

L'exode urbain ? Petits flux, grands effets - Les mobilités résidentielles à l'ère (post-) covid ?

1. Contexte de la recherche
2. « Exode urbain » : déconstruire le récit médiatique
3. Des profils de mobilités diversifiés, aux effets contrastés
4. Conclusions et perspectives

-1-

Contexte de la recherche

Résultats d'une enquête collective

- une enquête “flash” (juin 2021 - mai 2022)
- commanditaires : Réseau Rural Français + PUCA
- 3 équipes de chercheurs

quantifier les flux

Alexandre COULONDRE
Claire JUILLARD
(coord.)

partenariat Le Bon Coin

Marie BREUILLE
Julie LE GALLO
(coord.)

partenariat Meilleurs
Agents, La Poste

qualifier les flux

Anaïs COLLET
Aurélie DELAGE
Max ROUSSEAU (coord.)

partenariat Agences
d'urbanisme, PNR,
Région Occitanie

Une équipe pluridisciplinaire (SHS)

11 enseignants-chercheurs

Maryame AMAROUCHE (ENTPE / EVS)

Vincent BÉAL (Univ. Strasbourg / SAGE)

Anaïs COLLET (Univ. de Strasbourg / SAGE)

Eric CHARMES (ENTPE / EVS)

Aurélie DELAGE (Univ. de Perpignan / Art-Dev)

David GIBAND (Univ. de Perpignan / Art-Dev)

Aurélio LABAT (Univ. de Toulouse / LISST)

Christelle MOREL-JOURNEL (Univ. de Saint-Etienne / EVS)

Max ROUSSEAU (CIRAD / Art-Dev)

François TAULELLE (Institut Universitaire d'Albi / LISST)

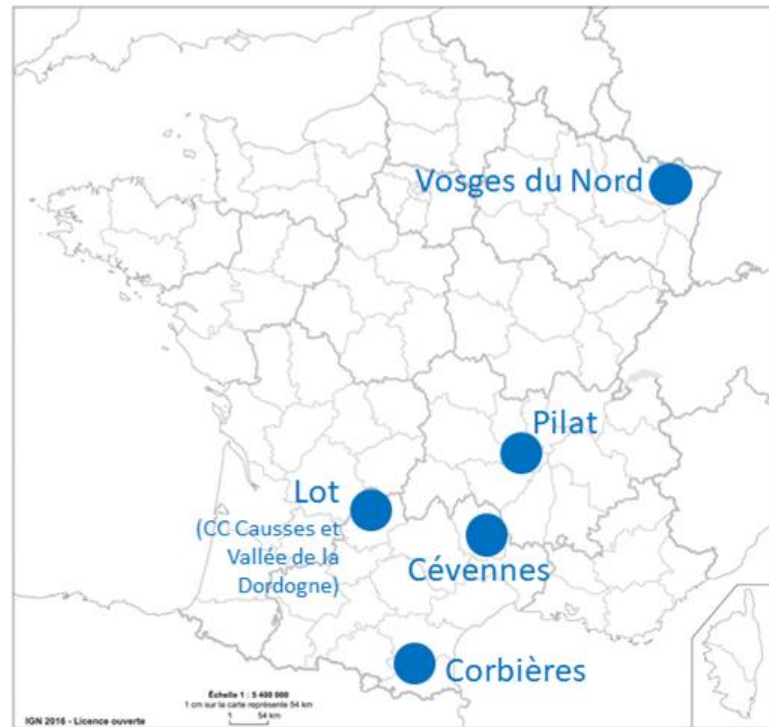


5 partenaires



Une enquête qualitative multi-située

- Une enquête de terrain
 - 5 études de territoires
 - panorama national et “coups de sonde” localisés (agences d’urbanisme, instances nationales)
- Entretiens semi-directifs (env. 80)
 - collectivités (élus, services techniques)
 - autres acteurs du territoire
 - filière de l’immobilier
- Récits de vie habitants (env. 25)
 - dans chaque territoire d’étude
 - focus sur les “partants” d’Île-de-France
- Enquêtes par questionnaires (2)
- Analyse du fichier des créations d’entreprises



-2-

« Exode urbain » : déconstruire le récit médiatique

Se saisir d'un sujet d'actualité

“Exode urbain”

- un thème mis à l'agenda par les médias
- documenté au prisme du télétravail et d'un discours anti-métropolitain



14 | ÉCONOMIE & ENTREPRISE
Immobilier : le grand retour du pavillon
La crise sanitaire relance le marché en poussant les acquéreurs hors des centres-villes

Se saisir d'un sujet d'actualité

“Exode urbain”

- un thème mis à l'agenda par les médias
- documenté au prisme du télétravail et d'un discours anti-métropolitain
- relayé par des start-ups facilitatrices

→ Prophétie autoréalisatrice ou nouveau marché des territoires ?

Sélectionnez vos critères ou bien choisissez votre profil prédéfini préféré pour vivre au vert

PRÊTS POUR UN NOUVEAU DÉPART ?

(On vous accompagne à chaque étape du projet.)

Un nouvel espoir pour les espaces en déclin?



Une volte-face tardive...

Accueil / Idées et Débats

Bougeotte L'«exode urbain», ce n'est pas pour tout de fuite

Article réservé aux abonnés

La pandémie de Covid-19 en France dossier ▾

Les Parisiens ont quitté la capitale lors du confinement. Mais l'exode urbain ne se dessine. Globalement, les territoires denses ont vu leurs résultats d'une étude pluridisciplinaire.

ÉCONOMIE • IMMOBILIER

Immobilier : un lent desserrement des métropoles, mais pas de campagne

Après deux ans de pandémie, on observe un lent déferlement vers les campagnes. Ces flux sont principalement liés au télétravail et de ménages modestes qui veulent se loger à moindres frais.

Par Isabelle Rey-Lefebvre

Publié le 27 février 2022 à 11h00 - Mis à jour le 27 février 2022 à 20h37 - Lecture 2 min.

Solutions solidaires : enquête Télétravail : l'exode urbain n'a pas encore eu lieu

Solutions solidaires dossier ▾

Depuis le début de la crise du Covid, le travail à domicile a connu un essor tel qu'il pourrait être l'occasion de mieux répartir la population active, en quête de nouveaux modes de vie, sur tout le territoire. Et permettre à des villes moyennes de se développer.



(Kaeys/Libération)

par Benjamin Lecomte
publié le 17 octobre 2022 à 23h38

Enquête

Exode urbain : comment les grandes villes ont été la campagne fantasmée)

Europe. Après avoir longtemps porté une promesse de progrès, les métropoles seraient-

INTERVIEW

Interview : « Il n'y a pas d'exode urbain massif »

L'Agence d'urbanisme Pays d'Aix Durance et le Plan Urbanisme Construction Architecture ont publié, en 2021, une étude sur l'« Exode urbain : impacts de la pandémie de Covid-19 sur les métropoles ». François Taulelle de l'Institut national universitaire Champollion, à Albi, décrypte les tendances qui en ressortent.

<https://www.lesechos.fr/thema/articles/mobile-il-n-y-a-pas-dexode-urbain-massif-1397365>

https://www.lexpress.fr/actualite/idees-et-debats/exode-urbain-comment-les-grandes-villes-ont-ete-diabolisees-et-la-campagne-fantasmee_2168238.html

Se saisir d'un sujet d'actualité

Il n'y a pas d' « exode urbain »

- permanence des grandes dynamiques de métropolisation et de périurbanisation
- renforcement du déséquilibre Nord-Est / Sud-Ouest

Mais des changements à échelle plus fine

- . Indicateurs de surchauffe immobilière
- . Limites des indicateurs traditionnels
- . Une évolution des profils à la mobilité

A CHACUN SON EXODE !!!



-2-

**Des profils de mobilité diversifiés
aux effets contrastés**

Ancrage territorial des nouveaux arrivants

*Hypothèse de travail : ces mobilités ont un **impact différencié** sur les territoires d'accueil en fonction du profil des nouveaux arrivants et de leur lien aux pôles urbains*

- **Qui sont les nouveaux arrivants ?**
 - leur trajectoire résidentielle
 - leur nouvel ancrage territorial (mode de vie, activité, famille)
 - Intégration sociale
- **Caractéristiques des territoires d'arrivée**
 - les politiques d'accueil de ces nouveaux arrivants
 - impact de la crise sanitaire sur la trajectoire des différents types de territoires



Caroline Nouveau Illustratrice

Ancrage territorial des nouveaux arrivants

5 grands profils	Dynamiques territoriales contrastées
------------------	--------------------------------------

Ancrage territorial des nouveaux arrivants

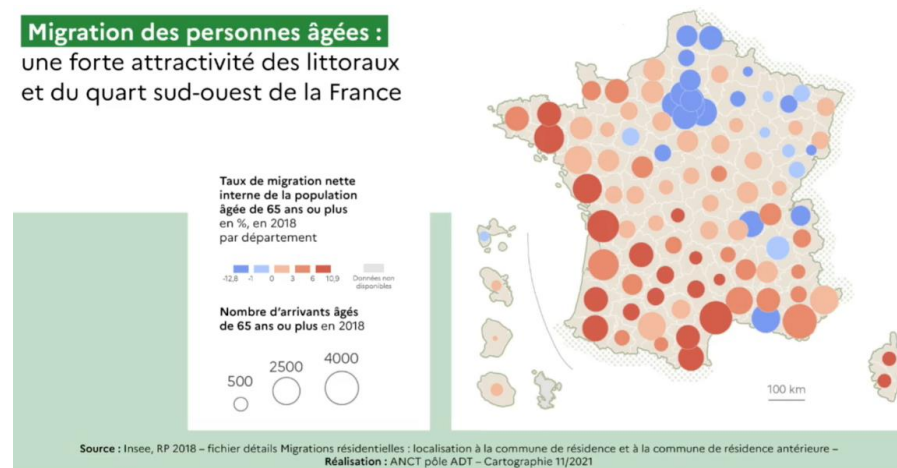


5 grands profils	Dynamiques territoriales contrastées
1. (pré)retraités	accroissement de l'attractivité des zones traditionnelles de villégiature

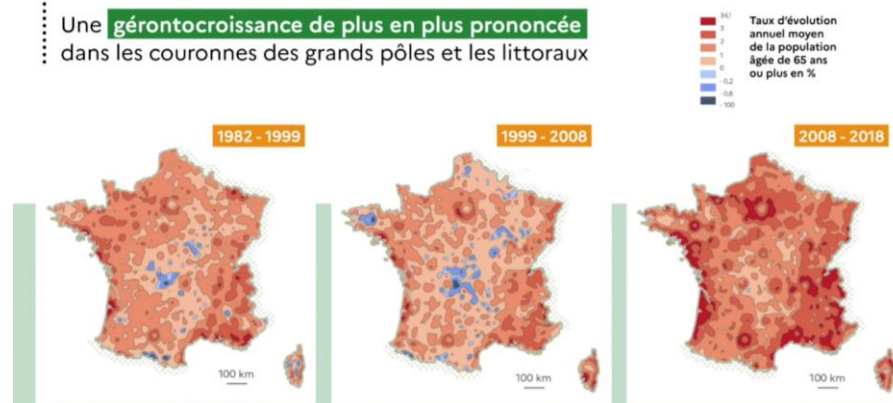
Des (pré)retraités en quête de soleil

- Importance du cadre de vie → espaces ruraux / littoraux de **villégiature**
- « au vert **mais pas trop isolés** »
 - Accessibilité des (petits)enfants et
 - services (anticiper le grand âge)
- **Bi-résidentialité / multi-résidentialité**

Migration des personnes âgées :
une forte attractivité des littoraux
et du quart sud-ouest de la France



Une **gérontocroissance de plus en plus prononcée**
dans les couronnes des grands pôles et les littoraux



Ancrage territorial des nouveaux arrivants



5 grands profils	Dynamiques territoriales contrastées
1. (pré)retraités	accroissement de l'attractivité des zones traditionnelles de villégiature
2. professions intermédiaires / classes populaires stables alliant télétravail et navettes	“ méga-périurbanisation ” lointaine qui rejoue les divisions sociales connues des territoires urbains
3. cadres supérieurs alliant télétravail et grande mobilité	zones traditionnelles de villégiature , espaces ruraux aux paysages naturels préservés

Le grand mobile télétravailleur

- Une mobilité socialement et spatialement sélective
- Transfert de capitaux entre territoires ou simple opportunisme géographique ?
 - ne consomment pas forcément sur place
 - ne s'impliquent pas forcément dans la vie locale
 - le bénéfice environnemental n'est pas prouvé (dépendance automobile)



CAMPUS - EMPLOI

Partager

« En télétravaillant à Niort avec mon salaire parisien, j'ai le meilleur des deux mondes »

Confinements, télétravail et montée en puissance des préoccupations environnementales poussent de nombreux jeunes cadres à quitter Paris pour des villes moyennes.

Par Elodie Chermann

Publié le 23 mars 2021 à 23h42, mis à jour à 07h39 · Lecture 7 min.

“ Un grand bénéfice du télétravail est d'économiser ces temps de transport. Dans nos communes excentrées rurales du parc, le télétravail a du sens car beaucoup travaillent à l'extérieur de leur bassin de vie et donc forcément ils gagnent du temps car ils peuvent emmener leurs enfants le matin, aller les chercher ce soir. Ca permet de gagner du temps, de l'énergie, d'être plus disponible, éventuellement de travailler plus. ” (entretien, cadre résidant dans le Pilat)

Ancrage territorial des nouveaux arrivants



5 grands profils	Dynamiques territoriales contrastées
1. (pré)retraités	accroissement de l'attractivité des zones traditionnelles de villégiature
2. professions intermédiaires / classes populaires stables alliant télétravail et navettes	“ méga-périurbanisation ” lointaine qui rejoue les divisions sociales connues des territoires urbains
3. cadres supérieurs alliant télétravail et grande mobilité	zones traditionnelles de villégiature , espaces ruraux aux paysages naturels préservés
4. jeunes ou familles de diplômés associant télétravail et projet de reconversion professionnelle	une nouvelle vague de renaissance rurale dans des territoires peu denses

Christophe et Manon

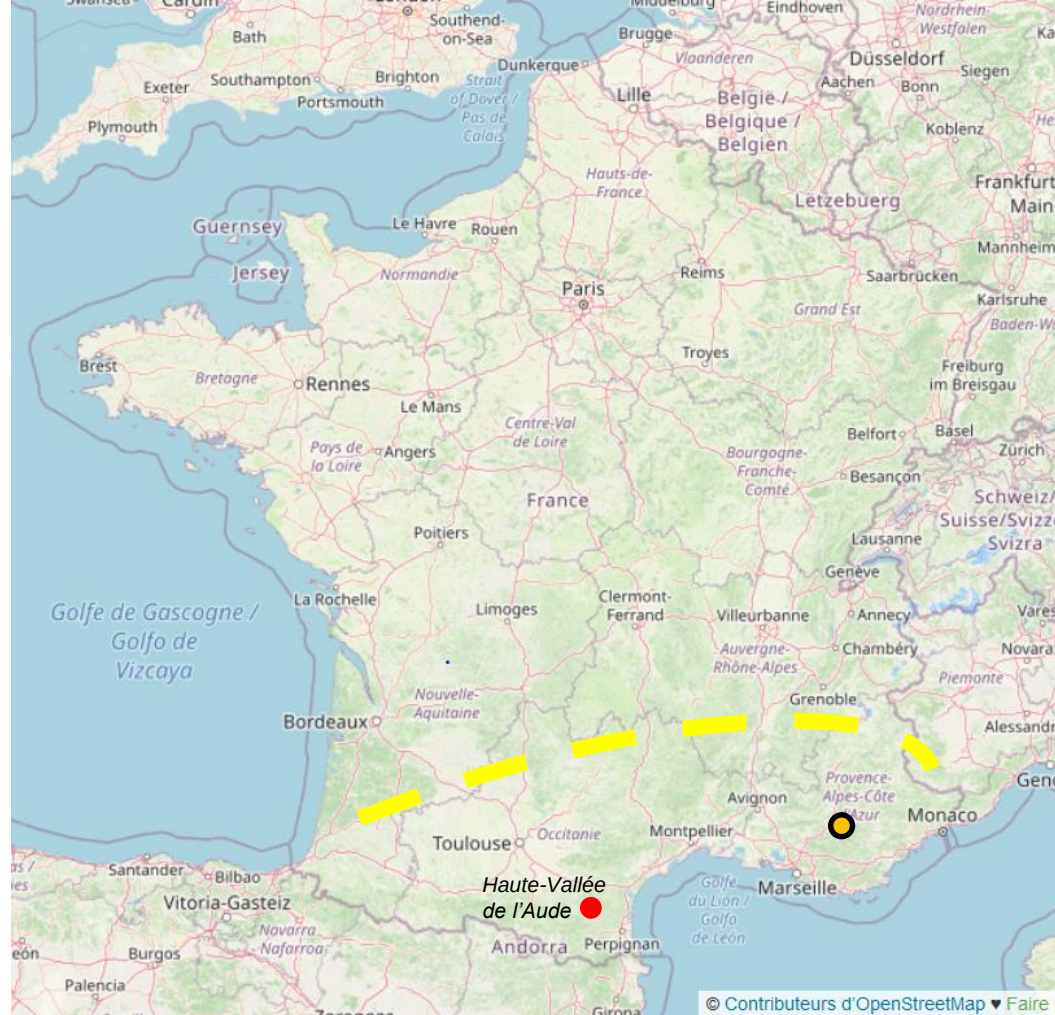
ingénieur nucléaire en reconversion (50 ans)
orthophoniste (40 ans)
2 enfants (8 et 12 ans)



Février 2020

- Changer de cadre de vie
- Attrait pour les territoires avec une certaine « image de marque »

Christophe et Manon

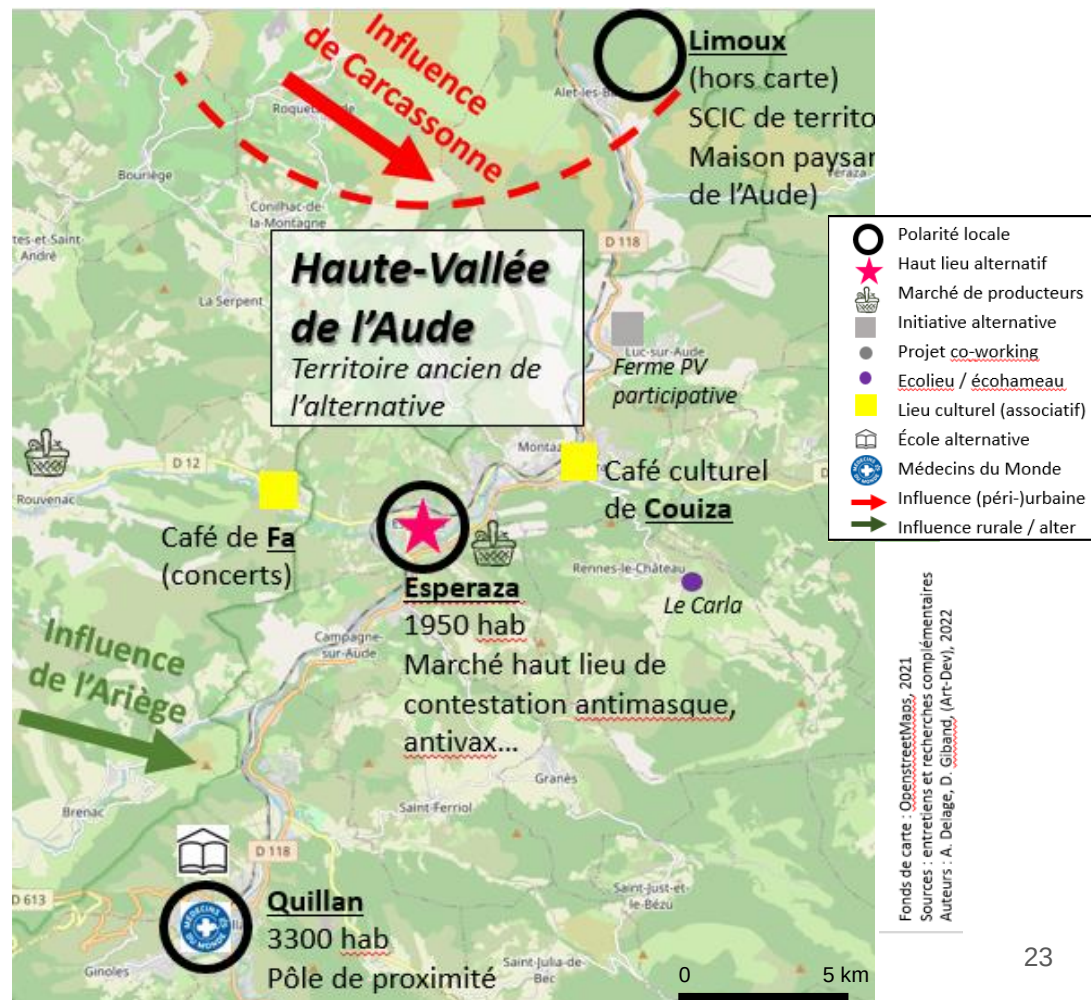


Hiver 2020-2021

- Urgence
- Critère : école alternative

Christophe et Manon

- Une mobilité de proximité au quotidien
- Dépendance automobile
- N'excluent pas de la mobilité longue distance (vacances)



Un nouvel immobile “les pieds dans la terre” ?

- La qualité de vie à proximité
 - en quête de sens (ruptures biographiques)
 - contact avec la nature, sobriété
 - circuits courts, échanges non marchands
- Reconversion professionnelle
 - polyactivité
 - surqualification, nouveau rapport au travail
 - le frein du foncier
- Un projet familial incertain
 - insertion locale (vie associative voire communautaire)
 - pérennité ?



Ancrage territorial des nouveaux arrivants



5 grands profils	Dynamiques territoriales contrastées
1. (pré)retraités	accroissement de l'attractivité des zones traditionnelles de villégiature
2. professions intermédiaires / classes populaires stables alliant télétravail et navettes	" méga-périurbanisation " lointaine qui rejoue les divisions sociales connues des territoires urbains
3. cadres supérieurs alliant télétravail et grande mobilité	zones traditionnelles de villégiature , espaces ruraux aux paysages naturels préservés
4. jeunes ou familles de diplômés associant télétravail et projet de reconversion professionnelle	une nouvelle vague de renaissance rurale dans des territoires peu denses
5. flux invisibles : marginiaux et population à la précarité +/- choisie , en quête d'un mode de vie alternatif	des territoires refuges

Habiter mobile : entre nomadisme et habitat précaire

- Une marginalité +/- choisie
 - vivre de peu, sous les radars
 - lisières, forêt
 - précarité énergétique et sanitaire
- Habitat léger / non conventionnel
 - obligation à la mobilité
 - *turn over* de la population
- Aux limites de l'action publique
 - documents d'urbanisme limités
 - entre déguerpissement et nouvelle solution d'habitat (saisonniers)

⇒ *territoires refuge*

“En rentrant à Montpellier, je n’en pouvais plus des gens. Le confinement a encore accentué ça. Donc là j’achète un camion et dans trois semaines je suis partie. Je vais me balader et je vais me trouver un coin, dans la nature (...). Mais je veux rester dans le coin pour pouvoir rebosser si ça se détend. (...) J’aime être sans attache, j’ai toujours été nomade. J’ai des amis qui cherchent des terrains, on est plein. Ils veulent construire des maisons en terre-paille. Autour de moi tout le monde fait ça. Tout le monde veut un camion, un terrain, se lancer dans la permaculture, dans les Cévennes ou les Pyrénées” (entretien, Montpellier, juin 2021)



-4-

Conclusions et perspectives

De nouveaux comportements amplifiés par la crise sanitaire

- Le maintien de **facteurs traditionnels** de choix résidentiels
 - la condition professionnelle (et celle du conjoint)
 - la proximité des soutiens familiaux
- De **nouveaux facteurs** de mobilité
 - Montée de l'éco-anxiété
 - Facteur de choix politique (alternatives, municipalisme)
- Un développement du **multirésidentialisme (mobilités d'archipel)**
 - une résidence multifonction : villégiature, location, "au cas où"...
 - facilité par le développement des plateformes
 - investir dans la pierre, un réflexe classique en temps de crise
 - Capital social, culturel et financier
- Des mobilités **pérennes** ?
 - des projets mûris mais à la réussite toutefois incertaine
 - des coups de têtes plus éphémères



Des mobilités socialement et spatialement sélectives

- Des effets réels de **dynamisation** mais ultra-localisés
 - Risque de gentrification rurale
 - Un fonctionnement en **réseau**
 - logiques de **club social** dans certains territoires (« clubbisation »)
 - grappes communautaires alternatives
- Une extension de la **rente foncière** ?
 - Flux humains ou flux de capitaux ?
 - Arrière-pays rural, nouvelle frontière de l'urbanisation ?
- Une augmentation de la **conflictualité** ?
 - Tension sur les ressources
 - Tension sur le logement

➔ Régulation ?



Alta (sans un logement) mis sur Airbnb depuis le vendredi 23 octobre. © Chloé photo : Alta

Par S. B.
Publié le 20/10/2021 à 17h02
Mis à jour le 20/10/2021 à 18h08

S'ABONNER



Même si le propriétaire a entamé des démarches de régularisation et d'enregistrement officiel du meublé de tourisme en question, l'association Alda a décidé la poursuite de l'occupation de l'Airbnb réquisitionné le vendredi 23 octobre

Publié

**EXODE URBAIN ?
PETITS FLUX,
GRANDS EFFETS
LES MOBILITÉS
RÉSIDENTIELLES
À L'ÈRE (POST-)COVID**

Merci de votre attention

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/exode-urbain-realisation-d-une-etude-sur-les-a2388.html>