



HAL
open science

Un exode urbain post-covid ?

Alexandre Coulondre, Claire Juillard, Marianne Bléhaut

► **To cite this version:**

Alexandre Coulondre, Claire Juillard, Marianne Bléhaut. Un exode urbain post-covid ? : Analyse des projections géographiques des Français à partir des données du site d'annonces immobilières leboncoin. Rapport pour le POPSU et le Réseau Rural Français. 2022. hal-04181554

HAL Id: hal-04181554

<https://hal.science/hal-04181554>

Submitted on 16 Aug 2023

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Un exode urbain post-covid ?

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

Rapport pour le POPSU et le Réseau Rural Français

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

Septembre 2022

Les auteur.es¹



Marianne Bléhaut est statisticienne et économiste, spécialiste d'économie urbaine et environnementale ainsi que d'évaluation des politiques publiques. Au Crédoc, elle dirige le pôle Data et économie et porte plusieurs études à composante territoriale, en particulier sur les comportements de mobilité résidentielle ou du quotidien.



Alexandre Coulondre est spécialiste des données et des marchés immobiliers. Il est chercheur universitaire associé au LATTIS (laboratoire de l'École des Ponts Paristech) et consultant indépendant auprès des acteurs de l'immobilier et des territoires (DIT Conseil). Il anime par ailleurs le comité « DATA » du LIFTI (Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes) qui réunit les utilisateurs professionnels de la donnée foncière et immobilière en France.



Claire Juillard est sociologue, spécialiste du logement et de ses marchés. Elle a cofondée et piloté la Chaire Ville et Immobilier de la Fondation partenariale de l'Université Paris-Dauphine et dirige actuellement OGGI conseil, son propre cabinet de conseil et de recherche indépendante.

L'appel à projets de recherche « Exode Urbain »

Le Réseau Rural Français et le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) à travers sa plateforme POPSU Territoires ont lancé au début de l'année 2021 un appel à projets de recherche intitulé « Exode urbain : impacts de la pandémie de COVID-19 sur les mobilités résidentielles ». Trois projets ont été sélectionnés, dont celui porté par les auteurs de ce rapport. Les travaux présentés ici ont donc bénéficié du soutien financier et opérationnel de ces institutions.



¹ Les auteurs tiennent à remercier les équipes du site leboncoin pour leur collaboration active et notamment : Sophie Balitrand, Mathieu Coudert et François Di Dio. Plusieurs personnes doivent aussi être remerciées pour leurs conseils et leurs relectures déterminantes dans l'aboutissement de ce travail : Vincent Lasserre-Bigorry, Claire Lemerrier, Marion Maisonobe, François Ménard, Hélène Millet et Eva Simon. Les auteurs remercient aussi : les membres du PUCA, Olivier Bouba-Olga et les autres équipes du projet de recherche « Exode Urbain » pour les discussions et remarques partagées lors du séminaire résidentiel de mars 2022.

Table des matières

Introduction.....	4
Quantifier l'exode urbain : un défi méthodologique et conceptuel	5
Le défi méthodologique	5
Le défi conceptuel	8
Des projections géographiques sans changement structurel entre 2019 et 2021	11
Moins d'annonces mais plus de consultations avec la crise sanitaire	12
Un élargissement des périmètres de recherche	12
Une structure des projections géographiques stable au cours de la crise sanitaire.....	13
L'exode urbain : une tendance mineure et stable sous-tendue par la tension immobilière.....	17
Certaines projections géographiques renforcées durant la crise sanitaire	18
L'accentuation d'une certaine forme d'exode urbain conjuguée au renforcement des pôles urbains et de leur couronne périurbaine	18
Le cas à part du premier confinement du printemps 2020.....	21
Le prolongement de tendances antérieures à la crise sanitaire	22
Les candidats à l'exode urbain : un portrait exploratoire qui détonne avec les discours médiatiques	23
Des précautions méthodologiques à considérer.....	23
Pas nécessairement des cadres en télétravail	24
Peu souvent des projets de résidence principale.....	24
Conclusion	24
Annexes	26
Annexe 1 – Représentativité des données de navigation du site leboncoin	26
Annexe 2 – Le maillage habitat du SDES	27
Annexe 3 – La méthode comparative et normalisée d'analyse de réseaux spatialisés	30
Annexe 4 – L'enquête par questionnaire : représentativité, redressements, résultats	32
Bibliographie.....	35

Introduction

« Exode urbain », « démétropolisation », « désaveu des capitales », « revanche des villes moyennes », « appel de la campagne », « rêve d'une maison » : les mots sont forts. La crise sanitaire du covid-19 les a installés en quelques semaines dans les articles de presse et dans les discours des acteurs de la ville, du logement et des marchés immobiliers. Le confinement du printemps 2020 en a été l'inspirateur. Pendant cette période inédite, les données des opérateurs de téléphonie mobile ont permis d'identifier une poussée hors des métropoles, Paris la première. Les interviews journalistiques ont ensuite donné chair à ce retour vers les campagnes, allant jusqu'à le laisser apparaître comme la nouvelle donne de l'organisation des territoires². Mais quelle est l'ampleur réelle du mouvement de sortie des villes et de conquête des espaces ruraux depuis le premier confinement ? Et est-ce une tendance durable ?

Soumettre ces questions à l'épreuve des faits scientifiques était l'objectif de l'appel à projets de recherche « Exode Urbain » lancé en 2021 par POPSU Territoires et le Réseau Rural Français. Alors que les données de la statistique publique n'étaient pas encore disponibles au moment où les travaux ont débuté, il s'agissait de développer des approches originales permettant de mesurer le phénomène sans attendre, ainsi que d'explorer l'éventail de ses modalités possibles.

Le présent rapport restitue les investigations quantitatives réalisées dans le cadre d'un partenariat avec le site d'annonces immobilières le plus fréquenté en France : leboncoin. Ces investigations ont pris deux directions complémentaires : l'exploitation des données de navigation des utilisateurs du site, et la réalisation d'une enquête par questionnaires auprès de ces utilisateurs. Grâce à la double géolocalisation des internautes et des biens qu'ils consultent, ce travail développe pour la première fois une analyse du réseau complet des projections géographiques des Français dans le cadre de leurs projets immobiliers. Il permet plus particulièrement de mesurer l'évolution des liens entre villes et campagnes. Ce rapport propose par ailleurs une caractérisation sociodémographique des urbains se projetant dans les territoires ruraux.

Les résultats en bref

Les résultats de l'étude nuancent significativement l'idée d'un départ massif des villes vers les campagnes et le rôle supposé déclencheur de la crise sanitaire. L'analyse des projections géographiques des Français révèle une grande stabilité sur la période 2019-2021, et notamment concernant les projections allant de l'urbain vers le rural. Il est possible de noter une légère recrudescence de ce type de flux mais celle-ci s'incarne dans de petites déviations vis-à-vis de la stabilité générale. Le renforcement des pôles urbains et de leur couronne périurbaine continuent de structurer largement les dynamiques territoriales. Cependant, bien que les projections de l'urbain au rural se jouent dans de petits flux, ceux-là peuvent avoir une importance significative pour les communes de destination qui, par définition, sont peu peuplées. De quoi interpellier les politiques locales dans ces territoires, d'autant que le profil des candidats à l'exode urbain apparaît diversifié et recouvre bien souvent une logique de résidence secondaire ou de bi-résidence plutôt que de résidence principale.

² Pour s'en convaincre, on se reportera notamment à la veille analytique et à la revue de presse du PUCA sur les impacts du COVID-19 dans les domaines du logement, de l'habitat, de la ville et de l'aménagement du territoire (accéder en ligne [ici](#)).

Quantifier l'exode urbain : un défi méthodologique et conceptuel

Durant le premier confinement du printemps 2020 lié à la crise sanitaire du covid-19, des analyses menées par l'INSEE à partir des données de téléphonie mobile ont mis à jour une vague de départs des grandes métropoles et une arrivée significative dans des territoires ruraux et littoraux (INSEE 2020 a). Mais à la suite de cette période inédite, la répartition durable de la population sur le territoire français a très tôt suivi des mouvements plus difficiles à interpréter (INSEE 2020 b).

Plusieurs questions se posent alors : lesquels de ces mouvements renvoient-ils à des relocalisations temporaires finissant après le confinement ? A des mobilités résidentielles durables ? A des situations de bi-résidence ? A des transactions sur les marchés immobiliers ? De manière plus générale, un enjeu consiste à établir l'ampleur des déplacements opérés dans le contexte de la crise sanitaire. Y a-t-il de quoi parler d'un phénomène massif, tel que l'expression d'« exode » le sous-entend, ou marginal ? De mouvements inédits ou d'une tendance ancrée dans le temps long de la dynamique du pays ? Assistet-on à une rupture vis-à-vis des tendances lourdes identifiées par la recherche depuis des décennies faisant plutôt de la métropolisation et la périurbanisation des phénomènes structurants ?

Pour répondre à ces questions, le défi méthodologique et conceptuel est de taille. Il s'agit tout d'abord de disposer de données robustes alors même que les sources traditionnelles de la statistique publique ne sont ni adaptées ni disponibles. Il s'agit aussi de relever un défi conceptuel en apportant une définition statistiquement quantifiable à la notion d'exode urbain.

Le défi méthodologique

Sur le plan méthodologique, les principales sources de données publiques sur l'immobilier (DVF - DGFIP, OLL - ANIL) s'avèrent inadaptées pour adresser la problématique de l'exode urbain. Bien qu'elles documentent l'activité des marchés résidentiels urbains et ruraux, elles ne témoignent en rien des flux entre territoires. Impossible en les mobilisant de savoir si le dynamisme repéré dans un territoire rural est attribuable à la venue d'une population nouvelle et si celle-ci est d'origine urbaine. Par ailleurs, les données publiques sur les migrations résidentielles (Migcom - INSEE) restent indisponibles à ce jour pour la période d'intérêt. De plus, en recensant les mobilités engageant un changement de résidence principale, elles ne permettent pas d'approcher les situations de bi-résidence et de résidence secondaire qui, précisément, peuvent jouer un rôle central dans le phénomène étudié ici.

Pour quantifier l'« exode urbain », le recours à des données originales s'impose donc. Le choix effectué prend appui sur un partenariat avec le site leboncoin. Ce site est le premier portail d'annonces immobilières en France. Il enregistre 16 millions de visiteurs uniques par mois sur les pages d'achat et de location immobilière (contre 6,4 millions pour SeLoger, le second portail le plus visité du pays)³. Il se distingue aussi par sa large couverture territoriale et par sa bonne représentativité sociodémographique (voir Annexe 1). Cette assise offre les conditions d'une méthodologie robuste.

Deux types de données ont été exploitées dans le cadre de ce partenariat : d'abord, les données de navigation des internautes sur le site ; ensuite, les données issues d'une enquête par questionnaires administrée aux internautes *via* le portail.

³ Médiamétrie NetRatings, Audience Internet Global, Avril 2021.

Les données de navigation : originalité et spécificités méthodologiques

Les données de navigation renvoient aux traces numériques que laissent les internautes lors de leurs parcours de recherche. Pour chaque visite sur le site, plusieurs informations sont collectées de façon anonyme : le lieu de connexion de l'internaute ainsi que la liste des pages d'annonces immobilières consultées, pages pour lesquelles les caractéristiques et la localisation des biens sont connues. Ces informations permettent de savoir dans quel territoire se situe l'internaute et dans quel(s) territoire(s) il se projette. L'ensemble permet de reconstituer, à partir des deux informations de localisation, le réseau des projections géographiques des internautes au sein du territoire français. De telles données permettent aussi de distinguer des sous-ensembles en se focalisant par exemple sur le réseau géographique lié à la consultation de biens à vendre *versus* celui de biens à louer, d'annonces de maisons *versus* d'appartements, etc.

L'analyse de ces informations trimestre par trimestre entre 2019 (point de référence antérieur au début de la crise) et 2021 (période la plus récente au moment des analyses) permet de suivre l'évolution des projections et les éventuelles déformations géographiques survenues avec la crise sanitaire. Elle permet de tester l'hypothèse d'un accroissement des projections allant des centres urbains vers les espaces ruraux.

L'exploitation de données de navigation implique trois spécificités méthodologiques. La première est de disposer d'une information actualisée quasiment en temps réel et de pouvoir étudier des phénomènes récents que les sources publiques ne permettraient d'appréhender qu'avec plusieurs trimestres ou années de décalage.

La deuxième est de dépasser la seule logique de mobilités résidentielles et de couvrir l'activité des marchés immobiliers dans son ensemble. Cette spécificité permet d'appréhender la recomposition spatiale du secteur du logement non pas seulement au prisme de la résidence principale mais également des points de vue de la résidence secondaire, de la bi-résidence et de l'investissement locatif.

La troisième spécificité est d'étudier non pas des achats et des locations mais des projets, c'est-à-dire des intentions d'achat et de location. Un déplacement significatif est réalisé ici par rapport aux travaux de recherche généralement menés sur le logement. De fait, les données de navigation témoignent d'aspirations territoriales plutôt que de la réalité des flux entre territoires, même si les parcours d'internautes peuvent techniquement être hiérarchisés en fonction de leur niveau d'intention : un premier niveau, défini par la seule consultation d'annonces ; un second, plus avancé, incarné par les prises de contacts des internautes avec les annonceurs.

Cette approche basée sur les intentions est essentielle car elle témoigne des aspirations territoriales des ménages de façon beaucoup moins dépendante des conditions locales de marché. Un territoire peut susciter l'intérêt des internautes alors même que le nombre de biens disponibles sur le marché local n'évolue pas et que leur prix n'est pas forcément en adéquation avec leurs moyens effectifs. Ce surcroît d'intérêt détectable dans les données de navigation serait invisible dans une étude portant sur les transactions effectives. En cela, les données de navigation forment une des rares sources disponibles pour appréhender la localisation de la demande résidentielle et ses évolutions.

Les résultats présentés dans ce rapport se focalisent sur un sous-ensemble de données portant exclusivement sur les intentions d'achat (et non de location) appréhendées à travers la consultation d'annonces (sans distinction des consultations menant à des prises de contact avec les annonceurs). Ce choix résulte d'analyses empiriques exploratoires qui ont établi que les différents sous-ensembles

dessinaient globalement des tendances communes. Une première publication issue de ce travail de recherche pouvait donc reposer sur une partie seulement.

Finalement, l'étude repose sur 3,5 milliards d'observations statistiques qui correspondent à autant de vues sur les annonces de biens à la vente en France métropolitaine et en Corse enregistrées sur la plateforme leboncoin durant les 12 trimestres de la période 2019-2021. Le défi méthodologique a donc également consisté à prendre en charge cette quantité massive de données.

Encadré 1 : La localisation des internautes dans les données de navigation

Techniquement, les internautes sont géolocalisés *via* leur adresse IP au niveau de la commune depuis laquelle ils consultent un site Internet. De fait, le lieu de consultation d'un site n'est pas toujours le lieu de résidence de l'internaute. Plusieurs comportements peuvent dès lors biaiser l'approche géographique : le recherche depuis un autre lieu que son domicile (par exemple, au travail) ; la recherche pour autrui (par exemple, pour aider un proche en difficulté avec le numérique) ; et la recherche depuis un lieu de relocalisation temporaire. Le dernier phénomène est *a priori* le plus problématique dans une étude sur l'exode urbain, dans la mesure où des dynamiques de relocalisation temporaire ont justement pu être observées pendant la période du premier confinement notamment. C'est la principale limite d'une approche par les données de navigation. Le risque étant de considérer comme des projections internes aux territoires ruraux, des projections qui sont en fait celles d'urbains relocalisés temporairement à la campagne et cherchant à proximité. Néanmoins, ce point ne semble pas avoir pesé empiriquement sur les résultats. En effet, la part du trafic réalisé par des internautes situés en zone rurale est stable sur la période 2019-2021, y compris lors du premier confinement (voir Figure 9, p.14). C'est également le cas de la part d'internautes situés dans les espaces ruraux consultant des biens dans les espaces ruraux.

L'enquête par questionnaires

Dans un deuxième temps, une enquête par questionnaires auprès des utilisateurs du site leboncoin a permis de constituer une source d'informations plus qualitatives sur les projets des internautes. Elle a représenté l'opportunité d'élargir le champ d'investigation et d'y intégrer des projets réalisés, aux côtés de projets en cours.

L'enquête visait plusieurs objectifs : caractériser les modalités possibles de l'exode urbain, entre mobilité résidentielle et bi-résidence notamment, à l'exclusion des configurations s'organisant autour de deux logements déjà possédés avant la crise ; dessiner le profil sociodémographique des candidats à l'exode urbain ; cerner leurs motivations ; et tester le rôle déterminant de la crise sanitaire.

La formulation du questionnaire renvoyait aux recherches effectuées par l'internaute dans le contexte de la crise sanitaire entre 2020 et 2021. Pour une bonne articulation avec l'analyse des données de navigation, l'enjeu du questionnaire était de cerner finement la localisation des logements déjà occupés puis visés par les enquêtés.

Le questionnaire a été adressé en ligne en février 2022. Il a reçu 1725 réponses. Parmi l'ensemble des de ces réponses, 907 ont pu être exploitées dans le cadre de ce travail dans la mesure où les répondants avaient renseigné dans un format exploitable l'ensemble des questions de localisation qui leurs étaient adressées. Un redressement a ensuite été effectué sur l'échantillon afin de respecter la structure des projections géographiques repérée dans les données de navigation (voir Annexe 4).

Le défi conceptuel

L'ambition de mesurer l'exode urbain n'implique pas seulement un enjeu méthodologique mais aussi un enjeu conceptuel lié aux définitions des termes mobilisés. Si comme l'indiquent les médias, l'exode urbain renvoie à un départ des villes vers des espaces ruraux, deux questions se posent pour l'étudier empiriquement : dans quels cas peut-on parler d'« exode » ? Qu'appelle-t-on « urbain » et par opposition « rural » ?

L'exode au prisme des projets d'achats immobiliers

Les mouvements des Français objectivés par l'INSEE (2020 a) sur la base des données de téléphonie mobile pendant les confinements de 2020 renvoient à plusieurs catégories non habituelles en matière de mobilité résidentielle. D'abord, ce sont des déplacements provisoires pour une partie. Ensuite, ils n'impliquent pas nécessairement de déménagement et peuvent plutôt déboucher sur des situations de bi-résidence. Enfin, ils n'engagent pas forcément de transactions (achats ou prises à bail) sur le marché du logement et privilégient parfois le réinvestissement d'une résidence secondaire. En d'autres termes, les déplacements de population à l'occasion des confinements renvoient à des situations plurielles qui débouchent sur une définition très large de la notion d'exode urbain.

L'exploitation de données de navigation d'un portail d'annonces immobilières donne une lecture du phénomène sensiblement différente et plus resserrée car elle place la focale sur les projets d'achats immobiliers. Les mouvements étudiés ne renvoient donc pas à des localisations ponctuelles mais à des situations durables car liées à des investissements financiers dans des territoires. Par ailleurs, l'approche agrège la diversité des situations allant du changement de résidence principale à la mise en place d'une logique de bi-résidence. Mais, à la différence des données de téléphonie, un suivi des projets d'achats fait ressortir les ancrages nouvellement établis ou projetés dans les territoires depuis la crise en mettant de côté l'occupation de résidence déjà acquises.

L'exode urbain, s'il en est, sera donc défini ici comme la conduite de projets d'achats résidentiels par des urbains dans des territoires ruraux, que ces projets immobiliers soient réalisés ou non, et quel que soit l'usage futur des logements.

Urbain et rural : une entrée par les mailles habitat

Reste à préciser ce que sont l'urbain et le rural. Une telle entreprise de définition renvoie à des très longs débats académiques. La voie du pragmatisme a été retenue ici en considérant avant tout un découpage territorial pertinent vis-à-vis des données utilisées et du sujet appréhendé.

Rappelons que l'objectif analytique d'ensemble est de reconstituer le réseau géographique des intentions d'achats immobiliers des Français, c'est-à-dire de faire apparaître l'intensité des liens potentiels qu'entretiennent tous les territoires entre eux avant de se focaliser sur la question de l'exode urbain. Il faut donc à la fois compter sur un maillage assez fin pour distinguer l'urbain du rural, et assez large pour disposer d'observations en nombre suffisant dans chaque maille.

Une première tentative a été effectuée en retenant le découpage communal qui permet de s'appuyer par la suite sur les différents zonages de l'INSEE, et notamment sur le zonage en aire d'attraction des villes (zonage AAV) proposant une identification des « pôles » (urbains) et des communes « hors d'attraction des villes », assimilables au rural (INSEE 2020 c). Néanmoins, à cette échelle, un nombre important de communes sont exclues du réseau des projections géographiques car elles n'affichent pas, ou pas pour tous les trimestres, d'annonces immobilières sur le portail. Pour d'autres communes intégrées dans le réseau géographique, le nombre d'observations est trop faible pour faire émerger des tendances et les comparer à celles observables dans les communes les plus peuplées.

L'option a donc été prise de travailler à une échelle multicommunale. Le maillage Habitat s'est imposé comme la solution. Conçu par le Service Données et Etudes Statistiques (SDES) du Ministère de la Transition Ecologique, son intérêt tient à ce qu'il établit la dimension logement comme critère constitutif. Techniquement en effet, il procède à des regroupements de communes contigües et similaires du point de vue des caractéristiques physiques et d'occupation de leur parc ainsi que de leur marché immobilier (voir Annexe 2). Les regroupements sont par ailleurs dépendants de deux paramètres : le nombre de communes (de l'ordre de 40 en moyenne dans la version utilisée ici) et un seuil de population minimale (de 40 000 habitants).

Sur cette base, le SDES identifie 775 mailles multicommunales en France métropolitaine et en Corse (version 2020 du zonage)⁴. De fait, les mailles Habitat retiennent la notion de tension immobilière comme facteur déterminant de différenciation⁵. Par conséquent, le zonage ne recoupe pas forcément les découpages administratifs (les départements par exemple) ou politiques (les EPCI par exemple).

L'intérêt de ce zonage est d'être associé à une typologie. Les 775 mailles sont classées en six catégories traduisant quelques configurations résidentielles typiques du territoire français. Néanmoins, les intitulés originaux de ces catégories s'avèrent difficiles à manier dans la perspective d'une étude sur l'exode urbain. Un enjeu a donc été de se réappropriier le maillage et d'en renommer les catégories pour en faciliter l'usage. Un premier axe a consisté à qualifier le degré de tension immobilière propre à chaque type de maille à travers une étude des variables immobilières de contexte mobilisées dans le maillage. Un second a consisté à clarifier l'ancrage territorial dominant de chaque catégorie de mailles en étudiant le recoupement spatial des communes de chaque maille avec le zonage AAV de l'INSEE.

Les résultats de ces approfondissements indiquent qu'un type de mailles n'a pas de positionnement précis dans le zonage AAV de l'INSEE (voir Figure 1 et Annexe 2). C'est le type 6 qui renvoie à des espaces touristiques de très forte tension immobilière qui peuvent être urbains, périurbains ou ruraux. Ce type pris comme un tout est donc inopérant dans la perspective d'une recherche sur l'exode urbain. Il a été exclu des analyses, dans l'attente d'exploitations complémentaires permettant d'en isoler les différentes composantes.

Pour trouver le rural à ce stade des recherches, il faut recourir au type 1 qui est majoritairement composé de « Commune hors attraction des villes » au sens du zonage AAV de l'INSEE et, de façon plus minoritaire, de « communes de la couronne » qui, selon le maillage du SDES, ont la particularité d'être détendues sur le plan immobilier. En d'autres termes, le rural recouvre ici des territoires ruraux détendus plus ou moins isolés des zones d'influence urbaine : il est campagne et périurbain à la fois. Il se distingue du type 2 qui renvoie de manière plus univoque à un positionnement périurbain et à un niveau de tension plus marqué.

Quant à l'urbain, il s'agit des types 3 et 5 qui sont majoritairement composés de « communes-centres » et d'« autres communes des pôles » au sens de l'INSEE, c'est-à-dire de pôles urbains qui en l'occurrence, présentent la spécificité d'être assez tendus (type 3) ou très tendus (type 5).

⁴ Pour accéder en ligne aux données du maillage Habitat, cliquer [ici](#).

⁵ Parmi les neuf critères locaux retenus pour regrouper les mailles, les trois qui empiriquement différencient le plus les mailles entre elles sont : le pouvoir d'achat immobilier (en l'occurrence, un pouvoir d'achat immobilier en retrait paraît très discriminant), la part des logements suroccupés et la taille des ménages. Les deux premiers renvoient d'après le SDES au niveau de tension des marchés locaux.

Finalement, les intitulés des types de mailles ont été reformulés (voir Figure 2) en fonction de la tension immobilière locale et du zonage AAV de l'Insee (voir Figure 1) pour renvoyer à des noms plus adaptés dans le cadre de la présente étude sur l'exode urbain.

Figure 1 : Profil dominant des types de mailles Habitat en fonction de la tension immobilière locale et du zonage territorial (zonage AAV de l'INSEE)

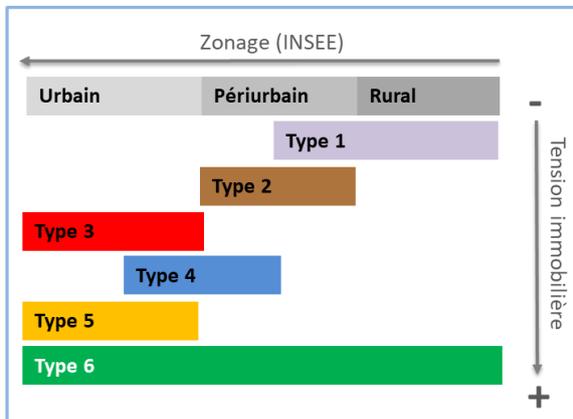
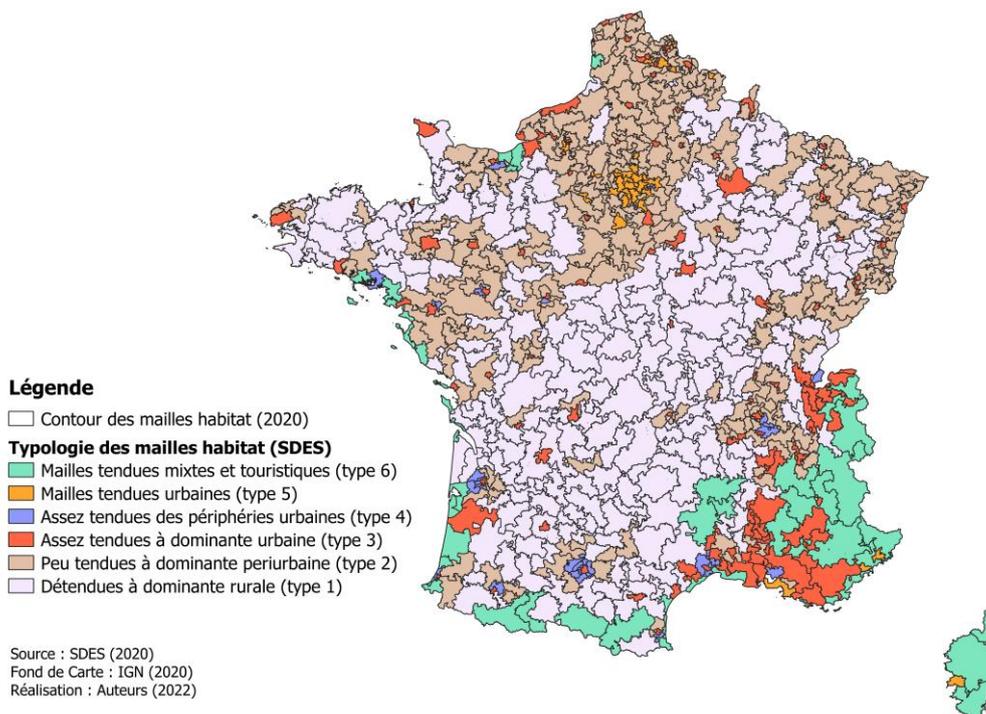


Figure 2 : Intitulés attribués aux types de mailles Habitat dans le cadre de cette recherche

Type 1	Mailles détendues à dominante rurale
Type 2	Mailles peu tendues à dominante périurbaine
Type 3	Mailles assez tendues à dominante urbaine
Type 4	Mailles assez tendues des périphéries urbaines
Type 5	Mailles tendues urbaines
Type 6	Mailles tendues mixtes et touristiques

Le maillage Habitat débouche finalement sur une cartographie inhabituelle des marchés immobiliers locaux (voir Figure 3). Sur la carte ci-dessous en effet, les marchés métropolitains apparaissent tendus dans une poignée de cas seulement : en région parisienne bien sûr ainsi qu'à Marseille et à Lille, aux côtés d' Ajaccio et Bastia d'une part, de Dreux et Saint-Etienne du Rouvray (Rouen) d'autre part. Les autres métropoles de Province appartiennent à la catégorie des mailles assez tendues à dominante urbaine, aux côtés de villes moyennes notamment. Quant à elles, les mailles détendues à dominante rurale, centrales dans la thématique de l'exode urbain, occupent principalement la diagonale allant du Sud-Ouest au Nord-Ouest, ainsi que quelques territoires bretons et normands.

Figure 3 : Géographie des mailles Habitat par type (Zonage 2020 du SDES requalifié par les auteurs)



Une définition de l'exode urbain

Précédemment une définition de l'exode urbain a été proposée en tant que conduite de projets d'achats résidentiels par des urbains dans des territoires ruraux, que ces projets immobiliers soient réalisés ou non et quel que soit l'usage futur escompté des logements.

A l'aide du maillage Habitat, cette définition peut être précisée dans sa dimension géographique. L'exode urbain renvoie à des projets d'achats immobiliers de personnes situées dans des mailles de type 5 ou de type 3 vers des mailles de type 1 (voir Figure 4). Il est le fait d'habitants de différentes catégories de pôles urbains, entre Paris, métropoles régionales et villes moyennes, qui visent des zones à dominante rurale, à l'exclusion des territoires ruraux situés dans les mailles mixtes et touristiques du type 6.

De fait, il est intéressant de souligner d'emblée que cette projection géographique dessine implicitement une projection de marchés tendus (type 5) ou assez tendus (type 3) vers des marchés détendus (type 1).

Figure 4 : L'exode urbain au prisme des types de mailles Habitat



Des projections géographiques sans changement structurel entre 2019 et 2021

L'analyse des données de navigation sur les pages immobilier du site leboncoin permet de décrire les dynamiques de mise en ligne et de consultations d'annonces de logements à vendre avant et durant la crise sanitaire. En spatialisant l'approche, il est possible de décrire finement la géographie des projections liées aux intentions d'achats immobiliers des Français. Un suivi de cette géographie est proposé pour les années 2020 et 2021 par rapport à 2019, considérée comme l'année de référence d'avant la crise sanitaire.

Les résultats en bref

Dans les faits, l'exode urbain ne constitue pas une tendance dominante. En valeur absolue, les projections vers les pôles urbains, et plus particulièrement de pôles urbains vers d'autres pôles urbains, structurent le réseau des projections territoriales des Français. De fait, ce réseau témoigne d'une grande stabilité sur la période 2019-2021, ce qui infirme l'hypothèse de l'enclenchement d'un phénomène massif d'exode de l'urbain vers le rural et illustre plutôt le maintien de l'influence des pôles urbains, entre renforcement des plus grandes métropoles, regain des villes moyennes et périurbanisation.

Moins d'annonces mais plus de consultations avec la crise sanitaire

L'offre et la demande de logements (appréhendées à travers les annonces immobilières) n'ont pas suivi la même tendance pendant la crise sanitaire. Alors que le nombre d'annonces affichées sur le site leboncoin n'a globalement pas cru sur la période 2019-2021 et a même eu tendance à baisser en fin de période, l'audience sur ces annonces, elle, a augmenté considérablement avant de retrouver fin 2021 un niveau d'avant crise (voir Figures 5 et 6).

En particulier, l'entrée dans le premier confinement au printemps 2020, ainsi d'ailleurs que dans le second confinement à l'automne suivant, a marqué un tournant avec une hausse nette du trafic sur les annonces de logements à vendre. Ce constat semble indiquer un renforcement des préoccupations liées à l'habitat dans le contexte de la crise sanitaire et notamment, dans les moments où les populations ont été maintenues dans leur logement pendant plusieurs semaines.

Figure 5 : Evolution du nombre d'annonces immobilières sur le site leboncoin (ventes, base 100 = T1 2019)

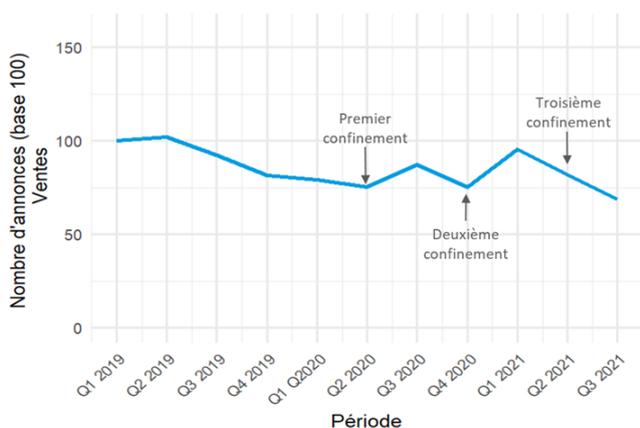
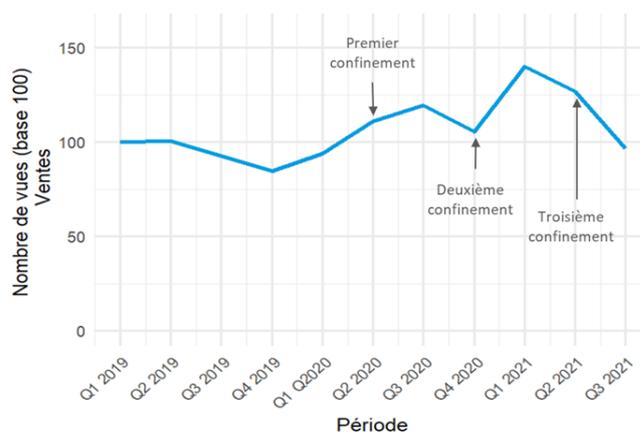


Figure 6 : Evolution du nombre de vues sur les annonces du site leboncoin (ventes, base 100 = T1 2019)



Source : leboncoin (exploitation des auteurs) - Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons)

Un élargissement des périmètres de recherche

Ce surcroît de consultations d'annonces, et donc de projections des Français dans de potentiels nouveaux logements, s'est-il accompagné d'un changement de géographie ? Autrement dit : si les Français ont consulté plus d'annonces pendant la crise sanitaire, ont-ils consulté davantage dans des territoires différents ?

Une première réponse peut être apportée à partir d'un indicateur de distance moyenne entre le lieu de localisation des internautes et le lieu d'implantation des biens présents dans les annonces consultées (voir Figure 7). Alors que la distance moyenne était de 175 kilomètres en 2019, et qu'elle est restée relativement stable en 2020, celle-ci a augmenté significativement en 2021 pour dépasser 200 kilomètres en moyenne.

Une tendance comparable est à noter à partir de la proportion du trafic renvoyant à la consultation d'annonces situées hors de la région administrative d'implantation de l'internaute. Alors qu'en 2019 et en 2020, environ 45% des vues d'annonces concernaient des recherches de biens implantés dans une autre région, ce chiffre dépasse les 50% au cours de l'année 2021 (voir Figure 8).

On assiste donc bien à une extension des périmètres de recherche des Français. Cet élargissement n'apparaît pas dès le début de la crise sanitaire mais plutôt en fin de période. On peut y voir peut-être l'effet du prolongement d'une situation sanitaire d'abord apparue passagère.

Figure 7 : Evolution de la distance moyenne des internautes aux biens qu'ils consultent

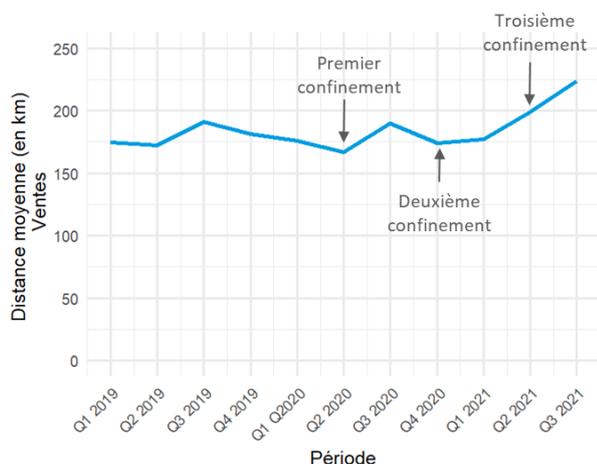
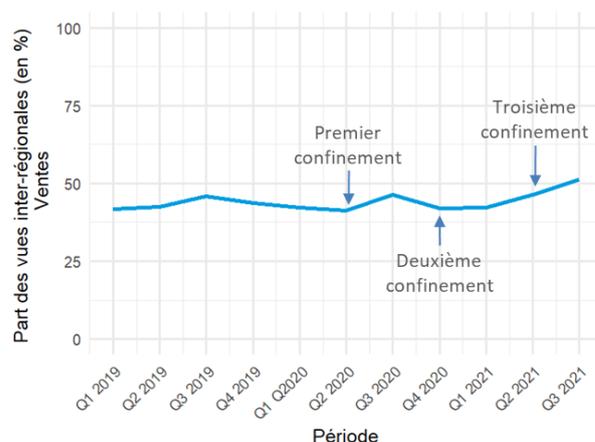


Figure 8 : Evolution de la part des liens inter-régionaux parmi l'ensemble des liens entre mailles



Source : leboncoin (exploitation des auteurs) - Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) – Remarque : comparaison de la localisation du centroïde de la maille Habitat d'origine et de la maille de destination

Au final, deux tendances distinctes se dégagent : d'un côté, les questions d'habitat accrues par l'émergence de la crise perdent de leur importance en fin de période (accroissement puis baisse du trafic – voir Figure 6) ; de l'autre côté, le prolongement de la crise semble autoriser des projections plus lointaines (voir Figures 7 et 8). Ce double constat pourrait créditer la piste d'une rupture de tendance durable de la géographie résidentielle récemment encouragée par exemple par le développement du télétravail entre 2019 et 2021.

Cependant, l'éloignement des projections ne doit pas être associé systématiquement à un changement de nature des territoires visés, et encore moins à un départ des centres urbains pour les campagnes. Une entrée par les mailles Habitat et sa typologie conduit à une lecture bien plus nuancée.

Une structure des projections géographiques stable au cours de la crise sanitaire

De manière générale, l'ensemble des liens entre les catégories de territoires affichent une grande stabilité entre 2019 (un an avant le début de la crise) et 2021 (un an après).

Les tableaux de la Figure 9 montrent que les liens entre les types de mailles prises deux à deux représentent à chaque période une proportion du trafic global qui est stable ou qui évolue dans un rapport n'excédant jamais 1 point. Les données exploitées portent pourtant sur des aspirations et non sur des mobilités effectives. On aurait pu s'attendre dans ce cas à des réorientations géographiques d'autant plus erratiques qu'elles relèvent uniquement d'intentions. On aurait pu aussi s'attendre à des réorientations massives du fait de la croissance tendancielle du trafic (voir Figure 5) et de l'éloignement kilométrique des projections (voir Figure 7). Il n'en est rien. Les types de territoires visés par les Français restent globalement les mêmes.

Figure 9 : Projections géographiques des internautes entre type de mailles (proportion du trafic en %)

T2 2019 (Période de référence)

		Mailles de destination						Total
		Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	
Mailles d' origine	Type 1	7%	2%	2%	0%	0%	1%	12%
	Type 2	4%	8%	3%	0%	1%	1%	17%
	Type 3	7%	7%	11%	1%	1%	3%	30%
	Type 4	1%	1%	1%	1%	0%	0%	4%
	Type 5	7%	9%	7%	1%	8%	2%	34%
	Type 6	1%	0%	1%	0%	0%	1%	3%
Total		27%	27%	25%	3%	10%	8%	100%

Chiffres arrondis à l'unité supérieure ou inférieure

Légende :

Type	Intitulé du type de maille
1	Détendue à dominante rurale
2	Peu tendue à dominante périurbaine
3	Assez tendue à dominante urbaine
4	Assez tendue des périphéries urbaines
5	Tendue urbaine
6	Tendue mixte

T2 2020 (Confinement 1)

		Mailles de destination						Total
		Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	
Mailles d' origine	Type 1	6%	2%	1%	0%	0%	1%	10%
	Type 2	4%	7%	3%	0%	1%	1%	16%
	Type 3	7%	8%	12%	2%	1%	3%	33%
	Type 4	1%	1%	1%	1%	0%	0%	4%
	Type 5	7%	9%	7%	1%	8%	2%	34%
	Type 6	1%	0%	1%	0%	0%	1%	3%
Total		26%	27%	25%	4%	10%	8%	100%

Chiffres arrondis à l'unité supérieure ou inférieure

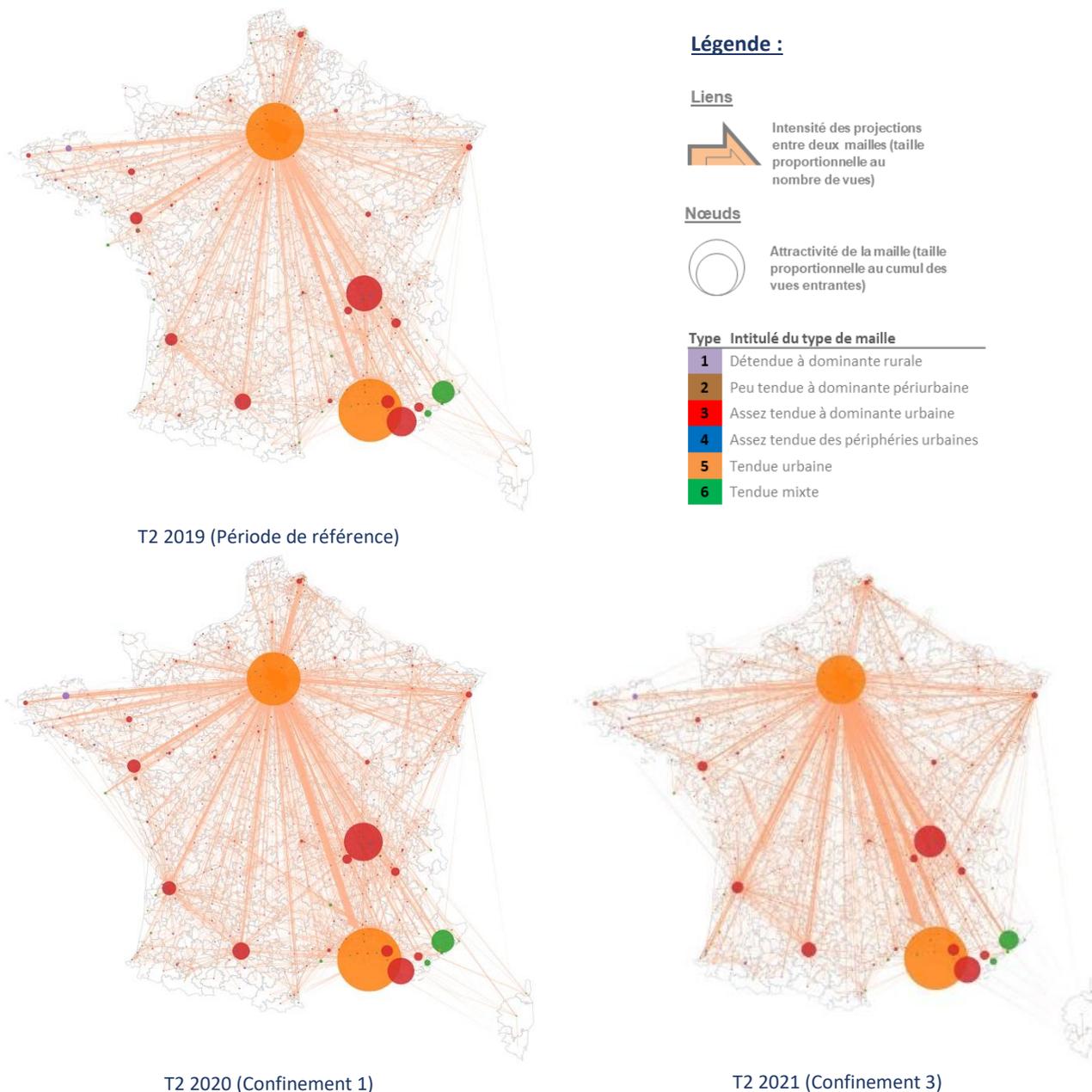
T2 2021 (Confinement 3)

		Mailles de destination						Total
		Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	
Mailles d' origine	Type 1	6%	2%	2%	0%	0%	1%	11%
	Type 2	4%	6%	3%	0%	1%	1%	15%
	Type 3	6%	8%	11%	2%	1%	3%	31%
	Type 4	1%	0%	1%	1%	0%	0%	3%
	Type 5	8%	9%	8%	1%	8%	3%	37%
	Type 6	1%	0%	1%	0%	0%	1%	3%
Total		26%	25%	26%	4%	10%	9%	100%

Chiffres arrondis à l'unité supérieure ou inférieure

Sources : leboncoin et SDES (exploitation des auteurs) – Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) - Note de lecture : lors du deuxième trimestre (T2) 2019, 7% du trafic était lié à des internautes situés dans des mailles de type 5 (urbaines tendues) se projetant dans des mailles de type 1 (rurales détendues). Les internautes localisés dans ces mailles de type 5 représentant 34% du trafic (nombre de vues).

Figure 10 : Réseau spatialisé des liens entre mailles Habitat en France entre 2019 et 2021 (projections des internautes d'une maille à l'autre à travers les vues d'annonces immobilières)



Sources : leboncoin et SDES (exploitation des auteurs) – **Périmètre d'observation :** visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons).
- **Remarque :** Les liens représentés sont uniquement les liens supérieurs à 2000 vues par trimestre - **Note de lecture :** lors du deuxième trimestre (T2) 2020, le lien le plus important (en nombre de vues) concerne des internautes situés dans la maille « Paris » (maille de type 5 – Orange) ayant regardé des annonces de biens immobiliers à la vente situés dans la maille « Marseille » (maille de type 5 - orange). Marseille et Paris apparaissent (si l'on fait la somme de tous les liens entrants dans les mailles) comme les mailles les plus attractives en valeur absolue (taille du nœud proportionnel au nombre de vues entrantes). Cette prédominance est relativement stable entre 2019 et 2021.

Ce réseau de projections qui n'évolue pas significativement dans le temps est caractérisé par plusieurs relations fortes. Premièrement, les projections sont polarisées par les pôles urbains (voir Figure 9). 11% trafic global renvoie à des internautes localisés dans des mailles urbaines assez tendues (type 3) se projetant dans leur maille d'appartenance ou vers d'autres mailles du même type. Ce chiffre est de 8% dans le cas des projections internes aux mailles urbaines les plus tendues (type 5). Il convient de rajouter 9% du trafic pour les liens allant d'une catégorie urbaine à l'autre (du type 5 vers 3 et inversement). Ainsi au total près d'un tiers du trafic renvoie à des projections intra-urbaines.

Un tel résultat est confirmé lorsque l'on désagrège les catégories (voir cartes de la Figure 10). A l'échelle individuelle des mailles, le réseau des projections se polarise à travers des liens reliant les plus grandes métropoles françaises : Paris, Marseille, Lyon, Nice, Montpellier, Toulouse, Bordeaux et Nantes. Notons aussi la place plus modeste mais néanmoins significative occupée par des centres urbains comme Toulon, Grenoble ou encore Aix-en-Provence. Notons surtout qu'ici, les deux liens les plus importants quantitativement concernent les vues d'annonces par des parisiens de biens situés dans la maille de Paris, et par des marseillais de biens situés dans la maille Marseille.

Autrement dit, une part très élevée de projections géographiques demeurent dans le système qui relie entre eux les différents cœurs métropolitains et beaucoup restent cantonnées à l'intérieur d'un même cœur métropolitain. Quel que soit leur niveau de tension, les métropoles attirent à elles et se nourrissent d'échanges importants entre elles et en leur sein. En d'autres termes, le phénomène de métropolisation reste la tendance dominante malgré la crise. Les cartes laissent par ailleurs clairement apparaître le rôle structurant des villes moyennes, qui se mêlent aux principales métropoles de province dans les mailles urbaines de type 3.

La deuxième relation forte renvoie à la périurbanisation et notamment à des projections vers des espaces périurbains ayant un marché du logement relativement accessible. En effet, les liens sortants des espaces urbains (types 3 et 5) convergent en grande partie vers les mailles peu tendues à dominante périurbaine (type 2). Ces modalités de projections géographiques représentent 17% du trafic total, et restent stable au cours de la période d'étude (voir Figure 9). Elles concernent principalement des grandes métropoles et leur périphérie comme la maille de Paris avec la maille d'Aubergenville (département des Yvelines) , de Lille avec Armentières (département du Nord), ou encore Lyon avec Dardilly (département du Rhône). La périurbanisation est un phénomène structurant de l'organisation des territoires et elle le reste au cours de la crise sanitaire.

Troisièmement, il faut noter l'importance numérique des projections vers le rural. Les mailles détendues à dominante rurale (type 1) représentent environ un quart de l'ensemble des projections géographiques des internautes et un cinquième lorsqu'on exclut les projections internes au rural. Les liens à destination du rural proviennent de types de mailles différents, à commencer par les mailles à dominante urbaine et périurbaine. D'un côté, leur poids redonne de l'importance aux territoires très souvent jugés comme marginaux dans les circulations résidentielles. D'un autre côté, étant donné que ce chiffre est stable sur la période (entre 26 et 27% du trafic global : voir figure 9), il relativise d'emblée l'idée d'un départ massif vers le rural au moment de la crise sanitaire. Nous y reviendrons davantage par la suite.

L'exode urbain : une tendance mineure et stable sous-tendue par la tension immobilière

Les projections spécifiques des zones urbaines (types de maille 3 et 5) vers le rural (type de maille 1) ne forment pas une tendance dominante et restent en proportion stable dans le temps. En valeur absolue, ces projections géographiques représentent 14% du trafic avant et tout au long de la crise sanitaire. Elles sont le fait des habitants des mailles urbaines tendues et assez tendues dans des proportions équivalentes (voir Figure 11).

Figure 11 : Part des projections des mailles urbaines 5 et 3 vers les mailles rurales sur l'ensemble des intentions d'achats*

Urbain	Rural	2019 (T2)	2020 (T2)	2021 (T2)
Type 5	Type 1	7%	7%	8%
Type 3		7%	7%	6%

Sources : leboncoin et SDES (exploitation des auteurs) – Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) - Note de lecture : lors du deuxième trimestre (T2) 2019, 7% du trafic (nombre de vues sur les annonces) était lié à des internautes situés dans des mailles de type 5 se projetant dans des mailles de type 1.

De fait, l'« exode urbain » ne dessine pas seulement un mouvement de l'urbain vers le rural. Il correspond aussi à un mouvement de marchés tendus vers des marchés détendus. La tension immobilière constitue un puissant moteur des intentions d'achat hors des villes. Les projections des urbains des marchés les plus tendus (ceux des mailles de type 5, plutôt que de type 3) en donnent l'illustration (voir Figure 12). Celles-là ciblent bien des zones rurales (type 1) mais aussi et dans des proportions proches, des franges périurbaines (type 4 et 2) ainsi que des métropoles et des villes moyennes moins tendues (type 3).

Figure 12 : Part des projections des internautes des mailles de type 5 vers les autres types de mailles (comparaison des deuxièmes trimestres de 2019, 2020 et 2021)

	2019 (T2)	2020 (T2)	2021 (T2)		
Type 5	Type 1	7%	7%	8%	Rural
	Type 2	9%	9%	9%	Périurbain
	Type 3	7%	7%	8%	Urbain
	Type 4	1%	1%	1%	Urbain / Périurbain
	Type 5	8%	8%	8%	Urbain

- Tension immobilière
+

Source : leboncoin et SDES (exploitation des auteurs) – Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) - Note de lecture : au deuxième trimestre 2019, 9% du trafic (nombre de vues sur les annonces) correspond à des internautes situés dans des mailles de type 5 se projetant dans des mailles de type 2 (détendues à dominante rurale). Cette proportion est stable aux deuxièmes trimestres 2020 et 2021.

L'exode urbain est donc dans les faits un mouvement de projection des villes vers la campagne de faible ampleur bien qu'il soit utile de rappeler que ce mouvement limité peut avoir de gros effets localement compte-tenu de la taille des territoires de destination.

Certaines projections géographiques renforcées durant la crise sanitaire

On l'a vu, la tendance générale est à la stabilité des projections territoriales et au rôle structurant de l'urbain dans les intentions d'achats immobiliers. L'« exode urbain » existe bel et bien mais recouvre de petits flux qui évoluent peu en proportion du trafic entre 2019 et 2021 (voir Figure 11).

Une fois ce constat en valeur absolue établi, une mesure en valeur relative reste utile. En effet, si l'on a pu constater que les mailles urbaines structurent le trafic, c'est aussi parce qu'elles comptent le plus d'internautes et le plus d'annonces. C'est particulièrement le cas des métropoles, dans lesquelles se concentrent une part toujours croissante de Français. Cet « effet taille » rend difficile l'appréciation fine d'un phénomène d'exode urbain qui par définition concerne des territoires initialement peu peuplés et peu actifs sur le plan immobilier.

Il convient donc d'identifier les liens géographiques qui se renforcent en tenant compte de la taille relative des mailles et de l'augmentation tendancielle du trafic sur la période (étape de normalisation du réseau des projections). Il convient aussi de comparer systématiquement les périodes (étape de comparaison des réseaux) pour faire ressortir les projections qui se sont significativement renforcées quand bien même il s'agirait de flux limités en volume.

Dans cette optique, une méthode originale a été mise au point pour identifier les « sur-liens », ou liens dont l'intensité relative se renforce entre deux périodes (voir Encadré 2 et Annexe 3). Dans une telle approche, il est raisonnable de faire l'hypothèse que l'exode urbain ressorte davantage et soit même la tendance principale de ces dernières années. Est-ce le cas tel que les médias et les professionnels de l'immobilier en entretiennent l'idée ?

Les résultats en bref

Dans les données, il apparaît que la propension des urbains à se projeter dans le rural, bien que mineure, s'accroît bel et bien avec la crise, *a fortiori* pour les urbains des marchés très tendus. Mais d'autres tendances majeures se voient renforcées dans le même temps et de façon plus prononcée : le renforcement des pôles urbains, ainsi que le report des pôles urbains les plus tendus vers des pôles urbains moins tendus et la périurbanisation qui désigne une autre forme de poussée hors des villes en direction de territoires moins denses mais ici plus tendus et sous influence urbaine.

L'accentuation d'une certaine forme d'exode urbain conjuguée au renforcement des pôles urbains et de leur couronne périurbaine

La Figure 14 restitue les résultats de l'approche relative et comparative entre le deuxième trimestre 2019 (période de référence d'avant crise sanitaire) et le deuxième trimestre 2021 (dernier confinement). Elle met en exergue les « sur-liens », c'est-à-dire les projections qui se sont significativement renforcées entre période compte tenu de la taille relative des territoires.

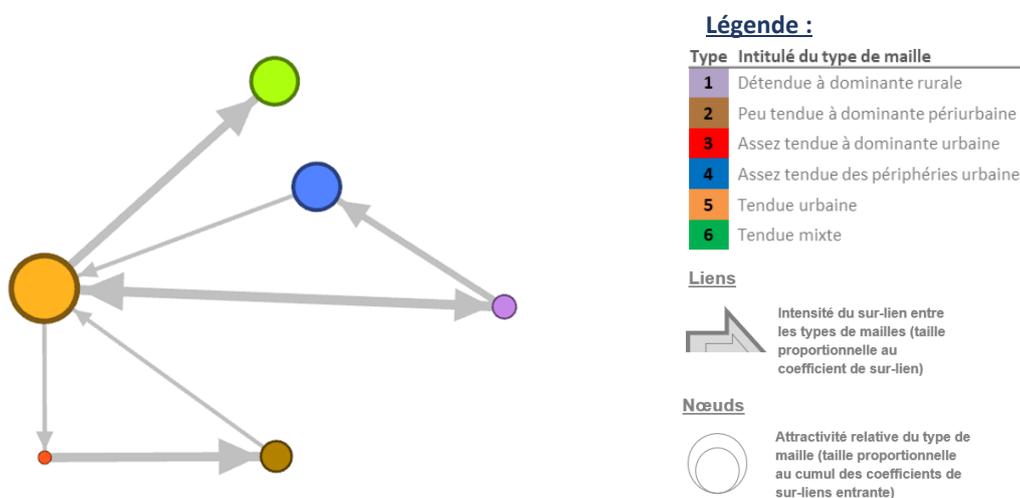
Qu'en est-il des liens qui nous intéressent particulièrement, à savoir les projections des mailles de type 5 et 3 (urbaines) vers les mailles de type 1 (rurales) ? Ces liens se sont effectivement intensifiés entre 2019 et 2021. L'exode urbain est donc bien un phénomène qui se renforce durant la crise sanitaire du covid-19 d'un point de vue relatif (voir Figures 13 et 14).

Figure 13 : Mesure relative de l'intensification des projections entre types de mailles (sur-liens et sous-liens) – Comparaison entre le T2 2019 (période de référence) et le T2 2021 (dernier confinement)

		Mailles de destination					
		Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6
Mailles d'origine	Type 1	-0,03891	-0,00062	0,00799	0,03289	0,04855	0,01400
	Type 2	-0,01044	-0,04923	-0,00789	0,01324	0,01830	0,01407
	Type 3	-0,01031	0,04548	-0,01206	0,00532	0,00144	-0,01307
	Type 4	-0,02276	-0,00250	-0,01539	-0,02885	0,01928	-0,01157
	Type 5	0,04082	-0,01065	0,01958	0,01469	-0,04463	0,04274
	Type 6	-0,00465	0,00476	-0,00679	0,00490	0,00807	-0,03733

Sources : leboncoin et SDES (exploitation des auteurs) – Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) – Remarque : valeurs les plus hautes en gras (>0,015) – Note de lecture : les projections allant des mailles de type 5 vers le type 1 (exode urbain) a eu tendance à augmenter significativement d'un point de vue relatif entre le deuxième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2021 (indice positif). Néanmoins, les projections allant des mailles de type 3 vers le type 1 (autre exode urbain) a eu tendance à baisser d'un point de vue relatif (indice négatif).

Figure 14 : Réseau simplifié des « sur-liens » entre types de mailles au deuxième trimestre 2021 par rapport au deuxième trimestre 2019
(représentation graphique des plus hautes valeurs du tableau de la Figure 13)



Sources : leboncoin et SDES (exploitation des auteurs) – Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) – Remarque : Les liens représentés sont uniquement les liens supérieurs à 0,015 – Note de lecture : les projections allant des mailles de type 5 vers le type 6 (exode urbain vers des espaces touristiques) a eu tendance à augmenter significativement d'un point de vue relatif entre le deuxième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2021. Il s'agit d'une des plus forte augmentation (sur-lien élevé).

Plusieurs nuances doivent néanmoins être apportées à ce constat de renforcement de l'exode urbain. La première est que ce résultat concerne uniquement les projections depuis les mailles urbaines les plus tendues (type 5). Aucun sur-lien n'est repérable entre les mailles urbaines moins tendues (type 3) et les mailles rurales (type 1).

Par ailleurs, il faut noter que cette intensification relative de l'exode urbain s'accompagne d'une intensification relative d'autres formes de projections territoriales (voir Figures 13 et 14). Premièrement, on note que les urbains affichent une propension plus forte en 2021 qu'en 2019 à se projeter dans d'autres centres urbains. Même dans une approche relative, on retrouve la tendance identifiée à travers les valeurs absolues, à savoir une forte structuration du réseau des projections géographiques autour des pôles urbains. Ce qu'apporte l'approche relative, c'est néanmoins l'identification d'un phénomène de redistribution à l'intérieur des espaces urbains allant des espaces urbains où les difficultés de logement sont les plus fortes (type 5) vers ceux qui connaissent une moindre tension, que ce soit des métropoles ou des villes moyennes (type 3) : par exemple de la maille de Paris vers celles de Toulon ou Aix-en-Provence.

Encadré 2 : L'identification des « sur-liens » (mesure relative de l'évolution des liens)

La méthode développée (voir Annexe 3) débouche sur des matrices qui expriment le degré d'intensification (ou d'affaiblissement) du lien entre deux types de mailles entre deux périodes, compte tenu de la taille relative des types de mailles et de l'augmentation tendancielle du trafic (voir Figure 13). Si la valeur est positive, il s'agit d'une intensification statistiquement significative : c'est un « sur-lien ». Si la valeur est négative, le lien a plutôt eu tendance à s'affaiblir d'un point de vue relatif entre les deux périodes : c'est un « sous-lien ». La valeur de l'indice donne le degré d'intensification ou d'affaiblissement du lien. Ainsi, cette approche fait ressortir les écarts à la tendance même s'ils concernent de petits flux. En effet, une augmentation de trafic de quelques centaines de vues d'annonces entre deux types mailles très petites pourra ressortir comme un « sur-lien », alors qu'il faudra que le trafic augmente de plusieurs dizaines de milliers pour qu'un sur-lien soit identifié entre deux types mailles très grosses.

Le phénomène de périurbanisation lui aussi a tendance à être plus prononcé en 2021 qu'en 2019. En particulier, un sur-lien particulièrement fort s'instaure des centres urbains assez tendus (type 3) vers les espaces peu tendus à dominante périurbaine (type 2).

De fait, s'attacher à identifier le surcroît relatif de projections géographiques durant la crise sanitaire ne revient pas forcément à identifier des tendances nouvelles mais plutôt des tendances qui s'intensifient plus que ce que l'on aurait pu attendre. Même s'il n'est pas massif, l'exode urbain s'accroît. Mais c'est également le cas du renforcement des pôles urbains et de leur desserrement vers leurs couronnes périurbaines.

Encadré 3 : Les sur-liens « exode urbain » représentent 1,8% du trafic global

L'approche relative a l'avantage de faire ressortir les flux modestes cachés dans la masse des grands flux qui dessinent, eux, une forte stabilité. Elle permet d'identifier des « sur-liens » apparus entre deux dates. Mais que représentent ces sur-liens en valeur absolue ? Quelle proportion du trafic manipulons-nous quand nous faisons une étude spécifique des sur-liens ? Pour le savoir, il convient d'identifier les couples de territoires affichant un sur-lien et de mesurer la variation du trafic dans ce couple (nombre de vues d'annonces supplémentaires) entre les périodes. La somme de ces progressions peut ensuite être comparée au trafic global (nombre total de vues lors de la deuxième période). Alors, on constate que les projections qui se sont intensifiées entre 2019 et 2021 (sur-liens) représentent 10% des vues d'annonces de 2021. Les 90% restant représentent la stabilité ou l'affaiblissement des liens. Parmi les 10%, l'exode urbain représente 1,8 points de pourcentage. Autrement dit, le surcroît de projections géographiques allant dans le sens d'un exode urbain, enregistrées dans des couples de territoires pour lesquels l'augmentation apparaît significative compte-tenu de leurs tailles respectives, représente moins de 2% du trafic en 2021.

Le cas à part du premier confinement du printemps 2020

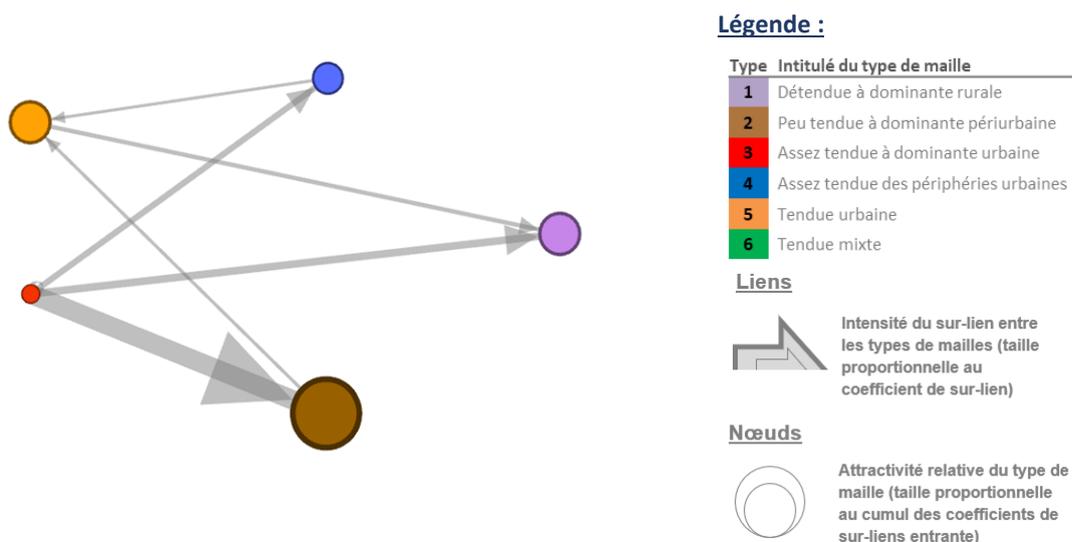
Dans le jeu des comparaisons entre périodes, les résultats sont concordants. La structure du réseau des sur-liens entre deux trimestres est à chaque fois ressemblante à la Figure 14 (voir Figure 16).

Seule la comparaison entre le deuxième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020 fait exception. Elle révèle la spécificité du premier confinement du printemps 2020. Dans ce moment inédit qui a plongé le pays dans un confinement strict et sans pareil depuis plus d'un demi-siècle, les urbains, qu'ils proviennent de marchés tendus (type 5) ou assez tendus (type 3) ont effectivement marqué une hausse d'intérêt nette pour les mailles rurales détendues (voir Figure 15). Ce n'est pas tout : pendant cette période, non seulement les projections de l'urbain vers le rural se sont renforcées, mais le périurbain a absorbé un surcroît important de flux entrants, *a fortiori* dans le cas des mailles périurbaines peu tendues (type 2), relativement aux mailles assez tendues des périphéries urbaines (type 4).

L'année qui suit le premier confinement se signale par un retour aux tendances qui préexistent à la crise sanitaire. Notamment, les périphéries urbaines assez tendues (type 4) voient leur puissance d'attraction renforcée. C'est aussi le cas des mailles urbaines de manière générale et en particulier des projections des habitants des mailles urbaines tendues (type 5) vers les métropoles de Province moins tendues et vers les villes moyennes (type 3).

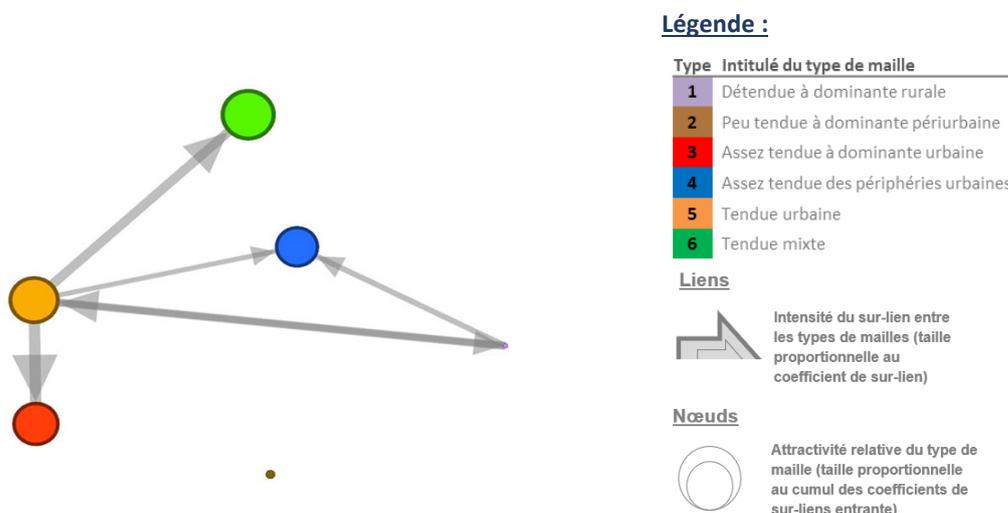
En d'autres termes, l'« exode urbain », bien que limité en valeur absolue (voir Figure 11), est une tendance qui se renforce très légèrement pendant la crise sanitaire (voir Figure 13), mais ce mouvement est bien plus marqué au moment du premier confinement (voir Figure 15). Dans cette période spécifique, il s'avère aussi qu'il n'est pas isolé et qu'il se mêle de nouveau à la consolidation de liens structurellement forts entre les pôles urbains et entre ces pôles et les couronnes périurbaines.

Figure 15 : Réseau simplifié des « sur-liens » apparus entre types de mailles en France au deuxième trimestre 2020 par rapport au deuxième trimestre 2019 (projections normalisées et comparées des internautes à travers les vues d'annonces immobilières)



Sources : leboncoin et SDES (exploitation des auteurs) – Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) - Remarque : Les liens représentés sont uniquement les liens supérieurs à 0,015 – Note de lecture : les projections allant des mailles de type 3 vers le type 2 (périurbanisation) a eu tendance à augmenter d'un point de vue relatif entre le deuxième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020. Il s'agit de la plus forte augmentation (plus important sur-lien).

Figure 16 : Réseau simplifié des « sur-liens » apparus entre types de mailles en France au deuxième trimestre 2021 par rapport au deuxième trimestre 2020 (projections normalisées et comparées des internautes à travers les vues d’annonces immobilières)



Sources : leboncoin et SDES (exploitation des auteurs) – Périmètre d’observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) – Note de lecture : les projections allant des mailles de type 5 vers le type 6 (circulation interne aux centres urbains) a eu tendance à augmenter d’un point de vue relatif entre le deuxième trimestre 2020 et le deuxième trimestre 2021. Il s’agit d’une des plus forte augmentation (important sur-lien).

Le prolongement de tendances antérieures à la crise sanitaire

L’ensemble des projections géographiques des Français dans le contexte de la crise sanitaire renvoient d’abord à des tendances longues. Celles-là sont principalement sous-tendues par deux dynamiques interdépendantes : la dynamique de peuplement et la dynamique de l’emploi. Elles combinent un mouvement centripète de concentration des populations et des emplois dans les pôles urbains et un mouvement centrifuge d’extension de la zone d’influence de ces pôles (ou étalement urbain).

Le dernier tableau de *La France et ses territoires* publié par l’INSEE en 2021 rappelle la puissance de ces tendances longues et confirme leur renforcement : « la population, et surtout l’emploi, sont de plus en plus concentrés dans les grandes agglomérations. Les aires d’attraction des villes de 700 000 habitants ou plus (y compris Paris) rassemblent 43,0 % de l’emploi en 2017, soit 1,4 point de plus en dix ans. Ces aires concentrent 38,9 % de la population (+ 0,8 point en dix ans). Inversement, le poids des aires d’attraction en dessous de 700 000 habitants recule, de même que celui des communes hors attraction des villes. Par exemple, les aires des villes de moins de 50 000 habitants ne concentrent plus en 2017 que 11,6 % de l’emploi (– 0,5 point par rapport à 2007) et 12,2 % de la population (– 0,4 point par rapport à 2007) » (INSEE 2021).

En particulier, la population et l’emploi croissent le plus fortement dans les couronnes des plus grandes aires d’attraction des villes (INSEE 2015, Altaber et Le Hir 2017). Depuis les années 1970 à 1990 selon les régions, ces couronnes dites périurbaines tirent un dynamisme démographique très fort de leurs synergies avec leurs pôles et depuis deux décennies environ, elles profitent du desserrement de l’emploi.

Typiquement aujourd’hui, « l’espace d’influence de l’agglomération parisienne s’étend au-delà de la région Île-de-France, sur douze départements des régions Bourgogne-Franche-Comté, Centre-Val de Loire, Grand Est, Hauts-de-France et Normandie. Au sein de cet espace, les territoires sont plus

développés et plus liés à l'Île-de-France à l'Ouest et au Nord. Les territoires limitrophes à l'Île-de-France bénéficient de dynamiques de développement plus favorables que ceux qui sont plus éloignés des limites de la région parisienne, en lien avec des relations plus intenses avec celle-ci » (INSEE 2019 a).

La période qui a précédé l'avènement de la crise sanitaire en 2020 a été marquée par plusieurs points d'inflexion. D'abord, les plus grosses aires d'attraction des villes n'évoluent plus à l'unisson depuis plusieurs décennies. Elles se distinguent selon que la croissance de la population et de l'emploi y suit une trajectoire plus ou moins favorable qu'en moyenne en France. Ensuite, la croissance démographique des couronnes se poursuit à un rythme moins soutenu, *a fortiori* dans les aires d'attractivité des villes de moins de 200 000 habitants (INSEE 2020 c). Enfin, les espaces hors influence des villes connaissent un regain démographique depuis le début des années 2000 dans bon nombre de départements (Floury et Caldry 2017), les moins marqués par le vieillissement de la population. Leur rebond peut s'avérer fragile et n'est pas continu dans le temps dans tous les cas, mais il dessine une dynamique favorable à un mouvement de sorties des villes qui dépasse pour partie la périurbanisation. Les résultats précédemment présentés tendent à établir que la crise sanitaire a accompagné ce mouvement notamment.

Les candidats à l'exode urbain : un portrait exploratoire qui détonne avec les discours médiatiques

Comme détaillé précédemment, l'exode urbain s'accroît à travers de petits flux. Mais ces petits flux, en cernant des territoires ruraux par définition peu denses, peuvent avoir d'importants effets localement. Cerner le profil des candidats à l'exode urbain et leurs projets contribue à anticiper son impact sur les territoires qu'il peut affecter. L'exercice passe par la comparaison des candidats à l'exode urbain avec le profil et les projets immobiliers de l'ensemble des Français. Il permet de questionner l'éventuelle spécificité des projets d'exode urbain et de leurs porteurs.

Les résultats en bref

L'enquête aboutit à un portrait exploratoire des candidats à l'exode urbain qui détonne avec les discours médiatiques. Elle révèle notamment des projets davantage portés par la recherche d'une résidence secondaire ou seconde que par la volonté de changer de résidence principale.

Des précautions méthodologiques à considérer

Pour décrire le profil des candidats à l'exode urbain, une enquête par questionnaires a été administrée auprès des utilisateurs du site leboncoin en février 2022, à quasi deux ans du premier confinement du printemps 2020. L'enquête a reçu 1725 réponses, dont 907 complètement exploitables. Cet échantillon a dû faire l'objet de redressements significatifs pour assurer une représentativité du point de vue de la structure des liens entre les différents types de mailles Habitat (voir Annexe 4).

S'intéresser aux candidats à l'exode urbain revient à se pencher sur une population minoritaire parmi l'ensemble des Français qui portent un projet immobilier. Si l'exode urbain représente 14% des projections (voir Figure 11), le nombre de répondants dans un échantillon de 907 personnes doit normalement s'élever à 126. En l'occurrence, seulement 35 répondants de ce type ont participé au questionnaire. Dès lors, même si l'analyse des réponses intègre un redressement de l'échantillon, il convient de noter que les résultats commentés ici reposent sur un nombre de réponses relativement faible et doivent s'apprécier davantage comme des signaux, comme un portrait exploratoire, que comme des données statistiques, c'est-à-dire un profil type en bonne et due forme. De ce fait, les

chiffres sont fournis en annexe assortis des précautions méthodologiques nécessaires (voir Annexe 4). Le corps du texte se contente de fournir une description littéraire.

Pas nécessairement des cadres en télétravail

Le portrait exploratoire des candidats à l'exode urbain détonne avec les discours médiatiques. Les urbains en quête d'un logement à la campagne ne sont pas forcément des télétravailleurs issus des catégories supérieures. Parmi eux, les professions intermédiaires sont surreprésentées et leurs projets résidentiels ne sont ni plus ni moins souvent liés à un projet professionnel que les autres internautes qui consultent des annonces de logements. En revanche, ils sont moins souvent liés à leur situation familiale et plus souvent à une stratégie d'anticipation de la retraite.

Une autre catégorie socio-professionnelle est surreprésentée parmi les candidats à l'exode urbain : les personnes sans activité autres que les retraités. L'exode urbain pourrait donc avoir des motifs économiques, pour une partie au moins de la population. Ce résultat est d'autant plus important que la part du budget des ménages consacrée aux dépenses de logement a connu une forte augmentation au cours des dernières décennies. Dans un contexte de forte inflation, il pourrait être amené à s'amplifier et s'étendre aux personnes en emploi ayant des revenus modestes.

Peu souvent des projets de résidence principale

Si les intentions des répondants pris dans leur ensemble sont majoritairement tournées vers l'achat d'une résidence principale, les projets des candidats à l'exode urbain le sont moins souvent. Ils visent plus fréquemment un investissement locatif ou l'achat d'un logement pour l'avenir. De ce fait, ils sont surreprésentés parmi les porteurs de projets d'achat, plutôt que de location. Ce dernier résultat, potentiellement contradictoire avec le précédent, souligne la multiplicité des motifs d'exode urbain.

Enfin, les candidats à l'exode urbain opèrent rarement un lien explicite entre leur projet d'achat et la crise sanitaire. C'est également le cas de l'ensemble des Français en quête d'un logement sur les pages immobilières du site leboncoin. Ceux-là citent la crise comme facteur incitatif de leur projet immobilier dans un cas sur dix seulement.

Conclusion

Il n'y a pas d'« exode urbain ». L'analyse approfondie des données de navigation de la principale plateforme numérique d'annonces immobilières (leboncoin) indique que les projections des urbains vers le rural ne constituent pas une tendance dominante. Elles représentent 14% des intentions d'achats. Ce chiffre valable avant la crise sanitaire reste stable entre 2019 et 2021. La forte augmentation du trafic sur la plateforme pendant la crise et l'accroissement apparent des préoccupations liées à l'habitat n'y ont rien changé dans les grandes masses. De manière plus subjective, l'enquête par questionnaires menée auprès des utilisateurs de la plateforme indique que les projets immobiliers des candidats à l'exode urbain ne sont que très rarement rattachés à la crise sanitaire et n'apparaissent pas plus souvent liés à la crise que dans les autres cas.

Pour entrevoir des évolutions et déceler les traces d'une projection renforcée des villes vers les campagnes, il faut s'attacher aux petits flux. Ces flux n'apparaissent pas dans la masse mais ils dévient à petite échelle de la stabilité générale. En y prêtant attention, on peut en effet entrevoir une légère accentuation des projections allant de l'urbain vers certains territoires ruraux. Cependant, compte tenu des volumes en jeu, le terme d'exode ne peut s'appliquer.

Cela ne signifie pas pour autant que le phénomène doit rester extérieur au débat politique. En effet, ces petits flux peuvent avoir de gros effets localement (notamment en termes de tension immobilière) dans les territoires ciblés qui sont par définition peu denses. Les caractéristiques de ces flux doivent d'ailleurs attirer l'attention. Fait marquant concernant les projets des urbains visant un achat dans le rural, ils ne correspondent pas forcément à des projets de mobilité résidentielle. Ce sont même moins souvent que dans les autres cas des projets d'achats de résidence principale et plus souvent des projets d'achats de résidence secondaire ou d'investissement locatif, dans la perspective éventuelle d'un déménagement ultérieur.

La presse se fait largement écho des effets d'éviction qu'exercent, d'après les élus, les habitants et les professionnels des marchés immobiliers, le surcroît d'achats de résidences secondaires dans certains marchés locaux. L'enquête qualitative réalisée par une autre équipe de l'appel à projets de recherche « Exode Urbain » pointe quant à elle certains effets délétères de ces achats sur l'animation des villages dans lesquels ils se réalisent. Il s'agit d'un sujet de premier plan pour les politiques locales dans ces espaces ruraux.

Plus largement, le renforcement relatif des projections des urbains dans le rural s'établit en parallèle du renforcement plus significatif des principales forces historiques qui sous-tendent la dynamique de peuplement des territoires français : une première force centripète, celle du renforcement des pôles urbains, et une deuxième force centrifuge, celle de la périurbanisation.

Ces forces mériteraient des investigations *ad hoc*. En particulier, l'accentuation des transferts entre territoires urbains, et notamment des projections des métropoles les plus tendues sur le plan immobilier vers des métropoles moins tendues ou des villes moyennes constituent un sujet incontournable du point de vue des politiques publiques. Pour s'y attacher, il conviendrait de distinguer les différentes catégories de pôles urbains concernés à partir d'exploitations spécifiques à chacun des types des composantes des mailles à dominante urbaine construites par le SDES. En d'autres termes, il s'agirait de commencer par isoler les métropoles des villes moyennes regroupées dans le type 3 du maillage Habitat puis de les distinguer selon leurs principales caractéristiques.

La périurbanisation mérite aussi des analyses spécifiques. La principale raison en est qu'elle dessine une autre forme d'exode urbain, allant de la partie agglomérée des villes vers le rural défini comme « sous influence urbaine » par l'INSEE. Son suivi requiert une vigilance renforcée, dans la perspective notamment des politiques actuelles centrées sur l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Les espaces touristiques de très forte tension immobilière regroupés dans le type 6 du maillage Habitat indiquent la troisième voie à suivre pour prolonger les analyses restituées dans le présent rapport. Ces espaces sont particulièrement composites et mêlent des zones urbaines, périurbaines et rurales. Dans la perspective d'une recherche complémentaire sur l'exode urbain, sa composante rurale mériterait d'être isolée. Il s'agirait de mesurer, dans le contexte de la crise sanitaire, sa force d'attraction relativement aux zones rurales détendues. Idem pour les composantes urbaines et périurbaines de ces espaces touristiques tendus et les liens spécifiques qu'elles entretiennent entre elles et avec les autres catégories de territoires identifiées dans le maillage Habitat.

Annexes

Annexe 1 – Représentativité des données de navigation du site leboncoin

Sur le plan sociodémographique ainsi que sur le plan territorial, l’audience des pages « immobilier » du site leboncoin correspond assez fidèlement à la population française. Le tableau affichant l’écart entre les deux populations illustre assez peu de différences (voir Figure 17).

La ressemblance se retrouve particulièrement sur le plan du sexe et de la répartition régionale. Les catégories d’âge et les socioprofessionnelles montrent un peu plus de distorsions. Il s’agit d’une sous-représentation des plus de 60 ans (et des retraités) assez courante dans les pratiques numériques (INSEE 2019 b).

Figure 17 : Comparaison de la structure de la population des internautes des pages immobiliers du site leboncoin avec la structure de la population française (Recensement de la Population – INSEE)

Modalités	Ecart dans la structure de la population (audience leboncoin / Population française)
Sexe : Homme	0%
Sexe : Femme	0%
Age : 15-24 ans	-0%
Age : 25-34 ans	5%
Age : 35-49 ans	9%
Age : 50-64 ans	0%
Age : 65 ans et +	-14%
CSP : CSP+	11%
CSP : CSP-	4%
CSP : Elève, Etudiant	-1%
CSP : Retraité	-13%
CSP : Autre inactif	0%
Région en 13 : Auvergne-Rhône-Alpes	0%
Région en 13 : Bourgogne-Franche-Comté	1%
Région en 13 : Bretagne	0%
Région en 13 : Centre-Val de Loire	0%
Région en 13 : Corse	0%
Région en 13 : Grand Est	-1%
Région en 13 : Hauts-de-France	-1%
Région en 13 : Ile-de-France	-1%
Région en 13 : Normandie	0%
Région en 13 : Nouvelle-Aquitaine	1%
Région en 13 : Occitanie	-1%
Région en 13 : Pays de la Loire	3%
Région en 13 : Provence-Alpes-Côte d'Azur	-1%
Taille du foyer : 1-2	1%
Taille du foyer : 3-4	0%
Taille du foyer : 5 et plus	-1%

Sources : Médiamétrie Netratings (Avril 2021), RP INSEE (2018) concernant la population française des 15 ans et plus – Exploitation des auteurs - Remarque : les catégories sont celles utilisées par Médiamétrie. Un travail de réaffectation a été réalisé pour faire correspondre la nomenclature INSEE - Note de lecture : les personnes âgées de 15 à 24 ans sont moins présentes parmi les visiteurs des pages « immobiliers » du site leboncoin que dans la population française. Il y en a 3% de moins (différence exprimée en points).

Annexe 2 – Le maillage habitat du SDES

Le maillage habitat du SDES appréhende les communes du point de vue des conditions d'accès au logement qu'elles offrent. Il caractérise la localisation des communes à partir du Zonage en aire urbaine (ZAU) de l'Insee, en vigueur au moment de sa conception. Pour autant, il ne recoupe pas totalement ce zonage. Un travail de réinterprétation des mailles et de leurs caractéristiques de localisation a été opéré dans le cadre de la présente recherche pour une lecture plus adaptée de l'exode urbain. Un travail d'actualisation a également été réalisé pour rapprocher le maillage du nouveau zonage établi par l'Insee : le Zonage en aire d'attractivité des villes (ZAAV).

Le maillage habitat : méthode de constitution

Un maillage bâti sur les caractéristiques de l'habitat, soit du parc de logement, de ses caractéristiques et de son occupation d'une part, du marché immobilier d'autre part (voir Figure 18).

Figure 18 : Les 9 critères constitutifs des mailles

Parc de logement (caractéristiques et occupation)	1	Nombre de personnes par ménage
	2	Jeunesse du parc ((part des logements récents -après 1975- / part des logements anciens -avant 1949-)
	3	Part des logements sociaux
	4	Part des résidences secondaires
	5	Durée d'occupation médiane des logements
	6	Part des logements suroccupés
	7	Part des logements vacants
Marché immobilier	8	Pouvoir d'achat immobilier (prix au m2 dans l'ancien / revenu médian communal)
	9	Taux de transactions (nombre de transactions dans l'ancien / nombre de logements)

Les caractéristiques de l'habitat dans les mailles

Les mailles habitats se caractérisent comme dans la figure 19.

D'après le SDES, les trois critères qui différencient le plus les mailles entre elles sont :

- Le pouvoir d'achat immobilier (prix au m2 dans l'ancien / revenu médian communal).
Un pouvoir d'achat immobilier en retrait paraît très discriminant
- La part des logements suroccupés
Une suroccupation marquée paraît très discriminante
- La taille des ménages

Quant aux deux premiers critères (le pouvoir d'achat immobilier et la suroccupation des logements), ils renvoient d'après le SDES au niveau de tension des marchés locaux.

Figure 19 : Les caractéristiques de l'habitat dans les mailles

Maille	meg	rs	vac	prix_rev	jeun	transac	soc	suroc	duroc
Type 1	2,27	16,04	9,82	6,26	0,74	2,34	2,34	1,06	9,06
Type 2	2,51	5,93	6,83	7,16	1,44	2,58	3,14	0,96	9,09
Type 3	2,34	11,07	7,29	9,56	2,35	1,94	8,72	1,64	6,32
Type 4	2,50	3,37	4,87	9,84	8,62	1,20	7,34	0,84	6,86
Type 5	2,50	2,98	5,78	13,07	2,61	2,34	20,88	4,46	7,17
Type 6	2,13	43,19	6,01	10,59	1,64	5,16	2,41	3,21	8,18
Moyenne	2,36	13,47	8,17	7,22	1,27	2,59	3,34	1,26	8,81

Caractéristiques de l'habitat : meg = nombre de personnes par ménage, RS = résidences secondaires, VAC = logements vacants, PRIX_REV = pouvoir d'achat immobilier, JEUN = jeunesse du parc, TRANSAC = taux de transactions, LS = logements sociaux, SUROC = logements suroccupés, DUROC = durée d'occupation)

Si la tension est un facteur discriminant, les intitulés du SDES l'appréhendent de manière relative et sans préciser le point de référence pris en compte. La prise en compte du seul critère du pouvoir d'achat immobilier permet de requalifier les mailles en termes de tension (voir Figure 20).

Figure 20 : Requalification des mailles selon leur niveau de tension (au sens de pouvoir d'achat immobilier)

Types de mailles	Intitulé du SDES	Requalification	prix_rev
1	Mailles les moins tendues	Mailles détendues	6,26
2	Mailles moins tendues	Mailles peu tendues	7,16
3	Mailles moins tendues	Mailles assez tendues	9,56
4	Mailles les plus tendues	Mailles asses tendues	9,84
5	Mailles à difficultés prononcées d'accès au logement	Mailles tendues	13,07
6	Mailles plus tendues	Mailles tendues	10,59

Les caractéristiques de localisation des mailles d'après le ZAAV de l'Insee

Comparer les mailles habitats du SDES et les catégories de commune de l'Insee force un constat : les mailles habitat ne recoupent pas les catégories de l'Insee. Elles ne permettent pas de différencier l'urbain, le périurbain et le rural au sens de l'Insee (voir Figures 21 et 22).

Figure 21 : Répartition des communes dans les mailles habitat du SDES selon les catégories de communes du ZAAV de l'Insee

Catégories de l'INSEE ►		11	12	13	20	30
Intitulés des types de mailles d'après le SDES ▼		Commune centre	Autre commune du pôle principal	Commune d'un pôle secondaire	Commune de la couronne	Commune hors attraction des pôles
1	Mailles les moins tendues à dominante rurale	2,0	1,0	0,1	61,9	35,0
2	Mailles moins tendues des couronnes périurbaines	1,0	1,8	0,0	83,0	14,2
3	Mailles moins tendues des pôles urbains de province	7,8	9,5	0,2	68,6	14,0
4	Mailles les plus tendues des couronnes des aires urbaines attractives	0,5	14,6	0,0	83,9	1,0
5	Mailles à difficultés prononcées d'accès au logement	7,2	53,3	2,6	37,0	0,0
6	Mailles plus tendues des espaces touristiques	2,8	2,3	0,1	52,4	42,4
Total		2,1	2,9	0,1	69,4	25,5

% en ligne

Légende : Ce qui rebat les catégories de l'INSEE

Figure 22 : Répartition de la population dans les mailles habitat du SDES selon les catégories de communes du ZAAV de l'INSEE

Catégories de l'INSEE ►		11	12	13	20	30
Intitulés des types de mailles d'après le SDES ▼		Commune centre	Autre commune du pôle principal	Commune d'un pôle secondaire	Commune de la couronne	Commune hors attraction des pôles
1	Mailles les moins tendues à dominante rurale	24,3	3,5	0,6	53,0	18,7
2	Mailles moins tendues des couronnes périurbaines	6,1	10,4	0,0	77,0	6,4
3	Mailles moins tendues des pôles urbains de province	61,6	13,3	1,4	22,4	1,4
4	Mailles les plus tendues des couronnes des aires urbaines attractives	2,7	44,1	0,0	52,6	0,6
5	Mailles à difficultés prononcées d'accès au logement	38,5	52,4	2,3	6,9	0,0
6	Mailles plus tendues des espaces touristiques	31,7	13,5	1,5	39,1	14,2
Total		31,3	20,9	1,1	40,3	6,4

% en ligne

Légende : Ce qui rebat les catégories de l'INSEE

Annexe 3 – La méthode comparative et normalisée d'analyse de réseaux spatialisés

L'analyse de réseaux est un champ de recherches en plein développement dans le domaine des sciences humaines et sociales. Basée sur la théorie mathématique des graphes, cette approche se focalise sur les relations (liens) entre des unités d'analyse (nœuds). La recherche propose alors des méthodes permettant de décrire la structure de ces liens et son évolution (Wasserman et Faust 1994).

Spatialiser ce type d'analyses pose plusieurs questions. D'abord, il y a un enjeu de représentation cartographique des flux. Sur ce point, des outils récents ont été développés notamment en France (Bahoken et al, 2021). Ensuite, il y a un enjeu méthodologique renvoyant à la nature des nœuds qui sont par définition localisés. Or, conformément aux principes fondamentaux de la géographie, la distance entre ces nœuds et leur taille relative affectent l'intensité des liens qu'ils sont en mesure d'établir (Lemerrier et Rosental 2008).

Dès lors, si en première lecture une étude en valeur absolue des liens entre territoires est pertinente, il convient de prendre en compte ces spécificités géographiques et de travailler sur des approches relatives. En l'espèce, cela permet ici d'aller chercher dans de petits flux le potentiel exode urbain qui n'apparaît manifestement pas dans les flux exprimés en valeur absolue. Une telle démarche permet d'appréhender les « liens faibles », de prêter attention aux écarts à la norme, de regarder les liens plus modestes qui, dans la masse n'apparaissent pas, mais qui, pour une petite commune, peuvent être structurants.

Cette approche relative est d'autant plus pertinente dans notre cas d'étude dans la mesure où ce qui est visé est une comparaison entre périodes et que le trafic sur la plateforme augmente fortement dans le temps. Une comparaison en valeur absolue est en effet limitée lorsque les termes de la comparaison ne s'appuient pas sur le même volume de liens.

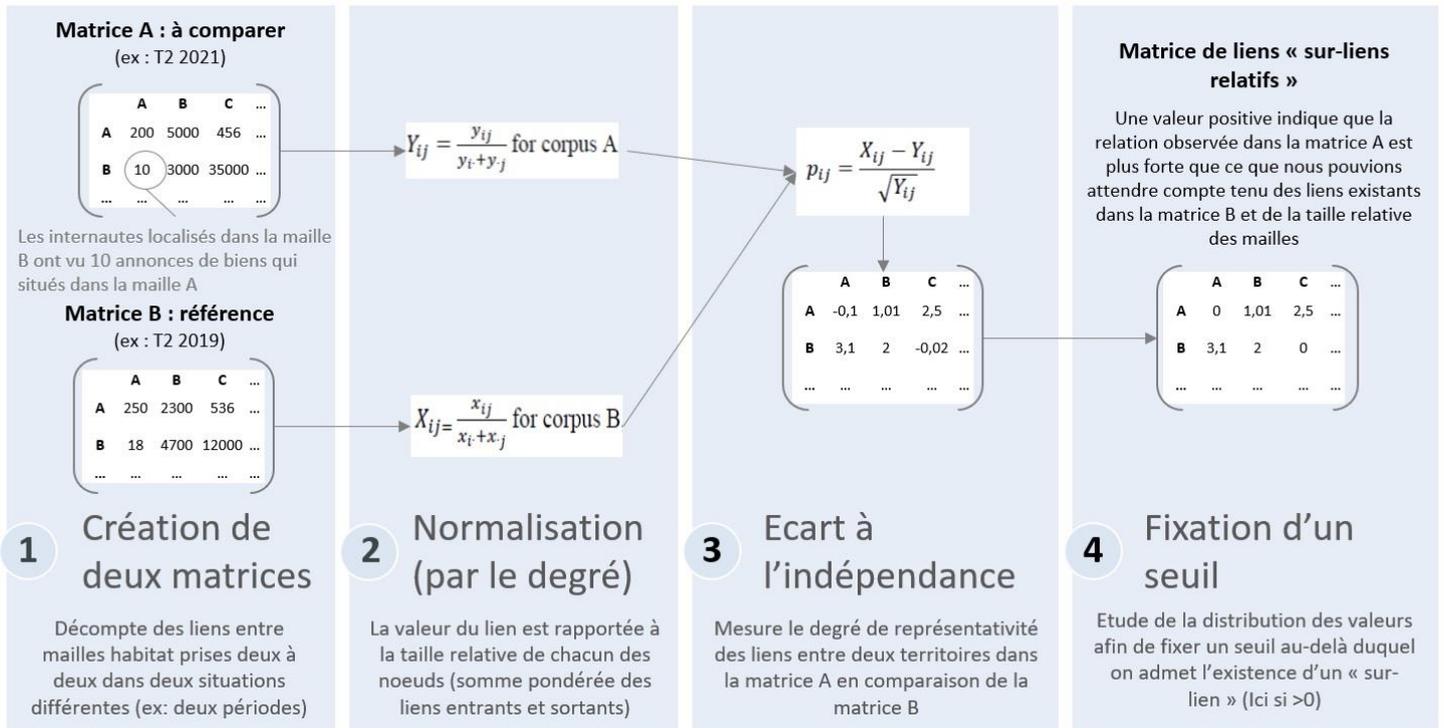
Ainsi, l'approche en valeur relative doit remplir deux objectifs :

- Normaliser la matrice des liens : prendre en compte l'effet taille et l'effet d'augmentation tendancielle du trafic
- Comparer les matrices de liens : mettre au point une méthode systématique de comparaison des périodes

Pour étudier en ce sens les données de navigation du site leboncoin, une méthode originale a été mise en place. Elle s'inspire de travaux récents développés en France sur d'autres thématiques (Maisonobe et Bernela, 2019), eux-mêmes s'appuyant sur une série de recherches concernant la normalisation matricielle (Van Eck et Waltman 2009).

La méthode suit quatre étapes (voir Figure 23). Elle permet d'identifier aisément les écarts à la tendance, c'est-à-dire les projections géographiques : 1) qui se sont intensifiées entre les périodes (ici durant la crise sanitaire) et 2) dont l'intensification apparaît statistiquement significative compte-tenu de la taille relative des nœuds et l'augmentation tendancielle du trafic (quand bien même cette intensification serait limitée en valeur absolue).

Figure 23 : une méthode de normalisation et de comparaison des réseaux (matrices) en quatre étapes



Annexe 4 – L'enquête par questionnaire : représentativité, redressements, résultats

Le questionnaire a été adressé par email aux utilisateurs du site leboncoin en février 2022. Parmi la base des utilisateurs ayant accepté de recevoir des communications par email (optin), l'envoi a ciblé ceux qui ont réalisé au moins une visite sur les pages immobiliers entre 2020 et 2021.

Une première question filtre permettait de s'assurer de la pertinence du profil du répondant : « *vous avez consulté des annonces immobilières sur le site leboncoin entre janvier 2020 et décembre 2021. Envisagez-vous d'acheter ou de louer un logement ?* ».

La démarche a permis de collecter 1725 réponses. Parmi l'ensemble de ces réponses, 907 ont pu être exploitées dans la mesure où les répondants avaient renseigné dans un format exploitable toutes les questions nécessaires pour l'exploitation (notamment les questions de localisation des biens occupés et visés). Sur les 907 répondants, 142 avait déjà concrétisé leur projet immobilier au moment de la réponse. 765 n'avaient pas encore finalisé le projet.

La structure de l'échantillon ne correspondait pas directement à la structure de la population. Traditionnellement, cette correspondance est appréciée en fonction de critères sociodémographiques. En l'occurrence, l'enquête avait justement pour objectif de caractériser le profil sociodémographique de la population (par ailleurs méconnu). La représentativité de l'échantillon a été donc appréciée non pas en fonction de critères d'âge ou des catégories socioprofessionnelles mais en fonction de la structure des projections entre types de territoires⁶.

Les différences repérées entre la population et l'échantillon sont consignées dans la Figure 24. Elles sont parfois importantes et vont dans le sens d'une sous-représentation des candidats à l'exode urbain. Si l'exode urbain représente 14% des projections (voir Figure 11), le nombre de répondants dans un échantillon de 907 personnes doit normalement s'élever à 126. En l'occurrence, seulement 35 répondants de ce type ont participé au questionnaire. Un redressement a donc été effectué sur l'échantillon afin de respecter toute la structure des projections géographiques. Les poids de redressement obtenus oscillent entre 0,3 à 5,9.

Dès lors, les résultats présentés plus bas (voir Figure 25) s'appuient sur un nombre de réponses initiales relativement faible et doivent s'apprécier davantage comme des signaux, comme un portrait exploratoire, que comme des données statistiques, c'est-à-dire un profil type en bonne et due forme.

⁶ Dans le questionnaire, la localisation des biens occupés et visés étaient appréhendés à travers le code postal (seule information que les répondants peuvent facilement renseigner avec aussi le nom de la commune qui, lui, s'avère plus difficile à exploiter en raison de l'honymie). Un travail de correspondance entre les codes postaux et les mailles Habitat a donc du être réalisé en amont de l'exploitation du questionnaire.

Figure 24 : Projections géographiques des internautes entre type de mailles (proportion du trafic en %) dans la population des internautes et dans l'échantillon issu du questionnaire

Dans l'échantillon du questionnaire (avant redressement)

		Mailles de destination						Total
		Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	
Mailles d'origine	Type 1	14%	2%	4%	0%	0%	1%	22%
	Type 2	1%	16%	5%	1%	1%	3%	27%
	Type 3	2%	2%	19%	1%	1%	2%	26%
	Type 4	0%	0%	1%	2%	0%	0%	4%
	Type 5	2%	2%	1%	0%	9%	1%	15%
	Type 6	1%	0%	1%	0%	0%	5%	7%
Total		21%	22%	31%	4%	11%	12%	100%

Chiffres arrondis à l'unité supérieure ou inférieure

Sources : enquête par questionnaire et SDES (exploitation des auteurs) – Périmètre d'observation : internautes ayant visité au moins une page « immobilier » du site leboncoin sur la période 2020-2021 quel que soit le bien recherché (appartements et maisons), le type de projet (achat ou location) et l'état d'avancement du projet (réalisé ou non).

Légende :

Type	Intitulé du type de maille
1	Détendue à dominante rurale
2	Peu tendue à dominante périurbaine
3	Assez tendue à dominante urbaine
4	Assez tendue des périphéries urbaines
5	Tendue urbaine
6	Tendue mixte

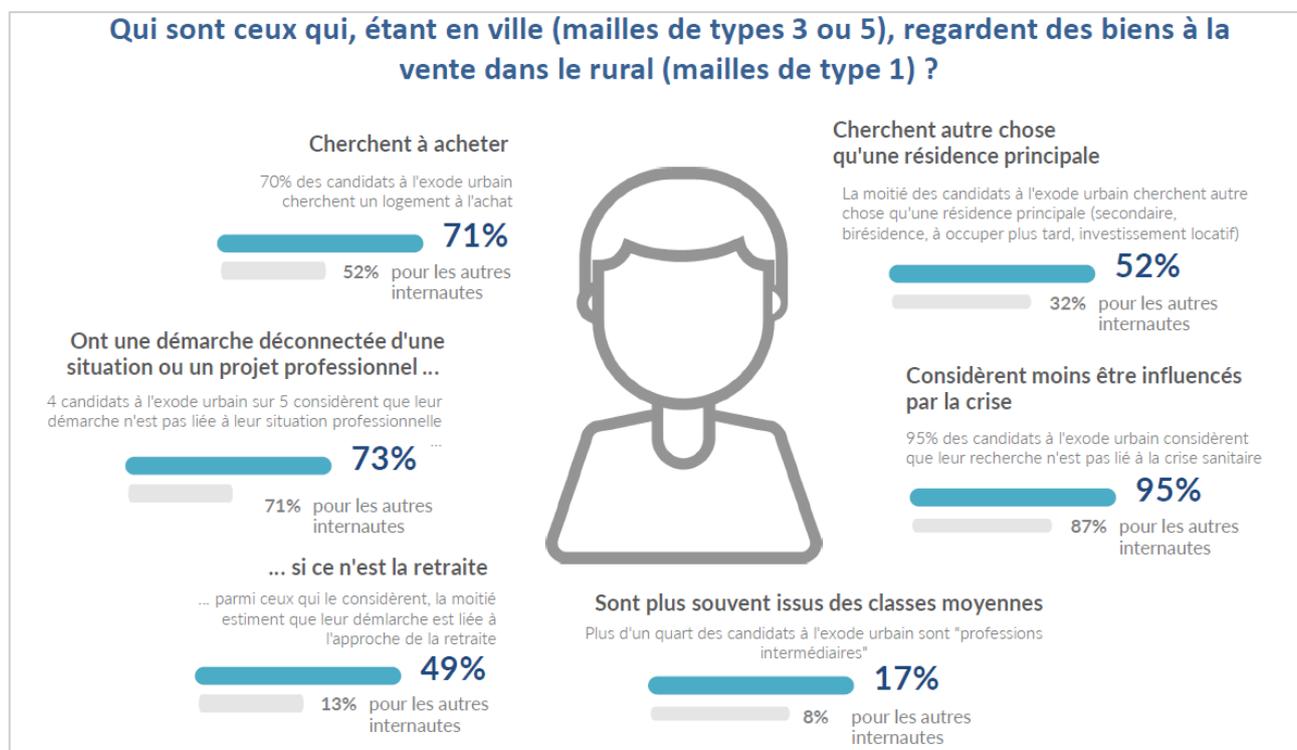
Dans la population (T2 2021) – reprise du tableau de la Figure 9

		Mailles de destination						Total
		Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Type 6	
Mailles d'origine	Type 1	6%	2%	2%	0%	0%	1%	11%
	Type 2	4%	6%	3%	0%	1%	1%	15%
	Type 3	6%	8%	11%	2%	1%	3%	31%
	Type 4	1%	0%	1%	1%	0%	0%	3%
	Type 5	8%	9%	8%	1%	8%	3%	37%
	Type 6	1%	0%	1%	0%	0%	1%	3%
Total		26%	25%	26%	4%	10%	9%	100%

Chiffres arrondis à l'unité supérieure ou inférieure

Sources : leboncoin et SDES (exploitation des auteurs) – Périmètre d'observation : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages « immobilier » pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons) - Note de lecture : lors du deuxième trimestre (T2) 2019, 7% du trafic était lié à des internautes situés dans des mailles de type 5 (urbaines tendues) se projetant dans des mailles de type 1 (rurales détendues). Les internautes localisés dans ces mailles de type 5 représentant 34% du trafic (nombre de vues).

Figure 25 : Profil des candidats à l'exode urbain (résultats issus du questionnaire)



Résultats exploratoires appelant des confirmations à travers d'autres protocoles d'enquêtes étant donné la faiblesse de l'échantillon (126 répondants après redressement mais 35 avant redressement)

Sources : enquête par questionnaire (exploitation des auteurs) – Périmètre d'observation : 907 internautes ayant visité au moins une page « immobilier » du site leboncoin sur la période 2020-2021 quel que soit le bien recherché (appartements et maisons), le type de projet (achat ou location) et l'état d'avancement du projet (réalisé ou non).

Bibliographie

Altaber C. et Le Hir B. (2017), « Dynamique de l'emploi dans les métropoles et les territoires avoisinants », France Stratégie, *Note d'analyse*, n°64

Accéder en ligne [ici](#)

Bahoken F., Come E., et Jegou L. (2021), « Arabesque : Explorer et visualiser facilement vos flux géo-localisés sur le web », Working Paper, HAL-SHS (halshs-00032742), p.27

Accéder en ligne [ici](#)

Floury A. et Caldly M. (2017), « Les dynamiques de population. Fiche d'analyse de l'Observatoire des territoires », CGET, Observatoire des territoires.

Accéder en ligne [ici](#)

INSEE (2015), « La France et ses territoires. Edition 2015 », *Insee Références*.

INSEE (2019 a), « L'influence de l'agglomération parisienne s'étend aux régions voisines », *Insee première*, n°1758.

INSEE (2019 b), « Une personne sur six n'utilise pas Internet, plus d'un usager sur trois manque de compétences numériques de base », *Insee Première*, n°1780

Accéder en ligne [ici](#)

INSEE (2020 a), « 208 000 résidents parisiens en moins dans la capitale pendant le premier confinement », *Insee Flash*, n°52.

Accéder en ligne [ici](#)

INSEE (2020 b), « Retour partiel des mouvements de population avec le déconfinement », *Insee Analyse*, n°54.

Accéder en ligne [ici](#)

INSEE (2020 c), « En France, 9 personnes sur 10 vivent dans l'aire d'attraction d'une ville », *Insee focus*, n°211

Accéder en ligne [ici](#)

INSEE (2021), *La France et ses territoires. Edition 2021*, Insee, coll. « Insee Références ».

Lemercier C. et Rosental P-A. (2008), « Les migrations dans le Nord de la France au XIXe siècle : Dynamique des structures spatiales et mouvements individuels. Nouvelles approches, nouvelles techniques en analyse des réseaux sociaux », *Working Paper*, HAL-SHS (halshs-00319448) p.20

Accéder en ligne [ici](#)

Maisonobe M. et Bernela B. (2019), « Exploring the Scope of a Cross-regional Knowledge Network. The Case of a Green Chemistry Research Federation in France », *Working Paper*, HAL-SHS (hal-02053595), p.24

Accéder en ligne [ici](#)

Van Eck, N.J.P, et Waltman, L. (2009). « How to Normalize Co-Occurrence Data? An Analysis of Some Well-Known Similarity Measures », *ERIM report series research in management Erasmus Research Institute of Management* (n° ERS-2009-001-LIS), p.45

Accéder en ligne [ici](#)

Wasserman S. et Faust K. (1994), *Social network analysis. Methods and applications*, Cambridge : New York, Cambridge University Press, 825 p.