

futuribles

I N T E R N A T I O N A L

N° 264 • 11 février 2022

LA MOBILITÉ RÉSIDEN TI ELLE EN FRANCE APRÈS LA CRISE COVID

DES BOUSCULEMENTS
MAIS PAS (ENCORE) D'EXODE URBAIN

*Cécile Désaunay**

*Directrice d'études à Futuribles, spécialiste des questions
de consommation et de modes de vie.

VIGIE

ANALYSE PROSPECTIVE

futuribles
I N T E R N A T I O N A L

Centre de réflexion prospective
47, rue de Babylone, 75007 Paris, France
Tél. + 33 (0)1 53 63 37 70 • Fax + 33 (0)1 42 22 65 54
ahouguenague@futuribles.com • www.futuribles.com

Futuribles s'interrogeait dès 2020 sur les impacts potentiels de la crise Covid sur l'attractivité des métropoles ¹. Depuis près de deux ans, en effet, de nombreux médias et acteurs de l'immobilier mettent en avant des départs massifs d'urbains actifs des grandes villes vers des zones moins denses.

De nouvelles données sont désormais disponibles pour comprendre comment les mobilités résidentielles des Français ont évolué au cours des dernières années. Elles témoignent d'une accélération de tendances déjà à l'œuvre auparavant, qui demeurent encore limitées aux populations les plus mobiles. Cette analyse fait le point sur l'évolution de la mobilité résidentielle ces dernières années, les tendances à l'œuvre en la matière et les perspectives à moyen terme. ■

Trois tendances accélérées depuis deux ans

Les agents immobiliers et les notaires sont les acteurs les mieux placés pour identifier des changements dans les aspirations et comportements résidentiels des Français. En l'occurrence, ils semblent tous confirmer trois phénomènes.

1. Un engouement réaffirmé pour les maisons

Depuis deux ans, les Français sont de plus en plus attirés par les maisons. Mais cette tendance n'est pas nouvelle : depuis une dizaine d'années, dans toutes les enquêtes réalisées sur ce sujet, la maison avec jardin est plébiscitée par une majorité de ménages. Mais elle semble se renforcer encore et, désormais, 80 % des Français voient dans la maison le logement idéal, alors qu'ils étaient plutôt 70 % depuis 1945 ² – sachant que près de 6 logements sur 10 sont des maisons, un taux stable

depuis 40 ans ³. Depuis un an, selon Meilleurs Agents, le prix des maisons en France a augmenté deux fois plus vite que celui des appartements, alors qu'auparavant ils évoluaient plutôt au même rythme. Les notaires confirment quant à eux qu'en 2021, les acheteurs de biens immobiliers ont inscrit dans leurs critères prioritaires l'accès à un espace extérieur ⁴.

2. Une hausse des déménagements

Depuis deux ans, les Français sont plus nombreux à manifester leur désir de déménager, ce qui s'est déjà traduit dans les faits. En 2021, selon les notaires, 18 % des ménages français ont déménagé, soit deux à trois points de plus qu'avant la crise.

Toujours selon les notaires, plus de 1,2 million de ventes ont été enregistrées en 2021,

1. DÉSAUNAY Cécile, « La Covid, accélérateur de la démétropolisation ? », *Note de veille*, 22 septembre 2020, Futuribles International. URL : <https://www.futuribles.com/en/article/la-covid-accelereur-de-la-demetropolisation/>. Consulté le 9 février 2022.

2. La proportion de 70 % de Français déclarant la maison individuelle comme logement idéal se retrouve dans différentes enquêtes réalisées en 1945, 2007 et 2017. Voir LITZLER Jean-Bernard, « Pour les Français, le logement ultime, c'est celui de leur enfance », *Le Figaro Immobilier*, 17 novembre 2021. URL : https://immobilier.lefigaro.fr/article/pour-les-francais-le-logement-ultime-c-est-celui-de-leur-enfance_f5078390-46f6-11ec-b307-5440efca361e/ ; AGNIMEL Coralie, « Logement idéal : 71 % des Français rêvent d'une maison », *SeLoger*, 7 février 2017 (mis à jour 8 juillet 2019). URL : <https://edito.seloger.com/actualites/france/logement-ideal-71-des-francais-revent-d-une-maison-article-16312.html> ; DAMON Julien, « Les Français et l'habitat individuel : préférences révélées et déclarées », *Sociologies* [En ligne], Dossiers, 21 février 2017. URL : <https://journals.openedition.org/sociologies/5886>. Consultés le 9 février 2022.

3. ARNOLD Céline, « 37 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2020 », *INSEE [Institut national de la statistique et des études économiques] Focus*, n° 217, 8 décembre 2020. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4985385>. Consulté le 9 février 2022.

4. REY-LEFEBVRE Isabelle, « En quête d'une meilleure qualité de vie, les Français rejettent la densité des grandes métropoles », *Le Monde*, 14 décembre 2021. URL : https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/12/14/en-quete-d-une-meilleure-qualite-de-vie-les-francais-rejettent-la-densite-des-grandes-metropoles_6105963_3234.html. Consulté le 9 février 2022.

soit 14 % de plus qu'en 2019 (et après une baisse de 4 % en 2020) ⁵.

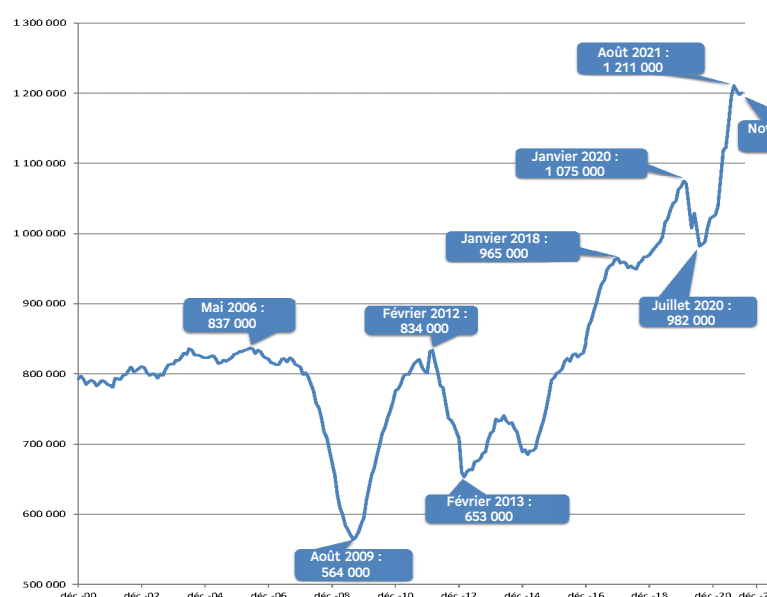
Néanmoins, comme seuls 6 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement, l'analyse des mobilités résidentielles doit bien entendu prendre également en compte les locataires. Mais, alors que les achats / ventes sont systématiquement enregistrés par les notaires, ce n'est pas le cas des déménagements de locataires, pour lesquels il n'existe pas de recensement spécifique. Pour comprendre les évolutions dans ce domaine, il faut donc notamment s'appuyer sur les données des agents immobiliers et des sites d'annonces. Et celles-ci ne mettent pas en avant (pour l'instant) de renversement de tendance concernant l'attractivité des métropoles pour les locataires.

En effet, les loyers ont continué à augmenter en France en 2020 et 2021, y compris dans les 10 plus grandes métropoles ⁶. La tension pour l'accès à la location dans les grandes villes est donc restée forte depuis le début de la crise. Mais deux facteurs ont pu la réduire : la baisse du tourisme et le départ d'une partie des étudiants (retournés chez leurs parents

ou étudiants étrangers qui n'ont pas pu venir en France). Ainsi, la demande en logements étudiants a diminué de 17 % entre 2019 et 2021 en France ⁷. Entre mars 2020 et mars 2021, le site SeLoger a enregistré une hausse de 129 % des annonces d'appartements meublés et de 79 % pour les d'appartements vides ⁸. Cette augmentation est particulièrement marquée dans les métropoles : au cours de cette période, le nombre d'annonces de location a triplé à Nice, Rennes et Toulouse, et quintuplé à Bordeaux.

Néanmoins, depuis la rentrée 2021 et le retour des étudiants (mais aussi d'une partie des touristes), la situation du marché locatif

Graphique 1. Évolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000-2021



Source : Note de conjoncture immobilière, n° 54, janvier 2022, p. 1, Notaires de France. URL : <https://www.calameo.com/read/005125198b3f529ecfe06>. Consulté le 9 février 2022.

5. « Marché immobilier : à qui profite la crise sanitaire ? », *Baromètre Meilleurs Agents*, 3 janvier 2022. URL : <https://www.meilleursagents.com/wikimmo/marche-immobilier-a-qui-profitte-la-crise-sanitaire/> ; « Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier », *Notaires.fr*, 28 octobre 2021. URL : <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite-%C3%A9/prix-et-tendances-de-limmobilier/analyse-du-march-%C3%A9-immobilier>. Consultés le 9 février 2022.

6. DEFRANCE Anne-Lise, « Immobilier : les loyers vont-ils encore grimper en France ? », *Les Échos*, 2 septembre 2021. URL : <https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/immobilier-les-loyers-vont-ils-encore-grimper-en-france-1342627> ; GALLOIS M. et GIRAUD N., « IRL [indice de référence des loyers] du 4^e trimestre 2021 : le loyer des logements augmente de 1,61 % sur un an », *Particulier à particulier*, 14 janvier 2022. URL : <https://www.pap.fr/actualites/irl-du-3e-trimestre-2016-006-d-augmentation-a18935>. Consultés le 9 février 2022.

7. THIÉBAULT Ivan, « Les chiffres-clés du logement étudiant en France en 2021 », *LocService.fr*, 14 juin 2021. URL : <https://blog.locservice.fr/les-chiffres-cles-du-logement-etudiant-en-france-en-2021-7886.html>. Consulté le 9 février 2022.

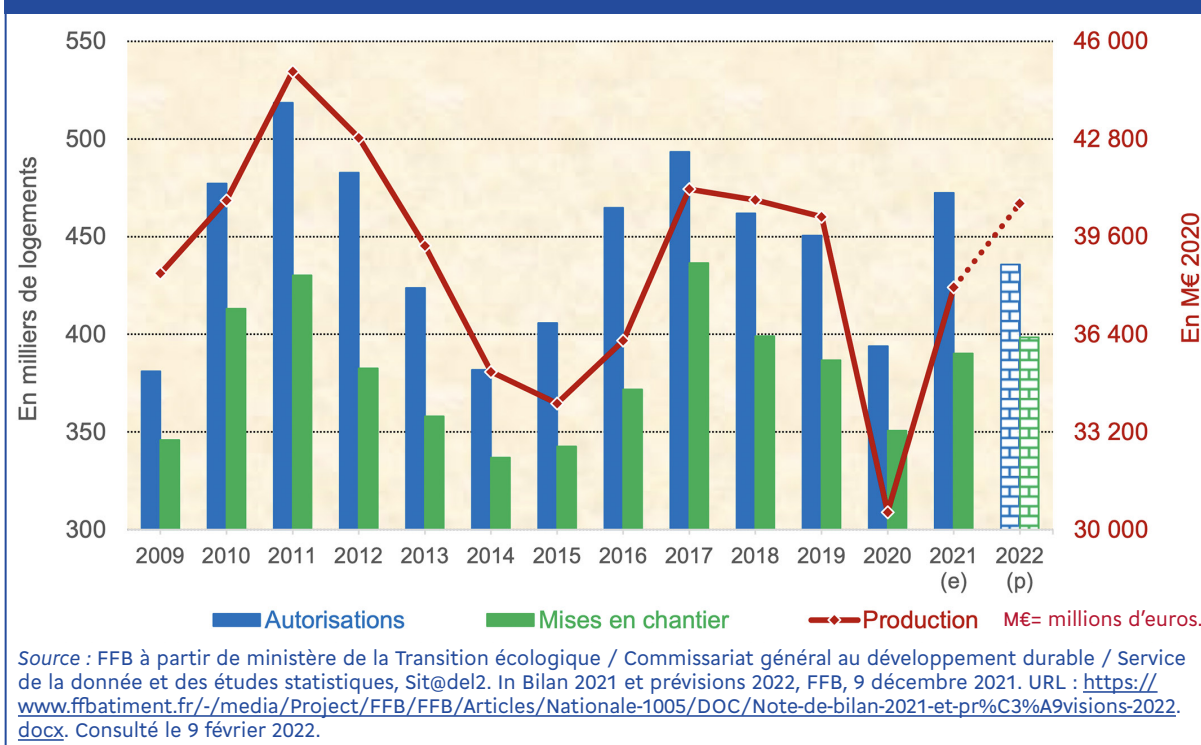
8. REY-LEFEBVRE Isabelle, « Logement : la crise pousse à la baisse les prix des loyers », *Le Monde*, 10 mai 2021. URL : https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/05/10/logement-la-crise-pousse-a-la-baisse-les-prix-des-loyers-6079671_3234.html. Consulté le 9 février 2022.

dans les grandes villes semble retrouver un certain équilibre⁹. Deux ans après le début de la crise, la tension immobilière reste en réalité forte dans les métropoles : le taux de vacance des logements est par exemple passé de 4,5 % à 1 % à Nantes, métropole qui gagne en moyenne 9 000 nouveaux habitants par an¹⁰. La part des logements vacants à Paris est également en baisse sur longue période, puisqu'elle est passée de 17 % il y a 40 ans à 13 % en 2021¹¹.

Enfin, l'analyse des évolutions des mises en construction de logements indique que ces constructions ont été ralenties en 2020 et début 2021 à cause des retards pris sur

les chantiers, mais qu'elles ont désormais retrouvé leur niveau d'avant-crise. Selon la Fédération française du bâtiment (FFB), l'année 2022 sera marquée par une hausse de 7,3 % de la production de logements neufs¹². Cette hausse est néanmoins à relativiser car elle correspond en partie à un rattrapage des années 2020 et 2021, au cours desquelles ces productions avaient diminué (de près de 6 % en 2021 par rapport à 2019), car de nombreux chantiers avaient été ralentis par la crise. La FFB enregistre par ailleurs depuis deux ans une baisse de 8 % des mises en construction de logements neufs en collectif dans les zones denses, faute de terrains disponibles. Elle considère que cette situation pourrait encore

Graphique 2. Autorisations, mises en chantier (en date réelle estimée) et production de logements



9. RODRIGUES Rachel, « En pleine rentrée, la galère des étudiants pour se loger : "On appelle à l'aide ceux qui ont une chambre pour qu'ils puissent héberger ceux qui n'ont rien" », France Info, 7 septembre 2021. URL : https://www.francetvinfo.fr/sante/maladie/coronavirus/temoignages-en-pleine-rentree-la-galere-des-etudiants-pour-se-loger-on-appelle-a-l-aide-ceux-qui-ont-une-chambre-pour-qu-ils-puissent-heberger-ceux-qui-n-ont-rien_4761961.html. Consulté le 9 février 2022.

10. REUX Julie, « Métropole de Nantes : dans les coulisses de la crise du logement », *MediaCités*, 18 novembre 2021. URL : <https://www.mediacity.fr/enquete/nantes/2021/11/18/metropole-de-nantes-dans-les-coulisses-de-la-crise-du-logement/>. Consulté le 9 février 2022.

11. FREPPEL Camille, « 37,2 millions de logements en France au 1^{er} janvier 2021 », *INSEE Focus*, n° 254, 9 novembre 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5761272>. Consulté le 9 février 2022.

12. « 2022 : l'année du rattrapage », FFB, 9 décembre 2021. URL : <https://www.ffbatiment.fr/actualites-batiment/presse/2022-l-annee-du-rattrapage>. Consulté le 9 février 2022.

accroître les tensions immobilières dans ces villes. Dans tous les cas, il est important de rappeler que ce secteur est influencé par de nombreux paramètres, dont les temporalités peuvent être plus longues que celles de la crise (réglementation, durée de commercialisation des programmes neufs, accès au crédit par les ménages...).

3. Un relatif rééquilibrage de l'attractivité des territoires

Différentes enquêtes semblent indiquer que ces aspirations au déménagement concerneraient principalement les habitants des métropoles, pour qui les conséquences de la crise s'ajouteraient à une relative dégradation de la qualité de vie (hausse des prix immobiliers, congestion, pollutions...). Selon une enquête réalisée par l'ESSEC en avril 2021, environ 45 % des professionnels habitant dans une métropole envisagent de déménager prochainement¹³. Cette aspiration concerne les deux tiers des 18-26 ans et 55 % des 27-40 ans. Cette tendance se retrouve en partie dans les chiffres des notaires : en 2021, pour la première fois depuis une dizaine d'années, la croissance des prix immobiliers n'est pas tirée par les métropoles. Ainsi, les prix ont diminué de 1,7 % à Paris. Et ils n'ont augmenté « que » de 4 % dans les 10 plus grandes métropoles françaises (hors Paris), soit presque deux fois moins que les années précédentes. À l'inverse, ils ont augmenté de 8 % en moyenne dans les zones rurales. Les prix augmentent aussi rapidement (plus de 10 %) dans certaines villes moyennes comme Brest, La Rochelle, Orléans ou Le Havre. L'année passée semble donc indiquer un relatif rééquilibrage dans l'attractivité des territoires.

Autre indicateur intéressant : l'évolution des inscriptions scolaires en fonction de la taille des villes, étudiée par le chercheur Olivier Bouba-Olga pour la rentrée 2020-2021 afin de contourner le manque de données récentes sur les mobilités résidentielles¹⁴. Il constate que les inscriptions dans le premier degré ont diminué dans les métropoles, alors qu'elles étaient en légère hausse avant la crise (dans un contexte de diminution des inscriptions au niveau national depuis 2016). La diminution est particulièrement forte (supérieure à 2 %) à Paris, Grenoble, Clermont-Auvergne, Nancy et Lyon. Parallèlement, les inscriptions dans le premier degré dans les communautés de communes étaient en baisse depuis plusieurs années avant 2020. Mais, pour la première fois en 2021, la baisse a été inférieure à celle enregistrée au niveau national : elles connaîtraient donc un relatif regain d'attractivité. Dans le second degré, les évolutions de la rentrée 2020-2021 sont plus mitigées : les inscriptions dans les métropoles restent aussi dynamiques qu'avant la crise et, dans les communautés de communes, elles demeurent aussi calmes qu'en 2019.

Ces données vont donc bien dans le sens d'une moindre attractivité des métropoles auprès des jeunes parents. Mais en l'occurrence, cette tendance n'est, là aussi, pas nouvelle : il est classique, à cette période de la vie, de déménager pour obtenir un logement plus grand et un meilleur cadre de vie. L'association d'élus France urbaine indique par ailleurs qu'elle n'enregistre pas de départs massifs des espaces métropolitains depuis deux ans, mais plutôt des départs des cœurs des métropoles vers les banlieues¹⁵.

13. « Le bureau idéal, des représentations sociales très diverses », chaire Workplace Management / ESSEC Business School, avril 2021. URL : <http://workplace-management.essec.edu/mon-bureau-post-confinement/mon-bureau-post-confinement-iii/>. Voir également NAPPI Ingrid et LE LUYER Diane, « Grand Paris : le télétravail ne devrait conduire qu'à un exode urbain très limité », *The Conversation*, 27 juillet 2021. URL : <https://theconversation.com/grand-paris-le-tele-travail-ne-devrait-conduire-qua-un-exode-urbain-tres-limite-164883>. Consultés le 10 février 2022.

14. BOUBA-OLGA Olivier, « Assiste-t-on à un "exode urbain" au profit des villes moyennes et des territoires ruraux ? », *Le Monde*, 8 janvier 2022. URL : https://www.lemonde.fr/idees/article/2022/01/08/assiste-t-on-a-un-exode-urbain-au-profit-des-villes-moyennes-et-des-territoires-ruraux_6108696_3232.html. Consulté le 10 février 2022.

15. SOUTRA Hugo, « L'"exode urbain", du fantasme à la (triste) réalité », *Le Courrier des maires et des élus locaux*, 7 mai 2021. URL : <https://www.courrierdesmaires.fr/article/l-exode-urbain-du-fantasme-a-la-triste-realite.26397>. Consulté le 10 février 2022.

Mais pas encore de véritable exode urbain

Ces trois phénomènes augurent-ils d'une transformation durable dans la répartition de la population ? Rien n'est moins sûr. En effet, d'une part, les tendances observées en 2021 relèvent d'un contexte exceptionnel, du dire même des notaires et des agents immobiliers : des projets immobiliers prévus en 2020 ont été retardés, alors que d'autres ont au contraire été accélérés. Les mobilités résidentielles ont donc été particulièrement élevées en 2021, mais pas si exceptionnelles.

Surtout, une partie de cette hausse s'explique par les faibles taux d'intérêt, qui ont dynamisé aussi les investissements locatifs : ils représentent près d'un tiers des ventes en 2021 dans le réseau Century 21, soit deux fois plus qu'en 2014¹⁶. Et 7 % des achats sont destinés à des résidences secondaires, en hausse de 6 % en un an. Ces achats peuvent en partie être effectués par des actifs souhaitant s'évader plus facilement (notamment pour télétravailler), mais les données disponibles ne permettent pas d'appréhender l'ampleur de ce phénomène.

Par ailleurs, même lorsque les Français ont changé de résidence principale, ils n'ont pas forcément fui les métropoles. Ainsi, selon les données des notaires, les deux tiers des Français qui ont déménagé en 2021 l'ont fait dans leur commune. Seul changement notable : une hausse de quatre points en un an des ménages partis vivre dans une zone moins dense.

Dans ce contexte, l'Ordre des notaires considère qu'il n'est pas possible de parler d'exode urbain et que les départs observés depuis deux ans ne concernent qu'une petite partie de la population, capable de déménager rapi-

dement et d'adapter sa carrière et sa vie de famille en conséquence.

Un argument notamment mérite d'être relativisé : l'idée que la généralisation du télétravail permettrait à tous les salariés de quitter les villes pour s'installer au vert. Certes, le télétravail offre de nouvelles souplesses mais, rappelons que, en décembre 2021, seuls 7 % des Français travaillaient de chez eux au moins une fois par semaine, et 2 % étaient en télétravail intégral, soit environ un million de personnes¹⁷.

Le cas de Paris et de l'Île-de-France

L'analyse des mobilités résidentielles des Français nécessite d'aborder de manière spécifique la situation de l'Île-de-France, voire de Paris. À première vue, la crise aurait en effet accéléré les projets de départ des Parisiens : ainsi, un Francilien sur deux indique que, s'il devait déménager, ça serait pour quitter sa région, soit deux fois plus que les Normands, les Bretons ou les Occitans¹⁸. Cette région cumule en effet les inconvénients les plus élevés de la métropolisation (coût du logement, saturation des transports...) et le potentiel le plus important d'actifs susceptibles de télétravailler ou de trouver un emploi ailleurs.

Mais, pour l'instant, les différents indicateurs disponibles invitent plutôt à relativiser l'hypothèse de départs massifs de Parisiens vers la province. En 2021, 31 % des acheteurs originaires de Paris ont investi ailleurs en France, contre 23 % en 2019, pour leur résidence principale ou une résidence secondaire. La hausse est donc bien réelle, mais trop récente pour pouvoir être interprétée. Pour les résidences secondaires, une tendance semble se dessiner : des investissements recentrés sur les départements plus proches de la région parisienne, permettant des allers-retours réguliers. Ainsi, les Parisiens représentent 35 %

16. *Le Marché immobilier de l'ancien*, Century 21, janvier 2022. URL : https://www.century21.fr/pdf/conf_presse/2022/janvier/dossier-presse-transac.pdf. Consulté le 10 février 2022.

17. Sources : GUYON Marie, MALARD Louis et BARON Augustin, « Activité et conditions d'emploi de la main-d'œuvre pendant la crise sanitaire Covid-19 en novembre 2021 », DARES (Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques), 23 décembre 2021. URL : <https://dares.travail-emploi.gouv.fr/publication/activite-et-conditions-demploi-de-la-main-doeuvre-pendant-la-crise-sanitaire-covid-19-novembre-2021> ; « Emploi salarié et non salarié par activité. Données annuelles de 1989 à 2020 », INSEE, chiffres-clés, 9 décembre 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2424696>. Consultés le 10 février 2022.

18. LITZLER Jean-Bernard, *op. cit.*

des acheteurs en Eure-et-Loir (+ 7 points par rapport à 2020) ; 27 % dans l'Eure (+ 7 points) ; 24 % dans l'Yonne (+ 4 points) ; 17 % dans le Loiret (+ 4 points)... En parallèle, les achats par des Parisiens sont en baisse de plus de 50 % en Corse-du-Sud et d'un quart dans l'Hérault et les Alpes-Maritimes ¹⁹.

L'analyse du marché parisien de la location invite aussi à la prudence. Depuis le début de la crise Covid, ce marché s'est fortement détendu, conséquence de la baisse de la demande pour les biens non meublés (étudiants, expatriés, report vers la petite voire la grande couronne...), mais aussi pour les meublés (principalement pour les touristes), incitant de plus en plus de propriétaires de ces logements à les proposer en location non meublée ²⁰. En conséquence, le montant moyen des loyers a diminué de 4 % entre avril 2020 et avril 2021 ²¹. Néanmoins, selon les agents immobiliers parisiens, dans la capitale, le marché locatif retrouverait progressivement sa vitalité, en termes aussi bien de montant des loyers que de taux de remplissage, grâce au retour des étudiants et des expatriés ²². Et Paris représente toujours plus du tiers des recherches de location en France ²³.

Du côté des familles, les données sont elles aussi mitigées. Comme évoqué plus haut, la capitale a enregistré une diminution de 2 % des inscriptions d'élèves dans le premier degré entre 2019 et 2020 (environ 3 500 élèves). Entre 2021 et 2022, la baisse des inscriptions d'élèves s'est accentuée, puisqu'elle a atteint 5 % des effectifs, soit 6 000 élèves ²⁴.

Mais, selon l'INSEE, Paris perd des habitants depuis... 1936. Entre 2013 et 2017, la capitale a perdu, en moyenne 11 000 habitants par an, puisque 120 000 personnes la quittent chaque année pour s'installer dans un autre département et que les arrivées ne les compensent pas ²⁵. En particulier, la part des couples avec enfant était en baisse entre 2013 et 2018. La capitale est donc particulièrement concernée par les fuites de jeunes familles en recherche d'une meilleure qualité de vie. Mais, toujours selon l'INSEE, près de 6 ménages sur 10 qui quittent Paris restent en Île-de-France, et la moitié s'installent en petite couronne.

Perspectives

En matière de mobilité résidentielle, la crise actuelle semble donc avant tout avoir joué un rôle d'accélérateur de tendances déjà à l'œuvre. Néanmoins, l'ampleur de ses impacts pourrait encore en partie être à venir. Les projets immobiliers peuvent en effet se faire sur plusieurs années, notamment lorsqu'ils doivent être coordonnés avec des projets professionnels.

À court et moyen termes, plusieurs tendances vont probablement se conjuguer et influencer le marché immobilier français. Globalement, les sources de tension sur l'immobilier des métropoles devraient se maintenir : retour déjà en cours des étudiants, mais aussi des touristes et des investisseurs étrangers, maintien d'une relative concentration de l'emploi dans ces zones, dans un contexte de faibles constructions neuves faute de terrains

19. GASPARD Romain, « Métropoles vs petites villes : la crise bouscule les certitudes », *La Gazette des communes*, 8 septembre 2021. URL : <https://www.lagazettedescommunes.com/762502/metropoles-vs-petites-villes-la-crise-bouscule-les-certitudes/>. Consulté le 10 février 2022.

20. « À Paris, la détente du marché locatif se poursuit », *Boursier.com*, 5 octobre 2021. URL : <https://argent.boursier.com/immobilier/actualites/a-paris-la-detente-du-marche-locatif-se-poursuit-6908.html>. Consulté le 10 février 2022.

21. *Ibidem*.

22. « Immobilier Paris : le marché locatif revient à la vie », *MySweetImmo*, 19 octobre 2021. URL : <https://www.mysweetimmo.com/2021/10/19/immobilier-paris-le-marche-locatif-revient-a-la-vie/>. Consulté le 10 février 2022.

23. JONES Diana, « Immobilier : Paris et l'Île-de-France sont les moteurs du marché hexagonal ! », *SeLoger*, 21 décembre 2021. URL : <https://edito.seloger.com/actualites/regions/immobilier-paris-ile-de-france-moteurs-marche-hexagonal-article-12945.html>. Consulté le 10 février 2022.

24. « Les essentiels de la rentrée scolaire 2021 », *Paris.fr*, 1^{er} septembre 2021. URL : <https://www.paris.fr/pages/les-essentiels-de-la-rentree-scolaire-2021-18381>. Consulté le 10 février 2022.

25. « Dossier complet. Commune de Paris », INSEE, 17 janvier 2022. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-75056> ; BAYARDIN Vinciane, BIJU-DUVAL Sébastien et LAURENT Pierre, « 90 % des Parisiens qui quittent la capitale s'installent dans une commune urbaine », *INSEE Analyses Île-de-France*, n° 143, 22 novembre 2021. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5871250>. Consulté le 10 février 2022.

disponibles. Mais, en parallèle, les difficultés croissantes à se loger dans ces métropoles et l'attrait pour la maison, combinés avec un recours facilité au télétravail, pourraient rendre attractifs d'autres territoires.

Les incertitudes pour l'avenir portent donc sur trois volets majeurs :

1) Les comportements des ménages actifs

Pour les ménages actifs résidant actuellement dans des métropoles, *a fortiori* s'ils exercent des emplois qui peuvent être au moins en partie exercés à distance, des changements pourraient s'observer au cours des prochaines années. Comme expliqué dans cette note, les déménagements de familles avec jeunes enfants vers des zones périurbaines constituent une étape assez fréquente dans la vie. Mais ils pourraient devenir encore plus fréquents, car facilités par le recours au télétravail et motivés par les prix inaccessibles dans les métropoles. Le mouvement pourrait également être encouragé par une prolongation de la crise actuelle, ou par la survenue de nouvelles crises. À l'inverse, l'impact de la crise pourrait finalement être plus limité que prévu : les départs observés depuis deux ans correspondraient avant tout à une accélération de projets déjà prévus. Pour les autres ménages, des arbitrages seraient trouvés : déménagement dans une commune périurbaine proche moins chère, voire achat d'une résidence secondaire... Dans ce cas, la crise de 2020 resterait, sur longue période, une parenthèse exceptionnelle.

2) Les comportements des inactifs

Comme rappelé dans cette note, le recours au télétravail ne concerne qu'une minorité de

Français et ne peut donc constituer le seul critère d'analyse des mobilités résidentielles. En particulier, les comportements des retraités sont particulièrement importants à analyser : parce que les plus de 65 ans représenteront bientôt un quart de la population ²⁶, et parce qu'ils ont potentiellement plus de liberté dans le choix de leur lieu de résidence que les actifs. De fait, selon l'INSEE, un départ à la retraite sur huit se traduit par un déménagement dans les trois ans ²⁷. Cette tendance est encore plus fréquente pour les Franciliens (cinq points de plus) et pour les personnes habitant en appartement (18 % déménagent, contre 7 % pour les occupants de maison). La question du lieu de vie des très âgés, susceptibles d'entrer dans la dépendance, sera bien sûr également cruciale.

3) Les stratégies de territoires

Enfin, les stratégies des collectivités pour attirer (ou non) des populations pourraient également jouer un rôle important dans les choix résidentiels des ménages. En particulier, des villes moyennes et des communes rurales pourraient investir dans des campagnes de communication, mais aussi dans l'amélioration de l'accès à un certain nombre de services. Ainsi, des petites villes se lancent depuis le début de la crise dans des campagnes de publicité vantant leurs mérites auprès d'urbains en mal d'espace et de verdure ²⁸.

À moyen terme, comme le souligne l'Ordre des notaires, des mouvements de population plus diversifiés pourraient donc s'observer en termes de catégories sociales et de territoires. Et donc favoriser, progressivement, un rééquilibrage relatif des prix entre les métropoles et le reste du territoire ²⁹. ■

26. Données INSEE. URL : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2381474#figure1_radio2. Consulté le 10 février 2022.

27. ABBAS Hicham, LAPASSE Benoît (de) et PREVOST Élisabeth, « Un départ à la retraite sur huit se traduit par un changement de résidence », *INSEE Première*, n° 1891, janvier 2022. URL : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6041423>. Consulté le 10 février 2022.

28. ÉLIE Mathilde, « Ces petites villes qui attirent des populations nouvelles », *La Gazette des communes*, 14 juin 2021. URL : <https://www.lagazettedescommunes.com/748983/ces-petites-villes-qui-attirent-des-populations-nouvelles/>. Consulté le 10 février 2022.

29. « Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier », *Notaires.fr*, *op. cit.*