
MIGRATIONS RÉSIDENTIELLES ET CRISE DE LA COVID-19 : ASSISTE-T-ON À UN EXODE URBAIN ?

Marie-Laure BREUILLÉ (*), Julie LE GALLO (**), Alexandra VERLHIAC (***)

(*) INRAE, Université de Bourgogne Franche-Comté, marie.breuille@inrae.fr

(**) Agrosup Dijon, Université de Bourgogne Franche-Comté, julie.le-gallo@agrosupdijon.fr

(***) Meilleurs Agents, Analyse Économiques et Relations Presse,

averlhiac@meilleursagents.com

Mots-clés : Covid-19, données de plateforme, choix de localisation résidentielle, immobilier, modèles de choix discrets

Domaine concerné : Mesures et impact de la pandémie de Covid, Économétrie

Résumé

Plus de 18 mois après le début de la crise de la Covid-19, l'exode urbain a fait couler beaucoup d'encre dans la presse. Mythe ou réalité ? Les ménages recherchent-ils davantage des logements plus grands, particulièrement des maisons, dans des endroits où la densité de population est plus faible et où il y a plus d'aménités vertes ?

Si l'envie de quitter les zones urbaines denses (D'Alessandro et al, 2021) pour aller dans les zones rurales moins denses n'est pas nouvelle, la crise de la Covid-19 a pu lever certains freins qui empêchaient le passage à l'acte. En particulier, le télétravail, d'abord contraint puis devenu plus fréquent depuis la crise, permet à une part des actifs français de s'éloigner de leur lieu de travail.

Outre les données de recensement de la population et de la prochaine enquête logement disponibles avec délai, les données de plateformes immobilières constituent une mine d'informations sur les comportements de recherche et d'achat des Français. La plateforme immobilière Meilleurs Agents (2021) souligne ainsi une demande croissante pour l'immobilier dans les zones rurales. Entre septembre 2020 et 2021, les prix à l'achat des logements ont augmenté de 6,4% dans les zones rurales et de 4,1% dans les 10 plus grandes villes françaises alors que durant les dix dernières années, les hausses de prix concernaient surtout Paris et les grandes villes. De même, Meilleurs Agents (2021) estime l'augmentation des volumes de vente de 13% dans les zones rurales depuis mars 2020.

Ce dynamisme du marché immobilier dans les zones rurales ne suffit pas pour affirmer que la crise de la Covid-19 a donné naissance à un exode urbain. Ce papier étudie les changements dans le choix de localisation résidentielle des Français suite à la crise, avec un focus sur les relocalisations des zones urbaines vers les zones rurales.

Pour ce faire, nous utilisons les données issues du comportement des utilisateurs de la plateforme Meilleurs Agents. Les estimations de prix de biens immobiliers faites sur la plateforme nous permettent d'identifier des intentions de migrations résidentielles entre des communes françaises. L'utilisation de ces données présente deux avantages majeurs. Premièrement, comme la plateforme attire deux millions de visiteurs uniques qui réalisent 500 000 estimations par mois, nous avons accès à un échantillon de taille importante. Deuxièmement, cette donnée récoltée au jour le jour permet d'étudier les migrations résidentielles au fil de la crise de la Covid-19, et plus particulièrement sur la période allant de janvier 2019 à août 2021. Nous sommes ainsi en mesure de lier les estimations faites sur le site aux différents épisodes de confinement et déconfinement.

Nous mobilisons des modèles de choix discrets, i.e., des modèles Logit, Logit Multinomiaux et Logit Multinomiaux emboîtés, pour établir un lien entre les intentions de relocalisation résidentielle et la crise sanitaire en prenant en compte les caractéristiques des logements occupés et recherchés ainsi que les caractéristiques des villes d'origine et de destination.

Nous montrons que la probabilité de s'installer en zone rurale plutôt qu'en zone urbaine augmente de 10% pour les ménages venant d'une zone urbaine depuis mars 2020. Cependant, la probabilité d'aller dans une zone rurale reste plus élevée pour les ménages venant d'une zone rurale que d'une zone urbaine. De même, nous montrons que la probabilité des migrations des zones urbaines vers les zones rurales par rapport à la probabilité des migrations intra-urbaines a augmenté de 8% depuis le début de la crise. De plus, bien que ce résultat soit faiblement significatif, la probabilité des migrations intra-urbaines a augmenté par rapport à la probabilité des migrations intra-rurales, et ce en raison des recherches plus importantes de logements avec une terrasse ou un balcon, ainsi qu'en périphérie des villes centrales. Enfin, nous montrons que les trajectoires des zones urbaines à rurales sont plus probables lorsque la ville de destination a un niveau élevé de résidences secondaires, ce qui pourrait signifier que les ménages urbains sont susceptibles de chercher une résidence secondaire dans les zones rurales.

Ces résultats montrent donc réellement un exode urbain depuis le début de la crise sanitaire, en cohérence avec le dynamisme croissant du marché de l'immobilier dans les zones rurales. L'augmentation des prix à l'achat dans ces zones pourrait conduire à un accès à la propriété plus difficile pour les locaux. La croissance démographique dans ces zones pourrait toutefois être source de développement économique.

Bibliographie

[1] D’Alessandro C., Levy D., Regnier T., « Une nouvelle définition du rural pour mieux rendre compte des réalités des territoires et de leurs transformations », Insee Références – Édition 2021 – Dossiers, 2021.

[2] Meilleurs Agents, « Bienvenue dans le “monde d’après”. Quelles sont les nouvelles tendances pour le marché immobilier ? », <https://backyard-static.meilleursagents.com/press/6b615242cec200af47aec27515746e25a8174bf6.pdf>, septembre 2021