

# Exode urbain ?

## Impacts de la pandémie de Covid-19 sur les mobilités résidentielles



**Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), organisme interministériel de recherche et d'expérimentation** placé sous la tutelle du Ministère de la Transition Écologique, du Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, et du Ministère de la Culture.

**Le PUCA, lieu d'articulation entre la recherche et les politiques publiques dans les domaines de l'urbain et du cadre bâti :** actions incitatives, actions de veille scientifique, actions de valorisation et de diffusion des résultats.

**Hélène Peskine, Secrétaire Permanente du PUCA depuis mai 2017.**

## Les partenaires de l'étude



Intégré à la politique agricole commune (PAC), le **Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER)** finance les projets de développement en milieu rural. En France, ce sont 11,4 milliards d'euros qui sont mobilisés pour la période 2014-2020 à travers les 27 programmes de développement rural gérés par les conseils régionaux.

Dans ce cadre, le **Réseau rural français (RRF) contribue aux réflexions, échanges et débats sur les territoires ruraux** et les politiques utiles à leur développement. Il facilite le dialogue entre acteurs et valorise les bonnes pratiques locales.

**Le RRF est copiloté par le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (MAA), l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et Régions de France (RdF).**

## Exode urbain : fantôme ou réalité ?

Échaudés par les confinements, les citoyens couperaient les ponts avec les métropoles françaises. Le point avec la géographe et sociologue Chloé Voisin-Bormuth.

### Une question simple :

Est-ce qu'il y a, dans les faits et dans les chiffres, un exode urbain en France, à la suite de la crise de la Covid-19 ?

Si oui, quelles formes prend-il, dans quels territoires ? Quels publics sont concernés ?

Quels pourraient en être les impacts pour les territoires ?

### Deux missions :

1. quantitative, construite sur le croisement de différentes bases de données
2. qualitative, construite sur le croisement d'analyses de terrain



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 07/05/2021

### L'« exode urbain », du fantôme à la (triste) réalité

par Hugo Soutra



La fuite d'une partie des citoyens à l'occasion des trois derniers confinements a inspiré les

## Trois équipes complémentaires :

1) Une équipe de chercheurs en sociologie et géographie quantitative, travaillant sur les données de consultation des annonces de la plateforme **leboncoin.fr** en partenariat avec le **CREDOC**, sous la responsabilité d'**Alexandre Coulondre** (LATTS) et de **Claire Juillard** (OGGI)

2) Une équipe de chercheurs en économie, travaillant sur les données des plateformes **meilleursagents.com**, **seloger.com** et sur les changements d'adresse déclarés à la **Poste**, sous la responsabilité de **Marie Breuillé** et **Julie Le Gallo** (INRAE / L'Institut Agro)

3) Un équipe de sociologues et de géographes coordonnée par **Max Rousseau** (CIRAD), **Aurélie Delage** (Art-Dev) et **Anais Collet** (Université de Strasbourg)



## Ressources

1) Note de synthèse nationale "Exode urbain, un mythe, des réalités" disponible sur le site [popsu.archi.fr](https://popsu.archi.fr)

<https://popsu.archi.fr/ressource/synthese-des-resultats-exode-urbain-un-mythe-des-realites>

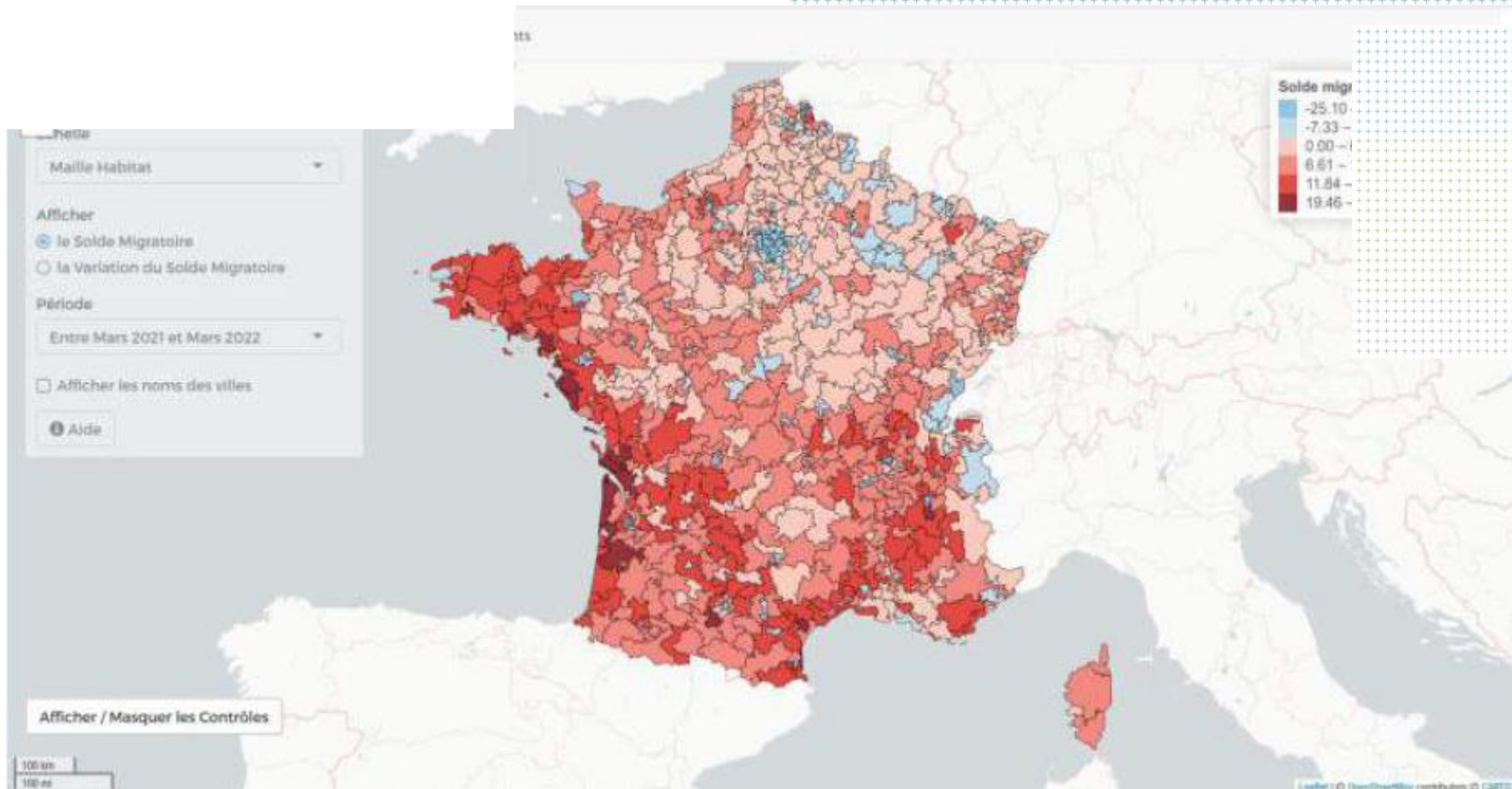
2) Présentation des résultats par les chercheurs disponible en ligne :

<https://www.youtube.com/watch?v=Nr7gfUxzyn0>

3) Application POPFLUX

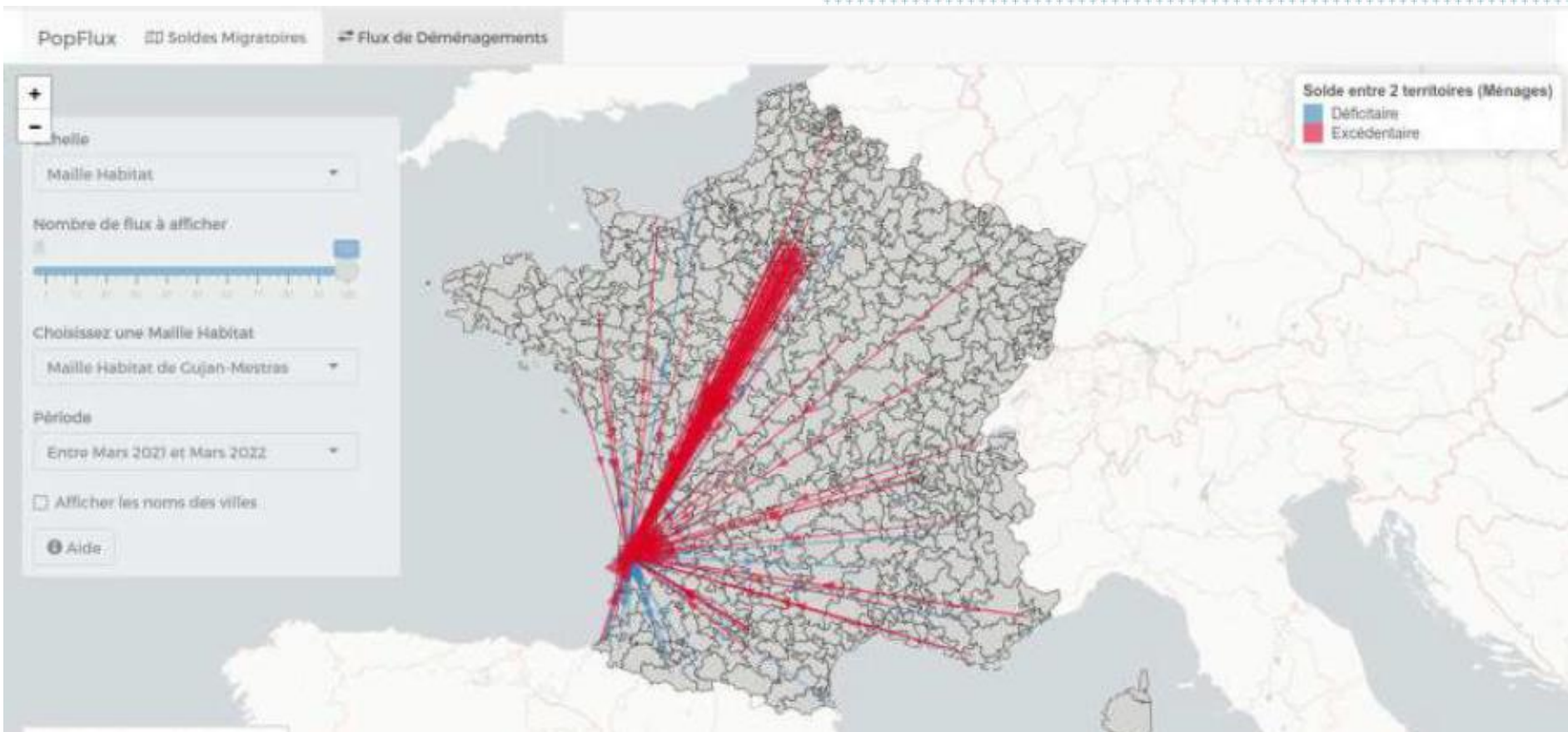
[https://cesaerpopsu.shinyapps.io/shiny\\_av\\_ec\\_popup\\_vfin/](https://cesaerpopsu.shinyapps.io/shiny_av_ec_popup_vfin/)





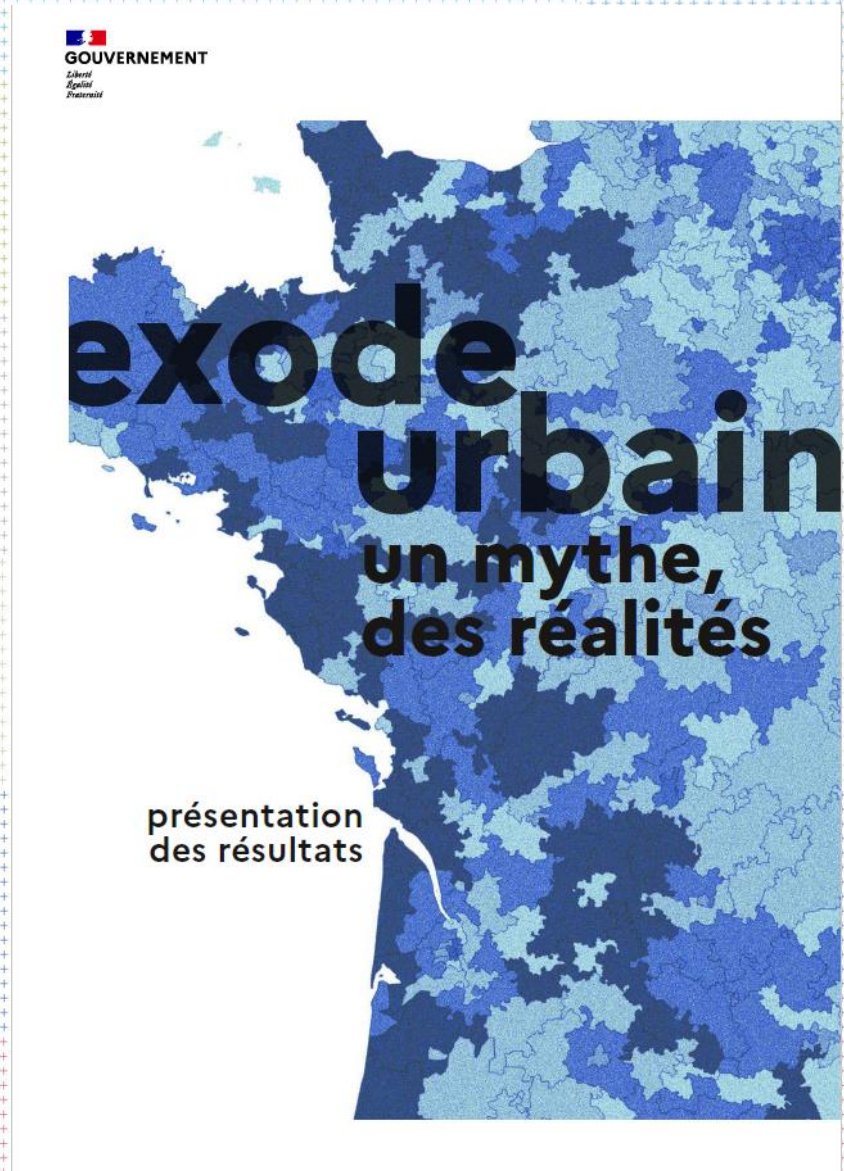
# POPFLUX

## Onglet 2 – Flux migratoires



# Exode urbain : Un mythe, des réalités

## Résultats nationaux



## Une effervescence immobilière apparente...

- **Tension grandissante sur les marchés locaux**, et un sentiment de pénurie d'offre (« tout est vendu »)
- **Augmentation des ratios nombre de vues/annonces** sur l'ensemble des territoires, d'autant plus fort dans les milieux ruraux (moins d'annonces)

« Tout change » ?

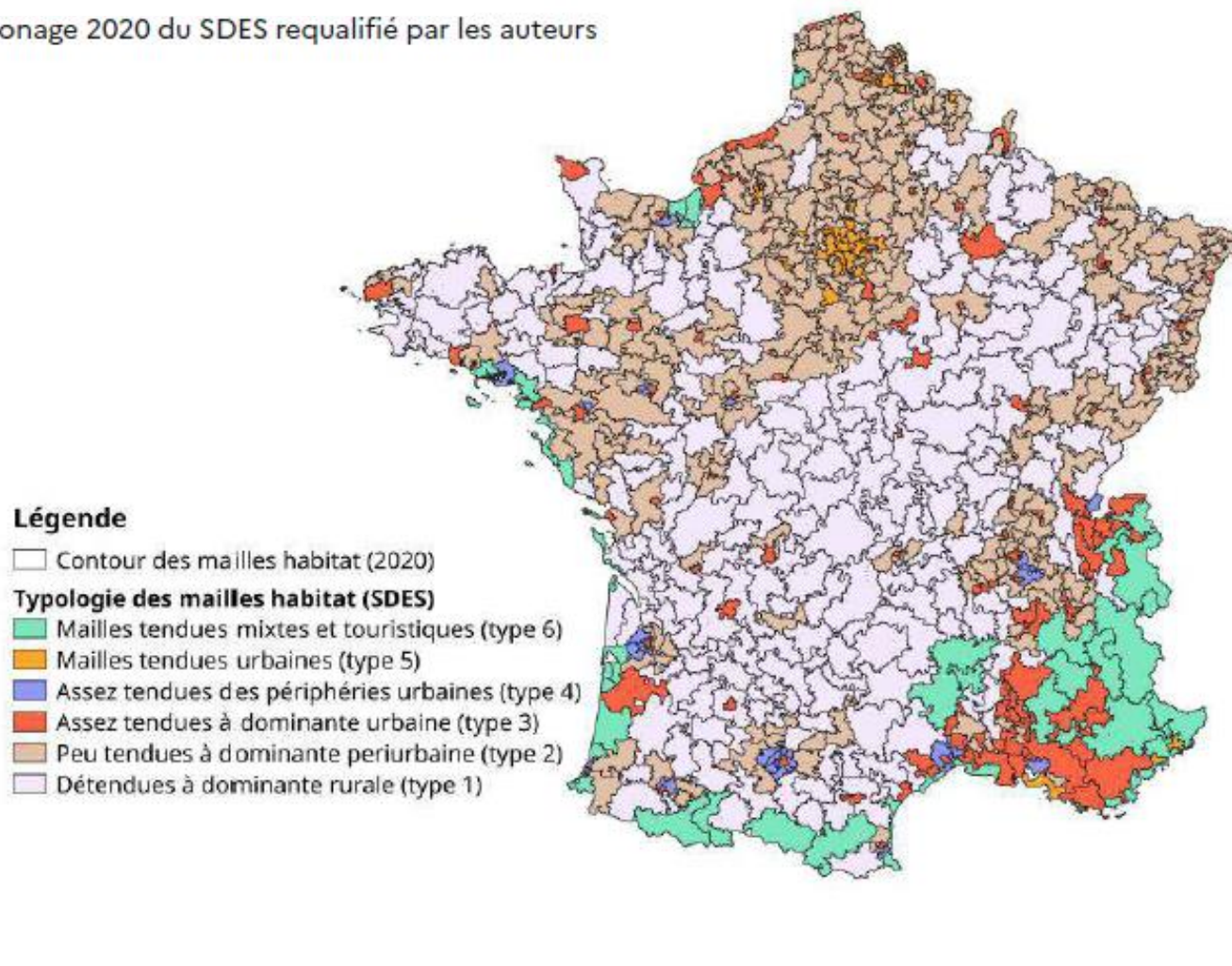


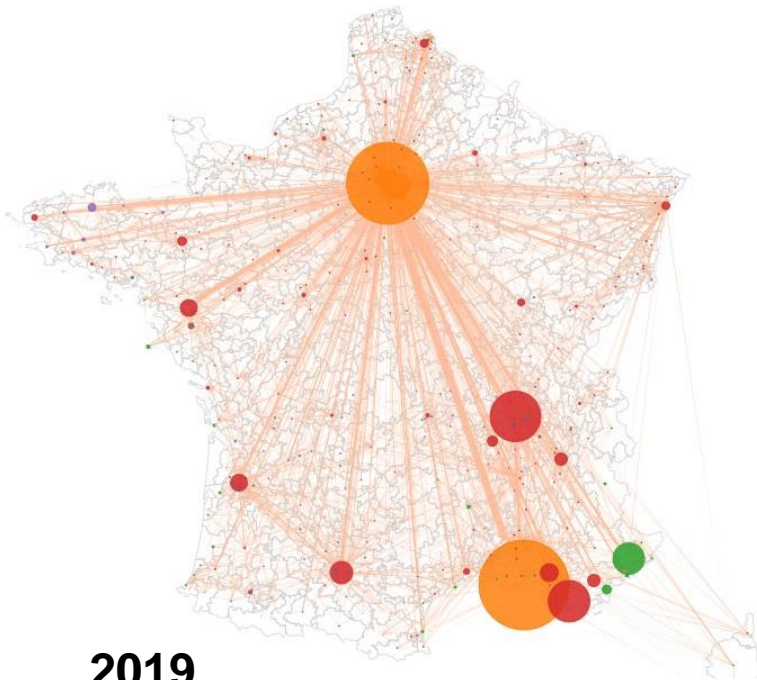
# **Idée reçue 1 :** **Tout le monde veut vivre à la campagne**

*Une approche par la  
géographie des  
projections*

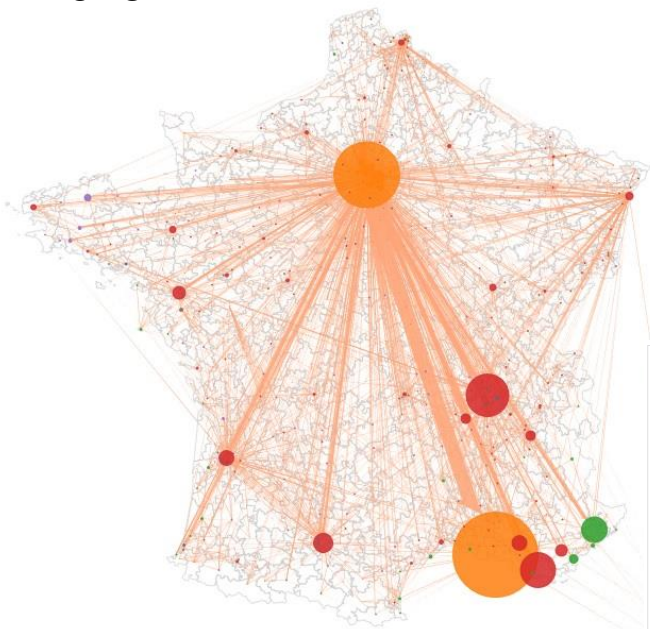


## Zonage 2020 du SDES requalifié par les auteurs

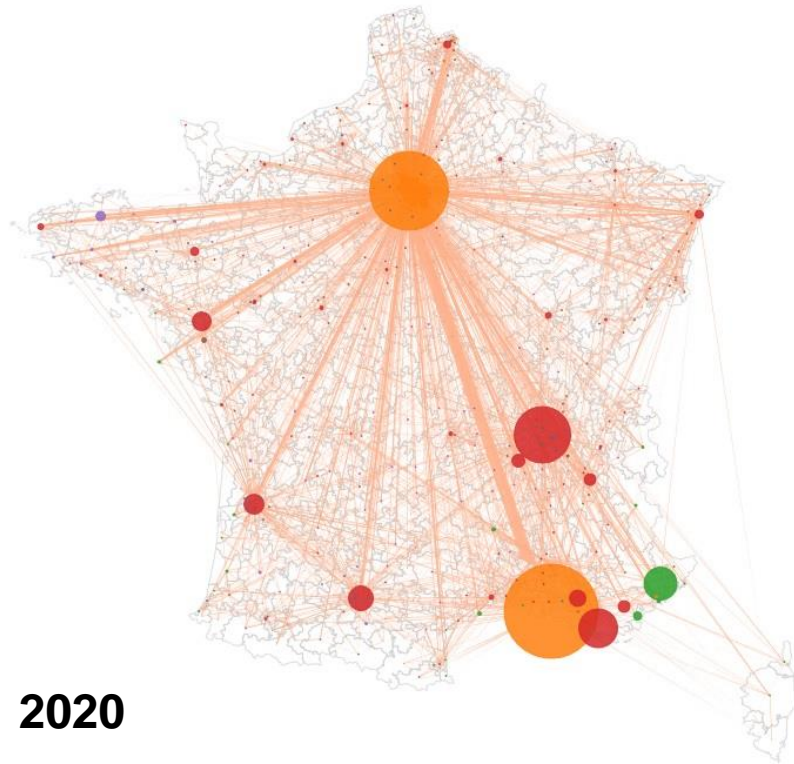




2019



2021



2020

**Liens "bruts" entre mailles au T2 2019 (gauche) et au T2 2020 (droite)**

Source : leboncoin (exploitation A. Coulondre, C. Juilliard, M. Blehaut), SDES – Granularité : maille habitat - 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). Les liens représentés sont les liens supérieurs à 2000 vues

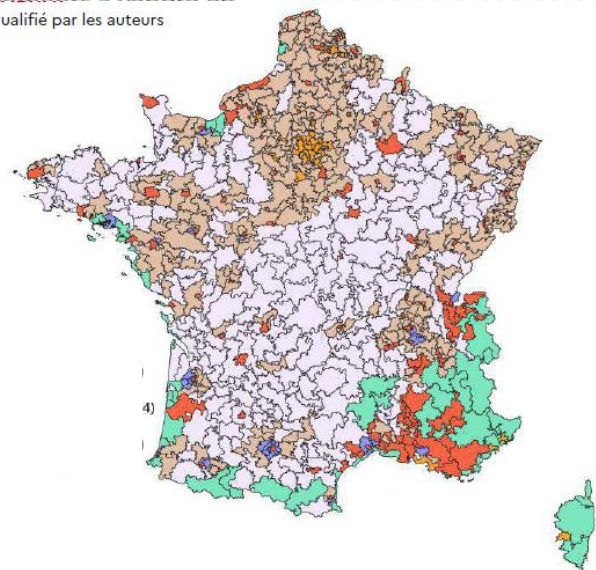
**Figure 7**  
**PROJECTIONS DES INTERNAUTES ISSUS DES CENTRES URBAINS DENSES (TYPE 5) VERS**  
**D'AUTRES TERRITOIRES, DONT LES ESPACES RURAUX**



Source : leboncoin et SDES, exploitation Alexandre Coulonde, Claire Juilliard, Marianne Bléhaut.

Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France métropolitaine et en Corse quel que soit le bien

Note de lecture : au deuxième trimestre 2019, 9 % du trafic (nombre de vues sur les annonces) correspondait à des internautes situés dans des mailles de type 5 (très tendues) se projetant dans des mailles de type 2 (détendues à ce moment-là). Cette proposition est stable aux deuxièmes trimestres 2020 et 2021.

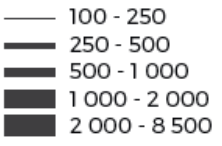


# **Idée reçue 2 :** **Le Covid a bouleversé** **les structures** **territoriales**

*Une approche par la*  
*géographie des*  
*déménagements*

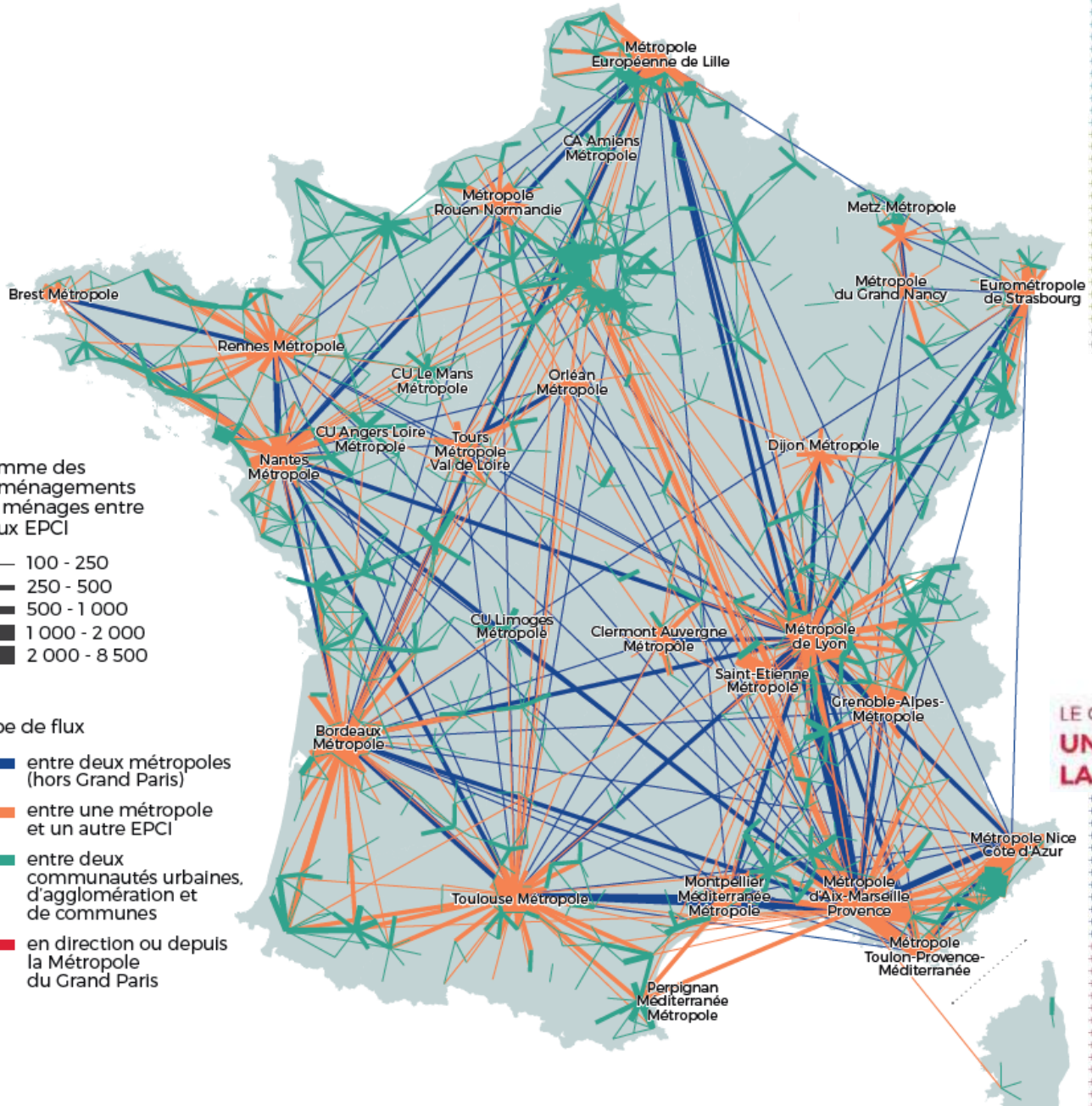


Somme des déménagements de ménages entre deux EPCI



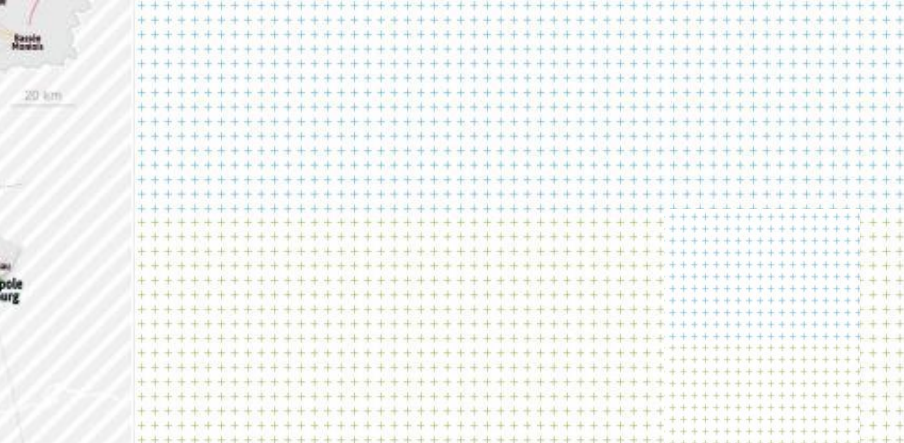
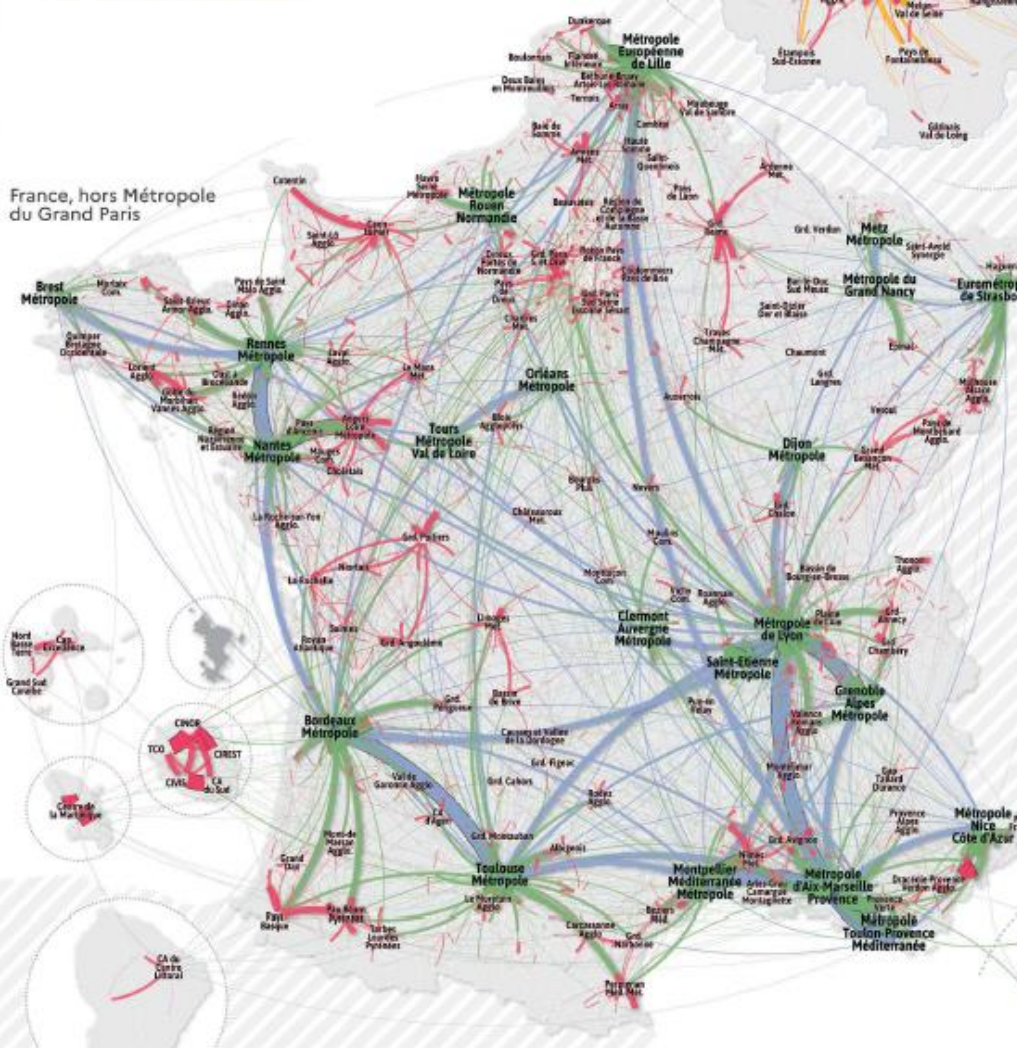
Type de flux

- entre deux métropoles (hors Grand Paris)
- entre une métropole et un autre EPCI
- entre deux communautés urbaines, d'agglomération et de communes
- en direction ou depuis la Métropole du Grand Paris

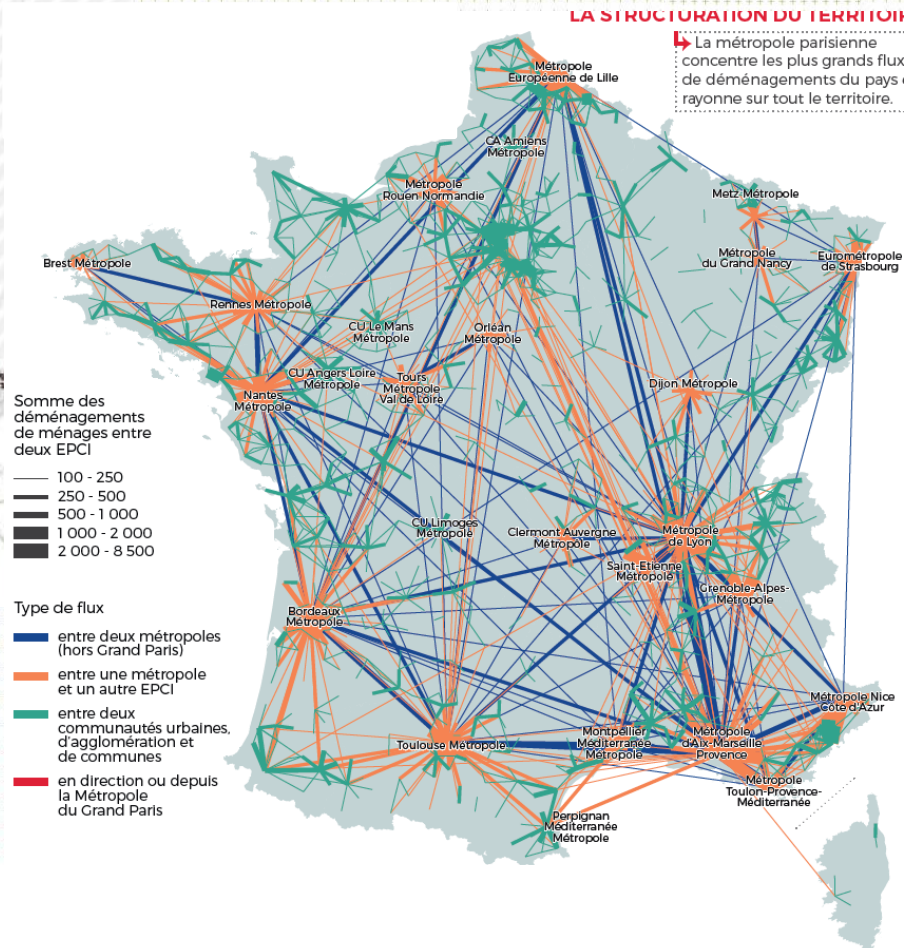


LE GRAND PARIS :  
**UNE INFLUENCE NATIONALE SUR  
 LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE**

Source : UMR CESAER, données des contrats de réexpédition de courrier La Poste ; zonage en EPCI



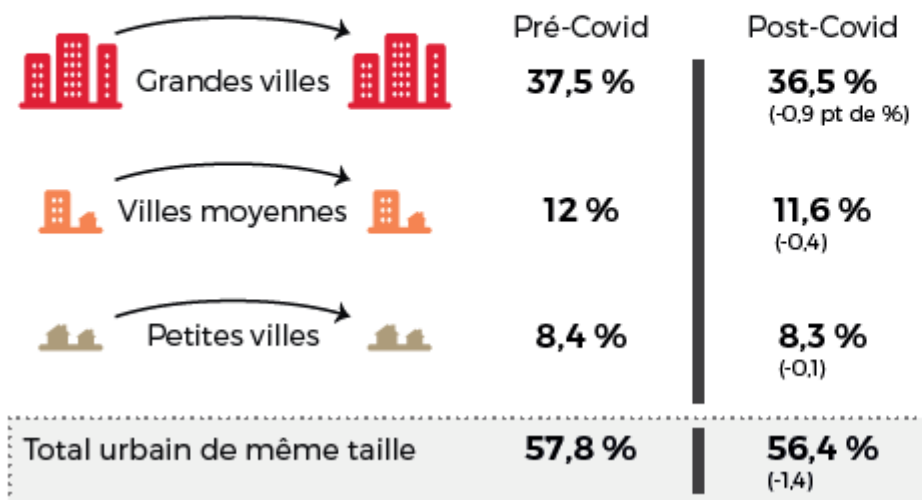
« La France en 12 portraits »  
 Observatoire des territoires, données 2017



Source : UMR CESAER, données des contrats de réexpédition de courrier La Poste ; zonage en EPCI

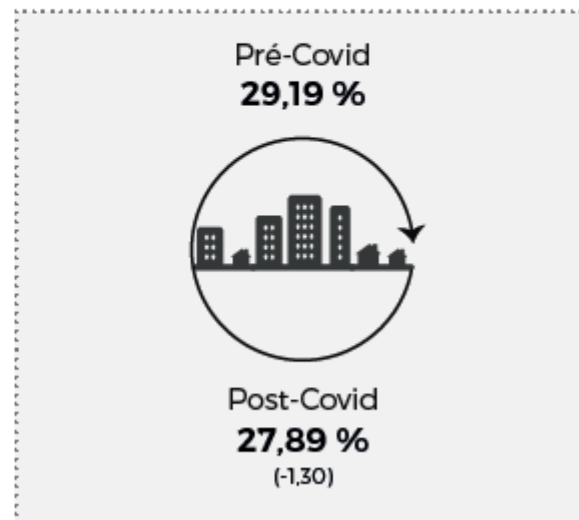
## L'ESSENTIEL DES DÉMÉNAGEMENTS S'EFFECTUE ENTRE VILLES DE MÊME TAILLE...

Part des déménagements entre villes de même taille  
(évolution avant/après Covid)



## ... ET MÊME À L'INTÉRIEUR D'UNE MÊME COMMUNE

Part des déménagements internes à l'ensemble des communes



## LE RURAL CONTINUE DE REPRÉSENTER UNE FAIBLE PART DES DÉMÉNAGEMENTS

Part des déménagements à destination du rural (entrants et internes) après Covid



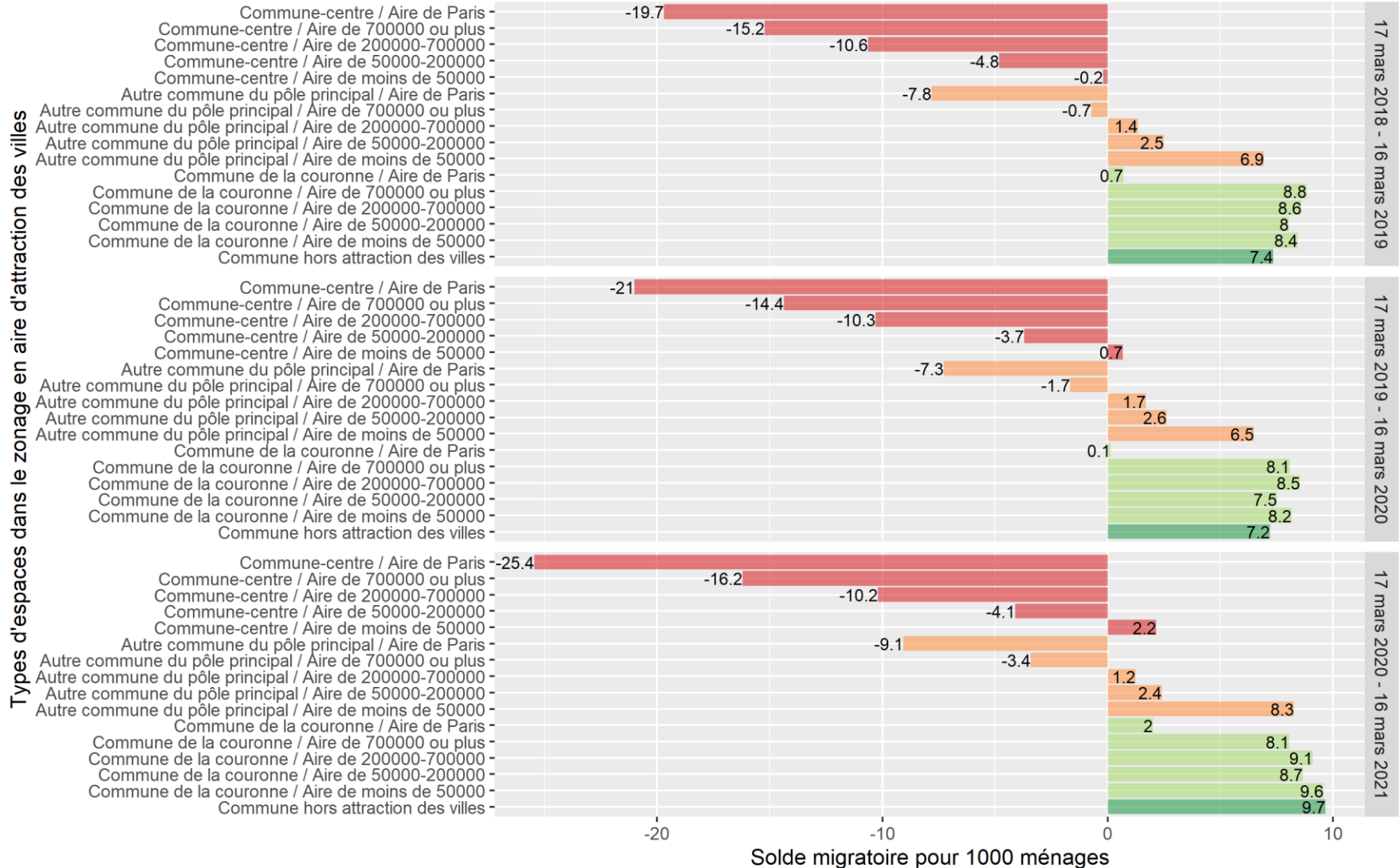
# **Rien ne change ?**

**Un renforcement de  
dynamiques territoriales  
préexistantes**

***La périurbanisation***

# Accentuation des tendances lourdes préexistantes : périurbanisation et déconcentration urbaine

Soldes migratoires par types d'espaces du ZAAV (migrations définitives)

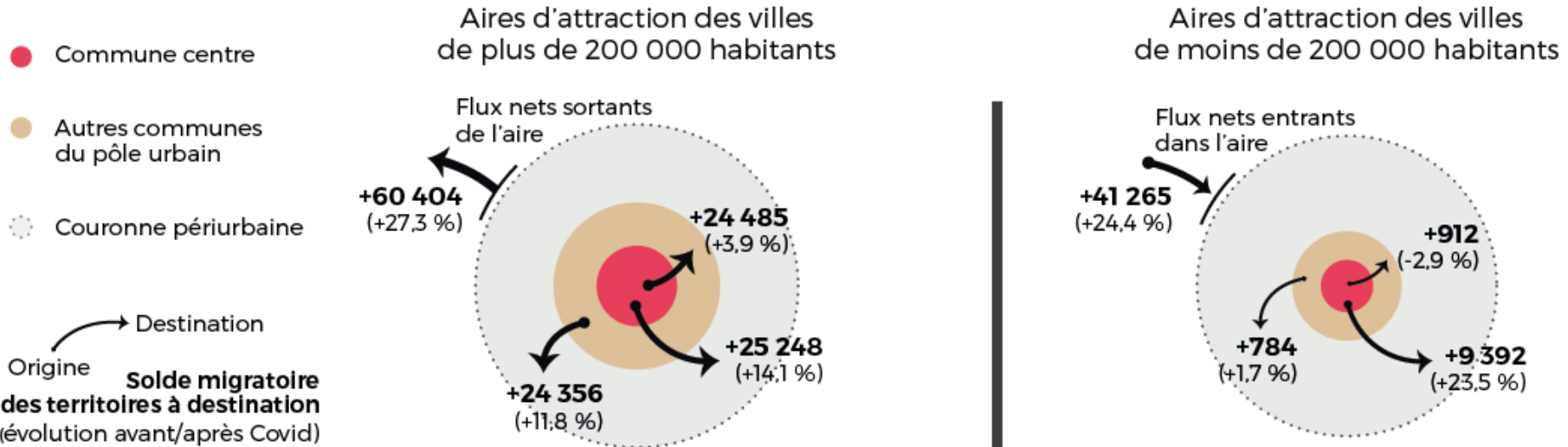


Sources : Contrats de réexpédition définitive de courrier pour les particuliers, La Poste;  
Zonage en aires d'attraction des villes 2020, Insee;  
Nombre de ménages, recensement de la population 2018, Insee

# Accentuation des tendances lourdes préexistantes : périurbanisation

## RENFORCEMENT DES DYNAMIQUES DE PÉRIURBANISATION

Migrations définitives entre pôles urbains, centres urbains et couronnes périurbaines (mars 2020 - mars 2021)



Source : UMR CESAER, données des contrats de réexpédition de courrier La Poste ; zonage en EPCI

# Rien ne change ?

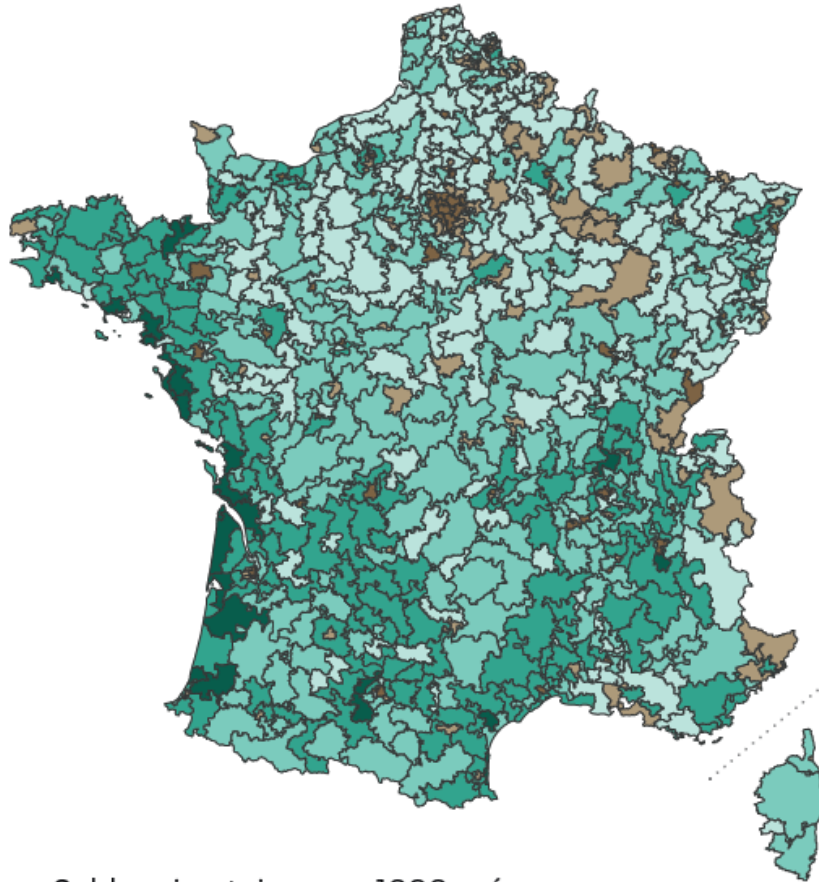
## Un renforcement de dynamiques territoriales préexistantes

### *La littoralisation*

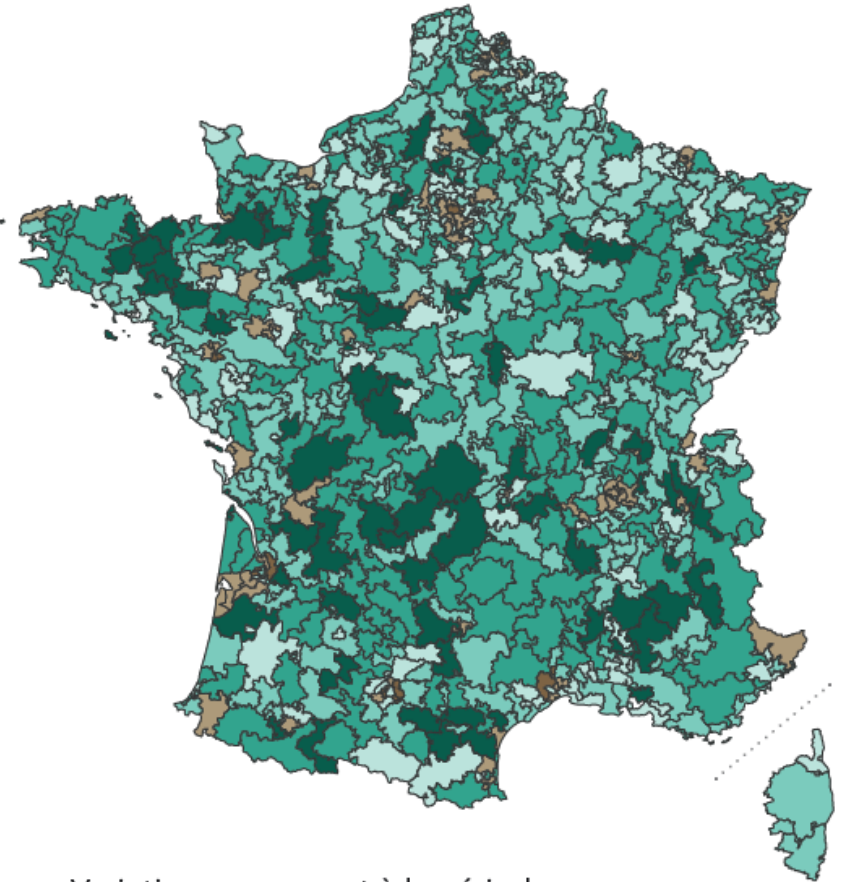
# Accentuation des tendances lourdes préexistantes : littoralisation

**Solde migratoire après Covid**  
(mars 2020 - mars 2022)

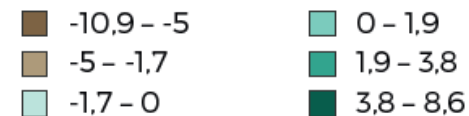
**Variation du solde migratoire avant et après Covid**  
(mars 2020 - mars 2022 par rapport à mars 2018 - mars 2020)



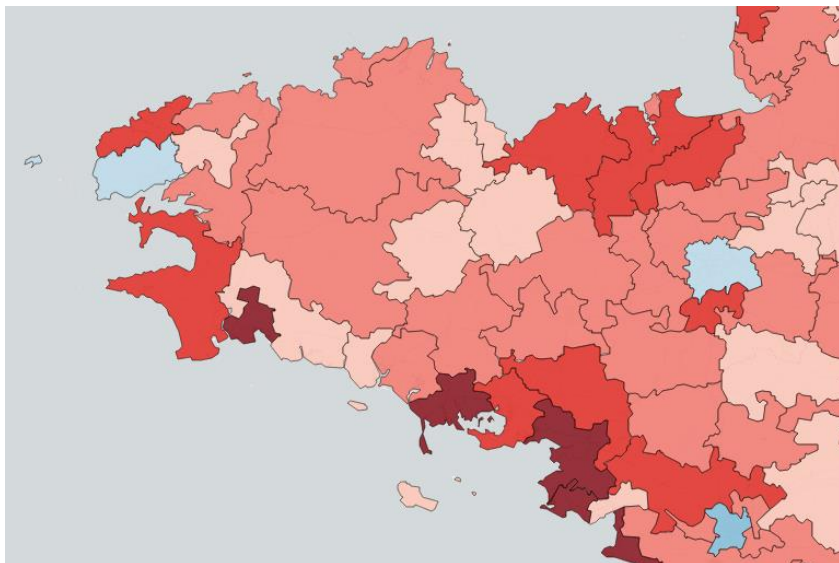
Solde migratoire pour 1000 ménages après covid



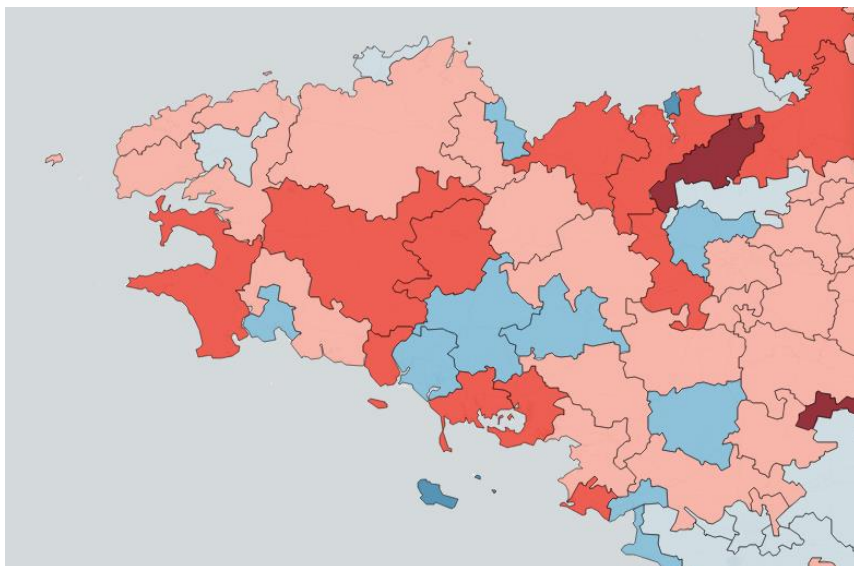
Variation par rapport à la période pré-covid (ménages)



## Année avant crise

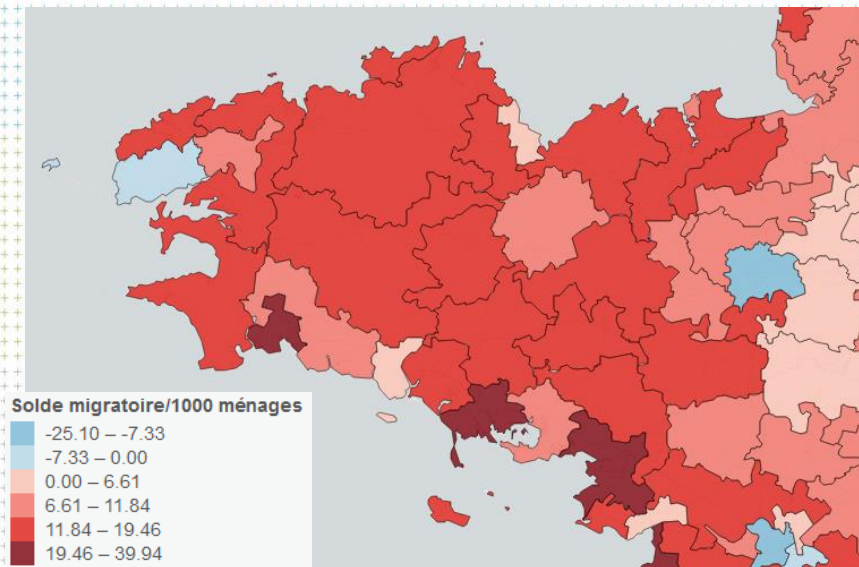


Soldes migratoires en Bretagne année avant crise (mars 2019 – mars 2020, maille habitat)

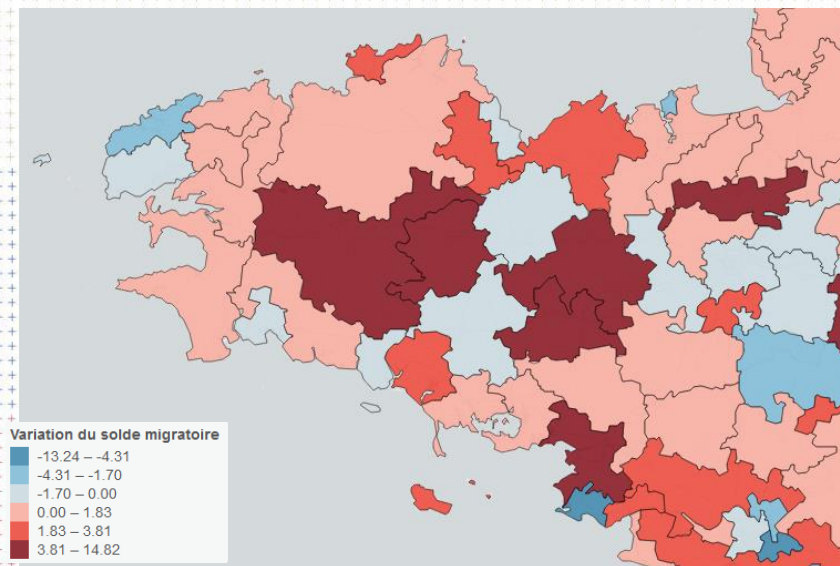


Variation du solde migratoire année avant crise (2019-20 par rapport à 2018-2019, maille habitat)

## Après le début de la crise



Soldes migratoires en Bretagne derniers chiffres (mars 2021 – mars 2022, maille habitat)



Variation du solde migratoire en derniers chiffres (2021-2022 par rapport à 2020-2021, maille habitat)

# **Rien ne change ?**

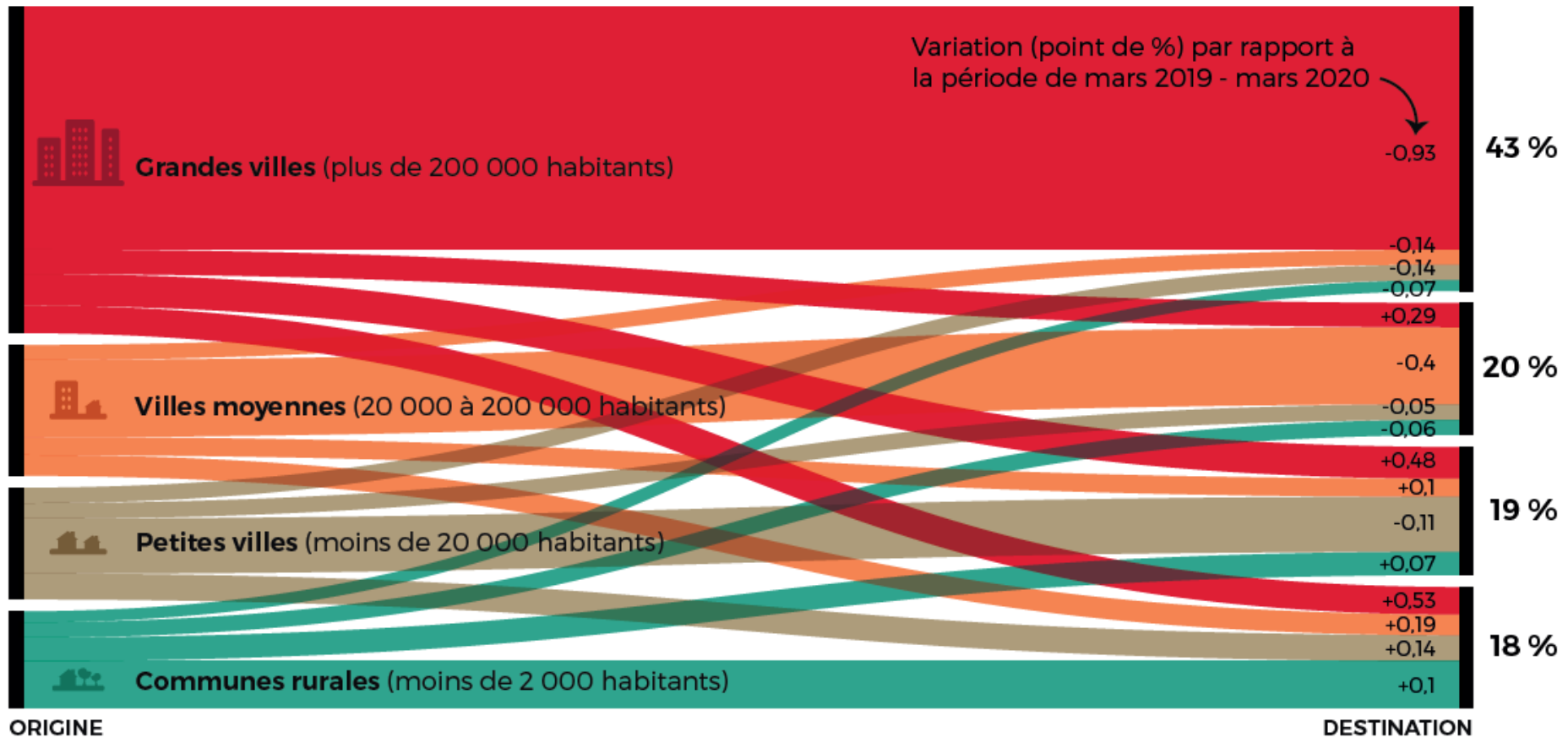
## **Un renforcement de dynamiques territoriales préexistantes**

***Rééquilibrage de l'armature  
urbaine et renaissance rurale***

# Accentuation des tendances lourdes préexistantes : Rééquilibrage de l'armature urbaine

## UNE GRANDE STABILITÉ DE LA STRUCTURE DES FLUX MIGRATOIRES

Répartition des flux de déménagements entre types de territoires (de mars 2020 à mars 2021)

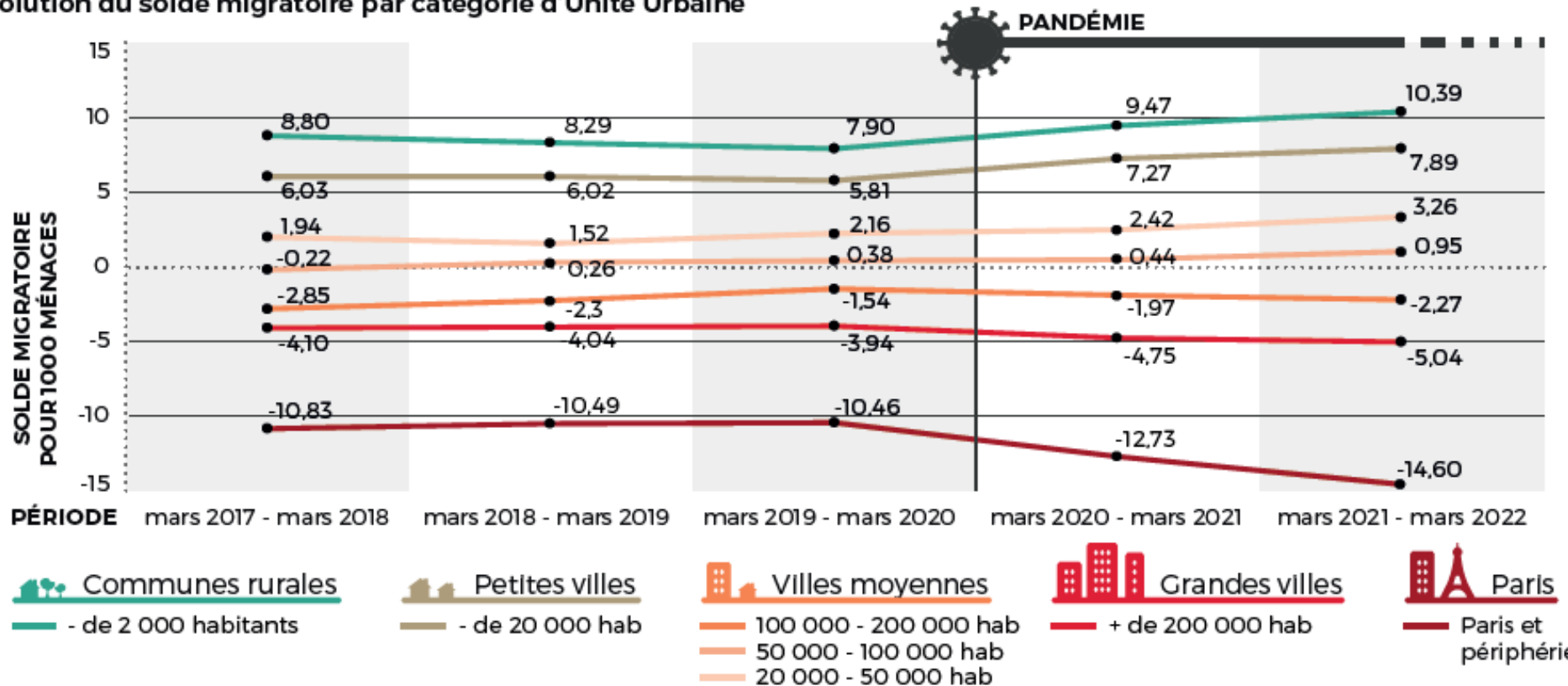


Source : UMR CESAER, données des contrats de réexpédition de courrier La Poste ; zonage en EPCI

**Accentuation des tendances lourdes préexistantes : Rééquilibrage de l'armature urbaine et « renaissance rurale »**

**DYNAMIQUE DE POPULATION :  
UNE RELATION INVERSE ENTRE LA TAILLE DE LA VILLE ET LE SOLDE MIGRATOIRE**

Évolution du solde migratoire par catégorie d'Unité Urbaine

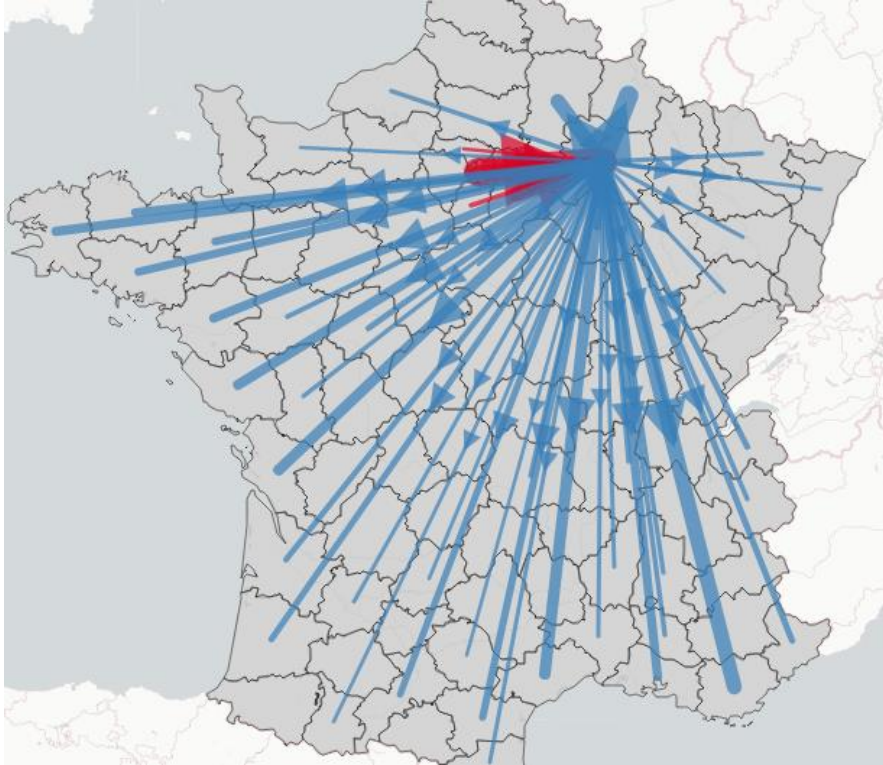


Source : UMR CESAER, données des contrats de réexpédition de courrier La Poste ; zonage en EPCI

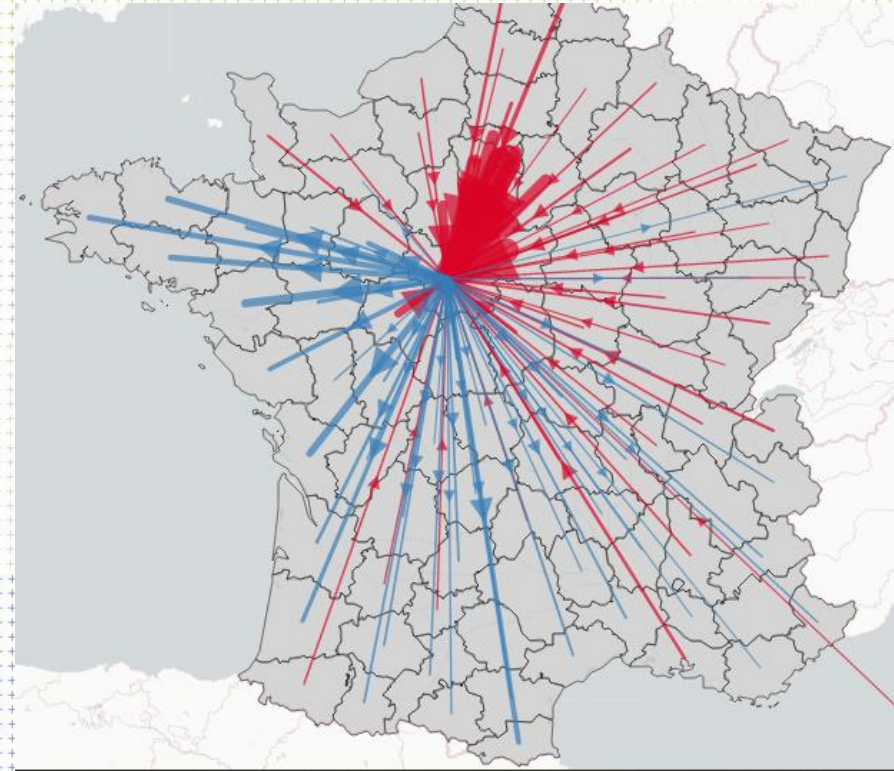
# En Bretagne ? A Lorient ?

## Quelques cartographies extraites de POPFLUX

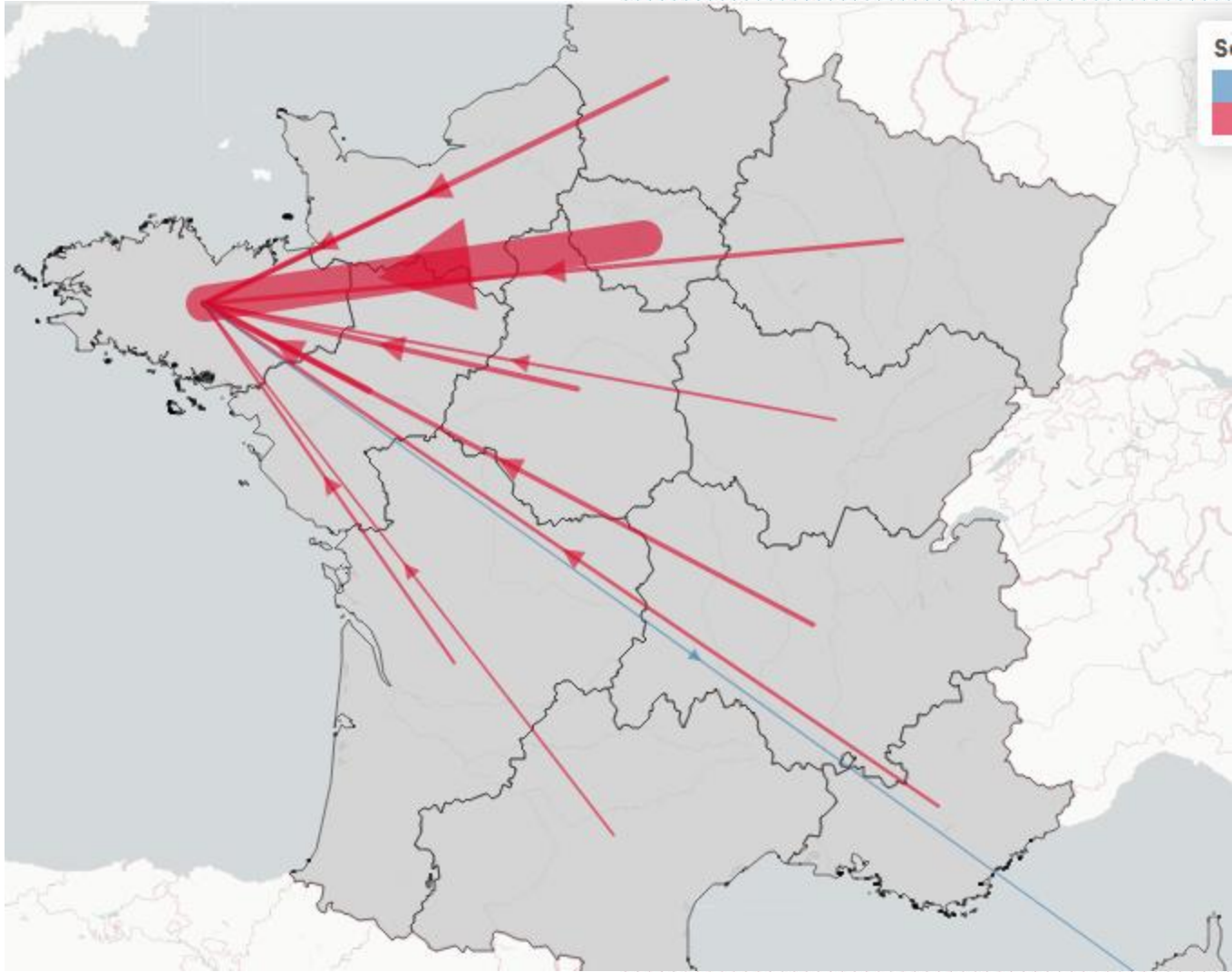
## Un outil de visualisation public



*Profil déficitaire (Meuse)*

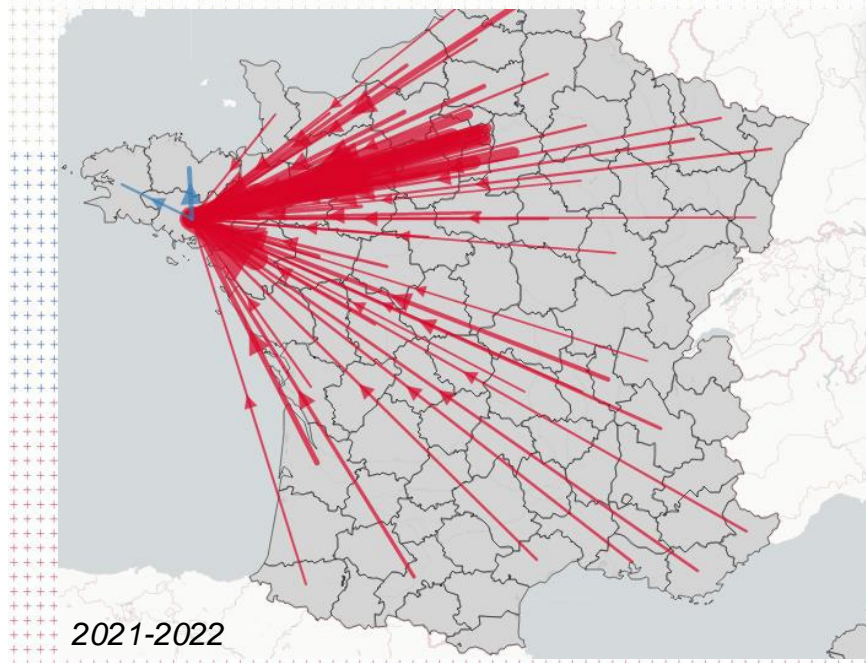
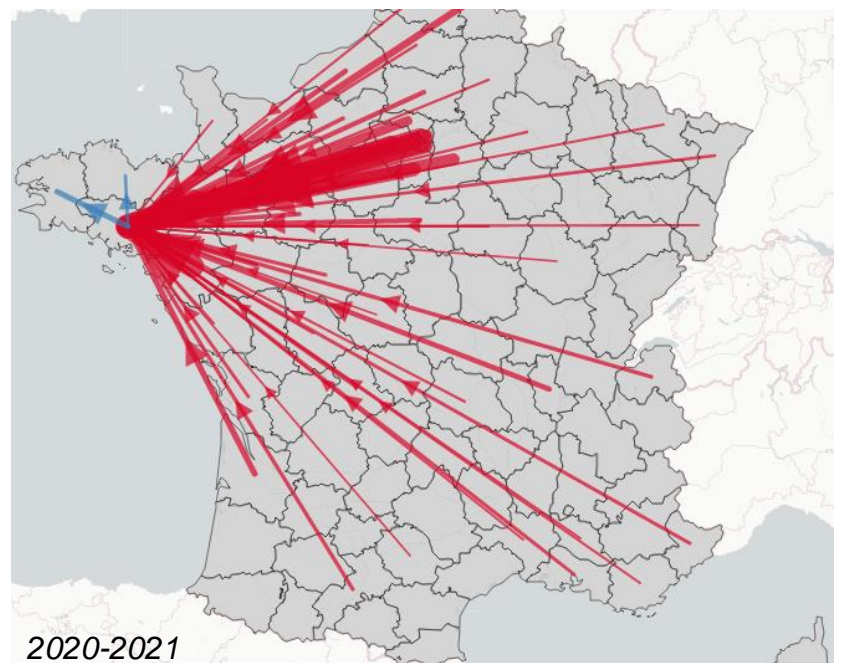
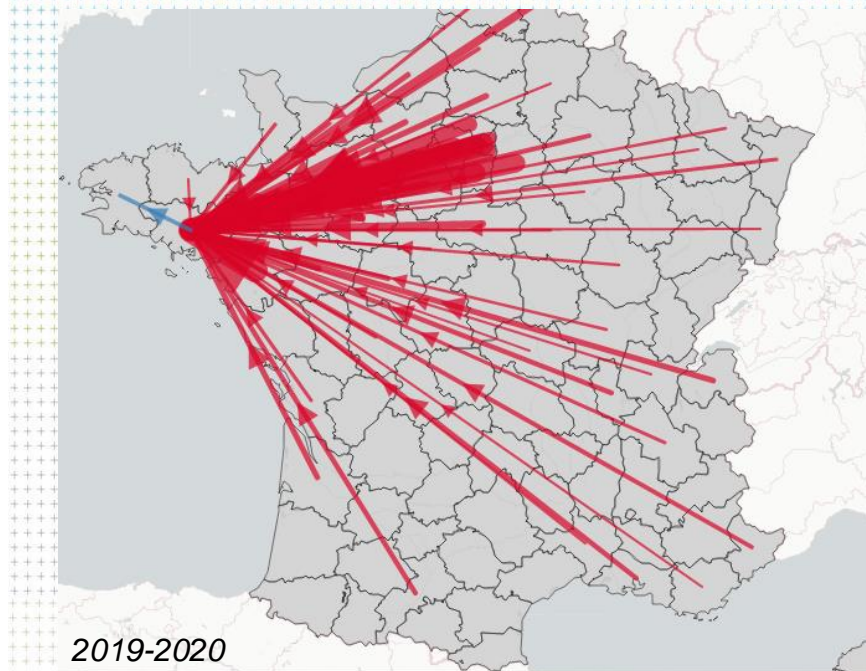
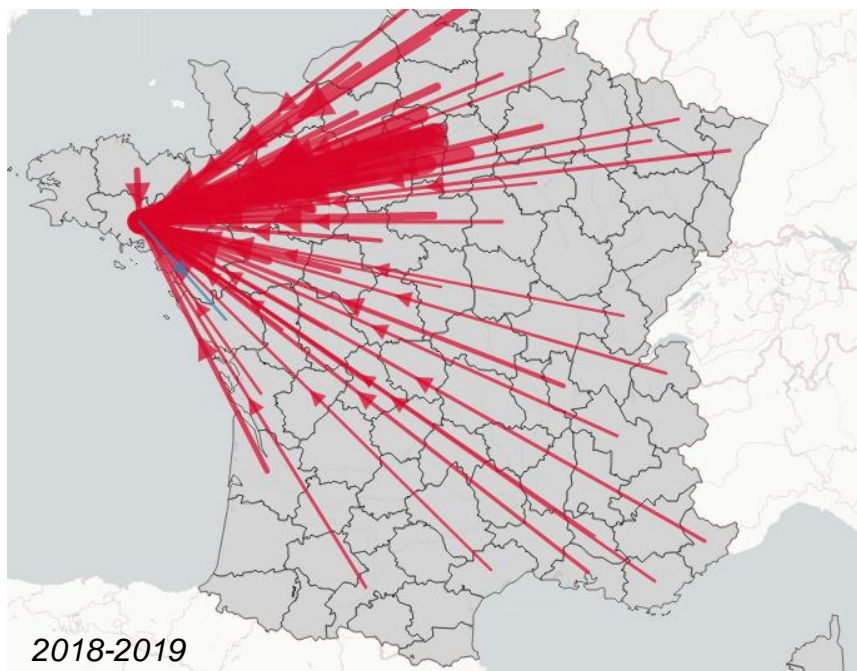


*Profil mixte (Loir-et-Cher)*

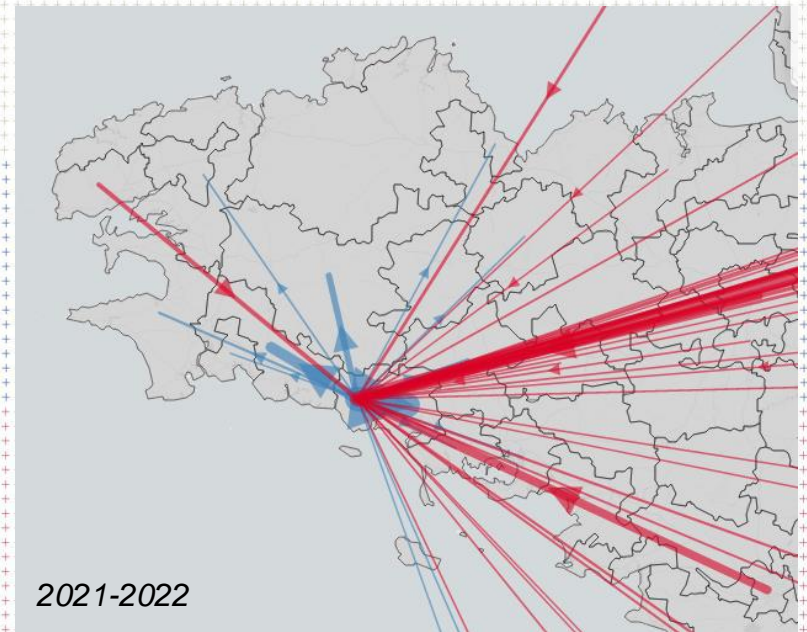
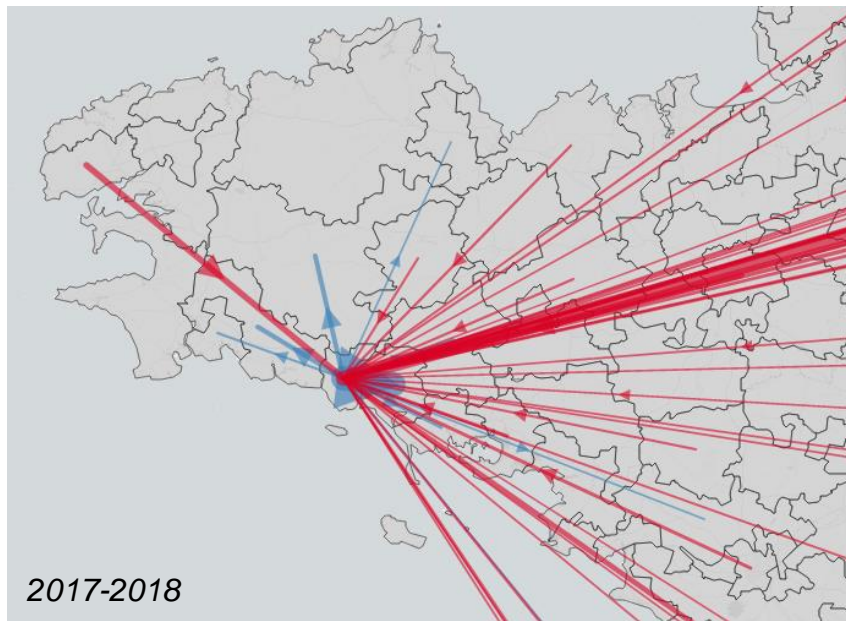
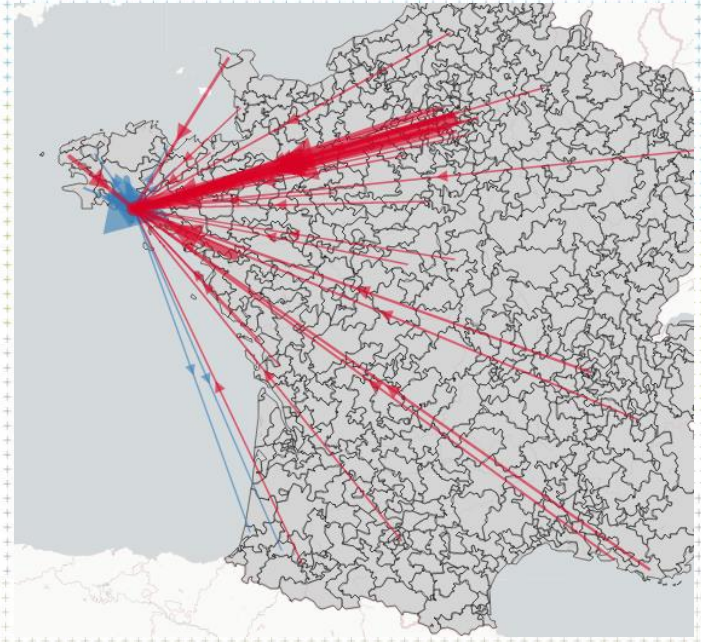
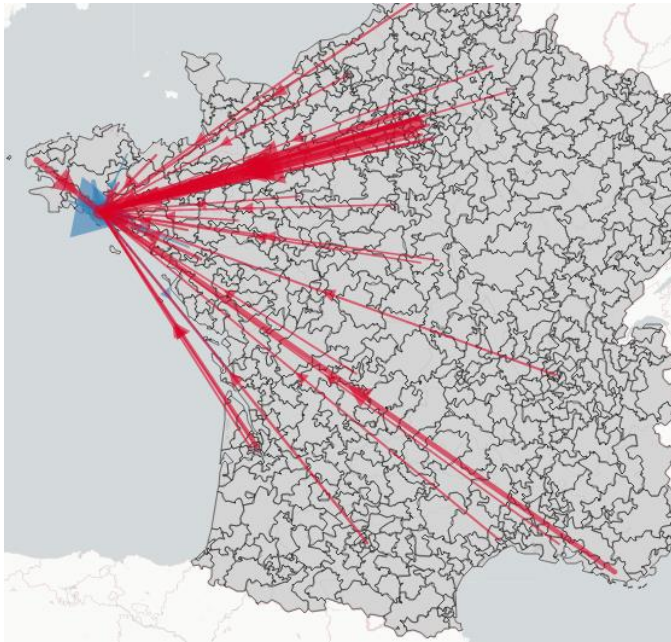


2021-2022

# Morbihan : attractif bien avant la crise



# Lorient dans son territoire



# Pandémie : un moteur de déménagements ?

Les liens entre contexte pandémique et déménagements sont à considérer dans un ensemble de facteurs « push and pull » qui régissent les mobilités résidentielles.

- Pandémie : rôle de catalyseur de projets  
-> Augmentation perçue des déménagements peut être due à un effet moisson
- Télétravail : un moteur à prendre avec mesure
- L'éco-anxiété : un imaginaire fort mais des impacts marginaux sur les mobilités résidentielles

Quels effets sur les territoires ?

- Dé-corrélation de l'investissement immobilier et de l'installation pérenne
- **Incertitudes de la transition rurale** : forts taux d'échecs des micro-entreprises, création d'activités rurales
- **dynamisation ultralocalisés**, et des effets de « communauté »
- **Effets économiques très limités du Télétravail sur les territoires d'accueil**
- **Destabilisation** des marchés de logement : surchauffe, assèchement de l'offre,

## Pour aller plus loin

Synthèse des résultats « Exode urbain :  
un mythe, des réalités »

[https://popsu.archi.fr/ressource/synthese-des-  
resultats-exode-urbain-un-mythe-des-realites](https://popsu.archi.fr/ressource/synthese-des-resultats-exode-urbain-un-mythe-des-realites)

Application POPFLUX

[https://cesaerpopsu.shinyapps.io/shiny\\_avec\\_popup  
vfin/](https://cesaerpopsu.shinyapps.io/shiny_avec_popup_vfin/)

### Contact

**Hélène Milet**, Directrice du programme POPSU

Territoires / 07 86 50 42 84

helene.milet@developpement-durable.gouv.fr

**POPSU.ARCHI.FR**



 **Chaîne Youtube POPSU**

