



FRANCE STRATÉGIE

ÉVALUER ANTICIPER DÉBATTRE PROPOSER

Exode urbain : une mise au vert timide

La pandémie de Covid aurait fait naître chez les citoyens, notamment dans les métropoles, des aspirations à un cadre de vie plus vert et moins dense qui se seraient traduites par un flux de déménagements vers des villes plus petites ou des zones rurales¹. Le débat persiste cependant sinon sur la réalité, du moins sur l'ampleur du phénomène. On tâche ici d'en avoir le cœur net en procédant au croisement de deux sources de données, les inscriptions scolaires – de la maternelle au lycée – et les prix de l'immobilier.

Dans l'ensemble, les résultats convergent avec ceux déjà constatés. Si on n'observe pas de bouleversement majeur des structures territoriales françaises, les dynamiques des indicateurs retenus montrent effectivement des signes de ralentissement dans les pôles des métropoles, quand les autres catégories de territoires, en particulier les couronnes des métropoles et des villes moyennes, affichent des taux de croissance supérieurs à la moyenne nationale. Les petites villes, ainsi que les communes rurales, voient leur situation s'améliorer, même si la hausse des prix de l'immobilier y reste inférieure à la moyenne nationale.

Au-delà de ces quelques régularités, c'est bien la diversité des situations qui prévaut cependant : on trouve partout en France métropolitaine des aires d'attraction de chaque catégorie présentant des évolutions plus favorables que la moyenne ou, à l'inverse, moins favorables. Se dessine ainsi une géographie singulière, qui ne semble pas provenir d'une accentuation de trajectoires passées.

Deux coups de loupe le confirment, avant et après la crise du Covid. Dans les villes moyennes tout d'abord, on observe deux fois plus d'évolutions différentielles positives que négatives, mais la comparaison avec les trajectoires d'avant-crise ne permet pas de dégager de continuité ni de rupture. Dans la région Nouvelle-Aquitaine, déjà globalement attractive, on ne détecte pas non plus de régularités macro-territoriales, qui opposeraient une partie littorale en essor et une partie est plus en retrait. Toutefois, des évolutions marquées se font jour pour certains territoires, les indicateurs retenus montrant ici une forte baisse (les pôles de La Rochelle ou Villeneuve-sur-Lot, par exemple) et là une forte augmentation (les couronnes de Loudun ou Montpon-Ménéstérol, par exemple). Autant de variations locales et de signaux qui ne font pas encore un exode urbain.

Évolution différentielle des taux de croissance avant le Covid et depuis le Covid, par rapport à la moyenne nationale

		Inscriptions dans les écoles maternelles et primaires	Inscriptions dans les collèges et lycées	Prix de l'immobilier
Métropole de Paris	Pôle	-	-	-
	Couronne	+	+	-
Métropoles hors Paris	Pôle	-	-	-
	Couronne	+	+	+
Villes moyennes	Pôle	+	+	+
	Couronne	+	+	+
Petites AAV	Pôle	+	+	-
	Couronne	+	+	-
Zones rurales		+	+	-

Lecture : pour chaque catégorie d'aires d'attraction sont représentées les évolutions différentielles des trois indicateurs retenus pour l'analyse. En *bleu* figurent les catégories qui ont connu une évolution différentielle positive, donc une évolution de l'indicateur depuis la crise sanitaire plus favorable que la moyenne nationale. En *orange* figurent les évolutions différentielles négatives, quand l'indicateur présente entre les deux périodes des résultats inférieurs à la moyenne nationale.

Source : France Stratégie et DATAR - Région Nouvelle-Aquitaine à partir des données DVF et ministère de l'Éducation nationale

1. Cette note s'inscrit dans le prolongement de Bouvart C., Frocrain P., Rais Assa C. et Gomel C. (2022), « La revanche des villes moyennes, vraiment ? », *La Note d'analyse*, n° 106, France Stratégie, janvier.

Coline Bouvart

département Travail, emploi et compétences

et Olivier Bouba-Olga

pôle DATAR, Région Nouvelle-Aquitaine

La Note d'analyse est publiée sous la responsabilité éditoriale du commissaire général de France Stratégie. Les opinions exprimées engagent leurs auteurs et n'ont pas vocation à refléter la position du gouvernement.

INTRODUCTION

On entend souvent dire que la crise du Covid a entraîné des vagues de déménagements des habitants des métropoles vers les villes petites et moyennes ou les territoires ruraux, censés leur offrir une meilleure qualité de vie : logements plus grands et moins chers, moindre densité de population, proximité de la nature, etc. La forte couverture médiatique dont a bénéficié ce prétendu « exode urbain » ne vaut cependant pas confirmation.

Faute de données récentes sur les déménagements, diverses sources ont été mobilisées pour valider ou invalider cette hypothèse : Bouba-Olga et Fouqueray (2022) ont analysé les variations d'inscriptions scolaires du premier et du second degré², Bouvart *et al.* (2022) les données sur les prix de l'immobilier, les évolutions de la population et de l'emploi privé³, Breuillé *et al.* (2022) les réexpéditions de courrier de La Poste⁴. Cette dernière analyse a été actualisée en 2023 par une étude menée dans le cadre du programme Popsu Territoires⁵ et par une synthèse de l'Insee⁶ qui s'appuie en outre sur le répertoire des cartes grises (RSVERO) et les inscriptions scolaires.

Tous ces travaux convergent : si l'hypothèse d'un flux massif de déménagements depuis les métropoles est invalidée, on observe bien des mouvements significatifs au départ de certains pôles de métropoles à destination de villes proches ou plus lointaines, ce qui semble correspondre à une accentuation de processus plus anciens de desserrement métropolitain, d'une part, et de renouveau rural, d'autre part.

Cette note entend approfondir l'analyse en procédant à un croisement original des données les plus récentes sur les inscriptions scolaires et sur le marché de l'immobilier. Dans le prolongement des travaux cités, deux focus sont réalisés : sur les villes moyennes et sur la Nouvelle-Aquitaine.

DONNÉES ET MÉTHODE D'INVESTIGATION

La question d'un éventuel « exode urbain » au détriment des métropoles serait probablement résolue si l'on pouvait disposer des dernières données sur les déménagements. Mais ces données issues des recensements de la population et produites par l'Insee ne sont disponibles qu'avec trois ans de décalage⁷. En attendant, il faut rivaliser d'invention pour mener l'enquête.

Les trois indicateurs : l'école et la maison comme indices

On se propose ici de questionner l'exode urbain en examinant trois variables :

- l'évolution des inscriptions scolaires dans le premier degré, c'est-à-dire à l'école maternelle et élémentaire, d'après les données du ministère de l'Éducation nationale ;
- l'évolution des inscriptions dans le second degré, du collège au lycée (avec la même source) ;
- et enfin le taux de croissance des prix d'un bien immobilier type, soit une maison de quatre pièces principales (d'après les données DVF+ du Cerema).

Pour chacune de ces variables, on compare une période avant Covid (2017-2019) et une période depuis Covid, qui s'étend de septembre 2020 à septembre 2022 pour les inscriptions scolaires, et de 2019 à 2022 pour les transactions immobilières.

La mobilisation de ces variables permet d'approcher de manière indirecte la question des déménagements. De fait, les transactions immobilières considérées englobent indifféremment les résidences principales et secondaires, et les inscriptions scolaires ne ciblent qu'un sous-ensemble de la population, les ménages avec enfants. Si ces trois variables fournissent bien un faisceau d'indices, il reste qu'elles ne peuvent saisir la mobilité résidentielle effective, en particulier celle des ménages sans enfants ou celle – importante – des retraités⁸.

Neuf types de territoires pour dessiner les tendances post-Covid

S'agissant de la maille géographique d'analyse, les données sont traitées pour produire des résultats à l'échelle de l'aire d'attraction des villes (AAV), une notion définie par l'Insee comme l'étendue de l'influence d'une ville sur les communes environnantes. Une AAV désigne ainsi « un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi et d'une couronne qui regroupe les communes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail⁹ ». Quatre catégories de territoires sont distinguées¹⁰ : les aires d'attraction des métropoles (avec un traitement à part pour la métropole du Grand Paris) ; les aires d'attraction des villes moyennes ; les petites AAV ; et enfin l'ensemble des communes situées hors AAV (qu'on nomme « zones rurales »

2. Bouba-Olga O. et Fouqueray É. (2022), « Géographie du monde d'après : assiste-t-on à un "exode urbain" ? », document de travail, janvier.

3. Bouvart C., Frocrain P., Rais Assa C. et Gommel C. (2022), « La revanche des villes moyennes, vraiment ? », *La Note d'analyse*, n° 106, France Stratégie, janvier, 20 pages.

4. Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines – POPSU (2022), « L'exode urbain ? Petits flux, grands effets. Les mobilités résidentielles à l'ère (post-)Covid », février ; Breuillé M.-L., Le Gallo J. et Verthiac A. (2022), « Migrations résidentielles et crise de la Covid-19 : vers un exode urbain en France ? », *Économie et Statistique*, vol. 536-37, p. 59-76.

5. Milet H. *et al.* (2023), « Exode urbain, un mythe, des réalités. Présentation des résultats », étude pour le Réseau rural français, février.

6. Groupe de travail Insee sur le thème « télétravail et mobilité des ménages » (2023), « Crise sanitaire et développement du télétravail : davantage de départs des pôles des grandes métropoles et de l'aire parisienne », *Insee analyses*, n° 81, mars.

7. Pour cause de crise sanitaire, l'Insee ne mettra à disposition des données fiables sur les déménagements de 2021 qu'avec retard.

8. Sur les mobilités résidentielles des jeunes et des retraités, voir Observatoire des territoires (2021), *Territoires et transitions : Enjeux démographiques*, Cahier n°1, ANCT, p. 92-96 et p. 105-107.

9. Voir la présentation « Base des aires d'attraction des villes 2020 » sur le site de l'Insee.

10. À partir des catégories définies dans la note « La revanche des villes moyennes, vraiment ? », *op. cit.*, dont les définitions se trouvent dans l'annexe méthodologique.



par souci de simplification). Pour toutes les AAV, on sépare encore les pôles des couronnes. On obtient ainsi au total neuf types de territoires. Sur l'ensemble du pays, ce zonage fournit pas moins de 1 312 pôles et couronnes à étudier à la loupe.

Ces choix méthodologiques présentent des limites qu'il convient de garder à l'esprit. Ainsi, concernant les inscriptions scolaires à l'échelle communale, certains processus peuvent conduire à des variations importantes d'effectifs : les classes de certaines écoles peuvent être réparties sur plusieurs communes – et certaines AAV – ou changer d'affectation géographique au fil du temps, indépendamment de toute variation d'effectifs à l'échelle de l'école. Par ailleurs, certains chercheurs considèrent que le seuil retenu de 15 % de navetteurs pour définir l'influence d'un pôle sur sa couronne est trop bas et qu'il peut fausser le regard sur les mouvements à l'œuvre¹¹.

Les moyennes nationales comme dynamiques de référence

L'objectif est d'étudier comment ont évolué les trois indicateurs retenus dans ces neuf catégories de territoires, par rapport aux moyennes nationales. Dans cette perspective, le Tableau 1 présente les taux de croissance annuels moyens observés en France métropolitaine avant le Covid et depuis le Covid, ainsi que leur variation.

Avant d'examiner les évolutions par territoires, il est important de rappeler que les inscriptions scolaires sont structurellement en baisse à l'échelle du pays. Ce recul s'explique par le ralentissement de la croissance démographique depuis une vingtaine d'années – un ralentissement lui-même dû à une baisse du solde naturel qui se vérifie dans toutes les régions de France métropolitaine¹². C'est logiquement le premier degré qui a d'abord été touché – les inscriptions y sont en baisse depuis la rentrée 2017 –, mais c'est également le cas pour le second degré depuis la rentrée 2021. Dans les deux cas, la variation des taux de croissance est négative avant et après le Covid : la baisse

Tableau 1 – Dynamiques nationales des trois indicateurs avant et depuis la crise

	Avant le Covid	Depuis le Covid	Variation
Inscriptions scolaires dans le premier degré	-0,57 %	-1,13 %	-0,56
Inscriptions scolaires dans le second degré	0,39 %	-0,27 %	-0,66
Prix de l'immobilier	1,67 %	5,90 %	4,23

Lecture : en France métropolitaine, les inscriptions scolaires dans le premier degré ont diminué de 0,57 % par an entre septembre 2017 et septembre 2019 et de 1,13 % par an entre septembre 2020 et septembre 2022, soit une variation entre les deux périodes de -0,56 point de pourcentage.

Source : France Stratégie et DATAR-Région Nouvelle-Aquitaine à partir des données DVF et DEPP-ministère de l'Éducation nationale

des inscriptions dans le premier degré s'est accélérée, et les inscriptions dans le second degré ont baissé depuis la crise. Les prix de l'immobilier, de leur côté, étaient en hausse avant le Covid, et cette hausse s'est accentuée après le Covid, si bien que la variation des taux de croissance est fortement positive.

QUELQUES RÉGULARITÉS, À DÉFAUT D'EXODE URBAIN

Comment ont évolué les différentes catégories de territoires par rapport à la tendance moyenne ? Observe-t-on des résultats convergents pour tous les indicateurs ? Si c'est le cas, dans quel sens et pour quels types de territoires ?

Panorama des évolutions avant et après le Covid

Le Tableau 2 (ci-après) apporte des réponses à ces questions en présentant les évolutions différentielles pour chaque catégorie de territoire et pour chaque variable d'intérêt.

Prenons l'exemple du pôle de l'aire d'attraction de Paris et des inscriptions scolaires dans le premier degré pour expliquer le calcul sous-jacent qui mène au chiffre de -0,95 (première ligne du tableau). Le taux de croissance des inscriptions scolaires avant la crise était tout juste positif à 0,05 % en rythme annuel, contre -0,57 % à l'échelle du pays. Il est tombé à -1,47 % après le Covid pour Paris contre -1,13 % à l'échelle du pays. On calcule alors la variation de ces variations :

$$\text{Écart depuis Covid} \quad \text{Écart avant Covid} \quad \text{Variation des écarts} \\ [(-1,47) - (-1,13)] \quad - \quad [(0,05) - (-0,57)] = (-0,34) - (+0,61) = -0,95$$

La dynamique relative du pôle parisien apparaissait donc fortement positive avant la crise (avec un écart de +0,61 % par rapport à la tendance nationale), elle est devenue négative après la crise (avec un écart de -0,34 %). La variation de ces écarts à la moyenne s'élève à -0,95 %, ce qui signifie que la situation de ce territoire s'est fortement dégradée sur la période, entre l'avant et l'après Covid.

Les régularités qui se détachent

Le résultat le plus net de l'analyse séparée des trois indicateurs concerne les inscriptions scolaires du premier degré. C'est dans les zones rurales que l'évolution différentielle apparaît la plus favorable et dans les pôles des métropoles qu'elle est la plus défavorable, Paris compris ou non. Tous les territoires voient donc leur situation relative s'améliorer, à l'exception des pôles des métropoles. Et l'amélioration relative est d'autant plus marquée que le gradient d'urbanité diminue¹³ : plus on s'éloigne du cœur des métropoles, moins les effectifs de la maternelle et de l'école primaire se dégradent par rapport à la moyenne nationale.

11. Voir par exemple Vanier M. (2020), « Deux cartes pour regarder la France au fond des yeux », Slate, décembre ; Bouba-Olga O. (2021), « Qu'est-ce que le "rural" ? Analyse des zonages de l'Insee en vigueur depuis 2020 », *Géococonfluences*, mai.
12. Brutel C. (2022), « La croissance démographique s'atténue dans presque toutes les régions entre 2014 et 2020 », *Insee focus*, n° 282, Insee, décembre.
13. À l'exception de la couronne de la métropole de Paris, dont l'évolution différentielle est positive.

Tableau 2 – Taux de croissance annuels moyens depuis la crise et évolution différentielle des trajectoires par catégorie d'AAV, relativement à la moyenne nationale

Catégories d'AAV		PREMIER DEGRÉ			SECOND DEGRÉ			PRIX DE L'IMMOBILIER		
		Avant Covid	Depuis Covid	Évolution différentielle	Avant Covid	Depuis Covid	Évolution différentielle	Avant Covid	Depuis Covid	Évolution différentielle
Métropole de Paris	Pôle	0,05	-1,47	-0,95	0,92	0,03	-0,22	3,86	4,89	-3,13
	Couronne	0,05	0,05	0,56	0,65	0,55	0,56	2,16	5,08	-1,09
Métropoles hors Paris	Pôle	0,43	-1,08	-0,94	0,88	-0,08	-0,30	3,80	4,87	-1,90
	Couronne	-0,20	-0,67	0,10	1,04	0,58	0,20	2,70	5,85	0,27
Villes moyennes	Pôle	-0,83	-1,24	0,15	-0,10	-0,80	-0,04	1,60	5,90	0,07
	Couronne	-1,07	-1,25	0,39	0,37	-0,14	0,15	1,17	7,20	0,45
Petites AAV	Pôle	-1,71	-1,73	0,54	-0,54	-1,17	0,03	1,88	6,13	-1,24
	Couronne	-1,42	-1,16	0,84	0,54	0,86	0,98	1,17	5,29	-0,31
Zones rurales		-2,05	-1,25	1,37	-0,41	-0,76	0,31	1,98	4,89	-1,32

Lecture : l'évolution des trajectoires « avant/après » est calculée par différence de différence des taux de croissance depuis et avant la crise sanitaire, relativement à la moyenne nationale. Ainsi l'évolution des taux de croissance des inscriptions scolaires du premier degré dans le pôle de l'AAV de Paris par rapport à l'avant-crise est de 0,95 point inférieure à l'évolution connue au niveau national, avec un taux de croissance annuel moyen depuis la crise de -1,47 %.

Source : France Stratégie et DATAR - Région Nouvelle-Aquitaine à partir des données DVF et ministère de l'Éducation nationale

Les résultats sont qualitativement assez proches pour le second degré, même s'ils sont moins tranchés : l'évolution différentielle est négative pour les pôles des métropoles, quasi nulle pour les pôles des villes moyennes et positive pour les autres catégories de communes. Cette fois, l'évolution la plus favorable concerne les couronnes des petites AAV, seule catégorie dont l'évolution en absolu est plus forte après le Covid qu'avant.

Si on analyse conjointement les inscriptions scolaires du premier et du second degré, on constate une dégradation relative de la situation dans les pôles de toutes les métropoles et inversement une amélioration relative dans leurs couronnes. Pour les villes moyennes, les évolutions sont positives pour le premier degré et légèrement négatives pour le second degré. En revanche, les petites AAV (pôles et couronnes) et les zones rurales bénéficient de dynamiques positives dans tous les cas.

La dynamique des prix de l'immobilier est sensiblement différente : les prix augmentent sur tous les territoires, mais la hausse relative la plus forte est au profit des couronnes des villes moyennes, puis des couronnes des métropoles (hors Paris), et enfin, mais dans une moindre mesure, des pôles des villes moyennes. Pour toutes les autres catégories, l'évolution différentielle est négative : c'est vrai aussi bien à Paris et dans le cœur des métropoles que dans les petites villes et les zones rurales.

L'analyse conjointe des trois indicateurs, enfin, fait ressortir deux groupes de territoires : d'une part, les couronnes des villes moyennes et des métropoles (hors Paris) qui affichent des valeurs toutes positives et, d'autre part, les pôles de toutes les métropoles, qui affichent des valeurs toutes négatives. Autrement dit, si les chiffres, par leur manque d'ampleur, ne permettent pas de parler d'exode urbain, il se confirme que les cœurs des métropoles connaissent un

ralentissement dans leur croissance tandis qu'une accélération se fait jour dans les couronnes. Pour leur part, les petites villes et les zones rurales connaissent des dynamiques opposées entre inscriptions scolaires – avec une amélioration significative depuis la crise – et prix de l'immobilier, dont la hausse est moins marquée qu'au niveau national, signe peut-être d'une disponibilité plus grande du foncier.

Et si on regarde du côté de l'emploi ?

Pour affiner ces constats et mieux comprendre la nature des mouvements observés, on peut aussi examiner l'évolution de l'emploi salarié privé sur les différentes périodes et pour les différentes catégories de territoires (voir Tableau 3). Les nouvelles possibilités qu'offre le télétravail – du moins pour une certaine frange de la population – constituent en effet un facteur de changement de comportement qui joue en faveur des migrations résidentielles. Gil Avérous, maire de Châteauroux et président de Villes de France, déclarait ainsi : « Aujourd'hui, les populations

Tableau 3 – Évolution annuelle moyenne de l'emploi avant et après le Covid, par catégorie de territoire

Catégorie AAV		Avant la crise	Depuis la crise	Évolution différentielle
Métropole de Paris	Pôle	0,59	0,44	-0,95
	Couronne	-0,34	0,50	0,04
Métropoles hors Paris	Pôle	0,58	1,16	-0,21
	Couronne	0,75	1,42	-0,13
Villes moyennes	Pôle	-0,36	0,91	0,48
	Couronne	0,19	1,38	0,39
Petites AAV	Pôle	-0,42	0,75	0,37
	Couronne	-0,65	0,90	0,75
Zones rurales		-0,51	1,17	0,87
France		0,20	1,00	

Lecture : l'évolution de l'emploi salarié privé (hors alternants) est calculée par différence de différence des taux de croissance annuels depuis la crise (2019-2022) et avant la crise (2017-2019), relativement aux taux de croissance pour la France entière (0,2 % avant la crise, 1,0 % depuis la crise). Ainsi l'emploi dans le pôle de Paris augmentait de 0,59 % par an avant le Covid et de 0,44 % par an depuis ; l'évolution différentielle est donc de - 0,95 point par rapport à l'évolution de la moyenne nationale : $(0,44 - 1,00) - (0,59 - 0,20) = -0,95$.

Source : France Stratégie à partir des données Séquoia (Acoess)

s'installent chez nous non pas parce qu'elles y ont trouvé du travail, mais parce qu'elles ont choisi d'y vivre¹⁴. » Dans le même sens, l'Insee¹⁵ note que le ratio des entrées sur les sorties a le plus diminué entre 2018 et 2021 dans les trois départements où les emplois apparaissent les plus compatibles avec le télétravail (l'Île-de-France, le Rhône et la Haute-Garonne). Autrement dit, ce sont les métropoles de Paris, Lyon et Toulouse, où les emplois de bureau et les professions intellectuelles sont surreprésentés, qui auraient fourni le plus de candidats à l'exode urbain.

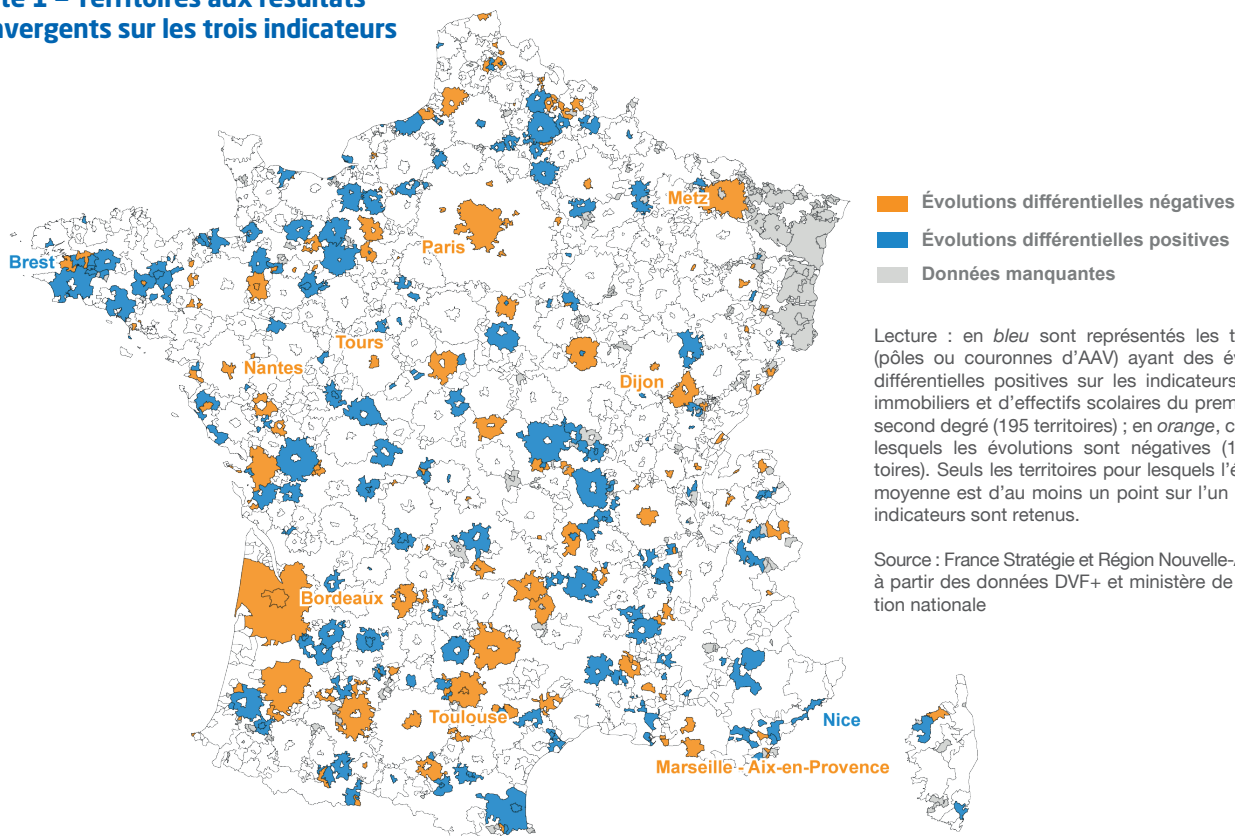
Les résultats sont plutôt convergents avec les données des inscriptions scolaires : les évolutions différentielles suivent globalement un gradient d'urbanité, avec pôles et couronnes des métropoles en négatif. Autrement dit, plus on se rapproche du cœur des métropoles, plus la comparaison avant/après est défavorable par rapport à la moyenne nationale. Mais contrairement à ce qu'on a observé pour les inscriptions scolaires, tous les types de territoires ont vu leur volume d'emploi augmenter depuis le Covid, avec des taux de croissance annuels parfois élevés : ces taux sont supérieurs à 1,1 % pour les métropoles (pôles et couronnes) hors Paris, pour les couronnes des villes moyennes et pour les communes rurales. Pour les plus petites villes, qui globalement détruisaient de l'emploi avant le Covid, on assiste donc à un net renversement de tendance.

UNE GÉOGRAPHIE ORIGINALE DES TRAJECTOIRES TERRITORIALES

Le fait que les trois indicateurs retenus fournissent des résultats hétérogènes n'empêche pas que certains territoires présentent des tendances convergentes. Les identifier permet de dessiner une carte de France assez singulière (voir Carte 1). En *bleu* sont représentés les territoires pour lesquels les évolutions différentielles des trois indicateurs sont positives : on en dénombre 195 (dont 87 pôles et 108 couronnes) parmi les 1 312 pôles et couronnes d'AAV que compte la France. En *orange* figurent les territoires pour lesquels ces évolutions sont négatives : ils sont 130 au total, dont 73 pôles et 57 couronnes d'AAV. Les premiers gagnent en attractivité, les seconds connaissent un ralentissement.

Premier constat, on ne distingue sur la carte ni effets régionaux apparents, ni géographies usuelles de l'attractivité territoriale. On sait notamment que, sur le plan de la démographie et de l'emploi, la région parisienne, le couloir rhodanien, les façades ouest et méditerranéenne se sont démarqués ces dernières décennies par un fort dynamisme¹⁶. Or à l'échelle locale ce dynamisme ne semble pas s'accroître : les territoires aux évolutions positives sont relativement bien répartis sur tout l'Hexagone.

Carte 1 – Territoires aux résultats convergents sur les trois indicateurs



14. *Journal du dimanche* (2023), « Les 10 meilleures villes et villages où il fait bon vivre », 25 février.

15. Groupe de travail Insee (2023), « Crise sanitaire et développement du télétravail... », *op. cit.*

16. Voir Bouvart C. et Donne V. (2020), « Taux de chômage et zones d'emploi : vers une nouvelle approche de la performance territoriale ? », *Document de travail*, n° 2020-12, France Stratégie, juillet ; CGET (2016), *Emploi et territoires*, rapport 2016 de l'Observatoire des territoires, novembre ; FNAU (2018), « Dynamiques territoriales : quelle(s) divergence(s) ? », *Les dossiers FNAU*, n° 43, juillet.

Deuxième constat, les couronnes apparaissent légèrement surreprésentées par rapport aux pôles : elles constituent 47 % de l'ensemble des territoires étudiés, mais 55 % des territoires ayant des évolutions différentielles positives sur les trois indicateurs. C'est un nouveau signe d'un desserrement des centres urbains, tendance au long cours et moteur de la périurbanisation, mais qui s'accroît depuis la crise.

Il ne serait donc pas étonnant *a priori* de constater des évolutions différentielles contraires entre pôles et couronnes d'AAV : c'est le cas pour vingt d'entre elles, plutôt de petite taille. Ce contraste cependant ne se fait pas toujours au profit des couronnes. Ainsi, depuis la pandémie, dix AAV connaissent sur les trois indicateurs des évolutions plus favorables que la moyenne nationale dans leur pôle, tandis que ces indicateurs évoluent négativement dans leur couronne : il s'agit de Ambert, Auchel-Lillers, Avallon, Béthune, Céret, Lacaune, La Rochelle, Montargis, Pleyben-Châteaulin et Saint-Pourçain-sur-Sioule. On relève la configuration inverse – évolution favorable des couronnes, défavorable des pôles – pour dix autres AAV : Bagnères-de-Bigorre, Bagnères-de-Luchon, Bayeux, Challans, Ernée, Gaillac, La Côte-Saint-André, La Souterraine, Pontivy et Saint-Florentin. Cet équilibre entre les deux combinaisons possibles montre bien que les réalités territoriales peuvent différer des constats d'ensemble et des grandes tendances.

Le cas des aires d'attraction des 21 métropoles institutionnelles est également intéressant. On l'a vu plus haut, dans l'ensemble, leurs pôles connaissent un ralentissement conjoint sur les trois indicateurs retenus, et leurs couronnes (hors Paris) plutôt une accélération. Lorsqu'on regarde dans le détail, les situations ressortent de façon plus contrastée. Seuls les pôles de Nice et de Brest figurent dans les « tout positif », portés à la fois par une flambée des prix immobiliers jusqu'alors plutôt stagnants et par un ralentissement des inscriptions scolaires plus faible qu'au niveau national. À l'opposé, les pôles de huit métropoles (Paris, Tours, Nantes, Bordeaux – et sa couronne –, Toulouse, Marseille/Aix-en-Provence, Lyon et Dijon), auxquels s'ajoute la couronne de Metz, affichent des évolutions différentielles négatives sur les trois indicateurs. Ces évolutions s'expliquent par une inversion des tendances sur les effectifs scolaires du premier degré – et du second degré dans une moindre mesure – et par une accélération des prix immobiliers moins forte qu'au niveau national (étant en moyenne déjà en forte croissance avant la pandémie).

On observe donc bien un certain desserrement de ces pôles, qui peut s'expliquer en partie par des dynamiques de départ accentuées vers les villes plus petites (en périphérie ou en dehors de l'AAV) – dynamiques confirmées par les données de La Poste qui mettent en évidence une baisse d'attractivité des pôles des grandes aires d'attraction des villes¹⁷ (de plus de 700 000 habitants). Nos résultats sur le pôle parisien sont également cohérents avec les autres études sur le sujet, montrant qu'il y a moins de déménagements vers l'agglomération parisienne qu'avant la crise¹⁸ (-3,6 points de pourcentage), ce qui accentue une balance déjà négative entre arrivées et départs.

DEUX FOCUS POST-COVID

Dans les villes moyennes, des trajectoires variées mais plutôt positives

Au cœur du sujet de l'exode urbain, les villes moyennes font l'objet d'une attention renouvelée depuis la pandémie, profitant d'une image positive auprès des Français¹⁹. Le troisième baromètre de l'immobilier des villes moyennes²⁰ fait ainsi état d'une « attractivité résidentielle retrouvée » dans les villes du programme Action Cœur de ville tandis que les « 10 villes où il fait bon vivre » distinguées par le *Journal du dimanche* sont presque exclusivement des villes moyennes²¹. Le croisement des indicateurs de prix immobiliers et des données sur les inscriptions scolaires permet un nouveau regard sur la question.

De manière générale, il est exact que les couronnes des villes moyennes – et leurs pôles dans une moindre mesure – bénéficient de trajectoires positives depuis la pandémie (voir *supra*). Ce n'est cependant pas nouveau : déjà avant la crise, les couronnes des villes moyennes tiraient la croissance démographique et celle de l'emploi des aires d'attraction des villes moyennes, dont une majorité suivait des trajectoires dynamiques²². Ces constats recouvrent toutefois des réalités diverses – et si l'hétérogénéité des trajectoires des villes moyennes n'a pas augmenté depuis la crise, elle reste avérée. Au total, les villes moyennes affichant des évolutions différentielles plus favorables que la moyenne nationale sur les trois indicateurs sont tout de même deux fois plus nombreuses que celles en dessous de la moyenne nationale (59 contre 27). Par rapport aux autres catégories d'AAV, elles sont légèrement sous-représentées dans les « tout négatif », composés à 23 % de pôles ou de couronnes de villes moyennes, quand ils représentent plus de 30 % des territoires.

17. Groupe de travail Insee (2023), « Crise sanitaire et développement du télétravail... », *op. cit.*

18. Millet H. *et al.* (2023), *op. cit.*

19. Plus de 80 % considèrent ainsi qu'habiter dans une ville de taille moyenne est préférable au fait d'habiter dans une métropole, Ifop (2021), « Baromètre des territoires sur l'attractivité des villes moyennes – Vague 2021 », juillet.

20. Conseil supérieur du notariat / ANCT (2022), « Baromètre de l'immobilier des villes moyennes », Notaires de France/ Action Cœur de ville, juin.

21. Ce classement du *Journal du dimanche* ne connaît cependant pas de traduction dans les chiffres : les villes moyennes « où il fait bon vivre » ne montrent pas spécifiquement de trajectoires ascendantes en matière de prix immobiliers et d'inscriptions scolaires.

22. Bouvart C. *et al.* (2022), « La revanche des villes moyennes, vraiment ? », *op. cit.*

Que peut-on conclure sur l'impact de la crise sanitaire sur l'attractivité de ces villes ? Au niveau local, l'effet de la pandémie semble tout d'abord peu lié aux tendances passées. De fait, les trajectoires repérées avant la crise²³ ne prédestinent pas à une accentuation de ces tendances depuis la crise. Certes, près de la moitié (47 %) des villes moyennes aux évolutions différentielles positives faisaient déjà partie d'une aire d'attraction à trajectoire dynamique avant la crise... mais la proportion est exactement la même pour les villes moyennes aux évolutions négatives. Parmi ces dernières, seules deux avaient déjà des trajectoires en retrait avant la pandémie (le pôle d'Épinal et la couronne de Tergnier), à la fois au niveau de l'emploi, de la démographie et des prix immobiliers.

Par ailleurs, les villes moyennes – dont une note de France Stratégie signalait récemment qu'elles étaient confrontées à des enjeux multiples (démographie, foncier, emploi)²⁴ – connaissent des évolutions disparates. Ainsi, parmi les 41 villes qui faisaient face ces dernières années à une déprise démographique, quatre connaissent depuis la pandémie des évolutions positives sur les trois indicateurs considérés : ce sont les pôles de Charleville-Mézières et de Dives-sur-Mer, les couronnes de Dieppe et d'Épernay. Aucune ne se trouve dans le cas contraire : il ne semble donc pas y avoir de fort creusement des difficultés démographiques dans ces villes moyennes. Quant aux tensions en

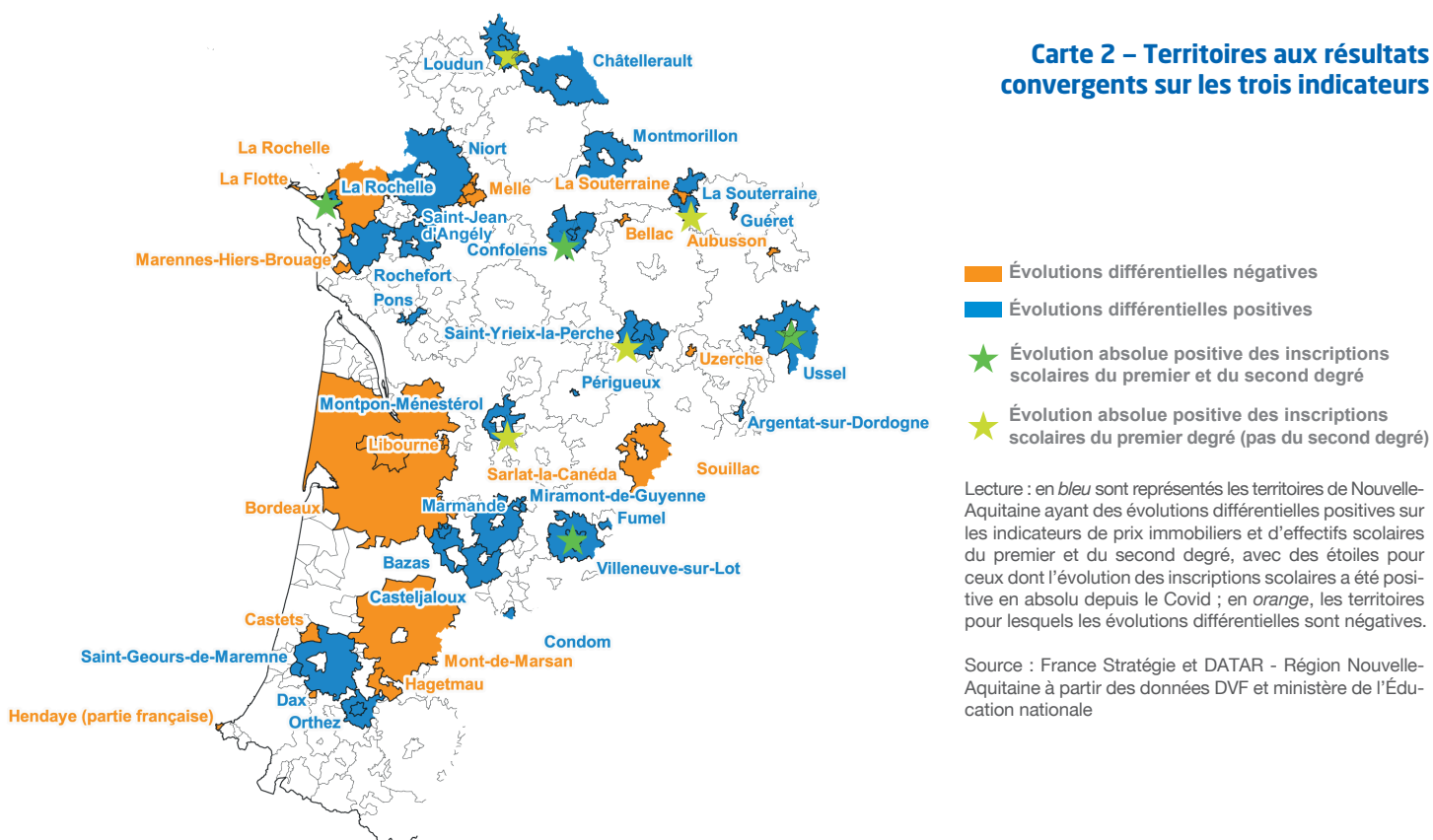
matière de foncier et de logement, elles risquent de s'accroître pour un certain nombre de villes moyennes toujours soumises à une forte pression immobilière : c'est le cas pour les pôles de Montauban, de Saint-Hilaire-de-Riez, de Dives-sur-Mer et pour les couronnes de Saint-Malo, des Sables d'Olonne et de Challans, qui tous affichent des taux de croissance sur les prix immobiliers supérieurs à la moyenne nationale depuis le Covid.

Une région Nouvelle-Aquitaine attractive mais contrastée

Troisième région la plus peuplée de France après l'Île-de-France et l'Auvergne-Rhône-Alpes, la Nouvelle-Aquitaine présentait déjà avant la crise sanitaire un solde migratoire très positif avec un gain de quelque 34 000 personnes par an entre 2014 et 2020. On constatait en particulier un fort dynamisme démographique sur le littoral et autour de la métropole bordelaise²⁵. Le reste de la région connaissait des situations plus contrastées, avec des dynamiques plus faibles voire négatives pour un ensemble de territoires au centre et à l'est. À noter cependant que pour la grande majorité des territoires, y compris ceux dont la population baissait, la composante migratoire était positive.

La Carte 2 permet de visualiser les territoires aux résultats relatifs convergents depuis la crise sur les trois indicateurs, soit tout négatif (en orange), soit tout positif (en bleu).

Carte 2 – Territoires aux résultats convergents sur les trois indicateurs



Lecture : en bleu sont représentés les territoires de Nouvelle-Aquitaine ayant des évolutions différentielles positives sur les indicateurs de prix immobiliers et d'effectifs scolaires du premier et du second degré, avec des étoiles pour ceux dont l'évolution des inscriptions scolaires a été positive en absolu depuis le Covid ; en orange, les territoires pour lesquels les évolutions différentielles sont négatives.

Source : France Stratégie et DATAR - Région Nouvelle-Aquitaine à partir des données DVF et ministère de l'Éducation nationale

23. *Ibid.* La typologie des trajectoires est construite sur trois indicateurs : l'évolution de la population, de l'emploi salarié privé et des prix immobiliers.

24. *Ibid.*

25. Brunet L. (2022), « Avec plus de 6 millions d'habitants, la Nouvelle-Aquitaine troisième région la plus peuplée », *Insee Flash Nouvelle-Aquitaine*, n° 95, Insee, décembre.

Premier constat, on n'observe pas de régularités qui opposeraient la partie littorale et la partie est de la région. C'est la diversité qui prévaut, sans qu'il soit facile d'identifier les logiques sous-jacentes.

Sur les 212 pôles ou couronnes qui composent la région, 19 présentent des indicateurs tous négatifs : c'est le cas de Bordeaux (pôle et couronne), des couronnes de La Rochelle, Mont-de-Marsan et Sarlat-la-Canéda, ainsi que des pôles de Libourne, Hendaye ou Aubusson. À l'inverse, 30 voient une évolution différentielle positive des trois indicateurs, notamment les pôles de La Rochelle, Périgueux et Guéret, les couronnes de Niort, Dax, Châtelleraut et Rochefort, ainsi que les pôles et couronnes de Villeneuve-sur-Lot, Orthez, Loudun, Saint-Yrieix-la-Perche et Confolens.

Pour pousser l'analyse un cran plus loin, il est possible de repérer les territoires qui connaissent non seulement une évolution différentielle, mais aussi une évolution absolue positive des indicateurs scolaires depuis la crise²⁶. Autrement dit, il s'agit des territoires pour lesquels les inscriptions scolaires augmentent en valeur absolue depuis le début de la crise Covid, en dépit d'une tendance nationale à la baisse des effectifs. On observe une telle configuration

pour quatre territoires accueillant des établissements du premier et du second degré : les pôles de La Rochelle, de Villeneuve-sur-Lot et de Confolens, et la couronne d'Ussel. Pour les trois derniers, les effectifs scolaires du premier comme du second degré baissaient avant la crise, ils se sont mis à augmenter depuis. Pour le pôle de La Rochelle, les effectifs du premier degré augmentaient déjà tandis que ceux du second degré baissaient ; tous augmentent depuis le début de la crise.

Cinq autres territoires, n'accueillant que des établissements du premier degré, sont également dans cette situation de hausses relative et absolue positives des indicateurs : les couronnes de Loudun, Montpon-Ménéstérol, Saint-Yrieix-la-Perche, Condom et La Souterraine. Pour les quatre premiers, les effectifs du premier degré baissaient avant la crise, ils se sont mis à augmenter, seule la couronne de La Souterraine connaissait déjà une hausse des effectifs du premier degré (+0,54 %) qui a sensiblement augmenté depuis (+2,41 %). Des investigations complémentaires sur cette dizaine de territoires seraient nécessaires pour mieux comprendre ces évolutions différentielles au sein de relativement petites AAV – seules La Rochelle et Villeneuve-sur-Lot étant des villes moyennes.

CONCLUSION

Dans le sillage de la crise du Covid, certains ont annoncé une fuite massive des citoyens vers les campagnes, d'autres ont pointé une ruée vers le littoral. Dans l'attente des données du prochain recensement, qui permettront de trancher, cette note apporte sa pierre au débat en procédant à un croisement original des données les plus récentes sur les inscriptions scolaires et sur le marché de l'immobilier.

Il se confirme que le terme d' « exode urbain » paraît abusif pour décrire ce qui ressemble davantage à un « desserrement » des cœurs de métropoles au profit de leurs couronnes ou de territoires plus lointains. Par ailleurs, les résultats obtenus mettent en lumière l'hétérogénéité des trajectoires territoriales depuis la crise sanitaire, qui ne poursuivent pas forcément les trajectoires passées, quelle que soit la catégorie de territoire considérée. Les deux focus sur les villes moyennes et sur la Nouvelle-Aquitaine illustrent cette diversité des situations.

Il conviendrait de compléter ces éléments par des investigations plus qualitatives, afin de mieux comprendre la trajectoire des territoires atypiques, les raisons des mobilités observées, leur caractère transitoire ou non, ainsi que les conséquences, sur les territoires d'accueil, de l'arrivée de ces nouveaux habitants.

26. Les prix immobiliers ayant augmenté de façon générale, il n'est pas discriminant de ne sélectionner que les territoires qui ont vu leurs prix augmenter en valeur absolue.



RÉGION
Nouvelle-Aquitaine

Directeur de la publication : Gilles de Margerie, commissaire général ;
directeur de la rédaction : Cédric Audenis, commissaire général adjoint ;
secrétariat de rédaction : Olivier de Broca, Valérie Senné ;
dépôt légal : juin 2023 - N° ISSN 2556-6059 ;

contact presse : Matthias Le Fur,
directeur du service Édition-Communication-Événements,
01 42 75 61 37, matthias.lefur@strategie.gouv.fr

RETROUVEZ LES DERNIÈRES ACTUALITÉS DE FRANCE STRATÉGIE SUR :



Institution autonome placée auprès de la Première ministre, France Stratégie contribue à l'action publique par ses analyses et ses propositions. Elle anime le débat public et éclaire les choix collectifs sur les enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Elle produit également des évaluations de politiques publiques à la demande du gouvernement. Les résultats de ses travaux s'adressent aux pouvoirs publics, à la société civile et aux citoyens.