

## De 負動産 en « négabilier » : l'influence du Professeur Koyanagi pour la recherche sur le délaissement foncier et immobilier en France

Sophie BUHNIK

C'est un trait du Professeur Koyanagi Shun.ichirô que ses collègues et élèves découvrent très vite quand ils l'écoutent et le côtoient : son français écrit comme parlé, d'un niveau exceptionnel, force l'admiration, d'autant plus qu'il l'a étudié à une époque où nous ne possédions pas autant d'outils numériques pour apprendre les subtilités de la grammaire et de l'orthographe françaises depuis le Japon. Ce bilinguisme lui a permis de donner des conférences en français, ou bien d'inviter à Tokyo des urbanistes français experts en traitement de la vacance résidentielle, notamment dans le cadre de séminaires que l'Institut français de recherche sur le Japon à la Maison franco-japonaise eut le plaisir d'accueillir lors de mes années en tant que chercheuse affiliée à cet établissement, de 2017 à 2021.

La trajectoire de relatif déclin que connaît le Japon depuis les années 1990 n'a paradoxalement pas empêché un essor de son *soft power*, ce qui a incité un nombre grandissant de jeunes Européens et Nord-Américains à maîtriser le japonais jusqu'au plus haut niveau du JLPT (*nihongo nôryoku shiken*). En France, le succès des industries culturelles nippones a alimenté ce qu'on a nommé un « second japonisme » dont les dimensions paysagères sont marquantes : de grands projets architecturaux faisant appel à un célèbre cabinet japonais sont désormais légion<sup>1)</sup>. En revanche, si la portée des Jeux

---

1) Cette entrée de blog en propose une jolie et informative cartographie datant de 2018, année de célébration des 150 ans d'échanges franco-japonais inaugurés

Olympiques qui se sont tenus à Paris en 2024 a démontré que la France demeure une référence en matière de tourisme culturel, la francophonie poursuit son recul dans le domaine scientifique et diplomatique, parce que l'anglais s'y est durablement substitué en tant que *lingua franca*. Je crains ainsi que des profils de chercheurs bilingues aussi érudits que celui du Professeur Koyanagi ne se raréfient encore davantage.

L'appétence pour la francophonie et par association, la francophilie de nombreux juristes japonais, est tributaire de l'influence exercée par le droit civil français sur la construction de l'Etat japonais à partir de la restauration de Meiji(1868-1912); c'est via le Professeur Koyanagi que je découvris que l'ancien Code civil japonais, entre autres, fut rédigé sous l'égide de Gustave Boissonade. Avec l'injonction croissante faite aux chercheurs de toutes nationalités de publier dans des revues de rang A anglophones, l'acquisition d'un bilinguisme indépendant de l'anglophonie a un peu perdu de son utilité académique. Mais pas du tout de son intérêt scientifique ni pratique, au contraire, comme j'aimerais en témoigner à travers une remise en perspective de mes travaux conduits en coopération avec le Professeur Koyanagi.

La suite de ce texte revient à ce titre sur la traduction du néologisme 負動産 par « négabilier » en français, qui fut suggérée pour la première fois lors d'un colloque franco-japonais(mâtiné d'un peu d'anglais à l'écrit) à l'Université Dokkyô le 17 novembre 2018<sup>2)</sup>, à l'initiative du Professeur Koyanagi. Plusieurs participants eurent l'intuition que ce terme présentait une valeur heuristique unique pour reconsidérer les fragilités de *l'asset-based*

---

avec la fin du régime shôgunat : パリ弾丸ツアー、必見建築30選 | 日経クロステック (xTECH). La carte ayant déjà sept ans d'ancienneté, elle n'inclut pas certains projets récents, comme la gare Saint-Denis Pleyel ouverte en juillet 2024 et ayant impliqué Kengo Kuma & Associates.

- 2) Le programme figure ici : [https://www.dokkyo.ac.jp/of/kokuse/pdf/2018forum\\_leaflet.pdf](https://www.dokkyo.ac.jp/of/kokuse/pdf/2018forum_leaflet.pdf)

*welfare* (Doling & Ronald, 2010 ; Le Brun, 2019) et mesurer les processus de (dé)valorisation des biens immobiliers privés dans les sociétés en transition démographique. Au début du mois de février 2025, lors des Assises Nationales du Foncier et des territoires coordonnée par le LIFTI, une intervenante utilisa cette traduction française de *fudôsan* pour évoquer les propriétés abandonnées en France, en citant le chapitre que M. Koyanagi et moi rédigeâmes pour un ouvrage collectif paru aux Presses des Ponts et Chaussées (Arab & Miot, 2020). La société française, qu'on a longtemps crue à l'abri de la dépopulation, voit sa dénatalité s'accélérer, ses taux de vacance résidentielle augmenter dans ses régions les moins dynamiques ; le regain d'intérêt de son opinion publique pour les conséquences ubiquitaires du vieillissement l'amène – enfin – à s'inquiéter des écueils de nos politiques de soutien continu à l'accession à la propriété (tableau 1). Le terme de *négabilier* présente un potentiel heuristique qui intrigue et séduit. J'ai ainsi l'heur de penser que ce néologisme forgé par l'école juridique de Dokkyô va servir à reconceptualiser nos analyses de l'inégale (dé)valorisation des patrimoines fonciers et immobiliers en France et en Europe. Je ne doute pas non plus que la reconnaissance des problèmes de *négabilier* dans mon pays pourraient aboutir à un oubli de sa généalogie théorique et ce faisant, à sous-estimer l'antériorité de la recherche japonaise sur ces questions. Il incombe donc de rappeler à quel point l'activité bilingue, l'énergie avec laquelle le Professeur Koyanagi a œuvré aux échanges franco-japonais, auront eu leur part dans la structuration des débats en cours et à venir sur les études immobilières et foncières françaises face aux défis du vieillissement et des territoires en déclin démographique.

**Tableau 1. Quelques données statistiques agrégées sur le logement en France aujourd’hui. Source des statistiques : Insee, enquête logement, 2020**

Part de la population âgée de 65 ans et plus	20,5 %
Part des propriétaires dans le total des ménages	58 %
Pourcentage des plus de 65 ans propriétaires de leur résidence principale	74,7%
Âge moyen de la primo-accession	31,7
Pourcentage de logements vacants dans le parc total	8,4%
Nombre de logements vacants	3,1 millions (parc total : 37,2 millions)
Nombre de logements vacants depuis au moins deux ans	1,1 million
Nombre de logements en mauvaise condition, insalubres	4,9 millions

## **I. Des premiers échanges à l’organisation du 30<sup>e</sup> forum international de l’Université Dokkyô**

Mes premiers échanges avec le Professeur Koyanagi remontent aux années 2014-2015 : il se rendait à Paris dans le cadre d’un accord d’échange international entre l’Université Dokkyô et l’Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Il avait contacté à l’époque Natacha Aveline, directrice de recherche au CNRS en économie urbaine et membre du laboratoire Géographie-cités rattaché à cet établissement universitaire, où j’étais inscrite en tant que doctorante contractuelle et assistante d’enseignement. Natacha Aveline est en effet reconnue en France comme l’une des spécialistes de l’économie de Bulle des années 1985-1990, ainsi que des stratégies de

captation de valeur foncière mises en œuvre par les compagnies ferroviaires généralistes japonaises (Aveline, 2003, 2008).

J'étais alors en train d'achever sous sa co-direction et celle de Sylvie Fol (spécialiste des villes en décroissance en France et aux Etats-Unis, ainsi que de la mobilité des ménages pauvres et des variétés d'application des politiques de rétrécissement urbain planifié : Fol et al., 2014 ; Béal et al., 2019), une thèse de doctorat portant sur les relations entre vieillissement, décroissance urbaine et mobilités des résidents périurbains dans la conurbation d'Ôsaka-Kyôto-Kôbe<sup>3)</sup>. Démêler les facteurs de l'augmentation des logements vacants et de la dévitalisation urbaine à l'échelle intra-municipale était au cœur des objectifs de mon doctorat. Cependant, j'avais jusqu'alors peu exploré les conséquences du déclin urbain dans les zones que j'étudiais à partir du droit foncier ou de l'activité immobilière, même si j'étais informée en ce sens par la qualité de mes encadrantes. Géographe de formation, je n'ai pas suivi de cours de droit en enseignement supérieur ; comme ma focalisation sur les mobilités résidentielles(déménagements) et quotidiennes(déplacements) dans les couronnes d'Ôsaka impliquait déjà de combiner des connaissances et des méthodes interdisciplinaires en géographie sociale, urbanisme, études japonaises et économie politique, je craignais de me disperser en ajoutant une approche juridique qu'il faudrait acquérir en autodidacte.

L'attention prêtée par le Professeur Koyanagi aux problèmes d'indivision en France, et son explication comparée de la situation japonaise, soulignaient toutefois très clairement l'irréductibilité du phénomène des maisons durablement vacantes(*akiya*) à des facteurs de dépopulation ou à des déterminants socio-économiques. En d'autres termes, beaucoup de logements

---

3) On peut en lire un résumé publié par le Plan Urbanisme, Construction, Architecture(PUCA) : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/declin-des-banlieues-un-phenomene-victime-de-la-a944.html>

au Japon restent inoccupés pas uniquement parce qu'ils ne trouvent pas de preneur : les besoins de rénovation du bien après le départ d'un occupant, les problèmes de succession, la difficulté à identifier l'ayant-droit actuel du bien faute d'enregistrement sur les livres fonciers locaux créent des blocages récurrents.

Ces premiers échanges furent l'occasion d'apprendre que l'obligation de publicité foncière après le décès d'un propriétaire, telle qu'on l'applique en France, était loin d'être aussi systématique au Japon, alors même que la maîtrise foncière est indispensable à la conduite de démolitions planifiées de biens menaçant ruine. Après que M. Koyanagi eût proposé d'être le discutant d'une conférence présentant les principaux résultats de ma thèse à l'Institut français de recherches sur le Japon à la Maison franco-japonaise (*Furansu kokuritsu nihongaku kenkyūjō – Nichifutsu kaikan*), le 1<sup>er</sup> février 2016, je fus convaincue de préparer un projet de candidature à la Maison franco-japonaise axé sur des analyses franco-japonaises des dispositifs et des outils de résorption des maisons vacantes. Après examen du dossier, je fus élue chercheuse à la Maison franco-japonaise à partir de septembre 2017 et y demurerai jusqu'en août 2021.

Cette institution vénérable, qui a fêté ses cent ans en 2024, opère sous la double tutelle du Ministère de l'Europe et des Affaires Étrangères ainsi que du CNRS. Ce statut original lui a permis d'être un haut lieu de regards scientifiques croisés franco-japonais : juste avant la pandémie et grâce à l'implication de sa direction (dont la Professeure Cécile Sakai de 2017 à 2019, puis le Professeur Bernard Thomann de 2019 à 2023), un grand nombre de conférences en traduction simultanée ou consécutive pouvaient s'y tenir chaque année. En coopération avec le Professeur Koyanagi, l'organisation de conférences en soirée réunissant des académiciens et des professionnels, comme les membres de « La fabrique des quartiers » soutenant la rénovation de maisons inoccupées au cœur de Lille, y était encouragée. Une présence

continue à Tokyo facilitait également une co-participation à des conférences organisées par des universités japonaises partenaires. Je pus ainsi intervenir au symposium intitulé « Legal Issues Facing Japan on Vacant Housing and Abandoned Land in an Aging and Depopulating Society » en novembre 2018<sup>4)</sup>.

En tant que 30e itération des forums internationaux promus par l'Université Dokkyô, il visait d'une part à comparer les problèmes politico-juridiques qu'engendre la multiplication des biens de propriétaires inconnus dans les territoires exposés à une marginalisation démographique et économique, d'autre part à comparer l'efficacité des politiques de lutte contre le « désordre foncier » et d'incitation à la redensification des tissus urbains existants, en particulier à travers l'expérience opérationnelle de Rémi Dormois à Saint-Etienne. Invitée à présenter les résultats de mes analyses cartographiques de la décroissance urbaine dans le Kansai, j'expliquai pourquoi et comment les décideurs contemporains de l'aménagement des territoires ont sous-estimé voire aggravé l'inégale distribution sociale et spatiale des problèmes de délaissement foncier et immobilier à l'échelle de leurs pays respectifs ; c'est en grande partie le fruit de leur focalisation sur des politiques favorables à l'attractivité des métropoles, légitimées par des discours vantant les mérites de la ville compacte afin de contrôler l'étalement urbain. Parmi les autres interventions, Il y eut aussi la présentation par Otsu Tomoyoshi de ses enquêtes auprès des *land banks* américaines telle que celles du Michigan<sup>5)</sup>, qui ont pour but d'aider à la reconversion de maisons ou terrains abandonnés en « communs » ou tiers lieux appropriés par

---

4) <https://www.dokkyo.ac.jp/english/academics/collaboration/forum.html>

5) Un état des États-Unis situé dans la *Rust Belt*, violemment touché par les phénomènes de décroissance urbaine résultant de la crise des systèmes productifs fordistes et de la fuite des ménages des classes moyennes vers des banlieues pavillonnaires.

l'ensemble du voisinage<sup>6)</sup>. Au-delà des excellentes intentions, on peut certes discuter de la capacité de ces *land banks* à contrer les stratégies de spéculateurs agressifs<sup>7)</sup> ou de bailleurs peu soucieux de la salubrité des biens loués ; on se rendait surtout compte de l'inspiration que les banques de maisons délaissées japonaises (*akiya banku*) tiraient de leurs homologues nord-américaines, dans leur façon de prendre contact avec les propriétaires de « properties with negative values ». C'était la première fois que j'entendais une référence au jeu de mot 不動産/負動産, qui suscitait une attention médiatique grandissante au Japon.

Le Professeur Koyanagi, en discussion avec les autres intervenantes et intervenants français dans la salle, proposa de le traduire en *négabilier*, soit la combinaison de l'adjectif *négatif* et du substantif *immobilier*. En somme, le néologisme ainsi créé désigne un actif immobilier qui coûterait davantage qu'il ne rapporte de gain à son possesseur, qu'il s'agisse d'un propriétaire individuel mais aussi d'une personne morale ou d'une collectivité. Cette perte peut être subie soit directement, en tant que possesseur devant payer des taxes, des frais de succession ou d'entretien non couverts par la possibilité d'une revente ou d'une location à un tiers ; soit indirectement, en tant que voisin ou territoire devant prendre en charge les externalités négatives générées par un bien mal entretenu.

Peu après ce symposium, un collègue reconnu pour ses travaux sur la décroissance urbaine en France, Yoan Miot (Professeur en urbanisme à l'Université Gustave Eiffel) nous invita à contribuer à un projet d'ouvrage collectif rassemblant des études innovantes sur les friches urbaines : *La ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants* (figure 1). L'ambition de

---

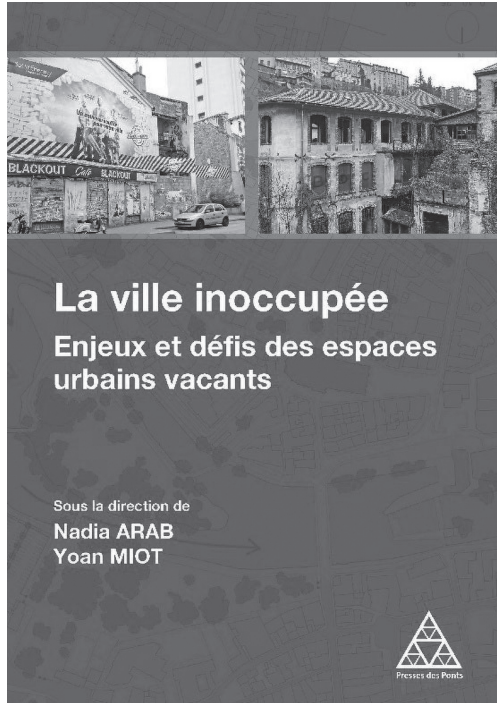
6) <https://communityprogress.org/blog/why-land-banks-matter/>

7) Ils incitent des ménages surendettés suite à la crise des *subprime mortgages* de 2008, à leur revendre leurs propriétés pour des sommes très faibles, lors de mises aux enchères ou par une négociation individuelle (cf. Nussbaum, 2023).



L'ouvrage est très justement résumée dans cette recension écrite par l'architecte et urbaniste, spécialiste du Japon, Corinne Tiry-Ono : « C'est là le postulat de départ des auteurs : cette vacance propre au début du XXI<sup>e</sup> siècle est d'abord un phénomène urbain, qui nécessite par conséquent de dépasser l'échelle de l'objet seul, immobilier ou foncier, fondamentalement corrélé à ses marchés et acteurs économiques propres et le plus souvent manquant d'une vision systémique indispensable au sujet » (Tiry-Ono, 2023). En conjuguant mes analyses de cartographe à celle de juriste de M. Koyanagi, nous rédigeâmes un chapitre replaçant le *négabilier* japonais dans des échelles spatio-temporelles larges, le décrivant comme le produit du passage d'une période de développementalisme ayant normalisé l'idée de rareté foncière et le souci de quête du sol par des ménages primo-accédants, à une période « post-croissante », depuis les années 2000-2010, marquée par le souci des héritiers ou ayants-droit d'échapper à une possession qui paupérise au lieu d'enrichir (Buhnik & Koyanagi, 2020).

Figure 1 : Couverture de l'ouvrage *La Ville inoccupée*, sous la direction de Nadia Arab et Yoan Miot, paru en 2020 aux Presses Universitaires des Ponts & Chaussées.



## II. De fudôsan à négabilier : comment se saisit-on du délaissement des biens fonciers et immobiliers en France ?

Ce chapitre contient des informations familières de toutes et tous les experts qui se sont intéressés à la massification des logements vacants au Japon : notamment le fait qu'à l'échelle nationale, selon les données des enquêtes quinquennales du Ministère du Territoire (MLIT, Kokudo kôtsû-shô), la part des maisons vacantes représenterait au moins 13,5% du parc total de logement, soit plus de 8 millions d'unités, avec une proportion croissante de biens ni remis sur le marché, ni utilisés de façon au moins

occasionnelle comme résidence secondaire, donc vacants de façon structurelle plutôt que conjoncturelle<sup>8)</sup> (*sono hoka no jûtaku*). Ces ordres de grandeur frappèrent les co-éditeurs, a fortiori parce que Yoan Miot conduisait alors des enquêtes sur la décroissance urbaine dans l'intercommunalité d'Ambert-Livradois-Forez, soutenues par le POPSU (Plate-Forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines), en collaboration avec Sarah Dubeaux, chercheuse ayant réalisé une thèse sur les friches transitoires en Allemagne (*Zwischennützigungen*), devenue déléguée générale du Laboratoire d'Initiatives Foncières Innovantes<sup>9)</sup> (Miot & Dubeaux, 2023). Ensemble, ils avaient en effet constaté au niveau du Parc Naturel régional du Livradois-Forez, entre Clermont-Ferrand et Lyon, une émergence de la vacance de désintérêt voire de refus d'hériter. En effet, au moment du règlement d'une succession devant un notaire, le droit civil français offre l'option du renoncement à une succession : une acceptation pure et simple suppose d'hériter des actifs mais aussi des dettes du défunt dans la limite de ses droits de succession. Si les charges de la dette sont trop importantes, il est préférable de refuser.

Ces résonances nous incitèrent à organiser un atelier en ligne accueilli par le laboratoire *Environnement Ville Société*, le 4 février 2021. La participation de Florence Nussbaum, spécialiste du traitement des maisons abandonnées dans les villes d'Amérique du Nord, nous permit de faire le lien entre le « problème des akiya » et les notions de délaissement foncier et immobilier<sup>10)</sup>.

Peu de temps après, parut un texte de M. Koyanagi analysant les avantages et les limites d'un projet de « loi relative au transfert au Trésor public des biens fonciers en provenance de successions » (Koyanagi, 2022), adoptés en

---

8) Pour la distinction entre vacance conjoncturelle et vacance structurelle en français, voir N'Daw & Depraz, 2023.

9) Le LIFTI, dont voici le site avec sa page d'accueil : <https://lifti.org/>

10) Les archives du programme de l'atelier figurent sur ce lien : <https://atelier6.hypotheses.org/1640>. Voir également Nussbaum, 2019.

2021, prévoyant la création d'un système de transfert d'un droit de propriété individuel sur un bien vers l'État japonais. Comme il y est dit, ces dispositions font écho aux mécanismes encadrant depuis assez longtemps l'abandon volontaire de droit de propriété en France. Sous certaines conditions, un droit de délaissement peut également être appliqué : à savoir, la faculté offerte au propriétaire d'un bien immobilier soumis à des prescriptions d'urbanisme(servitudes…), de demander au bénéficiaire de la servitude(la mairie notamment, ou autre personne publique) d'acquérir le bien<sup>11)</sup>. Rarement mis en œuvre, le droit de délaissement fait toutefois l'objet d'une mobilisation dans le cas des biens immobiliers situés à l'intérieur d'un périmètre d'application d'un droit de préemption urbain. Ce type de périmètre, précisément, s'étend avec la délimitation de zones exposées au recul du trait de côte(ZERTC), indiquée par des documents à intégrer aux plans locaux d'urbanisme(PLU) des communes les plus impactées par l'érosion des littoraux français sous l'effet du réchauffement climatique<sup>12)</sup>.

Cette notion de fudôsan/négabilier a été le déclencheur d'une importante inflexion de mes recherches vers une géographie des inégalités socio-spatiales de transmission de patrimoine, très certainement pour le meilleur. D'un point de vue épistémologique, il m'a ouvert à la lecture de travaux de juristes et experts en immobilier japonais, comme Shôko Yoshihara<sup>13)</sup>, ou fait

---

11) Voir : <https://www.notaires.fr/fr/collectivites-territoriales/droit-de-preemption-et-dexpropriation/le-droit-de-delaissement>

12) <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-zone-exposee-au-recul-du-trait-cote-zertc>

13) Certaines de ses principales conclusions sont expliquées dans cet article en français, traduit du japonais, par le site Nippon.com : <https://www.nippon.com/fr/currents/d00353/> J'ai choisi de citer dès que possible les productions en anglais ou en français existantes des chercheuses et chercheurs japonais cités au cours de ce texte, ces écrits étant lisibles par un public français intéressé par le sujet mais non japonophone. L'inconvénient est toutefois de laisser de côté des œuvres plus analytiques et plus complètes au profit d'articles de

redécouvrir le travail du politologue francophone Takamura Gakuto, qui accepta d'être membre de mon jury de soutenance orale de ma thèse en 2015 (Takamura et al., 2021). D'un point de vue plus pragmatique, l'incorporation de réflexions sur le *négabilier* dans mes écrits ou mes communications (comme lors de la conférence de clôture de mes années à la Maison franco-japonaise, en octobre 2021, portant sur les patrimoines négatifs et dont M. Koyanagi fut le discutant) a persuadé mon établissement actuel, l'École Supérieure des Professions Immobilières, de me recruter en tant qu'Associate Professor, avec un fort encouragement à poursuivre des recherches comparées sur ce sujet. Cette idée d'immobilier négatif renvoie enfin à une diversité d'histoires personnelles plus ou moins douloureuses en fonction de ses origines sociales, comme lorsque l'on n'a pas hérité de biens, peu transmis (car habitant en logement public social) voire transmis des pavillons achetés tant bien que mal sur des marchés détendus, périphériques, dans l'espoir de jouir du statut toujours convoité de propriétaire en France. Il s'agit d'aspects émotionnels fort difficiles à mesurer de façon harmonisée mais qui sont très prégnants aussi dans le choix des Japonais de conserver ou non la maison de leurs parents.

Cet enjeu de la paupérisation des propriétaires les plus fragiles est l'une des problématiques centrales de l'idéologie de l'asset-based welfare (Doling & Ronald, 2010), que l'on peut définir comme le soutien des pouvoirs publics au remplacement des systèmes de couverture sociale universelle par des régimes de capitalisation basés sur la détention d'actifs. Loin d'être aussi concernée que des pays de tradition plus libérale (Le Brun, 2019), la France d'après 1945 n'en est pas moins profondément marquée par une continuité de politiques d'encouragement à devenir propriétaire de sa résidence principale (Le Goix et al., 2021). Le territoire de la France des « petits

---

vulgarisation, qui constituent néanmoins une excellente entrée pour tous les publics francophones.

propriétaires » étant depuis 20 ans soumis à des tendances à l'inflation foncière qui n'ont pas vraiment éclaté, à la différence de la Bulle japonaise en son temps(Timbeau, 2013), la recherche francophone en géographie économique se concentre sur l'aggravation des inégalités inter-générationnelles et intra-générationnelles de richesses qui en résultent(Le Goix et al., 2021). La France n'est pas seule concernée : la crise du logement abordable est considérée comme globale. C'est en quelque sorte le versant territorialisé, ancré, de l'enrichissement accéléré des 10%, 5%, 1% des ménages les plus riches(Piketty, 2013), qui sont en France souvent des multi-propriétaires d'au moins 5 logements dans de grandes métropoles, des acteurs majeurs de la mise en Air BnB de logements autrefois loués à l'année à des étudiants et des travailleurs, tandis que les jeunes adultes des classes moyennes connaissent des difficultés croissantes à signer un bail sur le marché locatif privé.

Dans ce contexte, la prise de conscience du phénomène de *négabilier* en France ne viendrait pas autant qu'au Japon, d'une volonté d'endiguer l'essor des biens fonciers et immobiliers de propriétaires inconnus. À cet égard, la situation japonaise nous enseigne la pertinence de l'obligation de publicité foncière, en dépit des critiques adressées au notariat en France, dont la valeur d'information dépasse le simple cadre d'une transaction. C'est en effet à partir de cette publicité que les chercheurs français ont accès à des bases de données géolocalisées publiques et gratuites sur les transactions parcelle à parcelle, autorisant de ce fait une cartographie fine des marchés immobiliers résidentiels en particulier, notamment grâce aux bases BIEN et DVEF. Par contraste, les statistiques publiques japonaises informant sur les taux de vacance résidentielle moyens, selon plusieurs catégories, sont lacunaires même au niveau des municipalités(*shikuchōson*), dont la superficie est pourtant en moyenne 40 fois plus vaste que celle des communes françaises : 36 000 communes françaises habitées par 68,2 millions d'habitants

en 2024, face aux moins de 1700 municipalités japonaises fusionnées, où résident toujours plus de 120 millions de personnes.

Figure 2 : Carte représentant une « projection du stock de logements vacants pour 2030 selon le scénario B (en % du parc de logements de 2030) », issue de l'étude de N'Daw & Depraz (2023) : <https://www.cahiers-espi2r.fr/1263>

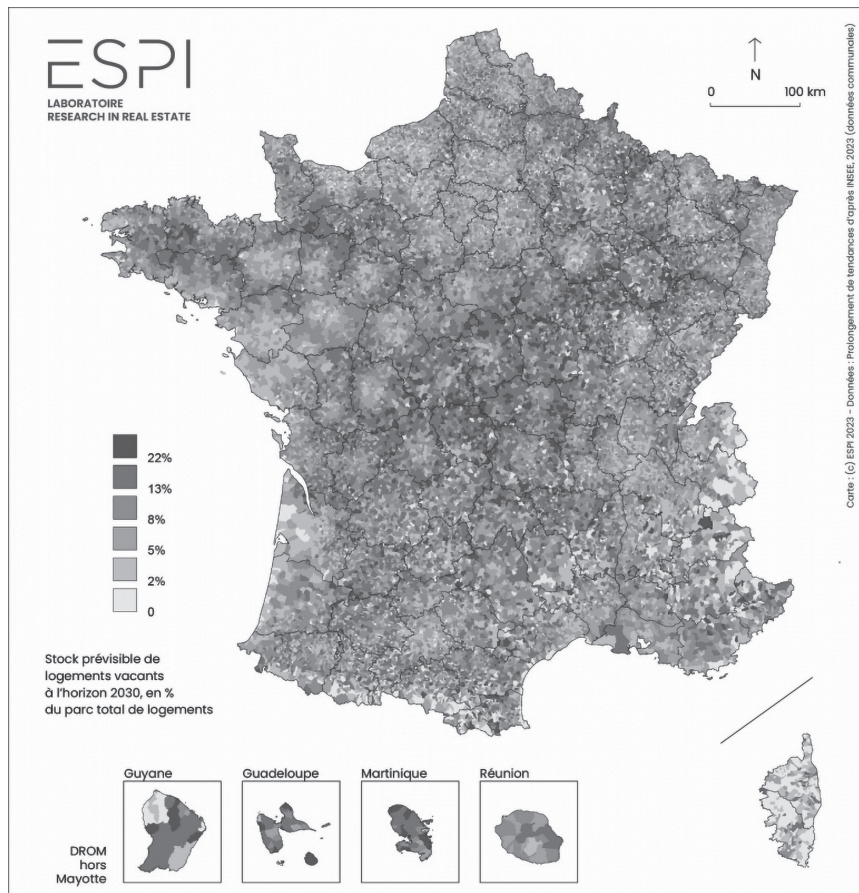
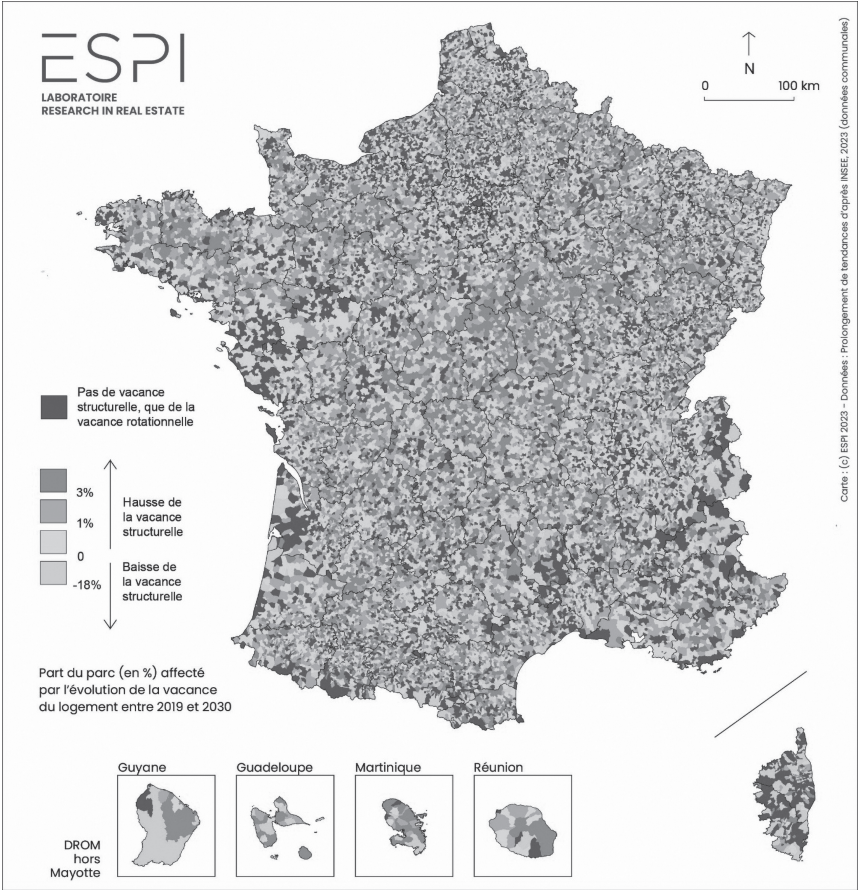




Figure 3 : Carte représentant les « besoins dus au prélèvement du stock de logements lié à la variation des logements vacants sur la période 2019-2030 selon le scénario B (en % du parc de logements de 2019) », issue de l'étude de N'Daw & Depraz (2023) : <https://www.cahiers-espi2r.fr/1263>



En témoigne une étude menée au sein du laboratoire ESPI2R sur l'estimation à l'horizon 2030 du nombre et du pourcentage de logements vacants par commune, en fonction de plusieurs simulations(N'Daw & Depraz, 2023) : selon un scénario plausible, un grand nombre de communes

situées dans des régions soumises depuis des décennies à un fort exode rural, peu attractives, majoritairement peuplées de personnes de plus de 60 ans, verraient leur taux moyen de maisons inoccupées depuis au moins 2 ans excéder les 15% (figure 2).

Cela ne veut donc pas dire que les propriétés à valeur négative en France demeurent de l'ordre du résiduel : bien au contraire, leur nombre tend à croître. Mais elles seront davantage appréhendées comme une sorte de miroir inversé des inégalités socio-économiques : celles-ci se creusent sous l'effet de la spéculation foncière et de l'essor des multi-investisseurs, au détriment d'un droit au logement stable accessible à l'ensemble de la population française. Ce paradoxe s'explique par le fait que les marchés immobiliers locaux français suivent des trajectoires de plus en plus hétérogènes : le déficit de logements disponibles à la location est patent en région parisienne, à Lyon, Marseille, Bordeaux, le nombre de candidats jeunes à l'acquisition d'un bien stagne. À l'opposé, dans les régions les moins attractives démographiquement, le nombre de maisons durablement inoccupées progresse (figure 3) ; en outre, en vertu de la loi-cadre « Climat et Résilience » votée en 2021, chaque propriétaire est tenu de réaliser un diagnostic de performance énergétique, qui détermine la qualité du bien en terme d'isolation, de chauffage. Or les biens aux DPE mal notés (inférieurs à E, F, G) devront être retirés du marché de la location à l'horizon 2030 si leur propriétaire n'engage pas des travaux de rénovation adaptés. À cette fin, une plate-forme d'aide à la rénovation, MaPrimrénov, a été mise en place. Beaucoup de ces biens mal notés se trouvent dans des centres-villes historiques, où les logements individuels et collectifs construits aux XVIIIe, XIXe, XXe siècles sont surreprésentés. S'il s'agit de centres de grandes villes, l'investissement dans des travaux peut garantir un gain important au propriétaire, et des niveaux disparates d'information entre les agents favorisent une montée en puissance de l'investisseur professionnalisé sur ce

segment du marché des logements à rénover. Dans les villes petites et moyennes éloignées des grandes centres économiques et d'emploi du territoire français, en revanche, de plus en plus d'acteurs locaux tentent d'expliquer aux propriétaires occupants ou non, désireux de réaliser une plus-value, que même des travaux d'ampleur ne permettront pas une revente du bien à un prix supérieur celui de son achat<sup>14)</sup>. En filigrane, se pose la question de la substitution d'un droit d'usage moins coûteux pour les propriétaires et les habitants les plus modestes, à la pleine propriété. Est-ce à dire qu'il vaudrait mieux élargir le droit au délaissement, l'Etat étendant alors les préemptions dans les parties les moins attractives du territoire, à quel prix ?

Cette nécessité de reconnaître des tendances peu réversibles à la dévalorisation a été soulignée lors des sessions du parcours 5 des Assises Nationales du Foncier et des Territoires, organisées à l'initiative du Laboratoire d'Initiatives Foncières Innovantes susmentionné, les 6 et 7 février 2025 à Nancy. Parmi les 11 parcours du programme du 6 février, composés chacun de trois temps de débat le matin puis l'après-midi, le parcours 5 s'intitulait « Faire face à la dévalorisation des propriétés », il incitait à revisiter les logiques de la rente foncière au prisme des passoirs énergétiques, des effets du recul du trait de côte, puis à l'aune des territoires français en décroissance durable. Sarah Dubeaux m'invita à en être la rapporteure ; Yoan Miot ne put y assister mais une élève en doctorat sous sa co-supervision, Lise Fourdrignier<sup>15)</sup>, mobilisa le terme de négabilier en faisant référence au chapitre co-écrit avec le Professeur Koyanagi, pour décrire la

---

14) C'est une différence majeure avec le Japon : en raison de leur construction en pierre de taille, beaucoup de logements anciens peuvent voir leur prix au mètre carré augmenter avec le temps, surtout dans les grandes villes, car leur cachet architectural et leur situation dans des secteurs dits sauvegardés, attire les investisseurs, les touristes, etc.

15) Son projet de thèse est énoncé ici : <https://theses.fr/s400332?domaine=theses>

situation des biens vacants de longue durée dont elle interrogeait les propriétaires, dans des zones urbaines en déclin, dans le Grand Est (Hautes-Rivières) ou à Roubaix. Elle évoqua ces « enjeux émotionnels » qui bloquent le choix a priori rationnel de refuser un héritage, appelant à mieux articuler les cartographies de marché aux enquêtes biographiques sur les perdants de l'asset-based welfare. Le modérateur et discutant, Louis Michel, était venu au Japon en tant que représentant de la Fabrique des Quartiers à l'invitation du Professeur Koyanagi ; il nous rappela comment ce voyage avait influencé ses recherches opérationnelles et théoriques en recyclage immobilier et remerciait le Professeur. Un réseau patiemment soutenu par la coopération franco-japonaise fructifiait ainsi.

En conclusion, on notera donc qu'un problème de négabilier se profile déjà en France et va s'aggraver avec le vieillissement de la population nationale, puisque les propriétaires âgés libérant à leur décès des logements obsolètes ou inadaptés aux normes d'efficacité énergétique, sont surreprésentés dans des régions peu attractives et déjà très touchées par une vacance résidentielle structurelle, à l'instar des *kaso chiiki* japonaises. Mais son effet paupérisant sur les générations héritières de ces biens peu valorisables demeure relativement obscurci par la gravité du mal-logement dans les régions aux marchés les plus tendus. La hausse du nombre et de la part des logements vacants sur le long terme, patente d'après les statistiques publiques, est certes de moins considérée comme un phénomène résiduel ou une anomalie ; plutôt comme un symbole d'injustice spatiale. Puisque d'une part l'anticipation du réchauffement climatique impose un contrôle plus sévère de l'étalement urbain et donc de la construction *ex nihilo* de lotissements pavillonnaire neufs, et que d'autre part plus de 4 millions de Français sont mal logés<sup>16)</sup>, pourquoi les logements vides ne sont-ils pas

---

16) Estimations données par la Fondation Abbé Pierre, dans son rapport de 2025 sur l'état du mal logement en France : <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/>

mobilisés, au besoin de façon coercitive, pour leur donner un toit acceptable ? Un tel questionnement relève d'un souci de rééquilibrage spatial des ressources et des activités, qui se heurte à une confusion entre les biens vacants existants et ceux réellement adaptés à une réoccupation.

### Références bibliographiques

- ARAB Nadia & Yoan MIOT(2020). *La ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants*. Presses de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées. Paris.
- AVELINE Natacha(2003). La ville et le rail au Japon. L'expansion des groupes ferroviaires privés à Tôkyô et Ôsaka. Paris, CNRS éditions. <https://books.openedition.org/editions-cnrs/5594>
- AVELINE-DUBACH Natacha(2008). *Immobilier. L'Asie, la Bulle et la mondialisation*, Paris, CNRS éditions.
- BÉAL Vincent, Sylvie FOL, Yoan MIOT & Max ROUSSEAU(2019), Varieties of Right-Sizing Strategies: Comparing Degrowth Coalitions in French Shrinking Cities, *Urban Geography* 40 (2), p.192-214. <https://doi.org/10.1080/02723638.2017.1332927>.
- BUHNIK Sophie & Shun.ichirô KOYANAGI(2020). « La vacance résidentielle au Japon: d'un problème d'accès au sol au souci d'y échapper ». In ARAB Nadia & Yoan MIOT(dir.). *La ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants*, Presses de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées, Paris, p.211-228.
- DOLING John & Richard RONALD(2010). Home Ownership and Asset-Based Welfare, *Journal of Housing and the Built Environment* 25 (2), p. 165-173. <https://doi.org/10.1007/s10901-009-9177-6>.
- DORMOIS Rémi & Sylvie FOL(2017). « La décroissance urbaine en France: une mise à l'agenda difficile ». *Métropolitiques*. <http://www.metropolitiques.eu/La-decroissance-urbaine-en-France.html>.

---

[sites/default/files/2023-01/REML2023\\_CAHIER4\\_Les%20chiffresdumallogement.pdf](https://sites/default/files/2023-01/REML2023_CAHIER4_Les%20chiffresdumallogement.pdf)

- FOL Sylvie, Yoan MIOT & Cécile VIGNAL, éd.(2014). *Mobilités résidentielles, territoires et politique publiques*. Le regard sociologique. Villeneuve d'Ascq, France, Presses universitaires du Septentrion.
- FRIGGIT Jacques(2025), « Prix de l'immobilier d'habitation sur le long terme », <https://www.cgedd.fr/prix-immobilier-friggitt.pdf>.
- KOYANAGI Shun.ichirô(2022). Réforme de 2021 portant sur le droit immobilier privé au Japon: lutter contre le « désordre foncier », *Dokkyo Law Review* n° 117, avril 2022, p.118-160.
- LE GOIX Renaud, Laure CASANOVA ENAULT, Loïc BONNEVAL, Thibault LE CORRE, Eliza BENITES-GAMBIRAZIO, Guilhem BOULAY, William KUTZ, Natacha AVELINE-DUBACH, Julien MIGOZZI & Ronan YSEBAERT(2020). Housing(In)Equity and the Spatial Dynamics of Homeownership in France: A Research Agenda, *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie*, août 2020. <https://doi.org/10.1111/tesg.12460>.
- LE BRUN Pierre(2019). La désaccumulation sélective : la place des personnes âgées sur le marché immobilier résidentiel du Grand Lyon(2006-2015), *Espace populations sociétés*, n° 2019/3 (décembre). <https://doi.org/10.4000/eps.9310>.
- LEI Rémi, Laure CASANOVA ENAULT, Antoine PERIS & Martin BOQUET(2024). Évolution de la structure de la propriété immobilière en France Apports des Fichiers Fonciers enrichis pour analyser les patrimoines des individus, *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, 2024/3 Juin, p.375-400.
- MIOT Yoan & Sarah DUBEAUX(2023). *Agir face à la vacance résidentielle. L'expérience d'Ambert-Livradois-Forez(Puy-de-Dôme)*, Les cahiers Popsu, éditions Autrement.
- N'DAW Ismaïl & Samuel DEPRAZ(2023). Analyse des besoins en logements en France à l'horizon 2030 : méthode et résultats, *Cahiers de l'ESPI2R* n° 11, <https://www.cahiers-espi2r.fr/1245>
- NUSSBAUM Florence(2019). Le pavillon et le bulldozer. Les suburbs en crise face à la vacance résidentielle aux États-Unis, *Géographie, économie, société* 21 (1-2):

89-116. <https://doi.org/10.3166/ges>.

NUSSBAUM Florence (2023). Le marché de la ruine. Stratégies prédatrices dans l'immobilier dévalorisé à Chicago et à Houston, *Métropolitiques*, 16 mars 2023, <https://metropolitiques.eu/Le-marche-de-la-ruine.html>

PIKETTY Thomas (2014). *Capital in the Twenty-First Century*, Cambridge Massachusetts, The Belknap Press of Harvard University Press (traduction par Arthur Goldhammer).

TAKAMURA Gakuto, Takashi NISHIDE, Yusuke KANAZAWA & Masahide HAYASHI (2021). Bundle of Rights Reversed: Anticommons in a Japanese Common Property Forest Due to Legalization, *International Journal of the Commons*, vol. 15, no. 1, 2021, p. 259–75. *JSTOR*, <https://www.jstor.org/stable/48656878>. Accessed 27 Feb. 2025.

TIMBEAU Xavier (2013). Les Bulles 'Robustes', Pourquoi il faut Construire des Logements en Île-de-France, *Revue de l'OFCE* n° 128, Paris, <https://ideas.repec.org/p/spo/wpmain/infohdl2441-7o52iohb7k6srk09mgl120sj7.html>.

TIRY-ONO Corinne (2023). « Nadia Arab et Yoan Miot (dir.), *La Ville inoccupée. Enjeux et défis des espaces urbains vacants*, 2020 », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère* [En ligne], Actualités de la recherche, mis en ligne le 14 novembre 2023. URL : <http://journals.openedition.org/craup/13218>.