Un exode urbain post-covid?

Analyse des projections géographiques des Français à partir des données du site d'annonces immobilières *leboncoin*

Par Marianne Bléhaut (CREDOC), Alexandre Coulondre (LATTS), et Claire Juillard (OGGI Conseil) en partenariat avec le site leboncoin

Synthèse du rapport pour le POPSU et le Réseau Rural Français

Septembre 2022

« Exode urbain », « démétropolisation », « désaveu des capitales », « appel de la campagne » : les mots sont forts. La crise sanitaire du covid-19 les a installés en quelques semaines dans les articles de presse et dans les discours des acteurs de la ville, du logement et des marchés immobiliers. Le confinement du printemps 2020 en a été l'inspirateur.

Pendant cette période inédite, les données des opérateurs de téléphonie mobile ont permis d'identifier une poussée hors des métropoles, Paris la première. Mais cette poussée a-t-elle correspondu à des relocalisations temporaires finissant après les confinements ? A des mobilités résidentielles durables ? A des situations de bi-résidence ? A des transactions sur les marchés immobiliers ? Et surtout, y a-t-il de quoi parler d'un phénomène massif, tel que l'expression d'« exode » le sous-entend ?

Soumettre ces questions à l'épreuve des faits scientifiques était l'objectif de l'appel à projets de recherche « Exode Urbain » lancé en 2021 par POPSU Territoires et le Réseau Rural Français.

Notre rapport, dont ce document forme un résumé, restitue les investigations quantitatives réalisées en partenariat avec le site d'annonces immobilières le plus fréquenté en France : leboncoin.

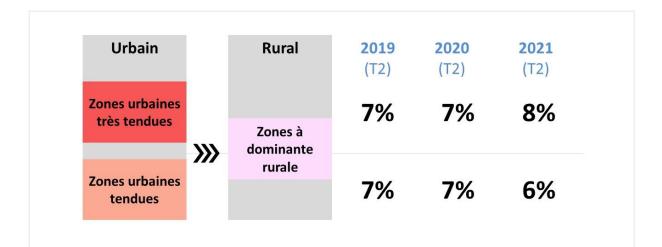
La recherche a pris deux directions complémentaires : l'exploitation des données de navigation des utilisateurs du site, et la réalisation d'une enquête par questionnaires auprès de ses utilisateurs. Elle développe pour la première fois une analyse du réseau complet des projections géographiques des Français dans le cadre de leurs projets immobiliers et propose une caractérisation sociodémographique des urbains se projetant dans les territoires ruraux. L'ensemble des travaux portent sur la période comprise entre 2019 (un an avant le début de la crise) et 2021 (un an après).

Les résultats de l'étude nuancent significativement l'idée d'un départ massif des villes vers les campagnes et le rôle supposé déclencheur de la crise sanitaire. La crise sanitaire a plutôt accentué des processus géographiques de long cours déjà à l'oeuvre.

Résultat 1 : Les projections de l'urbain au rural, un mouvement de fond qui s'accentue à la marge

Les urbains n'ont pas attendu la crise sanitaire de 2020 pour se projeter dans le rural au moment de leurs projets immobiliers. En 2019, 14% des visites sur les annonces immobilières correspondaient à ce type de projections. Ce chiffre est resté stable en 2020 et en 2021.

De quoi relativiser l'idée d'un « exode urbain » post-covid, expression qui sous-entend une augmentation significative des projections allant de l'urbain vers le rural.



Proportion du trafic de la plateforme correspondant à une projection allant de l'urbain vers le rural (visites sur les annonces immobilières par les internautes)

Source: leboncoin – Auteurs: Bléhaut M., Coulondre A., et Juillard C. – Maillage: Maille habitat (SDES) - Périmètre: visites ayant mené à au moins une vue sur les pages" immobilier" pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) - Période: comparaison entre les deuxièmes trimestres des années 2019 (avant la crise), 2020 (premier confinement lié à la crise sanitaire), et 2021 (troisième confinement) - Lecture: au deuxième trimestre 2021, les internautes localisés dans des zones urbaines très tendues se projetant dans le rural représentaient 8% du trafic global de la section "immobilier" du site.

Néanmoins, en isolant au sein de l'urbain les espaces les plus tendus sur le plan immobilier, une évolution notable apparaît. Alors que les habitants des zones urbaines très tendues qui se projetaient dans le rural représentaient 7% du trafic en 2019 avant la crise sanitaire, ils en représentent 8% en 2021. Ainsi :

- La propension des urbains à se projeter dans le rural, bien que mineure, s'accentue quelque peu avec la crise mais se joue dans de (très) petits flux.
- Les tendances repérées ne dessinent pas seulement un départ de l'urbain vers le rural. Elles correspondent aussi (et surtout) à une projection de marchés tendus vers des marchés détendus. La propension des urbains à se projeter dans le rural pendant la crise étant en effet plus forte pour les internautes situés dans des zones où la difficulté d'accès au logement est la plus élevée.

Résultat 2 : Les urbains en quête d'un logement à la campagne ne sont pas forcément des télétravailleurs issus des catégories supérieures

Quel portrait sociologique peut-on faire de ces ménages urbains se projetant dans le rural ? En réalité, celui-ci détonne avec les discours médiatiques.

Il existe une **forte diversité des profils** qui dépassent l'image du cadre en télétravail. D'autant que malgré cette diversité, les professions intermédiaires tendent à être surreprésentées.

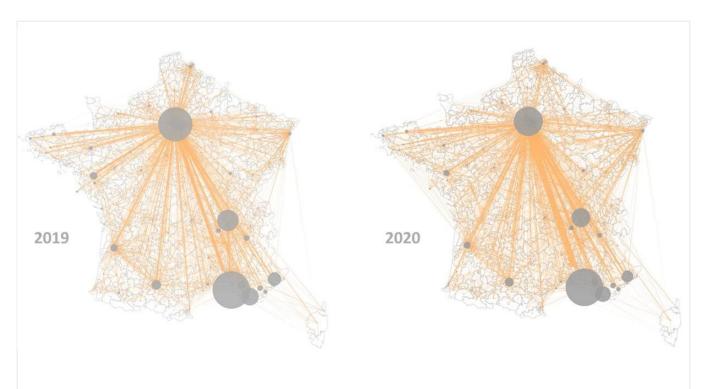
Par ailleurs, les projections résidentielles de l'urbain vers le rural ne sont ni plus ni moins souvent liés à un projet professionnel que pour les autres internautes qui consultent des annonces. Un profil saillant est d'ailleurs celui des préretraités qui préparent le passage à la retraite avec un nouveau projet immobilier.

Ceci explique aussi pourquoi les urbains en quête d'un logement à la campagne sont bien souvent portés par la **recherche d'une résidence secondaire ou seconde plutôt** que par la volonté de changer de résidence principale à court-terme.

Résultat 3 : Des projections géographiques qui restent polarisées par l'urbain

Bien qu'ils soient peu mis en avant dans le débat public récent, d'autres processus territoriaux que l'exode urbain sont à l'œuvre ces dernières années et méritent au moins autant d'être soulignés.

En l'occurrence, la tendance générale reste au maintien de l'influence des pôles urbains dans les projections géographiques.



Projections géographiques entre territoires (visites sur les annonces immobilières par les internautes)

Source : leboncoin – Auteurs : Bléhaut M., Coulondre A., et Juillard C. – Maillage : Maille habitat (SDES) - Périmètre : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages" immobilier" pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) - Période : comparaison entre le deuxième trimestre 2019 (avant la crise) et le deuxième trimestre 2020 (premier confinement lié à la crise sanitaire)

Trois tendances déjà présentes avant la crise sanitaire continuent de structurer le réseau des projections résidentielles des Français plus significativement que l'exode urbain :

- La métropolisation, selon laquelle les métropoles attirent à elles et se nourrissent d'échanges importants entre elles et en leur sein,
- Le report des pôles urbains les plus tendus vers des pôles urbains moins tendus, à commencer par les villes moyennes, qui confirment leur regain d'attractivité,
- La périurbanisation, qui s'alimente des flux sortants des espaces urbains.

Ces trois processus s'accentuent dans le contexte de la crise sanitaire et tendent à dessiner un mouvement des marchés tendus vers des marchés détendus. Ce mouvement est l'un des principaux moteurs de la géographie résidentielle actuelle.

Contacts

Alexandre Coulondre
alexandre.coulondre@gmail.com

Claire Juillard claire.juillardm@gmail.com

Marianne Bléhaut blehaut@credoc.fr

Travaux de recherche financés par le POPSU et le Réseau Rural Français en partenariat avec leboncoin