

Rendez-vous Datafoncier n°11

Identifier et mobiliser
des biens vacants et sans maître



Jeudi 02 avril 2026

Préambule

Cette plateforme Webinaire permet d'accueillir de nombreux participants.



Les micros et vidéos des participants sont coupés d'office.

Le logiciel impose plusieurs secondes de décalage entre la prise de parole des intervenants et la retransmission auprès des participants.



Merci de poser vos questions en utilisant le « **chat** ».



Important

Cette session est enregistrée et fera l'objet d'un « **Replay** » disponible sur le site datafoncier.cerema.fr

Sommaire

Actualités Datafoncier

- ❑ Calendrier des sorties de données foncières
- ❑ Indicateurs Logement 2025 – 12 indicateurs communaux prés à l’emploi
- ❑ RFP 2025 (Référentiel Foncier présumé Public)

Identifier et mobiliser des biens vacants et sans maître

- ❑ Cadre juridique (Émeline Fontas - équipe Zéro Logement Vacant)
- ❑ Croisement Fichiers fonciers X fichier personnes décédées (Gilles Verley - Cerema)
- ❑ Cas pratiques menés par la Safer Nouvelle Aquitaine (Margaux Millard)

Nos prochains rendez-vous

- ❑ Calendrier des formations 2026
- ❑ Journée Nationale des Données Foncières > lundi 14 décembre 2026
- ❑ Rendez-vous Datafoncier n°12 – Jeudi 4 juin 2026 – 10h/11h

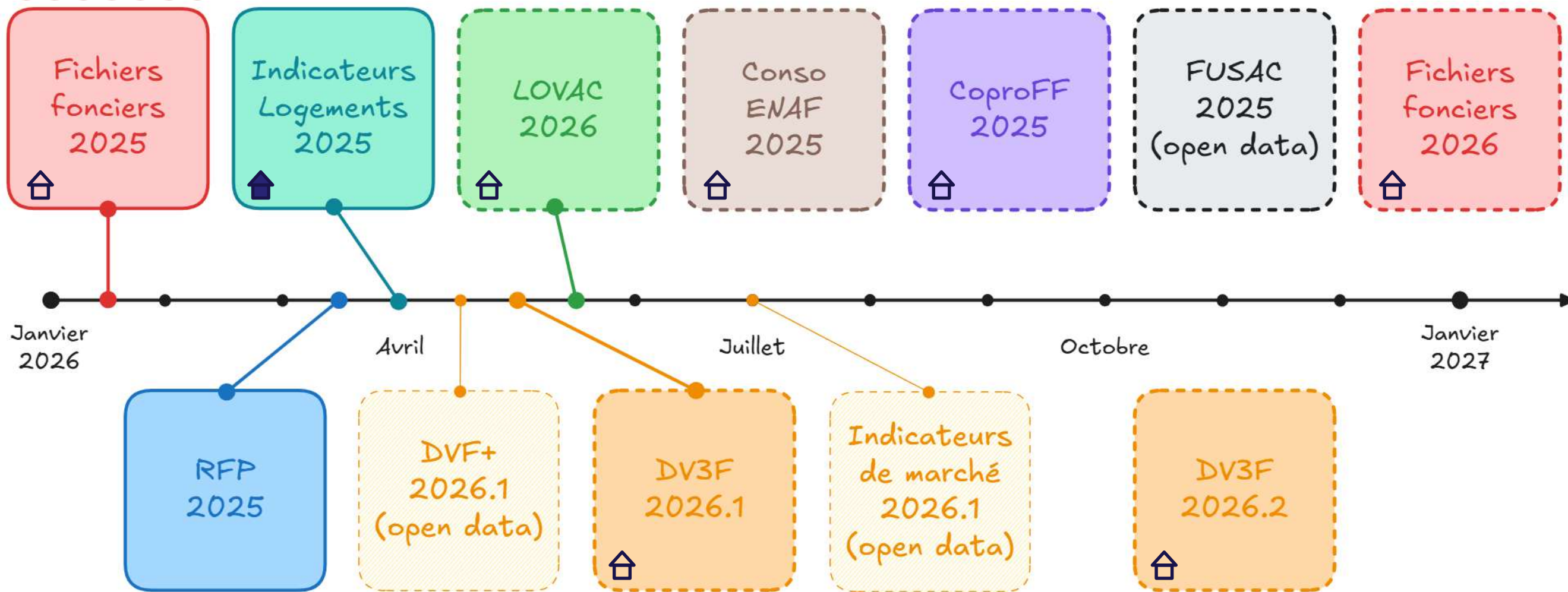




Actualités Datafoncier



Calendrier des sorties des données retraitées par le Cerema



INDICATEURS LOGEMENT 2025

- ❑ Une série de **12 indicateurs** communaux qui synthétise des données relatives aux **logements**.
- ❑ **65 variables** issues de FF, CoproFF, DV3F, ENAF, Lovac.
- ❑ **Sources fiscales** ≠ indicateurs Insee !
- ❑ Permet de disposer de quelques **chiffres clés** prêts-à-l'emploi.
- ❑ Ces chiffres peuvent être ensuite affinés ou ajustés à partir des « **requêtes** » partagées dans la **documentation**.
- ❑ Données disponibles en téléchargement pour les ayant droits identifiés et connectés au **Portail d'accès à la donnée de Datafoncier**.

Indicateurs Logement
Nombre et type de logements
Mode et statut d'occupation
Ancienneté / Taille / Propriétaire
Copropriété
Prix de marché
Consommation d'espace
Logements vacants



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Cerema
Datafoncier
Portail d'accès à la donnée
Aide Pascal FOURDRINYOY

Cerema

Données & services

Données restreintes Services numériques Open data API Données foncières

Données accessibles

- Global
→ Dernière mise à jour : août. 2025
CoproFF
À partir du Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (RNIC) et des Fichiers fonciers, le Cerema et l'Anah on...
ACCESSIBLE
Ouvrir
- Global
→ Dernière mise à jour : jan. 2026
Fichiers fonciers non anonymisés
Une base de données annuelle, géolocalisée et homogène sur l'ensemble du territoire qui offre des informations uniques s...
ACCESSIBLE
Ouvrir
- Global
→ Dernière mise à jour : mar. 2025
Indicateurs Logement
Douze familles d'indicateurs communaux qui synthétise des données relatives aux logements.
ACCESSIBLE
Ouvrir

INDICATEURS LOGEMENT 2025

Nouveau !

- 1 fichier Excel limité au territoire de compétence
- 1 fichier France entière secrétisé
- 1 documentation complète (1 fiche par indicateur)

ccodep	idcom	idcombt	ff24_so_po	ff24_so_lp	ff24_so_ls	ff24_so_z	ff24_anc_av49	ff24_anc_4974	ff24_anc_7599
62	62018	AIX-EN-ISSART	86	s	s	34	72	18	22
62	62046	AUBIN-SAINT-VAAST	236	76	s	s	135	102	98
62	62050	AUCHY-LES-HESDIN	398	179	103	137	393	144	202
62	62069	AZINCOURT	90	24	s	s	53	11	40
62	62090	BEAENCOURT							
62	62100	BEAURAINVILLE							
62	62138	BLANGY-SUR-TERNOISE							
62	62142	BLINGEL							
62	62150	BOISJEAN							
62	62157	BOUBERS-LES-HESMOND							
62	62175	BREVILLERS							
62	62177	BRIMEUX							
62	62183	BUIRE-LE-SEC							
62	62204	CAMPAGNE-LES-HESDIN							
62	62212	CAPELLE-LES-HESDIN							
62	62219	CAUMONT							
62	62220	CAVRON-SAINT-MARTIN							
62	62222	CHERIENNES							
62	62236	CONTES							
62	62275	DOURIEZ							
62	62282	ECLIMEUX							
62	62335	FILLIEVRES							
62	62357	FRESNOY							
62	62365	GALAMETZ							
62	62382	GOUY-SAINT-ANDRE							
62	62388	GRIGNY							
62	62395	GUIGNY							
62	62398	GUISY							
62	62447	HESDIN							
62	62449	HESMOND							

VARIABLE	INDICATEUR	DEFINITION	SOURCE
ff24_stoth	Taille	Surface totale d'habitation en m ²	ff24
ff24_stoth_med	Taille	Surface médiane d'habitation en m ²	ff24
ff24_tail_petit	Taille	Répartition par taille > logement de moins de 60 m ² habitable	ff24
ff24_tail_moy	Taille	Répartition par taille > logement de 60 à 120 m ² habitable	ff24
ff24_tail_grand	Taille	Répartition par taille > logement de plus de 120 m ² habitable	ff24
ff24_prop_ph	Propriétaire	Logements appartenant à une ou plusieurs personnes physiques	ff24
ff24_prop_mpv	Propriétaire	Logements appartenant à une ou plusieurs personnes morales privées	ff24
ff24_prop_hlm	Propriétaire	Logements appartenant à un organisme de logement sociaux	ff24
ff24_prop_mpb	Propriétaire	Logements appartenant à une personne morale publique	ff24
ff24_prop_z	Propriétaire	Propriété mixte ou indéterminée	ff24
copro24_nb	Copropriété	Nombre de copropriétés (multipropriétés du parc privé)	coproff24
copro24_rnic	Copropriété	Nombre de copropriétés immatriculées aux RNIC (extrait RNIC septembre 2024)	coproff24
copro24_nlogh	Copropriété	Nombre de logements en copropriétés	coproff24
lovac25_vacpp	Vacance	Nombre de logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans (vacants aux 1er janvier 2025, 2024, 2023 et 2022)	lovac25
dv3f251_mut_2123	Marché immobilier	Nombre de mutation enregistrées entre 2021 et 2023	dv3f25.1
dv3f251_mut_1820	Marché immobilier	Nombre de mutation enregistrées entre 2018 et 2020	dv3f25.1
dv3f251_pxm_2123	Marché immobilier	Prix médian des transactions entre 2021 et 2023	dv3f25.1
dv3f251_pxm_1820	Marché immobilier	Prix médian des transactions entre 2018 et 2020	dv3f25.1
dv3f251_sm_2123	Marché immobilier	Surface habitable médiane des transactions entre 2021 et 2023	dv3f25.1
dv3f251_sm_1820	Marché immobilier	Surface habitable médiane des transactions entre 2018 et 2020	dv3f25.1
dv3f251_pm2_2123	Marché immobilier	Prix médian au m ² des transactions entre 2021 et 2023	dv3f25.1
dv3f251_pm2_1820	Marché immobilier	Prix médian au m ² des transactions entre 2018 et 2020	dv3f25.1
dv3f251_evol_pm2	Marché immobilier	Evolution du prix médian au m ² entre les périodes 2018 à 2020 et 2021 à 2023	dv3f25.1
conso_tot_11_20	Conso d'espace	Nombre d'hectare d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers consommés entre 2011 et 2020	enaf24
conso_tot_21_23	Conso d'espace	Nombre d'hectare d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers consommés entre 2021 et 2023	enaf24
conso_hab_11_20	Conso d'espace	Nombre d'hectare consommés au titre de l'Habitat entre 2011 et 2020	enaf24
conso_hab_21_23	Conso d'espace	Nombre d'hectare consommés au titre de l'Habitat entre 2021 et 2023	enaf24

INDICATEUR > Taille des logements

VARIABLE	DEFINITION	SOURCE
ff24_stoth	Surface totale d'habitation en m ²	ff24
ff24_stoth_med	Surface médiane d'habitation en m ²	ff24
ff24_tail_petit	Répartition par taille > logement de moins de 60 m ² habitable	ff24
ff24_tail_moy	Répartition par taille > logement de 60 à 120 m ² habitable	ff24
ff24_tail_grand	Répartition par taille > logement de plus de 120 m ² habitable	ff24

EXPLICATIONS >

C'est la surface habitable de chaque logement qui est pris en compte.

Les Fichiers fonciers propose, à travers la variable « typeloc », une répartition plus fine que distingue les appartements par leur nombre de pièces et les maisons par leur surface.

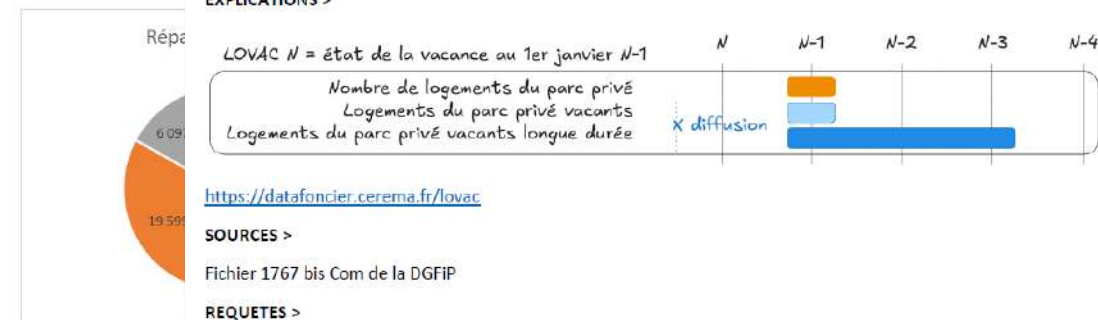
REQUETES >

```
select sum(stoth) as ff24_stoth,
percentile disc(0.5) within group (order by stoth) filter (where logh = 't') as
ff24_stoth_med,
count(idlocal) filter (where logh = 't' and stoth < 60) as ff24_tail_petit,
count(idlocal) fil
```

INDICATEUR > Vacance

VARIABLE	DEFINITION	SOURCE
lovac25_vacpp	Nombre de logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans (vacants aux 1er janvier 2025, 2024, 2023 et 2022)	lovac25

ILLUSTRATIONS >



<https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

SOURCES >

Fichier 1767 bis Com de la DGFIP

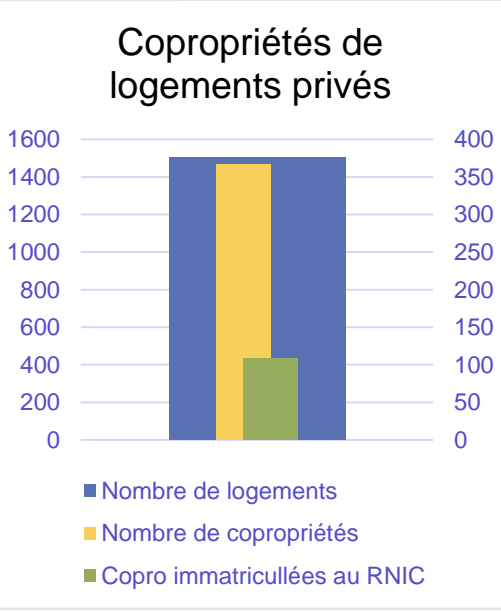
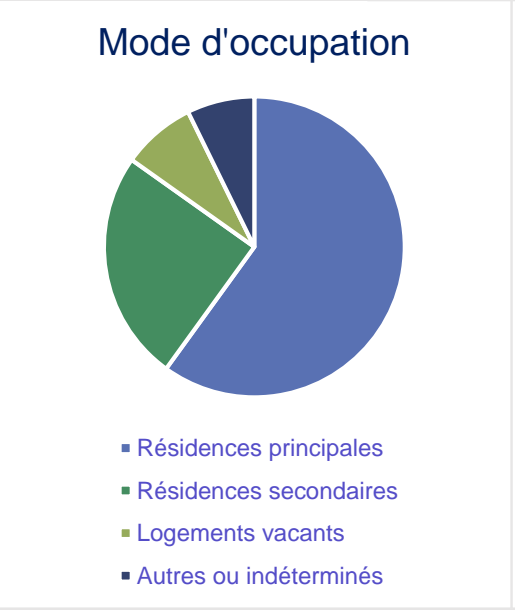
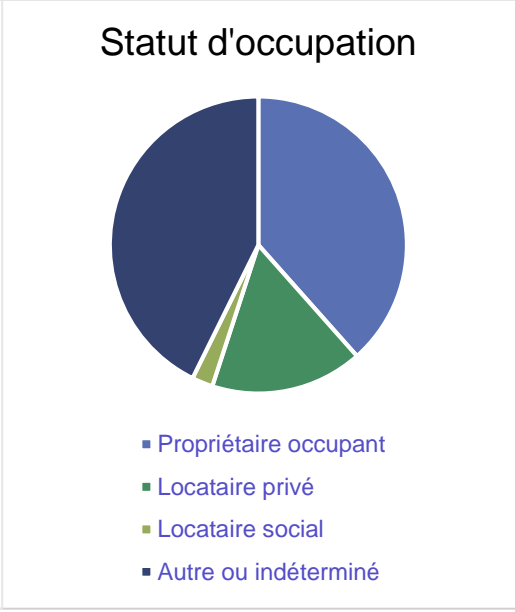
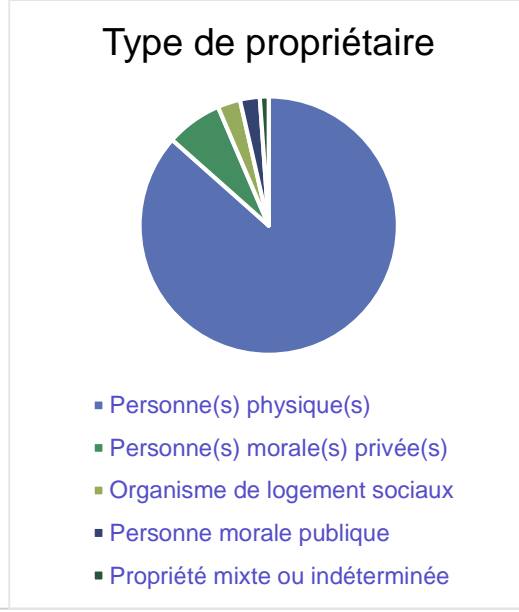
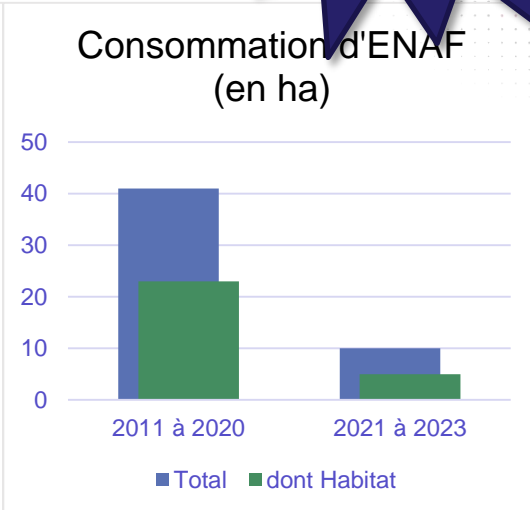
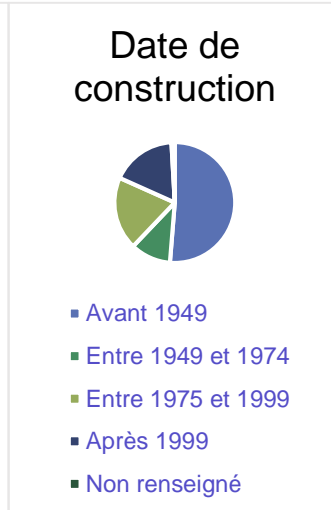
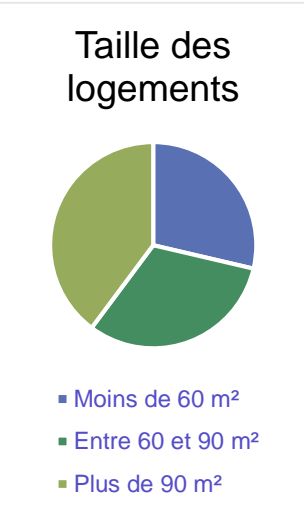
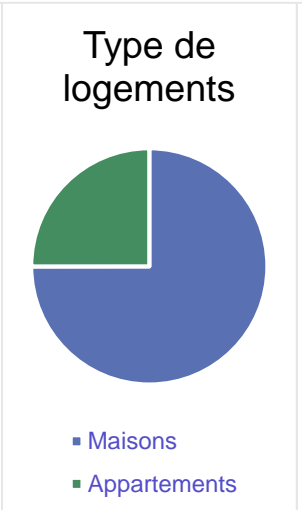
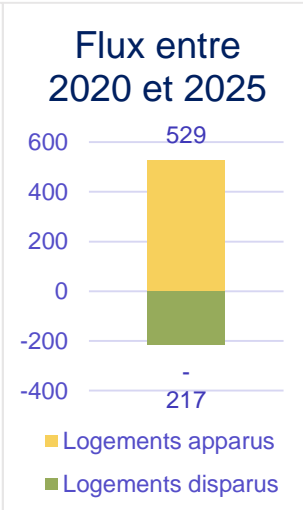
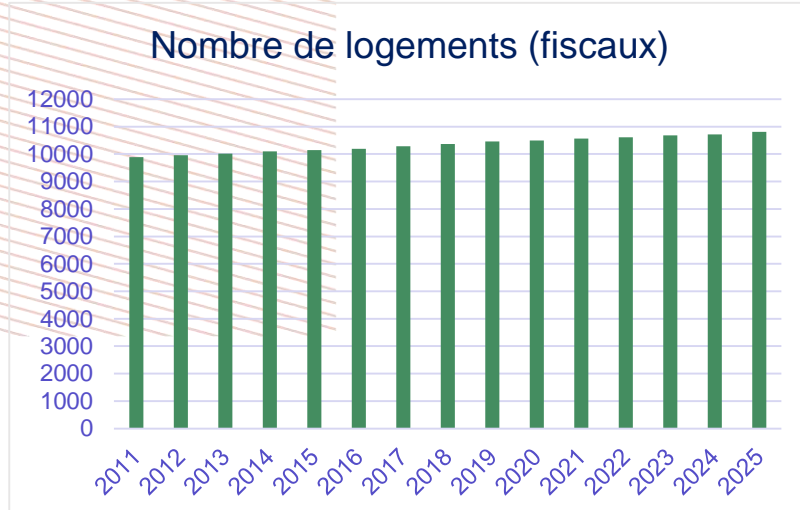
REQUETES >

```
select count(distinct(ff_idlocal)) as lovac25_vacpp
from lovac fr.fr filtre 2025;
```

LIENS VERS D'AUTRES RESSOURCES >

Portail Zéro Logement Vacant > <https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>

INDICATEURS LOGEMENT 2025 pour la CC du Diois

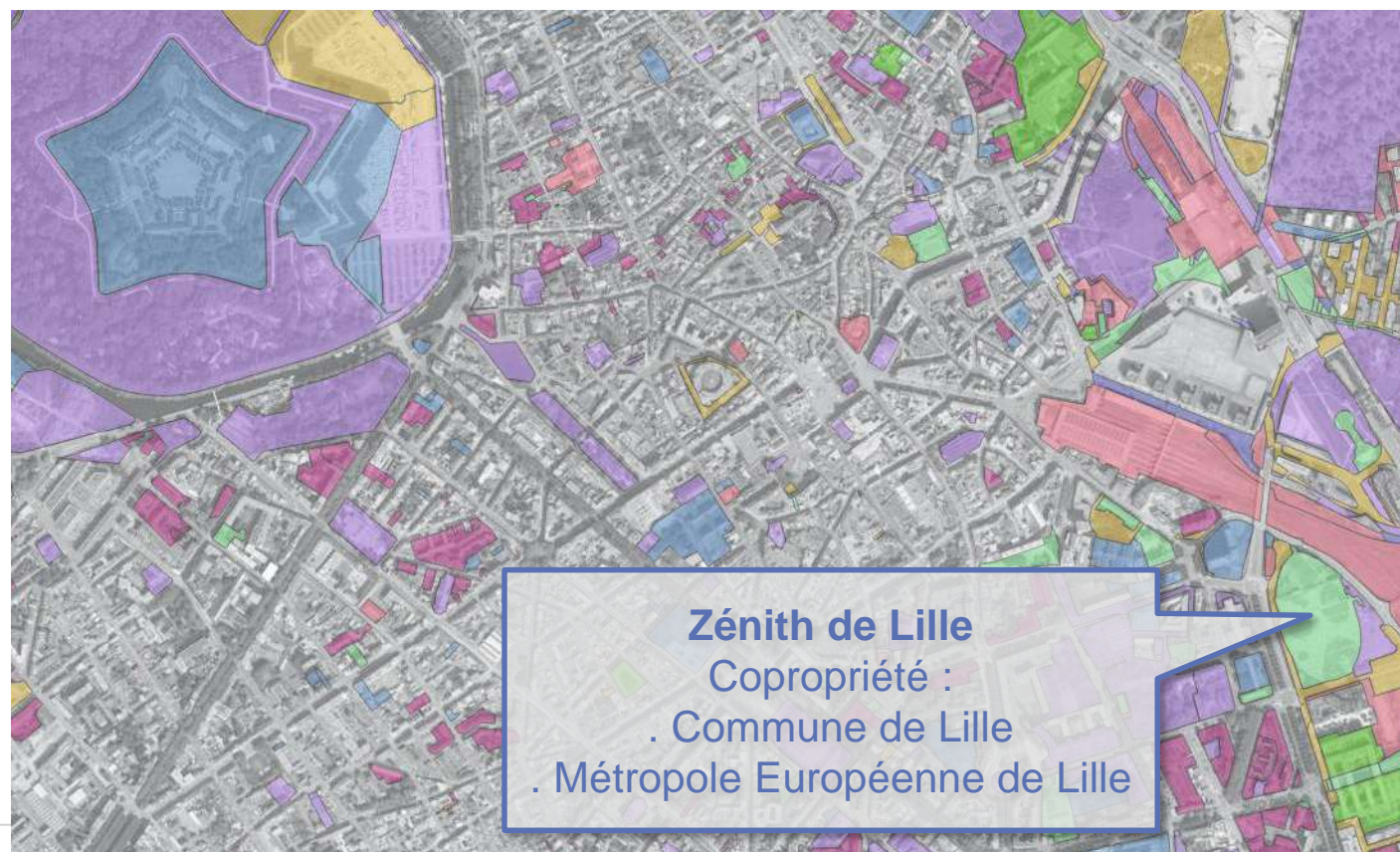


Vacance du parc privé
478 logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans

Prix de marché pour la commune de Die (entre 2022 et 2024)
300 logements vendus
80 m² (médiane)
200 000 € (médiane)
1024 €/m² (médiane)
+32% prix médian/m² par rapport à 2019 / 2021

RFP 2025

- ❑ Le millésime 2025 du **REFERENTIEL** du **FONCIER** présumé **PUBLIC** est disponible.
- ❑ Nouveauté 2025 :
Les copropriétés composées intégralement d'acteurs publics ont été ajoutées.
Cela représente :
 - 30 174 parcelles
 - 19 145 TUP
 - 36 386 ha
 - Soit 0,22 % de surface en plus
- ❑ Toute la documentation disponible sur le site <https://doc-datafoncier.cerema.fr>





Identifier et mobiliser des biens vacants et sans maître



Cadre juridique

Présenté par Émeline Fontas
Equipe Zéro Logement Vacant



**ZÉRO
LOGEMENT
VACANT**

RDV Data Foncier n°11
2 avril 2026

Identifier et mobiliser les biens sans maître

Distinguer les cas

Le cas N°1 : les biens sans maître
(1° de l'art. L1123-1 du CG3P)

**Le cas N°2 : les biens "présumés"
sans maître**
(2° de l'art. L1123-1 du CG3P)

**Les successions
vacantes, en déshérence**
(art. 539 C. civ)

Cas N°1 : les successions "anciennes"

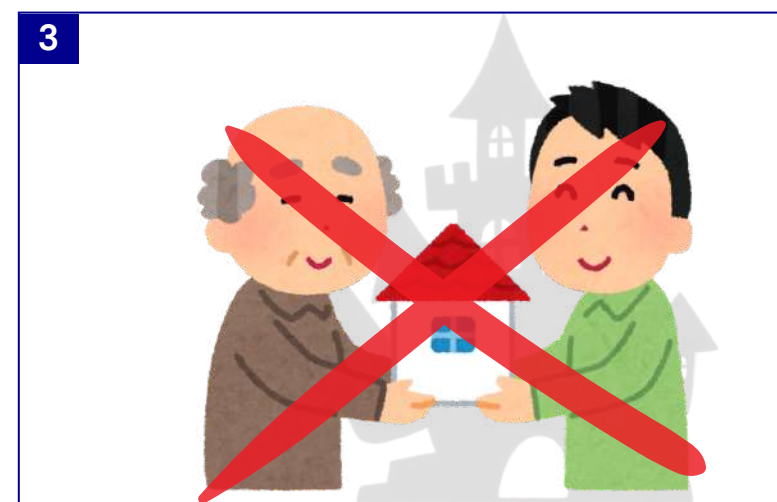
Les biens sans maître



Monsieur Stéphanie est propriétaire de sa maison



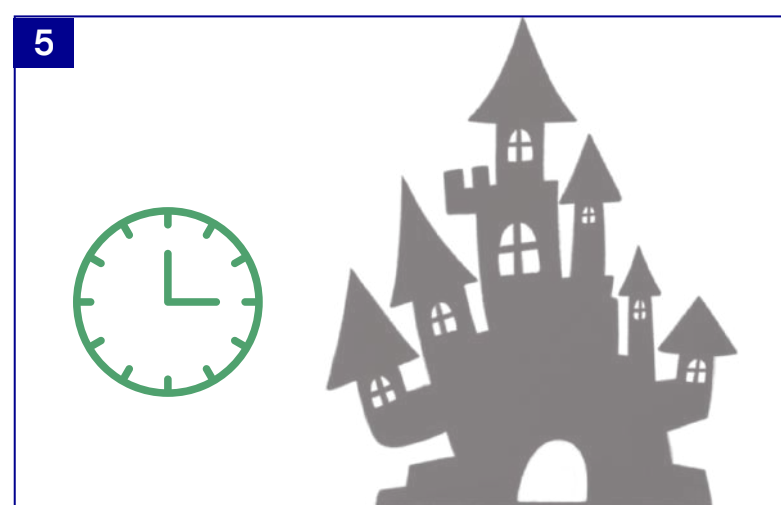
Monsieur Stéphanie décède



Monsieur Stéphanie, sans enfant, sans famille, sans testament, n'avait pas d'héritier connu



Le notaire de Monsieur Stéphanie, n'a que peu d'intérêt à faire avancer la succession



Le temps passe dans la petite commune...



Au bout de 30 ans, la maison de la succession de M. Stéphanie est un bien sans maître

Il s'agit du cas N°1
(1° de l'art. L1123-1 du CG3P)

Cas N°1 : les successions "anciennes"

Les biens sans maître



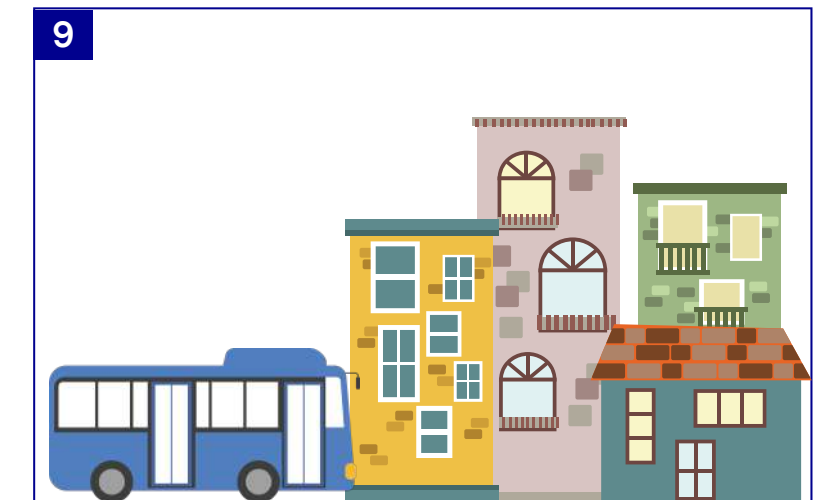
Les élu.es se réjouissent : la commune devient propriétaire du bien sans maître de plein droit !



Le conseil municipal autorise l'incorporation du bien au patrimoine communal



Puis la maire rédige un procès-verbal formalisant l'incorporation du bien.
Le PV est affiché en mairie



La maison, désormais desservie par les transports en communs, va être divisée pour créer des logements sociaux. Ces derniers manquaient au territoire

La commune devient propriétaire des biens sans maître **gratuitement** :

Elle récupère donc la **maîtrise foncière** (ce qui la dispense "d'aller-vers" le propriétaire).

Elle peut **mettre en oeuvre un projet** (le bien est de nouveau utilisé).

Art. 713 du
Code civil

Cas N°1 : les successions "anciennes"

Les biens sans maître (avec un délai dérogatoire, plus court)



... dans la commune voisine (située en zone France Ruralité Revitalisation), 10 ans ont suffi à l'acquisition de ce qui était la résidence secondaire de M. Stéph.



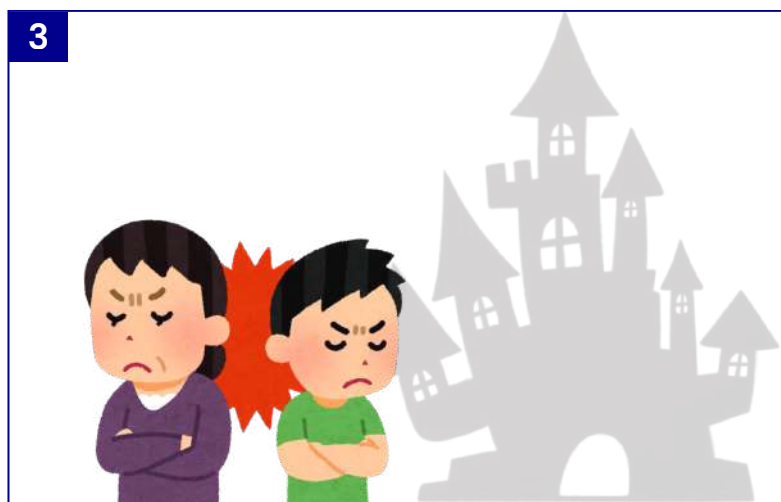
La commune a donc acquit ce qui était un autre bien sans maître. MAIS...



Monsieur Stéphanie est propriétaire de sa maison et de sa résidence secondaire



Monsieur Stéphanie avait un fils



Puis son fils est parti...



Lors du décès de M. Stéphanie, son fils a été oublié de la succession



Cas N°1 : les successions "anciennes"



Le fils revient au village, apprend la mort de son père et constate que la maison est en travaux. Affolé, il court voir le notaire....



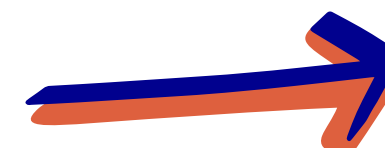
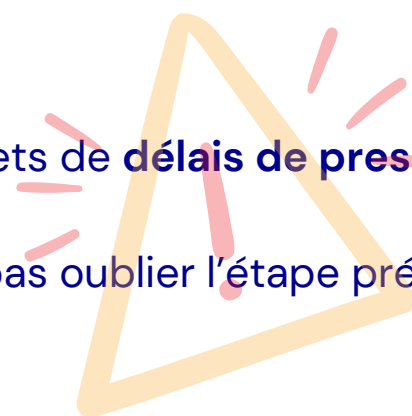
Il revendique la succession. Le notaire, comprend alors que l'héritier ignorait sa qualité car il ignorait le décès de son père. Le délai de revendication de 10 ans n'a donc pas couru.



Le fils de M. Stéphanie est donc le véritable propriétaire de la RS. La commune doit restituer le bien qu'elle avait illégalement acquis grâce au délai dérogatoire de 10 ans. La commune de la résidence principale n'acquerra jamais la maison.

En somme, il y a de sujets de **délais de prescription** importants.

La collectivité ne doit pas oublier l'étape préliminaire de **chasse aux fantômes** :



Une enquête permettant d'identifier les héritiers et les possesseurs éventuels.

La PPL Huwart prévoyait un **abaissement du délai de 30 ans à 15 ans**, mais cet article a été censuré par le Conseil Constitutionnel pour des raisons de forme.

Cas N°2 : taxe impayée + propriétaire inconnu

Les biens "présumés" sans maître



Monsieur Stéphanie est propriétaire de sa maison



Monsieur Stéphanie disparaît et arrête de payer la taxe foncière



Au bout de 3 ans, la commune s'en rend compte et ne réussit pas à retrouver qui est le propriétaire du bien. Pourquoi ?

- quand le bien a été subdivisé,
- quand la propriété a été acquise par possession acquisitive...
- ex : "les propriétaires de la Crevasse du Rocher".



Une procédure assez longue est mise en oeuvre :

- consultation de la CCID,
- arrêté du maire notifié au préfet, au dernier propriétaire connu, à l'occupant...
- Délai de 6 mois, puis PV du maire publié aux hypothèques



La commune devient propriétaire du bien

Attention à :

- un **retour du propriétaire** qui peut faire valoir son droit
- un **héritier** qui revendique le bien
- un **possesseur** (qui aurait été le tiers qui payait la TF)

C'est le cas N°2 !
(2° de l'art. L1123-1
du CG3P)

Cas N°3 : en *attente* qu'un bien soit sans maître

Les successions en déshérence



Monsieur Stéphanie est propriétaire de sa maison



Monsieur Stéphanie décède



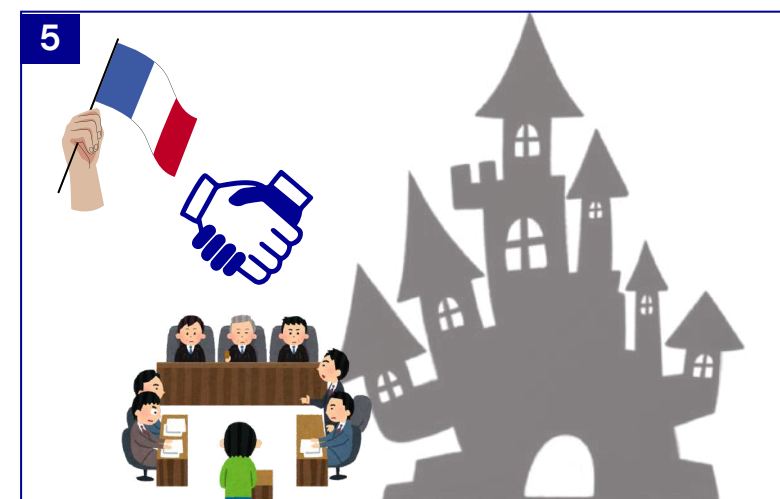
Le notaire de Monsieur Stéphanie, n'a que peu d'intérêt à faire avancer la succession. Les héritiers n'optent pas tout de suite ou renoncent.



L'État est nommé curateur de la succession par le juge. Il peut vendre les biens pour payer les dettes, ou simplement les gérer.



L'État peut demander l'envoi en possession : il devient propriétaire des biens de la succ.



Une fois que l'État est propriétaire, la CT peut lui acheter le bien et faire un projet

L'État devient propriétaire **gratuitement** :

La collectivité peut récupérer la **maîtrise foncière** (en payant).

L'État ou la CT peuvent **mettre en oeuvre un projet** (le bien est de nouveau utilisé).

Si l'État ne devient pas propriétaire, au bout de 30 ans (ou 10 ans), le bien devient "sans maître".

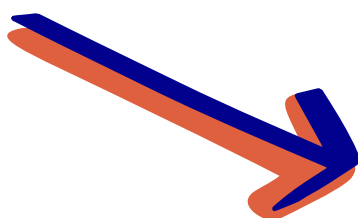
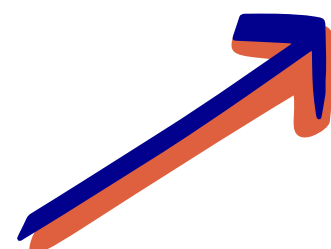
Art. 539 du Code civil

Des ressources proposées par ZLV

En ligne, accessibles à tous et toutes



The screenshot shows the Zéro Logement Vacant website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo of the Ministry of Urbanism and Housing, the ZLV logo, and the text 'Zéro Logement Vacant'. Below the navigation bar, there is a search bar and a menu with options like 'Accueil', 'Zéro Logement Vacant', 'Lutter contre la vacance', 'Territoires engagés', 'Blog et actualités', and 'Nous contacter'. The main content area displays a blog article titled 'Qu'est-ce qu'un bien sans maître ?' published on October 15, 2025. The article text explains that a vacant property is one that is susceptible of private ownership but has no owner, and lists two types: 'Res nullius' and 'Res derelictae'. A 'Le saviez-vous ?' section clarifies that the term 'vacant' refers to the legal status of the property, not its use as a vacation home.



Procédure d'incorporation d'un bien sans maître au patrimoine communal

Publié le mardi 21 octobre 2025



Sont concernés les biens des successions ouvertes depuis "longtemps"

Cet article décrit la procédure recommandée pour les biens correspondant au 1^o de l'article L1123-1 du CG3P : les biens d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans (10 ans dans certains secteurs).

En vertu de la combinaison des articles 713 du Code civil et L1123-2 du CG3P, les biens composant une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté **appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.**

Les biens sans maîtres sont ainsi **acquis par la collectivité de plein droit et sans formalité particulière.** Toutefois, afin d'assurer la sécurité juridique de l'opération, il est nécessaire de suivre certaines grandes étapes.

Par ailleurs, une collectivité qui incorpore, de façon irrégulière, un bien à son patrimoine s'expose à la **restitution du bien à son véritable propriétaire.**

Procédure d'incorporation d'un bien présumé sans maître

Publié le jeudi 27 novembre 2025

Champ d'application :

Sont concernés les immeubles dont le **propriétaire est inconnu** et dont **les taxes foncières n'ont pas été acquittés depuis plus de trois ans**, ou ont été acquittés par un tiers (cas correspondant au 2^o de l'article L1123-1 du CG3P).

La procédure d'incorporation est décrite par les textes

Contrairement aux biens sans maître des successions ouvertes depuis un certain délai (30 ans ou 10 ans, selon les périmètres) et dont aucun successible ne s'est présenté, les biens dont le propriétaire est inconnu et dont la taxe foncière n'a pas été acquittée depuis plus de trois ans ou a été acquittée par un tiers, **ne sont pas acquis de plein droit par la collectivité.**

La collectivité doit respecter les modalités décrites à l'article L1123-3 du CG3P, dont il est ici question.

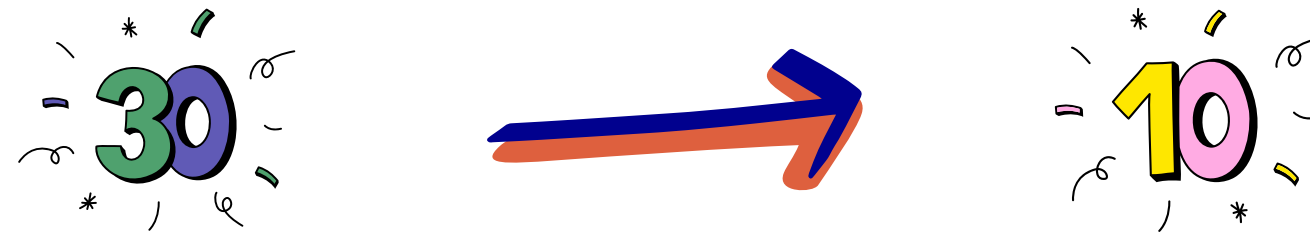


Actualités législatives

Vers une simplification des procédures à l'origine de situations de vacance complexe ?

Évolutions législatives récentes

Création d'un délai dérogatoire réduit à 10 ans dans certains secteurs (Loi 3DS de 2022)



Liste des secteurs où le délai est abaissé à 10 ans (au lieu du délai de 30 ans de droit commun) :

- d'une **grande opération d'urbanisme (GOU)** au sens de l'article [L. 312-3](#) du Code de l'urbanisme,
- d'une **opération de revitalisation de territoire (ORT)** au sens de l'article [L. 303-2](#) du code de la Construction et de l'habitation,
- dans une **zone France ruralités revitalisation (zone FRR)** mentionnée aux II et III de l'[article 44 quindecies A du Code général des impôts](#),
- dans un **quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)** au sens de l'[article 5 de la loi n° 2014-173](#) du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

La loi prévoit, pour le véritable propriétaire, l'existence d'un **droit d'exiger la restitution du bien** lorsque la procédure est réalisée avant les 30 ans.

Référence : [II de l'article 98 de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale.](#)

Avancée proposée par la PPL Huwart

Disposition censurée par le Conseil Constitutionnel (Décision n° 2025-896 DC du 20 nov. 2025)

Article 30

Réduction du délai de DROIT COMMUN de 30 ans à 15 ans



Tendance globale à la réduction des délais (s'accompagne d'une augmentation du risque pour la collectivité)

PPL visant à simplifier la sortie de l'indivision et la gestion des successions vacantes

Article 1er

Transmission par l'admin fiscale, au maire ou président de l'EPCI, des informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition **pour les Cas N°1** (en + des Cas n°2) *"pour lesquels la commune justifie d'un doute légitime sur l'identité ou sur la vie du propriétaire"*.

Texte adopté en deuxième lecture par l'Assemblée Nationale le 26 mars 2026

Reprend l'idée de l'article 31 de la PPL Huwart (censuré par le CC)

(S1) Article 1^{er} ~~1^{er}-A~~

- ① Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② 1° Le II de l'article L. 1123-3 est abrogé ;
- ③ 2° L'article L. 1123-4 est ainsi rétabli :
- ④ « *Art. L. 1123-4.* – L'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition des biens mentionnés à l'article L. 1123-1.
- ⑤ « Cette transmission concerne :
- ⑥ « 1° Les immeubles mentionnés au 1° du même article L. 1123-1 pour lesquels la commune justifie d'un doute légitime sur l'identité ou sur la vie du propriétaire ;
- ⑦ « 2° Les immeubles mentionnés au 2° dudit article L. 1123-1. »

**Je vous remercie
pour votre attention**

emeline.fontas.ext@beta.gouv.fr

Chargée de déploiement pour Zéro Logement Vacant

Croisement des Fichiers fonciers et fichier des personnes décédées de l'INSEE

Présenté par Gilles Verley
Equipe Datafoncier du Cerema



Les données foncières

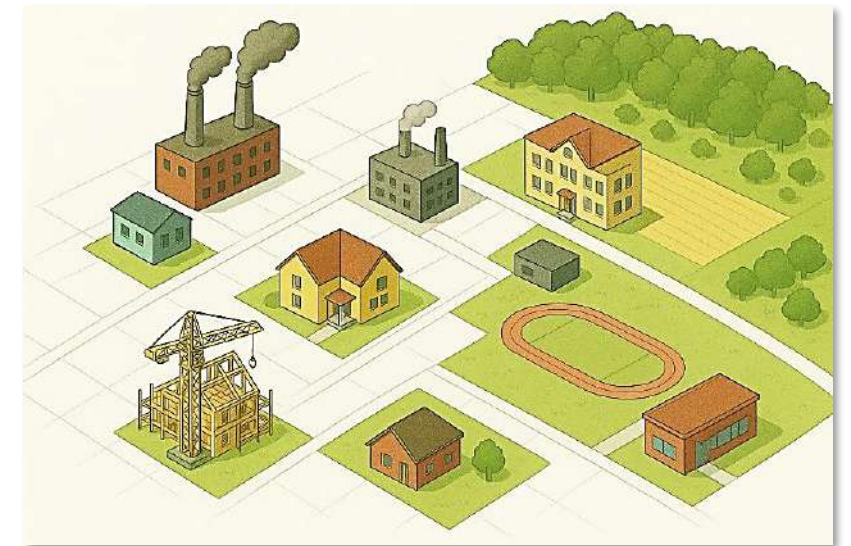
- ❑ Données principalement d'**origine fiscale** (DGFIP)

Plusieurs facteurs de décalages possibles avec les situations observées sur le terrain :

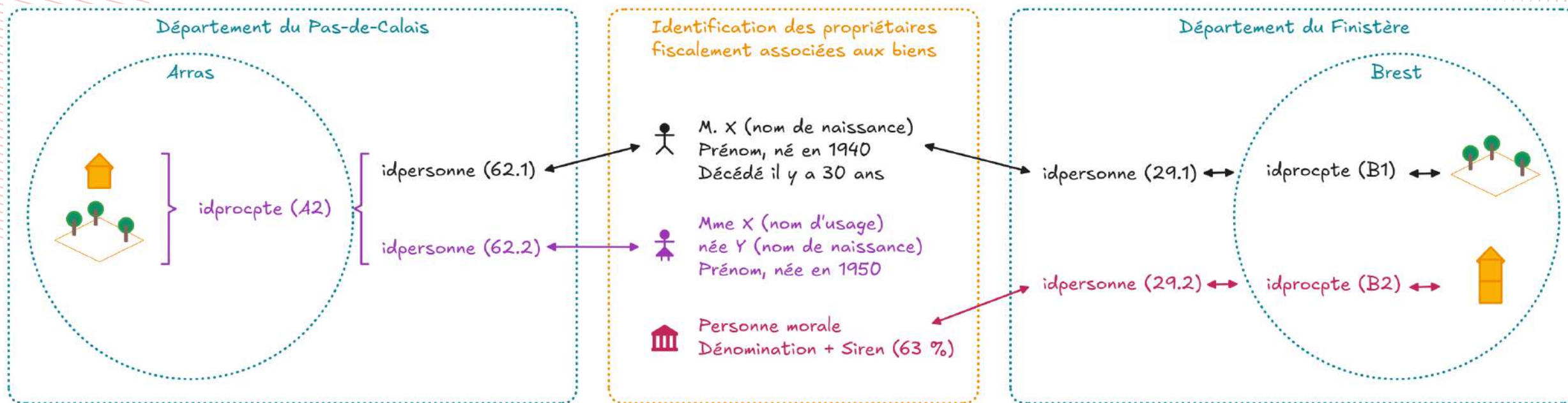
- **Cadre législatif** : données constituées pour calculer l'impôt. Couverture partielle et évolutive.
- **Mode de collecte** : déclarations, estimations, opérations de contrôle ou demandes de correction.
- **Décalage temporel** : situation estimée au 1er janvier de l'année N (repartagée à N+1).

- ❑ Les informations associées à chaque bien (parcelle ou local) illustrent la dernière situation connue par les services fiscaux dans le but de calculer et recouvrer l'impôt. Certaines situations complexes ou dispositions législatives particulières ou locales peuvent expliquer certains écarts à la réalité.

Les informations fiscales ne valent pas acte de propriété !



Les données foncières



67,3 M de lignes dans la 'table des propriétaires' (France entière)

3,3 M de 'Personnes morales' distinctes

35,9 M de 'Personnes physiques' distinctes

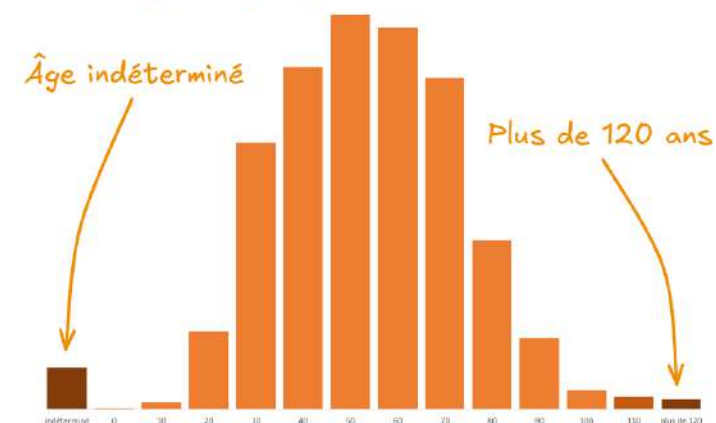
dont 705 000 sans date de naissance

et 170 000 nées il y a plus de 120 ans

232 000 Successions en cours (ccodem='S')

4 000 Propriétaires dénommés 'Sucession de ..'

Âge des propriétaires (fiscaux)





Croisement des Fichiers Fonciers non anonymisés 2025 avec les Fichiers des personnes décédées 1970 – 2025 de l'INSEE



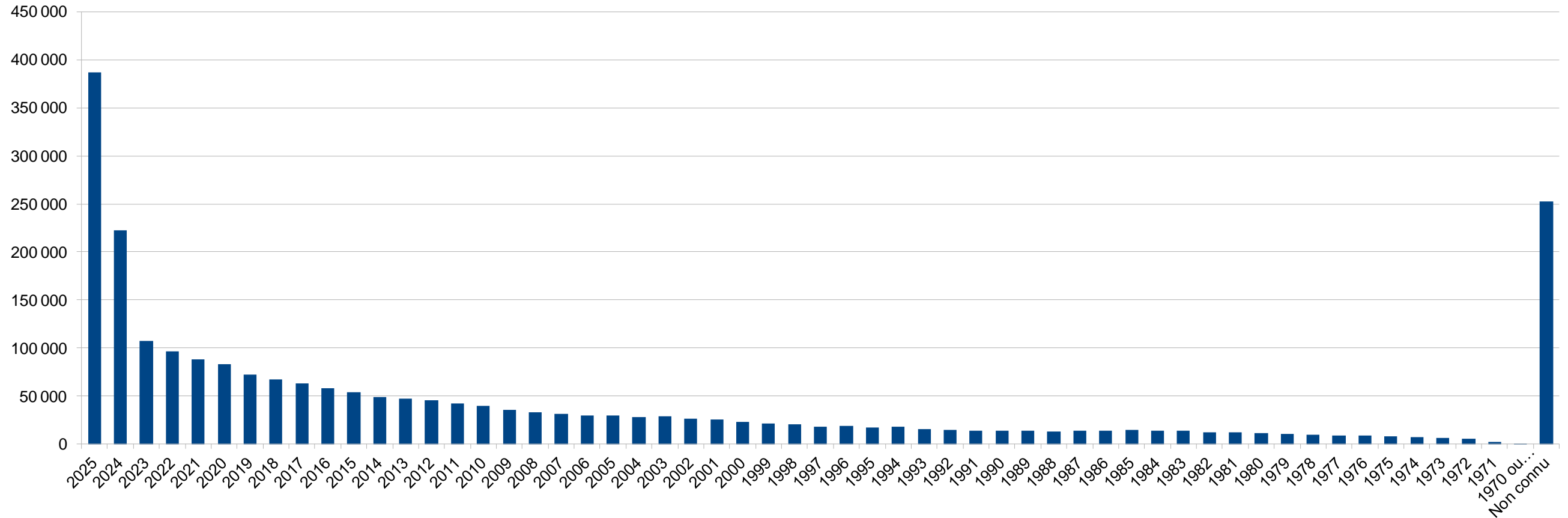
6 méthodes successives d'identification à partir des Fichiers des décès depuis 1970 (INSEE) et de la table des propriétaires des Fichiers Fonciers

Dans les Fichiers fonciers, la variable ccodem = 'S' (succession en cours) concerne 232 000 propriétaires

Décès avant 2024 croisés avec les Fichiers fonciers 2025									
Méthode	Nombre de propriétaires décédés identifiés	Taux d'identification de la méthode	Variables utilisées pour l'appariement						
			Genre	Nom	Date de naissance (hors 00/00 et 01/01)	Ensemble des prénoms	Département de naissance	Prénom 1	ccodem = 'S' (succession en cours)
A	1 351 251	74 %	X	X	X	X	X		
B	108 476	5,9 %	X	X	X		X	X	
C	116 312	6,4 %	X	X	X	X			
D	387	0,02 %	X	X	X			X	X
E*	182 096	10 %							X
F*	67 069	3,7 %	Propriétaires FF nés avant 1912 (année de naissance de la doyenne des Français en février 2026)						
Total propriétaires décédés dans FF 2025	1 825 591	5,1% des propriétaires physiques des FF 2025 sont décédés avant 2024	<p>* Pour les méthodes E et F, l'année de décès est indiquée en '0000'</p> <p>Lecture: la méthode A permet d'identifier 74% des propriétaires décédés des Fichiers fonciers. Elle est basée sur une correspondance de genre, de nom, de l'ensemble des prénoms, de date et de département de naissance entre les FF non anonymisés 2025 et les Fichiers des personnes décédées depuis 1970 de l'INSEE</p>						
Total propriétaires personnes physiques FF 2025	35 873 580								

Des propriétaires décédés parfois depuis plusieurs décennies

Année de décès des propriétaires identifiés dans les Fichiers fonciers 2025 et les Fichiers des personnes décédées de l'INSEE



Décès <2ans: 25% -
609 000 propriétaires

Décès 15 à 30 ans: 17% - 409 000
propriétaires

Décès >30 ans ou NC: 22% - 543 000 propriétaires

Locaux et fonciers appartenant à des individus décédés

	Décès avant 2024 ou NC
Nombre de locaux	1 296 876
<i>dont appartenant uniquement à des personnes décédées</i>	393 805 soit 30%
Nombre de logements	737 296
<i>dont appartenant uniquement à des personnes décédées</i>	234 547 soit 32%
Nombre de TUP	3 369 155
<i>dont appartenant uniquement à des personnes décédées</i>	1 689 884 soit 50%
Surface médiane des TUP	1 154m ²
<i>dont appartenant uniquement à des personnes décédées</i>	1 090 m²
Surface totale des TUP	1,85 M d'ha
<i>dont appartenant uniquement à des personnes décédées</i>	800 000 ha soit 44%

- Près de 97% des surfaces de fonciers appartenant uniquement à des personnes décédées sont naturelles, agricoles ou forestières
- Plus de 2% des surfaces de fonciers appartenant à des personnes physiques sont détenues par des propriétaires décédés
- Des biens appartenant à des propriétaires décédés sont présents sur l'ensemble du territoire national mais une surreprésentation dans certains secteurs: Corse, Outre-mer, zones montagneuses pour le foncier NAF

Pré-repérer les logements dont la succession est vacante

- Ne conserver que les biens appartenant uniquement à des personnes décédés
- Filtrer les dates de décès (plus de 30 ans ou 10 ans selon le territoire avant récupération par la commune + éventuellement les dates NC)
- S'appuyer sur le statut d'occupation pour affiner en ne conservant que les logements vacants ou dont la variable d'occupation (CCTHP) n'est pas renseignée
- Une date de début de vacance très ancienne permet de filtrer davantage mais on observe des cas d'actualisation tardive du statut d'occupation



Un passage de 30 à 15 ans d'ouverture des successions avant récupération du bien par la commune?

	Décès avant 1996 ou NC	Décès avant 2011 ou NC
Locaux appartenant uniquement à des personnes décédées	43 754	107 544
Logements appartenant uniquement à des personnes décédées	27 473	67 776
TUP appartenant uniquement à des personnes décédées	687 328	1 009 537
Surface médiane des TUP appartenant uniquement à des personnes décédées	890 m²	948 m²
Surface totale des TUP appartenant uniquement à des personnes décédées	235 000 ha	376 000 ha

Cas pratiques menés par la Safer

Présenté par Margaux Millard
Safer Nouvelle Aquitaine





Aide à l'appréhension des biens vacants et sans maître

Margaux MILLARD, juriste

Service Régional Environnement et
Collectivités

Safer Nouvelle-Aquitaine

UN ACCOMPAGNEMENT EN DEUX ÉTAPES

- **1^{ère} ÉTAPE : UN ÉTAT DES LIEUX DU TERRITOIRE**

- ✓ Présentation à la collectivité du dispositif des biens vacants et sans maître, et de la procédure à mettre en œuvre
- ✓ Présentation d'une liste de parcelles présumées sans maître et d'une cartographie de ces biens.
- ✓ Analyse de ces parcelles en fonction de leur nature (prés, vignes...), de la zone où elles sont situées (ENS, Natura 2000...), des éléments d'identification des propriétaires...

- ✓ Après la réalisation de cette première étape, les collectivités peuvent :
 - soit décider de poursuivre la procédure sans l'accompagnement de la SAFER,
 - soit solliciter l'appui de la Safer pour mener la procédure jusqu'à son terme.

- **2nd ÉTAPE : MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DE PROCÉDURE**

- ✓ Accompagnement de la Safer dans la procédure d'appréhension des biens présumés sans maître jusqu'à la publication des actes au SPF : aide à la rédaction des délibérations et arrêtés municipaux, accomplissement des formalités, suivi de la procédure ...

QUELLES ACTIONS SUR CES BIENS ?

Urbain :

- ✓ Revalorisation des bâtiments abandonnés, en ruine
- ✓ Mobilisation de foncier disponible dans l'enveloppe urbaine (terrains à bâtir, reliquats fonciers divers...) (levier de sobriété foncière, ZAN)

Forêt :

- ✓ Restructuration forestière
- ✓ Mise en place de documents de gestion durable (PSG)
- ✓ Restauration de milieux
- ✓ Installation d'abris pour espèces protégées ou en déclin

Agriculture :

- ✓ Remise en état (défrichage, nettoyage, clôtures, irrigation, réhabilitation de granges, mise aux normes, dépollution sur les vignes en friche, etc...)
- ✓ Mobilisation dans le cadre des Projets Alimentaire des Territoires (PAT)

Zones naturelles :

- ✓ Restauration de zones humides, travaux de mises aux normes des plans d'eau
- ✓ Cession au Conservatoire d'Espaces Naturels ou Conservatoire du littoral

EXEMPLE 1 : LA COMMUNE D'AIGRE (16)

■ Biens Présumés Sans Maître (BPSM) Commune de Aigre (16)

Nature cadastrale	Surface (ha)
TAILLIS SIMPLES	23ha 31a 83ca
TERRE	16ha 39a 41ca
LANDES	09ha 86a 43ca
PRES	02ha 23a 74ca
JARDINS	00ha 51a 91ca
SOLS	00ha 22a 80ca
PEUPLERAIES	00ha 14a 43ca
VIGNES	00ha 02a 65ca
EAUX	00ha 00a 31ca
Total	52ha 73a 51ca

Surface Totale (ha)	52ha 73a 51ca
Nombre total de parcelles	284
Nombre de comptes de propriété	168

Localisation des BPSM	
ENS (ENS + ZPENS)	00ha 00a 00ca
NATURA 2000 (ZSC + ZPS)	00ha 00a 00ca
ZNIEFF (Types 1 et 2)	20ha 04a 48ca
AAC (dont PPR + PPE)	36ha 86a 09ca

	Surface (ha)	Nombre de parcelles	Nombre de comptes de propriété
Propriétaires inconnus au cadastre	32ha 61a 76ca	212	126
Propriétaires connus nés entre 1875 et 1920	20ha 11a 75ca	72	42

Un compte de propriété peut comporter potentiellement des propriétaires connus ou inconnus au cadastre.

EXEMPLE 1 : LA COMMUNE D'AIGRE (16)



- Au lancement de la procédure (validation par les élus) :
 - ✓ **284 parcelles**
 - ✓ **52ha 73a 51ca**
- A l'issue de la procédure :
 - ✓ **167 parcelles,**
 - ✓ **25ha 87a 79ca intégrés au patrimoine communal**

EXEMPLE 1 : LA COMMUNE D'AIGRE (16)

Problématiques de départ pour la commune d'Aigre

UN BIEN BÂTI EN ETAT DE RUINE (EN PÉRIL)



EXEMPLE 1 : LA COMMUNE D'AIGRE (16)

Problématiques de départ pour la commune d'Aigre

Des parcelles cultivées,
occupées



EXEMPLE 1 : LA COMMUNE D'AIGRE (16)

Problématiques de départ pour la commune d'Aigre

DES PARCELLES DE LANDES ET BOIS-TAILLIS



Appréhender les biens sans maître



[Lien vers la vidéo](#)

EXEMPLE 2 : LA COMMUNE DE SAINTES (17)

■ Biens Présumés Sans Maître (BPSM) Commune de Saintes (17)

Commune non située en Zone de Revitalisation Rurale

Nature cadastrale	Surface (ha)
TAILLIS SIMPLES	10ha 47a 11ca
TERRE	07ha 81a 92ca
PRES	03ha 11a 81ca
SOLS	01ha 29a 53ca
JARDINS	00ha 52a 47ca
VIGNES	00ha 26a 33ca
TERRAINS A BATIR	00ha 16a 70ca
LANDES	00ha 13a 68ca
BOIS	00ha 06a 24ca
Total	23ha 85a 79ca

Surface Totale (ha)	23ha 85a 79ca
Nombre total de parcelles	221
Nombre de comptes de propriété	173
Localisation des BPSM	
ENS (ENS + ZPENS)	02ha 57a 01ca
NATURA 2000 (ZSC + ZPS)	02ha 51a 81ca
ZNIEFF (Types 1 et 2)	02ha 51a 81ca
AAC (dont PPR + PPE)	10ha 33a 17ca

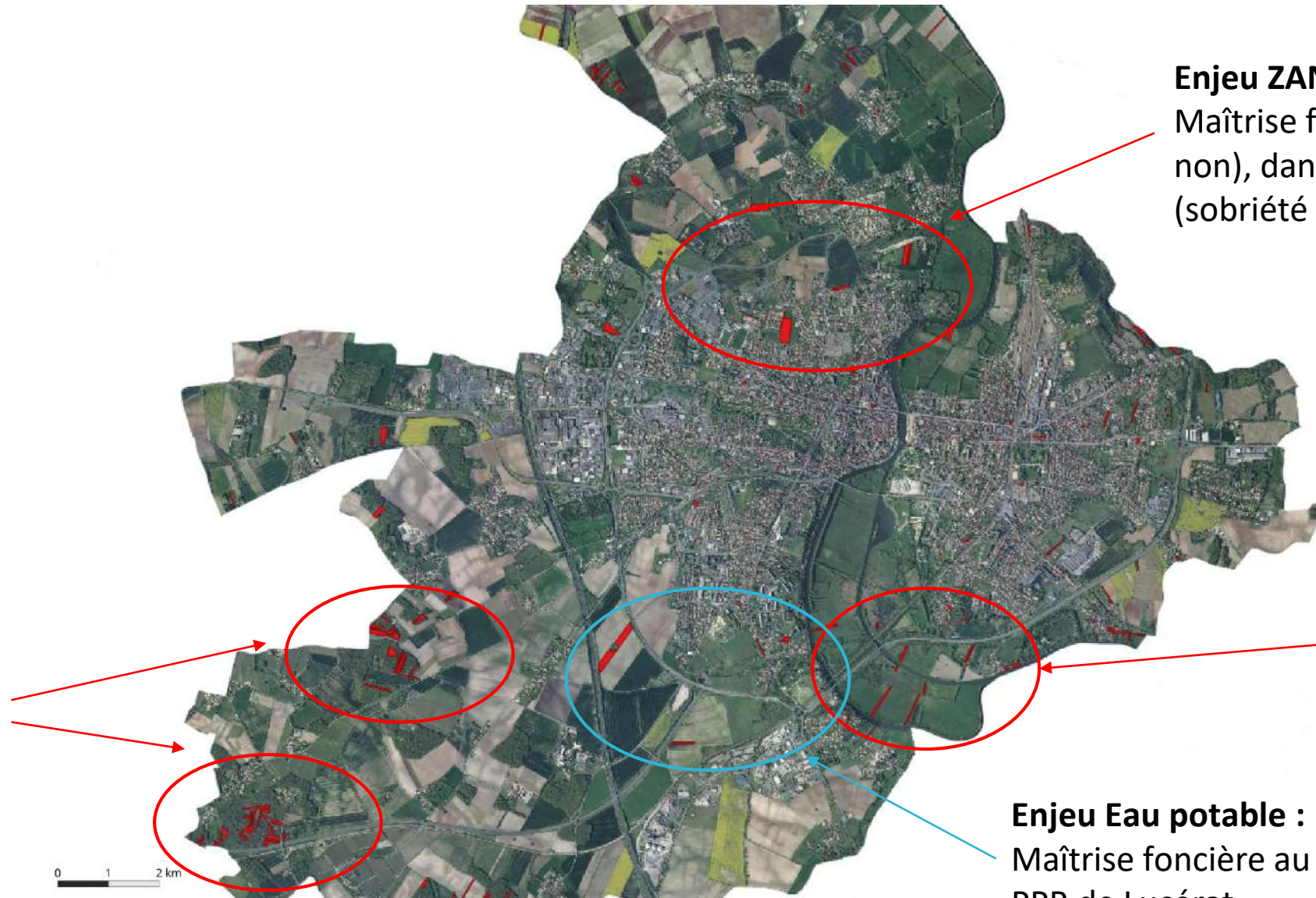
		Surface (ha)	Nombre de parcelles	Nombre de comptes de propriété
	Propriétaires inconnus au cadastre	08ha 29a 88ca	105	88
	Propriétaires connus nés entre 1875 et 1920	16ha 37a 73ca	124	93

Un compte de propriété peut comporter potentiellement des propriétaires connus ou inconnus au cadastre.

EXEMPLE 2 : LA COMMUNE DE SAINTES (17)

Enjeu forestier :
Opportunités de maîtrise foncière pour de nouvelles actions

Exemple : Saintes (17)



Enjeu ZAN :
Maîtrise foncière (biens bâtis ou non), dans l'enveloppe urbaine (sobriété foncière)

Enjeu Biodiv :
Conforter des propriétés communales (gestion avec fauche tardive pour la protection du Rôle des genêts)

Enjeu Eau potable :
Maîtrise foncière au sein du PPR de Lucérat

EXEMPLE 2 : LA COMMUNE DE SAINTES (17)

- Etat des lieux le 10/10/2022 : réunion pour présenter la procédure, cartographie et données SIG
- Délibérations du Conseil municipal de Saintes pour lancer la procédure sur une liste de parcelles (202 parcelles) le 19/12/2024 et le 10/07/2025 avec accompagnement de la Safer Nouvelle-Aquitaine.
- Après analyse des réponses du SPF, état de situation du recouvrement des TF et états civil :
 - ✓ 7 parcelles BSM de plein droit, soit 4 propriétaires décédés depuis plus de 30 ans,
 - ✓ 88 parcelles dont le propriétaire est inconnu + non paiement de la TF ou sous le seuil de recouvrement.
 - ✓ Total : **95 parcelles**, pour une surface totale de **8ha 62a 00ca**
- En attente de la CCID pour poursuivre la procédure ...



Temps d'échange





Nos prochains rendez-vous



Formation 2026

- ☐ **Savoir utiliser DV3F (3 jours)**

19 au 21 mai 2026 à Lille

- ✳ **Le potentiel des Fichiers fonciers (1 jour)**

2 juin 2026 à Lille

- ✳ **Observation des marchés fonciers et immobiliers - le potentiel de DV3F (1 jour)**

9 juin 2026 à Lille

- ☐ **Savoir utiliser les Fichiers fonciers (3 jours)**

23 au 25 juin 2026 à Lille

- ☐ Et toujours possibilité d'organiser des **formations à la demande**, à Lille, Aix-en-Provence ou partout en France.



Animation : les Rendez-vous Datafoncier

Retour sur la 10ème Journée Nationale des Données Foncières

1er juillet 2025 à Paris - La Défense

Disponibles en « replay »

Rendez-vous n°1	Outil de suivi du ZAN (DDTM 62)
Rendez-vous n°2	Outil BATISTATO (DRIAL Idf)
Rendez-vous n°3	Projet de base des sites économiques potentiels (Cerema)
Rendez-vous n°4	Nouveau portail des données foncières (Cerema)
Rendez-vous n°5	Nouvelle base de données CoproFF (Cerema/Anah)
Rendez-vous n°6	Étude sur la division de logement dans la MEL (Cerema/MEL)
Rendez-vous spécial	Base de données FF enrichie avec le RNB (Cerema/RNB)
Rendez-vous n°7	Présentation de « Cartofriche » (Cerema)
Rendez-vous n°8	Données foncières & observations de terrains (Grand Montauban)
Rendez-vous n°9	Étude sur l'identification du foncier à vocation logistique (AduLM)
Rendez-vous n°10	Principales évolution autour des Fichiers fonciers 2025 (Datafoncier)
Rendez-vous n°11	Identifier et mobiliser des biens vacants et sans maître (ZLV/SaferNA/Cerema)



Rendez-vous Datafoncier n° 12

Jeudi 4 juin 2026 de 10 à 11h
Rendez-vous Datafoncier n°12

**Présentation des Indicateurs de consommation
d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) 2025
enrichis et déclinables à une échelle infracommunale.**



JNDF 2026

La prochaine
JOURNÉE NATIONALE DES DONNÉES FONCIÈRES

coorganisée par
la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN)
et l'équipe Datafoncier du Cerema

aura lieu le
LUNDI 14 DÉCEMBRE 2026
Tour Séquoia – Paris La Défense

Cette journée est l'occasion de rassembler la communauté des utilisateurs des données foncières, qu'ils soient confirmés ou novices, afin d'échanger sur leurs manières de faire et leurs usages.

Un appel à contribution est ouvert.
Le programme complet et les inscriptions seront disponibles prochainement.

(Retrouvez les articles consacrés à la JNDF du 1^{er} juillet 2025 sur notre site)

Merci pour votre attention

- ❑ Le site datafoncier.cerema.fr



- ❑ La boîte aux lettres dédiées : datafoncier@cerema.fr

- ❑ La communauté DataFoncier sur **Expertises territoires**



- ❑ Les **Rendez-vous Datafoncier** : webinaire d'1h tous les 2 mois

- ❑ La **Journée Nationale des Données Foncières** : lundi 14 décembre 2026

- ❑ Notre **lettre d'information** tous les 2 mois. Abonnez-vous ici



Merci pour votre attention

datafoncier.cerema.fr

