



Exode urbain, mythe ou réalité?

Mardi 15 Novembre 2022 – 14h-17h

Propos introductifs

JEAN-BAPTISTE CHABERT

Directeur Délégation Connaissance, Planification, Transversalité,
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Programme du webséminaire

Ouverture du séminaire JB. Chabert, Directeur Délégation Connaissance, Planification, Transversalité, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

1/De quoi l'exode urbain est-il le nom ?

Demain, un nouvel exode urbain ? le regard des agences d'urbanisme sur le phénomène

Ludovic Verre, Yolaine Monteil, Agence d'urbanisme du Pays d'Aix-Durance

L'exode urbain au prisme des évolutions des effectifs scolaires

Olivier Bouba-Olga, professeur des Universités en aménagement du territoire, chef de service études et prospective Région Nouvelle-Aquitaine

Temps d'échanges

L'exode urbain ? Petits flux, grands effets - Les mobilités résidentielles à l'ère (post-) covid ? *Programme de recherche du PUCA*

Aurélié Delage, enseignante chercheuse en aménagement et urbanisme, université de Perpignan.

Temps d'échanges

2/Un phénomène inscrit dans une dynamique au long court, quels impacts en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur ?

Les mobilités résidentielles des franciliens

François Dubujet, Responsable des études démographiques et sociales, INSEE Île de France

Les dynamiques démographiques sur 50 ans dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Carole Zampini, cheffe de projets de l'action régionale INSEE PACA

La parole aux territoires, temps d'échanges avec les participants

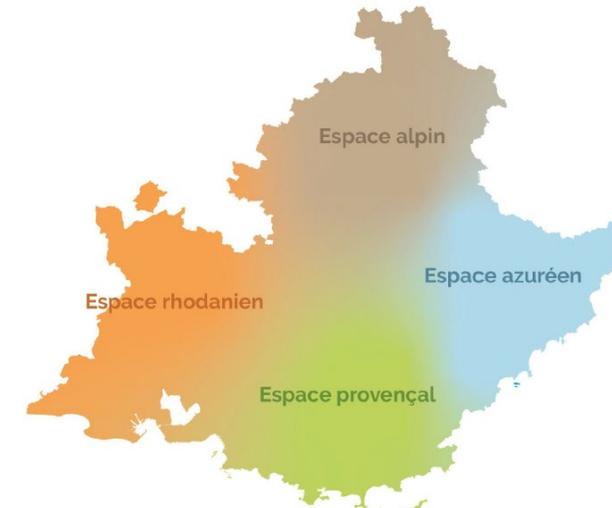
Réactions, témoignages, retours d'expériences locaux

Clôture du webinaire

Contexte de l'étude

En 2021, le réseau des agences d'urbanisme ont été sollicité par la région pour analyser les différents impacts de la crise sanitaire autour de 4 thématiques:

- 1/ Demain, un **nouvel exode** urbain ? Quel modèle de développement pour les territoires « ruraux » et « périurbains » ?
- 2/ Vivre en **ville** à l'heure épidémique : la ville peut-elle rester attractive ? à quelles conditions ?
- 3/ Capacité **alimentaire**, agricole et retour au local
- 4/ le secteur du **tourisme** à l'épreuve de la crise sanitaire



DEMAIN, UN NOUVEL EXODE URBAIN ?

Dans l'histoire contemporaine de la répartition de la population sur le territoire, plusieurs phases d'exode rural puis, dans une moindre mesure, d'exode urbain se sont succédées. Après un long déclin des campagnes, engagé depuis la révolution industrielle et renforcé en France pendant la seconde guerre mondiale, des phénomènes migratoires nouveaux marquent un renversement depuis le milieu des années 1970, et surtout après 1990.

Le rural redonne aujourd'hui. La périurbanisation, puis la ruralisation ont enclenché le processus. La période actuelle marquée par un contexte sanitaire inédit questionne encore plus largement le regard porté sur « les campagnes » et sur nos modes de vies. Face à ces aspirations nouvelles ou renouvelées, la loi climat et résilience, introduisant la notion du Zéro Artificialisation Nette, confronte ces territoires à des dynamiques contradictoires. N'assistait-on pas à une nouvelle phase de migration ? La crise en cours accélère-t-elle le phénomène et fera-t-elle émerger une nouvelle « transition rurale » ? La question d'un nouvel exode urbain revient sur le devant de la scène et interroge les différents acteurs du développement territorial, notamment face aux enjeux de sobriété foncière. Durant les confinements, de nombreuses personnes ont quitté les grandes villes pour se retrouver dans des logements plus confortables et plus grands, dans leurs résidences secondaires ou chez des proches.

Au-delà de ces périodes définies dans le temps, le développement massif du télétravail modifie fortement le rapport emploi/logement. De nouvelles perspectives d'installations à l'extérieur des centres urbains s'ouvrent pour les ménages en recherche d'un logement moins cher, plus grand et parfois plus qualitatif.



VIVRE EN VILLE À L'HEURE ÉPIDÉMIQUE

Confinements, télétravail, mesures de distanciation, restrictions des déplacements... toutes ces mesures, palpables pour tous, ont été vécues différemment selon le lieu de résidence. Et incontestablement moins bien par les habitants des villes que ceux de la campagne. De nombreux reportages ont émaillé toute la crise Covid montrant des citadins qui, lassés de leur appartement trop petit et leur quartier trop minéral, quittent la ville pour se mettre au vert. Épiphaniques ou vaine tentatives de fond ? Beaucoup d'acteurs de l'immobilier rapportent une plus grande pression sur les marchés ruraux, à suivre dans le temps.

Mais, par choix ou par contrainte, tous les citadins n'ont pas quitté la ville. Une grande majorité s'est adaptée, en faisant surgir émerger de nouveaux usages dans la sphère privée (adaptation du logement), comme dans l'espace public (activités sportives de proximité, évolution des modes de déplacement...). Côté urbanisme, les villes se sont organisées dans l'urgence (coronapistes pour les vélos, gymnases transformés en centres de vaccination...) et sont bouleversées d'une crise qui a ébranlé les certitudes, comme celles du bien-fondé de la densité, de la mono-fonctionnalité des logements.

Au cœur de l'actualité, les questionnements sur l'avenir des villes ont émergé ces deux années de crise (débats et réflexions sur l'avenir des villes, la fin, la Covid sera-t-elle à l'origine de grandes épidémies au cours de l'histoire, un accélérateur de mutations urbaines ?) Quelles perspectives pour nos modèles d'aménagement ?

4 cahiers prospectifs

Intégré par la Région, en partenariat avec les Agences d'Urbanisme pour comprendre ce qui s'est joué depuis le début de la crise sanitaire et tenter d'imaginer des trajectoires possibles.

- 1 - Demain, un nouvel exode urbain ? Quel modèle de développement pour les territoires « ruraux » et « périurbains » ?
- 2 - Vivre en ville à l'heure épidémique : la ville peut-elle rester attractive ? à quelles conditions ?
- 3 - Capacité alimentaire, agricole et retour au local
- 4 - Le secteur du tourisme à l'épreuve de la crise sanitaire

Avvertissement

L'objectif de ce « site » n'est pas à administrer. Elle concerne les parties urbaines des villes de la Région : centres-villes et quartiers largement minéralisés, en lien avec ceux de Marseille, Aix-en-Provence, Arles, Toulon et Nice.



DES SYSTÈMES AGRICOLES ET ALIMENTAIRES MIS AU DÉFI PAR LA CRISE

Bien qu'éparpillés d'une mise à l'arrêt de leurs fonctionnements, à l'inverse d'une grande partie de l'économie, les secteurs alimentaire et agricole ont été profondément bouleversés par la crise due au Covid. Dans un contexte où l'approvisionnement est devenu une nécessité, une forte agilité et adaptabilité ont été nécessaires afin de répondre aux nouvelles contraintes : ramené voire pénurie de main d'œuvre, mise en place de mesures sanitaires et d'écarter, fermeture des frontières...

Les modèles sont alors revus (multiplication des canaux de distribution, approvisionnement local) pour s'adapter à ces nouvelles normes mais aussi aux aspirations des consommateurs qui ont émergé ou se sont renforcées durant la pandémie : volonté de réduction de la dépendance vis-à-vis de l'étranger, préservation de l'environnement au travers de l'agrobiologie ou encore amélioration de la traçabilité.

Mais quelles repercussions cette crise a-t-elle eu pour la Région Sud-PACA, territoire aux multiples facettes agricoles ? Le rôle d'accélérateur joué par la crise va-t-elle doper la réforme du monde agricole et alimentaire de demain ? L'auto-suffisance alimentaire, aspiration forte qui a émergé de la crise, peut-elle devenir réalité ? Dans ce nouveau contexte, quels scénarios sont alors possibles pour la Région ?

DES CAHIERS PROSPECTIFS POST-CRISE

Quels que soient les secteurs, le Covid 19 a considérablement bouleversé nos modes de vies, nos législations, impactant en profondeur les acteurs économiques et institutionnels, les territoires et leurs projets.

C'est pourquoi la région a lancé, dans le cadre de son partenariat avec les Agences d'Urbanisme, une série de cahiers prospectifs avec pour objectif de interroger sur les enjeux économiques et sociaux livrés ou accélérés par la crise Covid, autour de 4 grands questionnements :

1 - Comment le tourisme peut-il trouver un nouveau souffle après cette crise ?

2 - L'autonomie alimentaire est-elle envisageable pour les territoires et à quelles échelles se joue-t-elle ? - objet du présent Cahier 2 -

3 - Comment doit-on réinventer les composantes architecturales, économiques et sociales des villes pour contourner leur attractivité ?

4 - Un renouveau des campagnes est-il envisageable dans les prochaines années et quels pourraient être les impacts en matière d'aménagement des territoires ?

Autant de questions auxquelles ces cahiers tentent d'apporter de premiers éléments de réponses.



LE SECTEUR DU TOURISME À L'ÉPREUVE DE LA CRISE SANITAIRE

Secteur majeur de l'économie régionale (143 000 emplois - 13% du PIB régional), le secteur touristique a été frappé de plein fouet par la crise du Covid.

Les mesures mises en place pour limiter la propagation du virus (limitation des déplacements, fermeture des frontières, de certains lieux de promiscuité...), renforcées par les pratiques de distanciation sociale, en particulier pour les personnes les plus fragiles, ont eu des effets sans précédent sur le secteur : réduction drastique de la fréquentation sur certaines périodes, adaptation des pratiques et des activités, gestion de nouveaux flux touristiques, impacts sur la crise de l'immobilier, sur l'environnement.

D'un point de vue purement économique, les mesures d'urgence ont permis d'atténuer considérablement l'impact de la crise sur une grande partie du tissu économique, mais on manque encore de recul pour appréhender l'ensemble des conséquences que cette crise aura sur le secteur à moyen et long terme.

LA CRISE EN QUESTIONS

Dans quelle dynamique se trouve-t-elle le secteur du tourisme ? Quelles ont été les conséquences de la crise sur le secteur, sur les différents espaces régionaux, sur les acteurs économiques, sur les équipements à court terme ? Quelles seront les conséquences à plus long terme ? Quelles adaptations ont été mises en place ? De nouvelles pratiques, de nouvelles attentes sont-elles apparues ? Comment concilier préservation des espaces naturels et agricoles et rêve de maison individuelle ? Plus généralement, ces tendances interrogent les modèles de développement des territoires ruraux et périurbains, notamment en matière d'accès à l'emploi et de mobilité (dépendance de ces territoires à la voiture individuelle). Quelles perspectives pour les impacts de ces mouvements de population sur les économies locales, les modes de consommation et les modèles économiques émergents ?

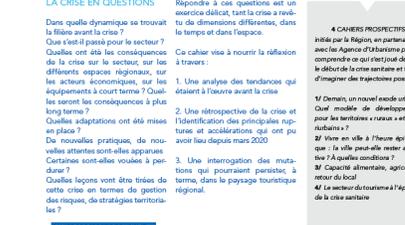
4 CAHIERS PROSPECTIFS

Intégré par la Région, en partenariat avec les Agences d'Urbanisme pour comprendre ce qui s'est joué depuis le début de la crise sanitaire et tenter d'imaginer des trajectoires possibles.

- 1 - Demain, un nouvel exode urbain ? Quel modèle de développement pour les territoires « ruraux » et « périurbains » ?
- 2 - Vivre en ville à l'heure épidémique : la ville peut-elle rester attractive ? à quelles conditions ?
- 3 - Capacité alimentaire, agricole et retour au local
- 4 - Le secteur du tourisme à l'épreuve de la crise sanitaire

Avvertissement

L'objectif de ce « site » n'est pas à administrer. Elle concerne les parties urbaines des villes de la Région : centres-villes et quartiers largement minéralisés, en lien avec ceux de Marseille, Aix-en-Provence, Arles, Toulon et Nice.



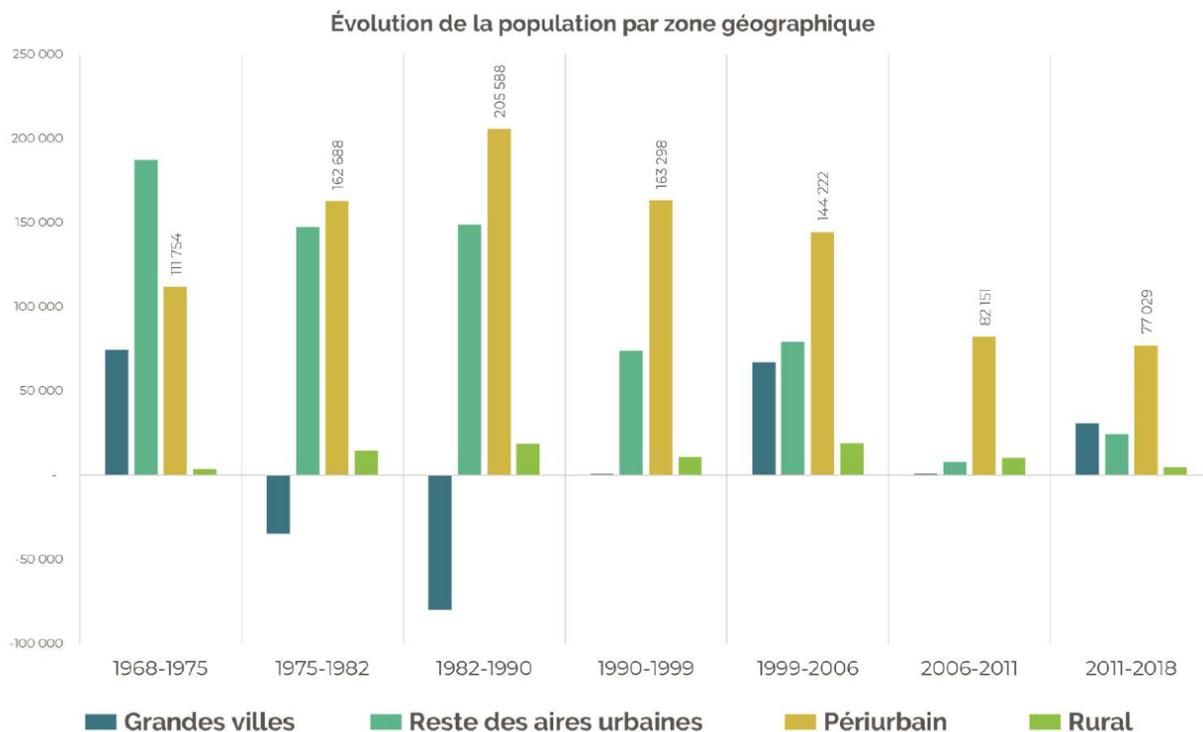
Des aspirations préexistantes à la crise

- Plusieurs phases de « retour à la terre » se succèdent depuis les années 1960
- Quelques précurseurs décident de quitter les villes pour retrouver un mode de vie plus apaisé
- Aujourd'hui, 30% des agriculteurs qui s'installent chaque année ne sont pas issus du milieu agricole (2 fois plus qu'il y a 10 ans)



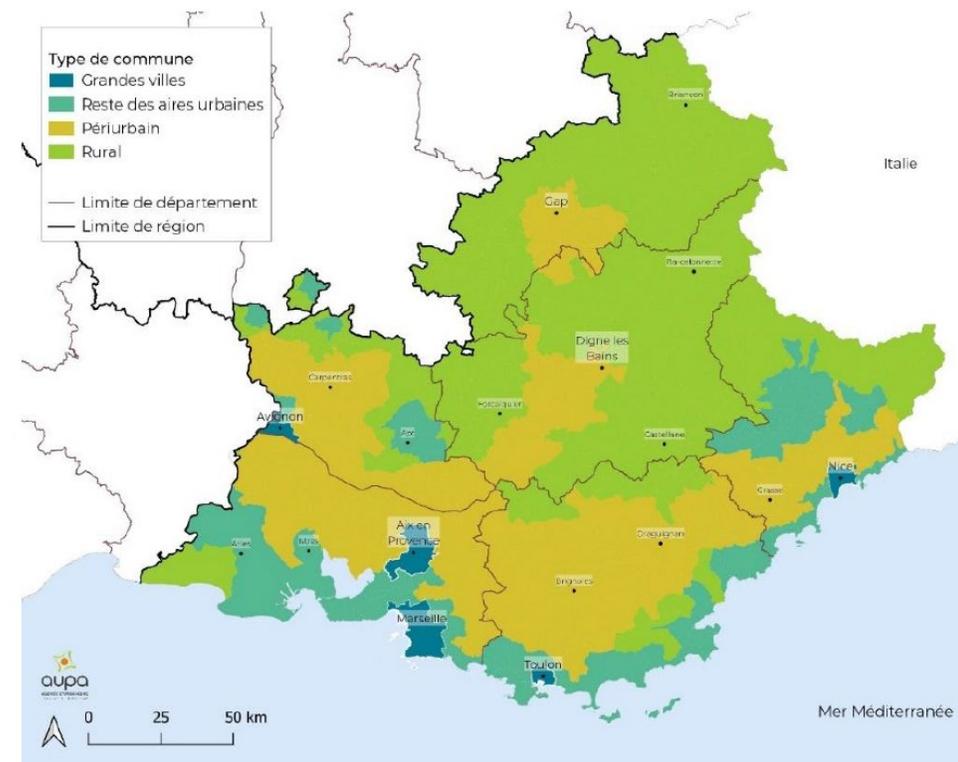
En région, des territoires périurbains dynamiques

- Le périurbain représente 1/3 de la population, moteur majeur du développement démographique depuis plus de 50 ans
- Un phénomène qui se poursuit sur la dernière période, des enjeux de **réduction de la consommation foncière**, de **protection de la biodiversité**, de **réduction de la pollution atmosphérique** mais questionne aussi l'émergence de nouvelles fractures sociales et territoriales



Sources: Insee RP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006, 2011, 2018

Grandes villes : Aix, Marseille, Toulon, Nice, Avignon/ Reste des aires urbaines : hors périurbain et grandes villes

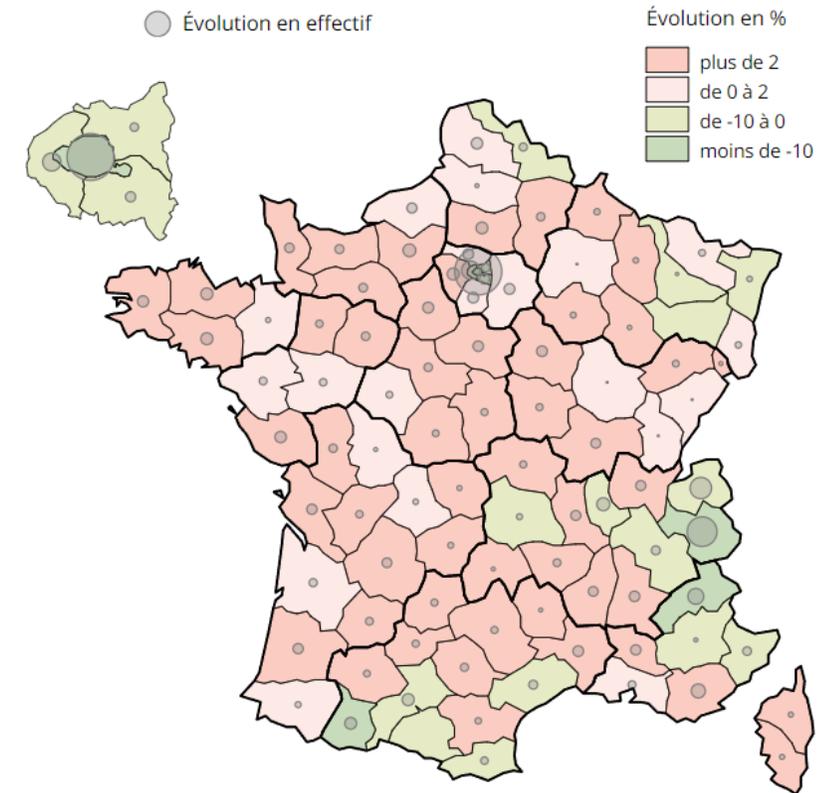


Sources: Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – Agences d'urbanisme, « Dynamiques périurbaines en Provence-Alpes-Côte d'Azur », novembre 2015

Le confinement, des mouvements de population interrégionaux

- Durant le 1^{er} confinement, en plus du départ des visiteurs étrangers et des DOM, Paris a vu sa population présente diminuer de 450 000 (-20%)
- Dans la Région Sud, le Var est le département français qui a connu l'afflux le plus important de population présente durant le confinement (+41 000 personnes, +3,8%)

Evolution du nombre de métropolitains présents dans le département lors du confinement



DÉPARTEMENT PRÉSENCE	RÉGION	PRÉSENCE POPULATION AVANT CONFINEMENT	PRÉSENCE POPULATION PENDANT CONFINEMENT	ÉVOLUTION PRÉSENCE
Var	Sud	1 077 800	1 118 700	40 900
Eure	Normandie	592 000	624 900	32 900
Yvelines	IDF	1 418 300	1 448 100	29 800
Morbihan	Bretagne	749 700	778 800	29 100
Côtes d'Armor	Bretagne	595 400	624 200	28 800
Oise	Hauts-de-Fr	824 100	852 600	28 500
Pas-de-Calais	Hauts-de-Fr	1 445 200	1 472 000	26 800
Finistère	Bretagne	903 800	930 100	26 300
Vendée	Pays de la Loire	681 200	706 700	25 500

Note : les évolutions inférieures à 1 000 personnes ne sont pas représentées.

Lecture : le nombre de personnes présentes la nuit dans l'Yonne a augmenté de 23 000 avec le confinement, soit + 7 %.

Champ : période de référence hors confinement du 16 janvier au 17 mars 2020 au matin, période de confinement du 17 mars au soir au 11 mai 2020 au matin.

Sources : Bouygues Telecom, Orange, SFR, activations du réseau de téléphonie mobile ; calculs Insee.

Les signaux faibles

- L'avènement du télétravail ouvre de nouvelles possibilités pour les travailleurs mobiles, mais ne concerne pas l'ensemble des actifs
- Offre de nouvelles perspectives d'attractivité pour certains territoires mais questionne sur l'accès et la disponibilité des services
- La Région Sud est la seconde région française la plus dotée en résidences secondaires, cette part augmente entre 2019 et 2019 de 9%, en particulier dans les zones de montagnes et littorales

Le télétravail fait émerger le concept de résidence semi-principale



+ de 6 télétravailleurs sur 10 ont ainsi passé plus de temps dans leur résidence secondaire durant la crise (64%)



40%

des télétravailleurs réguliers (3 j/s ou plus) envisagent d'y passer près de **la moitié de l'année**

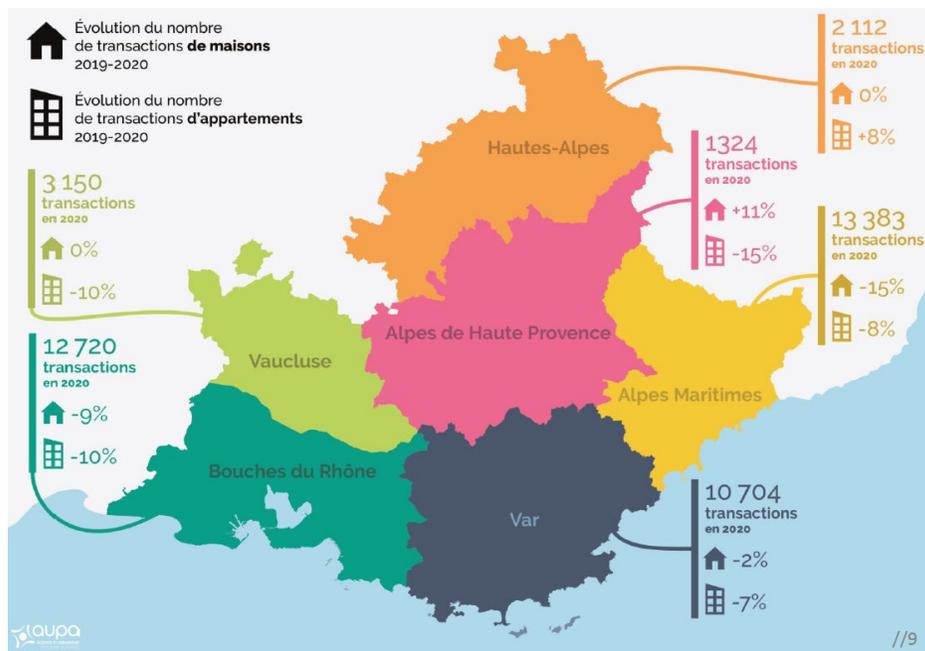
Enquête Meilleurs agents, septembre 2021, échelle nationale

Page d'accueil de L'Indre en Berry. Le logo est en haut à gauche, et les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, YouTube, LinkedIn) sont en haut à droite. Le titre principal est "L'Indre en Berry vous propose une expérience de télétravail inattendue". En dessous, il est écrit "160 € offerts* sur votre séjour de télétravail." et "FAITES UNE DEMANDE D'INFORMATION GRATUITE". À droite, il y a un formulaire "Plus d'informations ?" avec des champs pour "Votre identité (Champ obligatoire)", "Votre adresse", "Téléphone (Champ obligatoire)" et "Email (Champ obligatoire)". Il y a aussi un bouton "ENVOYER" et un lien "indreberry.fr" en bas à droite.

indreberry.fr

Impacts de la crise sur les marchés immobiliers

- En 2020, le nombre de transactions immobilières est en baisse par rapport à 2019 (-37%, données DVF), en lien avec l'arrêt des activités et des autorisations d'urbanisme
- Seuls les départements des Alpes-de-Haute-Provence (maisons) et les Hautes-Alpes (appartements) connaissent une progression du nombre de ventes
- En 2021, augmentation des transactions au niveau national (hors Ile-de-France) dans le collectif (+10%) comme dans l'individuel (+17%) par rapport à 2019
- La région Sud se classe parmi les régions les plus dynamiques (+21%), le nombre de transaction repart donc à la hausse et dépasse les volumes d'avant crise (2019)
- Alpes-de-Haute-Provence, Hautes-Alpes, Vaucluse: forte augmentation du poids des acquéreurs originaires des Bouches-du-Rhône



Sources: Base de données Perval 2019-2020

Base de données Perval 2021

Au plan migratoire et résidentiel, des dynamiques plurielles

- Un phénomène de desserrement parisien vers les grandes villes régionales: depuis 2 ans, l'attractivité de Paris et de sa 1^{ère} couronne est requestionnée, les prix de l'immobilier baissent (-2,7% entre 2020 et 2022, données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE))
- Couplé à un départ des habitants des grandes villes de la région vers les territoires périurbains et ruraux: augmentation du poids des acquéreurs originaires des Bouches-du-Rhône dans les départements des Alpes-de-Haute-Provence, les Hautes-Alpes et le Vaucluse, entre 2019 et 2021
- A l'échelle nationale comme locale, les villes moyennes gagnent en attractivité

Indices des Prix Immobiliers (IPI)

En 1 mois, une hausse 2 fois plus importante dans les zones rurales que dans les métropoles

	10 ans	5 ans	depuis 1 jan. 2022	1 mois	Indice en points
● Paris	22,5%	15,3%	0,1%	-0,1%	158,3
● Top 10 grandes villes	45,7%	37,8%	5,0%	0,4%	154,1
● Top 50 grandes villes	36,0%	35,4%	5,0%	0,4%	137,4
● Zones rurales	16,2%	26,1%	6,5%	0,8%	109,5
● France	27,7%	30,0%	4,6%	0,3%	129,3

Source : IPI Meilleurs Agents
Indices base 100 au 1^{er} janvier 2008

Sources: Meilleurs Agents, baromètre national des prix de l'immobilier, Octobre 2022

Quels scénarios envisageables ?

- L'avènement des métropoles d'équilibre nourri par un desserrement parisien ?
- Un renouveau des campagnes porté par un mouvement écologique et citoyen ?
- Des fractures sociales qui s'accroissent dans le périurbain éloigné ?
- Un développement des villes-moyennes soutenu par des politiques nationales et locales de revitalisation ?
- Un vieillissement et une gentrification du périurbain de première couronne qui se stabilise dans un contexte de frugalité foncière ?
- Un exode urbain et résidentiel généralisé ?