

SÉMINAIRE “MOBILISER LE BÂTI VACANT EN CENTRE-BOURG” - CAUE 07 x DDT07 - SAINT-SERNIN, 08 OCTOBRE 2026

“LE LOGEMENT PRIVÉ EN SITUATION DE VACANCE DE LONGUE DURÉE EN FRANCE. PORTRAITS DE PROPRIÉTAIRES EN MILIEU RURAL (PUY-DE-DÔME)”

LISE FOURDRIGNIER, CHERCHEUSE DOCTORANTE, UNIVERSITÉ GUSTAVE EIFFEL, LATTS (UMR 8134 CNRS-ENPC/IPP-UGE)

Université Gustave Eiffel

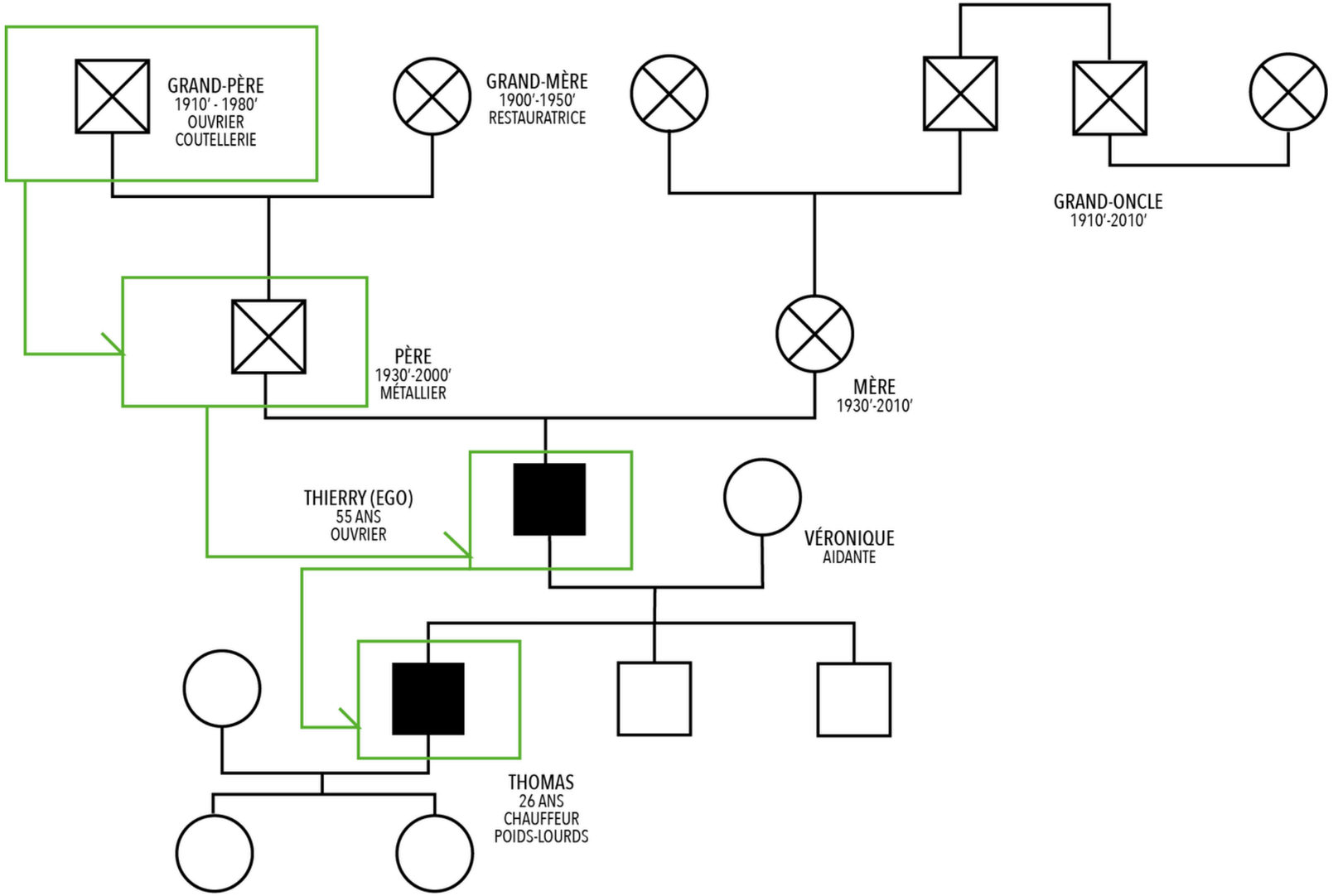
LATTS LABORATOIRE TECHNIQUES TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS

1 PRÉAMBULE

LE PATRIMOINE VACANT DE THIERRY

SCHÉMA DE TRANSMISSION PATRIMONIALE DU GROUPE FAMILIAL DE THIERRY

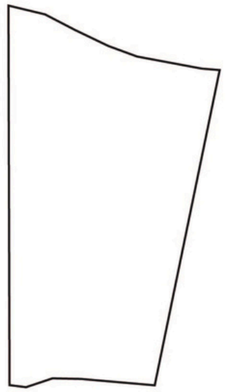
SOURCES : ENTRETIEN (JUIN 2023), ARCHIVES (LISTES NOMINATIVES DU RECENSEMENT 1900-1945); FICHIERS PERSONNES DÉCÉDÉES, INSEE



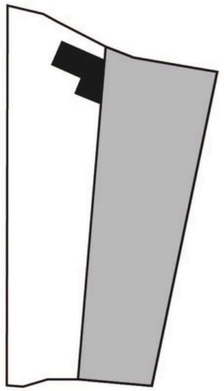
TRAJECTOIRE DU FONCIER DÉTENU PAR LE GROUPE FAMILIAL DE THIERRY

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

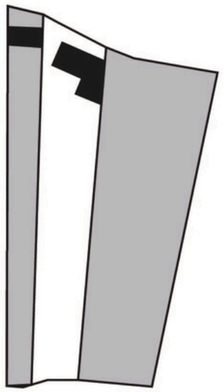
1950s - Génération E-2 (grand-père)
Achat du terrain par le grand-père



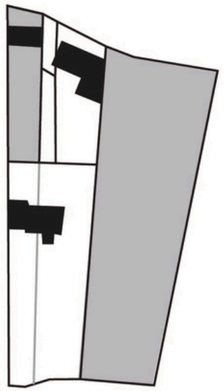
1962 - Génération E-2 (grand-père)
Division et vente du terrain à un collègue
Construction de la RP du grand-père



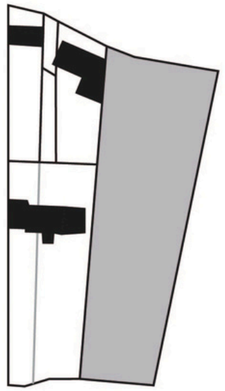
1981 - Génération E-1 (père)
Héritage du patrimoine du grand-père
Division et vente de l'usufruit au grand-oncle maternel
Construction d'un logement (RP grand-oncle)



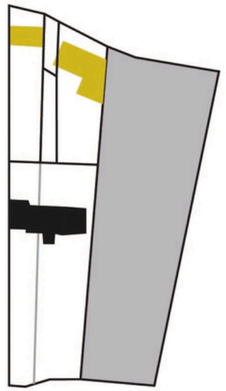
1996 - Génération E (Ego)
Rachat de l'usufruit du grand-oncle par Ego
Donation du terrain, construction de la RP d'Ego



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), PRISE DE VUE : L.FOURDRIGNIER, S.DUBEAUX, 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’était amené d’mon père alors y’est pas ... Y’avais pas d’dettes, avec juste ça là ...”

Thierry, 55 ans, ouvrier, centre-bourg de 4000 habitants, Puy-de-Dôme

2 COMMENT
EXPLIQUER LA VACANCE DE LONGUE DURÉE ?

UN PHÉNOMÈNE NATIONAL, MAJORITAIREMENT PRÉSENT DANS LES ESPACES RURAUX ET LES VILLES PETITES ET MOYENNES

SOURCES : LOVAC, SEPTEMBRE 2025

Échelle nationale : 7,2% du parc de logement privé (2,38 millions de logements), toutes durées confondues

Vacance de longue durée (2 ans et +) : 4,1%

> Les ¾ sont situés dans les marchés dits “détendus” (espaces ruraux, villes petites et moyennes)

UN CADRAGE DU PROBLÈME PUBLIC ANCRÉ DANS UNE LECTURE ÉCONOMICISTE ET COMPORTEMENTALISTE DE L'(IN)ACTION DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VIDES

Approche économiciste : Présuppose un raisonnement en fonction des considérations économiques marchandes (coût/bénéfice, rentabilité, valeur marchande du bien, etc.)

Approche comportementaliste : Explication du problème par le comportement individuel des propriétaires (biais cognitifs, perception psychologique du risque, etc.)

EXPLIQUER LA VACANCE PAR LE PROFIL ET LES LOGIQUES SOCIALES DES PROPRIÉTAIRES

Profil social : Caractéristiques qui situent une personne dans la société
(âge, profession, revenus, situation familiale ...).

Logiques sociales : Pourquoi la personne agit comme elle le fait, compte tenu
de sa situation.

D'une approche comportementaliste : "Pourquoi les propriétaires n'agissent pas ?"
À une approche par les logiques sociales "Pourquoi cette manière d'agir est cohérente ?"

L'ENQUETE
Été 2023, périmètre du SCoT Livradois-Forez

> Environ 300 propriétaires sollicité·es par courrier pour un entretien

> 30 propriétaires et membres de la parenté rencontré·es, dans le cadre d'entretiens biographiques,
au domicile

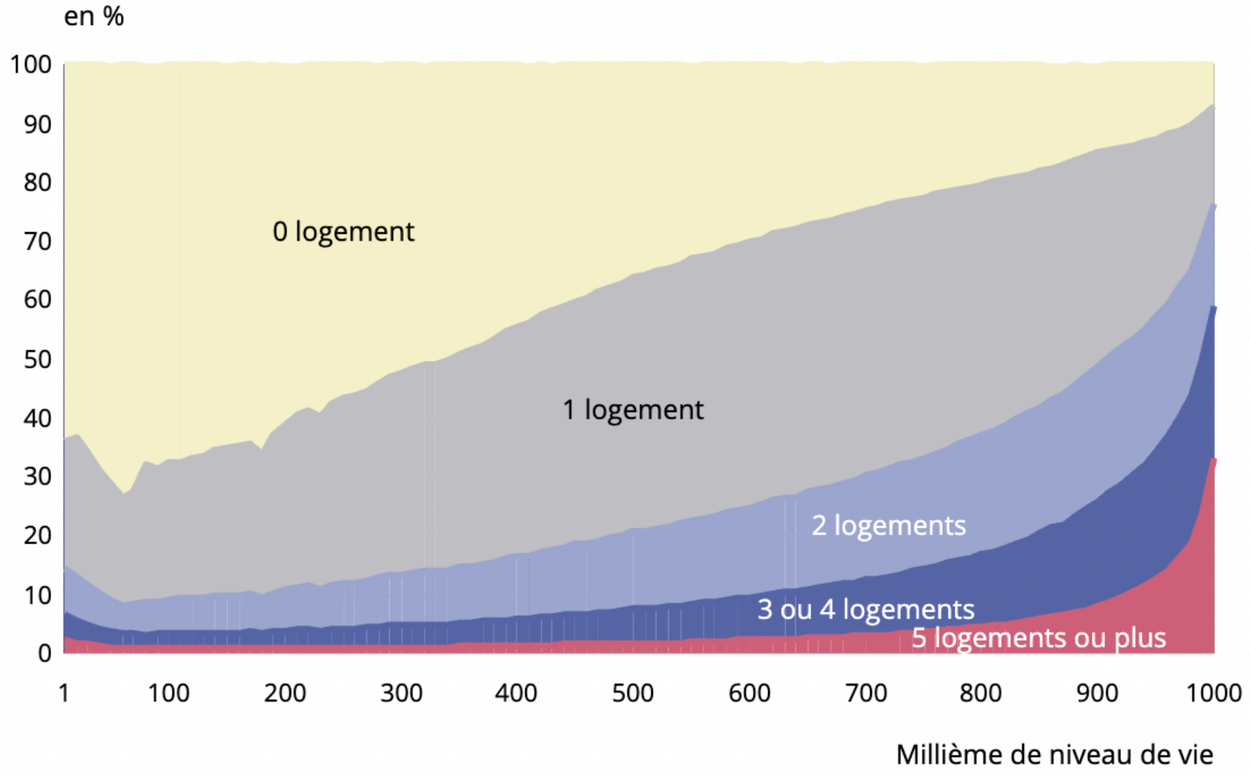
UNE MULTIPROPRIÉTÉ RURALE ET POPULAIRE

> Population d’âge **intermédiaire et personnes âgées** (63 ans en moyenne)
> Majoritairement **ouvrier·ères et employé·es**
> Surreprésentation des 1er et 2e déciles de niveau de vie **(933€/mois et 1180€/mois)**
> ⅓ sous le **seuil de pauvreté**
> Multiples **ruptures professionnelles, familiales et personnelles** (précarité, surendettement, accidents et suicides dans la parenté, problématiques de santé mentale ...)

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, 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.

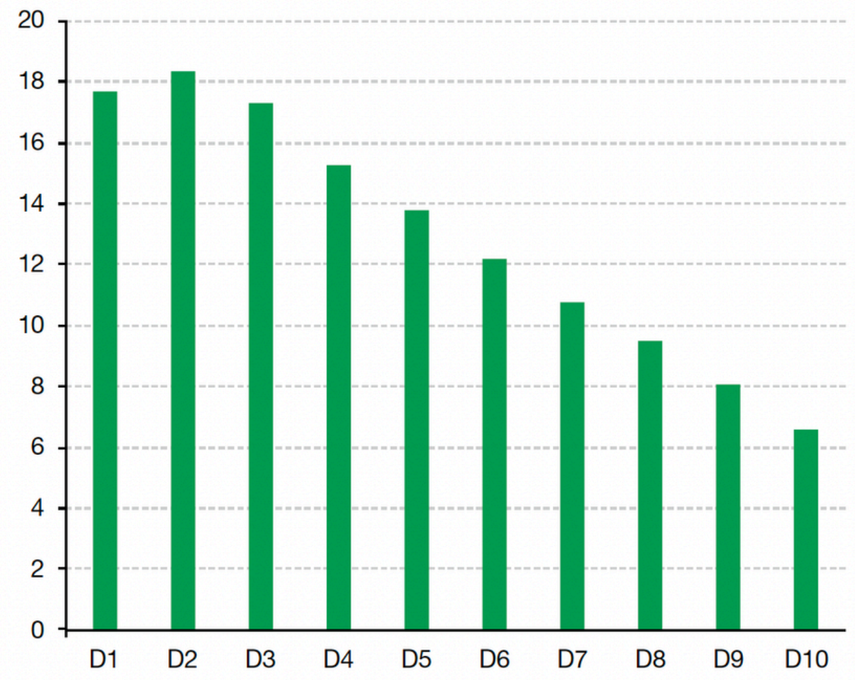
Sources : Insee, fichiers démographiques sur les logements et les individus (Fidéli) 2017 ; DGFiP, fichiers de mise à jour des informations cadastrales (Majic) 2017 ; Registre du commerce et des sociétés.

… 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 : P.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 TROIS RÉSULTATS

TRAJECTOIRES, USAGES ET FAMILLE

RÉSULTAT 1

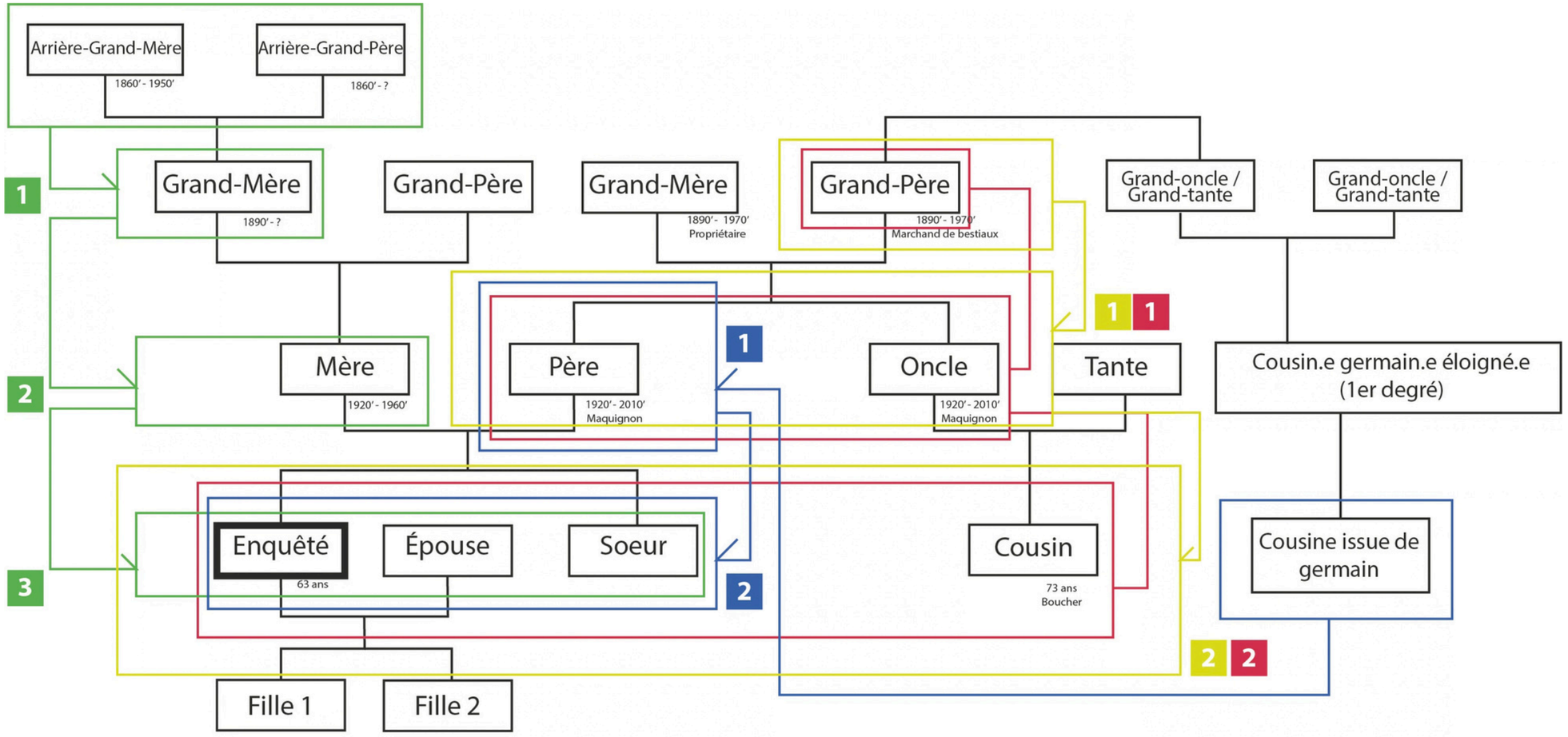
LA VACANCE RÉSIDENTIELLE DE LONGUE DURÉE S’INSCRIT DANS DES **TRAJECTOIRES MULTIDIMENSIONNELLES.**

“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.”

Didier, 60 ans, ouvrier, commune de 1700 habitants, Puy-de-Dôme

TRANSMISSION DU PATRIMOINE FAMILIAL DE DIDIER, SUR QUATRE GÉNÉRATIONS

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



Patrimoine familial transmis

Résidence principale de l'enquêté

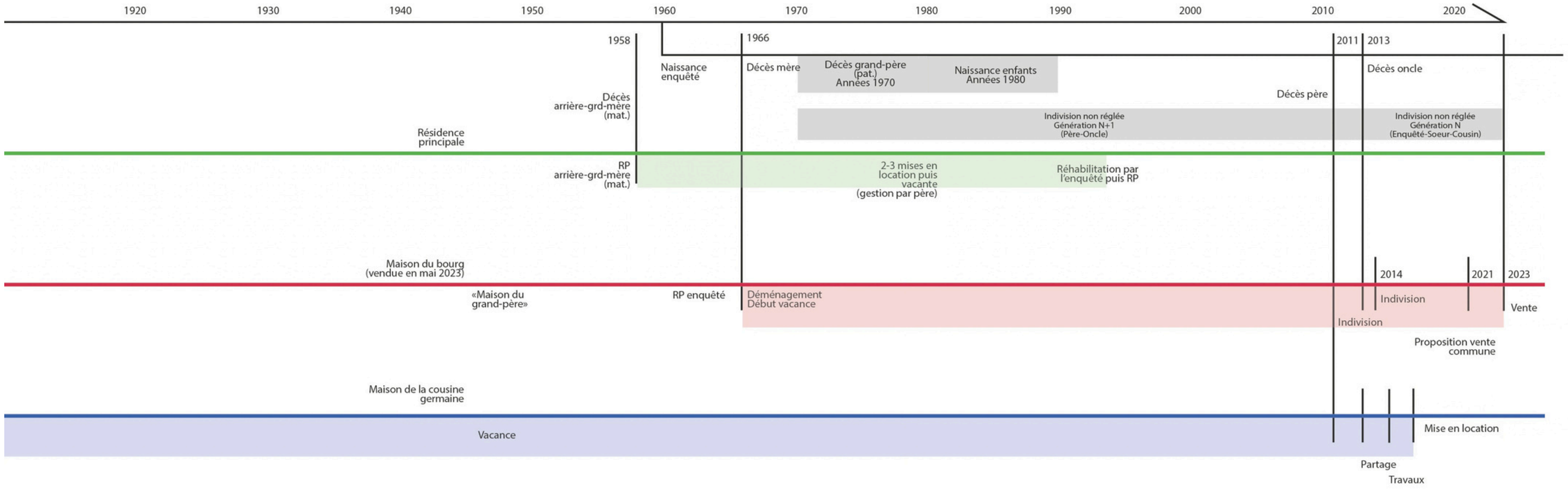
Maison du bourg

Maison mise en location

Prés

TRAJECTOIRE BIOGRAPHIQUE ET PATRIMONIALE DE DIDIER

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



RÉSULTAT 2

LES LOGEMENTS VACANTS PEUVENT CONSTITUER DES **RESSOURCES** POUR L'**ÉCONOMIE DOMESTIQUE**, À TRAVERS LE DÉPLOIEMENT D'**USAGES NON RÉSIDENTIELS**, **INVISIBLES** POUR LES INSTITUTIONS.

PATRIMOINE DE JEAN ET DE SA FRATRIE - POTAGER

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



PATRIMOINE DE JEAN ET DE SA FRATRIE - LE “QG”

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



PATRIMOINE DE JEAN ET DE SA FRATRIE - L'ATELIER DE RÉPARATIONS

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





RÉSULTAT 3

LA VACANCE DE LONGUE DURÉE APPARAÎT COMME UNE “**AFFAIRE DE FAMILLE**“.

LORSQUE LES ENFANTS RACHÈTENT LE PATRIMOINE DE LEURS PARENTS

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



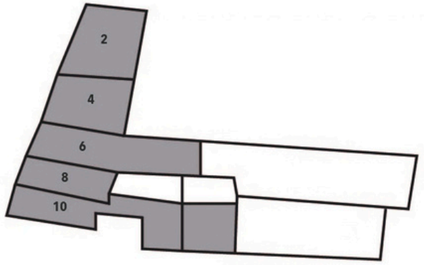


“J’peux pas me permettre de vendre et de dire j’bouffe tout.”

Catherine, 68 ans, ATSEM retraitée, propriétaire bailleure, commune de 1700 habitants, Puy-de-Dôme

DROITS DE PROPRIÉTÉ, MODALITÉS D'ACQUISITION ET USAGES

Patrimoine immobilier de Catherine

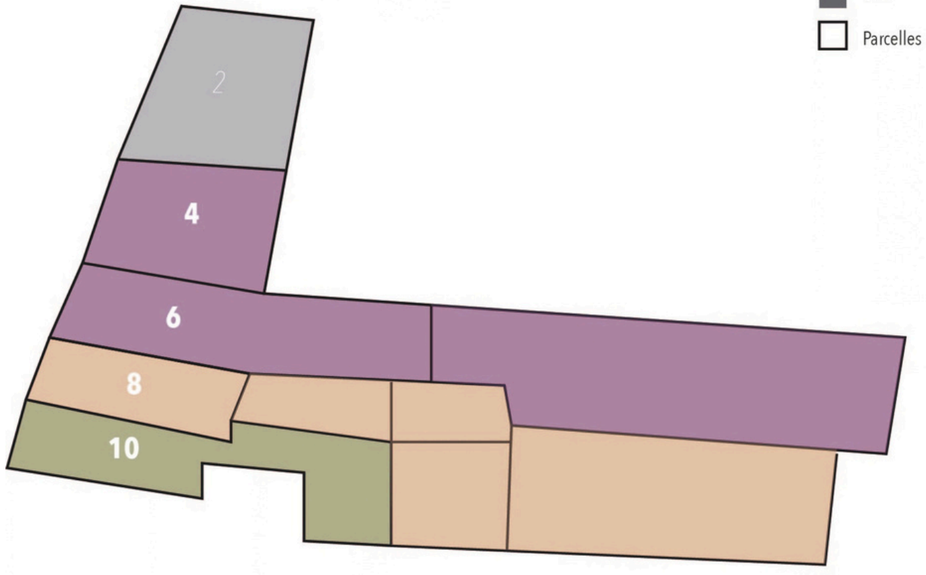


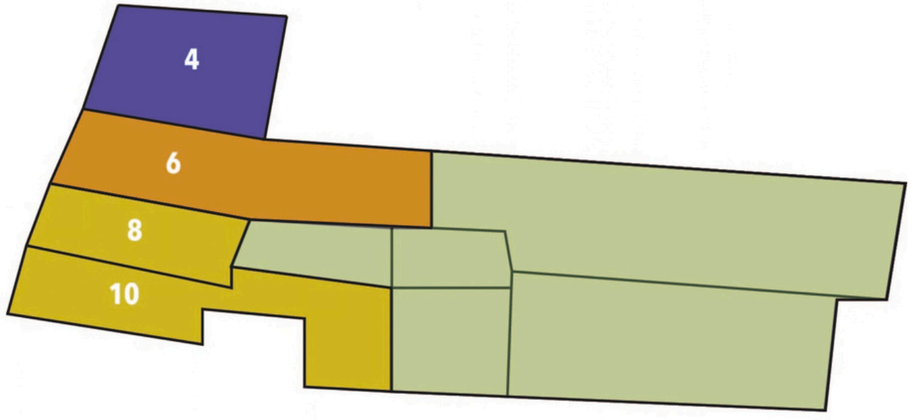
Plan de situation

Bâti

Parcelles







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 (Géoportail)

Prise de vue : Y. Miot, août 2023

Réalisation : L. Fourdrignier

4 TYPOLOGISER LES PROPRIÉTAIRES
LES HÉRITIER·ÈRES, LES VALORISATEUR·RICES ET LES FRAGILISÉ·ES

LES HÉRITIER·ÈRES

LA SUCCESSION COMME DÉCLENCHEUR DE LA SITUATION DE VACANCE

Les enfants de paysan·nes (ex : Jean)

> Vacance dans les hameaux

> Indivisions longues

> Support pour le travail “à-côté”, le capital de subsistance et d’autochtonie

Les enfants d’indépendant·es (ex : Thierry)

> Pratique incrémentale (division du foncier), forte imbrication des biens

> Dans les centres-bourgs

> Manière de vivre en famille (proximité et entraide)

LES VALORISATEUR·RICES

UNE DÉMARCHE DE REVALORISATION DE BIENS DÉGRADÉS ET/OU VACANTS DES CENTRES-BOURGS

Les rentier·ères (=propriétaires bailleur·es) (ex : Catherine)

> Accès à la propriété bailleresse facilité par donations et la transmission de dispositions (comment acheter, gérer, louer, transmettre un bien)
> Travaux longs, beaucoup d'auto-réhabilitation
> Conflits locatifs

Les primo-bailleur·es

> Couples d'ouvrier·ères (plus fragiles économiquement), première génération de propriétaires de leur parenté
> La location n'est pas le centre du projet, plutôt constitution de patrimoine
> Ruptures biographiques empêchent la réalisation du projet (problèmes de santé, handicap, licenciements)

LES FRAGILISÉ·ES

LA VACANCE DANS UN CONTINUUM DE DIFFICULTÉS SOCIALES, ÉCONOMIQUES, FAMILIALES ET DE SANTÉ

Les relégué·es (ex : Catherine)

> Trajectoire de déclassement social (les conditions de vie se dégradent au fur et à mesure du parcours)

> Rachat potentiel par les enfants

> Crainte de consommer ou perdre ce que les parents ont transmis, et de ne plus pouvoir le transmettre à leur tour

Les femmes seules (ex : Catherine)

> Un·e propriétaire sur 3 est une femme veuve, séparée ou divorcée

> Gestion quotidienne du bien vacant : visites, ménage, démarches administratives, conservation des affaires et souvenirs

> Rapports de pouvoir concernant le devenir des biens (droits de propriété partagés avec enfants, famille ou belle-famille)

> Travail gratuit non pris en compte dans le partage successoral

5 CONCLUSION

DU COMPORTEMENT INDIVIDUEL AUX LOGIQUES SOCIALES DE LA VACANCE

PLUSIEURS DÉFINITIONS DE LA VACANCE

TECHNIQUE, STATISTIQUE, FISCALE ET ANALYTIQUE

Catégorie “logement vacant” (action publique) :

> Territoriale : marchés “tendus”/”détendus”

> Temporelle : courte/longue durée

> Matérielle : critères sur l’état et l’ameublement

> Comportementale : caractère indépendant ou non de la volonté du propriétaire

Définition en partant des logiques sociales :

“Situation temporelle et relationnelle d’inoccupation résidentielle formelle d’un patrimoine, encastrée dans les trajectoires sociales, familiales et territoriales de ses propriétaires”.

LES LIMITES DES APPROCHES COMPORTEMENTALISTES ET ÉCONOMICISTES

Approche comportementaliste

> **Détache les pratiques sociales de leurs contextes :** les fait apparaître comme des blocages psychologiques, un problème motivationnel ou un défaut de rationalité

> Importance des t**rajectoires, conditions de vie et relations familiales** pour comprendre la production de la vacance, ce que la situation permet de préserver et ce qui limite les possibilités de changement

Approche économiciste

> Réduit l'économie du bien à sa **rentabilité marchande (revenus locatifs, prix de vente)**

> Masque ce que le logement vacant apporte en termes de **ressources** (subsistance, entraide familiale, protection sociale)

> Engage des intérêts économiques qui dépassent les arbitrages marchands

CONTACT

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