



WEBINAIRE

« L'EXODE URBAIN : MYTHE OU RÉALITÉ ? » LE 07 JUILLET 2021

MOT D'ACCUEIL

Maître Philippe LAVEIX, Notaire à Sauveterre-de-Guyenne et Président du Think Tank Territoire et Consciences

Bonjour à tous.

Je suis très heureux de vous accueillir pour ce nouveau webinaire organisé par notre Think Tank et pour évoquer avec vous une question brûlante qui traite encore, bien sûr, des enjeux et mutations de notre territoire.

Vous le savez, nous voulons traiter du territoire au singulier. De notre point de vue de professionnels, de notaires, toutes les questions de territoires sont les mêmes, que l'on vive à Paris ou dans une grande métropole, dans une ville moyenne, dans une capitale départementale ou une sous-préfecture, dans un village ou dans nos campagnes.

Ce sont les ratios et les priorités des territoires et de ceux qui les occupent qui ne sont pas les mêmes. Vous en conviendrez, l'accès au numérique à haut débit, à la fibre, le niveau de richesse ou le seuil de pauvreté, l'accès à la culture, aux infrastructures de santé, mais aussi la question du logement et du prix de l'immobilier concernent l'ensemble de notre territoire, dans des proportions différentes, bien sûr.

Nous avons déjà abordé plusieurs de ces sujets, directement ou indirectement, en proposant des analyses et certaines réponses : l'Agriculture urbaine, la revitalisation des cœurs de ville et des centres-bourgs, les questions posées par les mobilités internationales avec « Territoire et gens d'ici et d'ailleurs », l'aménagement commercial et toutes les nouvelles prescriptions en la matière. Vous trouverez la synthèse de ces travaux sur le site de Territoire et Consciences.

Aujourd'hui, nous allons aborder la question de l'exode urbain : est-ce un mythe ou une réalité ? Les médias se sont emparés du sujet. Combien d'articles de presse, d'émissions de télévision ont montré des exemples de citadins quittant les métropoles pour rejoindre les villages ou les campagnes, les plus reculées, parfois ?

Jean-Christophe Fromantin, Maire de Neuilly sur Seine, dans ses ouvrages, nous prédit, si rien n'est fait, des métropoles hyper métropolisées, de plusieurs dizaines de millions d'habitants, à l'approche des années 2060. Il confirme dans son dernier ouvrage, *Travailler où nous voulons vivre : vers une géographie de progrès*, que nous pouvons inverser le sens de cette histoire. Le principe de concentration appartient à la vieille économie, dit-il. Les métropoles doivent conserver la fonction de pivot qu'elles ont toujours eue, mais elles ne sont pas des fins en soi. Elles ne sont pas la forme la plus aboutie du progrès, mais une facilité dont les bases sont naturellement remises en cause par l'innovation.

Déjà, la majorité de nos concitoyens préfère vivre dans des petites villes ou à la campagne. Nous voyons apparaître des articles dans la presse en forme de plaidoyer pour les villes moyennes, dans une revue comme *Le village au singulier*, avec l'exemple de Marion, qui a quitté Paris pour vivre une nouvelle vie de boulangère à la montagne, ou encore de Yolaine et Nicolas, qui se sont lancés dans l'élevage de brebis dans le Calvados, mais aussi de Christine, ancienne comptable reconvertie dans la culture de figues bio dans le Gard. Il y a aussi cet ancien gendarme, Bruno, installé dans la Loire pour élever des chèvres.

Les exemples sont multiples : conséquences de la Covid, du confinement et du télétravail, du prix de l'immobilier dans les métropoles et plus généralement, sans doute, d'une prise de conscience en faveur d'une certaine qualité de vie.

Tous ces facteurs auront-ils raison des hyper concentrations urbaines ? Rien n'est moins sûr, même si des mouvements sont observés.

Il faudra aussi certainement que les politiques et les stratégies économiques s'adaptent à la volonté d'une partie de nos concitoyens pour améliorer l'accès à tous les territoires dans un sens

et dans l'autre. Depuis les campagnes vers les villes, et vice versa, pour revitaliser les cœurs de nos villes moyennes et de nos villages en limitant l'artificialisation des sols par exemple.

Tout cela nécessite de réorienter le sens pris, depuis quelques décennies, à l'occupation du territoire. Alors sommes-nous à l'aube d'une nouvelle ère de l'occupation du territoire ?

François Proost, responsable de l'activité immobilière auprès du Conseil Supérieur du Notariat, Séverine Amate, Directrice des relations médias du Groupe SeLoger, Danielle Juban, Vice-Présidente de Dijon Métropole, et Denis Pilato, Rédacteur en chef du magazine Néoruro, vont nous apporter des réponses, sous l'animation d'Aymar de Germa, Délégué général de notre Think Tank Territoire et Consciences, à qui je cède immédiatement la parole.

Merci.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci Philippe pour ces propos introductifs.

Bonjour à toutes et à tous et merci de nous avoir rejoint pour ce moment d'échanges et d'interactions aussi, sur le thème de l'exode urbain. Nous aurons à passer une heure et demie ensemble.

Je vous présenterai dans quelques instants les quatre intervenants et vous aurez, à la fin de l'ensemble des interventions, un temps pour poser vos questions. Vous pouvez d'ores et déjà les noter au fur et à mesure et utiliser le chat afin de nous les communiquer. Je les relaierai aux différents intervenants.

Quelques mots en complément de ce que vous a dit Philippe Laveix sur le sujet que nous allons aborder aujourd'hui à l'occasion de ce nouveau webinaire. Je céderai ensuite la parole à nos différents intervenants, puisque c'est bien là l'essentiel.

En 1947, Jean-François Gravier est le premier à décrire dans un célèbre ouvrage, qui s'appelle *Paris et le désert français*, un mouvement profond d'exode rural et d'hypertrophie de la région parisienne. Les Trente Glorieuses ont illustré ce grand déplacement avec notamment la construction, justement, de ces grands ensembles et des villes nouvelles.

Depuis les années 1990, on parle d'une « métropolisation » inéluctable, comme si, au fond, le reste du territoire était effectivement devenu un désert. Et si le temps était venu de la revanche des villes de province et des territoires ruraux ? Entre les aspirations à une vie nouvelle, plus proche de la nature, avec moins de bruit, de pollution, de stress ; et le coût très élevé de l'immobilier dans les métropoles, notamment à Paris, les Français n'hésitent plus à regarder ailleurs, confortés en cela par les facilités offertes par le télétravail.

Ce mouvement semble avoir été amplifié par la crise sanitaire. Mais peut-on réellement parler d'exode urbain, comme le disent un certain nombre de journaux de médias ? S'agit-il d'un phénomène ponctuel ou d'un mouvement de fond amené à perdurer et à transformer finalement en profondeur la physionomie du territoire français ?

C'est le sujet qu'a choisi le Think Tank Territoire et Consciences pour ce nouveau webinaire, afin d'aller plus loin ensemble et d'approcher la vérité qui se cache derrière les mots et les publicités qui fleurissent, notamment en ce moment dans le métro parisien.

« Paris Je te quitte ! », c'est une plateforme qui existe sur Internet et c'est aussi un mot, un slogan qu'on entend beaucoup. Est-ce un effet de mode, une tendance de fond ? Nous en parlerons donc dans quelques instants avec nos quatre intervenants que je commence par remercier pour leur présence et leur mobilisation sur ce temps d'échange. J'en profite également pour remercier le groupe Monassier qui a mis à disposition cette plateforme, et qui nous permet de mener dans d'excellentes conditions ce webinaire consacré à l'exode urbain.

Je vous présente donc nos quatre intervenants :

- Danielle Juban, Vice-Présidente de Dijon Métropole, déléguée au développement économique et à l'attractivité. Danielle témoignera de ce qu'elle observe en tant qu'élue sur le terrain, au niveau des entreprises et des familles qui s'implantent sur le territoire dijonnais. Elle nous expliquera les méthodes déployées par les collectivités et bien sûr, par la sienne, pour renforcer son attractivité et accueillir dans les meilleures conditions ces nouveaux habitants.
- Denis Pilato, quant à lui est rédacteur en chef de Néoruro, un nouveau magazine dédié au changement de vie, à la mise au vert, porteur d'inspiration et d'éclairage, mais aussi de solutions pour accompagner ces néo-ruraux. Il nous parlera de ces Français qui rêvent de quitter les grandes métropoles pour s'installer au vert. Cent mille citoyens changent effectivement de vie chaque année, mais combien rêvent de le faire ? Quelles sont leurs

attentes, leurs motivations, leurs craintes et aussi leurs difficultés ? S'agit-il d'un phénomène conjoncturel ou plutôt structurel ?

- Séverine Amate, de son côté, est Directrice des relations médias et porte-parole du groupe SeLoger. Elle est, en quelque sorte, aux premières loges pour observer ce phénomène. Avec 60 millions de visites par an, Se Loger est, en effet, le groupe leader spécialiste des portails immobiliers en France. Elle nous présentera le résultat d'une étude qui vient d'être menée auprès de 2600 porteurs de projets, et nous fera part des tendances observées également au travers des différents sites gérés par SeLoger.com.
- Tout naturellement, nous finirons cette table ronde avec François Proost. Responsable de l'activité immobilière auprès du Conseil Supérieur du Notariat, il nous détaillera les mouvements observés sur le terrain par les notaires, en 2020 et au premier trimestre 2021. Ces chiffres sont finalement le reflet de cette traduction et des aspirations à une vie nouvelle. Cette traduction, c'est bien sûr l'acte d'achat immobilier qui passe par les offices notariaux, bien placés pour nous dire ce qu'ils en ressentent et ce qu'ils notent sur le terrain. Il nous dira si la province porte bien la dynamique actuelle de transactions immobilières.

À nouveau, un grand merci à vous quatre d'être présents à nos côtés pour éclairer ce sujet passionnant et nous donner les clés pour comprendre.

Je vous propose de démarrer avec Danielle Juban, Vice-Présidente de Dijon Métropole, déléguée au Développement Économique et à l'Attractivité. Danielle, vous avez la parole.

Madame Danielle JUBAN, Vice-Présidente de Dijon Métropole déléguée au Développement Économique et à l'Attractivité

Merci Aymar et bonjour à tous.

Je voulais évidemment vous parler de Dijon, vous dire ce qu'elle représente, et comment nous essayons d'attirer des entreprises et de nouveaux habitants.

Il y a quelques années, Dijon était surnommée « la belle endormie ». Elle n'a certes pas été réveillée par un Prince charmant, mais bien par une réelle volonté politique portée par le Président Rebsamen et ses équipes.

Dijon est championne incontestée de la qualité de vie, et la métropole s'est, cette année encore, distinguée en la matière par une première place, selon le baromètre d'Arthur Loyd.

Dijon est comprise dans les « petites » métropoles dotées de 200 000 à 500 000 habitants. Et pourtant, la plateforme berlinoise de déménagement Movinga place Dijon (sur les 15 métropoles françaises étudiées) comme la métropole où il coûte le moins cher de s'installer. Le coût moyen des loyers est effectivement inférieur de 61% à celui de Paris, et le prix d'acquisition au mètre carré inférieur de 79% à celui observé à Paris.

Alors, comment créer cette attractivité ? Que nous disent les personnes et les entreprises qui viennent s'installer chez nous ?

D'abord, il faut un endroit accessible et mobile. Dijon Métropole bénéficie effectivement d'une situation idéale au cœur du triangle Paris-Lyon-Strasbourg, et Paris n'est qu'à une heure trente en train. La métropole est d'ailleurs reliée à la capitale *via* 15 liaisons quotidiennes.

Ce qui est important aussi, c'est que Dijon est une ville à taille humaine, que l'on peut parcourir à pied. Entre 2011 et 2019, plus de 60% de la voirie piétonne a été créée en centre-ville. Par ailleurs, 27% de linéaires de voirie est dédié aux vélos, soient 316 kilomètres d'aménagements cyclables.

Tout ça, je dirai que ce sont les prérequis, allant de pair avec un réseau de tram tout à fait performant pour se déplacer. En un mot, Dijon, c'est la proximité. Dijon est d'ailleurs la ville où l'on perd le moins de temps dans les embouteillages : 17 minutes m'a-t-on dit, par rapport à Paris ou Lyon qui sont autour des 40 minutes de temps de trajet moyen.

Nos nouveaux habitants veulent une métropole aux portes de la nature. Nous sommes ainsi localisés aux portes de l'Auxois et très proches du Jura, et pour faire valoir le droit à la déconnexion, on peut aller y faire du VTT par exemple ! La qualité de vie est donc bien fondamentale.

Cette qualité de vie passe également par une métropole écologique. C'est un aspect lui aussi important. Nous menons depuis 2011 une politique et une stratégie exemplaires contre le changement climatique, notamment concernant la qualité de l'air.

Et puis, ce qui ressort des études, c'est que le cadre de vie est important. A Dijon, 20% du territoire est composé de forêts, on compte 250 parcs et jardins. Il y a également une dynamique de

croissance verte dans l'éco-innovation, *via* des projets liés à l'hydrogène, ou encore aux 120 km de réseaux de chaleur. Tout ceci joue. Actuellement, nous avons également une quinzaine d'éco-quartiers construits ou en cours de construction. Ce travail a d'ailleurs été salué par une place de finaliste de l'édition 2020 du Concours de la Capitale Verte Européenne. Nous avons effectivement été classés second devant Grenoble, signifiant que nous avons encore une marge de progrès.

Avec la Bourgogne, qui, quand elle se conjugue au masculin donne « le bourgogne », vous l'aurez compris, Dijon est attractive dans sa dimension de capitale de la gastronomie et des grands vins de Bourgogne. Dijon est ainsi dotée d'un patrimoine exceptionnel et d'une vie culturelle intense, avec deux reconnaissances à l'UNESCO. La reconnaissance « repas gastronomique des français », sera d'ailleurs bientôt valorisée dans la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin, qui ouvrira au printemps 2022.

Nous avons également mis en place, au niveau de la métropole, une reconquête du vignoble sur Dijon avec, à terme, 300 hectares de vigne ainsi qu'une reconnaissance INAO, afin que nous puissions avoir l'appellation Côtes-de-Dijon.

Dijon est également présente sur le label Ville d'Art et d'Histoire, avec tous ses édifices remarquables.

Nous avons ainsi quatre filières d'excellence et nous déployons un certain nombre d'actions afin d'accentuer notre attractivité, notamment *via* le tourisme.

Comme dit précédemment, l'offre culturelle est elle aussi prépondérante. Il faut relever que les musées sont gratuits, et cela fait partie de notre ADN. Le sport et les loisirs également, puisque l'accès au sport est illimité.

Concernant l'immobilier, sujet qui nous concerne, malgré quelques fluctuations, le prix de l'immobilier est relativement stable à Dijon. On peut facilement obtenir un appartement, que ce soit à la vente ou à la location. Ainsi, pour un appartement, la moyenne des prix est de 2400€ au mètre carré, et pour les maisons, 2500€ en moyenne le mètre carré. Bien sûr, nous avons des biens qui sont moins accessibles, destinés aux clients haut de gamme, autour de 4000€. Mais on reste tout de même loin des prix parisiens. Le volume des transactions des appartements est en hausse chaque année, avec à peu près 2300 appartements vendus en 2019,

Nous avons également, et ça c'est important pour les familles, un pôle d'excellence de l'enseignement supérieur. Avec 40.000 étudiants parmi lesquels 2870 environ sont étrangers, représentant 120 nationalités, et répartis entre 400 formations. L'Université de Bourgogne est

d'ailleurs performante, selon le classement de Shanghai, et accueille une trentaine d'unités de recherches labellisées CNRS, INSERM ou INRA. Unique en France, le campus dijonnais est le seul à regrouper l'ensemble des écoles d'enseignement supérieur et des laboratoires de recherche sur son territoire académique.

A noter également que Dijon, pour tous les parents soucieux de l'enseignement de leurs enfants, est dotée d'une offre très vaste de classes préparatoires au-travers de différents lycées privés ou publics.

Pour travailler à Dijon, je vous en ai parlé, quatre filières d'excellence sont présentes. La filière du numérique, avec le projet *On Dijon* pour une ville intelligente, sur le programme Smart City, qui attire les entreprises et les start-ups. Sur la filière santé qui est également importante, nous avons un projet majeur avec le CHU de Dijon, qui consiste en la réalisation d'un centre de soins de suite à destination de la rééducation. Concernant la filière agroalimentaire, nous avons un projet en cours, qui concerne évidemment l'alimentation durable. C'est un projet de territoire qui bénéficie d'un programme d'investissement d'avenir porté par l'État.

Puis une nouvelle filière est apparue : celle de l'hydrogène vert. Nous nous sommes fixés comme objectif de convertir à l'hydrogène l'ensemble de notre flotte de bus et notre réseau de transports en commun, ainsi que toutes nos bennes de collecte des ordures ménagères.

Concernant l'emploi, puisque ce n'est pas un moindre facteur, des aides à la création d'emploi sont mises en place par la Métropole, ainsi que des aides pour la recherche d'emploi.

Finalement, pourquoi est-ce que les gens ont choisi Dijon ? Pour son accessibilité, pour ses filières d'excellence, mais également pour ses grands projets porteurs, tels que la Cité internationale de la gastronomie ou ses éco-quartiers. Les entreprises sont aussi attirées par les aides publiques et privées à l'implantation d'entreprises. Pour cela, nous travaillons de concert avec le réseau local et régional de développement économique pour lequel nous mettons en contact les différents acteurs. Nous sommes donc dotés d'un certain nombre de *clusters* et d'acteurs impliqués afin de développer et de faire rayonner nos filières d'excellence.

J'ai passé quelques dossiers la semaine dernière au conseil métropolitain, concernant, par exemple, le Crédit Agricole et toute sa filière Pacifica qui nous rejoignent, mais aussi Euro Information, Urgo, Eiffage Énergie, Patriarche etc. Tous sont des nouveaux venus, hormis Urgo qui était déjà présent sur notre territoire et qui s'y étend.

Je vous dirai donc que Dijon est une métropole où il fait bon vivre, à taille humaine, et qui se doit d'être agile et réactive, puisque cela fait partie de nos valeurs. Nous sommes à l'Est, mais nous avons 60% de soleil en plus qu'à Paris, c'est un petit clin d'œil !

Vous l'avez compris, nous sommes tous disposés à vous recevoir et à recevoir vos partenaires. Je me tiens d'ailleurs personnellement à votre entière disposition.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci Danielle, d'avoir ensoleillé notre début de matinée et de nous avoir si bien vendu Dijon.

Je vous propose maintenant de laisser la parole à Denis Pilato, qui va nous parler de ces Français qui non seulement, rêvent, mais aussi se lancent dans l'aventure et s'installent au vert.

Monsieur Denis PILATO, Rédacteur en Chef du Magazine NéoRuro

Oui, merci Aymar.

Ce que je vous propose, c'est, pendant quelques minutes, de brosser un portrait sociologique ou en tout cas journalistique de ces candidats à l'exode urbain. Qui sont ces candidats à l'exode urbain ? Qui sont ces fameux néo-ruraux dont on parle partout ? Pourquoi quittent-ils les villes ? Quelles sont leurs valeurs ? Ressemblent-ils tous à ce sympathique jeune couple qu'on voit sur l'écran, dans sa cabane au milieu des bois ?

Précisons avant tout que je suis le Rédacteur en Chef de NéoRuro, un tout nouveau magazine créé avec le Groupe Reword, et dont l'objectif est justement d'observer ce phénomène, ces familles, de les accompagner et de leur donner des *tips*, de montrer des témoignages. Le magazine se veut à terme le *news* magazine de ces nouvelles campagnes, de ces nouvelles ruralités et de cette nouvelle dynamique de la vie dans le monde rural.

Je souhaitais vous présenter quelques chiffres rapidement. Un urbain sur deux souhaiterait quitter la ville. Ils ne vont pas tous franchir le pas, mais ce chiffre montre bien qu'on n'est pas heureux en ville. En tout cas, 50% des gens ne sont pas heureux dans des contextes de métropole et de

grandes villes, et ce qui est intéressant, c'est que ce chiffre monte à deux sur trois chez les moins de 35 ans. La néo-ruralité, ce n'est donc pas un réflexe de pré-retraité grincheux qui en a marre du bruit, mais vraiment un phénomène qui touche les populations les plus jeunes. Nous, on le voit au travers des témoignages, et dans les départements on décompte 100 000 néo-ruraux qui franchissent le pas chaque année. Vous le rappelez Aymar tout à l'heure, on considère que les néo-ruraux, en zone rurale, représentent grosso-modo 4 à 5% de la population française.

Enfin, un chiffre qui me paraît important : depuis 2012, Paris perd 11.000 habitants chaque année, alors que jusque-là, le solde était positif de 10.000 à 15.000 habitants par an.

Par exemple, pour le prochain numéro, nous écrivons un article concernant les classes qui ferment à Paris, non seulement les classes mais aussi les écoles qu'on ferme. On a souvent l'image du petit village avec ce panneau « sauvez notre école »... C'est également une réalité dans la capitale parisienne. Quand on remplace les familles par des Airbnb, forcément, il y a moins besoin d'écoles.

Alors la question est : qui sont-ils, ces néo-ruraux ? Cette question, je vais tenter d'y répondre. Je voudrais juste avant faire une petite mise au point conjoncturelle et structurelle, pour évacuer la notion de crise sanitaire. Pour nous, les « évadés de la Covid » vont revenir. Il y a un phénomène élastique qui fait qu'ils vont revenir. Alors peut-être qu'ils repartiront, mais ils vont revenir tout simplement parce que la néo-ruralité, ça ne s'improvise pas, ça ne peut pas se faire sur un coup de tête, au cours d'une crise aussi importante que celle qu'on a connue. Pourquoi ? Parce que ça touche au professionnel, ça touche au couple, ça touche à l'éducation des enfants etc... On sait qu'il faut 12 à 18 mois minimum pour préparer un projet néo-rural, donc on considère que ceux qui sont partis pour des raisons de crise sanitaire vont revenir.

Alors, qui est-ce qui part ? Déjà, ce ne sont pas, je dirais, les classes bourgeoises supérieures qui ont les moyens de vivre la ville de façon tout à fait sereine. Eux, ils ont de grands appartements, dans des quartiers résidentiels, ils prennent assez peu les transports en commun, et surtout, ils n'ont pas les mêmes référents psychologiques et même sociaux qui seraient moteurs au départ. Eux, on ne les retrouve pas vraiment dans nos populations de néo-ruraux.

De même, et pour d'autres raisons, ce ne sont pas les classes les plus populaires, qui « quittent » la ville. Elles les ont déjà quittées en franchissant les périphériques, se sont installées dans les banlieues, et vivent « assignés à résidence » selon l'expression qu'on utilise en ce moment. Dans tous les cas, ces classes populaires sont inscrites dans un système de contraintes, avec des injonctions économiques, professionnelles, familiales, culturelles aussi. Ces individus n'ont, eux non plus, pas ces moteurs de changement.

Vous l'avez compris, la néo-ruralité, ces départs, cet exode urbain, se trouvent surtout parmi les classes moyennes. Il y a ainsi deux portraits de candidats au départ qui sont très spécifiques, et que nous retrouvons dans toutes nos études.

D'abord, il y a les classes moyennes familiales. Vous avez un deuxième enfant, et votre appartement de 65 mètres carrés ne vous suffit plus, vous rêvez de maison, vous rêvez de jardin, vous n'avez pas envie d'élever vos enfants à hauteur de pots d'échappement, vous avez le sentiment de ne pas les voir grandir... Donc vous partez. Vous partez pour une meilleure qualité de vie, pour une meilleure harmonie. Cette petite famille qui est représentée est tout à fait réelle. Le père de famille était caviste, à Issy-les-Moulineaux. Il avait un commerce qui était très prenant, puisqu'un caviste ça ouvre le soir, il y a des dégustations... Il avait le sentiment de ne pas voir grandir ses enfants, il avait le sentiment de « perdre sa vie à la gagner », comme il nous l'a dit, et avait le sentiment qu'il passait « à côté de sa vie ». Aujourd'hui, il est responsable d'un rayon vins et alcools dans un supermarché. Il a clairement reconnu qu'il avait dû faire des concessions sur le plan professionnel, mais il ne le regrette pas puisqu'il nous dit également que ces concessions, il était prêt à les faire dans l'optique d'une meilleure qualité de vie. Ça, c'est le premier profil, lié à la famille.

Pour le deuxième profil, il s'agit plus de couples appartenant à des catégories intellectuelles aisées. Ces individus-ci vont apporter une dimension un peu philosophique à leur départ. Ils vont nous parler de « décroissance, de « développement durable », et nous dire que le modèle de vie des sociétés dans les grandes villes, dans les métropoles, touche à ses limites et qu'il faut en changer. En même temps, ils peuvent se permettre de partir parce que souvent ils sont indépendants, ils sont consultants, ou exercent des professions qui leur permettent de travailler de manière assez souple et modulaire. Alors pourquoi ne partaient-ils pas avant ? Parce qu'ils avaient peur de ne pas être là où ça se passe. On a des journalistes qui finalement sont eux-mêmes néo-ruraux et qui me disent « avant, on ne pouvait pas être loin des rédactions, il fallait être à Paris ». Aujourd'hui, on s'aperçoit qu'il y a eu une bascule : on considère qu'il est possible de s'installer en zone rurale sans perdre ni sa légitimité, ni son réseau professionnel, et on verra pourquoi.

Donc ces classes, ces catégories intellectuelles aisées, sont heureuses de partir, et ils nous inondent depuis leur *feed* Instagram « magique », de leurs vidéos YouTube plus ou moins exemplaires, pour nous montrer à quel point ils sont heureux. En tout cas, ils ont l'air de l'être, et c'est tant mieux.

Précisons un dernier point : ces candidats au départ ne partent pas tous en rase campagne. On en reparlera peut-être après, mais c'est la revanche des villes moyennes, en tout cas des villes.

Il y a beaucoup de néo-ruralités différentes, et on s'aperçoit que les petites villes ont effectivement tous leurs atouts à jouer.

Alors maintenant une deuxième question : pourquoi partons-nous ? Je dirais qu'il y a trois raisons à cela. La première, c'est parce que c'est possible. Aujourd'hui vous avez avec cet outil miniaturisé qu'est le smartphone la possibilité d'avoir internet partout. Vous avez tout votre monde urbain, d'une certaine façon, à portée de main. Il n'y a pas un retour à la sauvagerie primitive quand on part en néo-ruralité aujourd'hui. On essaie d'emporter la ville avec soi.

J'ai pris trois icônes (Zoom, Asos, Netflix) qui expriment les trois segments les plus importants : le travail, la consommation et les loisirs. Tout cela, vous l'avez avec vous. Et la crise sanitaire a montré aux entreprises que le télétravail posait la question d'une meilleure productivité. C'est-à-dire que demander à ses équipes de traverser tout Paris pour aller à rendez-vous d'une heure à la Défense et de revenir, c'est perdre une matinée pour l'entreprise, alors qu'effectivement, une réunion en télétravail est beaucoup plus efficace.

Donc, on s'aperçoit effectivement que la consommation *online*, les loisirs *online*, ou le travail *online*, sont en train de se développer. Mais à une condition, et c'est pour ça que c'est relativement récent, celle d'avoir une connexion. Il y a d'ailleurs un plan en France qui vise à mettre fin aux zones blanches d'ici 2022 afin qu'une solution de haut débit soit accessible à tous les Français, que ce soit une connexion satellitaire ou câble.

Ma maison est dans un petit village de l'Auxois, et je peux vous dire qu'on attend ça avec impatience, et je vois effectivement des tranchées creusées un peu partout et on nous annonce pour fin 2021 la fibre reliant toutes les maisons du village.

Clairement, s'il n'y a pas de connexion, il n'y a pas de néo-ruralité, et c'est pour ça que c'est un phénomène aussi récent. Il y a quand même une évolution technologique qui est en cours et qui est forte.

Alors ça, c'est la première raison. La deuxième raison, c'est que les grandes villes ont cessé d'être désirables. Tout ce qui représentait les atouts de ces grandes villes, soit l'animation, le fait que ça bouge, l'offre commerciale, etc. est en train de se transformer en contrainte dans le monde contemporain. L'animation devient une forme de « trop de monde », de violence ; si ça bouge sur le plan professionnel on répond « oui mais c'est du stress » ; et pour l'offre commerciale, on répond qu'il s'agit d'une agression, une sorte de vision « aliénante » pour laquelle tout est payant etc.

Il y a effectivement un basculement du désir qui fait que ce qui faisait la force de ces grandes villes, devient aujourd'hui leur faiblesse.

En nous, on nous cite beaucoup les embouteillages par exemple. Partout, à Marseille, à Lille, à Lyon et à Paris bien sûr, le temps devient insupportable, intolérable. Peut-être parce que notre temps est plus compté que celui des générations qui nous ont précédés. Avec les écrans, et toutes les sollicitations que nous éprouvons, cela devient intolérable de rester bloqué 40 minutes dans une voiture, ou dans les transports en commun.

Il y a une autre chose aussi, c'est que les villes vont faire face aux défis du changement climatique. Et là, c'est une image du fameux dôme de chaleur qui a sévi en juillet 2021 sur le Canada, et il suffit d'avoir vécu une journée de canicule à Paris pour le savoir : les villes ne sont pas adaptées à ce qui arrive en matière de changement climatique. La grande différence aujourd'hui, c'est le niveau d'information des gens, et en tous cas une partie de la population qui, à mon avis, est largement supérieur aux logiciels de pensée des pouvoirs publics et même des mairies. Un certain nombre de personnes ont la certitude que la campagne est un refuge face au changement climatique et autres grandes crises. Ce n'est ni du survivalisme, ni du collapsionisme, ce sont des gens tout à fait cohérents qui ont l'impression de réagir en bon père de famille en disant « il faut partir, parce que ça ne va pas être vivable ».

La troisième raison est que nos valeurs changent. On a une aspiration à une vie plus harmonieuse, plus inspirante. On parle d'équilibre familial, personnel et professionnel. On parle de développement durable, de décroissance, etc. Ces valeurs-là, sont en train d'irriguer de manière très profonde la société. On aurait tort de croire que ça ne concerne qu'une petite partie un peu éduquée de la population. Non, c'est un mouvement de fond.

Tous les gens qu'on a rencontrés, y compris des familles installées en périphérie de villes moyennes, dans une résidence pavillonnaire, et qui n'avaient pas forcément un discours très militant nous ont pourtant tous parlé d'harmonie de vie, d'équilibre et de développement durable.

Il y a un hebdomadaire, Le Point, pour ne pas le citer, qui titrait récemment sur « ces Français qui n'ont plus envie de travailler » : c'est une légende. Ces français travaillent, si ce n'est plus, sauf qu'ils travaillent différemment. Et c'est peut-être même la faute des entreprises qui ont beaucoup *outsourcé*. Beaucoup de gens nous disent « j'étais en CDI dans une entreprise, aujourd'hui je suis consultant pour elle ». Les entreprises ont en fait viré des cadres qui se retrouvent aujourd'hui avec cette liberté d'adopter un mode de vie différent, d'avoir deux ou trois clients, etc.

Bref, ne croyons pas que ce sont des Français qui ne veulent plus travailler. Bien au contraire. On s'aperçoit qu'ils ont créé des opportunités qui sont assez intéressantes. Simplement, ils souhaitent maîtriser leur travail, et ça fait partie des nouvelles valeurs de l'époque : on veut maîtriser son équilibre personnel et professionnel.

Un dernier point, puisque le temps qui m'est imparti touche à sa fin, mais je voudrais opérer une distinction, pardon si c'est caricatural - mais c'est bien souvent dans les caricatures qu'on retrouve des fragments de vérité – entre les néo-ruraux et les gilets jaunes.

Les gilets jaunes sont aussi un mouvement qui est né dans la France périurbaine et rurale, mais pourquoi sont-ils différents ?

Les gilets jaunes voient les grandes villes en termes d'opposition, avec autant de ressentiment que de frustration. La grande ville, c'est de là que vous arrivent les décisions qui s'imposent à vous, et c'est aussi là où on a envie d'aller mais où on nous empêche de circuler. On se positionne donc par opposition à la métropole et en même temps, par rapport à la métropole.

Par exemple, on va vous dire « j'habite à une heure de Lyon », « j'habite à une heure de Paris » alors que les néo-ruraux vont vous dire qu'ils habitent à Trifouillis les Plougastels, et comme c'est mon cas, à Mont-Saint-Jean, sans aucun problème, parce qu'ils n'ont pas cette frustration. Pourquoi ? Parce qu'ils ne se positionnent pas contre la ville, et parce qu'ils n'ont pas ce sentiment de quitter la ville, puisqu'ils sont dotés de leurs smartphones, d'abonnements et qu'ils télétravaillent. Ils ont le sentiment d'avoir le meilleur des deux mondes. En fait, c'est quelque chose d'important puisqu'eux disent « moi j'ai une vie plus inspirante, mais je suis à Paris, à Lyon quand j'ai besoin d'y être pour des raisons professionnelles ou culturelles ». Il n'y a pas d'opposition, ni d'état d'esprit de revanche. Ils n'ont pas le sentiment de quitter la ville, et c'est là où je voulais en venir. En fait, les néoruraux, ce sont des urbains à la campagne. C'est là que réside leur force et leur équilibre, et qui permet de comprendre ce qui les anime, même si, effectivement, ce n'est pas toujours facile d'être un urbain à la campagne. Je peux vous le dire par témoignage.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci Denis, merci beaucoup.

D'abord, le timing est parfaitement respecté et c'était très intéressant parce qu'on a approché le phénomène de très près. Les portraits, les raisons que vous avez apportées permettent d'alimenter notre réflexion, ainsi que les débats qui suivront les interventions.

Nous avons, avec vous, approché la personnalité de ces familles qui quittent les grandes villes pour s'installer dans les villes moyennes ou la campagne. Maintenant, nous allons rentrer dans

la réalité des chiffres et nous approcher, ou du moins essayer d'approcher au mieux, le phénomène en termes de volume.

Je vais donc passer la parole à Séverine Amate, qui va nous présenter les résultats d'une étude ainsi que son recul sur les informations dont dispose le Groupe SeLoger par rapport à ce phénomène qu'on essaie d'approcher au plus près.

A vous Séverine.

Madame Séverine AMATE, Directrice des relations médias et porte-parole du Groupe SeLoger

Bonjour à toutes et à tous.

Je suis ravie de vous retrouver ici. Merci à Danielle Juban, qui nous a convaincus d'aller vivre à Dijon, ça c'est clair. Et merci aussi à Denis Pilato, vous avez très bien résumé le portrait-robot et les valeurs de ces néo ruraux. Nous les percevons mieux et c'est nettement plus clair.

Effectivement, la crise sanitaire a modifié les mentalités et les perceptions des Français face aux projets immobiliers. Nous sommes en mesure de l'observer sur divers marchés, comme celui du tertiaire notamment.

Mais nous sommes là aujourd'hui pour parler du secteur résidentiel avant tout. Et sur le marché immobilier résidentiel, nous observons que les attentes évoluent, mais on observe aussi des phénomènes de migrations entre régions qui semblent pointer le bout de leur nez. Alors, mythe ou réalité ? C'est tout le sujet du débat aujourd'hui, et nous allons tenter d'y répondre en apportant des éléments d'éclairage.

Dans un premier temps, nous nous intéresserons à la psychologie. Se Loger jauge régulièrement la psychologie des porteurs de projets, c'est à dire les intentions de ces personnes qui viennent sur le site de Se Loger et de Logic Immo, qui déposent une alerte et qui attendent en contrepartie que nos plateformes poussent un certain nombre de biens qui correspondent à leurs attentes par rapport à leur critérisation du bien idéal.

Cette étude sur la psychologie, on l'étudie et on la réalise depuis huit ans maintenant avec OpinionWay. On interroge tous les quatre mois plus de 2600 futurs acquéreurs qui ont un projet, une intention d'achat ou de vente puis de rachat derrière dans les six à douze prochains mois.

Alors, la dernière enquête, elle date de mai. Elle est toute récente. Les chiffres n'ont même pas été communiqués. Pour tout vous dire, au sortir de ce webinar du Think Tank, nous allons réaliser un article et l'envoyer à l'ensemble des médias. Vous avez donc la primeur des chiffres qui vont être dévoilés aujourd'hui. Il y en a beaucoup et je vais vous demander d'être attentifs. J'essaierai d'être la plus lente possible, et la plus explicite. Dans cette première partie, nous parlerons donc de psychologie. Dans un second temps, nous nous intéresserons aussi aux actes des visiteurs qui viennent sur les sites de Se Loger et de Logic Immo parce qu'on est capable, et c'est le fonds de commerce de nos plateformes, d'analyser les démarches de recherche. On a ainsi la phase de recherche, de curiosité, puis on a la phase de l'id, c'est un terme technique qui traduit cette demande de mise en relation avec les professionnels du marché, soit pour obtenir un peu plus d'information sur le bien, soit pour prendre rendez-vous avec le professionnel, et visiter.

Dans cette première partie, je vais vous expliquer et vous traduire les résultats de l'enquête qui a été réalisée en mai dernier. Nous nous immiscerons dans l'esprit, la psychologie et en fait la tête des futurs acquéreurs. Ils sont 2600 à avoir répondu à l'enquête, réalisée du 18 au 31 mai 2021. Alors, que dit l'enquête ? Tout d'abord, un rappel du contexte, bien que François Proost le précisera nettement mieux que moi.

C'est un marché immobilier qui a été très résilient malgré la crise. Le volume des transactions a dépassé le million, totalisant 1 080 000 transactions. Mais la crise sanitaire a modifié les mentalités et les perceptions des Français face au logement. Le fait d'être bien chez soi est devenu encore plus essentiel et a modelé les envies des futurs acquéreurs en termes de recherches immobilières. Mais attention, le télétravail et les confinements successifs ne sont pas nécessairement les déclencheurs de projets d'achat, exception faite des Franciliens.

En mai 2021, seulement 7% des acheteurs déclarent que c'est la période de confinement qui a déclenché la naissance de leur projet immobilier. À noter que ce chiffre monte à 13% chez les acquéreurs franciliens. Par ailleurs, d'une manière générale, seuls 2% des projets d'achat sont nés de la possibilité de bénéficier d'un temps télétravail.

Selon l'étude Se Loger sur la psychologie des futurs acquéreurs, ils sont désormais un peu plus nombreux à accepter de faire des concessions concernant la localisation de leurs biens. Ils sont 33% contre 30% en février 2020, il y a plus d'un an de cela.

Ainsi, un acheteur sur trois se dit prêt à revoir la localisation de son bien. Et cela reste vrai, que leur foyer soit concerné ou pas par le télétravail. La localisation est encore moins primordiale pour les jeunes, puisque 38% des 18-34 ans sont prêts à faire des concessions sur le lieu de leur logement.

Les Français ont soif d'un espace extérieur. On l'a vu, on l'a lu, on l'a entendu. Il est incontestable que l'effet des confinements se fait sentir sur les futurs acquéreurs, et notamment les habitants de l'agglomération parisienne qui ont souffert du manque d'air et d'extérieur. Je ne vous apprend rien. La présence d'un espace extérieur est un critère important pour 86% des futurs acquéreurs franciliens. Et pour 15%, la présence d'un extérieur compte plus qu'avant.

Les envies de maisons sont également de plus en plus marquées. Dans ce contexte, les maisons sont plus que jamais et ont plus que jamais le vent en poupe. Les recherches de maisons concernent 53% des projets d'achat, soit +4% par rapport à février 2020, tandis que les appartements ne sont recherchés que par un acquéreur sur quatre, avec un retrait de moins deux points par rapport à février dernier.

La campagne et les campagnes poursuivent leur opération de séduction. Un futur acheteur sur trois recherche un logement dans une petite ville de 2 000 à moins de 20.000 habitants, soit près de trois fois plus qu'en février 2020. Les zones rurales gagnent aussi de l'attractivité. On l'a vu et entendu avec Denis Pilato. Effectivement, désormais 16% des porteurs de projets recherchent en zone rurale, soit quatre fois plus qu'en février 2020.

Je voudrais aussi préciser, sur la connexion, que 35% des sondés chez nous déclarent que la qualité de la connexion est un critère d'éligibilité du bien. C'est à dire que ce nouveau critère est apparu, puisqu'il n'apparaissait même pas dans la critèresation avant, et il est aujourd'hui demandé par 35% des personnes qui cherchent.

Pour revenir à la ruralité, d'ailleurs, les Franciliens qui recherchent leur résidence principale hors Ile-de-France sont plus tentés par les campagnes, puisqu'ils sont 56% à avoir déclaré vouloir acheter en campagne.

Par conséquent, les moyennes et grandes villes font moins rêver avec respectivement 19% d'intention d'achat contre 28% en mai dernier pour les villes de 20.000 à 60.000 habitants, 9% contre 15% pour les villes de 60.000 à 100.000 habitants. Mais les grandes agglomérations de 100.000 habitants ou plus intéressent toujours une même part de la population. Ils sont 16% contre 14% en mai dernier, exception faite de Paris, dont l'attractivité est au plus bas selon la perception des futurs acquéreurs : ils sont 4%, notez bien, contre 24% il y a un an.

Cette baisse d'attractivité de Paris se confirme également dans une étude publiée par Cadre Emploi qui révélait que près d'un cadre parisien sur deux souhaite quitter la capitale. Le coût de la vie, les transports et les prix de l'immobilier poussent les Franciliens à envisager une autre vie. Concernant les territoires qui intéressent les acquéreurs, selon notre étude de perception, on constate que les périodes de confinement ont rebattu les cartes. Premier constat à Paris : la capitale semble avoir moins d'attrait pour les porteurs de projets.

Qui sont ces profils attirés par la capitale ? Aujourd'hui, les moins de 35 ans, les CSP+ et les foyers concernés par le télétravail, notamment. On voit « Paris, on l'aime et on la quitte ». Ce sont souvent, effectivement, des jeunes cibles qui s'y installent pour travailler, bénéficier d'un premier tremplin puis, la quittent pour s'installer ailleurs et fonder leur foyer.

Deuxième constat, le Sud-Ouest attire également un peu moins les acquéreurs. Ils sont 11% à déclarer vouloir s'y installer, moins deux points par rapport à février 2020, ce qui profite à la région Nord-Ouest, qui attire aujourd'hui un quart des acquéreurs, contre 19% seulement en février dernier.

Alors, qui sont ces gens qui s'intéressent au nord-ouest ? Ils ont 50 ans et plus, recherchent des maisons principalement, et sont en quête d'une résidence secondaire.

Le Nord-Est, de son côté, maintient son attractivité avec 18% des projets d'achat, et reste stable par rapport à l'avant crise.

Toutefois, la capacité à retenir les habitants varie d'une région à l'autre. Il y a des régions qui conservent des acquéreurs fidèles. C'est notamment le cas du Nord-Ouest, puisque 94% des acquéreurs provenant du Nord-Ouest envisagent toujours d'acheter dans cette région. C'est le taux le plus haut constaté.

Le Sud-Ouest vient derrière avec 93%, retenant là encore la quasi-totalité des habitants.

Et puis, il y a l'Île-de-France, qui apparaît un peu comme la mal aimée. Près d'un Francilien sur cinq aspire à acheter ailleurs. L'Île-de-France a donc plus de difficultés, avec un taux de rétention de 82%. Les Franciliens semblent effectivement moins attachés à la région que les porteurs de projets des autres régions.

Quitter les grandes villes pour des villes de 20 000 à 60.000 habitants, les Franciliens se disent prêts, quitte à faire plus de trajet. Les différents confinements les ont poussés à avoir envie de s'éloigner de la ville. C'est ce que révèle l'étude Se Loger sur la perception. Leurs recherches se tournent effectivement davantage vers des villes moyennes de 20.000 à 60.000 habitants, et ils se montrent ouverts à devoir faire plus de route pour se rendre sur leur lieu de travail. Trois sur

dix sont prêts à faire plus de 45 minutes pour aller travailler alors qu'ils ne sont que 12% pour l'ensemble des porteurs de projet.

La possibilité de télétravailler y est sans doute pour quelque chose puisque les Franciliens en recherche de résidence principale ont davantage la possibilité de travailler chez eux : 65% contre 5% pour l'ensemble des déclarants.

Passons maintenant à la recherche et aux demandes de mise en relation. On a parlé de la psychologie, voyons maintenant quels sont les comportements de recherche ? Entre l'envie et la possibilité de le faire, il y a souvent tout un monde. Nous constatons, en termes d'analyse concernant les recherches, qu'il y a une légère baisse du nombre de visites des Franciliens cherchant un bien en Ile-de-France, de l'ordre de 2% sur Se Loger. Au second semestre 2020, les visites en provenance de l'Ile-de-France étaient à 64% en Ile-de-France. Elles sont aujourd'hui à 62,5%. Cette baisse, qui de prime abord n'est pas significative, s'accompagne d'un intérêt grandissant des Franciliens pour le Grand Est et les Pays de la Loire, notamment. A noter que les recherches des Franciliens sont en progression dans diverses régions, et notamment dans le Grand Est, avec +17%.

On voit effectivement que les régions qui attirent davantage les Franciliens, c'est d'abord le Grand Est, avec 17%, puis les Pays de la Loire avec 13% et la Bretagne, l'Occitanie et la région PACA toutes trois à 9%. L'Île-de-France attire également moins les acquéreurs des autres régions. On l'a vu au global, si on regarde les visites, toutes provenances confondues, sur le site Se Loger. On constate que les recherches sur l'Ile de France ont reculé de 5% entre les deux périodes alors qu'elles ont augmenté partout ailleurs. Les régions qui attirent davantage les futurs acquéreurs français et pas seulement les Franciliens, sont, en tête de liste : le Pays de la Loire – le grand gagnant des recherches avec +14%, dotée de villes comme Nantes, Le Mans, ou encore Angers – puis, en second plan, la Bretagne avec +9% – comprenant des métropoles comme Rennes, Brest et Quimper notamment dans le top 3 des recherches enregistrées sur le site –, le Grand Est – avec 9% d'augmentation par rapport à l'année précédente et Strasbourg, Nancy ou encore Mulhouse – et la région PACA avec 6%, avec Marseille, Aix en Provence et Nice, notamment.

On vient d'évoquer les recherches, mais allons plus loin encore pour pousser jusqu'à la mise en relation. Combien de ces internautes, qui ont recherché ces régions phares, entrent-ils en relation avec les professionnels du marché que sont les agents immobiliers ?

On constate dans l'analyse réalisée qu'il y a une baisse du nombre de demandes de mise en relation en Ile-de-France. On n'est pas forcément étonné.

On a une forte demande de mise en relation sur la région PACA avec +58%. Si on s'intéresse de plus près maintenant aux demandes de mise en relation, à savoir ces démarches volontaires des internautes pour être mis en relation avec les professionnels de l'immobilier *via* le site Se Loger, on constate que, non seulement le nombre de recherches sur le territoire francilien baisse, mais que cette baisse est légèrement plus marquée encore du côté des demandes de mise en relation. C'est à dire que les gens ont moins d'appétence pour les recherches en Ile-de-France, mais l'expriment encore plus avec un retrait du nombre de mises en relation avec les professionnels du marché.

Alors l'Île-de-France, mal aimée ? C'est ce qu'on pourrait dire et c'est ce qu'on pourrait en conclure.

Cependant, il convient de nuancer cette conclusion car ces propos restent à prendre avec des pincettes. Pourquoi ? Parce que 36% des recherches concernent des mises en relation, et que 50% d'entre-elles sont réalisées sur l'Ile de France.

En effet, pour Se Loger, plus d'une recherche sur trois concerne des biens en Ile-de-France et une demande de mise en relation sur deux concerne aussi l'Ile-de-France. Ce que l'on peut dire, c'est que l'Ile-de-France demeure un poids lourd en matière de projets immobiliers, même si son attractivité est challengée depuis le début de la crise, mais aussi plus en amont. On avait effectivement pu en juger au travers d'études préalables laissant paraître un petit effritement et un petit désintérêt qui commençaient déjà depuis les mouvements de grève et de manifestations. Il y avait une sorte de lassitude qui s'était déjà exprimée de la part des répondants à cette période.

Inversement, les volumes de mises en contact, je vous le disais en introduction, sur des biens en région PACA, ont augmenté de 58%. Cette hausse provient surtout des résidents de PACA, puisqu'on passe de 46% de demandes de mise en relation des gens qui vivent en région PACA, à 64%.

Il reste donc un fort ancrage local et non une volonté de fuir son territoire. On retrouve d'ailleurs cette même dynamique en Bretagne et dans les Pays de la Loire.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci beaucoup. Merci vraiment. Parce que vous nous avez effectivement donné beaucoup de chiffres, mais cela nous permet d'avoir une vision assez claire sur les phénomènes en cours. Certes, vous l'avez bien dit, il y a une désaffection de l'Ile-de-France, mais elle reste un moteur important sur ce marché.

Nous allons maintenant passer de la recherche à l'acte, et je parle de l'acte d'achat. Je vais pour cela passer la parole à François Proost qui, justement, va pouvoir en parler.

Au bout du compte, quels sont, en termes d'acquisitions, les mouvements qui ont été concrétisés en 2020 et peut être même au début 2021 ?

A vous la parole François.

Monsieur François PROOST, Responsable de l'activité immobilière auprès du Conseil Supérieur du Notariat

Merci à tous, merci aux intervenants précédents. Je crois que mon intervention va effectivement aisément compléter celle de Madame Amate. L'idée, c'est de vous montrer la réalité de ce qui a pu se passer au regard et au travers des bases immobilières des notaires.

J'avais intitulé mon intervention « Changement de morphologie du marché immobilier » pour répondre à la question de l'exode urbain : mythe ou réalité ?

Pour vous donner des éléments de contexte, je vais commencer par ce qu'a évoqué Madame Amate sur la réalité des volumes à la fin du premier trimestre 2021.

Effectivement, on est à 1 080 000 transactions, ce qui est proprement remarquable si on considère que sur une année glissante, les deux périodes de confinement sont comptabilisées dans ces volumes, soit tout le mois d'avril, et le mois de novembre où il y a eu quelques transactions immobilières.

On est quand même sur une dynamique extrêmement forte, un marché extrêmement résilient. Il faut savoir que c'est un niveau record depuis 2000. On n'avait jamais atteint ce volume, depuis qu'on calcule les volumes d'ailleurs !

On a constaté que cette tendance, qui était déjà analysée au premier trimestre, est telle que si le nombre de transactions augmente, c'est plutôt au profit d'une nouvelle typologie de biens et vers des zones géographiques qui s'éloignent plutôt des grandes villes. Le marché, plus dynamique en 2019, une année déjà exceptionnelle, l'était particulièrement en province plutôt que, par exemple en Ile de France où fin 2020, on en était à moins 12% en volume.

Pour vous faire un petit retour sur les prix sur un an, la baisse des prix décélère légèrement, à +5,9% sur un an, après +6,4% sur un an en 2019. Cette décélération est principalement due à un ralentissement sur le marché des appartements. On est à +5% sur un an quand on était à +6,3% au quatrième trimestre 2020. Pour les maisons, la hausse est similaire à celle qui est enregistrée le trimestre précédent avec +6,6%.

On sait que ces tendances nationales ne sont pas forcément révélatrices de la totalité de la réalité du marché, et notamment dans l'évolution et l'effet de balancier qui a été enclenché. Je me suis permis, pour faire une passerelle, de prendre les chiffres concernant Dijon. On est à 10.640€ du mètre carré à Paris, avec +1,7% sur un an, ce qui pour nous est un chiffre plutôt stable. A Dijon, on est à 2 310€ du mètre carré, et je confirme ce que disait Madame Juban, c'est très loin des prix parisiens, même si on voit +9,3% sur un an, ce qui démontre une dynamique totalement inverse par rapport à Paris.

Ce qu'on sait aussi, c'est que ces prix sont très certainement influencés justement par cet effet de balancier, d'urbains qui viendraient dans des villes que l'on qualifie de moyennes, mais qui auraient aussi exporté avec eux une forme de pouvoir d'achat qui ne correspond pas forcément à celui des utilisateurs locaux, et qui aurait déséquilibré le marché, à la hausse. Certains notaires qualifieraient cette hausse comme anormalement élevée et d'ailleurs pas toujours justifiée.

Je vais vous partager maintenant une étude que nous avons réalisée dans le cadre d'un rapport produit par le député Jean-Noël Barrot, intitulé *Rapport sur le rebond économique territorial de la France*, qui nous a sollicités pour voir si tout ce qu'on racontait sur ces mouvements de population des zones urbaines vers des zones moins urbanisées, était réel.

Nous avons cherché dans les bases immobilières pour analyser cette tendance qui nous était quand même remontée par les notaires au plus près du terrain.

Cette étude portait spécifiquement sur les transactions de maisons, puisqu'on percevait effectivement plutôt sur ce marché des maisons que sur celui des appartements une hausse du nombre d'acquéreurs. Nous avons également privilégié des départements avec des métropoles urbaines, et utilisé comme période de comparaison le second semestre 2019 et le second semestre 2020, l'idée étant de regarder ce qu'il s'est passé après la grosse période de confinement et donc plutôt sur le deuxième semestre, puisque l'on savait qu'au premier semestre, les transactions étaient arrêtées. C'était très compliqué et nous souhaitons voir s'il y avait vraiment un rebond confirmant.

Ce qu'on a pu observer, c'est que les Français ont davantage quitté leur département d'origine au second semestre 2020, par rapport au second semestre 2019. Au second semestre 2020, 26,7% des 14 867 mutations, c'est très précis, concernent des départs vers un autre département, contre 23,5% en 2019.

Vous voyez, on a déjà une augmentation assez réelle.

Entre le second semestre 2019 et le second semestre 2020, la part de départs d'habitants pour d'autres départements a augmenté en volume. Vous le voyez dans le tableau, c'est + 5 958 mutations de maisons pour 13% en volume. En proportion, cela nous fait quand même plus de 3,2 points d'augmentation dans un environnement général et sur ce marché spécifique des maisons anciennes où le nombre total de mutations était en baisse. On a donc une augmentation en volume et en proportion.

Je vous le précise aussi, parce que c'est quand même intéressant et rejoint un petit peu les interventions précédentes : on parle juste en volume de transactions et cela ne prend pas en compte les populations qui se déplacent. Bien sûr, la transaction compte pour un, sans prendre en compte le nombre de gens qui se déplacent dans la transaction.

Pour illustrer tout ça, je vais vous partager quelques cartes, représentant les destinations des habitants d'Île-de-France qui ont quittés leur département. Nous comparons toujours entre le deuxième trimestre 2019 et le deuxième trimestre 2020, et nous constatons que les départs des franciliens se font d'abord vers les départements limitrophes. En augmentation notable, les départements de l'Eure, l'Eure-et-Loir et l'Yonne. Je rejoins ce que disait Madame Amate : on observe une tendance haussière également vers l'ouest et le nord de la France.

En ce qui concerne les habitants du Rhône, on a également constaté une augmentation des migrations, toujours dans les départements limitrophes que sont l'Isère, l'Ain et la Loire particulièrement.

On a aussi regardé sur Toulouse où les Haut-Garonnais et les Toulousains ont moins tendance à quitter leur département, qui doit être charmant, même si on constate une légère tendance sur le Tarn-et-Garonne.

Nous avons ensuite regardé les proportions globales de flux au départ d'une commune de plus de 3500 habitants, vers des communes de moins de 3 500 habitants. C'est particulièrement vrai ici : on a une augmentation assez réelle du nombre de personnes qui sont parties d'une commune de plus de 3 500 habitants pour se rendre vers une commune bien plus petite, avec moins de 3 500 habitants.

Dans tous ces chiffres, on constate une forme de déport des gens vers des zones limitrophes, peu éloignées des métropoles urbaines, que nous appelons la « déconnexion connectée », un phénomène pour lequel des urbains quitteraient leurs villes pour d'autres un peu plus petites, certainement pour un meilleur cadre de vie. Mais ça, je vous laisse en juger.

Je vais maintenant passer au marché immobilier des villes moyennes.

Vous le savez peut-être, le Conseil Supérieur du Notariat est partenaire du Programme Action Cœur de Ville, et nous coproduisons un baromètre permettant d'observer la dynamique des villes moyennes sur un an. Nous en sommes cette année à la deuxième édition, la première s'étant tenue l'année dernière. Cette édition a été un petit peu plus complexe, en tout cas plus compliquée puisque nous avons dû prendre en compte les confinements et autres.

Si on a remarqué une accélération du marché des villes bénéficiaires du Programme, notamment en comparaison à la tendance nationale où les chiffres moyens des villes moyennes sont en hausse, on a une continuité et une accélération du marché des villes bénéficiaires du Programme national Action Cœur de ville.

Entre 2018 et 2019, l'évolution des volumes de vente était de plus de 23.300 ventes d'appartements et maisons anciennes comprises. Elle était encore de +12 870 entre 2019 et 2020. Dans le cadre du programme, l'augmentation était de +11 000 ventes entre 2018 et 2019, et elle est toujours positive entre 2019 et 2020 avec + 4000 ventes. En comparaison de la tendance nationale, on avait plutôt une baisse des volumes de 4%, alors que les chiffres moyens des villes moyennes sont en hausse.

On a aussi des villes qui surperforment. Alors je n'ai plus exactement les données en tête, mais il me semble que Besançon a fait +110% en volume sur un an. On a aussi constaté que plus de la moitié des villes du programme avaient une tendance largement haussière, et ont même tendance à surperformer par rapport à la tendance nationale. On voit bien là que toutes ces villes moyennes ont largement participé au maintien des volumes au niveau national pour atteindre les 1 080 000 transactions.

Il y a des chances qu'on soit encore sur cette dynamique, au-dessus du million, dans les mois à venir. Avec toutes ces données, on peut extrapoler le soin d'une partie de la population de retrouver des territoires à taille humaine avec un accès à la nature, tout en disposant de commodités propres aux villes. Selon ce qui a déjà été évoqué, au moyen d'une connexion au reste du territoire, de commerces, de la fibre optique, de services publics, d'accès culturels etc.

Voilà, je crois avoir fait assez vite, mais pas trop tout de même. Si vous avez des questions, n'hésitez pas.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Parfait. Merci beaucoup Monsieur Proost pour ces chiffres qui, effectivement, permettent de corroborer les constats que l'ensemble des intervenants ont pu faire sur ces phénomènes en cours.

Alors, ce que je vous propose, c'est de vous relayer les questions que nous avons reçues.

J'ai d'abord deux questions qui, *a priori*, concernent la belle ville de Dijon. Est-ce que vous avez, Danielle, des éléments chiffrés afin de témoigner du gain d'habitants de la ville ?

Madame Danielle JUBAN, Vice-Présidente de Dijon Métropole déléguée au Développement Économique et à l'Attractivité

Comme je l'ai dit en préparation, je suis chargée de l'attractivité et surtout du développement économique. Simplement, ce que je peux vous dire, c'est que depuis des années, nous avons des soldes positifs en nombre d'habitants. Nous avons également de plus en plus de contacts avec des entreprises qui viennent, de ce que je vois, de Paris, de Strasbourg et de Lyon.

Effectivement, nous sommes au centre de ce triangle, tous les contacts que j'ai eu jusqu'ici ce sont vraiment amplifiés.

Et pour reprendre ce que les intervenants ont abordé, surtout pour une entreprise, on ne se déplace pas comme ça, ce sont des tractations qui sont longues. Nous allons sur des salons que chacun connaît, également pour vendre nos territoires.

Certains ont parlé de la plateforme « Paris, je te quitte », et bien sûr nous sommes aussi présents sur cette plateforme. Nous n'allons pas non plus accueillir, par exemple, des entrepôts logistiques. Notre territoire est défini et ciblé, et nous tenons à notre qualité de vie. Voilà ce que je peux vous dire là-dessus.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci Danielle.

Pour une question qui est posée par Monsieur Hugo Soutra, du Courrier des Maires, et je pense qu'elle ne s'adresse pas seulement à vous Danielle, mais qu'on peut poser la question à tous les intervenants. Soyez, s'il-vous-plaît, rapides dans vos réponses. La question est : vous retrouvez-vous dans cette expression d'« exode urbain » ou est-elle circonscrite aux déménagements des grandes villes vers les campagnes et non vers les métropoles ?

Madame Danielle JUBAN, Vice-Présidente de Dijon Métropole déléguée au Développement Économique et à l'Attractivité

Exactement. La ville de Dijon, c'est 160.000 habitants, et la métropole, c'est 260.000 habitants, répartis sur 23 communes. Dans ces 23 communes, nous en avons qui comptent moins de 1.000 habitants et d'autres qui sont de l'ordre de 12.000 habitants. Voyez, nous sommes la métropole de Dijon, mais avec autour un certain nombre de petites villes.

Nous sommes véritablement une métropole à la campagne avec seulement 15 minutes de trajet du centre-ville ville aux quatre points cardinaux de la métropole.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Est-ce que les autres intervenants ont envie de rebondir sur cette question ? C'est en fait une question de définition, de ce qu'on entend par exode urbain.

Dans le sens commun, l'exode urbain désigne le fait de quitter la ville pour la campagne, mais finalement, ce que vous avez tous décrit ne définit pas de frontières si claires. Voudriez-vous rebondir là-dessus ?

Monsieur Denis PILATO, Rédacteur en Chef du Magazine NéoRuro

Je voudrais peut-être juste dire que le terme d'« exode urbain » est surtout journalistique. Il y a là une forme d'exagération. Mais il faut prendre en compte les passages à l'acte réels, et aussi les envies et les frustrations. C'est-à-dire qu'il y a exode urbain à partir du moment où un habitant de métropole sur deux rêverait d'en partir, même s'il ne le fait pas. C'est la raison pour laquelle je trouve qu'on peut utiliser ce terme.

Monsieur François PROOST, Responsable de l'activité immobilière auprès du Conseil Supérieur du Notariat

Pour ma part, je suis beaucoup plus mitigé sur le terme d'« exode », mais là, c'est la réalité des chiffres. Alors effectivement, on constate un déplacement, et oui, il y a des flux de population, mais je ne me permettrais pas d'utiliser le mot exode que je laisserais aux journalistes.

Madame Séverine AMATE, Directrice des relations médias et porte-parole du Groupe SeLoger

Chez Se Loger, nous mettons en relation.

Vous l'avez compris, on a étudié la perception, l'état d'esprit, puis on va poursuivre jusqu'à la mise en relation. En fait, ce qu'on peut dire, c'est qu'il est difficile d'évaluer concrètement si ce rêve d'ailleurs se traduit dans les actes, même si on a des chiffres de la part de François Proost. Si on en croit aussi l'Observatoire de la Mobilité Professionnelle et Géographique, qui calcule le solde migratoire, soit la différence entre le nombre de ménages qui entrent et qui sortent, on

observe quand même que les régions du nord voient des ménages partir quand celles du sud attirent de nouveaux habitants. Si la tendance n'est pas nouvelle, on peut dire qu'elle a été accentuée en 2020. Ça, c'est sûr.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci à tous pour vos réponses.

Moins une question qu'un commentaire, mais vous pourrez donc commenter le commentaire : une personne nous dit que lorsqu'on parle de l'exode urbain ou des gens qui quittent les métropoles, c'est un raisonnement qui concerne plutôt Paris. On parlerait donc majoritairement des gens de Paris qui quittent l'Ile-de-France lorsque l'on aborde cette notion d'exode urbain. Le commentaire porte également sur le fait qu'il y a des gens qui auraient peut-être, il y a 15 ou 20 ans, choisi de s'installer en région parisienne, mais qui aujourd'hui n'ont absolument pas envie d'y aller.

C'est ce double mouvement que souhaitait souligner ce participant et dont je vous transmets le commentaire. Si vous voulez rebondir dessus, n'hésitez pas.

Monsieur François PROOST, Responsable de l'activité immobilière auprès du Conseil Supérieur du Notariat

C'est absolument vrai et je partage ce commentaire, mais c'est beaucoup plus difficile à analyser.

Monsieur Denis PILATO, Rédacteur en Chef du Magazine NéoRuro

Je préciserai qu'après le premier numéro, on a une lectrice de Mulhouse qui nous a écrit en nous disant « Mais vous parlez que des Parisiens, alors que les enfers urbains, c'est partout et même à Mulhouse, c'est un enfer urbain et je veux en partir ».

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Oui, on a effectivement beaucoup parlé de Paris, parce que c'est un poids démographique très important. L'Ile-de-France, comme vous l'avez bien montré au-travers de vos chiffres, dégage bien une tendance, même si ce marché reste prépondérant. Il faut effectivement bien dire que ce phénomène concerne d'autres grandes villes, et même des villes moyennes. J'ai par exemple été élu sur l'agglomération de Bourges, dans le Cher, et on assistait à un phénomène de départ des habitants du centre-ville pour aller s'installer dans les communes aux alentours, voire un peu plus loin.

Une autre question qui est posée par un auditeur. Si on cite le télétravail comme une tendance très importante qui expliquerait beaucoup des réflexions actuelles, ne risque-t-il pas de permettre de délocaliser les emplois dans des pays aux coûts de main d'œuvre moins chers ?

Nous dépassons ici un peu la question de l'exode urbain, mais le fait est que, je crois, nous n'avons pas attendu ces phénomènes afin de délocaliser des centres d'appel dans d'autres pays par exemple. Il me semble que nous avons beaucoup parlé de cela. Mais on a plutôt vu une tendance au rapatriement de ces centres d'appels en France ces dernières années. Je ne sais pas si vous souhaitez intervenir, même si on n'est pas tout à fait dans le sujet. Je vous laisse bien évidemment la parole.

Madame Séverine AMATE, Directrice des relations médias et porte-parole du Groupe SeLoger

Il y a une chose qui est certaine, c'est que les bassins d'emploi ne se déplaceront pas, ou tout du moins pas si facilement. Ils peuvent l'être, mais ce qu'on constate dans nos sondages, souvenez-vous des chiffres, c'est que les personnes sont prêtes à partir, même à faire des trajets de 45 minutes, tout en étant conscientes que leur emploi ne bougera sûrement pas.

J'ai envie de dire qu'aujourd'hui, les bassins d'emploi sont difficilement modulables. On ne changera pas du tout d'un seul coup comme ça. C'est d'abord cette première fenêtre sur l'habitat, le logement qui s'ouvre, avec des opportunités qui n'existaient pas, ou qui existaient, mais pour lesquelles on se mettait pas mal de barrières. C'est notamment le cas des journalistes qui disaient

« je ne me délocalise pas parce que je veux être près de la rédaction ». Aujourd'hui, le champ des possibles s'ouvre, avec ces possibilités de télétravailler pour certains. Clairement, on ne va pas tous télétravailler. Actuellement, le retour sur les lieux de travail est réel.

Au sein du groupe Se Loger, le siège est rue Ordener, on a 6000 mètres carrés de bureaux avec plus de 600 personnes qui y sont présentes. Aujourd'hui, il y a un appel au retour des collaborateurs, mais si la philosophie du *flex office* va certainement revoir l'organisation antérieure à la crise sanitaire. Pour autant, il n'est aucunement question de fermer des bureaux et de mettre l'ensemble des collaborateurs du Groupe en télétravail.

Donc, j'ai envie de dire que les bassins d'emploi ne se déplacent pas si facilement que ça. Les gens savent où ils sont localisés et sont prêts à faire des concessions en termes d'éloignement pour habiter mieux, avoir plus d'espace. Mais aujourd'hui, on est forcément contraint de rester en lien avec le monde du travail. Ça, c'est la réalité.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci Séverine.

Une question que je relève du député, Monsieur Éric Alauzet, élu du Doubs et qui vous remercie tous pour ces informations et ces éléments chiffrés, qui permettent d'approcher le phénomène. Il pose la question de savoir s'il ne faudrait pas apporter quelques nuances ? Alors on n'a pas forcément le temps de le faire, mais notamment en introduisant des critères supplémentaires. Il parle de typologie des logements. Mais aussi, peut être un phénomène entre quartiers.

Est-ce que quelqu'un peut parler de cela ?

Madame Danielle JUBAN, Vice-Présidente de Dijon Métropole déléguée au Développement Économique et à l'Attractivité

Oui, simplement, dans les constructions, et je parle pour la ville de Dijon, nous tenons maintenant compte de la composition des familles, des familles qui divorcent, et nous avons une offre de

logements qui s'adapte. Dans tous nos nouveaux projets, on essaie effectivement d'avoir des balcons ou des terrasses. C'est important de répondre à ces nouvelles aspirations.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci Danielle.

Est-ce que vous souhaitez compléter sur cette question de typologie ? Vous avez parlé des maisons et d'une recherche d'espace supplémentaire, je crois, Séverine ?

Madame Séverine AMATE, Directrice des relations médias et porte-parole du Groupe SeLoger

Oui, on a effectivement identifié deux critères. Après la fibre, dont je parlais tout à l'heure, il y a un autre élément qui est venu s'ajouter, c'est une pièce en plus, pour pouvoir s'isoler. Cela étant, on ne précise pas la superficie, mais souvent, c'est une pièce dans laquelle on peut mettre un bureau pour travailler et pouvoir s'isoler du bruit.

Ce sont vraiment les deux éléments qui sont revenus et qui sont remontés très rapidement des différents sondages qu'on a réalisés au fil des différents confinements.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci.

J'ai une question d'Olivier Razemon, pour Le Monde, qui interroge Denis Pilato sur ce phénomène d'exode urbain. Quel impact, en termes de politique, d'aménagement du territoire notamment ? Quelles sont les demandes ou attentes spécifiques de ces néo-ruraux en termes de services ou d'amélioration de l'aménagement du territoire sur lequel ils s'installent ?

Monsieur Denis PILATO, Rédacteur en Chef du Magazine NéoRuro

Je pense que la demande numéro un, et Séverine Amate vient d'en parler, c'est la connexion. C'est clairement le point central. Il n'y a pas de néo-ruralité s'il n'y a pas une connexion forte. Et après ? Effectivement, c'est tout le mouvement consistant à avoir des écoles, des commerces, etc. Il y a un plan en ce moment qui s'appelle « Mille cafés », par exemple, qui consiste à ouvrir des cafés dans mille villages. Ce ne sont pas vraiment des cafés, mais des cafés, épiceries, bureaux de poste, banques et tous les services possibles pour redynamiser l'offre commerciale sur place.

Mais encore une fois, il y a aussi la question de la bascule avec les métropoles et la question des infrastructures qui est posée. Beaucoup de néo-ruraux nous disent « moi, je me mets à une heure de Paris en TGV et ça se passe bien ». Et la SNCF vient même de lancer un abonnement spécifique au télétravail, c'est à dire un abonnement pour des gens qui vont prendre le train deux fois par semaine, mais régulièrement. Il commence à y avoir des réponses à ce niveau-là.

Et je termine avec juste un point d'aménagement, parce que c'est quand même un petit sujet de débat entre les néo-ruraux et les locaux. C'est que souvent les néo-ruraux viennent à la campagne pour ne pas avoir la ville. Or, les locaux, eux, souhaitent que leur village se développe. Ça pose la question des fermes de 1000 vaches, des éoliennes, des lotissements, etc. Et en fait, on croit que ce sont les néo-ruraux qui protestent contre le fameux coq Maurice, mais pas du tout. Eux, ils sont venus là pour ça. Donc, attention à ne pas surinvestir dans l'équipement local.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci Denis pour ces précisions. Une question de Mme Pailley, Directrice de la communication du Conseil régional des Notaires de Rennes, qui demande ce qui a trait aux statistiques présentées par Mr. Proost. S'agit-il uniquement des actifs en résidence principale qui ont été évoqués ?

Monsieur François PROOST, Responsable de l'activité immobilière auprès du Conseil Supérieur du Notariat

Nous sommes en mesure d'extrapoler sur la résidence secondaire. Mais effectivement, dans nos bases, c'est avant tout de la résidence principale.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci pour cette réponse.

On a ensuite une question de Maître Frédéric Violeau, Notaire, qui est une bonne question de réflexion, de sociologie et de psychologie. Est-ce que la question, c'est l'exode urbain ou finalement le repli sur soi ?

C'est tout un programme ! Et une question très intéressante.

Est-ce qu'il y en a un qui souhaite, parmi vous, se lancer sur le sujet ?

Monsieur Denis PILATO, Rédacteur en Chef du Magazine NéoRuro

Je ne suis pas sûr qu'on ait de réponse à cette question, parce qu'elle est fondamentale en ce moment. Elle est étudiée par tous les sociologues, Jean Viard notamment, qui travaille beaucoup sur le sujet. Qu'est ce qui fait qu'il y a cette bascule de l'époque ? Est-ce qu'il y a une perte de confiance ? Est-ce qu'on va se replier sur des valeurs familiales ? Pourquoi est-ce que les jeunes n'ont plus envie d'aller travailler chez Danone, L'Oréal, etc. ?

C'est vrai que ces questions-là sont posées, et qu'on est dans une époque où il y a des menaces, des crises. La crise sanitaire, la crise écologique, etc. Mais aussi une perte de confiance, et le sentiment, d'une certaine façon, qu'il va falloir se débrouiller tout seul.

Si la réalité se construit sur un repli sur soi ou sur une forme de solitude, même quand on est à la campagne, il ne faut pas s'ennuyer, en s'accompagnant de sa propre compagnie. Autrement, c'est compliqué. Mais si ce mouvement se construit là-dessus, ce ne sont pas des bases très saines, c'est certain.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci Denis pour cet élément.

Dernière question à vous relayer. C'est une question de Cécile Cachan, Directrice de cabinet du président de la Communauté de Communes Giennoises : par quels vecteurs faire valoir nos territoires auprès des candidats au départ ? C'est un point qui avait été abordé, au nom de Dijon, par Danielle. Mais est ce que des compléments peuvent être apportés soit par Danielle, soit par d'autres ? Comment met-on en avant son territoire pour attirer ces candidats ?

Madame Danielle JUBAN, Vice-Présidente de Dijon Métropole déléguée au Développement Économique et à l'Attractivité

En participant peut être aussi à des webinaires, comme celui que vous avez organisé, pour faire connaître mieux les atouts de son territoire. À travers des filières ou des programmes de redynamisation du territoire. Il faut vraiment travailler sur le marketing territorial.

Monsieur Denis PILATO, Rédacteur en Chef du Magazine NéoRuro

J'allais dire, mais c'est juste une boutade, que vous pouvez aussi prendre de la publicité dans le magazine NéoRuro pour faire connaître vos régions.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci en tout cas, merci à tous.

Monsieur Proost a parlé des statistiques tirées du Programme Action Cœur de Ville, et c'est là quand même un bon élément de réponse. Ce programme, qui permet de revitaliser les centres

villes au travers à la fois les problématiques de logement, du commerce, des animations, et tout ce qui fait la vie des centres, des centres-villes ou centres-bourgs.

En outre, les retours identifiés sur les villes concernées par ce programme montre qu'il y a effectivement une efficacité. Cette question de l'attractivité des centres villes est un élément majeur pour faire revenir les habitants et ... la vie ! ,

Nous avons normalement traité toutes les questions qui nous ont été transmises. Merci à tous ceux qui ont posé ces questions et merci d'avoir répondu, d'avoir apporté des compléments.

Au terme de ce webinaire, j'ai envie de vous poser une dernière question parce que c'est la question qu'on s'est posée en programmant ce webinaire : l'exode urbain, est-il un mythe ou une réalité ?

Est-ce que, finalement, chacun d'entre vous peut répondre, en quelques mots, à cette question ?

**Madame Danielle JUBAN, Vice-Présidente de Dijon
Métropole déléguée au Développement Économique et à
l'Attractivité**

Écoutez, je pense que c'est une réalité très modérée. Il n'y a pas d'arrivées massives mais un mouvement qui est entamé. C'est en tout cas ce que je sais.

Je voudrais aussi dire, puisque vous avez compris que j'ai mon territoire au cœur de ma démarche, que le terme métropole ne doit pas faire peur pour les métropoles intermédiaires, et que la plus petite commune de notre métropole, c'est Flavignerot, avec ses 196 habitants.

**Monsieur Denis PILATO, Rédacteur en Chef du Magazine
NéoRuro**

Pour moi, c'est une réalité, effectivement, mais qui véhicule un certain nombre de mythes, notamment celui de la ruralité pure, puisqu'il y a autant de ruralités que de gens qui partent dans des petites villes, villes moyennes ou campagnes.

Le deuxième mythe que cela véhicule, c'est celui d'une rupture complète avec les grandes villes. Or ce n'est pas ça. C'est plutôt un nouveau *continuum* pour lequel la grande ville, la métropole, continue à s'inscrire d'un point de vue notamment professionnel et culturel.

Madame Séverine AMATE, Directrice des relations médias et porte-parole du Groupe SeLoger

Alors nous, on le voit sur le site Se Loger, il y a une espèce de mouvement de recherche qui se délocalise, parce qu'il y a une réalité économique.

Tout le monde ne peut pas s'offrir Paris. Ça, c'est une réalité. Mais c'est aussi la réalité dans les grosses villes de France, parce que les prix atteignent des niveaux qui sont stratosphériques. Il y a de fait un report et une attention particulière portée sur ces villes moyennes qui apparaissent comme de nouveaux eldorados, et des possibilités pour les jeunes ménages d'investir dans des superficies qui sont un peu plus cohérentes avec les besoins de vie.

Et la ville de Dijon le retranscrit parfaitement. Il y a une évolution de prix de +9 points, je crois, disait François, mais c'est un élément de rattrapage qui reste, en soi, raisonnable par rapport à ce que l'on peut vivre, et par rapport au plafond de verre des prix parisiens.

Pour nous, il y a une réalité : celle de se délocaliser, qui est aussi une réalité de fait, parce que les gens ne peuvent pas se loger dans les grandes villes. Puis, il y a aussi l'émergence de toutes ces petites villes qui n'étaient pas forcément connues, mais qui le sont de plus en plus et qui ont tout à fait tout intérêt à l'être demain. Tout cela parce qu'elles proposent effectivement une attractivité satisfaisante, des transports, des services, une qualité de vie... Bref, tous les outils et toutes les spécificités qu'attendent aujourd'hui les ménages français.

Monsieur François PROOST, Responsable de l'activité immobilière auprès du Conseil Supérieur du Notariat

Alors, c'est plutôt une réalité, même si je ne partage toujours pas ce mot d'exode. Mais il y a effectivement une réalité statistique, factuelle.

On constate bien des mouvements, et la question qu'on peut se poser, c'est : est-ce pérenne ? N'est-on pas dans un épiphénomène ? En tout cas, post-crise, avec des moyens qui sont là, des taux qui permettent d'acheter tout de suite, de concrétiser des projets qui existaient certainement avant. Est-ce que tout ceci a permis aux gens de sauter le pas ?

Je ne suis pas persuadé que cela perdure, même si je n'ai pas la réponse. Je crois aussi que les villes qui fonctionnent et qui attirent restent des villes qui sont connectées, notamment aux grandes villes.

Monsieur Aymar de GERMAY, Délégué général du Think Tank Territoire et Consciences

Merci, merci beaucoup à tous les quatre d'avoir répondu à cette question qui n'est pas évidente. On voit bien qu'il y a effectivement un mouvement, mais on ne va finalement pas parler d'exode urbain, qui serait un terme un peu excessif par rapport à la réalité. Il y a un phénomène de rééquilibrage, en quelque sorte.

J'avais cité au début le livre *Paris et le désert français*, et je pense que la réalité que nous vivons, c'est qu'il n'y a pas un désert à côté de Paris. Il y a une dynamique qui concernait, c'est vrai, souvent les grands pôles urbains, mais qui est en train de gagner les villes moyennes, les petites villes, les territoires ruraux également. Je pense que c'est un phénomène vraiment positif qui concerne de nombreux espaces de notre territoire qui, ainsi, regagne des habitants et de la vie. Ce phénomène rejoint bien la notion que le Think Tank souhaite approfondir, c'est à dire la notion d'un territoire qui joue sur des espaces différents, qui sont complémentaires et qui permettent de répondre aussi à des aspirations différentes.

Nous l'avons bien illustré aujourd'hui. Encore une fois, je tiens à vous remercier tous les quatre, pour ces interventions très riches, et remercier à nouveau le groupe Monassier pour avoir mis à disposition cette plateforme.

Vous retrouverez prochainement, à la fois sur les réseaux sociaux et sur le site du Think Tank, les interventions individuelles et la vidéo complète. Vous pourrez donc prendre le temps de les redécouvrir, et nous aurons normalement, d'ici fin août, les actes complets dans lesquels vous retrouverez tous les éléments qui ont été abordés aujourd'hui.

Nous aurons un grand colloque sur la transition énergétique dans le territoire, justement en décembre, organisé par le site Think Tank, et j'espère vous y retrouver nombreux. Il se déroulera en présentiel cette fois ci.

Merci encore à tous. Merci à ceux qui nous ont écouté. A très bientôt pour continuer à parler et débattre de notre Territoire !