



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

FACE AUX CHOCS DÉMOGRAPHIQUES PRÉVISIBLES, FAUT-IL REPENSER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ?

LES ATELIERS DU PUCA



PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Retrouvez les Notes d'enjeux
Aménagement du territoire
en flashant ce QR code



Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations. Il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

www.urbanisme-puca.gouv.fr



Plan Urbanisme Construction Architecture
Ministères Aménagement du territoire et Transition écologique
Arche Sud - 92055 La Défense cedex

Directeur de la publication

Sylvain Rotillon, secrétaire permanent du PUCA

Responsable de l'action

Dorine Laville, chargée de programmes de recherche et d'expérimentation

Synthèse proposée par Dorine Laville, PUCA

Maquette et mise en page

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

Février 2026

Photos : © Terra, intérieur : Emmanuel du Bourg / Popsu Habitants devant la salle des fêtes de Xertigny

Atelier du PUCA n°4
11 février 2026



Préambule

La démographie française traverse aujourd'hui une phase de transition majeure avec des implications fortes pour l'aménagement du territoire. Si la population totale reste globalement stable, les structures par âge révèlent un vieillissement accéléré. Les plus de 65 ans représentent déjà une part importante de la population totale et leur proportion continuera de croître dans les décennies à venir (21% en 2021, 28 % à l'horizon 2050). Parallèlement, les projections démographiques anticipent une baisse continue en valeur relative comme en valeur absolue du nombre d'enfants et d'adolescents (23,9 % en 2021, 21,5 % à l'horizon 2050). Cette transformation structurelle inédite pose une question centrale : quelles sont les transformations démographiques à anticiper ? Comment l'aménagement du territoire peut-il contribuer à rendre la société française plus robuste face à ces chocs ?

Ces évolutions révèlent une double contrainte pour l'action publique. D'une part, il s'agit de répondre aux besoins d'une population vieillissante : adaptation des logements, accessibilité des services, notamment des services de santé, aide à la mobilité. D'autre part, la diminution du nombre de jeunes interroge les politiques éducatives, l'investissement dans des équipements scolaires, et plus généralement la répartition territoriale des ressources. Les effets territoriaux de la trajectoire démographique française ne sont pas uniformes : certaines grandes métropoles et territoires littoraux continuent d'attirer les jeunes et les familles, accroissant des dynamiques de migrations résidentielles internes, tandis que de nombreux espaces ruraux et un nombre de plus en plus important de villes perdent des habitants, notamment des jeunes actifs et leurs enfants.

Ainsi, les perspectives démographiques françaises exigent une réflexion approfondie pour l'aménagement du territoire. Comment anticiper ces évolutions pour assurer une cohérence entre les besoins futurs des populations et l'organisation des espaces ? Comment repenser l'offre éducative, adapter les services de santé, accompagner les territoires en perte de population et intégrer les migrations résidentielles dans les stratégies territoriales ? Perdre des habitants est-il toujours une mauvaise nouvelle et si oui pourquoi ? Où faut-il en débattre ? Sur la base de quelles informations et de quels scénarios prospectifs ? Qui doit en décider ?

Les ateliers du PUCA

Les ateliers du PUCA réunissent des chercheur(e)s et expert(e)s autour d'une thématique spécifique. A visée opérationnelle, chaque atelier produit une note d'enjeux destinée à éclairer l'action publique.

Les intervenant(e)s

En amont de l'atelier :

Brigitte Lacoste (ministère de l'Education nationale), **Thierry d'Aboville**, secrétaire général de l'association d'Aide au maintien à domicile en milieu rural (ADMR) et **Jérôme Perrin**, directeur développement et qualité de l'ADMR ont livré, dans le cadre d'entretiens organisés par **Xavier Desjardins** (Acadie) et **Dorine Laville** (PUCA), leurs points de vue sur l'impact des évolutions démographiques en cours et à venir sur leurs secteurs d'activité. Le contenu de ces échanges a permis de faire émerger certaines questions et de nourrir les débats de l'atelier.

En contrepoint :

Matilin Le Meur (urbaniste) et **Jules Peter-Jan** (géographe-urbaniste) ont présenté leurs travaux menés dans le cadre d'une mission pilotée par l'ADEME sur les scénarios de redistribution de la population à horizon 2050 en France. **François Taulelle**, Professeur en urbanisme et aménagement de l'espace est intervenu sur la notion de territoires décroissants et la réorganisation des services publics en milieu rural, puis **Sophie Buhnik**, enseignante chercheuse en urbanisme et aménagement de l'espace, a apporté un regard extérieur à l'aune de ses travaux sur la thématique du vieillissement au Japon.

Les chercheur(e)s et expert(e)s ayant participé à l'atelier

- Matthieu Bloch, urbaniste, chef de projets de recherche Forum Vies mobiles
- Arnaud Brennetot, enseignant en géographie politique et aménagement, Université de Rouen
- Sophie Buhnik, enseignante chercheuse en urbanisme et aménagement de l'espace, Ecole supérieure des professions immobilières
- Thierry Coquil, Inspecteur général de l'environnement et du développement durable
- Xavier Desjardins, professeur en urbanisme et aménagement de l'espace à Sorbonne université
- Philippe Estèbe, directeur d'études chez Acadie
- Guillaume Lacroix, directeur du programme POPSU Transitions
- Matilin Le Meur, urbaniste chez Acadie
- Florian Muzard, chef de projet, Commissariat général au développement durable
- Jérôme Perrin, directeur du développement et de la qualité, ADMR
- Jules Peter-Jan, urbaniste – géographe chez Acadie
- Nicolas Portier, président du Cercle de l'aménagement du territoire, enseignant à Sciences Po
- Sarah Tessé, cheffe de projet « Territoires et société », Haut-Commissariat à la Stratégie et au Plan
- Francois Taulelle, Professeur en urbanisme et aménagement de l'espace, Institut national universitaire Champollion Albi
- Frédéric Wallet, chercheur à l'INRAE, professeur à AgroParis-Tech

Le quatrième atelier du PUCA sur l'aménagement du territoire s'est tenu le 11 février 2026. Réunissant une quinzaine de chercheurs, l'atelier a abordé le lien entre démographie et aménagement du territoire afin de partager un diagnostic et d'anticiper une évolution à l'œuvre dont les impacts sur l'aménagement du territoire se font déjà sentir.

INTRODUCTION

L'atelier consacré à l'impact des chocs démographiques sur l'aménagement du territoire a mis en évidence une série d'alertes et des pistes de propositions pour éclairer l'action publique. Le vieillissement accéléré de la population, la diminution progressive du nombre d'habitants, la recomposition des choix résidentiels et la fragilisation du financement des services publics ont et auront des impacts sur l'aménagement du territoire. Ces évolutions interrogent en profondeur les modèles d'aménagement, les outils de planification et les arbitrages budgétaires à venir.

LES ALERTES

Les faiblesses de la prospective face aux chocs démographiques à venir

Le mur de la complexité

Les scénarios révisés de l'ADEME relatifs aux stratégies pour atteindre la neutralité carbone¹ présentés en ouverture de l'atelier permettent de s'appuyer sur des exemples concrets pour analyser la façon dont la prospective prend en compte la démographie. Ces scénarios intègrent les projections démographiques issues d'Omphale² à l'échelle de la zone d'emploi et reposent sur deux horizons fermés : le nombre

1 Les quatre scénarios de l'ADEME sont : Génération frugale, Coopérations territoriales, Technologies vertes, Pari réparateur. Voir [ici](#)

2 Outil développé par l'INSEE pour projeter l'évolution de la population sur le moyen et long terme à partir de trois composantes démographiques (fécondité, mortalité, migrations).

d'habitants à l'échelle du pays à l'horizon 2050 et la neutralité carbone. Ces scénarios, très utiles pour penser les trajectoires vers la neutralité carbone en fonction des secteurs et de leurs besoins, présentent néanmoins certaines limites pour anticiper les évolutions démographiques des territoires.

Les échanges ont en effet permis de souligner combien les exercices actuels peinent à intégrer la complexité des enchaînements à l'œuvre ainsi que la difficulté à se projeter dans le temps long en raison des incertitudes climatiques, économiques et géopolitiques. Dans ce contexte et selon plusieurs chercheurs présents, un horizon de 10 à 15 ans serait plus opérationnel que des projections lointaines insuffisamment maîtrisées. Par ailleurs les effets en cascade sont difficiles à anticiper et les modèles tendent à isoler les variables plutôt qu'à analyser leurs interactions et à expliciter les trajectoires.

La prospective doit donc progresser dans sa capacité à intégrer la sensibilité des modèles aux migrations (notamment internationales), au prix du foncier, aux conflits internationaux, aux ressources, mais surtout aux transformations démographiques elles-mêmes. Le vieillissement de la population n'est pas une variable neutre : il reconfigure la demande de services, les besoins en mobilités et les modèles économiques locaux.

Selon les chercheurs présents, il conviendrait donc d'établir des scénarios en fonction des spécificités territoriales pour déterminer quel scénario serait possible dans quel territoire, à l'instar du travail mené à Couserans dans l'Ariège dans le cadre du projet européen POCTEFA « PITON » (Pyrénées Innovation Transition Holistique de la Montagne). Tout comme les disparités territoriales, les inégalités sociales doivent être prises en compte ; les difficultés d'accès à la culture, à la formation et à la connaissance produisent par exemple des écarts de trajectoires plus déterminants que la seule localisation géographique. D'autres déterminants pourraient aussi être mobilisés pour mieux évaluer l'effet cascade des mutations démographiques. Parmi eux le rapport à la densité et la capacité d'accès aux services sont cités. En effet, le vieillissement agit directement sur ces deux dimensions puisque la densité conditionne l'accès aux équipements de santé, aux commerces et aux réseaux de solidarité.

De même, sous l'effet des mutations démographiques, le critère de « résidence » ne suffit pas car il ne tient pas compte de la « présence » qui intègre les flux quotidiens et saisonniers. Même si la distinction

entre « résidence » et « présence » a tendance à s'estomper sous l'effet des nouveaux modes de travail et de consommation (télétravail, ubérisation notamment), elle reste indispensable pour comprendre les dynamiques territoriales à l'œuvre : certaines communes surdimensionnent leurs équipements pour tenir compte des variations saisonnières liées aux flux touristiques, d'autres concentrent une population active en journée, d'autres encore ont une vocation essentiellement résidentielle. Il apparaît donc plus que nécessaire de prendre garde à la prolongation des tendances et de veiller à la sensibilité des modèles.

Les modes de vie détermineront-ils le visage de la France de demain ?

Dans ce contexte d'interactions complexes entre facteurs démographiques, sociaux, économiques, se pose la question de l'impact des modes de vie sur les mutations démographiques. Joueront-ils demain un rôle aussi important que par le passé pour expliquer les recompositions géographiques ? Depuis les années 1980, sous l'effet de l'augmentation de la durée de la retraite, de la baisse du temps de travail hebdomadaire, mais aussi de l'amélioration des réseaux de transports, une grande partie des dynamiques démographiques ont été « tirées » par les modes de vie (développement résidentiel dans les zones littorales, dans certaines campagnes bien reliées aux grandes villes, etc.). On peut supposer qu'à l'avenir, d'autres variables entreront en jeu, notamment le vieillissement, le télétravail et le coût du logement.

Face aux dérèglements climatiques demain : davantage de migrations à courte distance qu'à longue distance ? »

Avec le changement climatique, le Nord gagnera-t-il des habitants au détriment du Sud ? Bien que cette idée soit très répandue, les scénarios montrent que les gens ne se déplaceront pas massivement vers des zones moins chaudes et que les trajectoires résidentielles ne se feront pas forcément sur de la longue distance. Elles se feraient plutôt via des solutions de repli, à proximité ou via des solutions d'adaptations des acteurs face aux épisodes caniculaires notamment. Par exemple, pour le cas d'une vallée inondable ou face au recul du trait de côte, les populations opteraient pour le repli à proximité dans des zones plus sûres. Les trajectoires de déplacements dépendront également de facteurs sociaux et des types de populations. A horizon 2050, l'adaptation locale primera encore probablement sur les grands mouvements interrégionaux.

Moins d'habitants = moins de besoins de services publics ?

Le maintien des services publics en zone rurale relève du totem

Le maintien des services publics en zone rurale a été décrit par certains chercheurs comme relevant du « totem ». Un ouvrage collectif piloté par François Taulelle, Thibault Courcelle et Ygal Fijalkow, intitulé « Egalité, accessibilité, solidarités : les renoncements de l'Etat – Services publics et Territoires ruraux » paru en janvier 2024, montre que les habitants sont attachés aux services publics non seulement pour les prestations qu'ils proposent mais surtout pour ce qu'ils représentent : une reconnaissance territoriale, une présence de l'État, un signe d'égalité républicaine.

Le cas des fermetures de classes en est une bonne illustration. Dans certaines communes, la fermeture d'une école est perçue comme la mort du village et le départ inéluctable des jeunes ménages. Elle alimente alors un sentiment d'injustice et d'abandon. Si dans certaines intercommunalités des élus anticipent et se regroupent pour travailler à l'échelle du territoire pour aboutir à un maillage équilibré visant à maintenir une école dans une commune et organiser l'accueil périscolaire dans une autre, il ressort des débats qu'un travail à l'échelle du territoire doit s'opérer. L'exemple des centres de santé publics fonctionnant avec des médecins salariés ou les dispositifs d'itinérance plus adaptés aux usages réels ont été cités.

Le miroir aux alouettes du numérique pour combler la distance grandissante de l'accès aux services publics

Les échanges ont également souligné que le numérique ne peut pas se substituer à certains services. Les jeunes, bien que très à l'aise sur les réseaux sociaux, rencontrent des situations d'illectronisme lorsqu'il s'agit de démarches administratives. Ils figurent parmi les principaux usagers des Maisons France Services, notamment pour des procédures liées au permis de conduire.

Par ailleurs, la distance aux services publics n'est pas un indicateur pleinement satisfaisant. Elle ne dit rien de la saturation des services, des délais d'obtention de rendez-vous ni des inégalités en termes de mobilité pour accéder à ces services. De même, les modes de déplacements alternatifs ne sont pas toujours pris en compte dans ce calcul et laissent de côté ceux qui ne disposent pas d'un véhicule ou de transports collectifs adaptés.

La médiation humaine demeure donc indispensable. La dématérialisation ne peut constituer la réponse exclusive aux difficultés d'accès aux services publics.

La localisation de l'emploi ne sera pas non plus le principal facteur de peuplement en raison notamment du vieillissement de la population et des nouvelles modalités d'exercice de l'emploi (télétravail).

Ainsi, en termes de répartition de la population, entre 2020 et 2050, les différents scénarios convergent : on observera peu de changement, le poids du tendanciel jouant ainsi que celui de l'inertie territoriale, même si des possibilités de bifurcations locales existeront comme dans des départements historiquement en décroissance du fait de nouvelles coopérations territoriales.

La question démographique nous met au pied du mur : les services publics de demain vont devoir se transformer

Le vieillissement pose avec acuité la question du financement et plus largement du maintien des services publics, en particulier dans le domaine de la santé et de la dépendance. Si les services publics jouent une fonction redistributive considérable, le reste à charge pour les ménages vieillissants est de plus en plus élevé pour l'aide à domicile ou l'accueil en EHPAD. Le désengagement progressif des pouvoirs publics combiné à la hausse des demandes fragilise le modèle économique des structures d'accompagnement, notamment en milieu rural. Par ailleurs, certains services publics auparavant gratuits deviennent payants. Ainsi le facteur qui était le point de contact pour de nombreuses personnes est désormais rémunéré pour rendre ce service. Les services publics entrent dans une logique comptable et mécanique, les solidarités nationales se transforment en contrats payants, le lien social est monétarisé.

Une cartographie des polarités les plus fragiles³ (intercommunalités éloignées des préfectures et de faibles densités), qui se fonde notamment sur l'évolution des services publics entre 2006 et 2017 dans cinq départements de faible densité, a démontré le lien entre diminution

3 « Egalité, accessibilité, solidarités : les renoncements de l'Etat – Services publics et Territoires ruraux » F. Taulelle, T. Courcelle, Y. Fijalkow, éditions du bord de l'eau, 2024.

du nombre de services publics et fragilité des territoires⁴. Leur maintien dans des zones de faible densité peut, à l'inverse, contribuer au déploiement de projets locaux comme ce que l'on observe dans le département des Landes avec une politique volontariste de soutien aux services publics de proximité articulée avec des programmes de revitalisation des petites villes et des bourgs.

La question de la main-d'œuvre nécessaire pour accompagner les mutations démographiques s'ajoute à ces tensions. Si la population vieillit et que le nombre de jeunes diminue, qui sera en mesure de fournir un service public et, plus largement, d'entretenir les infrastructures publiques ? La co-production d'un service public comme au Japon (voir exemple ci-dessous), la transformation de « l'utilisateur-consommateur » en acteur de son propre service public permettent de sortir de l'impasse du financement et de dépasser les limites de la financiarisation des services publics.

Enfin, les échanges ont mis en lumière l'importance de mieux prendre en compte les politiques de prévention dans la réflexion sur les services publics de demain.

Le vieillissement adapte les territoires et non le contraire : le cas du Japon

L'exemple du Japon a été largement discuté. Avec 30 % de la population âgée de plus de 65 ans et une diminution annuelle importante du nombre d'habitants depuis le milieu des années 2010, le pays présente une trajectoire avancée de vieillissement. Il met en lumière un double vieillissement : celui des personnes et celui des équipements. Cela se constate d'ailleurs déjà en France avec le vieillissement du parc de logements HLM construit dans les années 1950 ainsi que de la plupart des infrastructures linéaires (routes, réseaux d'eau, ...).

Le vieillissement de la population et son corollaire, la diminution de la population, a aussi un impact sur la gestion du parc de logements. La massification de la vacance immobilière (8 à 9 millions de logements estimés vacants sur un stock total d'environ 60 millions de logements) — entraîne une dégradation du bâti et des risques accrus, en cas d'in-

4 Cette cartographie se fonde sur un « score de fragilité des centres » qui intègre le taux de variation annuel de la population et de l'emploi, le revenu fiscal médian, la dépendance territoriale (proportion d'habitants qui n'ont pas l'occasion de se déplacer en dehors du centre) et le surcout dû à l'éloignement.

cendie notamment, comme cela s'est produit dans la ville d'Ôita en novembre 2025⁵. Ces logements supposeraient une réhabilitation massive pour de potentiels nouveaux occupants qui préfèrent investir dans des logements neufs. Les collectivités n'ont par ailleurs pas les moyens de les entretenir sachant en outre que l'identification des propriétaires effectifs des biens est difficile car la publicité foncière n'était pas obligatoire avant 2021.

Le cas du Japon montre donc que les politiques publiques n'ont pas tant à adapter les territoires au vieillissement qu'à prendre conscience du fait que c'est bien le vieillissement qui transforme les territoires. Le vieillissement de la population comme sa diminution posent des problèmes d'entretien des infrastructures qui, dans certains cas, sont contournés localement par un tissu communautaire robuste et surtout par une incitation à travailler au-delà de l'âge de la retraite pour entretenir et faire fonctionner les équipements et services : un tiers des 70 - 74 ans était encore en emploi en 2022. Ce modèle semble difficilement transposable en France, le Japon entretenant une relation au travail façonnée par l'histoire, la culture et l'organisation sociale. Néanmoins, il permet de lancer plusieurs alertes, notamment sur le financement du vieillissement pour les ménages : la mise en viager ne permettra pas de financer le coût de la retraite ou le placement en institutions dédiées aux personnes âgées, dans les cas où les biens que les ménages espéraient transformer en liquidités (par la revente, la relocation, ...) se trouvent sur des territoires dont les marchés immobiliers vont se détendre au fur et à mesure que leur vieillissement et dépeuplement progresse.

Ces exemples constituent des avertissements pour la France où les premiers signes de vacance et de vieillissement du parc immobilier sont déjà visibles. Ils peuvent aussi donner matière à réflexion et à inspiration au regard des mécanismes mis en œuvre pour lutter contre la vacance immobilière : incitatifs pour attirer des nouvelles populations dans des logements à « zéro yen » et coercitifs pour obliger les propriétaires et ayants-droits à entretenir ou nettoyer les biens et terrains.

5 <https://www.bbc.com/news/videos/cx207dw3v5yo>

Des contre intuitions dévoilées

Les chocs démographiques peuvent produire des effets en cascade et des enchaînements contre-intuitifs. La vacance immobilière peut devenir un facteur de tensions sociales si des dispositifs attractifs alimentent des perceptions de concurrence. Au Japon par exemple, la multiplication des terrains aux propriétaires peu ou mal identifiés génère un sentiment d'insécurité foncière qui a servi des discours populistes, mettant en garde contre les risques d'accaparement des terres par des investisseurs étrangers.

La baisse de population peut aussi conduire à une densification accrue des centres urbains plutôt qu'à une désintensification. Le cas japonais en est une illustration : l'augmentation du nombre de logements vacants dans les espaces périurbains des grandes agglomérations aurait pu permettre une forme de respiration urbaine. Or c'est le contraire qui s'observe : la perte de population et le vieillissement ont été un facteur de soutien étatique à des politiques locales de densification des centres urbains, avec la multiplication de projets de rénovation urbaine à large échelle comprenant des immeubles de grande hauteur. Ce type de rénovation peut atténuer les risques de départ de feux au sein de quartiers traditionnellement composés de maisons basses en bois, et s'adapte aux nouveaux modes de vie de ménages plus petits attirés par les logements dans les centralités à proximité de grands quartiers d'affaires, de commerce ou à vocation touristique. Les Japonais continuent donc à se concentrer dans les grandes villes au lieu de profiter en quelque sorte de la vacance du foncier à usage résidentiel dans des villes régionales, même si l'on observe un mouvement de retour à la terre soutenu par le gouvernement japonais. Ce dernier a déployé une série d'initiatives ciblées comme la mise en place d'un programme de soutien à la migration de travail temporaire vers les territoires ruraux (qu'on peut rapprocher du système du volontariat avec le service civique en France) afin d'inciter les jeunes à s'y installer ou à devenir – s'ils ne restent pas – des ambassadeurs de la ruralité.

Ces phénomènes rappellent que l'aménagement du territoire doit être pensé dans une logique systémique.

Solutions et pistes de réflexion

Plusieurs pistes de réflexion à approfondir ont émergé dans le cadre des échanges :

La carte scolaire au-delà de la logique comptable ?

La démographie et plus précisément la diminution du nombre d'enfants et d'adolescents serait un impensé pour les politiques publiques d'enseignement. La fermeture ou le maintien d'une école semble relever davantage d'un arbitrage politique que d'une stratégie pensée à l'échelon national. Sur ce sujet les réactions divergent ; certains luttent pour le maintien de leur école, d'autres travaillent de concert pour adapter l'offre scolaire et renforcer la qualité de l'enseignement. Le sujet est soit conflictuel, soit apaisé, tant du point de vue local que de celui des chercheurs et experts. Dans ces conditions, quelle voie prendre, quel modèle proposer ? Ne faudrait-il pas refonder le service public de l'école ? La recherche pourrait contribuer au sujet en questionnant le lien entre démographie, carte scolaire et projet éducatif, et en opérant une comparaison d'initiatives locales portées sur le territoire national et à l'international.

Comment mettre en débat ce que nous craignons tant que nous n'osons pas en parler ?

Les mutations démographiques sont un sujet tabou. Si l'atelier a permis d'aborder le sujet sous l'angle de la prospective, du vieillissement et de l'accès aux services publics, quelle serait la meilleure façon de le faire advenir dans le débat public ? Par la prospective, les alertes citoyennes, la comparaison avec d'autres pays. L'art aurait-il sa place dans ce débat ? Aborder ce sujet impliquerait aussi une réflexion sur les politiques migratoires. Les scénarios prospectifs évoqués durant l'atelier s'appuient sur des flux migratoires à taux constant. Or, certains de nos voisins européens ont recours à l'immigration pour pallier l'insuffisance de main d'œuvre. La France ne s'inscrit pas dans cette démarche et devient moins attractive comme pays d'accueil. Quelles sont les conséquences d'un tel parti pris ? La recherche pourrait aider à objectiver ces sujets afin de les mettre en partage dans le débat public.

Conclusion

Les alertes formulées convergent : le vieillissement et la diminution de la population constituent des chocs démographiques majeurs pour l'aménagement du territoire. Ils affectent simultanément la répartition de la population, le parc de logements, le financement des services publics et la cohésion sociale. L'enjeu pour l'action publique est de reconnaître pleinement ces chocs, d'en mesurer les effets en cascade et d'adapter les outils d'aménagement à une société durablement transformée par la dynamique démographique. L'exemple japonais doit nous montrer la voie à suivre : la lenteur de la prise en compte du phénomène place le pays face à des défis complexes qui auraient pu être anticipés. Les politiques réagissent maintenant sous la pression, en réaction à une situation déjà dégradée. Nous sommes en France dans une position proche de celle que connaissait le Japon il y a vingt ans, il est encore temps d'agir dans un cadre qui prend dès maintenant le vieillissement comme une donnée. Pour le moment, chaque territoire tend à jouer la carte de l'attractivité pour des populations de jeunes adultes avec enfants, profil qui se raréfie et ne peut servir de base aux politiques locales comme nationales

Le projet Elvis

L'Étude Longitudinale sur le Vieillissement et les Inégalités Sociales (ELVIS) est un projet de recherche pluriannuel et pluridisciplinaire porté par l'Unité de Recherche sur le Vieillissement de la Caisse nationale de l'Assurance retraite et financé par l'Agence nationale de la recherche en partenariat avec le PUCA et l'ANCT.

- Le Roux Guillaume, Pinel Jordan, Gallou Rémi, Bonvalet Catherine, 2025, « Vieillissement et accès aux commerces et services : des offres inégales, des perceptions variées », Administration, 3, p. 73-75, DOI 10.3917/admi.287.0073.
- Pinel Jordan, Leroy Emma, Gallou Rémi, Aouici Sabrina, Bonvalet Catherine, 2024, « Vieillir à proximité ou à distance de la famille : Analyse des configurations familiales au cours de la retraite », Revue des politiques sociales et familiales, 152(3), p. 61-78, DOI 10.3917/rpsf.152.0061.
- Caradec, V., Petite, S., Chamahian, A. & Colas, S. (2025), « La population âgée et les aides aux usages du numérique : une analyse en termes de capital numérique et de réseaux d'aide », Lien social et Politiques, (94), 156-174. <https://doi.org/10.7202/1119166ar>.

ATELIERS 'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE' DU PUCA

Grande Arche de la Défense, 11 février 2026

REVISITER L'AMÉNAGEMENT DES TERRITOIRES AU PRISME D'UN 'ULTRA-VIEILLISSEMENT' : CE QUE LE JAPON M'A APPRIS

Sophie BUHNIK, Enseignante-chercheuse
École Supérieure des Professions Immobilières/
ESPI2R Research Centre

ESPI

FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

POINT DE DÉPART

Antienne : Japon, « laboratoire du vieillissement »

Plus vieux, depuis plus longtemps

**Attentes
solutionnistes**

→ bonnes pratiques,
innovations...

Le Japon tenait il y a 25
ans les discours que la
France tient aujourd'hui
sur sa trajectoire

Ce qui n'a pas empêché
le vieillissement de ses
territoires de s'aggraver

DU VIEILLISSEMENT À L'ULTRA-VIEILLISSEMENT DES TERRITOIRES

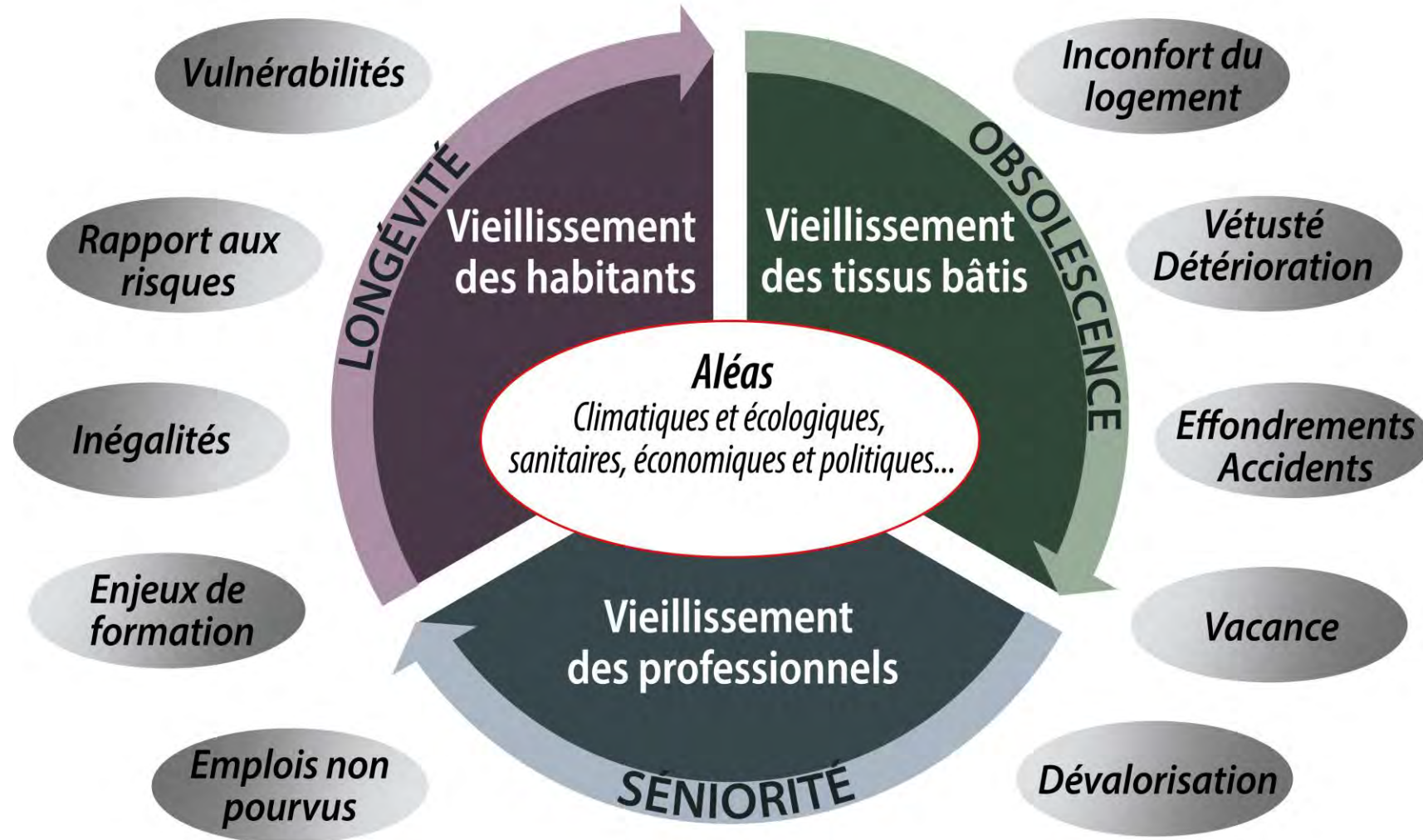
- Difficulté à s'imaginer un pays (et sa société) où les **plus de 65 ans sont majoritaires sur une majorité de ses territoires.**
- **Insuffisances d'une posture adaptative**
- **Prendre en compte les enjeux de gouvernance par le grand âge**

- *Âge effectif de départ à la retraite au Japon (2017-2022)
68,3 ans H/ 67 ans F*
- *1/3 des 70-74 ans encore en emploi en 2022*



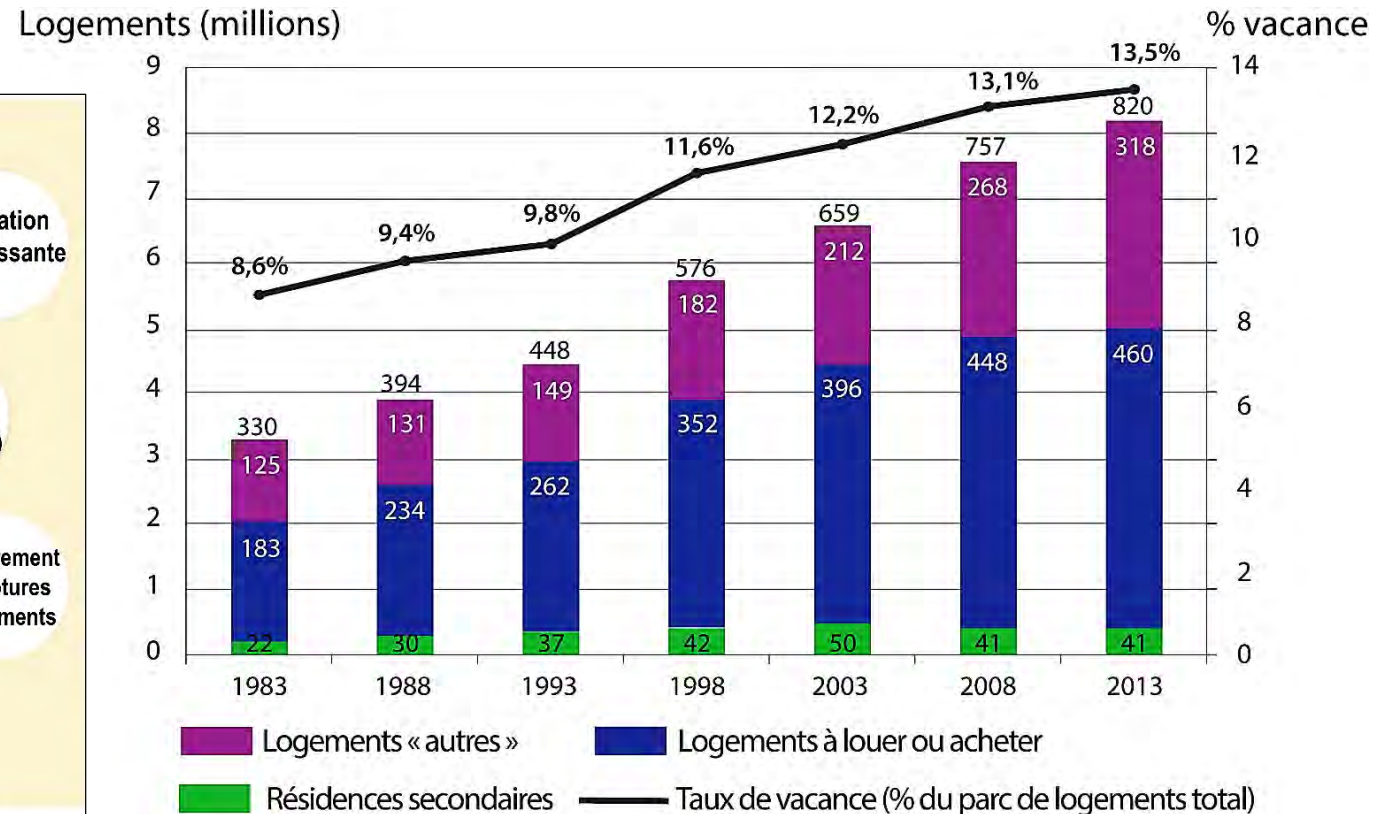
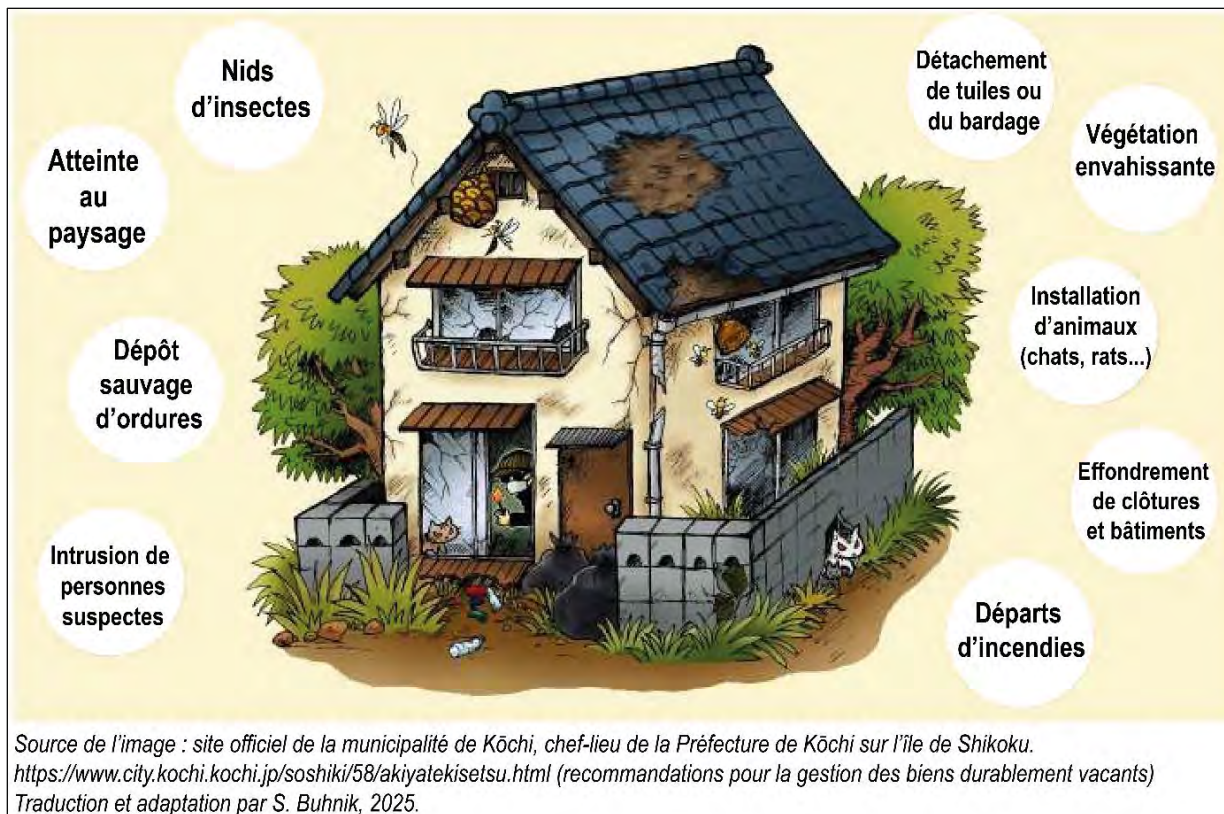
Sources :

POSTULAT



ILLUSTRATION

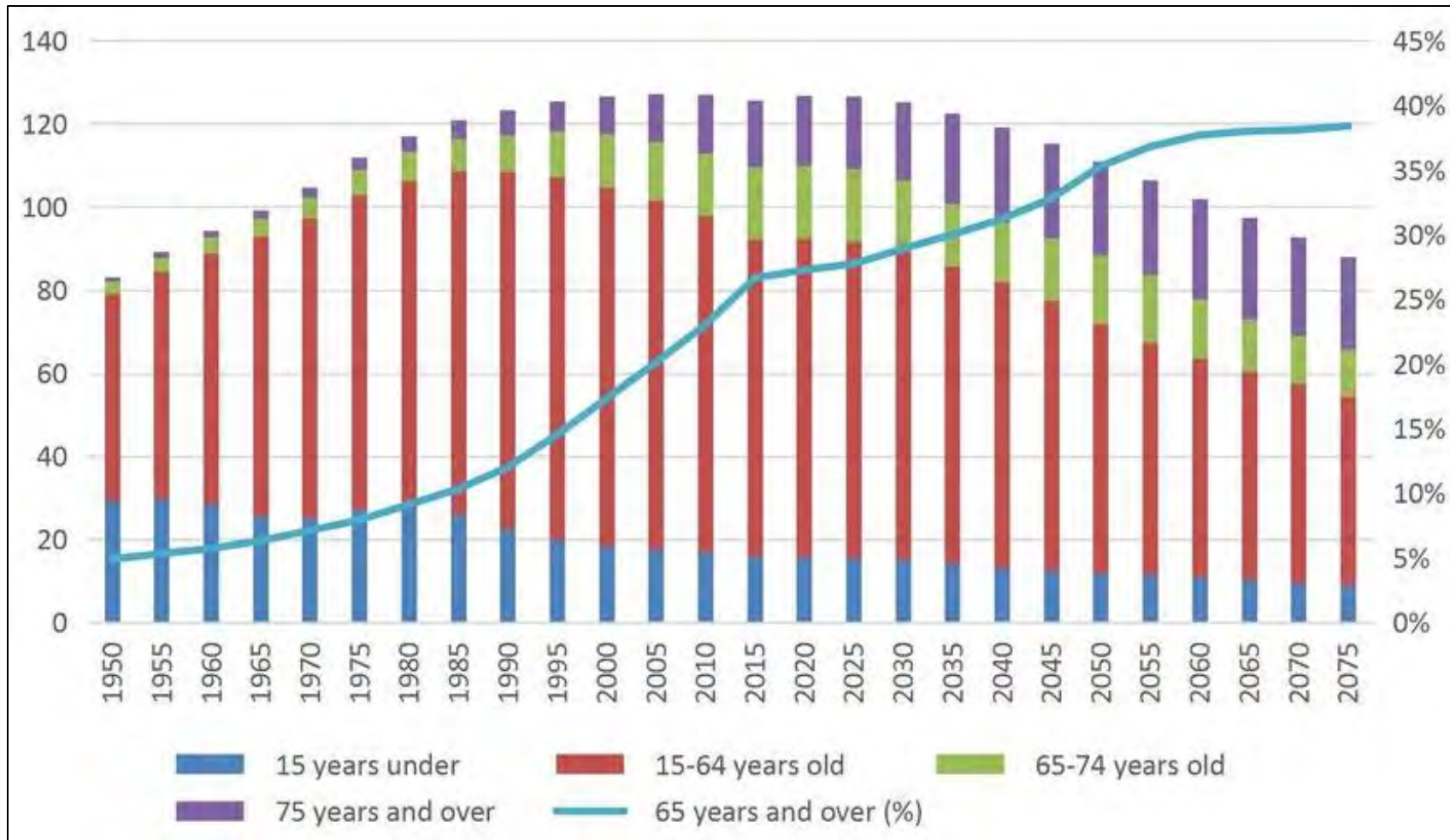
- Interpréter la massification de la vacance foncière et immobilière et ses difficultés de gestion à l'aune de ces dimensions enchevêtrées du vieillissement des territoires japonais.



Nombre et part de logements vacants, 1983-2018

Réalisation : MLIT 2017, adaptation S. Buhnik 2019.

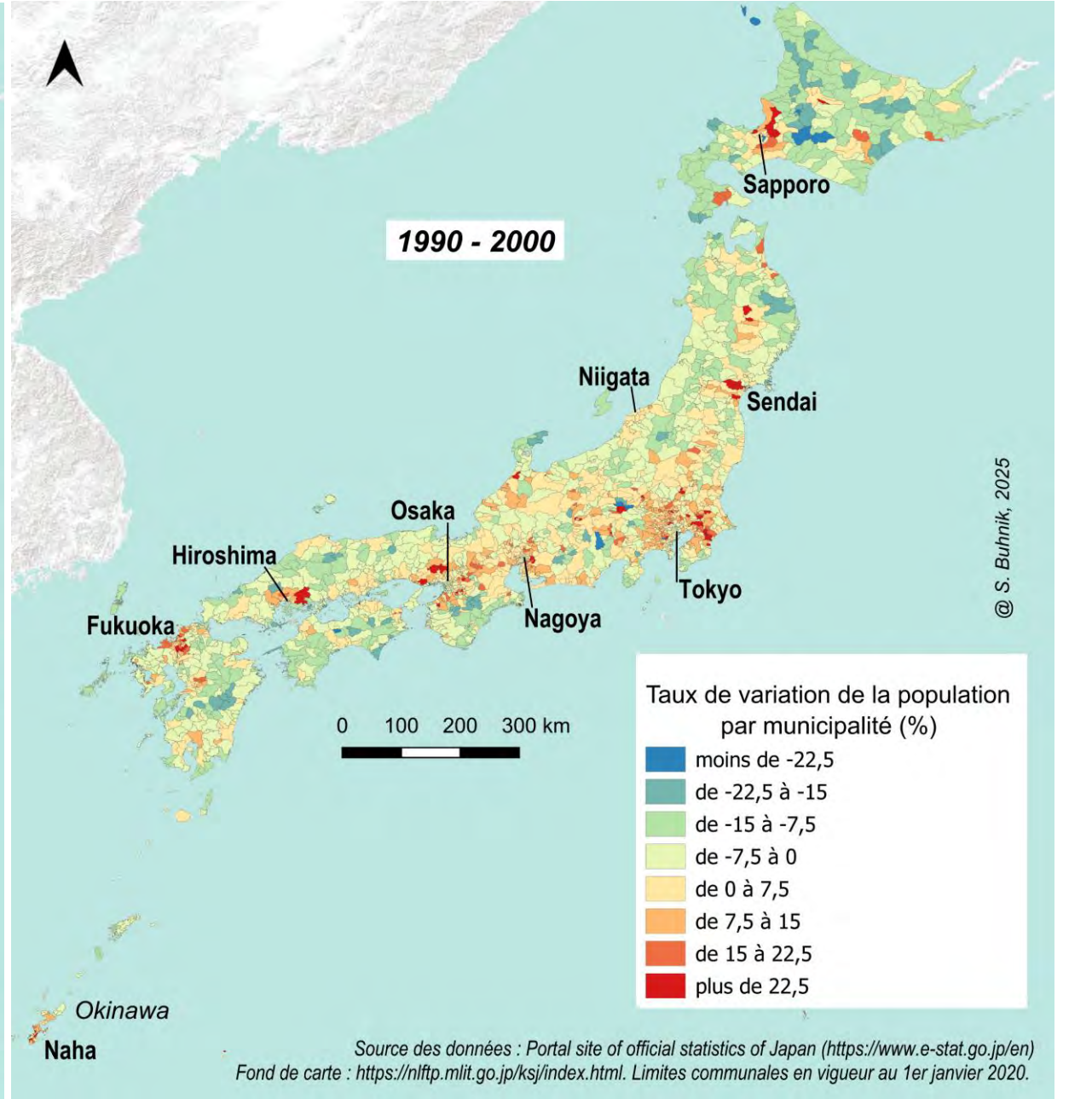
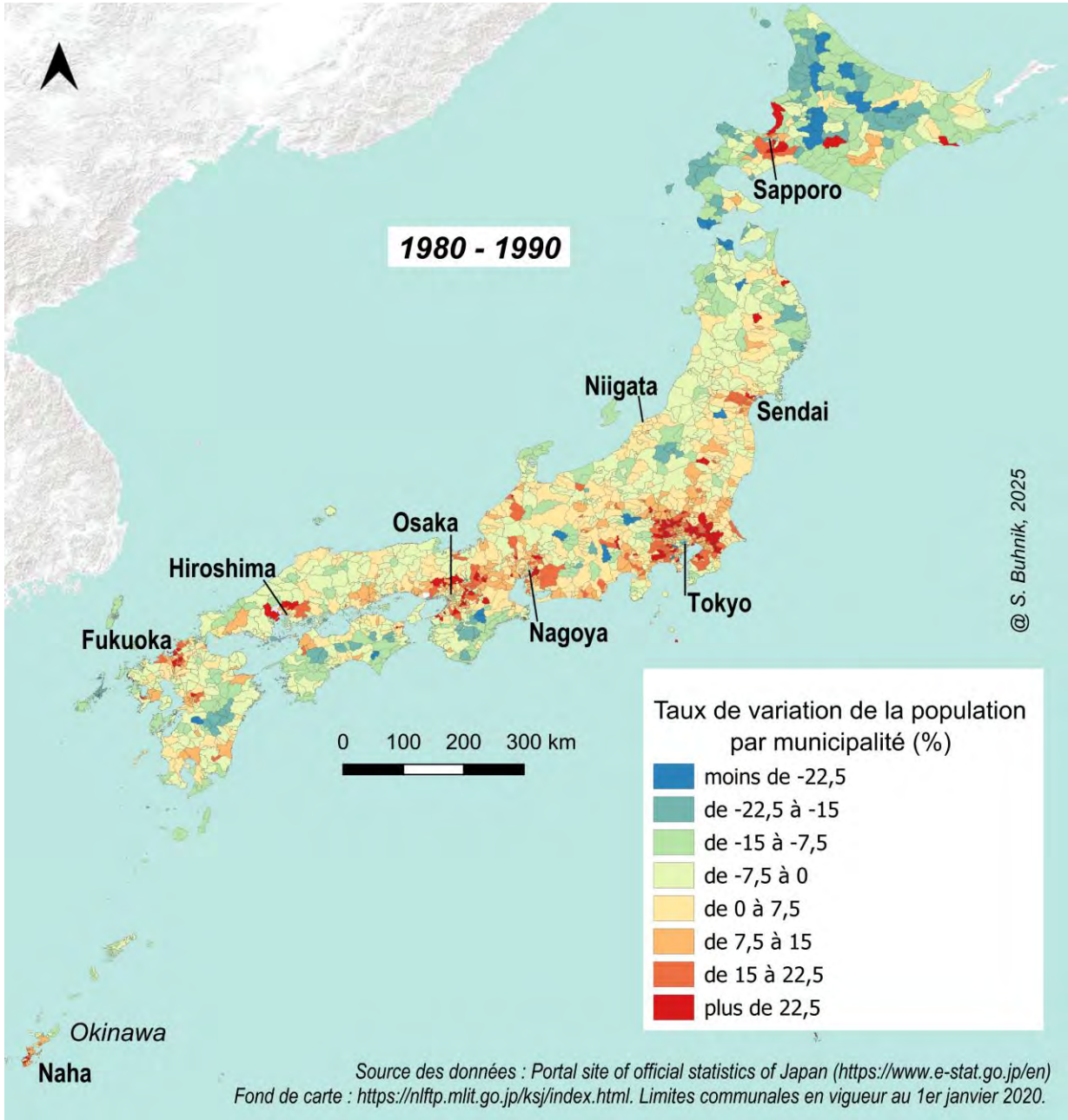
CONTEXTE



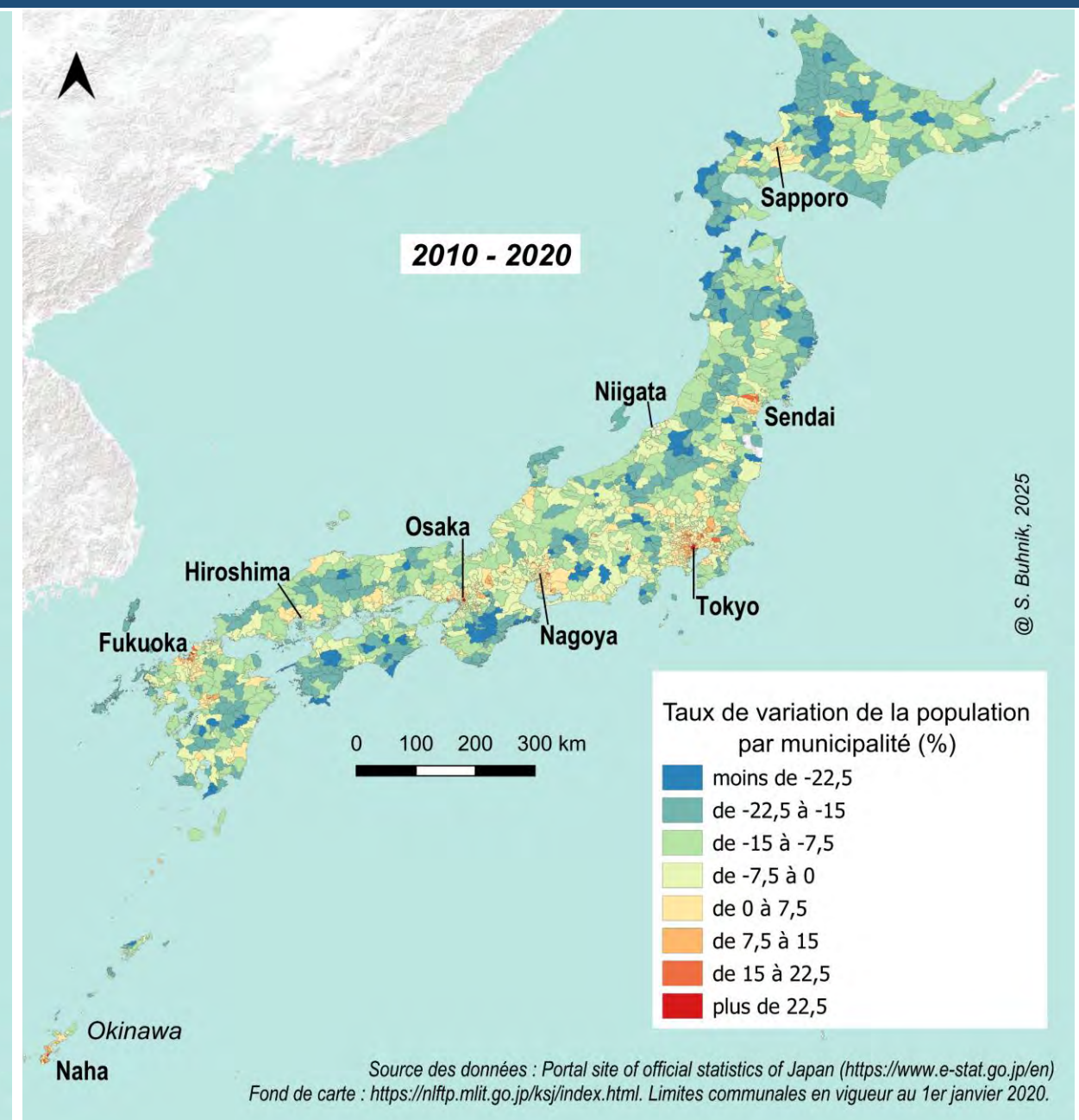
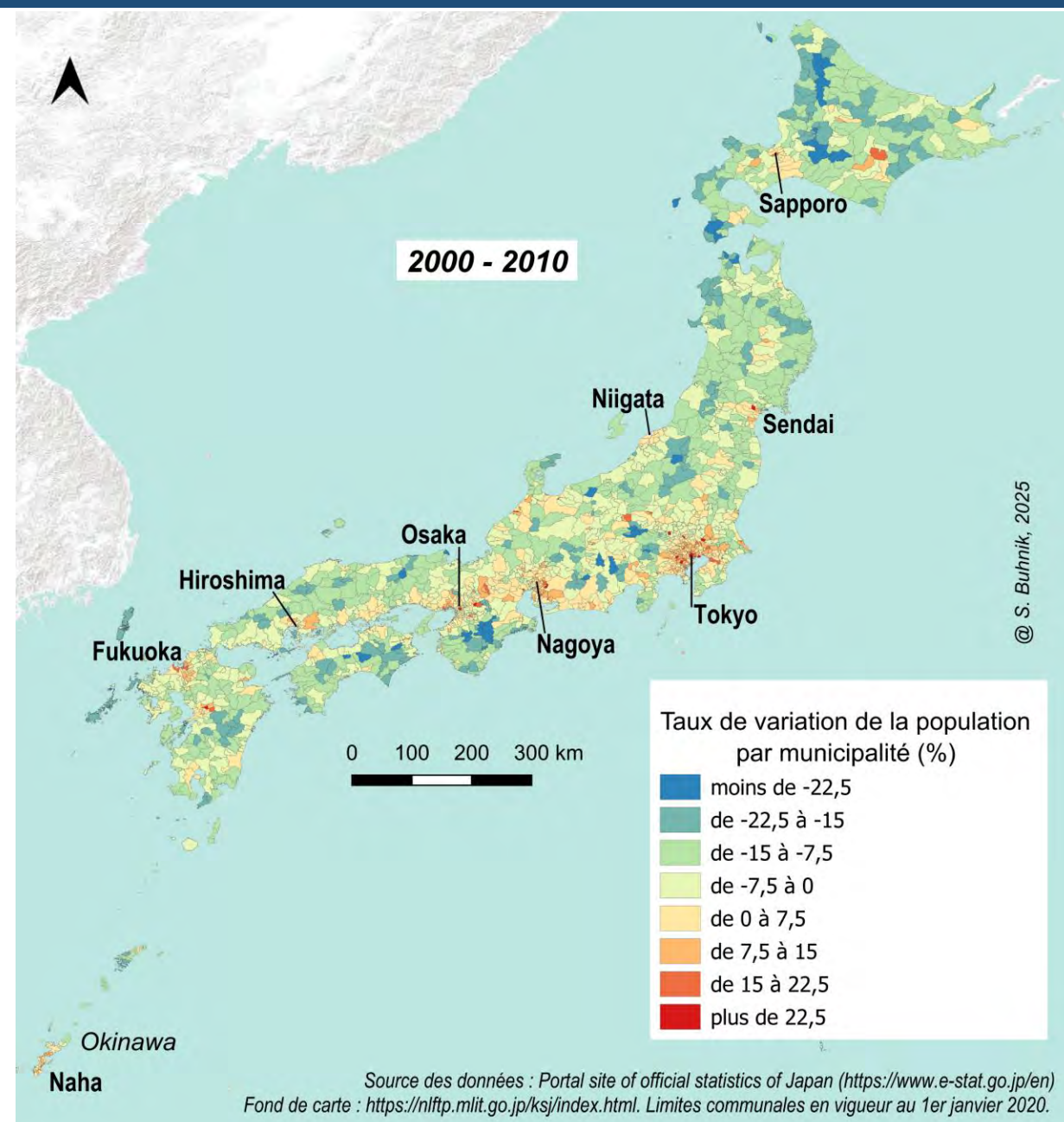
- Pic de 127 millions d'habitants en 2008
- Chute probable à 90 millions d'ici 2040

Source: Kikuchi & Unzaki, 2019. [Lien](#)

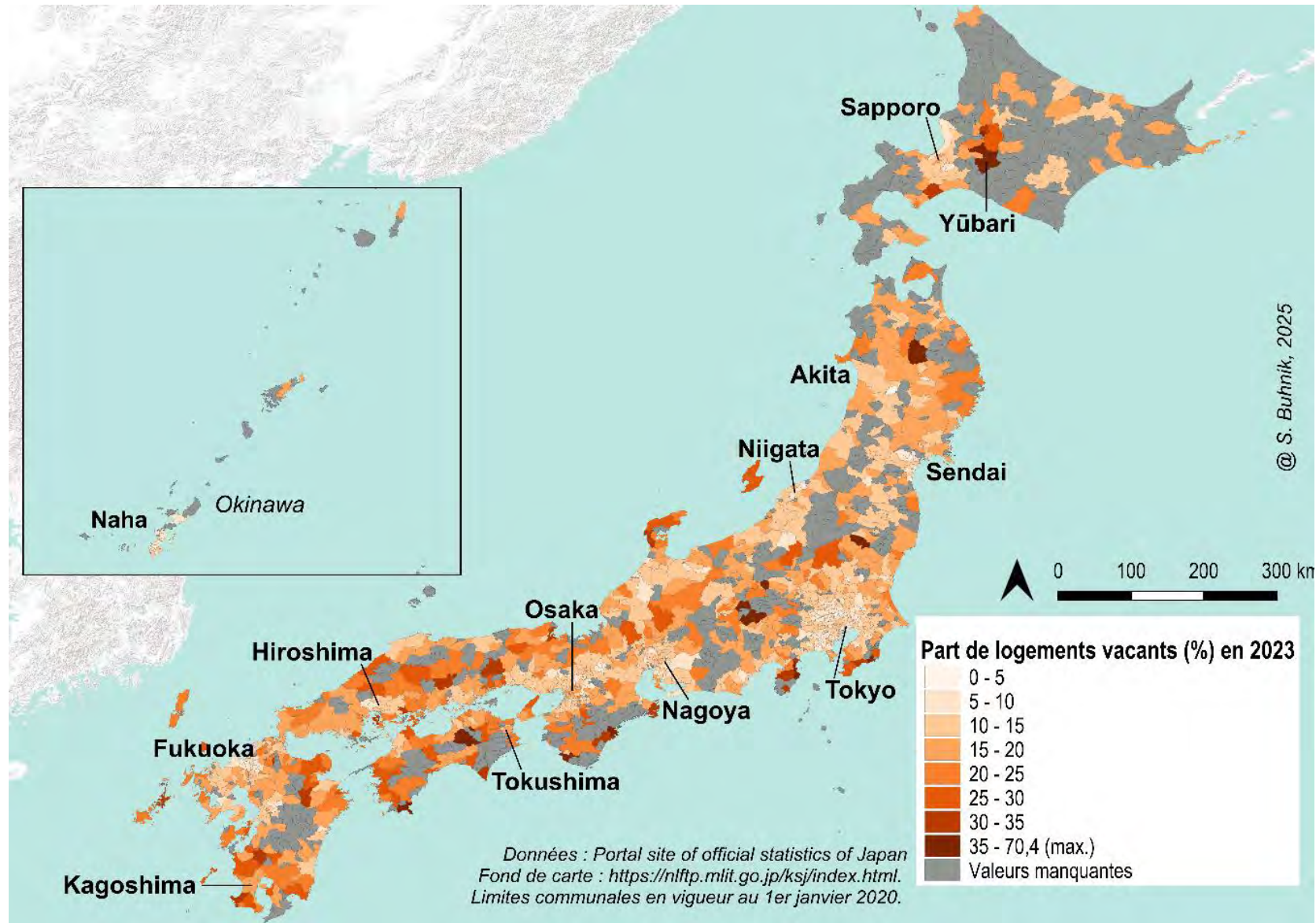
EVOLUTION DE LA POPULATION PAR MUNICIPALITÉ DEPUIS 1980 (%)



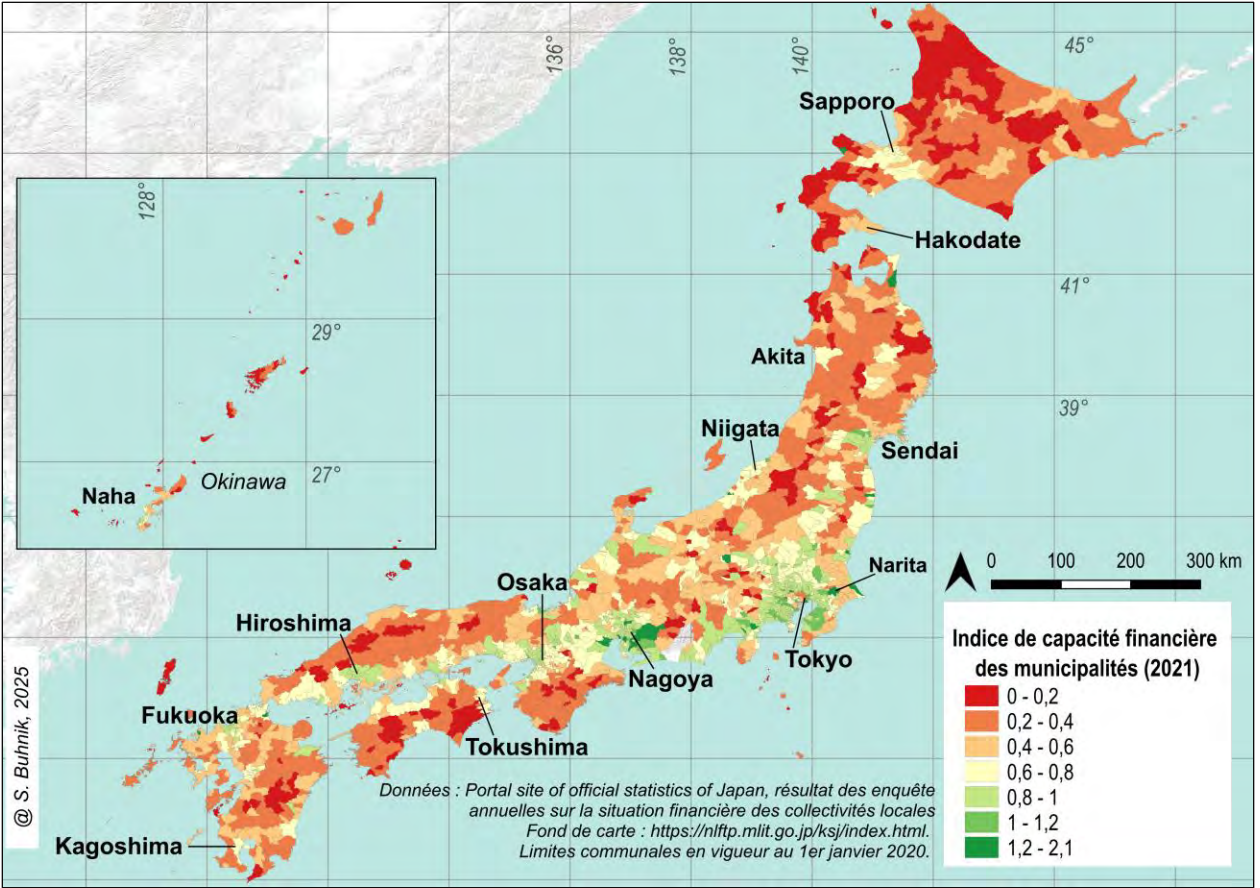
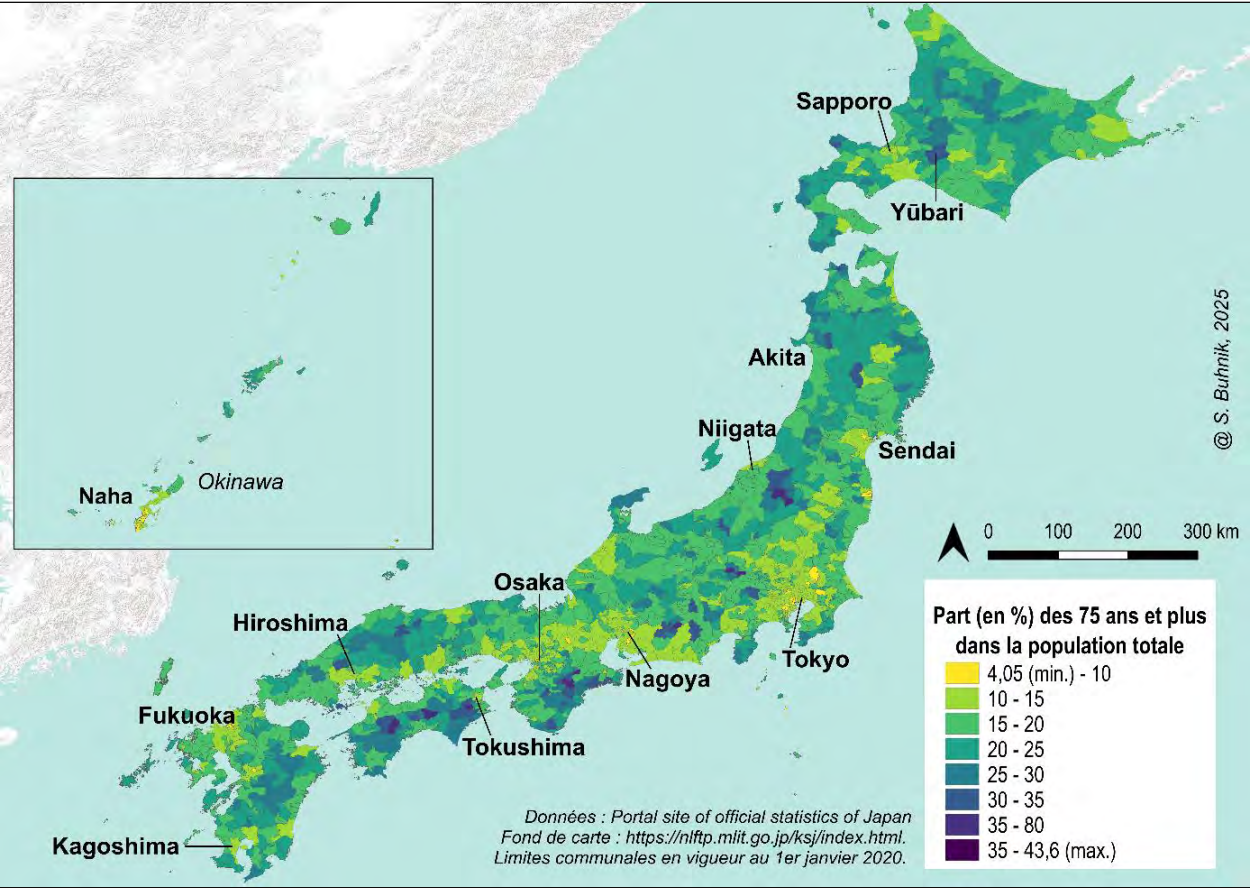
EVOLUTION DE LA POPULATION PAR MUNICIPALITÉ DEPUIS 1980 (%)



CORRÉLATION ENTRE DÉCROISSANCE ET VACANCE RÉSIDENTIELLE

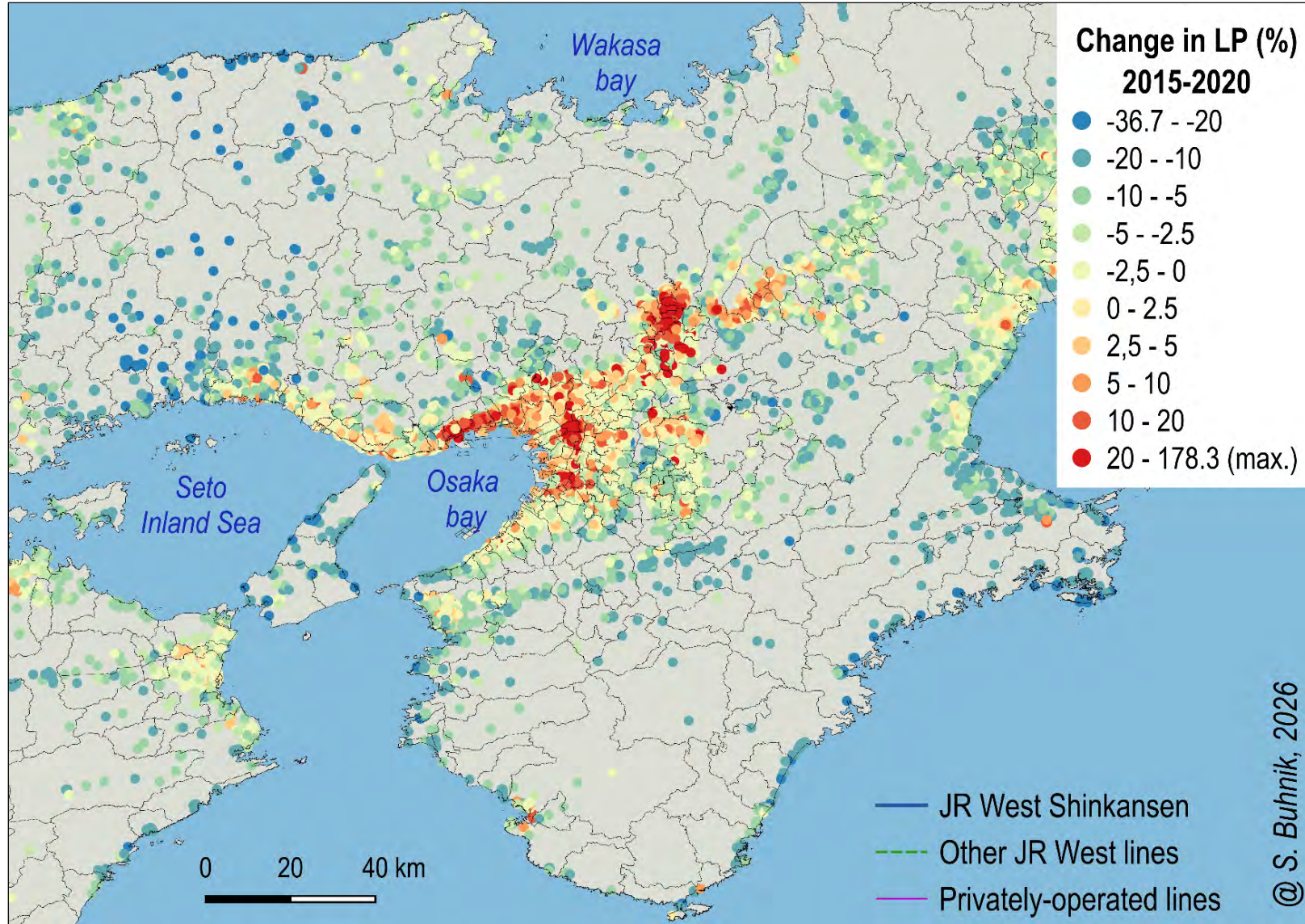


CORRÉLATION ENTRE DÉCROISSANCE, VIEILLISSEMENT ET RICHESSE



ZOOM SUR LA RÉGION DU KANSAI

Evolution des prix fonciers moyens au m² par point donné, 2015-2020



1945



1964



2020



2017



Source: Kyodo News & S. Buhnik, 2020.

« Perforations » urbaines et rurales: ex. au nord de la Préfecture de Kyōto (Kyōto-fu)





1. Friches agricoles. Source: *Mainichi shinbun* ([Lien](#))
2. Un pont dans le village de **Chōsei** (Préfecture de Chiba). Source: *Mainichi shinbun* ([Lien](#))
3. Un 'centre culturel' administré par le département de Kyōto dans la ville de Miyazu (*Buhnik, 2021*)



LE SOUTIEN À LA RÉACTIVATION : RÔLE DE LA LOI DE 2014

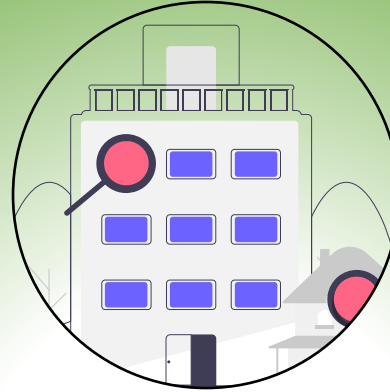


Coercitifs

Avis (jogen)

Conseil (kankoku)

Ordre de démolition (meirei)



Incitatifs

*Ex. Aides ou conseils à la
rénovation*

*Meilleure coordination entre
services d'urbanisme et
services de taxation foncière*



Associatifs

*Mise en relation de propriétaires
et ayants-droits avec clients via
des plates-formes*

空家等対策の推進に関する特別措置法: *akiya-tō taisaku no suishin ni kansuru tokubetsu sochi hō*, Loi de mesures spéciales pour lutter contre la vacance résidentielle novembre 2014.

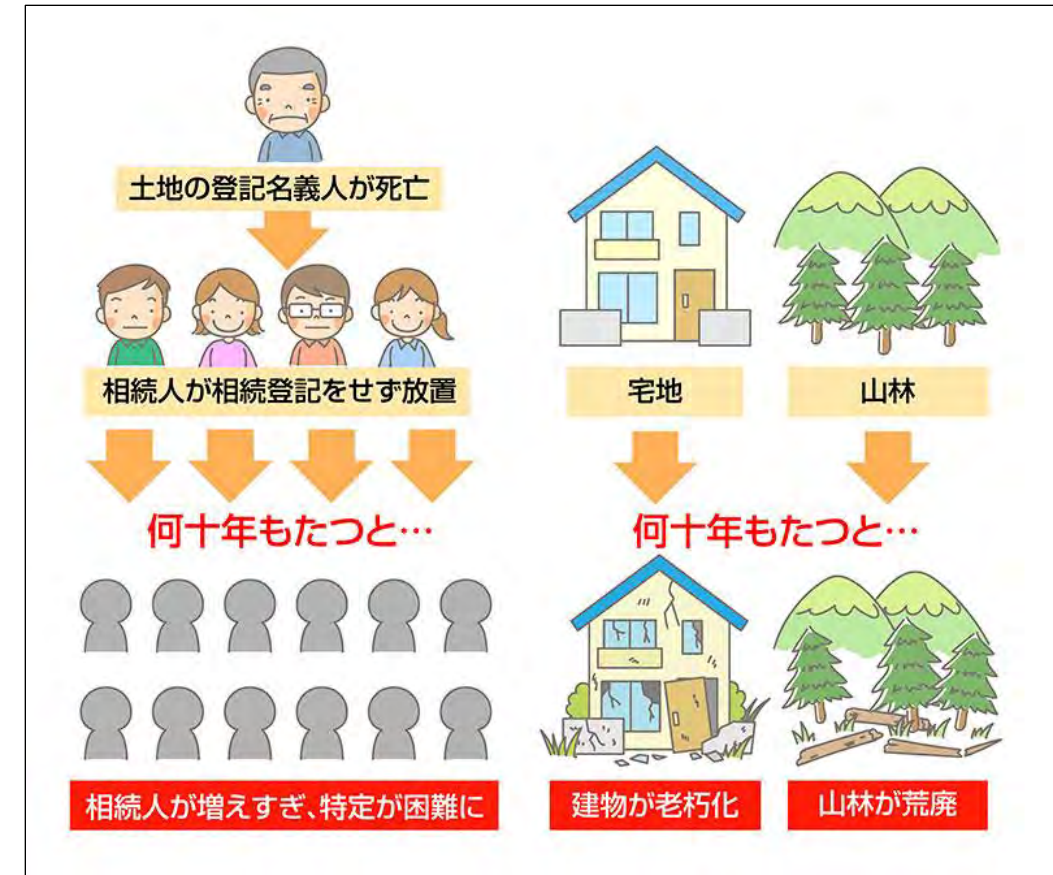
RÉFORME DU DROIT FONCIER EN 2021

- Groupes de travail, dont celui sur les terrains de propriétaires inconnus coordonné par MASUDA Hiroya à partir de 2017. + Japan Association for Real Estate Sciences (日本不動産学会)
- Prennent acte qu'un nombre croissant d'ayants-droit vivant en ville renoncent à l'héritage de leurs parents s'ils se situent dans des zones trop dévitalisées. → Non-enregistrement.
- On hérite aussi à un âge de plus en plus avancé, malgré possibilités de transferts aux petits-enfants et exemptions jusqu'à 30 millions de yen sur l'assiette de la valeur du bien, sous certaines conditions.
- Selon sondages « d'opinion sur les problèmes fonciers », enquêtes en ligne auprès de milliers d'héritiers de biens vacants par le MLIT, 47,4% d'entre eux les considèrent comme un fardeau et non une rente (2018).

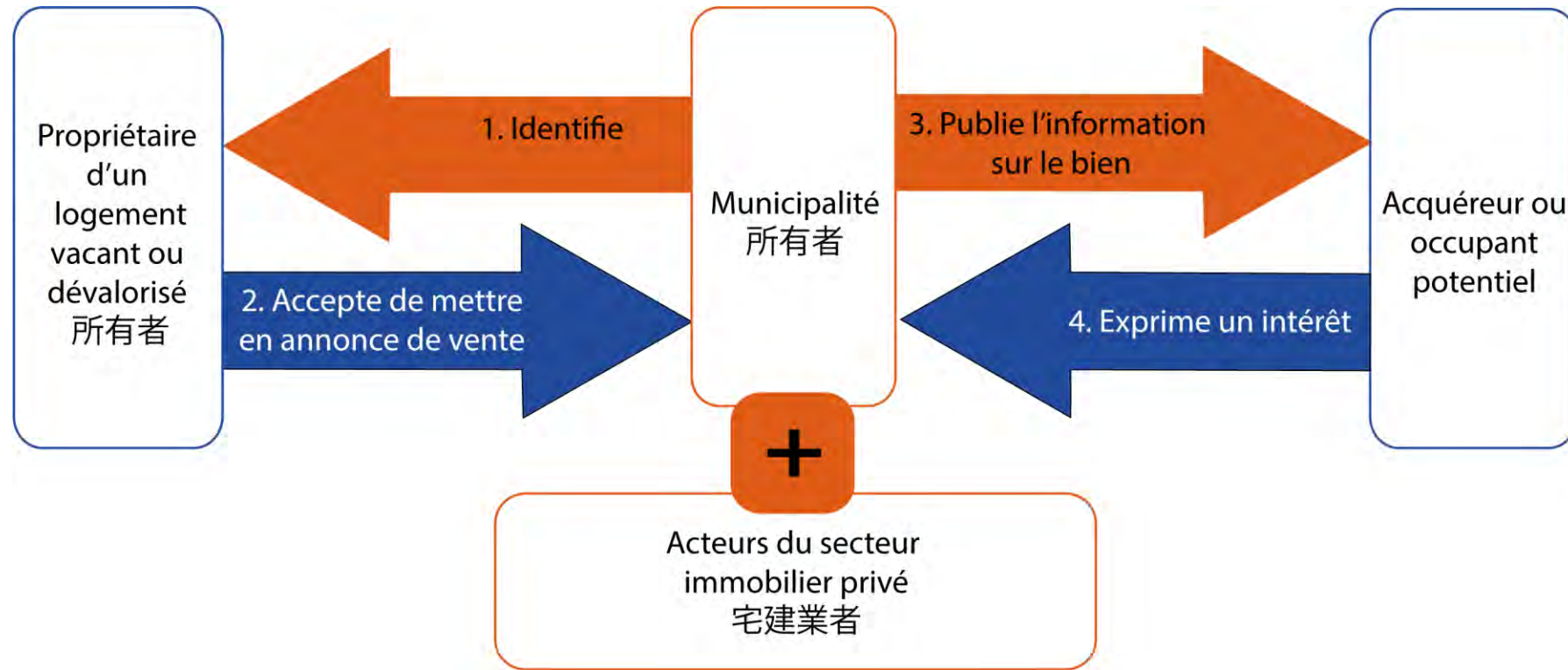
→不動産登記法等一部改正法 Loi portant sur la réforme de la publicité foncière (mai 2021)

→相続土地国庫帰属法 Loi relative au transfert vers le Trésor national des biens fonciers en provenance d'une succession.

Effets à long terme du non enregistrement d'un bien: schéma e-gouvernement ([lien](#))

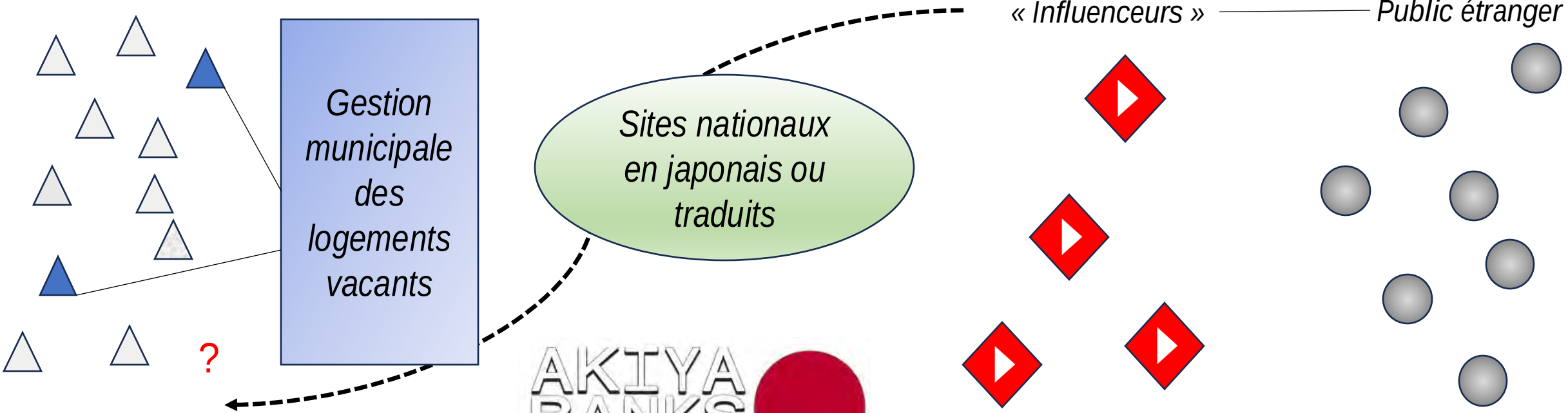


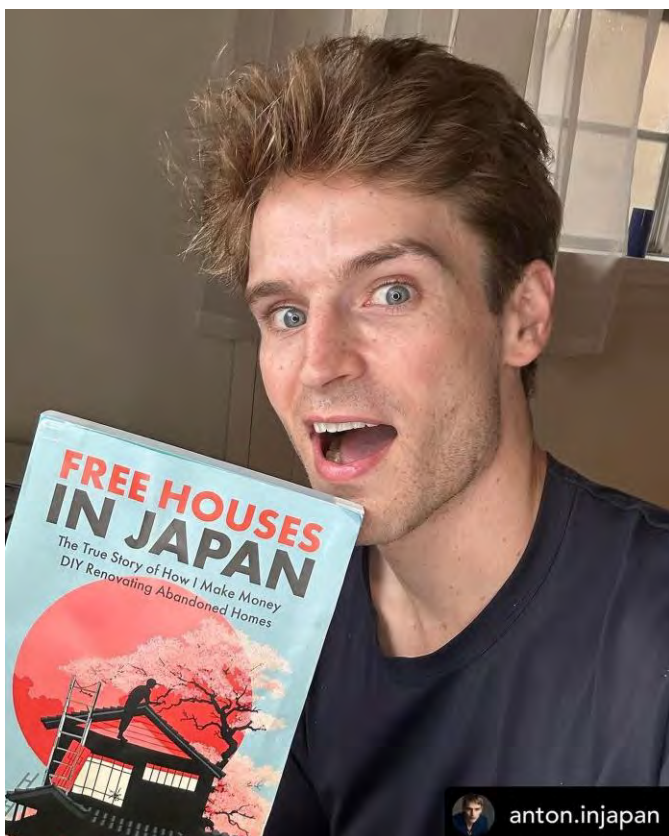
ENCOURAGEMENT À LA TRANSACTION EN LIGNE



- Plus de 70% des municipalités japonaises ont mis en place un système de mise aux enchères en régie directe et en coopération avec des agences immobilières, dont elles peuvent transmettre les données à des sites d'annonce comme Lifull Home's ou à des agences parapubliques comme la Japan Organization for Internal Migrations (IJU-JOIN).
- S'y ajoutent des groupes communautaires dédiés à la réhabilitation et au réusage
- Et des sites d'information ou ré-intermédiation à destination de publics ciblés

MULTIPLICATION DES PLATES-FORMES





[ANTON IN JAPAN / – YouTube](#)

“On social media, value is generated by the ability to place decontextualized information in front of people who will be surprised and interested. *I imagine that many followers are rent-burdened Westerners who are slowly giving up dreams of homeownership in their cities,* look at Zillow too much for their own good, and get served tons of real estate content. *Among all the 3-million-dollar listings for subpar ranch houses in Palo Alto, here’s a foreigner telling you that you can get a beautiful farmhouse in Japan for less than a beat-up used car,* or a decent house in Tokyo for less than a down payment in Seattle or Dublin.”

[The akiya influencers have arrived – by Sam Holden \(substack.com\)](#)

ご清聴ありがとうございました。
Merci beaucoup de votre
attention

s.buhnik@groupe-espi.fr

