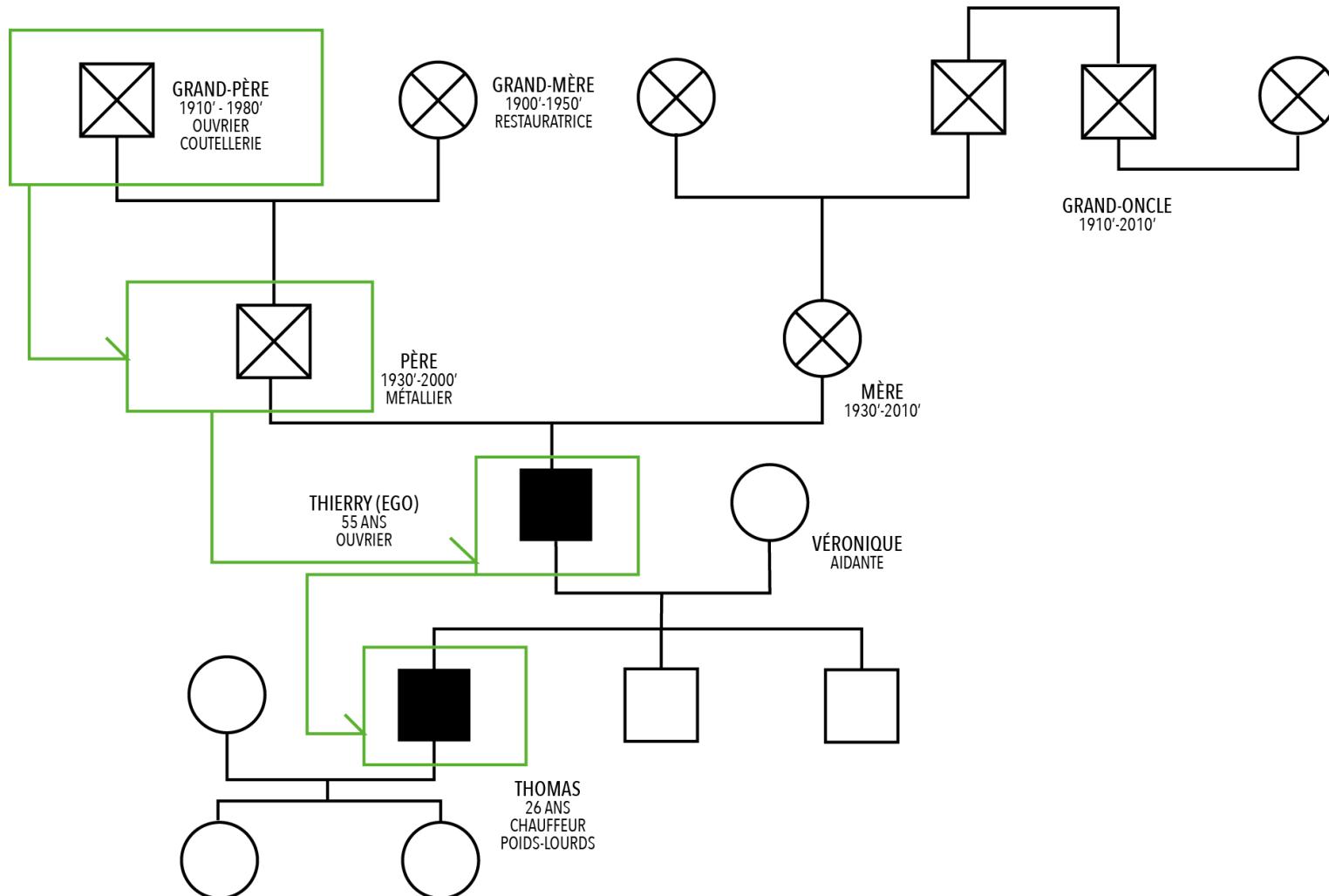
1

Le patrimoine vacant de Thierry

L'histoire d'un «héritage empoisonné»

> SCHÉMA DE TRANSMISSION PATRIMONIALE DU GROUPE FAMILIAL DE THIERRY

SOURCES : ENTRETIEN (JUIN 2023), ARCHIVES (LISTES NOMINATIVES DU RECENSEMENT 1900-1945 ; FICHIER PERSONNES DÉCÉDÉES, INSEE)

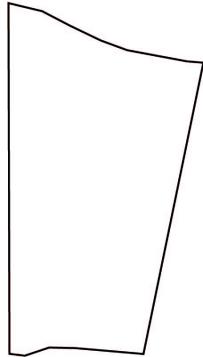


> TRAJECTOIRE DU FONCIER DÉTENU PAR LE GROUPE FAMILIAL DE THIERRY

SOURCES : ENTRETIEN (JUIN 2023), ARCHIVES (LISTES NOMINATIVES DU RECENSEMENT 1900-1945 ; FICHIER PERSONNES DÉCÉDÉES, INSEE), VUE AÉRIENNE (IGN)

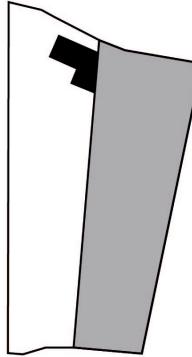
1950s - Génération E-2 (grand-père)

Achat du terrain par le grand-père



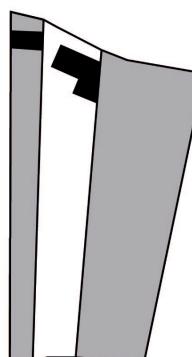
1962 - Génération E-2 (grand-père)

Division et vente du terrain à un collègue
Construction de la RP du grand-père



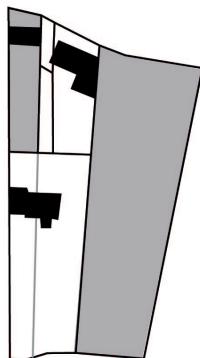
1981 - Génération E-1 (père)

Héritage du patrimoine du grand-père
Division et vente de l'usufruit au grand-oncle maternel
Construction d'un logement (RP grand-oncle)



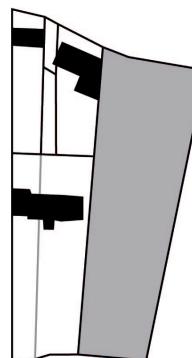
1996 - Génération E (Ego)

Rachat de l'usufruit du grand-oncle par Ego
Donation du terrain, construction de la RP d'Ego



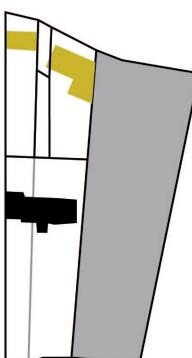
2010s - Génération E+1 (Fils d'Ego)

Héritage du patrimoine du père
Donation de droits à surélever
Création de la RP du fils d'Ego



2023 - Génération E+1 (Fils d'Ego)

RP du père et ancienne RP du grand-oncle vacantes (3 locaux), stratégies fiscales (déclarations, déconstruction)



Légende

- Limites parcellaires actuelles
- Anciennes limites parcellaires
- Bâti
- Parcelles cédées hors de la parenté directe (pleine propriété, usufruit)
- Logements vacants

Échelle 1 : 2000

Sources : entretien, vue aérienne IGN

N ↙

> PATRIMOINE VACANT DE THIERRY

SOURCES : ENTRETIEN (JUIN 2023), PRISES DE VUE : L.FOURDRIGNIER, S.DUBEUX, L.DESMARCHELIER



«Thierry : Comme j'ai dit à ma femme, que c'est un héritage empoisonné qu'j'ai eu là. [...]

Enquêtrice : Et est ce que vous avez pensé à refuser? L'héritage.

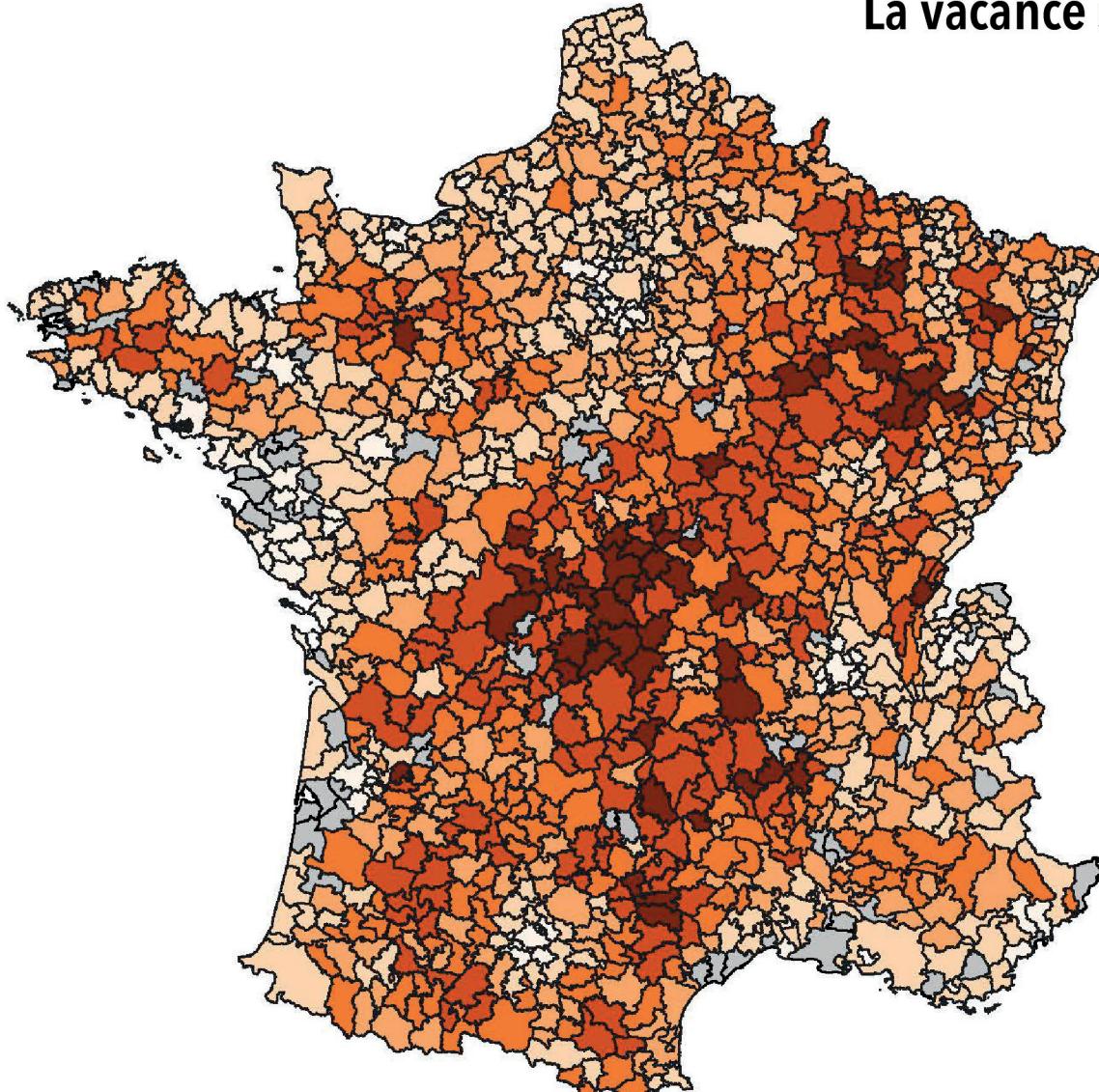
**Thierry : (Soupir) C'est ... C'tait am'né d'mon père alors y'est pas...
Y'avais pas d'dettes, avec juste ça là...»**

Thierry, 55 ans, ouvrier

2 D'une histoire singulière au phénomène national

Qui sont les propriétaires de logements
en situation de vacance de longue durée ?

La vacance structurelle : un phénomène présentant de fortes disparités territoriales



LÉGENDE

Taux de vacance structurelle (supérieure à 2 ans)
Par EPCI, 2021

- 0 - 1,6%
- 1,6 - 3,4%
- 3,4 - 5,2%
- 5,2 - 7,3 %
- 7,3 - 10,0%
- Supérieur à 10%
- Information non disponible

Data | logement vacant du patrimoine par ancienneté de vacance (Ministère de la Transition Ecologique, 2023); ADMIN-EXPRESS (ISIN)

Travail | Lise Fourquier, juin 2024, réalisation sur OGS 3.16
et Adobe Illustrator

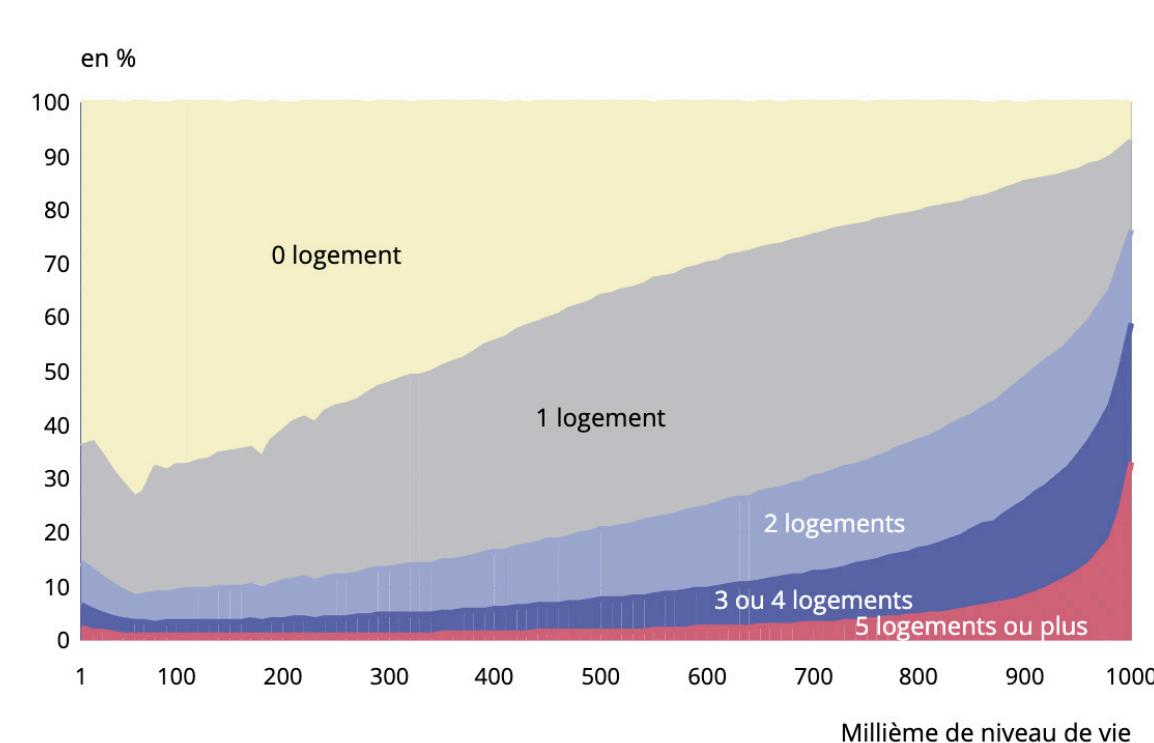
0 100 200 KM



> LA MULTIPROPRIÉTÉ DE LOGEMENTS CROÎT AVEC LE NIVEAU DE VIE ...

SOURCES : ANDRÉ, M.; ARNOLD, C.; MESLIN, O. (2021), *FRANCE, PORTRAIT SOCIAL, ÉDITION 2021*. INSEE RÉFÉRENCES, PARU LE 25 NOVEMBRE 2021

Figure 2 - Nombre de logements possédés selon le niveau de vie



Lecture : parmi les individus appartenant au centième des ménages les plus aisés (1 %), 7 % ne possèdent aucun logement, 33 % en possèdent cinq ou plus.

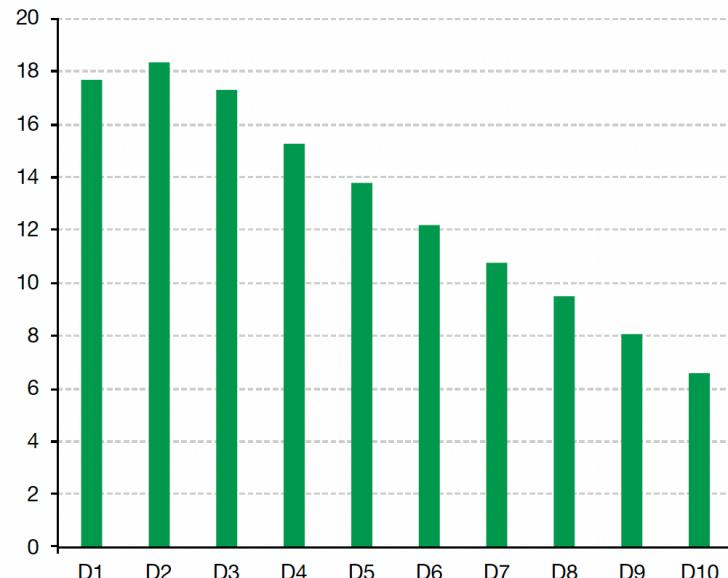
Champ : France métropolitaine, Martinique et La Réunion, ménages ordinaires dont le niveau de vie est positif ou nul.

Sources : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2017 ; DGFiP, fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic) 2017 ; Registre du commerce et des sociétés.

> ... ET LA VACANCE TOUCHE DAVANTAGE LES MULTIPROPRIÉTAIRES MODESTES

SOURCES : BOUTCHENIK, B.; MATHIEU, B. (2023), *LES DÉTERMINANTS DE LA VACANCE DE LONGUE DURÉE DES LOGEMENTS DÉTENUS PAR LES PERSONNES PHYSIQUES*. SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES), DÉCEMBRE 2023, 40 PAGES (GRAPHIQUE PAGE 23)

Graphique 15 : taux de vacance de plus d'un an des logements (hors logements détenus en propriété occupante) selon le décile de niveau de vie du propriétaire
En %



Note de lecture : hors logements détenus en propriété occupante, le taux de vacance s'élève à 17,7 % pour les logements détenus par les propriétaires dont le niveau de vie les situe dans le premier décile.

Les déciles de niveau de vie sont calculés en considérant l'ensemble des ménages, propriétaires ou non.

Champ : France métropolitaine, logements détenus par des personnes physiques, hors logements détenus en propriété occupante, hors propriétaires n'appartenant pas au champ Fidéli ou autres propriétaires dont les revenus ne sont pas connus.

Sources : Filocom 2017 ; Fidélimmo 2017 ; Fidéli 2017

3 **Les logiques sociales de la propriété vacante de longue durée : premiers résultats exploratoires en milieu rural**

Trajectoires - Usages invisibles - Famille

RÉSULTAT 1

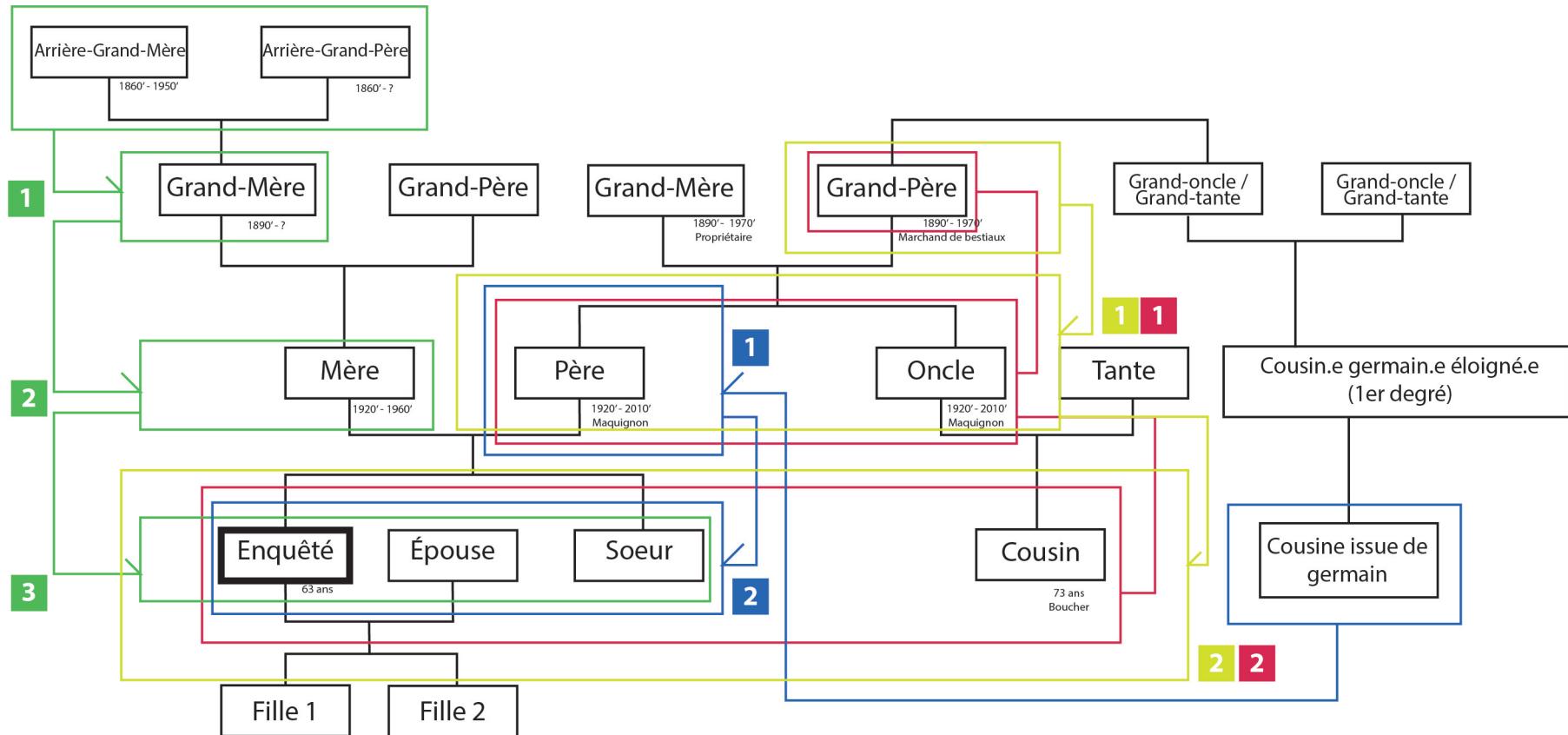
LA VACANCE RÉSIDENTIELLE DE LONGUE DURÉE S'INSCRIT DANS DES **TRAJECTOIRES** **MULTIDIMENSIONNELLES.**

«C'est une maison où j'ai vécu jusqu'à six ans, et après ma maman est décédée, donc la maison elle est tombée, on est parti quoi. Et comme c'était une maison qui était en indivise [...] Personne n'en voulait vraiment, tout le monde la voulait, et puis voilà (petit rire). Donc c'est une maison qui est restée inhabitée pendant 60 ans pratiquement, voilà.»

Didier, 60 ans, ouvrier

> TRANSMISSION DU PATRIMOINE FAMILIAL DE DIDIER, SUR QUATRE GÉNÉRATIONS

SOURCES : ENTRETIEN (JUIN 2023), ARCHIVES (LISTES NOMINATIVES DU RECENSEMENT 1900-1945 ; FICHIER PERSONNES DÉCÉDÉES, INSEE)



Patrimoine familial transmis

Résidence principale de l'enquêté

Maison du bourg

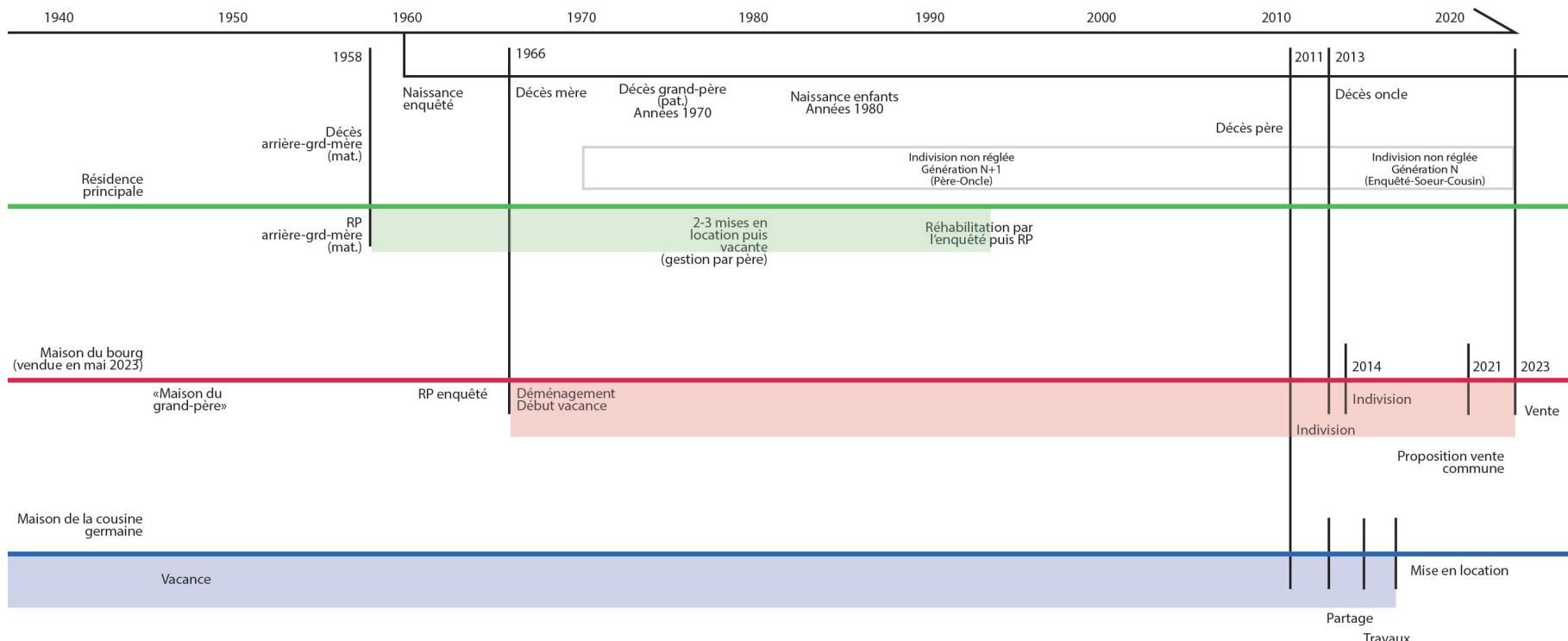
Maison mise en location

Prés

> TRAJECTOIRE BIOGRAPHIQUE ET PATRIMONIALE DE DIDIER

SOURCES : ENTRETIEN (JUIN 2023), ARCHIVES (LISTES NOMINATIVES DU RECENSEMENT 1900-1945 ; FICHIER PERSONNES DÉCÉDÉES, INSEE)

LECTURE : LES PLAGES DE COULEURS REPRÉSENTENT LES SITUATIONS DE VACANCE ; LES RECTANGLES GRIS FIGURENT LES INDIVISIONS.



RÉSULTAT 2

LES BIENS VACANTS PEUVENT CONSTITUER DES
RESSOURCES POUR L'ÉCONOMIE
DOMESTIQUE DE LEURS PROPRIÉTAIRES,
À TRAVERS LE DÉPLOIEMENT D'**USAGES NON
RÉSIDENTIELS ET INVISIBLES.**

> LES USAGES NON RÉSIDENTIELS ET INVISIBLES DES LOGEMENTS VACANTS - POTAGER

PRISES DE VUE : L.FOURDRIGNIER, S.DUBEAX, L.DESMARCHELIER, JUIN 2023



> LES USAGES NON RÉSIDENTIELS ET INVISIBLES DES LOGEMENTS VACANTS - ATELIER ET LIEU DE RENDEZ-VOUS AVEC LA PARENTÉ

PRISES DE VUE : L.FOURDRIGNIER, S.DUBEAX, L.DESMARCHELIER, JUIN 2023



RÉSULTAT 3

LA VACANCE RÉSIDENTIELLE DE LONGUE DURÉE APPARAÎT COMME UNE «**AFFAIRE DE FAMILLE**».

> LES DIMENSIONS FAMILIALES DE LA VACANCE RÉSIDENTIELLE : LORSQUE LES ENFANTS RACHÈTENT LE PATRIMOINE VACANT DE LEURS PARENTS

PRISES DE VUE : L.FOURDRIGNIER, S.DUBEAX, L.DESMARCHELIER, Y.MIOT, JUIN ET AOÛT 2023

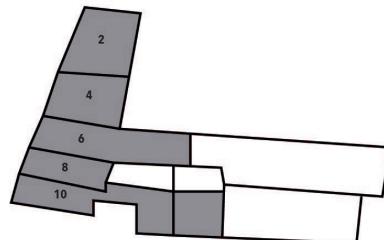


«J'peux pas me permettre de vendre et de dire j'bouffe tout. [...]»

Catherine, 68 ans, ATSEM retraitée et propriétaire bailleur

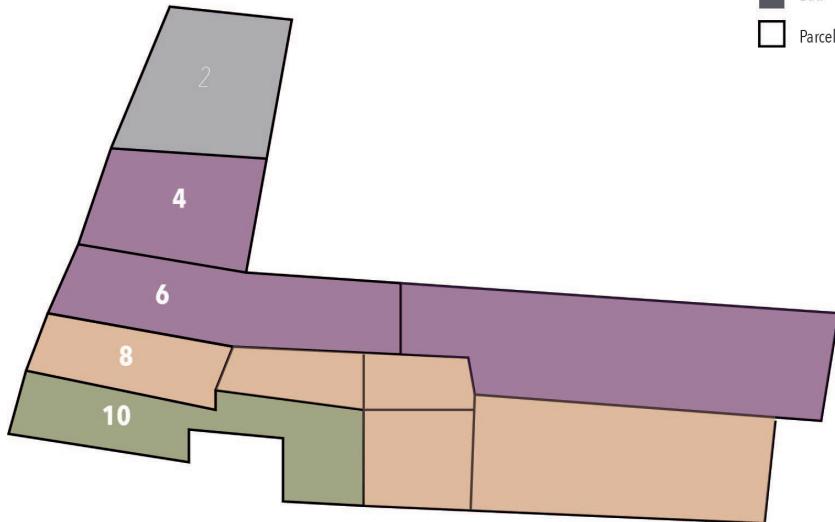
DROITS DE PROPRIÉTÉ, MODALITÉS D'ACQUISITION ET USAGES

Patrimoine immobilier de Catherine



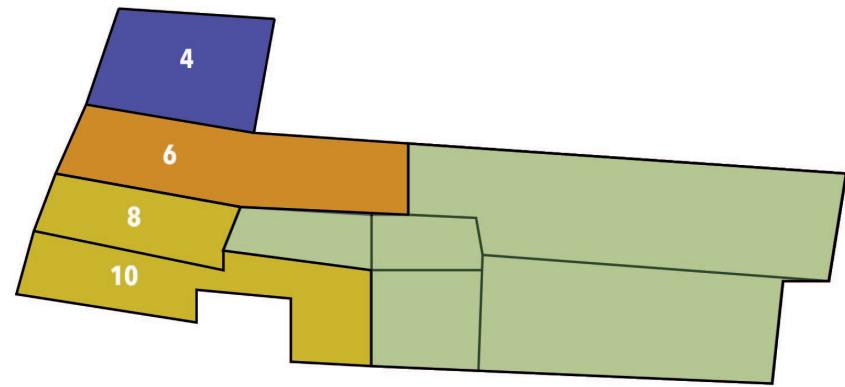
Plan de situation

■ Bâti
□ Parcels



Acquisition des biens et droits de propriété

- Propriété d'un membre de la parenté éloignée (recherches généalogiques)
- Logements et terrains hérités (pleine propriété)
- Logement et terrain acheté par Catherine, donation à sa fille (démembrement)
- Logement acheté par sa fille (pleine propriété)



Usages

- Résidence principale
- Rez-de-chaussée en location / Étages vacants
- Potager
- Logements vacants

N
Échelle 1 : 2000

Sources : entretien, listes nominatives du recensement (AD63),
vue aérienne IGN (Géoportal)
Prise de vue : Y. Mitot, août 2023
Réalisation : L. Fourdrignier

En synthèse

1. La vacance est une **situation temporelle et relationnelle d'inoccupation d'un patrimoine résidentiel**, résultant de **trajectoires imbriquées** (du logement, des propriétaires et de leurs parentés), du point de vue social, familial et patrimonial.
2. Sur notre terrain, le patrimoine vacant peut constituer une **ressource** pour le propriétaire et sa parenté. Les biens peuvent demeurer en **usages, non résidentiels et invisibles pour les institutions**, soutenant ainsi **l'économie domestique et de subsistance**, dans un contexte de **précarité**.
3. La situation de vacance doit se lire à l'échelle de la famille : le logement est un objet d'**accumulation intergénérationnelle**. Ainsi les **pratiques, arrangements et arbitrages** concourant au maintien ou à l'interruption de la situation de vacance s'insèrent dans des **logiques plus larges**, qui s'expriment sur le registre économique, social, familial, patrimonial, moral et symbolique.



Contacts

> Lise Fourdrignier, géographe et urbaniste

Chercheuse doctorante en urbanisme et aménagement

Université Gustave Eiffel (Marne-la-Vallée)

Laboratoire Techniques, Territoires et Sociétés (UMR 8134 CNRS · ENPC/IPP · UGE)

lise.fourdrignier@enpc.fr

06.38.17.30.53

linkedin.com/in/lise-fourdrignier/