

L'accroissement de la vacance résidentielle dans les villes japonaises : le cas de la périphérie urbaine de Tokyo

La vacance résidentielle, qui se caractérise par le taux élevé de logements sans occupant, est en augmentation dans les périphéries urbaines japonaises, en particulier à Tokyo. Phénomène multifactoriel, parmi ses causes figurent le vieillissement démographique, le recul du « désir de périurbain » pour les jeunes générations, ou encore les effets induits des politiques publiques favorisant l'achat immobilier dans les décennies passées. L'exemple de quatre quartiers de la ville d'Ushiku, dans la périphérie de Tokyo, complète l'analyse par un aperçu des trajectoires de vie de leurs habitants.

Sommaire

1. L'augmentation de la vacance résidentielle dans les villes japonaises
2. La municipalité d'Ushiku - étude de cas

[Bibliographie](#) | [citer cet article](#)

Le regard des enseignants

L'étude des villes s'appuie général sur le présupposé d'un périurbain en expansion. Cet article remet en question cette idée reçue pour le Japon. Faisant le lien entre les notions de **vacance résidentielle** et de *shrinking cities*, les auteurs montrent qu'au Japon, habiter le **périurbain** n'est plus un modèle de réussite sociale et serait un phénomène en déclin, posant des questions de **durabilité** et de **sécurité** d'espaces aménagés dans les années 1960-1970. Particulièrement éclairant pour étudier Tokyo en **terminale ES ou L**, plusieurs documents peuvent être utilisés en classe, notamment le schéma 1 et la conclusion. L'article lie aussi le phénomène de **déclin urbain** avec le vieillissement des hommes et des femmes du *baby boom* : « **au Japon, la plupart des cas de déclin urbain (*urban shrinkage*) est dû au vieillissement massif des *papy-boomers*** » (éclairant pour traiter le programme de **quatrième**).

A. F. / Atelier pédagogique de l'APHG de Lyon

En temps normal, la vacance résidentielle joue un rôle important et nécessaire dans la circulation et le brassage de la population à l'intérieur même des villes. Quand elle devient structurellement trop importante, toutefois, elle est perçue comme un problème. La vacance résidentielle est classée en **six catégories** en fonction des causes qui permettent de l'expliquer : **1. La vacance engendrée par la spéculation immobilière**^[1] ; **2. La vacance consubstantielle au logement saisonnier**, comme par exemple les logements étudiants, les maisons secondaires, les logements touristiques (gîtes), ou les logements d'entreprise ; **3. La vacance engendrée par des pertes financières lors de crises économiques** ou lors de période d'accroissement de la pauvreté de masse, comme les *foreclosures* en Amérique du Nord^[2] (Immergluch, 2011) ; **4. La vacance plus ponctuelle engendrée par le manque d'entretien des logements** et les enjeux de salubrité et d'obsolescence ; **5. La vacance créée par un défaut de demande** ; **6. La vacance entraînée par un phénomène de dépeuplement** (cas par exemple des *shrinking cities*) où l'économie et la population

connaissent un important déclin. Dans cette dernière catégorie, la plupart du temps, des dynamiques de vieillissement entrent également en compte, couplées au non-renouvellement des générations.

La plupart des cas de vacance résidentielle sont perçus comme temporaires, mais une large part correspondant aux catégories 5 et 6, à savoir l'insuffisance de la demande et les dynamiques de dépeuplement (*shrinkage*), se retrouve de plus en plus fréquemment au Japon, en Allemagne, dans la région nord-américaine des Grands Lacs, où la vacance devient endémique et problématique. Dans de nombreuses villes occidentales, la décroissance économique engendre un accroissement de la vacance résidentielle, comme c'est le cas dans les villes postsocialistes d'Allemagne de l'Est qui sont confrontées à cet enjeu depuis des décennies (Glock and Haubermann 2004, Radzinski 2016). Les villes de la région des Grands Lacs également connaissent une contraction rapide et une décroissance qui expliquent la montée de la vacance résidentielle (Pallagst *et al.*, 2014).

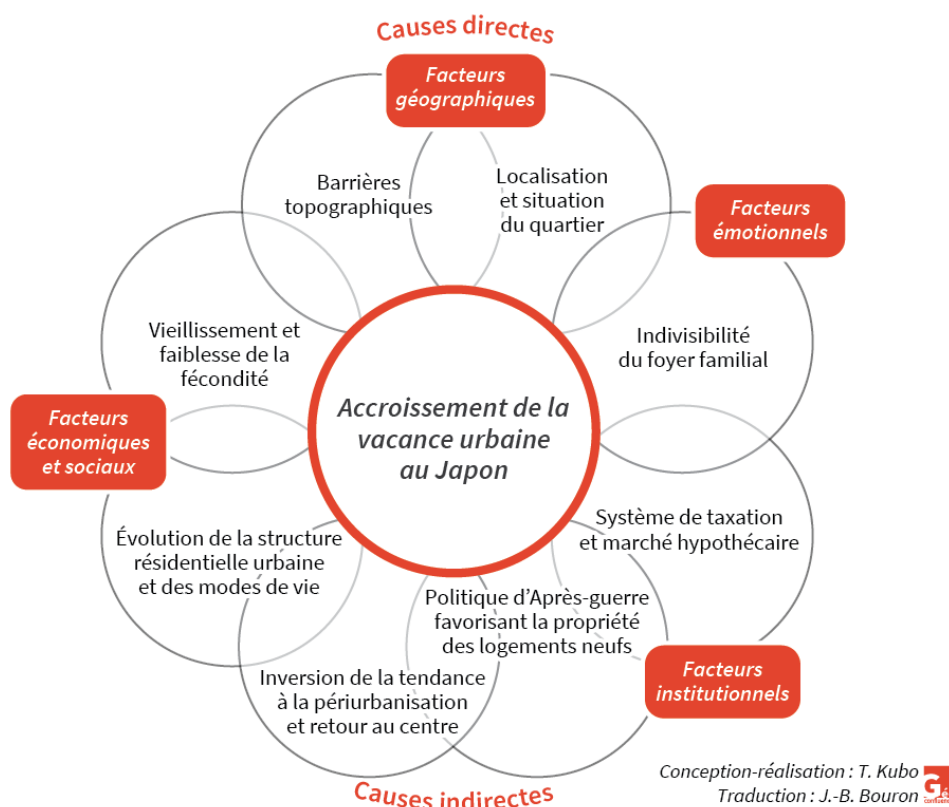
Depuis les années 1960, de nombreux aménagements résidentiels périurbains ont été construits au Japon. En effet, la vie périurbaine constituait à l'époque un modèle et un horizon de réussite sociale pour la plupart des urbains, et le resta pendant de nombreuses décennies du second XXe siècle. **Aujourd'hui cependant, les aménagements résidentiels périurbains ont perdu de leur attrait.** En fait, les potentiels propriétaires préfèrent à présent un autre produit immobilier : les appartements en logement collectif dans les centres urbains, sous forme de tours de *standing*. **La périurbanisation s'est essoufflée**, et certaines villes ont commencé à décroître et à se contracter en raison de l'évolution des conditions socio-économiques, des marchés, mais aussi des styles de vie. À présent, les quartiers périurbains et les lotissements sont confrontés à de nombreux enjeux sociaux, en particulier le **vieillissement** de leur population et le **dépeuplement**. Le nombre de pavillons vides s'accroît, menaçant la sécurité résidentielle de ces espaces ainsi que leur durabilité. Afin de faire le point sur l'accroissement du nombre de maisons et de logements abandonnés à Tokyo, nous examinerons tout d'abord des raisons structurelles de la vacance résidentielle au Japon, avant de présenter une étude de cas symptomatique avec la ville d'Ushiku, localisée dans la ceinture des 50 km du centre de la région métropolitaine de Tokyo. **Notre objectif est d'analyser les processus en cours de déclin urbain via la vacance résidentielle**[3], qui est un des symptômes d'une dynamique socio-économique et démographique assez généralisée dans le périurbain japonais, responsable d'importants désordres sociaux.

Dans cette étude, nous menons méthodologiquement une approche de géographie régionale qui se réclame de ce que les géographes japonais appellent « la réalité totale »[4]. L'abandon résidentiel et la vacance urbaine sont vus de façon holiste : **l'abandon urbain et la progression de la vacance urbaine ne sont pas générés par un seul facteur, mais relèvent d'un système de facteurs corrélés entre eux** observables empiriquement sur le terrain. Des éléments, y compris triviaux, ne peuvent pas être ignorés sur le simple fait qu'ils paraissent anecdotiques, car l'analyse ne serait alors pas complète ni fidèle à la réalité du terrain. Les cartes, les images, les photographies... si elles semblent rendre compte de la réalité, ne sauraient remplacer toute la complexité du travail de terrain qui y apporte moult informations triviales mais déterminantes pour comprendre les choix individuels – comme par exemple la température et les microclimats, le sentiment de sécurité, les sensibilités politiques dominantes présentes dans l'espace... L'interaction de tous ces facteurs affecte la « réalité totale ». Si l'on fait l'économie du terrain, on distord la réalité.

1. L'augmentation de la vacance résidentielle dans les villes japonaises

Avant d'examiner notre cas d'étude, il convient de faire le point sur la vacance résidentielle et la généralisation des logements inoccupés dans les villes japonaises (figure 1). Nous présenterons donc les causes directes puis indirectes qui permettent d'expliquer ce phénomène.

Figure 1 : Les facteurs responsables de l'accroissement de la vacance résidentielle dans les villes japonaises



1.1. Les causes directes de la croissance du nombre de logements vacants dans les villes japonaises

Dans cette section, nous analysons quatre grandes causes qui ne sont pas forcément corrélées entre elles, mais agissent de concert sur l'accroissement de la vacance urbaine.

Les facteurs institutionnels : l'impôt sur la propriété

Au cours de la longue phase de **Haute croissance** (1950-1970), le gouvernement japonais a mis en place plusieurs **politiques immobilières pour encourager l'accession à la propriété** : réduction d'impôts pour les contractants de crédits immobiliers et les acquéreurs de logement, dérégulation du système de crédits hypothécaires immobiliers... Grâce à ces mesures, les particuliers ont facilement fait le choix de l'accession à la propriété dans des logements neufs, ou en ont fait construire. L'immobilier résidentiel a alors été pendant longtemps l'un des *stimuli* de l'économie japonaise.

Un système de taxation avantageux, y compris la réduction ou l'exemption d'impôts locaux sur la propriété immobilière, a été mis en place sur la base d'une croyance en la pérennité d'une forte demande de logements pavillonnaires neufs. En temps normal, dans un tel système, les propriétaires payaient un sixième de ce qu'ils auraient dû payer sur les impôts locaux sur la propriété immobilière, bien que les taux d'exemption différaient en fonction des cas. **C'est ce système d'incitation à la construction en masse de logements neufs qui, une fois la demande totale de logements en berne, est devenu l'un des principaux facteurs responsables de la vacance résidentielle, car le rachat de logements anciens est, par effet ricochet, désavantagé.**

Les facteurs géographiques : les barrières topographiques

La photographie 1 montre le paysage d'une colline résidentielle dans la périphérie de Yokosuka, une ville du **département** de Kanagawa, limitrophe à celui de Tokyo. En raison de l'aménagement de la colline, la plupart des logements ne sont accessibles que par des escaliers étroits et raides. Ce type d'aménagements a été réalisé à la suite de la pénurie en logements

des années 1950 et 1960 consécutive à la croissance rapide de la population au sortir de la guerre. La pression foncière et immobilière d'alors explique que la plupart des biens disponibles dans les centres urbains aient été de piètre qualité, et que les collines et les hauteurs des espaces périurbains aient été aménagées. Toutefois, **cinquante ans plus tard**, il en résulte que **ces lotissements difficilement accessibles aux personnes à mobilité réduite ne sont plus adaptés à une population qui, entre temps, a vieilli**. Nombre de personnes âgées ont donc dû partir vivre ailleurs, laissant leur logement vide.

Photographie 1 : Cas de barrières physiques dans la ville de Yokosuka



Cliché 1a (à gauche) : long escalier dans un quartier résidentiel typique.

Cliché 1b (au dessus) : pavillon vide au sommet des escaliers du cliché 1a.

Clichés : Tomoko Kubo, août 2013.

Dans d'autres cas, les logements situés dans des espaces dont les caractéristiques et le site ne correspondent plus aux standards actuels sont aussi facilement abandonnés. Le foncier lui-même ne trouve plus d'acquéreur pour y substituer le bâti ancien par de nouveaux logements, et les zones sont progressivement délaissées (Otani *et al.*, 2007). La Loi sur les normes de construction (*Building Standards Act*), qui a été révisée plusieurs fois depuis sa mise en place en 1925, spécifie que tout site référencé comme étant constructible dans le plan d'urbanisation de la ville doit être desservi par un accès routier large d'au moins quatre mètres. Dans les centres villes anciens, un nombre significatif de logements ont été bâtis avant que la Loi ne soit édictée, rendant ces espaces eux aussi peu attractifs et expliquant la montée de la vacance résidentielle, y compris dans certains centres vieillissants.

Les facteurs socio-économiques : vieillissement et relève de générations

Au Japon, en général, la propriété immobilière tend à être héritée au sein d'une même famille plutôt qu'acquise à la suite d'une transaction (Hirayama, 2015). La faiblesse du marché de seconde main empêche partiellement les personnes âgées de louer leur appartement à des jeunes générations, voire de leur vendre.

Le marché de l'immobilier d'occasion étant fragile et assez petit, dans la plupart des cas les biens immobiliers de seconde main ont été en réalité légués aux jeunes générations au sein d'une même famille. Si ladite jeune génération refuse la succession, alors la vacance résidentielle croît automatiquement. Les héritages immobiliers ont donc un effet important sur l'accroissement de la vacance résidentielle.

Ainsi, l'autonomisation des jeunes qui quittent le foyer familial et le vieillissement de la population constituent deux versants d'un même aspect de la question qui lie abandon

résidentiel et succession. C'est particulièrement le cas dans le développement résidentiel périurbain où des quartiers entiers furent construits et vendus au même moment et ont ensuite connu les mêmes étapes dans l'évolution des familles résidentes. Bien entendu, des facteurs individuels comme les divorces, les faillites, ou la pauvreté jouent également un rôle dans la vacance.

Maison indivisible et famille : facteurs émotionnels

Tominaga *et al.* (2005) a mis en lumière le fait que **les personnes âgées tendent à vouloir continuer à vivre dans leur logement même si ce dernier est construit dans des espaces perdant des services de proximité** (services sociaux, commerces, hôpitaux, transports publics...) ou dans des quartiers dans lesquels il existe des barrières topographiques comme des escaliers, qui constituent autant de facteurs qui ont des effets négatifs sur la perception et l'évaluation de la qualité de vie pour les personnes âgées. De plus, la plupart des personnes âgées refusent de vendre ou de louer leur logement même si, une fois parties pour des raisons variées comme une hospitalisation ou un déménagement en maison de retraite, elles ont peu de chance d'y revenir (Tominaga *et al.*, 2005).

Par ailleurs, **dans le cas où l'autel bouddhiste familial est resté dans la maison, sa présence peut affecter la prise de décision du légataire légal quant à la vente ou non du logement après la mort de ses parents.** Pour de nombreux Japonais, les autels bouddhistes sont des éléments particulièrement immobiles. Il est encore assez commun que des membres d'une famille bouddhiste viennent se rendre à l'autel et sur la tombe de leurs ancêtres en été et lors des vacances de fin d'année calendaire. C'est pourquoi, dans le cas où la maison contient un tel autel, la décision de la vendre ou de la détruire est difficile à prendre, même si le légataire légal n'y vit pas.

1.2. Les causes indirectes de la croissance du nombre de logements vacants dans les villes japonaises

La politique résidentielle d'après-guerre en faveur de la propriété immobilière

Des années 1950 aux années 1960 se produit un important exode rural vers les métropoles japonaises, créant des tensions sur le marché résidentiel des centres urbains. Afin de résorber la pression sur le marché des logements, le gouvernement japonais a mis en place un certain nombre de programmes nationaux^[5]. L'idéal de l'accession à la propriété a été largement valorisé à cette époque de forte croissance économique. Toutefois, le coût élevé du sol (et sa faible disponibilité pour les opérations d'aménagement résidentiel) est responsable d'un manque de biens abordables dans les centres métropolitains, conduisant à l'explosion de l'étalement périurbain à partir des années 1960 (Tani, 1997), essentiellement sous la forme de pavillon en bois (Hasegawa, 1997 ; Matsubaran, 1982). Cet étalement a été alimenté par les migrants des campagnes qui venaient dans les grandes villes comme Tokyo pour y trouver des emplois, ainsi que par les employés des centres urbains qui déménageaient généralement dans les banlieues (*suburbs*) à la suite d'événements personnels importants comme des mariages (Kawaguchi, 1997). Le résultat a été que **le taux de propriétaires immobiliers est monté à 60 % de la population totale au début des années 1960, niveau qui est resté stable au cours des trente ans qui ont suivi** (Hirayama et Ronald, 2007 ; Ronald, 2008). La hausse des prix fonciers des centres villes dans les années 1980 a renforcé cette préférence pour le pavillon périurbain en bois, alimentant le mouvement de départ du centre vers le périurbain (Van Vliet et Hirayama, 1994).

Hirayama (2010a) a mis en lumière le fait qu'en raison de la longueur de la récession économique des années 1990, **le gouvernement japonais, qui a adopté des lois et des mesures néolibérales en particulier dans le secteur de l'immobilier, a encouragé la propriété immobilière.** Cet encouragement a surtout été opéré *via* deux éléments : la dérégulation des prêts immobiliers d'une part, celle de l'aménagement des centres urbains de l'autre.

Dans de telles conditions, les familles nucléaires issues des classes moyennes ont cherché à acquérir, se croyant à l'abri, des appartements en résidence collective ou des logements

pavillonnaires, ayant ainsi le sentiment de grimper l'échelle sociale. Inversement, les précaires du marché immobilier, à savoir les individus à faible revenu, les personnes âgées, les personnes seules ou les jeunes, étaient écartés de l'accès à la propriété, ce qui a généré chez eux un sentiment de frustration quant au désir commun de grimper l'échelle sociale afin de s'assurer reconnaissance sociale et sécurité matérielle (Hirayama, 2010b). Le secteur de l'immobilier résidentiel périurbain, qui a peu à peu diversifié son offre en termes de prix, de taille des logements et de distance (tant physique que temporelle) aux centres, a tenté de répondre à cette frustration des laissés pour compte. Ainsi, entre les années 1970 et 1980, les aménagements résidentiels périurbains se sont étendus jusqu'à une distance de plus de 100 km du centre de Tokyo, c'est-à-dire à plus de deux heures de train.

Croissance de la densité dans les centres urbains

Parmi les appartements en résidence (*condominiums*) destinés à la location construits pendant le *boom* des banlieues d'après-guerre, certains étaient considérés comme des logements dépréciés à destination de foyers à faibles revenus, servant la plupart du temps de résidence transitoire dans l'attente de pouvoir acquérir un pavillon de banlieue. Cependant, dans les années 1990, le nombre d'appartements dans des tours de *standing* et dans les résidences collectives s'est mis à croître au fur et à mesure que les entreprises se sont mises à vendre leurs actifs immobiliers, rachetés par des personnes vivant seules (Kubo et Yui, 2011 ; Kubo, 2014a). En outre, les jeunes familles qui jusque-là achetaient plutôt des pavillons de banlieue ont commencé à vouloir vivre dans le centre de Tokyo en raison de la multiplication de nouvelles tours de logements (Koizumi *et al.*, 211). Entre 1993 et 2000, le nombre de résidences collectives (*condominiums*) est passé de 8 204 à 20 393 dans le centre de Tokyo, accroissant sa part dans le nombre total de logements, en particulier dans les espaces centraux.

Ce processus est le fruit de l'augmentation du nombre de personnes ayant la possibilité financière de vivre ou de déménager dans le centre de Tokyo. La plupart, enfants de *baby-boomers*, ont des préférences résidentielles très différentes de leurs parents, touchant aussi à leur style de vie idéal, et préfèrent rester à proximité des centres urbains où se trouvent les logements, la vie nocturne et les services, plutôt que de s'éloigner dans des pavillons de banlieue. Des mutations dans l'offre résidentielle, en particulier la surabondance de *condominiums*, ont facilité cette transition des modes de vie et d'habiter [6].

Désaffection pour le mode de vie périurbain et ses environnements résidentiels

Depuis les années 1990, des changements majeurs se sont produits dans les structures résidentielles de Tokyo et des autres grandes villes japonaises. **L'attractivité des logements périurbains s'est affaiblie au profit de styles de vie privilégiant des centres urbains plus compacts** (Kubo, 2015). Ce changement est le fruit de plusieurs facteurs.

Premièrement, **le Japon a connu une stagnation relative de son économie** due à la sous-traitance de nombreux emplois industriels dans des pays à bas coût de main d'œuvre, bien que ce mouvement ait été partiellement compensé par le développement des services du secteur de l'information. Cette stagnation, toutefois, a conduit à la **multiplication de friches industrielles urbaines disponibles pour des opérations de rénovation**, ainsi qu'à la croissance de la part des cols blancs dans les emplois totaux des espaces centraux. **Les friches ont donc été utilisées pour aménager des tours de *standing* afin d'y loger les cols blancs qui sont, par ailleurs, plus nombreux, leur salaire permettant l'écoulement en grand nombre de ce produit immobilier nouveau.**

Deuxièmement, **les espaces périurbains ont perdu de leur attrait en raison de l'attention croissante portée au temps de transport domicile-travail, en particulier à Tokyo** où le temps particulièrement long consacré aux mobilités pendulaires s'ajoute aux heures de présence au bureau plus élevées que dans le reste du pays. Troisièmement, du fait de la différence entre les personnes âgées et les jeunes générations en termes de niveau de revenus, de stabilité salariale et de niveau social, les jeunes générations ne peuvent pas acquérir un pavillon de banlieue auquel s'ajoutent des temps de transport journaliers longs et coûteux, y compris pour les couples à double revenu.

Quatrièmement, **le vieillissement rapide de la population japonaise et le déclin des taux de fécondité ont affecté le rêve de pavillon de banlieue**, en particulier chez les jeunes femmes qui rêvent plutôt de plus d'indépendance, de temps libre, et de services de qualité. Par le passé, la plupart des femmes quittaient leur emploi quand elles se mariaient et devenaient femmes au foyer[7]. Mais à présent, les jeunes femmes préfèrent un foyer à double revenu dans le cadre de familles nucléaires : la vie dans les centres urbains leur garantit une continuité salariale, en particulier pour les jeunes mères.

Ces grands changements ont eu deux conséquences. D'une part, de nombreuses villes japonaises se sont mises à se contracter, voire à perdre des habitants – d'ici à quelques décennies pour celles pour lesquelles le phénomène n'a pas encore commencé (Esaki, 2006). D'autre part, les espaces périurbains sont devenus de moins en moins recherchés (Hirayama, 2005). **De nombreux espaces périurbains connaissent actuellement des problèmes de vieillissement des habitants** (Naganuma *et al.*, 2006), **enjeu directement relié à celui de la vacance résidentielle en hausse** (Kubo, 2014b ; Kubo *et al.*, 2015). Comme les résidents encore présents gagnent en âge, l'âge moyen des quartiers s'élève lui-aussi, et ce malgré l'arrivée parfois de nouveaux venus et de jeunes, trop peu nombreux (Yui, 1999 ; Kubo *et al.*, 2010)[8]. Au regard de telles circonstances, l'enjeu de la vacance résidentielle ne regarde plus seulement les gouvernements locaux, mais devient un enjeu national.

1.3. La régulation croissante des logements vacants dans le périurbain tokyoïte

Comme l'abandon urbain résultant de la croissance de la vacance résidentielle commence à attirer l'attention du grand public, **plus de quatre cents municipalités ont établi leurs propres réglementations afin d'encourager les travaux de maintenance des logements vacants**[9] (Kubo *et al.*, 2013 ; Yui *et al.*, 2016). Quand on regarde les mesures des pouvoirs locaux, les municipalités comprises dans un rayon de 20 à 40 km du centre de l'aire métropolitaine de Tokyo adoptent plutôt des attitudes positives et confiantes quant à l'évolution de la vacance urbaine, car il y existe une forte demande soit pour les logements, soit pour le foncier, en raison de leur proximité à Tokyo. En revanche, pour les municipalités distantes de 50 ou 60 km, et au-delà, les attitudes tendent à devenir négatives et pessimistes (Kubo *et al.*, 2013).

La vacance résidentielle a augmenté à Tokyo en raison d'un certain nombre de mécanismes qui diffèrent en fonction des municipalités. C'est la raison pour laquelle les réponses locales au phénomène diffèrent d'un cas à un autre : 1. dans le centre métropolitain, la vacance résidentielle correspond essentiellement à des bâtiments délabrés dans des zones densément bâties ; 2. dans la ceinture comprise entre 10 et 40 km, les gouvernements locaux font plutôt bonne figure face à la vacance car leur territoire se trouve dans un sorte d'entre-deux plutôt dynamique ; 3. dans la ceinture comprise entre 50 et 60 km les municipalités sont surtout pessimistes à l'égard de la vacance car cette dernière est directement le fruit du vieillissement de la population et de sa stagnation ; 4. au-delà, certaines régions sont en voie de dépeuplement, alors que d'autres sont affectées par l'attraction démographique d'autres villes voisines.

La plupart du temps, la vacance résidentielle s'observe le plus dans les vieux centres-villes qui ont été bâtis avant l'édiction de l'actuelle Loi sur les normes de construction[10] (Kubo *et al.*, 2013). On la trouve aussi facilement dans les aménagements résidentiels de petite taille, dans lesquels les lots ne dépassent pas 100 m² et l'opération totale les 1 000 m². Ces aménagements tendent également à manquer d'infrastructures comme des routes suffisamment larges, un réseau d'adduction d'eau ou de tout-à-l'égout suffisamment dimensionné. **On la trouve également de façon assez systématique dans les aménagements périurbains bâtis dans les années 1960 et 1970, en particulier dans la ceinture extérieure des déplacements pendulaires vers Tokyo, marqué par le vieillissement des résidents.**

Dans de telles circonstances, le gouvernement japonais a lui aussi promulgué une loi, la « Loi concernant les mesures spéciales pour la promotion de contre-mesures vis-à-vis des logements

vacants » (*Akiya-to taisaku no suishin ni kansuru tokubetsu sochi-ho*) édictée le 27 novembre 2014. La loi encourage les expertises publiques et les actes de démolition des maisons jugées dangereuses, désignées comme « en vacance résidentielle spécifique » par les autorités municipales. En outre, dans le cas où une maison vacante est désignée « spécifique », toutes les réductions et les exemptions fiscales sont annulées.

Toutefois, certaines voix s'élèvent pour remettre en question l'efficacité de la loi, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, le MLIT utilise dans son guide d'aide à l'identification de logements en « vacance spécifique » à destination des municipalités une définition très ambiguë du phénomène^[11]. D'autre part, l'État a renforcé les compétences municipales sans leur transférer les crédits budgétaires correspondant à l'ampleur de la tâche nécessaires pour traiter le problème.

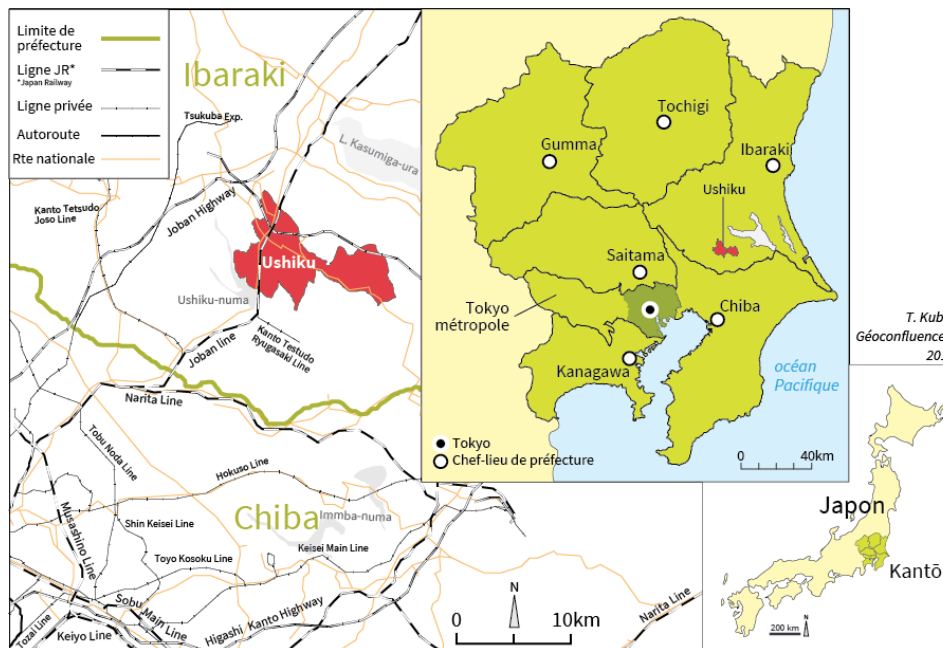
Il est souvent dit que le système politique japonais est très hiérarchique et descendant (*top-down*) : le gouvernement national a de très grands pouvoirs et un budget conséquent, et attend des municipalités qu'elles se conforment à ses directives. Pour les mesures visant à lutter contre l'abandon urbain, dont les causes et les manifestations du phénomène changent en fonction des territoires et des cas particuliers, des mesures plus adaptées aux territoires locaux seraient attendues.

2. La municipalité d'Ushiku - étude de cas

2.1. Identifier quatre zones d'étude pour analyser la vacance résidentielle à Ushiku

Afin de mieux appréhender le phénomène croissant de vacance résidentielle et d'abandon de logements, nous avons conduit une étude de terrain dans la municipalité d'Ushiku, localisée dans la ceinture de 50-60 km de l'aire métropolitaine de Tokyo (figure 2). Pour ce faire, le travail de terrain s'est concentré sur quatre zones résidentielles aux caractéristiques différentes : période de construction, taille et prix des logements. Nous avons mené des entretiens et avons distribué des questionnaires fermés auprès des habitants afin de mieux cerner les caractéristiques de la population locale ainsi que la perception que cette dernière se fait de la vacance résidentielle et de sa genèse.

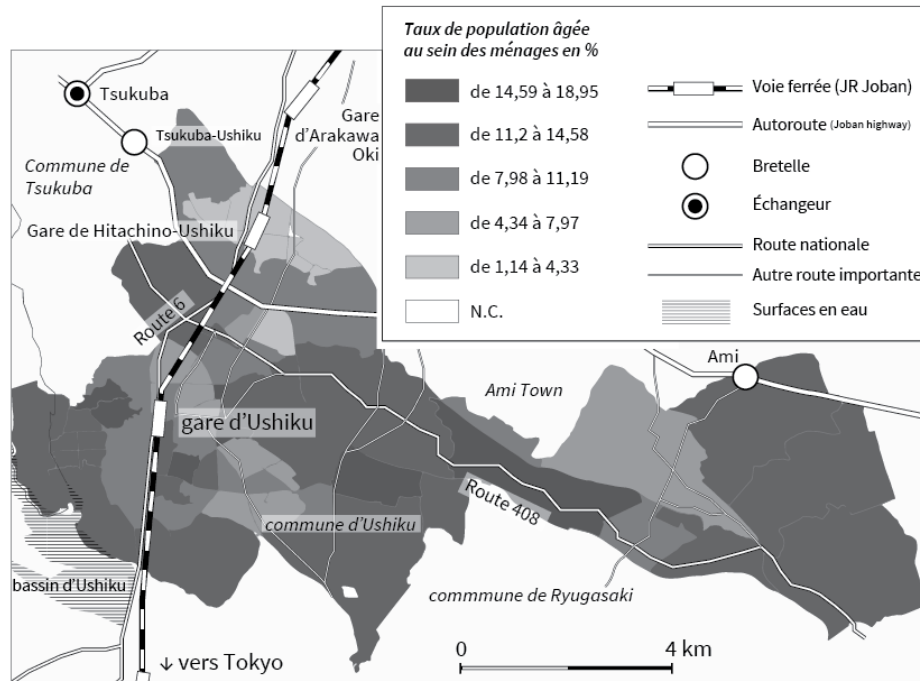
Figure 2 : Localisation de la municipalité d'Ushiku dans le Kantō et réseaux de transports



Source : Tomoko Kubo et al., *Géoconfluences*, 2017

La municipalité d'Ushiku se trouve dans la ceinture des mobilités pendulaires vers le centre de Tokyo, auquel elle est reliée par l'autoroute n° 6 (la Joban Highway) et la voie ferrée JR Joban. Depuis les années 1970, des dizaines de lotissements pavillonnaires comprenant entre 300 et 2 000 logements y ont été aménagés par de petits promoteurs qui ont depuis disparu ou fait faillite, ou par l'entreprise immobilière du groupe Hitachi Ltd. La figure 3 permet d'illustrer la proportion de personnes âgées dans l'ensemble de la municipalité. Selon le recensement de la population de 2010 effectué par le Bureau japonais des statistiques, une grande partie de la commune est occupée par des pavillons, qui constituent la forme résidentielle prédominante (figure 3). De plus, **dans les espaces où les pavillons sont largement majoritaires, on peut observer que la part de personnes âgées est également particulièrement élevée.** Dans cette étude, nous avons sélectionné quatre zones d'Ushiku en fonction de leur distance à la gare de banlieue. Les quatre zones ont également été retenues en raison de leur forte part de pavillons dans les formes résidentielles présentes et de personnes âgées dans la population totale.

Figure 3 : Part des personnes âgées au sein de la population d'Ushiku



Source : Bureau des Statistiques Japonais, recensement de 2010.

Le tableau 1 détaille les caractéristiques des quatre zones. La vacance résidentielle va de 3,7 % dans le quartier A à 8,9 % dans le quartier C. Le quartier A est localisé près de la gare de banlieue d'Ushiku, et sa population est la plus importante parmi les quartiers étudiés. Le quartier B est également proche de la gare, mais son accessibilité est moins bonne en raison de la présence d'escaliers et d'une petite déclivité. Comme il a été aménagé par la branche immobilière du groupe Hitachi, les habitants qui y vivent ont originellement un lien professionnel avec l'entreprise. On y trouvait également à l'origine des habitants d'un niveau social équivalent aux cols blancs : des salariés fortement éduqués, des fonctionnaires travaillant dans les institutions publiques ou le secteur de l'éducation. Les résidents du quartier C, qui est le plus petit et qui présente le taux de vacance résidentielle le plus élevé, prennent en temps normal le bus ou des moyens de transport motorisés individuels pour se rendre à la gare de banlieue. Le quartier D, enfin, se trouve lui aussi à 20 minutes de bus de la gare d'Ushiku, mais les parcelles sont plus grandes que dans les autres quartiers, et certaines sont par ailleurs encore en friche et n'ont jamais été ni vendues, ni bâties.

Tableau 1 : Synthèse de l'enquête de terrain menée auprès des habitants des quatre quartiers sélectionnés d'Ushiku

Quartier	Nombre de foyers	Nombre de logements vacants	Taux de vacance	Nombre de répondants au questionnaire d'enquête	Taux de répondants au questionnaire d'enquête
A	1 606	59	3,7	392	24,4
B	475	35	7,4	196	41,3
C	360	32	8,9	61	16,9
D	925	75	8,1	172	18,6
Total	3 366	201	6	821	24,4

Source : enquête des auteurs

2.1. Les caractéristiques des habitants

À l'issue du dépouillement et de l'analyse du questionnaire que nous avons fait circuler dans les quatre quartiers d'Ushiku préalablement sélectionnés pour leurs caractéristiques démographiques, géographiques et résidentielles, il ressort une certaine hétérogénéité quant aux profils des résidents, tant concernant leur âge, leur carrière professionnelle ou leurs choix résidentiels. Tous quartiers confondus, plus de 65 % des foyers ont des membres âgés de plus de 65 ans : 66,3 % pour le quartier A, 80,1 % pour le B, 65,6 % pour le C, et 65,7 % pour le D. En outre, la part de résidents ayant vécu plus de 30 ans dans leur logement actuel excède 45 % des sondés : 56,1 % dans le quartier A, 66,8 % dans le B, 55,7 % dans le C et 45,9 % dans le D. Le quartier A, dont il faut rappeler qu'il a la population la plus importante et qu'il est le plus proche de la gare d'Ushiku, possède une grande variété de types de logements, incluant des appartements à la location pour les jeunes générations, des pavillons à la location ou en accession à la propriété pour des célibataires ou des familles nucléaires, ce qui permet de faire baisser le taux de vieillissement du quartier en amenant des populations plus jeunes. À l'opposé, les barrières topographiques qui limitent l'accès au quartier B constituent un frein à l'arrivée de population exogène, et donc de jeunes.

Le tableau 2-a détaille les types de logement des sondés. Les couples mariés sans enfant constituent 48,7 % des foyers, suivis par les couples mariés avec des enfants déjà adultes (22,7 %), les célibataires (11,4 %), tandis que les couples mariés avec enfants en bas âge ne représentent que 6,2 % du panel. Le tableau 2-b montre la composition des foyers en fonction du statut familial des résidents lorsqu'ils ont emménagé dans le logement qu'ils occupaient au moment du sondage : 73,3 % étaient déjà des couples mariés avec enfants en bas âge, suivis par les couples mariés sans enfant (13,6 %) et les célibataires (3,0 %). Cela signifie que la plupart des résidents se sont installés à Ushiku après s'être mariés ou à la suite d'une naissance, et qu'ils sont ensuite restés dans leur logement pendant des décennies, y compris après le départ de leurs enfants devenus adultes. Aujourd'hui, les couples de personnes âgées ou les personnes âgées célibataires dont le ou la conjoint(e) est déjà mort(e) ou est hospitalisé(e) constituent des cas prédominants dans les quatre quartiers.

Tableau 2 : Types de foyers présents à Ushiku, par quartier

Aujourd'hui

Quartier	A	B	C	D
Couple	196	102	27	75
Couple avec enfant(s) mineur(s)	25	9	4	13
Couple avec enfant(s) majeur(s)	92	42	15	37
Personne seule	42	22	9	21
Autres	29	13	4	24
Sans objet ou inconnu	8	8	2	2
Total	392	196	61	172

À l'époque de leur arrivée dans le logement

Quartier	A	B	C	D
Couple avec enfant(s)	301	154	46	101
Couple	44	19	5	44
Personne seule	8	5	6	6
Autres	33	17	4	17
Sans objet ou inconnu	6	1	0	4
Total	392	196	61	172

En termes de choix résidentiels, le souhait de devenir propriétaire constitue la principale raison ayant poussé les habitants à venir s'installer à Ushiku pour les quatre quartiers. Les événements de la vie comme les mariages, les naissances ou l'éducation des enfants ont aussi affecté la décision de l'accession à la propriété des résidents. Dans le quartier A, les habitants ont effectué leur choix résidentiel en prenant sérieusement en compte la proximité à la gare et aux centres commerciaux, en plus de l'accès à un environnement résidentiel de qualité. Dans ce quartier, 32,3 % des résidents vivaient auparavant dans des foyers de travailleurs, 18,3 % dans des pavillons, 18,1 % dans des appartements en location. Ces résultats montrent qu'une large portion des résidents a gravi les échelons sociaux en déménageant de logements temporaires situés dans des centres urbains vers des pavillons de banlieue acquis dans la perspective d'y rester, après qu'un événement en relation avec la fondation ou la croissance de leur foyer est survenu (mariage ou naissance).

44,3 % des résidents d'Ushiku vivaient dans des régions non-métropolitaines du Japon au moment de leur sortie du lycée. Seuls 16,1 % ont grandi dans le **département** d'Ibaraki, où se trouve la municipalité, et 32,6 % ont déménagé depuis les autres municipalités de la région métropolitaine de Tokyo. Toutefois, le schéma largement prédominant reste celui selon lequel les résidents provenaient, pour 93,4 % d'entre eux, d'un logement situé dans l'aire métropolitaine de Tokyo juste avant leur déménagement à Ushiku, validant par là le schéma typique du résident de banlieue déterminé par Tani (1997) et Kawaguchi (1997). Cela signifie qu'un nombre non négligeable de résidents ont suivi un parcours en deux étapes : scolarité dans des régions rurales jusqu'au lycée, déménagement à Tokyo pour les études et éventuellement le premier emploi, puis déménagement à Ushiku dans un troisième temps.

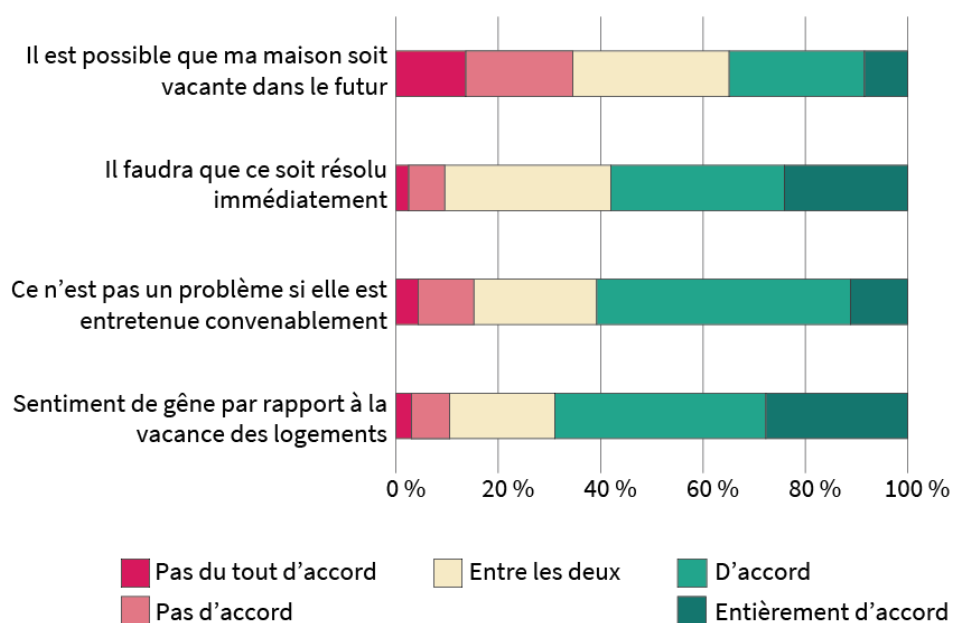
En résumé, les résidents d'Ushiku relèvent de profils et de parcours tout à fait représentatifs de ce que l'on trouve dans le périurbain tokyoïte : Ushiku est une ville de la ceinture se trouvant à 50-60 km du centre, répulsive pour les générations actuelles, ce qui explique la difficulté de liquider sur le marché les biens immobiliers ou fonciers disponibles et aboutit au vieillissement progressif de la municipalité et à l'accroissement de la vacance résidentielle, les deux phénomènes ayant la même cause.

2.2. L'accroissement de la vacance résidentielle à Ushiku

La perception de l'abandon urbain par les résidents

Avant d'analyser les processus menant à la vacance résidentielle à Ushiku, il convient tout d'abord d'analyser la perception que les habitants ont du phénomène dans leur voisinage proche. Il convient également de leur demander comment ils prévoient de maintenir leur logement à moyen et long terme. La figure 4 montre la perception qu'ont les habitants de la vacance résidentielle dans leur quartier : 69,0 % d'entre eux répondent qu'ils ressentent un certain malaise à l'encontre des logements abandonnés qui présentent un manque d'entretien visible, mais 60,8 % d'entre eux se moquent de les savoir vides s'ils sont correctement entretenus. Par ailleurs, 58,0 % des répondants souhaitent détruire ou nettoyer les logements vacants en mauvais état aussi rapidement que possible. Concernant la probabilité que leur propre logement devienne vacant à moyen terme, 34,5 % des sondés répondent qu'ils n'en conçoivent aucun malaise, alors qu'ils sont 34,9 % à en éprouver une certaine gêne.

Figure 4 : Perception de la vacance résidentielle de leur environnement proche par les résidents d'Ushiku



Source : Kubo (dir.) *et al.*, enquête de terrain.

Source : résultats d'une enquête menée en 2013 par les auteurs.

D'après les résultats du questionnaire, **un total de 81,5 % de résidents souhaitent continuer à vivre dans leur logement actuel jusqu'à leur mort**, tandis que 13,5 % souhaitent déménager soit dans de nouveaux logements, soit dans celui de leurs proches. En cas d'absence prolongée due à une hospitalisation ou à un besoin de soins, les solutions envisagées vis-à-vis de la vacance des logements sont synthétisées dans le tableau 3. Environ la moitié des sondés prévoient de demander à leur conjoint ou à leurs enfants de prendre soin du logement. Seuls 25 sondés (3 % du total) songent à recourir à une société privée de maintenance ou à des agents, et 39 sondés (4,8 % du total) pensent ne rien demander à personne. De la même façon, seuls 208 sondés (25,3 %) pensent vendre leur bien s'ils ne peuvent plus y vivre, et 29 % le mettraient en location.

Tableau 3 : Scénario envisagé quant au devenir du logement dans le cas où ses occupants seraient amenés à le quitter (temporairement ou définitivement)

Personne qui sera responsable de l'entretien du logement	Nombre de réponses	%
Conjoint	407	49,9
Fils ou fille adulte	443	54,0
Voisins	85	10,4
Autres membres de la famille	51	6,2
Amis	28	3,4
Entreprise spécialisée	25	3,0
Personne	39	4,8
Autre	10	1,2
Sans objet	24	2,9

Source : résultat d'une enquête menée en 2013 par les auteurs.

Le tableau 4 montre la localisation des enfants par rapport à leurs parents vivant à Ushiku : 26,7 % des résidents ont des enfants qui vivent avec eux, et 23,4 % ont des enfants vivant à Ushiku ou dans les municipalités voisines. La plupart des habitants ont au moins un fils ou une fille vivant dans l'aire métropolitaine de Tokyo, mais une fois salariés et eux-mêmes parents à leur tour, il leur est difficile de venir rendre visite à leurs parents vivant à Ushiku toutes les semaines. C'est pourquoi, le vieillissement, l'hospitalisation ou la mort des propriétaires-occupants âgés peut facilement conduire à un accroissement de la vacance résidentielle. **Certains logements sont alors abandonnés car il n'existe aucun système de maintenance et d'entretien sur le long terme prévu dans le voisinage.**

Tableau 4 : Localisation des enfants par rapport aux habitants d'Ushiku

	Nombre de réponses	%
Dans le foyer	219	26,7
Dans le quartier	29	3,5
Commune d'Ushiku ou communes voisines	192	23,3
Département d'Ibaraki	54	6,6
Département de Chiba	106	12,9
Région du Kanto	275	33,5
Japon	59	7,2
Autre	25	3,0
Pas d'enfant	43	5,2

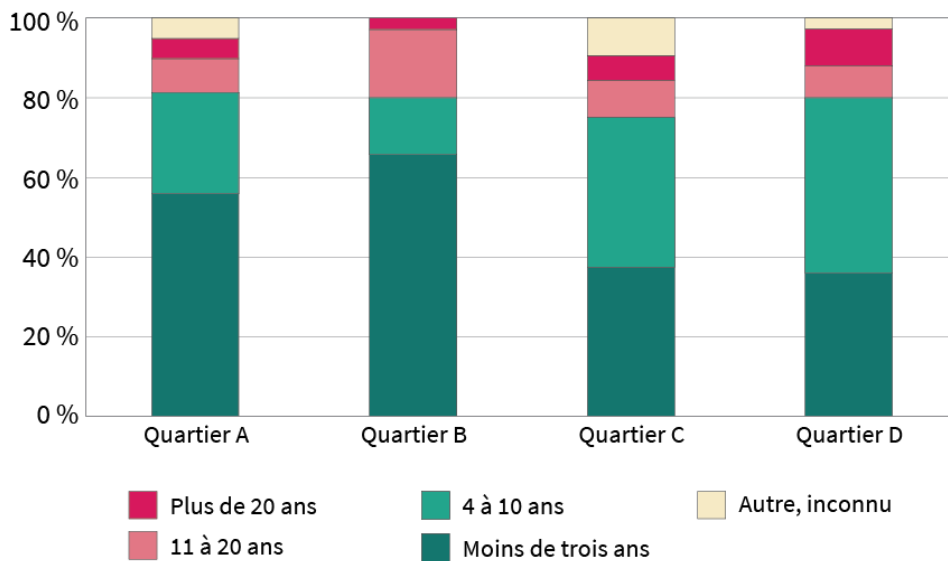
N.B. : Réponse à choix multiples. Source : résultat d'une enquête menée en 2013 par les auteurs.

Le processus menant à la vacance résidentielle à Ushiku

La figure 5 permet de voir depuis combien de temps les logements vacants référencés dans les quatre zones de l'étude menée à Ushiku sont vides : dans les quartiers A et B, 50 % à 60 % des logements sont devenus vacants au cours des trois années précédant l'enquête, c'est-à-dire juste après le grand tremblement de terre de l'est du Japon du 11 mars 2011. En revanche, pour les quartiers C et D, la majorité des logements vacants le sont devenus entre 4 à 10 ans avant l'étude. Les différences entre les deux groupes de quartiers (A-B *versus* C-D) s'expliquent par le fait que, même si les couples âgés et les personnes âgées vivant seules sont prédominants dans l'ensemble des zones étudiées, 20 % à 30 % des logements des quartiers A et B sont occupés

par des familles jeunes venant s'y installer. Dans le quartier C, en revanche, plus de la moitié des logements sont occupés par des personnes âgées vivant seules, et 70 % des foyers ont comme chef de famille référant une personne âgée.

Figure 5 : Période de début de vacance des logements inoccupés à Ushiku

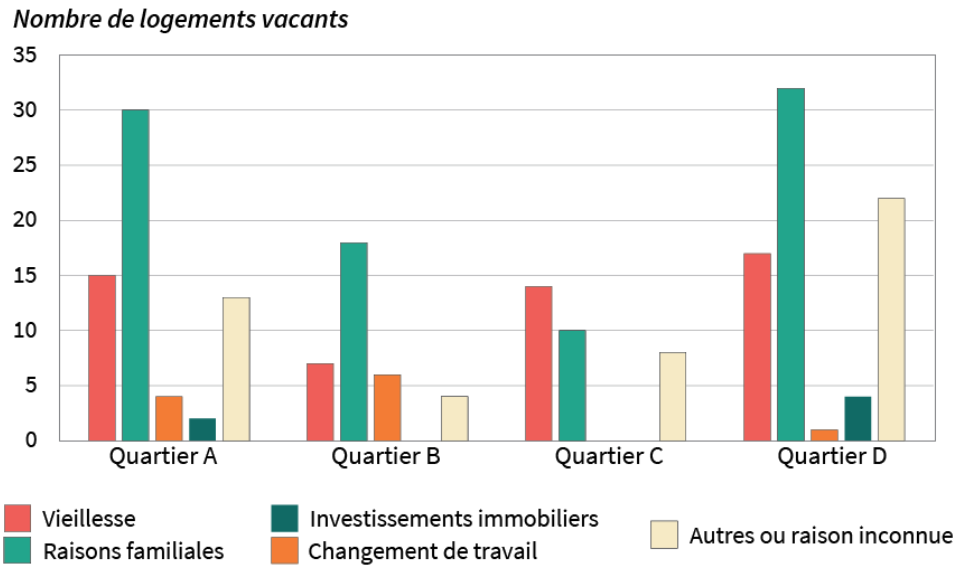


Source : Kubo (dir.) *et al.*, enquête de terrain.

Source : résultats d'une enquête menée en 2013 par les auteurs.

La figure 6 fait état des diverses raisons qui expliquent pourquoi les occupants des logements vacants au moment de l'étude sont partis : les causes relatives au vieillissement, incluant le décès, l'hospitalisation ou le départ en maison de retraite arrivent en tête dans le quartier C, suivies par les raisons familiales, incluant le départ pour se rapprocher des membres de sa famille. Dans les autres quartiers, les causes familiales arrivent en première place, suivies par celles liées au vieillissement. On trouve également des causes professionnelles pour les quartiers A, B et D, et des causes liées à des enjeux d'investissements immobiliers dans les quartiers A et D.

Figure 6 : Raisons pour lesquelles les propriétaires ont quitté leur logement laissé vacant depuis leur départ

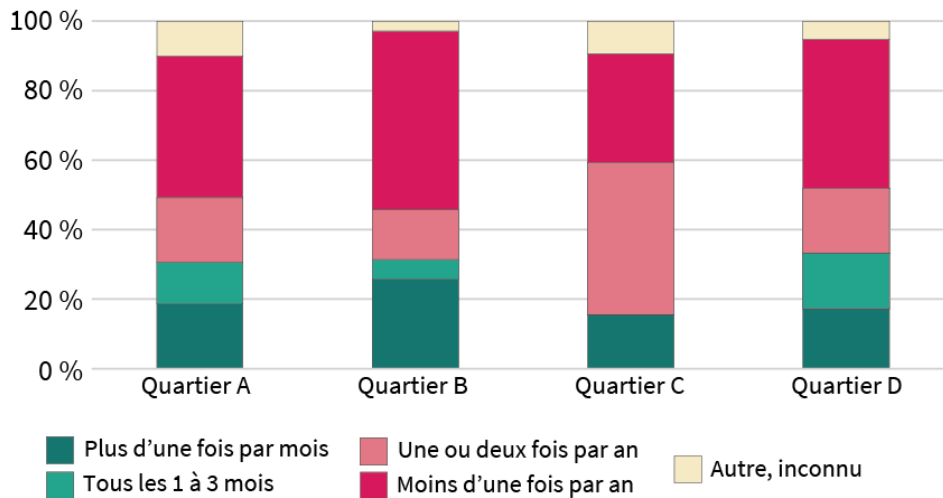


Source : Kubo (dir.) *et al.*, enquête de terrain.

Résultat d'une enquête menée en 2013 par les auteurs.

La figure 7 synthétise les visites des propriétaires dans les logements qu'ils ont laissés vacants. Pour tous les quartiers, 50 % des propriétaires des logements vacants n'y font jamais aucune visite, ou moins d'une par an. Ce sont ces logements qui, pour la plupart, tombent en ruine et causent des soucis au voisinage. Dans le quartier C, la moitié des logements est visitée une ou deux fois par an.

Figure 7 : Fréquence des visites dans le logement laissé vacant par les propriétaires légaux



Source : Kubo (dir.) et al., enquête de terrain

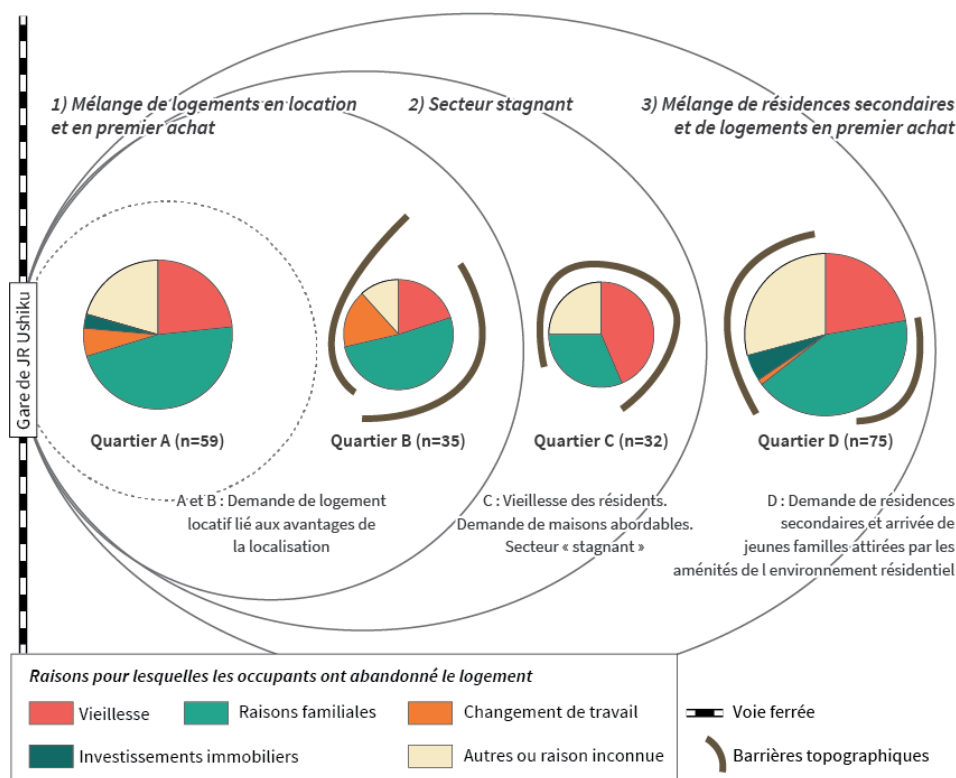
Source : résultats d'une enquête menée en 2013 par les auteurs.

Le schéma de l'accroissement de la vacance résidentielle à Ushiku

Au regard des différents résultats susmentionnés, les quartiers ont été classés en trois catégories (figure 8). Les quartiers A et B constituent des cas mixtes entre les logements à la location et les logements en accession à la propriété. Ils offrent également un certain nombre d'aménités aux locataires, en particulier en raison de leur localisation. Le quartier A, néanmoins, est jugé plus attractif par les résidents que le B, qui est entouré de barrières topographiques, en particulier des escaliers menant à la gare. Le quartier C constitue une zone stagnante, où le processus de vieillissement de la population est bien engagé et progresse rapidement. Il offre peu d'aménités à la location, car la taille des parcelles et des logements est plus petite que la moyenne de la municipalité. Comme il est situé assez loin de la gare, il nécessite le recours aux transports motorisés. Il n'y a en outre aucun supermarché accessible à pied. En raison de son environnement résidentiel répulsif, seuls des prix immobiliers compétitifs peuvent le rendre intéressant au regard des autres quartiers.

Le quartier D, enfin, est un cas mixte entre les logements en accession à la propriété et les résidences secondaires. La taille moyenne des logements y est plus importante que dans les trois autres, et les parcelles non-construites sont utilisées pour du jardinage, pour des potagers ou pour des activités récréatives. Ces aménités attirent un flux important de nouveaux résidents, notamment des artistes et des retraités, qui alimentent la demande en logements secondaires pour les vacances. Enfin, les couples élevant des enfants en bas âge apprécient également les pavillons plus grands à moindre coût du quartier. Malgré le fort taux de vacance résidentielle observable, le vieillissement dans ce cas précis n'est pas une cause majoritaire : il s'agit plutôt de départ pour l'achat de nouveaux logements en dehors du quartier.

Figure 8 : Classification des quatre quartiers en fonction des causes et des dynamiques de leur vacance résidentielle



Pour résumer, les quartiers A et B continuent à attirer les jeunes générations grâce à leur localisation près de la gare, et le quartier D grâce à son cadre de vie, ses aménités, la taille de ses pavillons et ses prix raisonnables. Les logements vacants dans ces zones peuvent être acquis ou loués par des jeunes attirés par les aménités de chaque quartier. En revanche, le quartier C apparaît nettement désavantagé, et ce malgré le prix très abordable des logements. Les logements vacants y trouvent difficilement des repreneurs et risquent de se retrouver abandonnés, causant des problèmes au voisinage : des mesures effectives de lutte contre la vacance urbaine doivent alors être prises.

L'abandon urbain dû à l'accroissement de la vacance résidentielle fait ainsi apparaître des inégalités spatiales au sein des espaces urbains. Bien que l'ensemble des quartiers ont été aménagés à la même période, et bien que les caractéristiques originales des résidents étaient similaires, de petites différences sont devenues de plus en plus importantes au cours des décennies, menant à des situations très contrastées et fortement inégalitaires au regard de la vacance puis de l'abandon résidentiels.

La géographie de l'abandon urbain à Ushiku peut se comprendre à partir d'un modèle en cercles concentriques (figure 8) : 1) Le premier cercle correspond à une localisation centrale et pratique, les logements vacants le sont la plupart du temps juste de façon temporaire, et sont ensuite acquis ou loués par de nouveaux résidents, souvent jeunes ; 2) Un deuxième cercle correspond à une situation de stagnation, où les logements vacants sont directement connectés avec les thématiques de l'abandon urbain ; 3) Un troisième cercle présente de nombreuses parcelles non construites et des aménités, rendant les logements vacants attractifs pour une population jeune en quête de nature. Toutefois, que ce soit dans le premier ou dans le troisième cercle, **les logements vacants font peser un risque élevé d'abandon urbain dans un futur proche.** Dans le premier cercle en particulier, la détérioration du bâti existant fait augmenter les coûts d'installation de nouveaux arrivants, soit qu'il faille réhabiliter, soit qu'il faille détruire le bâti dégradé pour reconstruire un logement neuf, les coûts de démolition pouvant s'élever à 1 ou 2 millions de yens (10 000 ou 20 000 euros).

Conclusion

L'accroissement de la vacance résidentielle dans les espaces périurbains de Tokyo s'explique par plusieurs facteurs, conduisant à l'actuelle structure sociale et économique de la capitale japonaise. Bien entendu, les facteurs directs tels que le vieillissement, la politique résidentielle des gouvernements centraux, les systèmes d'imposition, les comportements des résidents affectent la genèse du phénomène d'abandon urbain, mais des facteurs plus discrets, comme la structure résidentielle et la structure socio-économique des territoires, les aménagements résidentiels, la localisation des espaces résidentiels dans la ville jouent un rôle non moins important, le tout faisant système et justifiant l'approche par la « réalité totale ». C'est la raison pour laquelle il ne faut pas prendre chaque élément de façon séparée, mais appréhender le tout comme un système complexe de facteurs variés. **Seule l'approche systémique permettra de trouver un moyen de régler le problème social et économique de l'abandon urbain qui est apparu et qui se diffuse dans différents quartiers de l'aire métropolitaine de Tokyo.**

Au regard des discussions et des travaux actuels sur les *shrinking cities*, nous pouvons ajouter qu'**au Japon, la plupart des cas de déclin urbain (*urban shrinkage*) est dû au vieillissement massif des *papy-boomers* : cette génération qui a été responsable de la périurbanisation des villes japonaises au cours de la Haute croissance d'après-guerre.** En comparaison avec la région des Grands Lacs nord-américains ou l'Allemagne de l'Est, les cas japonais se singularisent par le vieillissement rapide de la population, les taux de fécondité très faibles, et les taux d'immigration particulièrement bas. Ce schéma qui fait se succéder vieillissement puis déclin urbain est toutefois assez commun dans les pays d'Asie de l'Est, qui ont expérimenté eux aussi des cas similaires de forte croissance économique et urbaine, des changements de style de vie et des chutes des taux de fécondité chez les jeunes générations. On peut dire la même chose de l'Europe de l'Est qui connaît actuellement un important vieillissement de la population, doublé d'un non moins important transfert des populations jeunes vers les pays limitrophes, en particulier l'Ouest et le Nord de l'Europe. **Le cas du Japon, en raison de son avancement, constitue sans doute un laboratoire de *shrinkage* dû au vieillissement dont les villes européennes pourraient s'inspirer pour traiter des enjeux similaires dans un futur proche.**

Bibliographie

- Esaki, Y. 2006. *Syuto ken jinkou no syourai zou: Toshin to Kougai no Chiri gaku*. Tokyo: Sensyu daigaku syuppann kai.
- Glock, B. and Haubermann, H. 2004. "New trends in urban development and public policy in Eastern Germany: Dealing with the vacant housing problem at the local level". *International Journal of Urban and Regional Research* 28, 919-929.
- Greenpeace. 2007. *Report About The Spanish Coast Situation: Destruction At All Co(a)sts*. Greenpeace (Madrid and Balcelona).
- Guest, P., Chamrathirong, A., Archavanitkul, K., Piriathamwong, N., and Richter, K. 1994. "Internal migration in Thailand". *Asian and Pacific Migration Journal* 3,531-545.
- Hartshorne, R. 1959. *Perspective on the nature of geography*. Washington, D.C.: Published for the Association of American Geographers by R. McNally.
- Hasegawa, T. 1997. "Shitestu kei fudousan kigyuu niyoru jyutakuchi kaihatsu, Nankai denki tetsudou wo rei ni". *Japanese Journal of Human Geography* 49, 465-480.
- Hirayama, Y. 2005. "Running hot and cold in the urban home-ownership market: The experience of Japan's major cities". *Journal of Housing and the Built Environment* 20, 1-20.
- Hirayama, Y. 2010a. "Housing pathway divergence in Japan's insecure economy". *Housing Studies* 25, 777-787.
- Hirayama, Y. 2010b. "The role of home ownership in Japan's aged society". *Journal of the Housing and the Built Environment* 25(2), 175-191.
- Hirayama, Y. 2015. *Zyutaku shisan syoyu no hubyo-do*. SEKAI 2015(5), 206-217.
- Hirayama, Y. and Ronald, R. 2007. *Housing and social transition in Japan*. New York: Routledge.

- Hoelstra, J. and Vakili-Zad C. 2010. "High vacancy rates and rising house prices of housing: The Spanish paradox". *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 102, 55-71.
- Immergluch, D. 2011. "The local wreckage of global capital: The subprime crisis, federal policy and high-foreclosure neighborhoods in the US". *International Journal of Urban and Regional Research* 35(1), 130-146.
- Japan Federation of Housing Organizations. 2002. *Seikatsusya to tomoni tsukuru asu no juutaku heno bijonn*. Japan Federation of Housing Organizations.
- Kageyama, H. 2004. *Urban Space and Gender* Tokyo: Kokon-shoin.
- Kawaguchi, T. 1997. "Analysis of the household relocation process in a suburban setting: Case study in Kawaguchi City, Saitama, Japan". *Geographical Review of Japan* 70A, 108-118.
- Kern, L. 2010. *Sex and the Revitalized City: Gender, Condominium Development, and Urban Citizenship*. Vancouver: UBC Press.
- Kitchin, R., O'Callaghan, C. and Gleeson, J. 2014. "The new ruins of Ireland? Unfinished estates in the post-Celtic tiger era". *International Journal of Urban and Regional Research* 38, 1069-1080.
- Klinenberg, E. 2012. *Going solo: The Extraordinary Rise and Surprising Appeal of Living alone*. London: Penguin Books
- Koizumi, R., Nishiyama, H., Kubo, T., Kukimoto, M., and Kawaguchi, T. 2011. "New dimension of housing acquisition in the Tokyo Bay area: Skyscraper condominium residents in Toyosu". *Geographical Review of Japan* 84(6), 592-609
- Kubo, T. 2014a. "Super high-rise condominium development in the Tokyo Bay area and their residents' lives". *Chiri* 59(4), 23-31.
- Kubo, T. 2014b. "Increase in housing vacancies in cities". *Chiri* 59(10), 2-9.
- Kubo, T. 2015. *Geographical Housing Studies in the Tokyo Metropolitan Area: Changing residential structure after the late 1990s*. Tokyo: Kokkon Shoin.
- Kubo T., Onozawa Y., Hashimoto M., Hishinuma Y., and Matsui K. 2010. "Mixed development in sustainability of suburban neighborhoods: The case of Narita New Town". *Geographical Review of Japan* 83, 47-63.
- Kubo, T., and Yui, Y. 2011. "Transformation of the Housing Market in Tokyo since the Late 1990s: Housing Purchases by Single-person Households". *Asian and African Studies* 15(3), 3-20
- Kubo, T., Yui, Y., and Sakaue, H. 2013. "Increasing vacant housing in the Japanese metropolitan suburbs". *Annals of the Japan Society for Urbanology* 47, 183-190.
- Kubo, T., Yui, Y., and Sakaue, H. 2015. "Aging suburbs and increasing vacant houses in Japan". In: Hino, M. and Tsutsumi, J. eds. *Urban Geography of Post-Growth Society*. Sendai: Tohoku University Press, 123-145.
- Matsubara, H. 1982. "The development of large-scale residential estates by private developers in Japan". *Annals of the Japan Association of Economic Geographers* 28, 279-295.
- MLIT 2015. Available form: <http://www.mlit.go.jp/common/001080534.pdf> (Accessed 30th May 2015)
- Naganuma, S., Arai, Y. and Esaki, Y. 2006. The aging population in the suburbs of Metropolitan Tokyo. *Japanese Journal of Human Geography* 58, 399-412.
- Otani, S., Morita, T., Sakata, K., Takagi, M. 2007. Research concerned with the mechanism of vacant houses in old town area of Kyoto: A case study in Rokuhara area, Higashiyama Ward. *AIJ Kinki Chapter research meeting* 47, 97-100.
- Pallagust, K., Wiechmann, T., and Martinez-Fernandez, C. eds. 2014. *Shrinking cities: International Perspectives and Policy Implications*. New York: Routledge.
- Piñeira Mantiñán M.J. 2010. "Expansion and crisis in the neoliberal town planning process in Spain". *Semestrare di Studi e Ricerche di Geografia* 22(1), 53-71.
- Radzinski, A. 2016. "Changing policy responses to shrinkage: The case of dealing with housing vacancies in Eastern Germany". *Cities* 50, 197-205.
- Ronald, R. 2008. *The ideology of home ownership*. New York: Palgrave Macmillan.
- Shepard, W. 2015. *Ghost Cities of China: The Story of Cities without People in the World's Most Populated Country*. Zed Books.
- Statistics Bureau of Japan 2010. *Population Census 2010*. Statistics Bureau of Japan.
- Statistics Bureau of Japan 2013. *Housing and Land Survey 2013*. Statistics Bureau of Japan.
- Tani, K. 1997. "An analysis of residential careers of metropolitan suburbanities: A case study of Kozoji New Town in the Nagoya Metropolitan suburbs". *Geographical Review of Japan* 70A, 263-286.

- Tominaga, H., Takeshita, T. Shiga, T. and Ogata, M. 2005. "The study on non-habitant and inheritance of house by the aging household in slope residential district: Part 1. The actual conditions of non-habitant and inheritance of house by the single aging household". *AJ/ Kyushu Chapter Architectural Research meeting 3, Planning 44*, 89-92.
- Van Vliet, W. and Hirayama, Y. 1994. "Housing conditions and affordability in Japan". *Housing Studies* 9, 351-368.
- Yui, Y. 1999. *Housing studies in geography: Changing characteristics of residents*. Tokyo: Taimeido.
- Yui, Y., Kubo, T., and Nishiyama, H. eds. 2016. *An Increase in problematic housing vacancies in Japanese cities: Geographical strategies to make better solution*. Tokyo: Kokon-Shoin.

[1] En Chine, le nombre de logements vacants depuis de nombreuses années s'est rapidement accru avec la croissance économique et l'émergence de l'investissement immobilier : on appelle « villes fantômes » les villes qui n'abritent pas d'habitants. Elles doivent toutefois être distinguées des « villes fantômes » ouest-américaines qui résultent de la ruée vers l'or (Shepard, 2015).

[2] Dans cette troisième catégorie, on peut mentionner le cas particulier du « paradoxe espagnol » qui se caractérise simultanément par un fort taux de vacance et des prix immobiliers résidentiels élevés : ce paradoxe a empêché les jeunes d'accéder à la propriété immobilière en raison des forts taux de chômage consécutifs à la récession (Hoekstra & Vakili-zad, 2011). En outre, les aménagements immobiliers se trouvant sur la côte sont restés vacants car les promoteurs préféraient laisser les logements inoccupés en attendant que les prix remontent (Greenpeace, 2007 ; Pineira Mantinan, 2010). En Irlande, la multiplication d'opérations inachevées constitue également un problème d'envergure importante (Kitchin et al., 2014).

[3] Il faut ici préciser que la vacance résidentielle et l'abandon urbain sont deux choses différentes. La vacance, comme précisée précédemment avec les six cas identifiés, se limite à des logements vides, temporairement ou sur des périodes plus longues. L'abandon correspond à une vacance définitive couplée à un défaut d'entretien des logements qui, par conséquent, se dégradent.

[4] Le concept de « réalité totale » relève d'une méthodologie classique en géographie mise au point par Richard Hartshorne, qui pose le fait que la géographie ne peut être objective que lorsqu'elle est régionale et adossée à un travail de terrain. La région est alors perçue comme étant à la fois le produit de ses caractéristiques physiques, des activités humaines, des interactions sociales et de leurs transformations au cours du temps.

[5] En 1950, l'Agence de Financement du Logement Japonais a commencé à financer des logements pour les foyers à hauts revenus. La Japan Housing Corporation (aujourd'hui Agence de Renaissance Urbaine) a été établie en 1955 afin d'aménager des logements collectifs pour les classes moyennes. Des logements à la location ainsi que des logements financés par la puissance publique ont été mis sur le marché à destination des foyers les plus précaires (Japan Federation of Housing Organizations 2002 ; Kageyama 2004).

[6] L'aménagement de ces nouveaux logements en résidence collective attire les familles nucléaires, les couples âgés et les personnes vivant seules – en particulier les femmes célibataires trentenaires et quadragénaires. Ce mouvement, qui a également été observé dans d'autres villes asiatiques, comme Bangkok, en Thaïlande (Guest et al., 1994), ainsi que dans de nombreuses villes d'Amérique du Nord (Kern, 2010 ; Klinenberg, 2012), conduit à une forte concentration des femmes célibataires dans les centres urbains.

[7] En 1970 par exemple, seules 7,2 % des femmes de la tranche d'âge 30-34 ans n'étaient pas mariées. Ce taux est de 34,5 % en 2010.

[8] Le vieillissement de la population a également permis de mettre en lumière une caractéristique unique du marché immobilier résidentiel au Japon. D'après une agence publique nationale (Statistics Bureau of Japan's Housing and Land Survey, 2013), un total de 54,7 % des pavillons détenus par des occupants-propriétaires ont été acquis neufs (soit achetés sur le marché du neuf, soit construits par leur propriétaires-occupants). Les logements acquis en seconde main ne représentent que 13,7 % du total des pavillons japonais. La part de pavillons acquis par héritage (y compris les logements détruits puis reconstruits à la suite d'héritages) ou par donation s'élève respectivement à 20,6 % et 9,2 %. Cela signifie qu'une fois devenus propriétaires, les Japonais tendent à rester dans le même pavillon pour plusieurs décennies, entraînant un taux de mobilité résidentielle inférieur à celui observé en Occident. La conséquence est que le marché de seconde main de l'immobilier est très faible au Japon.

[9] Les régulations pour encourager l'entretien des logements vacants reposent sur des visites desdits logements par le personnel administratif des municipalités concernées, qui émet des avis et des suggestions auprès des propriétaires. Si ces derniers ne répondent pas à l'avis administratif en réhabilitant les logements ou en les détruisant, leurs noms sont rendus publics. Les régulations de nombreuses municipalités, dont celles de Matsudo, Ichikawa, Chiba, Yokosuka, et Tsukuba, procèdent à des exécutions administratives par

procuration : les logements sont alors détruits par la municipalité qui adresse le coût de démolition au propriétaire. Dans le centre de Tokyo, la municipalité de l'arrondissement d'Adachi a voté une loi de lutte contre la désaffectation résidentielle en 2011, et celle d'Ota a commencé à renforcer sa législation sur les logements vacants en 2013.

[10] D'après le site Internet du MLIT (*Ministry of Land, Infrastructure, Transportation, and Tourism*, consulté le 18 mars 2017) et le Grand Dictionnaire de la langue japonaise (*Nihon Kokugo Dai-jiten*) la Loi sur les normes de construction (*Building Standards Law*) a été édictée en 1950. Elle déterminait la taille des lots fonciers, les ratios foncier-bâti, les *coefficients d'occupation des sols*, les espaces ouverts, les structures, les services, les usages des bâtis répartis en fonction d'un zonage urbain. La loi a été amendée plusieurs fois afin de résoudre différents enjeux apparus successivement (par exemple, en 2005, de nombreux cas de falsification des standards parasismiques par des cabinets d'architecture ont été rendus publics, conduisant à une modification de la loi afin de mieux appliquer les certifications et rendre les inspections plus strictes).

[11] D'après le MLIT, les « logements en vacance spécifique » se définissent comme des bâtiments ou des propriétés résidentielles qui ne sont pas utilisés dans des conditions de maintenance et d'entretien adéquates. Sont ainsi inclus dans la catégorie des logements qui présentent : 1. Un risque élevé, quel qu'il soit, pour la sécurité ; 2. Des problèmes d'hygiène ou de salubrité publique ; 3. Des éléments dégradant le paysage en raison d'un manque d'entretien du bâtiment ou du site ; ou 4. Une menace pour l'environnement résidentiel du voisinage pour quelque raison que ce soit (Source : *MLIT*).

Remerciements

Cette étude a été financée par la Research Grant-in-Aid du Centre des données géographiques du Japon, par la Japanese Society for the Promotion of Sciences Grant-in-Aid n° 26770282 dont le chercheur responsable du programme était Tomoko Kubo et de la Japanese Society for the Promotion of Sciences Grant-in-Aid n° 15H03276 dont le chercheur responsable du programme était Yoshimichi Yui.

Tomoko KUBO,

maître de conférences, faculté d'éducation, Université de Gifu, Japon.

Michihiro MASHITA,

chercheuse post-doctorale, faculté des sciences de la vie et de l'environnement, Université de Tsukuba, Japon.

Megumi ISHIZAKA, Kazuki KAWAMURA, Tsukasa HATA, et Taiyo YAGASAKI,

masterants, faculté des sciences de la vie et de l'environnement, Université de Tsukuba, Japon.

Traduit de l'anglais par Raphaël Languillon-Aussel, chercheur de la Confédération Suisse - Université de Genève, chercheur associé - UMR 5600, Université de Lyon

Mise en web : Jean-Benoît Bouron

Pour citer cet article :

Tomoko Kubo, Michihiro Mashita, Megumi Ishizaka, Kazuki Kawamura, Tsukasa Hata, Taiyo Yagasaki et Traduit de l'anglais par Raphaël Languillon-Aussel, « *L'accroissement de la vacance résidentielle dans les villes japonaises : le cas de la périphérie urbaine de Tokyo* », *Géoconfluences*, octobre 2017.

<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers->

