

CAHIERS PROSPECTIFS

PARTENARIAT RÉGION & AGENCES D'URBANISME

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 redevient accueillant. La périurbanisation, puis la rurbanisation 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 (ZAN), confronte ces territoires à des dynamiques contradictoires. N'assisterait-on pas à une nouvelle phase de migration ? La crise en cours accélérerait-elle le phénomène et ferait-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.

LA CRISE EN QUESTIONS

Ce mouvement est-il conjoncturel ou à contrario devons-nous nous attendre à un exode urbain dans les mois à venir ? Quels liens entretient-il avec la récente crise des gilets jaunes ? Comment, dans ce cas, permettre aux villes-moyennes et territoires « d'arrière-pays » d'accueillir ces nouveaux arrivants ? Dans quelle mesure le télétravail va-t-il accentuer cette tendance ? Quels impacts sur les stratégies d'aménagement du territoire ? 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). Quels pourraient être les impacts de ces mouvements de population sur les économies locales, les modes de consommation et les modèles économiques émergents ? Enfin, ces évolutions sont-elles l'occasion de faire émerger un nouveau référentiel d'analyse, non plus pensé depuis l'urbanité, mais depuis la ruralité ?

4 CAHIERS PROSPECTIFS

ont été initiés par la Région, en partenariat avec les Agence 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 du local

#4 Le secteur du tourisme à l'épreuve de la crise sanitaire

LE RETOUR VERS LES CAMPAGNES, DES ASPIRATIONS DÉJÀ PRÉSENTES AVANT CRISE

PLUSIEURS PHASES DE « RETOUR À LA TERRE » SE SUCCÈDENT DEPUIS LES ANNÉES 1960

Depuis les années 1960, il est possible de distinguer plusieurs « phases » de retour à la terre, comme le décrit Catherine Rouvière dans son ouvrage *«Retourner à la terre. L'utopie néo-rurale en Ardèche depuis les années 1960»*. Quelques précurseurs décident de quitter les villes pour trouver ou retrouver un mode de vie plus apaisé, souvent en lien avec le développement d'une activité agricole, comme Pierre Rabhi qui s'installe en 1960 en Ardèche ou d'autres communautés en Ariège.

En 1968, un mouvement contre culturel de retour à la terre se démarque, composé de communautés hippies, marginaux, qui partent s'installer dans les espaces les plus déserts de la France rurale (inadaptés à l'agriculture productiviste qui s'est développée depuis les années 1950), comme à Saorge dans la vallée de la Roya, par exemple. Ils s'installent alors dans des villages ou hameaux abandonnés, cherchant à mettre en application les idéaux de mai 68 à l'échelle d'un petit groupe de personne, créant parfois des conflits avec les populations locales.

De 1975 à 1985 une deuxième étape se dessine caractérisée par une volonté de s'installer de façon pérenne, dans un cadre privilégié, grâce à une acti-

tivité choisie permettant de vivre décemment, y compris en s'intégrant dans la société locale.

La troisième phase, à la charnière des années 1990, poursuit en partie les aspirations de la précédente, en pratiquant des métiers variés transposés de la ville à la campagne, et est portée principalement par des couples avec enfants, moins engagés idéologiquement.

À partir de 1995, le nombre de nouveaux arrivants en situation économique plus précaire s'accroît, rmistes, femmes seules avec enfants, cherchent à s'installer dans des territoires où le coût de la vie est plus accessible.

Dans les années 2000, se développe une nouvelle vague plus contestataire de tout ou partie du système socio-économique. Au cœur des préoccupations de ces nouveaux arrivants, les questions écologique et consumériste se déclinent dans la recherche d'un mode de vie plus durable.

Aujourd'hui, 30% des paysans qui s'installent chaque année ne sont pas issus du milieu agricole, c'est donc 1/3 des installations qui sont le fait de ces néopaysans (deux fois plus qu'il y a 10 ans). La dynamique est toujours en essor, en se nourrissant d'aspirations écologiques, et une volonté de faire évoluer les modes de production et de consommation face à la crise climatique en cours. La formation de ces nouveaux agriculteurs se développe et se structure par le biais d'associations comme Abiosol en Ile-de-France (composée du Réseau des Amap Ile-de-France, du Groupement des Agriculteurs Bio-



logiques d'Île-de-France et de l'Association Terre de liens). Ailleurs en France, d'autres associations interviennent dans la formation comme les ADEAR (Association pour le développement de l'emploi agricole et rural), les GAB (Groupement d'agriculture biologique) ou encore des accompagnements dispensés par les Chambres d'agriculture.

Actuellement, les néoruraux qui s'installent ne suivent pas les mêmes modèles que les agriculteurs conventionnels, qui sont eux contraints par le marché et souvent sous pression financière liée à l'endettement. Les néoruraux s'appuient souvent sur des structures associatives, comme les Amap, leur permettant de moins subir les pressions du marché. Ils s'installent sur des projets qui pourraient être qualifiés « d'agriculteurs », où se mêlent des activités d'accueil, d'événementiels culturels, de valorisation des produits. Il s'agit souvent de personnes surdiplômées, qui cherchent à développer d'autres projets en parallèle mais couplés, comme des festivals, de la création artistique, en jouant sur des associations d'activités inédites (agriculteur boulanger par exemple).

La crise sanitaire et les confinements ont été l'occasion pour de nombreux individus de remettre en question leur mode de vie, leurs aspirations personnelles et professionnelles. Pour certains, cette période a permis de concrétiser des projets en réflexion depuis longtemps, se pose alors la question d'une nouvelle forme de retour vers les campagnes, portée par des activités économiques et citoyennes diverses.

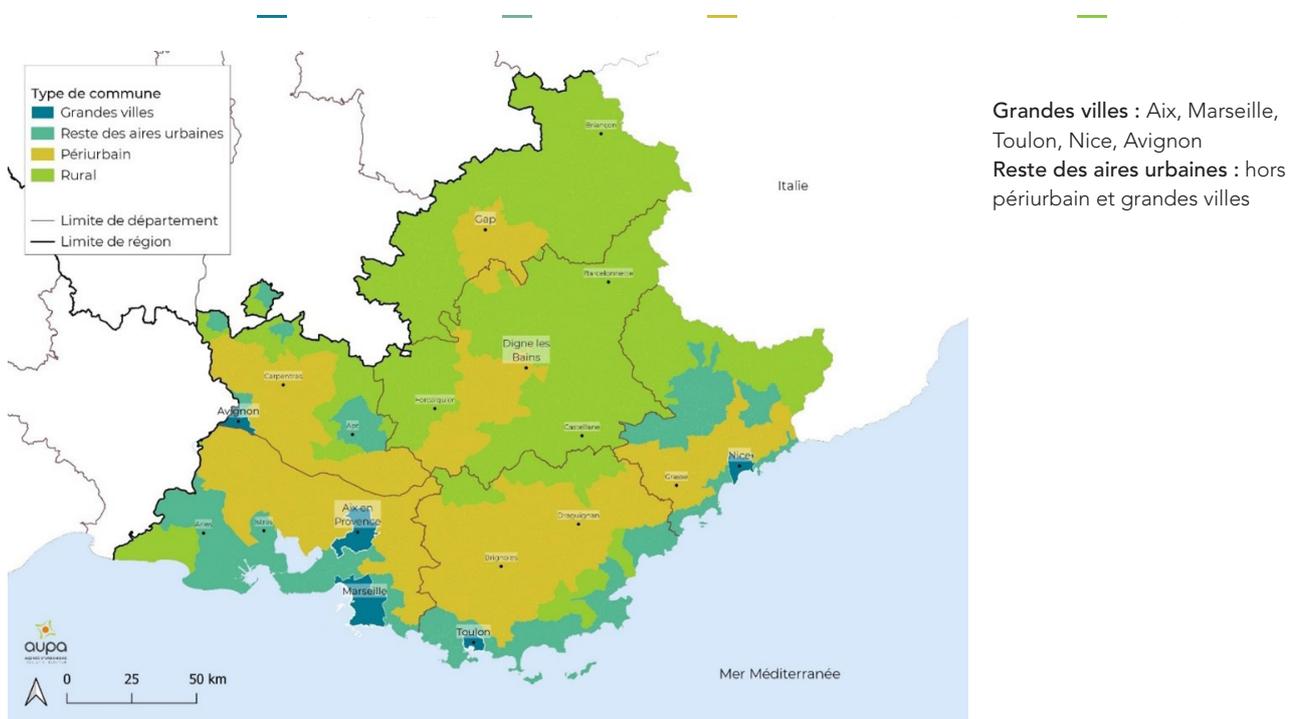
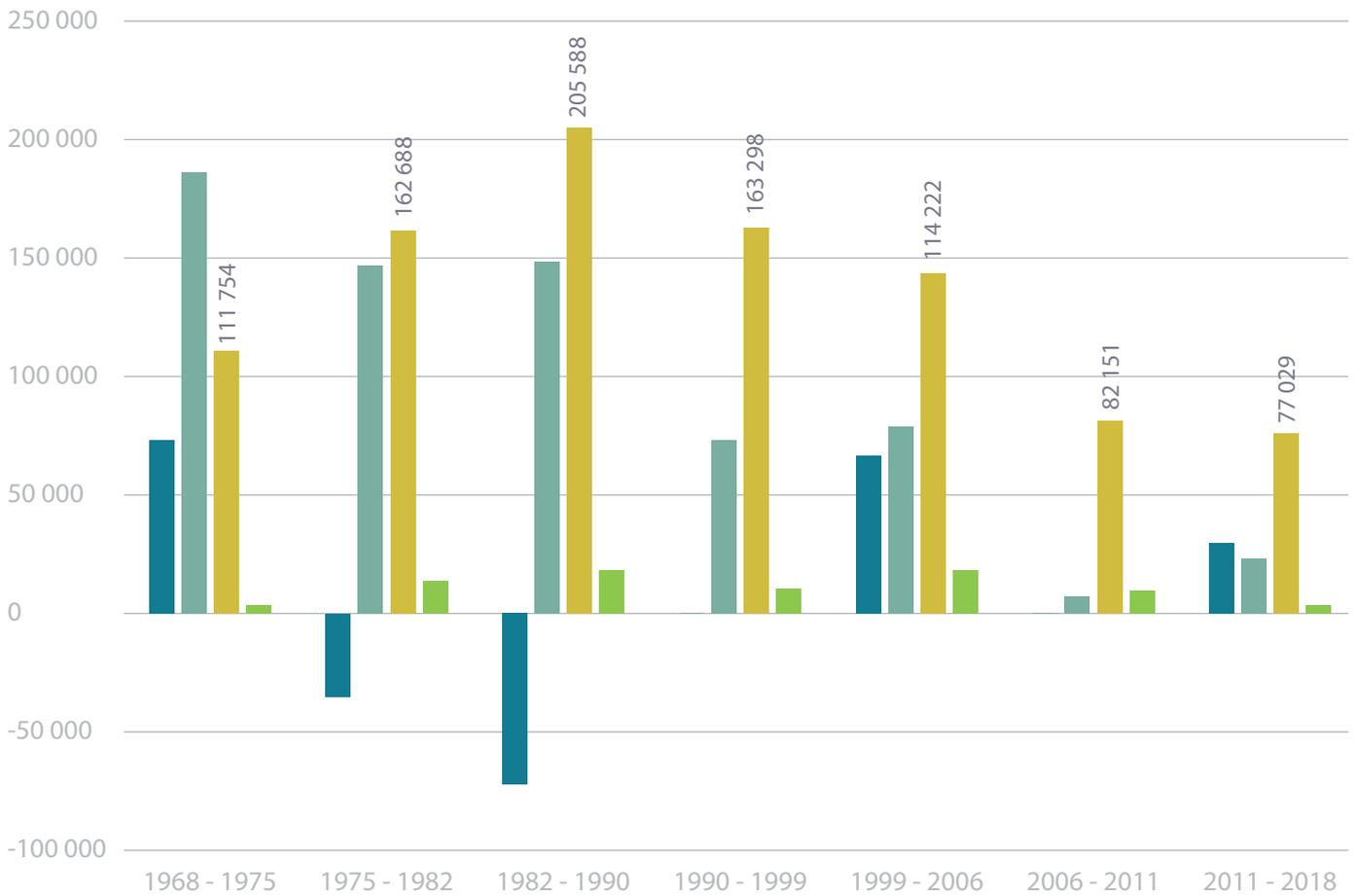
DANS LA RÉGION, DES TERRITOIRES RURAUX ET PÉRIURBAINS DYNAMIQUES

Plus encore que dans d'autres régions françaises, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur se distingue par le rôle majeur joué par les territoires périurbains. Une étude menée en 2015 par les agences d'urbanisme pour le compte de la Région rappelle quelques grands constats. Dans la Région, le périurbain représente un tiers de la population, un peu plus que les cinq plus grandes villes réunies et un peu plus que leurs premières couronnes. De même, le périurbain est, depuis plus de 50 ans, un moteur majeur du développement démographique porté par un solde migratoire largement excédentaire (alors que dans les grandes villes, c'est le solde naturel qui permet la croissance). Après plusieurs décennies de croissance des premières couronnes situées autour des grandes villes, l'extension des phénomènes de périurbanisation semble s'accélérer depuis quelques

années. La demande des ménages toujours tournée vers la maison individuelle couplée à une saturation foncière et un déficit d'offre qualitative et accessible financièrement dans les grandes villes explique cet éloignement constant. Ces grandes villes Ces phénomènes concernent particulièrement les actifs et notamment ceux issus des classes moyennes et populaires. Au-delà d'évidents enjeux liés à la réduction de la consommation d'espace, à la protection de la biodiversité, à la réduction de la pollution atmosphérique générée par des déplacements domicile-travail toujours plus nombreux et lointains, ces tendances interrogent sur l'émergence de nouvelles fractures sociales et territoriales. En effet, ces phénomènes de report participe à la diffusion de la précarité sur le territoire.

L'autre particularité de la région réside dans le relatif dynamisme du rural éloigné. Contrairement à d'autres régions où ces mêmes territoires ont perdu des habitants jusqu'à un période récente, le rural régional a toujours connu, depuis la fin des années 1960, une croissance certes contenue en termes de volume mais constante. À cette attractivité résidentielle s'ajoute un certain rayonnement économique en lien notamment avec le poids du secteur touristique très présent. Récemment, le périurbain continue de porter la croissance, mais en volume, dans des proportions plus faibles que durant les périodes précédentes. Dans le même temps, les grandes villes ainsi que leurs proches périphéries (et notamment la bande littorale urbanisée) connaissent un regain de dynamisme démographique entre 2011 et 2018.

Solde démographique intercensitaire, par type de territoire depuis 1968



Source : Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur – Agences d'urbanisme, « Dynamiques périurbaines en Provence-Alpes-Côte d'Azur », novembre 2015 ; Insee RP 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2006, 2011, 2018

LE CONFINEMENT, NOUVELLE VAGUE DE MOUVEMENT DE POPULATION

Lors de l'annonce du confinement, la perspective d'être «enfermé» dans son logement pour une durée indéterminée a pu être bouleversante pour certains, le besoin d'espace et d'accès à des extérieurs s'est fait ressentir.

Au fil de la crise, les médias ont véhiculé une vision d'un exode urbain motivé par une volonté de se rapprocher de la nature, dans une réelle fuite de situations résidentielles bloquées liées aux marchés immobiliers tendus. Or les motivations de déplacements au moment des confinements peuvent également s'expliquer par d'autres facteurs.

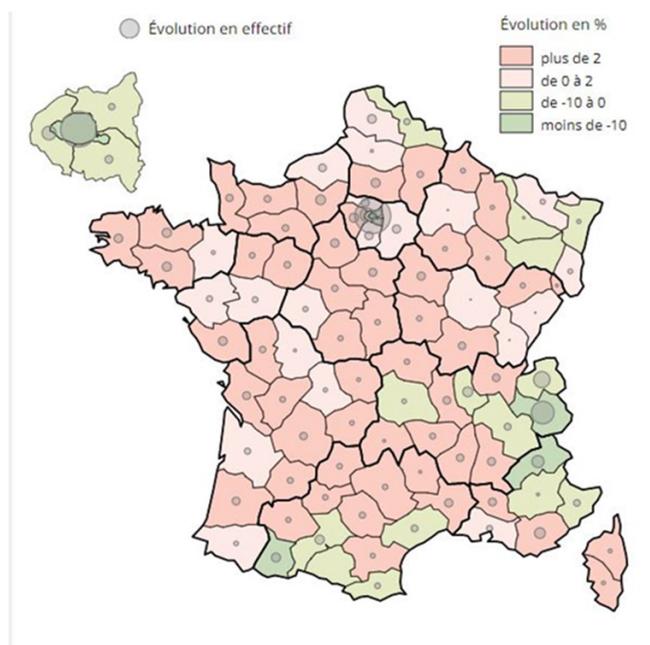
On retrouve différents profils entre les personnes qui ont pu se déplacer et celles qui n'ont pas pu, les premières ont une moyenne d'âge moins élevée (37 ans), il s'agit également moins souvent de couples avec enfants, avec une grande variété de situations d'hébergements. On remarque également que cette population s'est plutôt dirigée vers les petites villes à l'écart de la capitale et des métropoles régionales, principalement dans des maisons individuelles. Les motivations de déplacements ont souvent été favorisées par des stratégies de rapprochement familial à l'échelle locale.

D'après des estimations construites à partir de comptages issus de la téléphonie mobile, l'Insee estime que 1,4 million de résidents de France métropolitaine ont rejoint leurs départements de résidence à la mise en place du confinement le 17 mars 2020 (solde des arrivées et des départs).

À Paris, la mise en place du confinement avait engendré de nombreux départs qui concernaient autant le retour de « non-Parisiens » vers leur lieu de résidence d'origine que le départ de Parisiens quittant la capitale. Avec le déconfinement, la popula-

tion revient partiellement à Paris, en particulier en semaine et il s'agit essentiellement de non-Parisiens. Lors du confinement, en plus du départ des visiteurs étrangers et des DOM, Paris a vu sa population présente diminuer de 450 000 personnes (soit - 20 %). Dans la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Var est le département français qui a connu l'afflux le plus important de population présente durant le confinement (+41 000 personnes, soit + 3,8%).

Évolution du nombre de métropolitains présents dans le département lors du confinement mise en place le 17 mars 2020-(source Insee)



| DÉPARTEMENT PRÉSENCE | RÉGION | PRÉSENCE POPULATION AVANT CONFINEMENT | PRÉSENCE POPULATION PENDANT CONFINEMENT | ÉVOLUTION PRÉSENCE |
|----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------|
| Var | Provence-Alpes-Côte d'Azur | 1 077 800 | 1 118 700 | 40 900 |
| Eure | Normandie | 592 000 | 624 900 | 32 900 |
| Yvelines | Ile-de-France | 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-France | 824 100 | 852 600 | 28 500 |
| Pas-de-Calais | Hauts-de-France | 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 |

Source : INSEE Analyses, « Retour partiel des mouvements de population avec le déconfinement », n°54, juillet 2020

Pécisons que ce travail fourni par l'Insee, à partir de données issues de trois opérateurs de téléphonie mobile et complété par une exploitation de données, réalisé en partenariat avec CBS (l'institut statistique néerlandais), est considéré comme expérimental. L'Insee précise : « ces nouvelles estimations réalisées au niveau de chaque couple département de résidence et département de présence, sont publiées arrondies à la centaine afin de permettre des ré-agrégations comme celles permettant de déployer l'outil de visualisation. Il est cependant préférable d'interpréter ces croisements arrondis au millier de personnes. »

Enfin, un contexte territorial peut également biaiser les données en lien avec la forte fréquentation des territoires de montagne et des stations de ski (notamment dans le 05) durant la période de référence « avant confinement ».

L'AVÈNEMENT DU TÉLÉTRAVAIL OUVRE DE NOUVELLES POSSIBILITÉS POUR LES TRAVAILLEURS MOBILES

La révolution numérique bouleverse depuis les années 80, avec l'apparition des premiers ordinateurs personnels (renforcé en 1990 avec l'explosion d'internet et dans les années 2000 avec l'apparition des smartphones), nos sociétés, nos modes de vie et nos manières de travailler. Si la notion de télétravail préexiste à la crise sanitaire, le confinement de mars 2020 a imposé son utilisation à toutes les activités le permettant.

Depuis le premier confinement, les transformations dans le monde du travail ont été nombreuses, arrêt complet de certaines activités, massification du télétravail, mise en place du chômage partiel, revalorisation dans les discours des « travailleurs essentiels ». Face à la crise, une distinction s'est créée dans la forme du travail, « télétravaillable » ou non, et dans le fond, activité de première nécessité ou non. La crise a alors mis en lumière certaines professions, particulièrement exposées en raison du contact physique qu'elles nécessitent. Les notions de « travailleurs clés/essentiels » préexistaient à la crise mais n'étaient guère utilisées et valorisées. Ainsi, si le télétravail a permis et encouragé, le déplacement des individus, comme nous l'évoquons dans cette étude, ces analyses ne concernent qu'une partie bien précise de la société, les travailleurs mobiles.

Ces derniers correspondent souvent aux métiers en lien avec le développement des nouvelles tech-

nologies. Ce sont notamment les métiers du web, du numérique, du graphisme, ou encore ceux liés au marketing, ou à la communication, entre autres. Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, la part des personnes en emploi qui exercent un métier du numérique varie selon les départements avec un maximum de 4% de l'emploi numérique dans les Alpes-Maritimes et un minimum de 0,6% dans les Alpes-de-Haute-Provence, en 2017 selon l'INSEE (0,8% dans le 05, 2,5% dans le 13, 1,2% dans le 83 et 1,3% dans le 84. A l'échelle nationale, la part de l'emploi numérique est de 2,7%). Leurs statuts relèvent souvent de l'auto-entrepreneuriat ou freelance, bien que la démocratisation du télétravail permette aujourd'hui à certains salariés d'avoir plus de flexibilité quant à leur lieu de travail. Le développement du télétravail traduit une mutation plus structurelle du marché de l'emploi, ainsi, on observe que le nombre de création d'auto-entreprises a fortement augmenté à l'échelle nationale en 2021, avec 290 000 nouvelles immatriculations seulement pour les cinq premiers mois de l'année, soit 100 000 de plus en comparaison avec les cinq premiers mois de 2020.¹

Ceux que l'on appelle souvent dans la presse les « digital nomad » sont en mesure de travailler à n'importe quel endroit, du moment qu'ils bénéficient d'un ordinateur et d'une bonne connexion internet. Aujourd'hui, le déploiement du très haut débit permet même à certains territoires éloignés des grandes villes d'accueillir ce type de travailleurs. C'est d'ailleurs un des objectifs de l'État pour 2022, couvrir l'ensemble du territoire français. En 2021, au sein des foyers équipés d'internet à domicile (85% de la population), on observe une poursuite de la progression des connexions à très haut débit, via le câble ou la fibre (+10 points en 1 an, +21 points en trois ans). Concernant le taux d'équipement en matériel informatique, le baromètre du numérique (édition 2021) montre que la crise covid a donné un coup d'accélérateur à la digitalisation, le multi-équipement (ordinateurs, smartphones, tablettes, liseuses, objets connectés...) et concerne 73% des Français (avec une hausse de plus de 5 points pour 3 équipements).

Si l'équilibre reste encore à trouver entre le présentiel et le télétravail, on constate que dans l'ensemble des secteurs compatibles, l'option du télétravail ne fût pas qu'une parenthèse et pose également de nouveaux enjeux quant à l'immobilier de bureaux,

¹ Parmi les créations d'auto-entreprise, l'activité « livraison à domicile » a explosé avec 27 600 créations entre mars et mai 2021

notamment en ville. Les lieux de travail se multiplient et les tiers-lieux et espaces de coworking (dont le nombre ne cesse de croître, aussi bien en ville que dans les territoires moins denses), deviennent de solides alternatives au bureau ou à la maison. L'association France Tiers-lieu recense 149 tiers-lieux dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, dont 105 espaces de coworking en 2021. Ces lieux jouent également un rôle fondamental dans l'accès au numérique pour les personnes rencontrant des difficultés, n'étant pas équipées ou ne maîtrisant pas l'utilisation des outils. Face à une volonté nationale de dématérialisation d'un grand nombre de procédures administratives, la fracture numérique que nous observons à l'échelle nationale et locale fait partie des piliers d'intervention des tiers-lieux. Depuis le 31 août 2021, il n'y a plus d'obligation d'un nombre de jours minimal de télétravail dans les entreprises, les salariés sont donc retournés travailler en présentiel, parfois cinq jours sur cinq pour ceux n'ayant pas d'accord de télétravail. Selon la Dares, au 31 juillet 2021, 38% des salariés travaillent dans une entreprise où le télétravail n'est pas autorisé. Cette proportion est particulièrement élevée dans les plus petites structures et décroît fortement avec la taille de l'entreprise. C'est la formule choisie par exemple par Google qui va déployer « sa semaine hybride » à travers le monde, au fur et à mesure

que la situation sanitaire s'apaisera. Aux États-Unis, la rentrée au bureau vient d'être reportée à janvier 2022, mais l'entreprise constate déjà grâce à des sondages internes que de nombreux salariés (20%) souhaite continuer à travailler totalement en télétravail. En France, selon le baromètre de l'ANDRH² dévoilé en juin dernier, un tiers des DRH ont été confrontés à des salariés qui ont déménagé et qui souhaitent maintenir le télétravail autant que possible. Parmi les bénéfices attendus de la généralisation du télétravail, les membres de l'ANDRH (RH) évoque à 93% une meilleure réponse aux attentes des collaborateurs et une attractivité accrue, à 64% une augmentation de la productivité et enfin à 61% une réduction de l'empreinte carbone de l'entreprise.

Certains territoires ont vu en la généralisation du télétravail une opportunité d'attractivité et ont développé des outils de marketing territorial comme le département de l'Indre. Par le biais de son agence d'attractivité le site « Indre en Berry » a été lancé dans le but de favoriser et d'accompagner l'installation de nouveau arrivant dans le département en s'appuyant sur le télétravail et sur une offre de « working box ». Ce « pack » télétravail propose des « espaces de coworking accueillants et hyper connectés, une offre d'hébergement diverse et

2 Association Nationale des Directeurs des Ressources humaines



L'Indre en Berry vous propose

une expérience de télétravail inattendue

160 € offerts* sur votre séjour de télétravail.

FAITES UNE DEMANDE D'INFORMATION GRATUITE

Plus d'informations ?

Votre identité *(Champ obligatoire)*

| | |
|--------|-----|
| | |
| Prénom | Nom |

Votre adresse

| | |
|-------|-------------|
| | |
| Ville | Code postal |

Téléphone *(Champ obligatoire)*
Email *(Champ obligatoire)*

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Vous souhaitez en savoir plus sur notre offre de télétravail ?

Je ne suis pas un robot

Confidentialité - Conditions

ENVOYER

complète et un séjour qui réconcilie travail et loisirs ». Si ces outils n'ont pas encore fait leurs preuves et ne s'adresse qu'à certains actifs, il est possible que d'autres territoires s'inspirent de ces dispositifs qui profitent des « effets covid ».

LES IMPACTS DE LA CRISE SANITAIRE SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS DANS LA RÉGION

Les transactions immobilières ainsi que la construction neuve ont fortement été impactées par la crise sanitaire, notamment au moment des confinements. Les transactions ont été bloquées, comme en témoigne les données concernant les mutations immobilières (Fichier Demandes de Valeurs Foncières). Ces données recensent le nombre de transactions immobilières dans le neuf et l'ancien, et sont issues des actes notariés et des informations cadastrales.

On observe une baisse de 37% du nombre de transactions entre 2019 et 2020. Au sein de cette tendance, le département des Alpes-Maritimes connaît le nombre de transaction le plus élevé (27 650) en 2020, dépassant le département des Bouches-du-Rhône pour la première fois depuis 7 ans. Toutefois, les chiffres communiqués par les notaires de France ou le site Meilleurs agents, évoquent un regain de l'activité immobilière en 2021. Parler d'exode urbain paraît prématuré à ce jour, mais selon les notaires de France, il existe chez certains acquéreurs une envie de vivre plus près de la nature et une mobilité accentuée. Cela peut donc en partie expliquer le tassement des prix dans les grandes agglomérations (notamment Paris) et le dynamisme des prix dans les villes moyennes. Au 2^e trimestre 2021, les prix poursuivent leurs hausses et le nombre de transactions atteint un nouveau record, à l'échelle nationale.

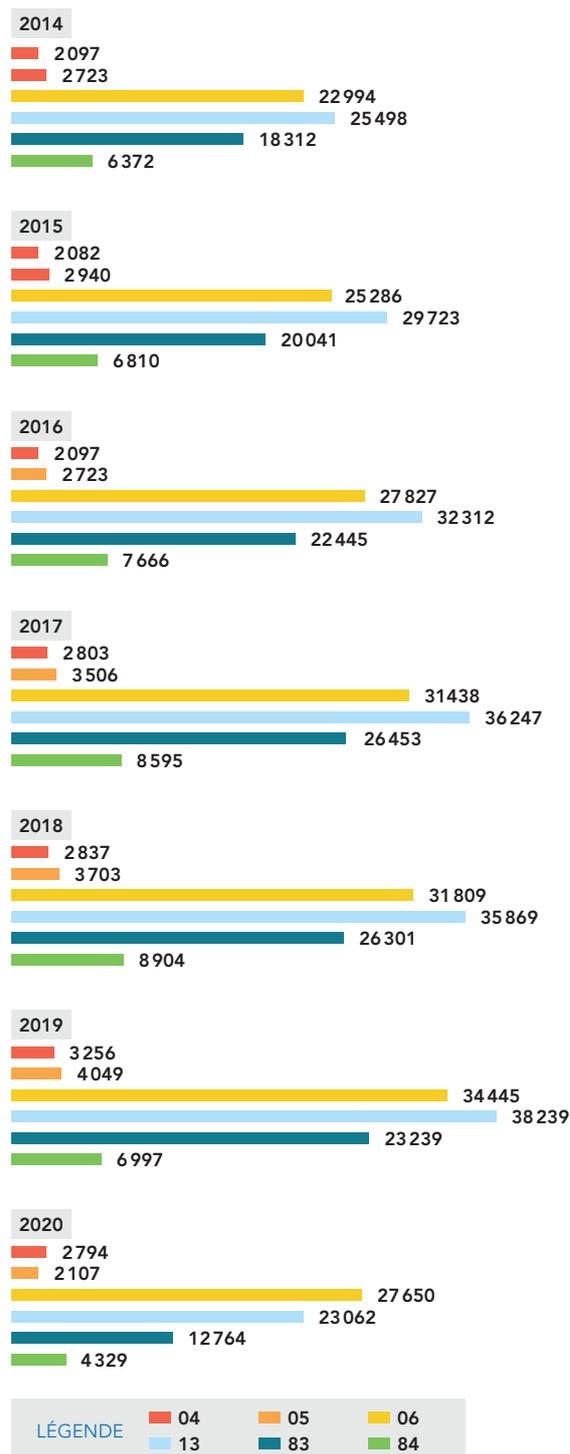
Cette tendance devrait se poursuivre à priori, selon les données des avant-contrats (compromis et promesses de vente) à fin octobre 2021, la hausse des prix devrait continuer avec 5,9% sur un an pour les appartements et 8,9% pour les maisons.

La hausse des prix de l'immobilier constatée à l'échelle nationale comme à l'échelle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur s'inscrit dans une dynamique globale à l'échelle européenne. Au deuxième trimestre 2021, les prix de l'immobilier ont augmenté à leur rythme le plus rapide depuis 2005, avec « une croissance des prix des logements, de l'ordre de 7% au niveau agrégé de la zone euro ». C'est un des éléments d'alerte évoqué par la

Banque Centrale Européenne dans son dernier rapport de stabilité financière.³ Le développement du télétravail et la forte épargne réalisée par les ménages durant la pandémie ont accentué la demande de biens immobiliers, constate la BCE. La construction ne parvient pas à suivre la demande et le marché résidentiel est particulièrement en surchauffe dans des pays comme l'Allemagne, la France et les Pays-Bas.

3 Rapport de stabilité financière de la Banque centrale européenne <https://www.ecb.europa.eu/pub/financial-stability/fsr/html/ecb.fsr202111-8b0aebc817.fr.html#toc2>

Nombre de transactions globales sur l'ensemble des départements (base de données DVF)



EN 2020, LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DE L'ANCIEN EST STABLE

La base de données Perval (données des ventes enregistrées dans les bases des références immobilières des notaires) exploitée pour les années 2019 et 2020, permet d'analyser le nombre de transactions dans l'ancien des appartements et maisons. Il est important de noter que les données accessibles ne couvrent pas l'ensemble des transactions (taux de couverture des transactions recensées entre 46% et 65% selon les départements en 2019 et entre 45% et 67% en 2020).

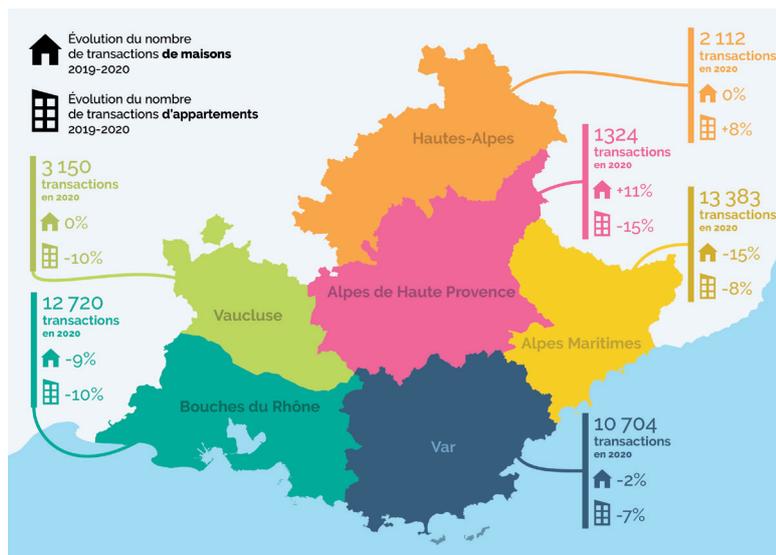
Cette source de données représente cependant un indicateur intéressant quant à l'observation des migrations résidentielles et des marchés immobiliers, mais il sera d'autant plus important d'analyser ces données dans les années à venir car, sans surprise, l'année 2020 est marquée par une baisse ou une stagnation du nombre de transactions. De plus, l'évolution observée entre 2019 et 2020 est à relativiser face au caractère exceptionnellement dynamique de l'année 2019.

Pour l'année 2021, quelques données ont pu être relevées dans la presse, et témoignent également d'un dynamisme dans l'ancien avec 1 208 000 transactions de logements anciens à fin août 2021, soit +23% sur un an.

« La très forte fluidité du marché depuis la fin de la première période de confinement et la mise en place efficace d'amortisseurs économiques et sociaux ont permis aux Français d'accélérer ou de concrétiser leur projet immobilier, expliquant les niveaux historiquement hauts observés à la fin de l'été », soulignent les notaires.

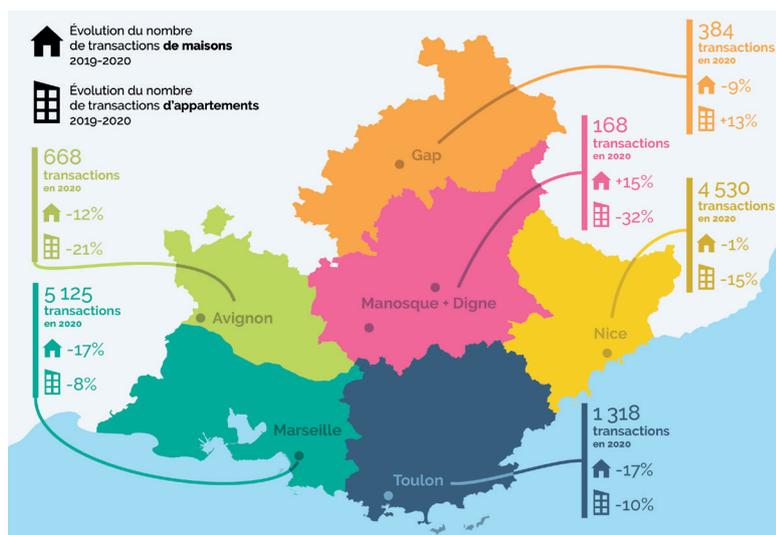
Concernant les prix, l'augmentation se poursuit également dans l'ancien à l'échelle nationale (+1,5% entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2021 et atteint 5,9% sur un an). En province les prix augmentent de 2,1% entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2021 et de 7% en un an. « À Paris, pour le deuxième trimestre consécutif, les prix des appartements sont en baisse avec - 0,6 % entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2021, après - 1,1 % au trimestre précédent. Sur un an, les prix des appartements parisiens sont néanmoins quasi stables (- 0,2%). » Maître Delphine Marie Sutter, notaire dans le 92.

Transactions de maisons et d'appartements anciens par département



Source : base de données Perval

Transactions de maisons et d'appartements anciens par ville principale



Source : base de données Perval

Part des acheteurs d'Île de France parmi le total des transactions par département

| DÉPARTEMENT | PART IDF |
|-----------------|-------------|
| 04 | 2,7% |
| 05 | 5,7% |
| 06 | 7,4% |
| 13 | 4,9% |
| 83 | 7,3% |
| 84 | 5,4% |
| Ensemble | 6,3% |

LA CONSTRUCTION NEUVE FORTEMENT IMPACTÉE EN 2020

Au niveau national comme local, la crise a marqué un arrêt des délivrances de permis de construire notamment au moment du premier confinement, impactant l'offre de logements neufs commercialisés en 2021.

À l'échelle nationale, sur un an (avril 2020-avril 2021) seuls 386 400 logements neufs ont été autorisés à la construction, soit 53 700 de moins qu'au cours des douze mois précédents (avril 2019-avril 2020), soit une baisse de 12,2%, selon les chiffres du ministère du logement. Ainsi, l'offre de logements neufs disponibles à la vente continue de reculer. Au 3ème trimestre 2020, la Fédération des Promoteurs Immobiliers ne comptait que 88 000 logements neufs en vente, soit un recul de plus de 16% en un an. Ce manque de logements neufs a donc pénalisé les mises en ventes en 2020 (-26% à fin 4ème trimestre 2020) et impacte également les ventes de 2021.

Pour soutenir la construction, le gouvernement a lancé un pacte de relance pour la construction durable et a également prorogé le Prêt à Taux Zéro et la loi Pinel en 2021 pour soutenir l'immobilier neuf. La construction neuve sera également impactée à l'avenir par des mesures gouvernementales telle que la RE2020 (réglementation environnementale des bâtiments neufs). L'été prochain, la construction de maison individuelle devra répondre au cahier des charges de cette réglementation, notamment au niveau du raccordement énergétique qui devra se faire via des énergies renouvelables et non plus au gaz. Cela se concrétisera aussi pour les logements collectifs neufs à partir de 2024.

Ainsi, à l'échelle de la région, à fin septembre 2021 on constate une augmentation de 12,8% (34 600 logements) du nombre de logements autorisés et une stagnation du nombre de logements mis en chantier (-0,2%, 29 100 logements) sur 1 an par rapport à septembre 2020. Dans le détail, ce sont 22 200 logements dans le collectif, 3 900 dans l'individuel groupé et 8 500 dans l'individuel pur qui ont été autorisés à fin septembre 2021. Parmi les logements commencés à la même date, ce sont 19 900

dans le collectif, 2 600 dans l'individuel groupé et 6 600 dans l'individuel pur. On observe que parmi les logements commencés, l'évolution est portée par l'individuel pur avec +1,6% contrairement à l'individuel groupé et le collectif qui baissent respectivement de -3,9% et -0,2% (toujours à fin septembre 2021 comparé à la période septembre 2019-septembre 2020). (CERC PACA)

Du point de vue des promoteurs immobiliers, la baisse de 2020 suivie d'une augmentation en 2021 se constate également, sans surprise.

Gaëtan Huriaux¹ évoque la baisse des ventes en 2020 mais précise qu'il n'y a pas eu d'effondrement. Cette situation est à mettre en lien avec la baisse du nombre de délivrance de permis, comme déjà évoqué, -30% entre 2019 et 2020. Depuis début 2021, les ventes sont au-delà des objectifs, avec une appétence pour les produits Pinel (70% des investisseurs), car ils représentent une « valeur refuge » malgré une rentabilité basse et un prix élevé. Monsieur Huriaux évoque également la baisse drastique du nombre de permis délivrés à Marseille qui pourrait engendrer une bulle spéculative sur les territoires environnants, avec une demande forte et un nombre d'offre faible (« effet ciseau »). A cela peut s'ajouter une attractivité croissante des villes moyennes comme Manosque, Orange ou Cavillon. Il constate également une évolution des attentes des clients, et évoque un sentiment d'obsolescence des produits commercialisés en matière de besoin : besoin d'une pièce supplémentaire, d'espaces partagés, d'habitat participatif, d'espace vélo ou de jardins partagés par exemple. Il évoque également le besoin de faire évoluer les modes de construction en renforçant la collaboration entre les acteurs (promoteurs, bureaux d'études, architectes etc.) et en adoptant une vision à l'ilot au lieu de rechercher la densité maximale à la parcelle. Ces orientations pourraient se traduire par des outils comme une charte promoteur ou des chartes de qualité urbaine par exemple.

1 Directeur général au développement, Nexity

À l'échelle départementale

| À FIN SEPTEMBRE 2021 | 04 | | 05 | | 06 | | 13 | | 83 | | 84 | |
|---------------------------|------|--------|------|--------|------|--------|-------|--------|------|-------|------|--------|
| LOGEMENTS AUTORISÉS | 1000 | +43,4% | 2000 | +32% | 6400 | +4,1% | 12200 | +20,9% | 8600 | +1,9% | 4300 | +16,9% |
| LOGEMENTS MIS EN CHANTIER | 500 | -34,9% | 1300 | +45,6% | 5400 | -12,8% | 10800 | -0,7% | 7600 | +6,7% | 4500 | +6,1% |

L'évolution est calculée sur 1 an par rapport à la même période N-1 (sept 2019 à sept 2020).

Source : CERC Provence-Alpes-Côte-D'azur, l'essentiel de la conjoncture filière construction, Provence-Alpes-Côte-d'Azur, novembre 2021

UN MARCHÉ DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN PLEINE ÉVOLUTION

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la seconde région française la plus dotée en résidences secondaires (au sens fiscal)¹ avec 471 000 logements, représentant 14,5% de l'ensemble du parc de logements de la région, bien plus que la moyenne française (8,8%). Cette importante présence de résidences secondaires s'explique notamment par l'attractivité de la région, son climat, sa richesse paysagère et sa bande côtière. L'étude INSEE « qui détient les résidences secondaires ? six profils territoriaux » de février 2021 permet de mieux comprendre la dynamique à l'œuvre en Provence-Alpes-Côte-D'azur.

En effet, dans la moitié des cas, les résidences secondaires sont localisées à moins de deux kilomètres du littoral. Dans les zones de montagnes, elles sont également très présentes : un logement sur deux. Ces zones ne rassemblent cependant qu'une résidence secondaire de la région sur dix. L'analyse permet également de constater que les résidences secondaires sont plus fréquentes dans les EPCI ruraux² de la région qu'en France métropolitaine (12,2% des logements contre 8,9%). En effet, la présence d'espaces naturels répond aux

aspirations d'une population régionale largement métropolisée.

Parmi les personnes détentrices de résidences secondaires, 40% sont des habitants de la région, autant viennent d'une autre région française, et 20% ont leur résidence fiscale à l'étranger. Cette part de détenteurs étranger est la plus forte de France, près de deux fois supérieure à la moyenne des régions.

L'analyse INSEE permet également de soulever un élément fort sur le plan économique. Les ménages détenteurs de résidences secondaires ont un niveau de vie supérieur aux résidents permanents de la région, 39% d'entre eux (hors étrangers) se situent parmi les 10% des ménages les plus aisés de France. Ils sont également plus âgés que les résidents permanents, 71% ont plus de 60 ans contre 53%.

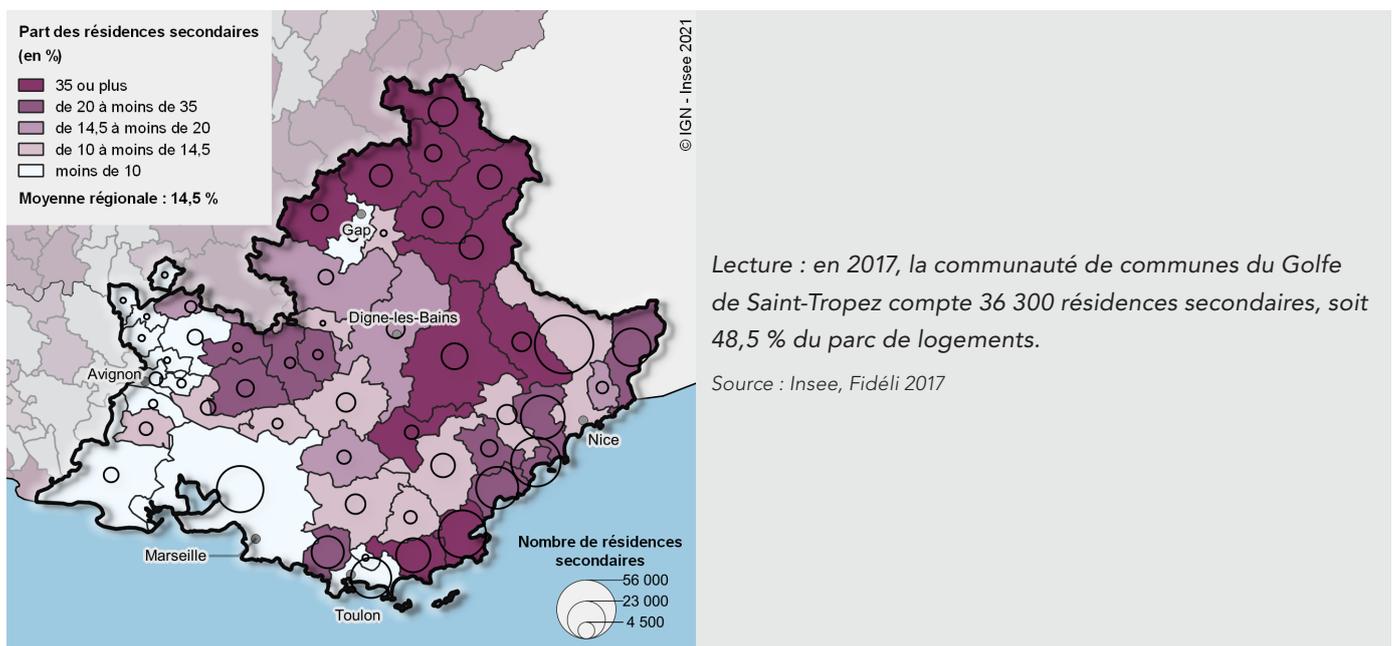
Ces caractéristiques s'observent à l'échelle de l'ensemble de la région, cependant, différents profils territoriaux se distinguent parmi les détenteurs de résidences secondaires.

Il s'agit notamment du littoral varois et azuréen, représenté en bleu sur la carte, où l'on retrouve principalement des détenteurs très aisés et étrangers. La forte présence du tourisme exerce de réelles pressions sur le marché du logement, auxquels les résidences secondaires participent. Dans les EPCI varois et azuréen, les résidences secondaires représentent 22% du parc de logements, et jusqu'à la moitié dans la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. Entre 1990 et 2017, le nombre de résidences secondaires y a augmenté plus vite que

1 Les résidences secondaires sont les locaux meublés, affectés à l'habitation, non occupés en permanence, et soumis à la taxe d'habitation.

2 Les EPCI ruraux sont les EPCI qui ne sont ni littoraux ni en zone de montagne, dont plus de la moitié des habitants résident dans une commune peu ou très peu densément peuplée au sens de la grille communale de densité (INSEE).

Nombre de résidences secondaires et part dans l'ensemble du parc de logements en 2017, par EPCI



le nombre de résidences principales. C'est dans cet espace que les prix de l'immobilier sont les plus élevés de la région, et la forte demande de logements secondaires constituent une concurrence directe pour les résidents permanents. Cette concurrence est d'autant plus accrue par le fait que les détenteurs de résidences secondaires ont un niveau de vie plus élevé : 43% font partie des ménages le plus aisés de France contre 11% des résidents permanents.

Dans les EPCI de montagne, les résidences secondaires représentent près de la moitié du parc de logements, du fait de la présence de stations de sports d'hiver. Représenté en orange sur la carte, les résidences secondaires de ces territoires sont principalement des petits appartements détenus par des habitants de la région. Les Alpes du Sud attirent majoritairement des habitants de la région et en particulier des Bouches-du-Rhône. Contrairement à la bande littorale, peu de logements secondaires sont détenus par des résidents étrangers (6%). Ces territoires restent cependant sujets à de fortes variations saisonnières de fréquentation et pâtissent d'une sous-occupation forte à l'année.

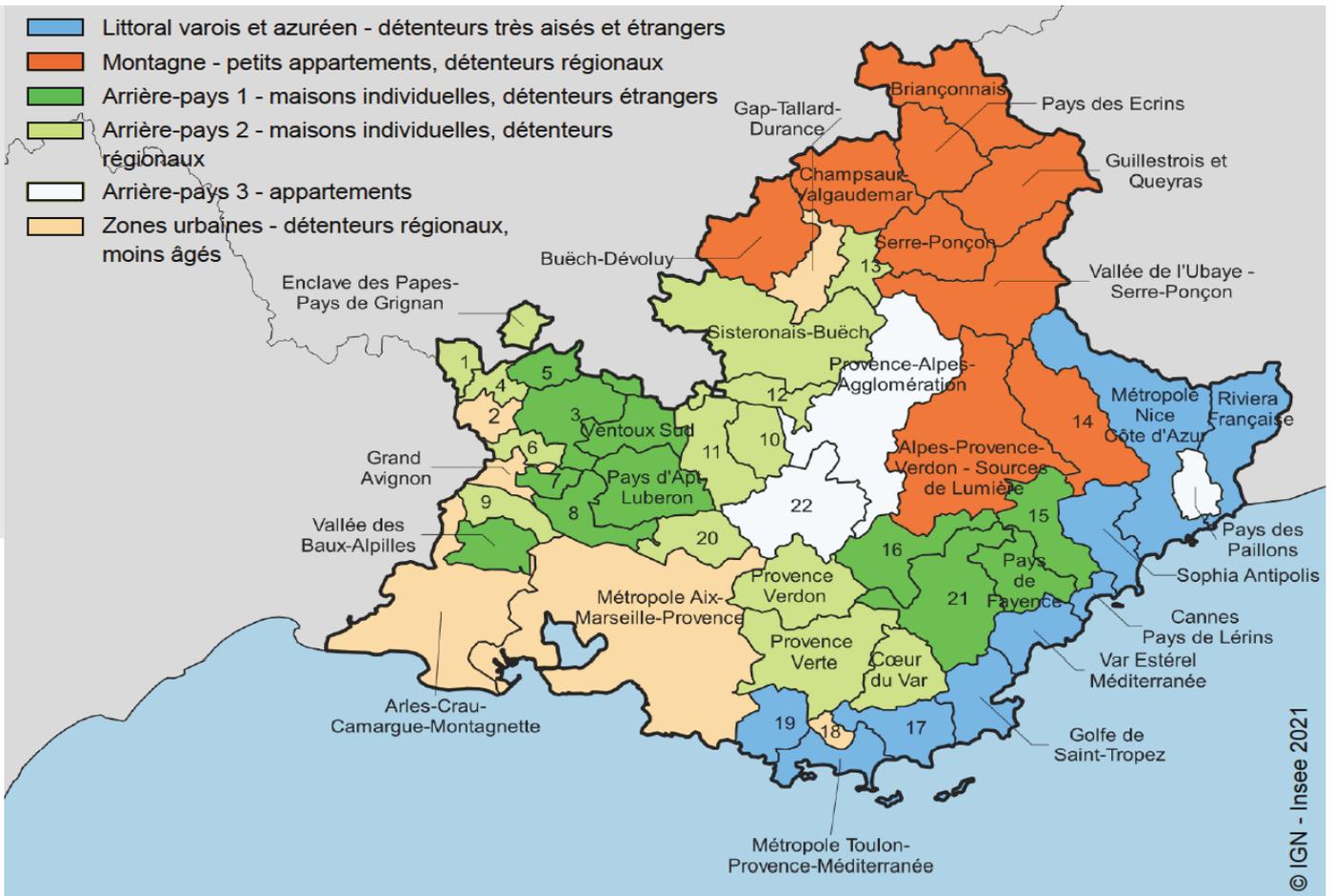
Dans « l'arrière-pays », trois profils se distinguent. Pour les deux premiers, représentés en vert foncé et clair sur la carte, la maison individuelle est la forme prédominante de résidence secondaire (8 sur 10 contre 3 sur 10 dans l'ensemble de la région). Dans les EPCI les plus touristiques, autour du mont Ventoux et des monts de Vaucluse, du Luberon, des Gordes du Verdon, des Alpilles et du Pays de Grasse, les résidences secondaires sont nombreuses et représentent 13,8% des logements. Ces EPCI attirent une part importante de détenteurs étrangers (un détenteur sur quatre). Les détenteurs français font partie des ménages aisés, près de 40% d'entre eux sont dans la catégorie des plus aisés, presque autant que sur le littoral. Entre 2012 et 2017, dans cette partie la plus touristique de « l'arrière-pays », le nombre de résidences secondaires a progressé deux fois plus vite que celui des résidences principales. Même constat que sur le littoral, l'arrivée de résidents secondaires plus aisés que les habitants engendre une concurrence pour l'accès au logement.

Dans les communautés d'agglomération Durance-Lubéron-Verdon-Agglomération et Provence-Alpes-Agglomération, représentées en blanc sur la carte, les résidences secondaires sont principalement des appartements (4 sur 10).

| | |
|---|---|
| 1 : Rhône Lez Provence | 12 : Jabron-Lure-Vançon-Durance |
| 2 : Pays Réuni d'Orange | 13 : Serre-Ponçon Val d'Avance |
| 3 : Ventoux-Comtat-Venaissin | 14 : Alpes d'Azur |
| 4 : Aygues-Ouvèze en Provence | 15 : Pays de Grasse |
| 5 : Vaison Ventoux | 16 : Lacs et Gorges du Verdon |
| 6 : Sorgues du Comtat | 17 : Méditerranée Porte des Maures |
| 7 : Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse | 18 : Vallée du Gapeau |
| 8 : Luberon Monts de Vaucluse | 19 : Sud-Sainte-Baume |
| 9 : Terre de Provence | 20 : Territoriale Sud-Luberon |
| 10 : Pays Forcalquier et Montagne de Lure | 21 : Dracénie-Provence-Verdon Agglomération |
| 11 : Haute-Provence-Pays de Banon | 22 : Durance-Lubéron-Verdon Agglomération |

Dans les zones urbaines, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, le Grand d'Avignon, le Pays Réuni d'Orange, l'agglomération gapençaise et de la Vallée du Gapeau, les résidences secondaires sont peu nombreuses (seuls 4% des logements). Les détenteurs de résidences secondaires y sont plus jeunes et moins aisés, quatre sur dix sont âgés de moins de 60 ans (contre 3/10 en moyenne dans la région), et 35% font partie des ménages les plus aisés (-4 points par rapport à la moyenne régionale). Cependant, les résidences secondaires se développent rapidement dans la période 2012-2017, avec une augmentation de 2,5% en moyenne par an dans ces EPCI (contre 0,9% pour la région). C'est particulièrement le cas dans la métropole Aix-Marseille-Provence avec +4,7% contre +0,9% pour les résidences principales. Cette tendance peut potentiellement s'expliquer par le développement récent et fort des plateformes de location entre particuliers. On note que 18% des détenteurs de la métropole ont leur résidence principale et secondaire dans la même commune, ce qui témoigne d'un usage de ces logements à des fins d'investissement locatif.

Profils territoriaux des résidences secondaires et de leurs détenteurs



Lecture : la communauté de communes du Briançonnais appartient au profil territorial « montagne », dans lequel les résidences secondaires sont majoritairement de petits appartements détenus par des résidents de la région.

Ces situations immobilières préexistaient à la crise mais s'accroissent aujourd'hui et continuent d'exercer une pression sur les marchés. Jean Viard¹ analyse notamment cette pression liée aux locations touristiques et à l'augmentation du nombre d'achats de résidences secondaires. Il évoque une remise en question générale des individus face à leurs rythmes de vie, leur cadre de vie, leurs situations professionnelles et familiales etc. Il évoque le chiffre de 800 000 résidences secondaires vendues l'année dernière, et que parmi les 3 millions et demi qu'il y avait déjà en France, une dizaine de milliers pourraient être finalement habitées à l'année. Ainsi c'est la « bi-résidence » ou « résidence semi principale » qui apparaît comme une nouvelle possibilité de résidence, en lien avec la pérennisation du télétravail. « Au fond, on a compris une chose pendant la pandémie, c'est que les grandes métropoles, c'est un lieu génial de carrefour, de rencontres, de business, etc. Mais au fond, on n'est pas obligé d'y habiter. Et

donc, je crois que c'est cette idée-là qui est en train de s'organiser dans l'espace. » Jean Viard
 La résidence semi-principale permet de télétravailler plusieurs jours par semaine dans un cadre apaisé, tout en conservant un logement en ville. Ainsi, c'est une évolution des rythmes d'occupation des résidences secondaires qui pourrait s'opérer pour les actifs les plus aisés.

Ces dynamiques, qui concernent en premier lieu les personnes pouvant télétravailler, c'est-à-dire 18% des actifs (essentiellement des cadres) selon les chiffres d'Aurélie Delage², engendrent des conséquences pour les territoires qui reçoivent ces nouveaux arrivants. Pour les propriétaires cherchant à vendre ou louer leur bien, ces arrivées leur sont bénéfiques, mais pour les locaux cherchant à se loger, elles peuvent être synonymes d'augmentation des prix et d'une concurrence déséquilibrée. Pour Jean Viard, ces mouvements de population sont

1 Sociologue, directeur de recherche au CNRS

2 Enseignante-chercheuse en aménagement et urbanisme, membre de l'équipe de recherche du programme PUCA « Exode urbain : impact de la pandémie de Covid 19 sur les mobilités résidentielles »

anciens, où depuis une trentaine d'année, certaines campagnes et petites villes gagnent des habitants, mais tous les territoires ne sont pas concernés de la même façon.

La perspective d'un « multirésidentialisme » soulève cependant de réelles questions d'accès au foncier et de dynamique économique. Aurélie Delage précise également qu'une transaction immobilière ne signifie pas systématiquement une installation pérenne, en revanche la hausse des prix peut entraîner l'éviction des populations locales précaires. En mai dernier, le groupe De Particulier à Particulier a réalisé une étude sur ces nouvelles habitudes de vie, et constate que 30,9% des candidats acquéreurs d'une résidence secondaire prévoient d'en faire un usage intensif, en y passant plusieurs jours par semaine en plus des week-ends et des vacances.

Si les marchés immobiliers doivent être maîtrisés, (en reconnaissant certaines zones comme « zone tendue » afin d'encadrer les spéculations immobilières par exemple) ces mouvements peuvent aussi être une opportunité pour certains territoires ou communes en perte de dynamique et cherchant à attirer de nouveaux habitants. Pour certains maires, comme Jean-Marc Vayssouze-Faure³, qui évoque au sujet des villes moyennes une volonté d'accueillir de nouveaux habitants grâce à un bon niveau d'équipement.

Ces dynamiques sont largement évoquées dans la presse, créant un réel « effet d'annonce » qu'il faudra vérifier dans les données chiffrées à l'avenir. Cela est d'autant plus encouragé par l'émergence de plateformes dédiées à l'accompagnement à l'exode urbain (Vivrovert, Laou... , que nous évoquerons plus précisément par la suite) ou à l'achat de résidences secondaires à plusieurs afin de baisser les coûts d'acquisition comme le site Prelo.co. Il s'agit donc du développement d'un marketing territorial qui profite de « l'effet covid ».

3 Maire de Cahors, président de l'association des maires de France et des présidents d'intercommunalité d'Occitanie

AU PLAN MIGRATOIRE ET RÉSIDENTIEL, DES SIGNAUX FAIBLES À PRENDRE EN COMPTE

UN PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT PARISIEN VERS LES GRANDES VILLES DE LA RÉGION ?

Depuis le début de l'année 2021, il semble que les dynamiques immobilières évoluent, comme en témoignent de nombreux acteurs de l'immobilier. L'attractivité de Paris et de sa 1ère couronne baisse (comme en témoigne la baisse du nombre de transactions immobilières). Dans le même temps, les « métropoles d'équilibre » initiées dans les années 1960 par les politiques d'aménagement du territoire semblent monter en puissance. Si ces tendances se confirment à l'avenir, cela pourrait conduire à un rééquilibrage Paris / grandes villes de Province. Localement, plusieurs villes de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur gagnent en popularité, notamment auprès de jeunes actifs parisiens qui plébiscitent Marseille et dans une moindre mesure Aix.

Cette dynamique pourrait s'expliquer par plusieurs facteurs facilitants. Comme l'évoque Jean-Luc Lieutaud⁴, « ce qui était déjà sous-jacent avec le développement du TGV et les 35h s'est très fortement accéléré avec l'avènement du télétravail ». En effet, il constate que la crise a entraîné un appel d'air vers certains centres urbains de la région, et observe un phénomène d'exode depuis la région parisienne vers le Sud de la France, et plus particulièrement vers Aix-Marseille. A l'échelle nationale, d'autres régions françaises sont elles aussi concernées par ce phénomène, comme la Normandie. Selon monsieur Lieutaud, 2 schémas types peuvent être identifiés :

- Vente de la résidence principale à Paris pour une installation définitive (notamment à Aix/Marseille) en gardant éventuellement un petit pied à terre à Paris (logement occasionnel pour le travail deux ou trois jours par semaine).
- Maintien de la résidence principale à Paris mais achat d'une résidence secondaire dans le Sud (ou location d'un appartement).

Il constate également que Nice suit la même logique, mais dans un degré moindre car déjà saturé et en forte tension immobilière. Avignon et Toulon seraient moins concernées.

Concernant le type de biens recherchés, ce sont sans surprise les maisons avec jardin ou appartements avec terrasses qui sont le plus recherchés. Ces mouvements concernent surtout les CSP+,

4 Président de l'UNIS Provence-Alpes-Côte D'azur

ayant des emplois « télétravaillables », dans une tranche d'âge entre 30 et 40 ans. Ce sont pour lui des profils d'actifs plus mobiles, et qui ont les moyens d'accorder une grande importance à leur cadre de vie. Selon ses observations, il y a peu de retraités parmi les nouveaux arrivants. Les étrangers quant à eux restent concentrés dans le haut Var, le Luberon, les Alpilles notamment.

Contrairement aux récits véhiculés par la presse, pour monsieur Lieutaud « le rural régional (département 04 et 05) ne semble pas connaître d'installation « massive » et notable de télétravailleurs parisiens ». Les marchés immobiliers de ces deux départements semblent relativement stables pour le moment, aussi bien concernant les résidences principales que les secondaires. Il note cependant que le processus de périurbanisation semble s'accroître et se diffuser. Enfin, l'impact du programme ITER⁵ sur le territoire du 04 et sur son marché immobilier est, selon lui, majeur.

À la question est-ce un phénomène conjoncturel ou structurel, Jean-Luc Lieutaud répond « Sachant que les gens ont pris goût à ce nouveau mode de vie, rendu possible par l'accélération spectaculaire du télétravail, il y a fort à parier que ce mouvement d'exode urbain parisien vers certaines régions de province s'accroît. D'autant que les infrastructures de transport (TGV et aéroport) mettent Paris à quelques heures de la région. »

Quelques chiffres communiqués par les notaires de France permettent de témoigner de cette tendance, avec une augmentation des prix des appartements anciens dans les grandes villes, comme à Marseille avec une augmentation de 9,9% (2800€e

5 ITER, réacteur thermonucléaire expérimental international, est un projet international de réacteur nucléaire de recherche civil à fusion nucléaire de type tokamak

m² au 2^{ème} trimestre 2021 par rapport au 2^{ème} trimestre 2020 ou de 6,1% à Lyon (5040 le m²).

A Paris, si une phase de stabilisation avait été observée début septembre 2021, les tarifs intramuros diminuent à nouveau avec un recul de 0,7% en seulement deux mois. Un phénomène qui tend à se poursuivre, les prix dans la capitale ont baissé de 0,4% au cours des 30 derniers jours et s'affichent désormais à 10 377€e m² (-1,3% sur un an). Tous les types de biens seraient concernés par cette baisse, même si les petites surfaces (-1,9% en un an) apparaissent davantage touchées que les grandes (-0,5%). « Aujourd'hui, 64 jours sont nécessaires pour qu'un bien trouve acquéreur soit deux semaines de plus qu'au printemps » (Meilleurs agents).

Le dernier baromètre national des prix de l'immobilier publié par meilleurs agents (novembre 2021) met l'accent sur le dynamisme de Marseille. En effet, depuis janvier 2021, si les tarifs de Paris ont baissé de 0,3%, ceux de Marseille ont augmenté de 5,4% (+0,8% en un mois). Cette hausse pourrait s'expliquer par un regain d'attractivité pour cette ville en pleine mutation, couplé au développement du télétravail, la ville attire des actifs venus chercher une meilleure qualité de vie et du pouvoir d'achat.

Malgré l'augmentation actuelle, les prix de la pierre dans la deuxième plus grande ville de France restent plus de trois fois moins chers que ceux de la capitale intra-muros (3 362 €m² contre 10 377 € m² pour un appartement). Sur les dix plus grandes métropoles de France (hors Paris), seul Montpellier reste aujourd'hui plus abordable.

Ici encore, ces tendances n'ont pas échappé à certains entrepreneurs qui ont développé des plateformes en ligne pour accompagner les parisiens à quitter leur ville comme le site « Paris, je te quitte »⁶

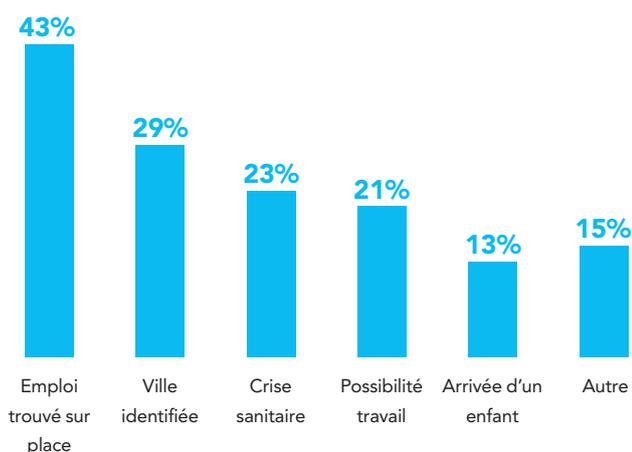
6 <https://paris-jetequitte.com>

« Depuis les confinements ; la cité phocéenne attire de nombreux Parisiens, attirés par le 4^e et 5^e arrondissement, mais aussi les Lyonnais et Bordelais en quête de pouvoir d'achat immobilier, avec un appétit certain pour les biens disposant d'un accès direct à l'extérieur de type terrasse ou jardin, le balcon ne suffisant plus. »,

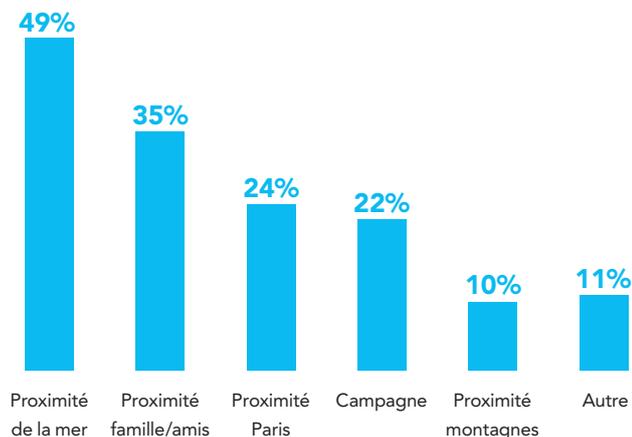
Louis Dogliani Agence Stéphane Plaza Immobilier Marseille 9

qui aide notamment à trouver un territoire, un emploi et un logement hors de Paris. Ce média réalise également des sondages concernant les facteurs déclencheurs de départ et les critères de choix de la nouvelle destination.

Facteurs déclencheurs du départ d'Ile-de-France



Critère de choix de la destination hors IDF



COUPLÉ À UN DÉPART DES HABITANTS DES GRANDES VILLES DE LA RÉGION VERS LES TERRITOIRES PÉRIURBAINS ET RURAUX ?

Au niveau national, le développement du périurbain est toujours d'actualité porté par le rêve de la maison individuelle dont les prix progressent. Comme au 1er trimestre 2021, la hausse des prix des maisons (7,1% sur l'année au 2ème trimestre 2021) est légèrement plus forte que celle des appartements (6,7%), ce qui ne s'était pas produit depuis 2018.

A l'échelle de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur le prix moyen d'achat d'appartement s'élève à 3 600€ par m² et à 3 900€ par m² pour les maisons. Concernant les loyers, le loyer mensuel moyen par m² est de 14,6€ pour les appartements et 14€ pour les maisons. Le prix de l'immobilier a augmenté de 7,3% sur les 2 dernières années dans la région.

Ces tendances se vérifie également à l'échelle infrarégionale, comme en témoigne certains acteurs de l'immobilier.

Sophie Casanova-Tirand, Notaire à Manosque et ancienne présidente de la Chambre des Notaires du 04, témoigne d'un emballement du marché immobilier avec une augmentation de la demande depuis la crise covid. Il y a très peu de biens en vente actuellement, ce qui n'était pas le cas avant. Elle distingue deux principaux facteurs explicatifs :

- La demande locale (actifs et originaires du bassin de vie qui avaient repoussé leur projet du fait de la crise sanitaire)
- L'arrivée de personnes issues de la métropole Aix-Marseille et qui recherchent un cadre de vie « à la campagne ». Plusieurs profils parmi ces personnes : actifs télétravailleurs ou achats d'actifs plus âgés en prévision de la retraite.

La distinction entre résidence principale et secondaire devient de plus en plus ténue.

Madame Casanova-Tirand note également l'arrivée d'actifs (notamment étrangers) en lien avec le projet ITER, et précise que la phase d'exploitation qui devrait arriver dans les prochaines années pourrait générer une demande supplémentaire. Elle constate que cette nouvelle demande dans la région de Manosque a des effets positifs, notamment sur le centre-ville où les ventes sont à la hausse. En revanche, le phénomène « télétravailleur parisien » semble pour le moment anecdotique selon elle.

Laurent Dellandrea¹, observe dans les Hautes-Alpes des volumes de ventes en nette progression dans le bâti ancien. Sur un an, à fin mars 2021, le nombre de

1 Président de la chambre des notaires des Hautes-Alpes

transactions est en hausse dans les Hautes-Alpes (+20% sur le volume de ventes des appartements anciens, +10% sur celui des maisons anciennes entre mars 2020 et mars 2021). Le prix des appartements reste stable, en revanche celui des maisons progresse. Concernant l'origine des acquéreurs, si 45% d'entre eux sont originaires des Hautes-Alpes, ceux en provenance du reste de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur représentent 28% des acheteurs et ceux du reste de la France (hors Ile-de-France) 19%. Les Franciliens et les étrangers représentent respectivement 5% et 3% des acquéreurs.

Comme évoqué précédemment, l'attractivité des territoires peu dense est encouragé par un récit « d'idéal rural » fortement mobilisé dans la presse, ainsi que par le développement de plateforme dédiés à l'accompagnement à l'exode urbain. Vivrovert et Laou², par exemple, accompagnent aussi bien les individus dans leur changement de résidence que les collectivités dans leur marketing territorial. Lancé le 15 avril 2021, le magazine Neoruro s'adresse des citoyens qui décident de changer de vie et de s'installer dans de petites villes, voire totalement en rase campagne.

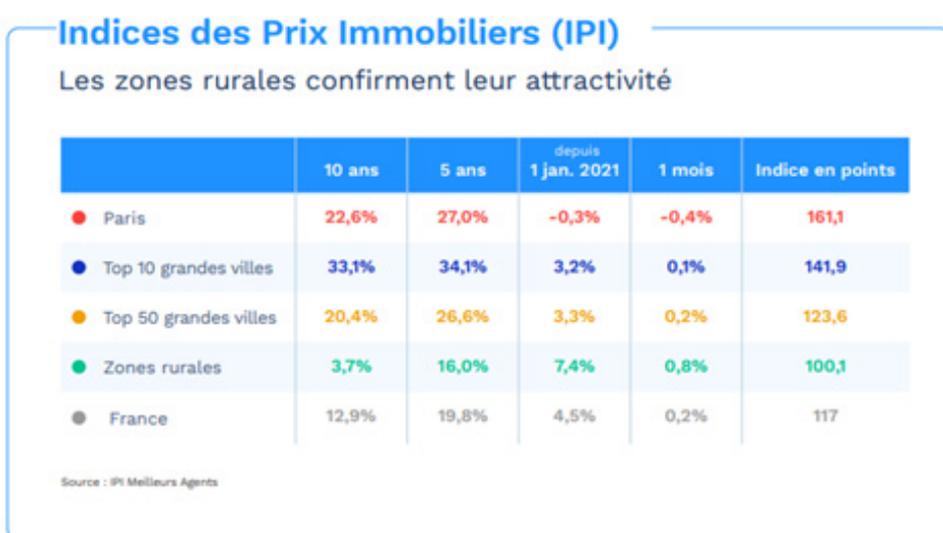
Reste à voir à l'avenir si ces plateformes rencontrent un réel succès face à un potentiel « désenchantement » que pourront ressentir les nouveaux ruraux

2 <https://vivovert.fr/> et <https://www.laou.fr>

qui ne retrouveront pas le même niveau de services auquel ils sont habitués.

Cet attrait pour les campagnes n'est pas issu de la crise sanitaire mais elle l'a renforcé. Comme déjà par le passé, la ruralité se retrouve dans les discours politique, souvent mobilisé dans les éléments de campagne politique. Depuis la crise, les messages sont même modernisés et s'adapte toujours plus précisément aux nouvelles aspirations des Français.

Baromètre national des prix de l'immobilier Novembre 2021



À L'ÉCHELLE NATIONALE COMME LOCALE, LES VILLES-MOYENNES ONT LA CÔTE

L'attractivité des villes moyennes semble se renforcer depuis la crise sanitaire, en lien notamment avec leurs bons niveaux d'accès aux services et une proximité avec les zones naturelles et aux aménités. Il s'agit également d'une question d'échelle face au sentiment de rejet des villes très denses que certains individus ont pu ressentir post-confinement, tout en restant dans des territoires urbanisés et équipés.

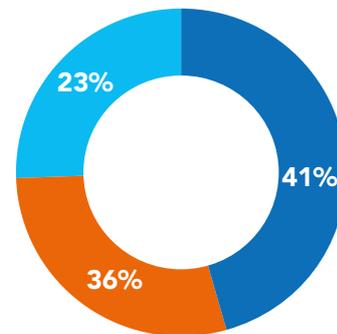
Les analyses de la CERC¹ Provence-Alpes-Côte d'Azur permettent de nous renseigner concernant les dynamiques dans la construction neuve face à la crise, notamment concernant les villes moyennes. Sans surprise, l'année 2020 a été marquée par un blocage des transactions immobilières, notamment durant le premier confinement. Il est donc fondamental d'analyser les chiffres avec attention et de les voir comme tendances émergentes de l'impact de la crise sur les marchés immobiliers. A la lecture des chiffres, l'immobilier des villes moyennes se situe loin des analyses superficielles qui peuvent en être faites, à savoir un marché très dégradé soudainement dopé par une attractivité nouvelle. En effet, selon le CERC, d'une part le marché résiste de manière structurelle avec une évolution positive et constante depuis 2018, et d'autre part, les comportements immobiliers ont évolué et continuent d'évoluer, en lien avec la crise, mais aussi avec le marché lui-même. Plus qu'une rupture, ils relèvent une continuité et une accélération du marché des villes bénéficiaires du programme national Action Cœur de Ville.

Le volume de ventes était de + 12 870 ventes (appartements et maisons anciens) entre 2019 et 2020 dans les agglomérations Action Cœur de Ville. Dans les villes centres du programme, l'évolution du volume de ventes est de + 4091 ventes.

¹ Cellule économique régionale de la construction Provence-Alpes-Côte-D'azur

En comparaison avec certains territoires métropolitains qui ont connu une forte baisse de leur volume de ventes, ces chiffres montrent plus qu'une résistance dans l'immobilier neuf. C'est aussi un risque à terme pour les prix de l'immobilier neuf. Ils sont paradoxalement restés stables à fin septembre malgré la situation de pénurie ; mais dans un marché global qui dévisse de 30 %, cela montre une certaine résilience des villes moyennes. Même si cette tendance devra être confirmée sur les prochaines années, cette évolution positive du marché de l'immobilier des villes moyennes représente un signal tangible sur le début d'un cercle vertueux pour ces territoires.

Des dynamiques différentes entre ville-centre et EPCI



36% des villes centres plus dynamique que le reste de l'agglomération

23% des villes-centres et leurs agglomérations avec une dynamique similaire

41% des agglomérations plus dynamiques que leur ville-centre

Source : Baromètre de l'immobilier des villes moyennes, Notaires de France / Action cœur de ville / juin 2021

ET DEMAIN, QUELLES TRAJECTOIRES POSSIBLES ?

Les trajectoires prospectives imaginées dans ce cahier relèvent d'un travail collectif associant les agences d'urbanisme et les services de la région. Comme tout scénarios prospectifs, ceux-ci sont forcément « caricaturaux » et imparfaits. Plus que la prévision incantatoire, ils relèvent plutôt d'une logique d'anticipation stratégique. A ce stade, plusieurs trajectoires ont été imaginées :

SCÉNARIO 1 ; L'AVÈNEMENT DES MÉTROPOLES D'ÉQUILIBRE NOURRI PAR UN DESSERREMENT PARISIEN ?

Dans ce scénario, l'attractivité renouvelée des grandes villes de la région (Aix, Marseille, Nice, Toulon et Avignon) et plus spécifiquement de leurs cœurs de ville, est envisageable à la condition que celles-ci trouvent les ressources et l'inspiration pour se renouveler.

Le mythe du « déversement » parisien (que l'on commence d'ailleurs à percevoir) se ferait donc au profit d'espaces urbains bien équipés et dotés d'une offre culturelle de premier rang.

Dans ce scénario, l'attractivité démographique des grandes villes concernerait essentiellement des CSP +, jeunes actifs (voire bi-actifs), étudiants et couples sans enfants. Bien évidemment, ce scénario n'est envisageable qu'à la seule condition que les villes maîtrisent leurs fondamentaux et les besoins en aménités de ces populations ; transports urbains, pistes cyclables, offre de santé, culturelle, espaces verts, espaces publics, sécurité...

Toutefois, ce mouvement peut s'accompagner d'une hausse continue des prix en lien avec des problématiques de gentrification / ségrégation. Enfin, la condition sine qua none de la réussite est un changement radical de l'offre résidentielle de ces villes. Dit autrement, celles-ci doivent réinventer leur habitabilité et imaginer un logement plus attractif, ce qui passe par un nécessaire travail avec les promoteurs et architectes qui font la ville.

SCÉNARIO 2 ; UN RENOUVEAU DES CAMPAGNES PORTÉ PAR UN MOUVEMENT ÉCOLOGIQUE ET CITOYEN ?

Dans ce scénario qui semble plus relever du mythe, le rural « profond » (espaces de montagnes et de vallées éloignées) connaîtrait un nouveau démographique majeur porté par un mouvement social et écologique de « retour à la terre » comme la région (et la France) en ont connu au fil des décennies.

Ce mouvement serait porté soit par l'arrivée de télétravailleurs lassés par le stress urbain qui continueraient leur activité à la campagne, soit par des « néoruraux » susceptibles de créer leur propre entreprise agricole ou artisanale.

L'appétence pour la maison individuelle pourrait se traduire (s'il est accompagné par les collectivités) par une revitalisation des cœurs de village (restauration de vieilles maisons), ou à contrario par une forte consommation d'espace.

Cette tendance à la « néo-ruralité communautaire » (« type Larzac ») est aujourd'hui marginale mais pourrait monter en puissance dans les prochaines années, contribuant ainsi à revitaliser certains territoires (renouveau démographique, réimplantation de services et commerces...).

Toutefois, certaines conditions sont indispensables ; Mettre fin aux zones blanches (téléphonie et internet), renforcer les dispositifs de rénovation des logements, lutter contre les « déserts médicaux » et renforcer les services essentiels à la population... Enfin, ce scénario pourrait s'accompagner d'une forte progression des résidences secondaires traduisant un phénomène de « bi-résidentialité » qui monte en puissance depuis la crise sanitaire.

SCÉNARIO 3 ; DES FRACTURES SOCIALES QUI S'ACCROISSENT DANS LE PÉRIURBAIN ÉLOIGNÉ ?

Comme évoqué dans de nombreuses études, le périurbain n'est pas uniforme et homogène. Dans ce scénario tout à fait envisageable qui serait finalement un prolongement des tendances observées ces dernières années, le périurbain éloigné serait le réceptacle d'une arrivée conséquente de populations majoritairement issues de la classe moyenne et populaire. Face à une hausse constante des prix de l'immobilier dans les cœurs des grandes villes et leurs premières couronnes périurbaines, les phénomènes de relégation sociale dans un périurbain « subi » de deuxième ou troisième couronne pourraient s'accroître.

Ce scénario est porteur de risques car il pourrait s'accompagner d'une accentuation des fractures sociales et territoriales que l'on a déjà pu observer en 2018 avec la crise des gilets jaunes. Face à une probable hausse des prix de l'énergie, un risque de « crise sociale » est possible, notamment en ce qui concerne les classes dites « modestes ».

Dans ce scénario, la question de la consommation d'espaces et centrale. Face aux nouvelles injonctions environnementales, le périurbain devra relever le défi d'accueillir plus d'habitants tout en réduisant drastiquement la consommation d'espaces. Cela nécessite d'inventer de nouvelles formes urbaines dans le périurbain mixant « individuel » et « collectif ». A ce titre, la mutation morphologique du pavillonnaire (expérimentation Bimby notamment) est un enjeu majeur.

Enfin, au-delà de la question des besoins en équipements et services, la réduction de la dépendance économique de ces territoires aux métropoles est fondamentale (rééquilibrage des fonctions et développement de l'économie productive).

SCÉNARIO 4 ; UN DÉVELOPPEMENT DES VILLES-MOYENNES SOUTENU PAR DES POLITIQUES NATIONALES ET LOCALES DE REVITALISATION ?

Ce scénario à priori contre-intuitif est toutefois fortement probable et constituerait un véritable changement de cap. En effet, alors que les villes moyennes ont été pendant des décennies délaissées et n'avaient plus la cote, on observe depuis quelques années et notamment depuis la crise, un vrai basculement. Parce que ces petites villes bénéficient des avantages de la ville à la campagne (bon niveau d'équipement, densité intermédiaire, proximité avec la nature...), elles ont le « vent en poupe », comme en témoignent les différents articles qui évoquent ce sujet ou bien encore les politiques nationales de revitalisation initiées par le gouvernement (« Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »).

Toutefois, pour que ce scénario réussisse, ces villes-moyennes devront relever le pari de « renouveler » et de revitaliser leurs centres. Cela passe notamment par une densification « raisonnée » de leurs centres qui doivent entrer dans la modernité architecturale (limitation des « contraintes » patrimoniales) et par une limitation de l'offre commerciale périphérique... L'autre grand défi pour les villes-moyennes réside dans leur capacité d'innovation notamment numérique dans la mesure où elles sont susceptibles d'accueillir une importante population de télétravailleurs / « digital nomads » susceptibles de créer une nouvelle dynamique économique notamment autour des « tiers-lieux », nouveaux lieux d'innovation et de création qui pourraient se développer dans les villes moyennes.

SCÉNARIO 5 ; UN VIEILLISSEMENT ET UNE GENTRIFICATION DU PÉRIURBAIN DE PREMIÈRE COURONNE QUI SE STABILISE DANS UN CONTEXTE DE FRUGALITÉ FONCIÈRE ?

Face à la pression foncière que connaissent ces territoires depuis de nombreuses années du fait de leur proximité avec les grandes villes et zones d'activités métropolitaines, les espaces périurbains de première couronne arrivent aujourd'hui aux « limites intangibles » à l'urbanisation (terres agricoles ou espaces naturels sensibles). Dans un contexte de nécessaire sobriété foncière, ces territoires pourraient rentrer dans une phase « d'hiver démographique » qui pourrait se traduire par un vieillissement et une gentrification de la population du fait d'un manque de renouvellement.

Ce scénario qui accentuerait les tendances récentes, pose de nombreuses questions ; comment gérer les conséquences du vieillissement et notamment de la dépendance automobile des tissus pavillonnaires ? comment densifier de façon raisonnée les lotissements de première couronne ? Comment renouveler l'offre résidentielle pour répondre davantage à une population vieillissante (petits collectifs bien équipés en cœur de ville) ?

SCÉNARIO 6 ; UN EXODE URBAIN ET RÉSIDENTIEL GÉNÉRALISÉ ?

Si ce scénario est aujourd'hui largement évoqué par de nombreux articles, il est peu probable. Néanmoins, pour éviter le pire, les grandes villes devront répondre aux attentes sociétales post-covid au risque de perdre en attractivité résidentielle ; offre en logements renouvelée, de qualité et à coûts maîtrisés, offre en aménités (ville du quart d'heure), espaces publics de qualité, ville apaisée (espaces verts...).

Dans le cas contraire, elles pourraient connaître un exode urbain important essentiellement centré sur les familles avec enfants. Dans ce schéma, leur vocation résidentielle pourrait s'étioler au profit d'une vocation « touristique-ludique » dont on sent les prémices (progression des résidences secondaires et de l'Air BnB).

Maljasset



© Jérôme Ghera

MÉTHODOLOGIE

Cette publication résulte de la lecture, de l'analyse d'études, travaux, publications, parmi lesquels :

Des rapports nationaux :

- Conseil Supérieur du Notariat, Agence Nationale de la Cohésion des territoires, Baromètre de l'immobilier des villes moyennes, juin 2021
- INSEE, Population présente sur le territoire avant et après le début du confinement, 18/05/2021
- Meilleurs Agents, Baromètre national des prix de l'immobilier, 04/2021, 11/2021
- PUCA, La fabrique de la ville questionnée par la crise sanitaire, note d'analyse N°1,2,3,4,5,6,7, 07/2020 à 03/2021

Des publications régionales :

- INSEE Analyses, N°91, Qui détient les résidences secondaires ? Six profils territoriaux, février 2021
- CERC - Provence-Alpes-Côte-d'Azur, L'essentiel de la conjoncture filière construction, édition du 09/06/2021 et du 05/11/2021
- Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, AUPA AGAM AUDAT AURAV, Dynamiques périurbaines, cahier d'enjeux, 06/2017

Des bases de données :

- Base de données Perval, 2019-2020
- DV3F 2014-2020, PACA
- INSEE RP 1970-2018

Des podcasts :

- France Culture, Néo-ruraux : pour le meilleur ou pour le pire... De cause à effets, le magazine de l'environnement, 19/01/2021
- France Culture, Va-t-on vers un exode urbain ? Le temps du débat, 23/07/2020
- La Fabrique Urbaine, Fuir la ville ? #30, 02/2021
-
-

Merci aux experts mobilisés dans le cadre du comité technique, qui ont largement contribué à l'élaboration de ce cahier, en particulier Xavier Durang (Région Sud), Lionel Tardy (Région Sud), Benoît FANJEAU (Région Sud), Nils Ginestou (Région Sud), et Maya Vitorge (Région Sud)

Merci également aux personnes qui ont accepté d'être interviewées : Sophie Casanova-Tirand (ancienne présidente de la Chambre de Notaires du 04 et Notaire à Manosque), Jean-Luc Lieutaud (Président de l'UNIS PACA), Laurent Dellandrea (Président de la chambre de Notaires des Hautes-Alpes), Gaëtan Huriaux (Nexity directeur général au développement) et la Cellule Economique Régionale de la Construction PACA.

Le partenariat entre les agences d'urbanisme et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

