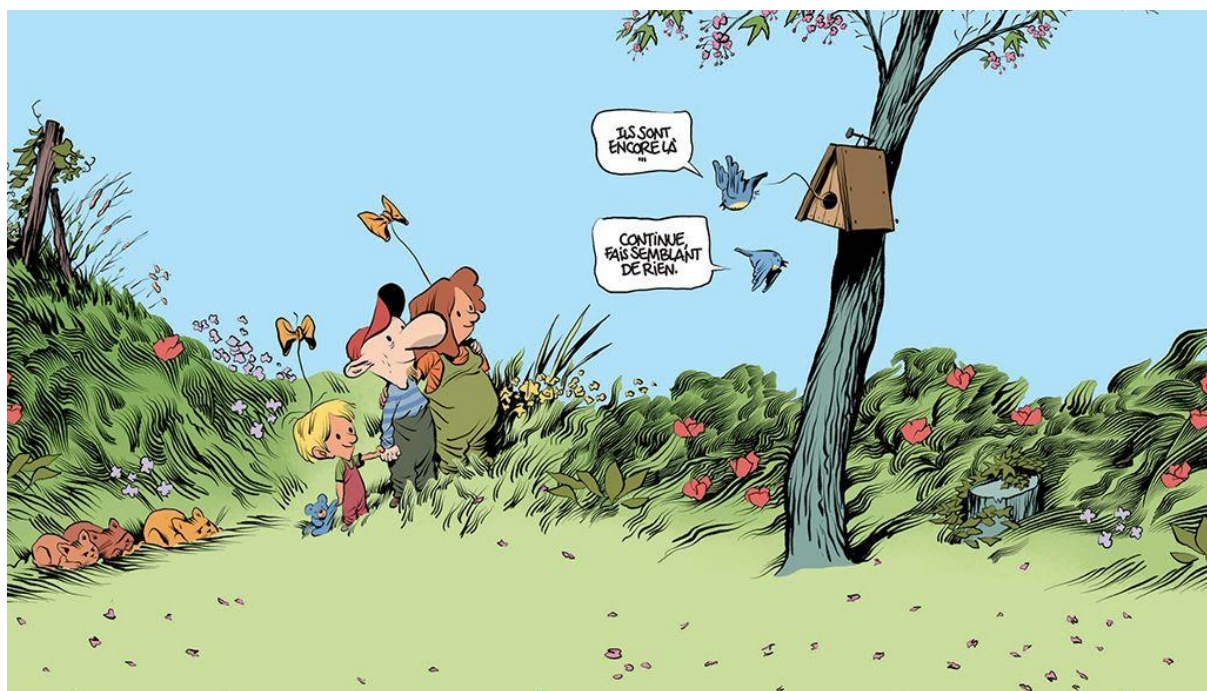


L'EXODE URBAIN ET L'ATTRACTIVITE DE LA CAMPAGNE

Veille presse | Février - Mars 2021 | Zoé Giordana



© *Le retour à la terre*, Jean-Yves Ferry et Manu Larcenet

L'année 2020 a fortement marqué les esprits des Français-e-s et notamment des citoyen-ne-s. La crise sanitaire et les confinements nationaux ont rebattu les cartes de l'imaginaire et des conditions de vie : la promiscuité propre au monde urbain pose problème et le télétravail ouvre les portes d'une vie possible entre campagne et ville. La crise sanitaire de la Covid-19 a réveillé des rêves de vie plus rurale, proche de la nature qui laissent de côté la densité et la pollution des grandes villes. Le phénomène de quitter la ville n'est pas nouveau mais avec la crise sanitaire, les médias se sont emparés du sujet et l'expression d' « exode urbain » est apparue sur le devant de la scène médiatique.

Cet exode existe-t-il réellement ? Si oui, quel est l'impact de cet exode sur les territoires accueillant les citoyens désireux de changer de vie ?

L' « EXODE URBAIN », UN REVE QUI SE REALISE

Le confinement marque-t-il le début d'un exode ?

Le premier confinement en mars 2020 a été largement couvert par le monde médiatique et de nombreux articles sont sortis pour décrire la fuite des citadin-e-s et plus particulièrement, des Francilien-ne-s. Le terme d' « exode » est apparu, et depuis le déconfinement, les sujets de l' « exode urbain » et de la « revanche des campagnes » sont encore au cœur de nombreuses analyses.

En mars 2020, les grands médias tels que *Le Figaro* ou *Le Monde* analysent ce premier « exode » grâce à une étude statistique des données téléphoniques réalisée par Orange¹.

Avec ces données, *Le Figaro* a cartographié le phénomène en mettant en avant les grandes tendances :

- Des centres urbains désertés au profit des campagnes
- Stations de skis se sont vidées (population et tourisme)
- Quelques grandes villes (comme Lyon et Marseille) ont conservé, voire gagné des habitant-e-s
- Le retour des étudiant-e-s chez eux a sûrement dû avoir un impact sur les mouvements de population
- 1 million de Francilien-ne-s ont quitté leur domicile en une semaine à l'annonce du confinement²

Ces résultats sont à analyser avec prudence, comme le rappellent les journalistes dans les articles : ce sont des données à l'instant-T et elles ne permettent pas de définir les flux de population pendant le premier confinement.

Cette situation exceptionnelle de mouvements de population a conduit l'Insee à réaliser également une analyse de la « nouvelle répartition de la population sur le territoire ». Cette étude reprend les données des opérateurs mobiles Orange et Bouygues Telecom et confirme les premiers résultats : 1,5 million de métropolitains ont rejoint leur département de résidence avec le confinement ; 451 000 métropolitains parisiens de moins pendant le confinement qu'en moyenne sur une semaine habituelle.³

Une start-up nommée Paris je te quitte a réalisé une enquête auprès de 866 francilien-ne-s sur l'impact du confinement et l'envie de quitter Paris et le résultat est probant : « plus 42% de Francilien-ne-s sont prêt-e-s à quitter la capitale au plus vite ».⁴

Les études se multiplient pour essayer d'expliquer et chiffrer ce phénomène de fuite des grandes villes. Pour autant, il est encore trop tôt pour définir cette fuite comme durable.

Cette fuite des grandes villes, et notamment de la capitale, était illustrée dans certains médias à travers les récits d'écrivain-e-s ayant quitté Paris pour se réfugier dans leurs maisons de campagne⁵. Ces histoires de confinement concernent principalement les individus de la classe aisée ayant la chance d'avoir une résidence secondaire, elles ne sont pas représentatives de l'ensemble de la population française.

Le confinement a également été un déclic pour certains ménages : pour ne pas revivre un enfermement dans un appartement, il faut acheter une maison en campagne où le prix de

¹ https://www.lemonde.fr/pixels/article/2020/03/26/confinement-plus-d-un-million-de-franciliens-ont-quitte-la-region-parisienne-en-une-semaine_6034568_4408996.html

² <https://www.lefigaro.fr/secteur/high-tech/le-grand-exode-des-citadins-20200327>

³ <https://www.insee.fr/fr/information/4493611>

<https://www.insee.fr/fr/information/4477356>

<https://www.ouest-france.fr/ile-de-france/paris-75000/coronavirus-plus-de-450-000-parisiens-ont-fui-la-capitale-pendant-le-confinement-6839926>

⁴ <https://paris-jetequitte.com/etude-impact-confinement-quitter-paris/>

⁵ https://www.lemonde.fr/idees/article/2020/03/18/le-journal-du-confinement-de-leila-slimani-jour-1-j-ai-dit-a-mes-enfants-que-c-etait-un-peu-comme-dans-la-belle-au-bois-dormant_6033596_3232.html

https://www.lepoint.fr/culture/marie-darrieussecq-nous-planquons-au-garage-notre-voiture-immatriculee-a-paris-19-03-2020-2367952_3.php

l'immobilier est plus avantageux et où les espaces sont verts et aérés. Au-delà d'une fuite des grandes villes, le confinement a également conforté une tendance plus durable de changement de vie (déménagement pour quitter la ville définitivement) qui a été fortement relayée dans la presse (reportages, articles...)⁶.

Les récits des néo-ruraux

De nombreux récits de néo-ruraux ayant profité du confinement puis du déconfinement pour changer de vie circulent dans les médias. Le télétravail a aidé à se rendre compte que c'était possible de vivre à la campagne⁷. Les témoignages d'individus ayant quitté la ville pour se reconvertir professionnellement ou pour vivre de leurs passions se multiplient :

- « Alice et Ferdinand, tous deux comédiens, qui ont troqué leur appartement à Paris pour une maison en Normandie (France 3, 9 novembre)
- Céline, spécialiste de l'« animation à l'intelligence collective », qui a elle aussi abandonné la capitale et télétravaille désormais dans son « havre de paix blotti dans les bois » en Sologne ou dans un espace de « coworking » à Vierzon, gagnant ainsi du temps pour « pratiquer la céramique et la photographie » (Le Monde, 24 juillet)⁸ ;
- Claire, professeure de yoga, qui a trouvé le bonheur dans sa résidence secondaire charentaise pendant le confinement et ne veut plus en partir (Marie-Claire, 11 novembre) ;
- Charles et Magali, qui n'ont pas supporté le retour à la ville et se sont installés pour de bon dans le Loiret (Le Figaro Magazine, 23 octobre).
- Et il y a également ceux qui, comme Yann, optent pour la « corésidentialité » — une maison dans la Nièvre, pour la nature, et un pied-à-terre à Paris, pour les enfants étudiants et les rendez-vous professionnels (Le Parisien, 23 octobre). »⁹

Des stratégies d'attractivité

Après le premier confinement, des collectivités ont lancé des initiatives pour attirer des populations dans leur territoire¹⁰ :

- Les agences d'attractivité :
 - o Opération « Essayer la Nièvre » lancé par Nièvre Attractive (agence d'attractivité et de développement touristique du département de la Nièvre) : selon le directeur Stéphane Bénédict, 573 personnes ont montré leur intérêt
 - o L'agence d'attractivité Lattitude Manche met en avant « la proximité de la mer, une vie tranquille, un territoire sûr et très préservé, un maillage de bourgs équilibré » (Jean-Marc Julienne, président de l'agence). Pour cette agence il y a un déclic et ils comptent 300 demandes d'installation en cours dans le département de la Manche
 - o « Lozère Nouvelle Vie », un réseau de 16 structures coordonnées avec le conseil départemental et l'agence d'attractivité « Lozère Développement » met en avant le trio nature, nouvel art de vivre et rythme de vie et de travail apaisé pour attirer des populations. Guillaume Delorme (directeur de l'ingénierie) souligne une accélération des candidatures.¹¹
- Les communes ou agglomérations :

⁶https://www.youtube.com/watch?v=HXUX7a5F11Y&fbclid=IwAR1pKgFHTvbM1pkAECkqNIdEwUuAT2H_6wOSYWJW7o5PRFt6SxdAfvTm-Ds&ab_channel=DocumentaireSoci%C3%A9t%C3%A9

⁷ <https://www.lesechos.fr/weekend/perso/face-au-covid-19-ces-citadins-qui-font-le-choix-de-la-campagne-1256218>

⁸ https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2020/07/24/post-confinement-les-recettes-des-petites-villes-pour-attirer-les-citadins-en-quete-de-changement-de-vie_6047207_4811534.html

⁹ <https://www.monde-diplomatique.fr/2020/12/BREVILLE/62546>

¹⁰https://www.youtube.com/watch?v=HXUX7a5F11Y&fbclid=IwAR1pKgFHTvbM1pkAECkqNIdEwUuAT2H_6wOSYWJW7o5PRFt6SxdAfvTm-Ds&ab_channel=DocumentaireSoci%C3%A9t%C3%A9

¹¹ <https://www.lagazettedescommunes.com/707799/la-campagne-nouvel-eldorado/?abo=1>

- Alès, commune de 40 802 habitants, a lancé une campagne dans le métro parisien et attirer de nouveaux habitant-e-s dans son territoire : « Alès, la capitale qui ne manque pas d'air ». Un coup de publicité qui joue sur l'envie des Franciliens de quitter la capitale suite au premier confinement. ¹²
- Le maire de Mazamet, Olivier Fabre, a lancé une vidéo pour attirer de nouvelles populations dans sa ville : « Déconfiniez-vous pour toujours à Mazamet »¹³

Après le confinement, ces collectivités mettent en avant de nombreux atouts pour être attractives auprès des citadin-e-s qui veulent changer de vie : qualité de vie, nature, taille humaine et sérénité.

Ces politiques menées par les villes et collectivités sont des stratégies de « marketing territorial » qui ciblent les mobilités résidentielles. L'enjeu n'est pas de s'arrêter au slogan, il faut construire une politique d'accompagnement pour correspondre aux besoins des postulants (emploi, services ...). Un autre argument que certaines communes utilisent dans leur communication d'attractivité est celui de la proximité d'une métropole. La Réole, commune de 4 000 habitants en 2015 située à 70km de Bordeaux, mise sur un slogan persuasif pour les citadins hésitants : « Trente-trois minute pour changer de vie »¹⁴. Finalement, la tendance d'un exode urbain décrit dans les médias de néo-ruraux quittant la grande ville pour s'installer dans en pleine campagne ne se vérifie pas forcément. Le besoin de rester à proximité d'une métropole est encore présent dans l'esprit des citadin-e-s.

Quitter la grande ville pour la ville moyenne et le périurbain

« Si un exode urbain s'opère, ce sera donc sans doute d'abord à la faveur des villes moyennes situées à proximité des grands centres urbains, qui sont pour la plupart déjà attractives. Pour organiser un vrai rééquilibrage, le plan Action cœur de ville, lancé fin 2017 pour redynamiser les centres des villes moyennes en mal d'attractivité, n'y suffira pas. Il faudra forcément en passer par plus de coopération »¹⁵. La crise du Covid-19 a eu un impact sur les aspirations des citadins : la ville moyenne attire¹⁶.

Les villes moyennes ont une image de dynamisme et d'attractivité selon un sondage d'opinion mené par la Fabrique de la Cité avec comme principaux résultats :

- 56% des Français aimeraient vivre à la campagne et 84% des Français préfèrent vivre dans une maison que dans un appartement.
- Depuis le confinement et le Covid-19, 21% des Français envisagent davantage de quitter leur lieu de vie
- 50% des Français aimeraient vivre dans une petite ville et 40% dans une ville moyenne.
- L'image de la ville moyenne est très positive auprès des Français :
 - 35% voient les villes moyennes comme les territoires les plus adaptés aux familles
 - Les villes moyennes sont majoritairement (48%) perçues comme plus dynamiques économiquement qu'il y a une dizaine d'années, et surtout plus attractives (56%)
 - Pour les Français qui déclarent souhaiter y vivre, les principaux atouts de la ville moyenne sont avant tout leur tranquillité (32%) et leur proximité avec la nature (25%), ainsi que le coût de vie accessible (31%) et les logements plus

¹² <https://www.ales.fr/video/ales-la-capitale-qui-ne-manque-pas-dair/>

¹³ https://www.youtube.com/watch?v=SCTzEMssFGE&ab_channel=VilledMazamet

<https://www.lci.fr/societe/video-la-revanche-des-petites-villes-2174157.html>

¹⁴ https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2020/07/24/post-confinement-les-recettes-des-petites-villes-pour-attirer-les-citadins-en-quete-de-changement-de-vie_6047207_4811534.html

¹⁵ https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/02/21/calme-cout-de-la-vie-espace-les-villes-moyennes-tiennent-leur-revanche_6070730_3234.html

¹⁶ https://www.enviesdeville.fr/attractivite/les-villes-moyennes-le-nouvel-eldorado-des-francais/?utm_source=sharee&utm_campaign=employee_advocacy&utm_medium=platform

spacieux (23%). Mais elles sont aussi associées à un certain dynamisme (25%) avec un accès aux offres de loisir (22%), de services publics (21%) et de travail (18%). C'est cependant avant tout « pour le travail » (38%) que l'on s'installe en ville moyenne.

- Pour 82 % des Français, on trouve « tout ce qu'il faut » dans une ville moyenne.
- Les habitant-e-s des villes moyennes se montrent plus satisfait-e-s que les habitant-e-s des grandes villes concernant la proximité à la nature (4/5 contre 3,8), le sentiment de sécurité (3,7/5 contre 3,4). Ils se rendent moins fréquemment dans le centre de la ville la plus proche (63% s'y rend au moins une fois par semaine, contre 67% de l'ensemble des Français) et les zones commerciales sont privilégiées pour faire leurs courses (62% des habitants des villes moyennes, contre 56% de l'ensemble des Français)¹⁷

Alors que les villes moyennes attirent les Français-e-s car elles concentrent les avantages des grandes villes (commerces, services) et des petites (proximité de la nature), certains territoires ne sont pas attractifs en termes d'emploi. Selon une étude d'Arthur Loyd (conseil en immobilier d'entreprise), les départements ruraux ou qui ne possèdent pas de pôles métropolitains résistent moins bien à la crise (les départements de l'Aude, de l'Allier, du Calvados, de l'Indre, de la Haute-Corse, de la Haute-Marne, de la Nièvre, de la Vienne ou des Vosges, ont, en moyenne, perdu 4% d'emplois au premier semestre 2020 contre 3,4% au niveau national)¹⁸. Finalement, ce sont les espaces périurbains et les communes voisines des métropoles qui attirent : « quand la ville centre perd des habitants, c'est au profit des communes voisines » (Johanna Rolland, Présidente de l'association France Urbain)¹⁹. Finalement, pour Brice Cardi (président du réseau d'agences immobilières l'Adresse), les gens sont prêts à s'éloigner la grande ville mais pour aller dans les espaces périurbains et verts, en grande couronne, à Évreux ou à Orléans avec une maison en location comme recherche absolue²⁰.

La crise sanitaire et l'intérêt grandissant des Français-e-s pour la campagne et les espaces moins denses peut également participer à redonner une image positive aux espaces périurbains. Le périurbain peut être défini de différentes manières :

- « D'un point de vue morphologique, le périurbain désigne une forme urbaine caractérisée par l'éloignement et la discontinuité du bâti vis-à-vis de l'agglomération : il correspond à la partie non-agglomérée des aires urbaines. L'étalement urbain s'y effectue non pas en nappe mais en nébuleuse avec des pleins et des vides.
- Du point de vue fonctionnel, le périurbain entretient un lien fort avec le pôle urbain. Une commune périurbaine au sens de l'INSEE voit au moins 40 % de sa population résidente ayant un emploi travailler dans le pôle urbain ou dans les communes attirées par celui-ci. Certaines communes périurbaines sont dites communes multipolarisées quand au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines. L'espace périurbain fonctionne avec une intense mobilité pendulaire domicile-travail, reposant en large partie sur l'automobile. Ce seul critère fonctionnel ne suffit pourtant pas pour appréhender les interdépendances entre le périurbain et la ville.
- Les formes d'habitat y sont diversifiées : collectifs populaires, voire affectés à des populations délaissées ; lotissements pavillonnaires pour des catégories sociales de condition variée ; espaces résidentiels des populations aisées, jusqu'au cas limite des quartiers ou îlots clôturés (gated communities) » (Géoconfluences)

¹⁷ <https://www.lafabriquedelacite.com/actualites/la-fabrique-de-la-cite-publie-les-resultats-dune-enquete-inedite-sur-les-perceptions-des-villes-moyennes-par-les-francais/>

¹⁸ <https://www.latribune.fr/entreprises-finance/industrie/biens-d-equipement-btp-immobilier/le-grand-exode-des-francais-vers-les-villes-moyennes-864990.html>

¹⁹ *Ibid*

²⁰ *Ibid*

<https://www.lagazettedescommunes.com/724098/les-elus-periurbains-sont-dans-des-logiques-de-troc-avec-les-metropoles/?abo=1>

De nombreuses critiques sont faites de cet espace : déficit en espaces publics ; choix de l'entre-soi ; uniformité de la construction pavillonnaire ; coût de la dépendance automobile pour les particuliers et de la desserte en réseaux pour la collectivité ; consommation d'espaces agricoles²¹. Ces espaces regroupant tous les maux de notre société voient leurs blasons se redorer avec la crise sanitaire et les confinements. De nombreux-ses universitaires invitent à changer notre regard sur cet espace et des études portent désormais sur les complémentarités territoriales et les villes de moins de 20 000 habitants (Programmes POPSU Métropoles et POPSU Territoires). Ces travaux contribueront à imaginer le futur du périurbain²². Pour autant, parler d'un péri-urbain n'est pas juste car il y a plusieurs sortes de péri-urbain comme l'explique Marie-Christine Jaillet : il y a le « péri-métropolitain » qui est en grande partie peuplé d'employés et d'ouvriers qualifiés et il y a la « péri-urbanité dans les plaques métropolitaines, avec des classes moyennes ou moyennes/supérieures qui ont fait le choix de l'habitat individuel et qui ont les moyens de leur mobilité » (Marie-Christine Jaillet, 24 avril 2020). Dans la période actuelle, l'habitat pavillonnaire répond aux aspirations sociales et offre un mode et un cadre de vie qui font oublier les critiques émises à son sujet²³.

L'ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER

Une des méthodes pour mesurer concrètement l'impact d'un confinement est d'analyser le marché de l'immobilier et ce dernier a connu plusieurs inflexions qui peuvent faire penser à une mutation. Plusieurs articles parlent d'un « rééquilibrage des grandes villes vers les périphéries et les villes moyennes » et d'un « appel du vert » qui se traduit par un intérêt grandissant pour les maisons. Plusieurs résultats, tirés du bilan trimestriel des notaires et des chiffres exposés par Laurent Vimont (PDG du réseau de 915 agences Century 21), sont à souligner :

- Les ventes de maison n'ont reculé que de 6% sur la période contre -22,5% pour les appartements
- Une fuite des centres des grandes villes vers leurs périphéries ou vers des villes moyennes
- A Paris, une fuite des familles et fermeture des commerces et des classes dans les quartiers les plus aisés et centraux. En revanche, il y a une affluence des cadres moyens, supérieurs et professions libérales vers la petite couronne parisienne. Ce qui comme impact de pousser les prix vers le haut dans les secteurs encore populaires : en Seine-Saint-Denis, par exemple, les maisons gagnent, en un an, 11,5 % de leur valeur ; dans le Val-de-Marne, près de 17 %. Cette tendance francilienne peut être corrélée avec les travaux du Grand Paris.
- Un éveil du marché des maisons secondaires, puisqu'il représente désormais 7% des transactions
- Le directeur des études et prospectives du groupe Banque populaire Caisse d'épargne (BCPE), Alain Tourdjman, affirme en décembre 2020 qu'on assiste à « un lent rééquilibrage des centres-villes vers la périphérie ou des villes plus petites ». Pour Laurent Escobar (fondateur d'Adéquation, bureau de conseil en stratégie immobilières et foncière), il faudrait investir dans les villes « cathédrales », villes moyennes à 1h de Paris (Amiens, Sens, Chartres, Reims)²⁴

²¹ <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/perieurban>

²² <https://www.lagazettedescommunes.com/680323/et-si-on-misait-enfin-sur-le-perieurban/?abo=1>

²³ <https://www.lagazettedescommunes.com/675752/avec-le-confinement-le-modele-pavillonnaire-rehabilite/?abo=1>

²⁴ https://www.lemonde.fr/economie/article/2021/01/04/en-2020-l-immobilier-amorce-un-lent-reequilibrage-des-grandes-villes-vers-les-peripheries-et-les-villes-moyennes_6065098_3234.html#:~:text=Immobilier-,En%202020%2C%20l'immobilier%20amorce%20un%20lent%20r%C3%A9%20%C3%A9quilibrage%20des%20grandes,int%C3%A9r%C3%AAt%20grandissant%20pour%20les%20maisons.

Ces données sont tirées d'analyses des marchés immobiliers et du bilan des notaires de France mais ce dernier ne permet pas de donner une analyse définitive. En effet, une chute des transactions ne se traduit dans les prix que 6 à 8 mois plus tard, donc pour avoir des données précises de la période après confinement, il faudra attendre mi-2021²⁵. De plus, le bilan de l'année 2020 des données des transactions immobilières ne sera effectif qu'en octobre 2021. Actuellement, il est encore trop tôt pour avoir une analyse définitive du marché de l'immobilier qui décrirait une tendance d'exode urbain²⁶.

A cela, s'ajoute une analyse du Conseil supérieur du notariat par rapport au bilan immobilier de 2020 : le notaire Frédéric Violeau affirme « Ce n'est pas l'exode urbain ». Selon lui, 2020 est une année résiliente pour l'immobilier, et malgré la crise, les citadins n'ont pas fui la ville²⁷. Frédéric Violeau montre, qu'à l'issue de 2020, « les prix ont augmenté de manière absolue sur toutes les grandes villes en France »²⁸. De plus, selon Sébastien Blanc, Directeur marchés neuf et construire au sein du groupe SeLoger analyse le marché du logement neuf et en tire une conclusion : « On ne peut pas véritablement parler d'exode urbain dans le neuf mais plutôt d'un phénomène futur de périurbanisation renforcée dans les dix principales villes de France : Paris, Lyon, Marseille, Bordeaux, Toulouse, Nice, Nantes, Strasbourg, Montpellier, Nice »²⁹.

CRITIQUES ET NUANCES D'UN « EXODE URBAIN »

L'« exode urbain », un phénomène qui date des années 1970

Depuis 1975 et surtout depuis les années 1990, un phénomène marque un renversement dans les tendances migratoires françaises : le rural redevient accueillant³⁰. La périurbanisation (migrations en périphérie) puis la rurbanisation (généralisation du mode de vie urbain) affirment ce renversement de tendance. Les travaux de Pierre Merlin dans les années 1970 analysent déjà ce phénomène³¹, l'ouvrage de Bernard Kayser, et plus récemment les travaux de Bertrand Hervieu³² montrent que ce phénomène n'est pas nouveau et qu'il a marqué l'histoire de France et de ses territoires. De nombreux chercheurs analysent ce phénomène et celui des « néo-ruraux » : les travaux de l'historienne Catherine Rouvière en Ardèche par exemple³³.

Un graphique d'Alternatives Économiques va dans le sens de cette affirmation : entre 1968 et 2011, les centres-villes ont globalement stagné avec une augmentation d'à peine 0,3% de la population et cela car le solde démographique a équilibré le solde migratoire. Sur les 45 ans de cette période, 1/5 des habitant-e-s des cœurs d'agglomération sont parti-e-s. La plus grande partie de cette population se sont installés en zone pavillonnaire et cette dernière a connu une augmentation de près de 45% de sa population. Ainsi, ce phénomène n'est pas inédit, c'est en réalité la continuité d'une tendance déjà existante³⁴.

²⁵ *Ibid*

²⁶ <https://www.lejdd.fr/Economie/pourquoi-limmobilier-resiste-a-la-crise-du-covid-19-4026564>

²⁷ <https://www.lemoniteur.fr/article/d-apres-le-csn-les-citadins-ne-fuient-pas-les-grandes-villes-pour-la-campagne.2121009>

²⁸ <https://www.batiactu.com/edito/immobilier-pas-exode-urbain-suite-a-crise-apres-notaires-60834.php>

²⁹ <https://edito.selogerneuf.com/actualites/france/l-immobilier-neuf-post-covid-un-marche-pleine-mutation-article-41642.html>

³⁰ <https://theconversation.com/vers-un-tournant-rural-en-france-151490>

<https://www.ouest-france.fr/societe/exode-urbain-va-t-on-tous-quitter-les-villes-pour-elever-des-chevres-a-la-campagne-6913497>

³¹ https://www.persee.fr/doc/rural_0014-2182_1972_num_48_1_1821_t1_0161_0000_2

https://medias.amf.asso.fr/docs/DOCUMENTS/AMF_10206_INTERVIEW.pdf

³² <https://halldulivre.com/livre/9782752604149-les-orphelins-de-l-exode-rural-bertrand-hervieu/>

³³ https://www.canal-u.tv/video/chs/le_retour_a_la_terre.35789

³⁴ <https://www.alternatives-economiques.fr/perurbain-un-territoire-forte-croissance-2601201776993.html>

https://www.youtube.com/watch?v=d53YmFsRC18&feature=youtu.be&ab_channel=Demainlaville

Finalement, même si les récits de la fuite des villes semblent se répéter, les causes et les contextes de cette fuite sont différents : « Le retour à la campagne supposé par les médias et les agents immobiliers n'est pas celui qu'on attendait au début du vingtième siècle ou en 1970. Méfions-nous du rapprochement trop rapide des constats, qui participe au récit répétitif de la ville malade, et empêche d'imaginer d'autres manières de fabriquer l'urbain »³⁵.

Les risques

Un des risques relevés par la maire de Nantes, Johanna Rolland, lors du colloque POPSU sur les métropoles résilientes et les complémentarités territoriales, est celui de l'étalement urbain. Si tout le monde veut quitter la ville, il y a un risque d'étalement urbain qui est contraire aux politiques d'aménagement nationales qui luttent contre cet étalement.

« Je lis, avec grande attention tous les articles qui nous parlent de la fuite des métropoles car il y a une aspiration à du logement autrement. J'attends de voir, chez moi en tout cas, je ne le constate pas. Ce que je constate c'est que partout dans le pays, on ne produit pas assez de logement social. Et ça c'est aussi un débat que l'on doit avoir, car on entend beaucoup parler de la densification, dans nos villes on entend parler de la bétonisation. Et je partage plus que l'idée que là aussi on doit changer le modèle, comment on construit une ville nature, une ville plus résiliente. En revanche, on ne peut pas être pour la transition écologique et pour l'étalement urbain, ça ne marche pas intellectuellement. »

Pour les partisans du contre l'exode urbain, le risque de l'impact environnemental. Si la population s'étale, cela se fera au détriment de la nature et les conséquences écologiques seraient catastrophiques³⁶.

Un autre risque est celui de la gentrification rurale. Phénomène déjà existant et en lien avec les études sur l'exode urbain des années 1970-1990 et l'étude des néo-ruraux, le terme de gentrification vient du monde rural mais est apparu dans le champ rural en Angleterre d'abord puis en France dans les années 2010. Cet outil permet « d'appréhender l'essor des inégalités socio-environnementales et les dynamiques d'appropriation matérielle et symbolique de la part de groupes sociaux favorisés, dans des espaces souvent considérés comme peu concernés par ces problématiques »³⁷. Pour Magali Talandier, dans un scénario rétro-prospectif d'un exode urbain, si exode il y a, le développement des réseaux numériques, énergétiques et routiers devra être mis en place. Cette transformation aurait un impact sur les prix de ces espaces et provoquant ainsi une forme de gentrification rurale³⁸.

« RURAL PRIDE » : LA CAMPAGNE POSITIVE

Depuis plusieurs années, certaines figures plaident en faveur d'une campagne positive et invitent les gens à venir s'installer dans le rural. C'est le cas notamment de Claire Desmares-Poirrier, agricultrice et militante pour une « ruralité positive ». Installée depuis 10 ans dans la campagne bretonne, cette ancienne conseillère en communication milite depuis de nombreuses années pour un exode urbain choisi et positif³⁹. Ce discours est en accord avec

³⁵ <https://theconversation.com/fuir-les-grandes-villes-une-dynamique-relancee-par-le-confinement-149187>

³⁶ <https://www.ouest-france.fr/societe/exode-urbain-va-t-on-tous-quitter-les-villes-pour-elever-des-chevres-a-la-campagne-6913497>

³⁷ <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/gentrification-rurale>

³⁸ <https://theconversation.com/tous-au-vert-scenario-retro-prospectif-dun-exode-urbain-137800>

³⁹ <https://www.20minutes.fr/societe/2855843-20200907-exode-urbain-campagne-espace-ouverture-dialogue-existe-plus-ville>
https://www.youtube.com/watch?v=IicWYxrBsJQ&feature=youtu.be&ab_channel=BackToEarth
https://www.liberation.fr/debats/2020/05/12/lettre-d-une-neorurale-aux-candidats-a-l-exode-urbain_1787941/

les discours de chercheur-se-s telle que Valérie Jousseau qui appelle à une « plouc pride », une marche des fiertés des campagnes afin de nous questionner sur la nouvelle place de la ruralité⁴⁰ ou encore le journaliste à Alternatives Economiques, Vincent Grimault, qui publie un ouvrage « La renaissance des campagnes » qui enquête sur la France rurale et promeut également un discours d'une ère de réappropriation des héritages positifs du monde rural⁴¹. C'est ainsi que de nombreux discours rejettent le modèle de la métropolisation et appellent à un retour à la ruralité⁴².

OUVERTURE SUR LE MONDE

Une vision nord-américaine

La vision nord-américaine des effets de la pandémie sur les marchés immobiliers. Passionnant à lire.

- Déclin et rejet des centre-villes traditionnels
- Pression immobilière sur les villes moyennes
- Expansion des périphéries urbaines

Une nouvelle géographie territoriale avec le plus grand exode urbain vécu aux US⁴³.

La tendance des « Zoom towns » aux États-Unis concerne le phénomène des citoyens qui ont quitté la ville pour s'installer dans des villes plus agréables, plus calmes mais où il est possible d'utiliser la plateforme Zoom⁴⁴. Le phénomène de l'attractivité des villes moyennes et de la campagne qui augmente avec la crise sanitaire se retrouve également aux États-Unis.

<https://www.franceculture.fr/emissions/le-temps-du-debat/va-t-vers-un-exode-urbain>

⁴⁰ <https://theconversation.com/vers-un-tournant-rural-en-france-151490>

https://www.youtube.com/watch?v=agAuOcgOUQ&ab_channel=IMAGINELA

⁴¹ https://www.leviel.fr/paris-75000/loisirs/pour-son-livre-la-renaissance-des-campagnes-vincent-grimault-a-enquete-dans-une-france-qui-se-reinvente_13800427/

⁴² <https://www.lanouvellerepublique.fr/a-la-une/et-si-le-bonheur-etait-vraiment-dans-nos-pres>

<https://www.lagazettedescommunes.com/724401/des-etats-generaux-de-la-societe-ecologique-post-urbaine/>

⁴³ <https://www.forbes.com/sites/petertaylor/2021/03/01/real-estate-was-a-catastrophe-in-2020-6-experts-predict-what-comes-next/?sh=2bc72d55ecbd>

⁴⁴ <https://www.wedemain.fr/ralentir/les-zoom-towns-ces-villes-moyennes-qui-profitent-du-teletravail/>

<https://www.demainlaville.com/le-boom-des-zoom-towns/>

BIBLIOGRAPHIE

Alternatives économiques, « Le périurbain, un territoire en forte croissance », [Infographie], 26 janvier 2017

Armand C., « Le grand exode des Français vers les villes moyennes ? », *La Tribune*, 8 décembre 2020

Auteur associé, « Des états généraux de la société écologique post-urbaine », *La Gazette des communes*, 25 février 2021

BacktoEarth, « Vers un exode urbain ? Claire Desmares-Poirrier », [Vidéo], 24 septembre 2020

Beaunieux X., « Face à la crise, la demande évolue dans le logement neuf ! », *SeLoger neuf*, 25 février 2021

Bembaron E., « Coronavirus : le grand exode des citadins », *Le Figaro*, 27 mars 2020

Berlioux S., « Point de vue. La revanche des campagnes, vraiment ? », *Ouest-France*, 19 mai 2020

Berthereau J., « Face au Covid-19, ces citadins qui font le choix de la campagne », *Les Echos*, 16 octobre 2020

Billen G., Esculier F., Garnier J., Le Noë J., « Nourrir Paris en temps de crise... et après ? », *The Conversation*, 21 avril 2020

Blouet A., « « L'exode urbain est plus rapide que ne l'a été l'exode rural » », *Maires de France*, décembre 2010

Bourgeois B., « « Les élus périurbains sont dans des logiques de troc avec les métropoles », *La Gazette des communes*, 24 février 2021

Bréville B., « La revanche des campagnes », *Le Monde diplomatique*, décembre 2020

Celnik N., « Le confinement vu par les sciences sociales », *Libération*, 14 juillet 2020

Chermann E., « Calme, coût de la vie, espace ... Les villes moyennes tiennent leur revanche », *Le Monde*, 21 février 2021

Colinet C., « Exode urbain : et si le bonheur était vraiment dans nos prés ? », *La Nouvelle République*, 28 février 2021

Collectif, « Périurbain », *Géoconfluences*, octobre 2013

Colla S., « Les « zooms towns », ces villes moyennes qui profitent du télétravail », *We Demain*, 17 février 2021

Darrieussecq M., « Nous planquons au garage notre voiture immatriculée à Paris », *Le Point*, 19 mars 2020

Décideurs Magazine, « La veille urbaine du 15 février 2021 », *Décideurs Magazine*, 15 février 2021

De Fréminville S., « La campagne, nouvel El Dorado », *La gazette des communes*, 18 novembre 2020

D'Huissel S., « Thizy-les-bourgs est l'un des lauréats du programme POPSU Territoires », *Lyon Pôle Immo*, 15 février 2021

Delacorne B., « Immobilier : « pas d'exode urbain » suite à la crise, d'après les notaires », *Batiactu*, 10 décembre 2020

De Montety E., « « Après le confinement, l'exode urbain » », *Le Figaro*, 5 juin 2020

Demain la ville, « Faut-il quitter la ville pour être heureux ? » [Vidéo], 22 octobre 2020

Desmares-Poirrier C., « Lettre d'une néorurale aux candidats à l'exode urbain », *Libération*, 12 mai 2020

Divoux A., « Selon les notaires, la crise n'a pas poussé les citadins à fuir les grandes villes », *Le Moniteur*, 10 décembre 2020

Documentaire Société, « Exode urbain : je pars vivre à la campagne ! », [Vidéo], 5 janvier 2021

Duru M., « Eric Charmes/Michel Lussault. La campagne va-t-elle prendre sa revanche sur la ville ? », *Philosophie magazine*, 7 mai 2020

Envies de ville, « Les villes moyennes, le nouvel eldorado des Français ? », *Envies de ville by Nexity*, 4 mars 2021

Fumey G., « Les doux rêveurs de la campagne », *Libération*, 24 juillet 2020

Fijalkow Y., « Fuir les grandes villes : une dynamique relancée par le confinement ? » *The Conversation*, 16 novembre 2020

Gerbeau D., Picot D., « Et si on misait enfin sur le périurbain ? », *La Gazette des communes*, 26 mai 2020

Gicquel J., « Exode urbain : « La campagne est un espace d'ouverture et de dialogue qui n'existe plus en ville », *20 Minutes*, 7 septembre 2020

Imagine La, « La campagne : S02-E03-format intégral : Le plouc ou les caricatures des campagnes paysannes », [Vidéo], 16 mai 2019

Insee, « Population présente sur le territoire avant et après le début du confinement : premiers résultats », [Communiqué de presse], Insee, 8 avril 2020

Insee, « Population présente sur le territoire avant et après le début du confinement : résultats consolidés », [Communiqué de presse], Insee, 18 mai 2020

Kayser B., « Pierre Merlin, l'exode rural, suivi de deux études sur les migrations par Robert Héryn et Robert Nadot », *Etudes rurales*, N°48, 1972, pp. 161-162

Lane Taylor P., « Real Estate Was A Catastrophe In 2020. 6 Industry Experts Predict What Happened Next (And When) », *Forbes*, 1er mars 2021

Laurentin E., « Va-t-on vers un exode urbain ? », [Emission], *France Culture*, 23 juillet 2020

La Manche Libre, « Caumont-sur-Aure. Visite de la Ministre Jacqueline Gourault », *La Manche Libre*, 16 février 2021

L'CI, « La revanche des petites villes », [Vidéo], *L'CI*, 29 décembre 2020

Le Bessin, « La Ministre de la Cohésion des territoires en visite à Caumont-sur-Aure », *La Renaissance*, 15 février 2021

Lecornu-Baert N., « Caumont-sur-Aure. Le futur centre-ville présenté à la ministre Jacqueline Gourault », *Ouest-France*, 16 février 2021

Le Progrès, « Thizy-les-bourgs. La commune lauréate du programme POPSU Territoires », *Le Progrès*, 16 février 2021

L'Union, « Chauny retenue dans un dispositif de recherche sur les petites villes », *L'Union*, 15 février 2021

L'Union, « Cerise sur le gâteau, Chauny intègre POPSU, plateforme d'observations des projets et stratégies urbaines », 23 décembre 2020

Menjoulet J., « Le retour à la terre », [Documentaire], *CHS*, 5 avril 2016

Ouest-France, « Coronavirus. Plus de 450 000 Parisiens ont fui la capitale pendant le confinement », *Ouest-France*, 19 mai 2020

Ouest-France, « Exode urbain : va-t-on tous quitter les villes pour élever des chèvres à la campagne ? », *Ouest-France*, 21 juillet 2020

Paris je te quitte, « Impact du confinement : +42% de Franciliens prêts à quitter la capitale au plus vite », [Etude], *Paris je te quitte*, mai 2020

Peltier C., « Post-confinement : les recettes des petites villes pour attirer les citadins en quête de changement de vie », *Le Monde*, 24 juillet 2020

Picot D., « « Avec le confinement, le modèle pavillonnaire réhabilité ? », *La Gazette des communes*, 23 avril 2020

Rey-Lefebvre I., « En 2020, l'immobiliser amorce un lent rééquilibrage des grandes villes vers les périphéries et les villes moyennes », *Le Monde*, 4 janvier 2021

Rosignol C., « Pourquoi l'immobilier résiste à la crise du Covid-19 », *Le Journal du Dimanche*, 20 février 2021

Senil N., « Vers un tournant rural en France », *The Conversation*, 24 janvier 2021

Slimani L., « Journal du confinement », *Le Monde*, chronique

Soutra H., « La « revanche » des villes moyennes, une prophétie loin d'être accomplie », *Le Courrier des Maires*, 5 mai 2020

Specia M., "The pandemic emptied Europe's cities. What will bring people back?", *The New York Times*, 11 février 2021

Talandier M., « Tous au vert ? Scénario rétro-prospectif d'un exode urbain », *The Conversation*, 7 juin 2020

Tommasi G., « La gentrification rurale, un regard critique sur les évolutions des campagnes françaises », *Géococonfluences*, 27 avril 2018

Untersinger M., « Confinement : plus d'un million de Franciliens ont quitté la région parisienne en une semaine », *Le Monde*, 26 mars 2020

Usbek et Rica, « Le boom des « zoom towns » », *Demain la ville*, 10 février 2021

Vidard M., « Vers un tournant rural ? », La Terre au carré, [Émission radio], *France Inter*, 25 février 2021

SITOGRAFIE

<https://vivrovert.fr/>