


LES
CAHIERS
DES
ASSISES

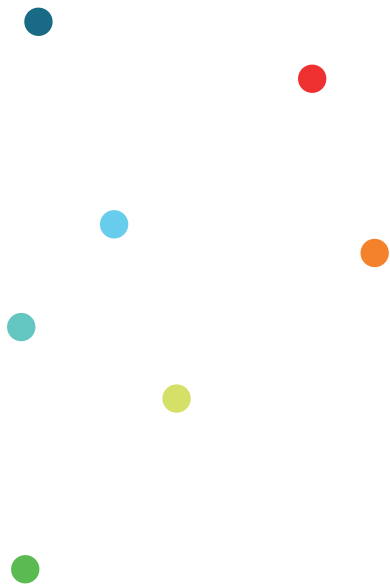
NATIONALES
DU FONCIER ET
DES TERRITOIRES

2022



RÉALITÉS
DE « L'EXODE URBAIN »
ET STRATÉGIE
DES ACTEURS DU FONCIER

Publication éditée par
le Laboratoire d'initiatives foncières
et territoriales innovantes



PARTAGER LIBREMENT LA CONNAISSANCE PRODUITE SUR L'ENSEMBLE DES QUESTIONS FONCIÈRES

Think tank du foncier à 360°, le Lifti met à votre disposition une nouvelle collection de publications, **Les Cahiers des Assises**, dédiée à la valorisation et à la diffusion de l'ensemble des connaissances et questionnements produits lors des Assises nationales du foncier et des territoires. Cette collection vise à rendre accessible à toutes et tous le contenu des réflexions et des discussions tenues en octobre 2022 à Nancy, et leur donner, en les prolongeant, de nouvelles perspectives.

Les Assises reflètent l'identité profonde du Lifti : la rencontre des acteurs du foncier dans la diversité de leurs pratiques, de leurs centres d'intérêt, de leurs opinions, de leurs analyses des enjeux... et le débat ! Faisant suite à l'édition de 2019 qui s'était tenue à Toulouse, l'édition de 2022, organisée les 6 et 7 octobre à Nancy, a été particulièrement riche, proposant 30 sessions et 2 tables-rondes.

Réunissant experts, universitaires, chercheurs, professionnels de tous horizons (publics et privés), les sujets appréhendés et saisis en 2019 et 2022 restent d'actualité et nourrissent le débat public : sobriété foncière et artificialisation, redéploiement des marchés fonciers et immobiliers, modèles de reconversion des friches, renaturation, nouvelles propriétés, enjeux financiers et fiscaux, défis climatiques et écologiques, réalités économiques, logistiques et de réindustrialisation. Plus de 530 participants ont pu ainsi prendre la mesure de cette actualité, aux enjeux multiples.

En attendant une prochaine édition des Assises en 2024, nous vous souhaitons une bonne lecture ! Qu'elle soit source d'inspiration.



RÉALITÉS DE « L'EXODE

Olivier Conus, *Directeur du développement adjoint, ADÉQUATION*

Alexandre Coulondre, *Chercheur, Université Gustave Eiffel ; Consultant, DIT conseil ; animateur du comité DATA (Lifti)*

Arnaud Ferriere, *Directeur général, Nexity Promotion Est*

Bertrand Kling, *Vice-Président, Nancy Métropole*

Emmanuelle Quiniou, *Urbaniste ; fondatrice de l'Atelier Pas à Pas*

URBAIN » ET STRATÉGIE DES ACTEURS DU FONCIER

Alors que la crise sanitaire liée au Covid semblait avoir accéléré un départ des villes, à en croire certains grands titres des médias, des témoignages d'élus ou d'acteurs de l'immobilier, la réalité des déplacements humains et des mobilités résidentielles engendrés par la crise sanitaire n'a pas infléchi profondément l'inscription territoriale des dynamiques démographiques sur l'armature urbaine française. À l'inverse, les chiffres présentés, illustrés et commentés dans cette publication, issus d'une récente étude¹, témoignent non pas d'un phénomène de rupture sur le territoire national, mais de la poursuite de tendances lourdes.

Sans ignorer le caractère inédit de certains résultats pour quelques types de territoires identifiés, les réalités foncières et immobilières des marchés et en particulier la hausse des valeurs témoignent de l'intensification et de l'extension des domaines du péri-urbain. À la lumière de ces résultats, les acteurs de la profession immobilière, aux côtés des décideurs locaux ou nationaux, sont interrogés sur leurs modes de faire, leur stratégie de développement et les modèles qu'ils déploient.

Géographie des aspirations résidentielles : de nouvelles clés de lecture pour qualifier la demande de logements

LES INTENTIONS DE MOBILITÉ : DONNÉES, MÉTHODE D'ANALYSE ET PREMIERS ENSEIGNEMENTS

À l'initiative du Réseau rural français² et de la Plateforme d'observation des projets et stratégies urbaines (POPSU)³, une étude lancée en 2021 et intitulée « Exode urbain : impacts de la pandémie de COVID-19 sur les mobilités résidentielles » a permis d'analyser finement les aspirations résidentielles et les projections géographiques des Français, dans le contexte initialement inédit de confinements successifs. Réunissant un consortium de chercheurs, le programme de recherche a permis de mesurer le phénomène sur le plan quantitatif, en s'appuyant notamment sur les données de navigation sur la partie « immobilier » du site Leboncoin⁴.

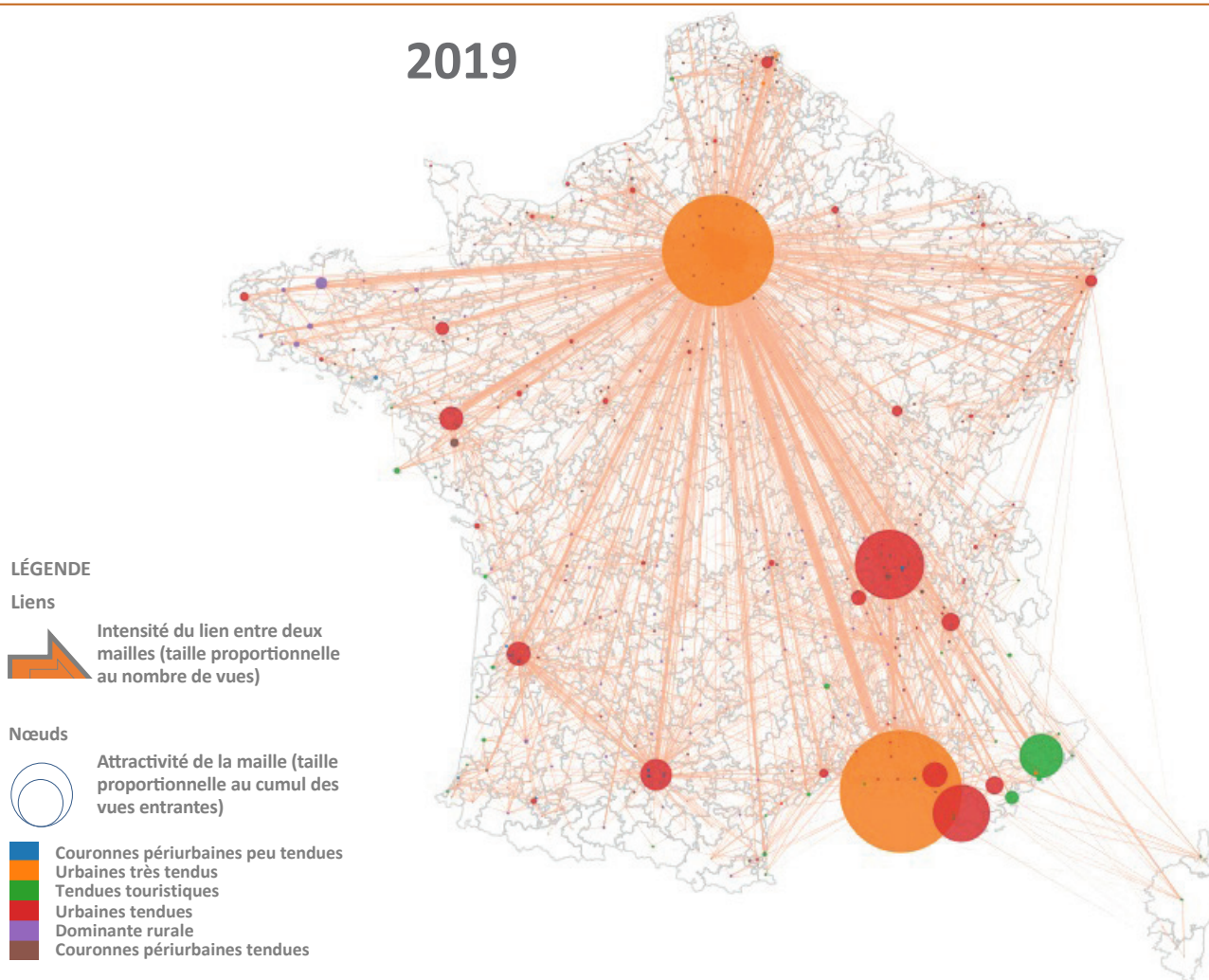
L'épisode historique de la crise sanitaire et des confinements successifs a permis aux médias de nombreux récits de parcours résidentiels ville – campagne, laissant apparaître l'hypothèse d'un désamour métropolitain. Pour autant, à l'époque, l'absence de données statistiques ne permettait pas de qualifier et d'objectiver ce qui semblait être une tendance lourde de décroissance urbaine ou métropolitaine, de départs massifs d'habitants des villes pour retrouver les champs et la campagne : une tendance, qualifiée sans doute et sans précaution, d'exode⁵...

1 - *Exode urbain : petits flux, grands effets – Les mobilités résidentielles à l'ère (post) Covid*. Programme POPSU Territoires. Octobre 2022. Les premiers résultats des recherches menées dans le cadre de ce programme (https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2022-02/PopsuTerritoires-exodeurbain_v12.pdf) ont été présentés et débattus lors des Assises nationales du foncier et des territoires. Ils ont fait l'objet en février 2023, d'une présentation complète de l'ensemble des autres axes de recherche et des nouvelles bases de données utilisées.
2 - <https://www.reseaurural.fr>
3 - https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2023-02/DP_EXODEURBAIN_0.pdf
4 - Alexandre Coulondre, qui a mené ses travaux, en collaboration avec Marianne Bléhaut et Claire Juliard, a présenté aux Assises Nationales du Foncier et des territoires (2022) les principaux résultats.
5 - Revue de presse exode urbain : <https://popsu.archi.fr/ressource/revue-de-presse-exode-urbain>

Sans attendre les millésimes Insee du recensement, l'accès aux données du site Leboncoin de 2019, 2020 et 2021, réunissant 3,5 milliards d'observations statistiques géolocalisées, a pu constituer un volet conséquent de l'analyse des flux de recherche de biens immobiliers. Cette analyse s'intéresse en effet à la **localisation des communes de connexion par l'internaute et à celles recherchées par ce dernier**. La bonne couverture territoriale de la plateforme et le profil (vérifié) des internautes représentatif de la population française ont donc permis de reconstituer le **réseau géographique complet des projections résidentielles des Français** (d'un territoire à l'autre) dans le cadre de leurs projets immobiliers ; sans compter la possibilité d'identifier les différentes étapes du parcours imaginé et de le qualifier : achat, location, type de bien, etc.

À travers ce portrait des aspirations territoriales, **la demande de logements se caractérise d'une nouvelle manière** : ce ne sont plus les données traditionnelles de l'offre (localisation des biens, évolution des prix, rythme d'écoulement, etc.) qui permettent de mesurer le niveau de la demande, puisque la recherche initiale (au premier clic) d'un logement s'effectue à partir d'une localisation. L'internaute ne sait pas pour autant si des biens sont ou non disponibles.

2019



LES RÉSULTATS

Une armature urbaine modifiée ?

Des liens centre urbains – zones rurales impactés ?

Que montrent ces premiers résultats, par ailleurs largement complétés et commentés depuis leur présentation aux Assises Nationales du Foncier et des Territoires en octobre 2022 ?

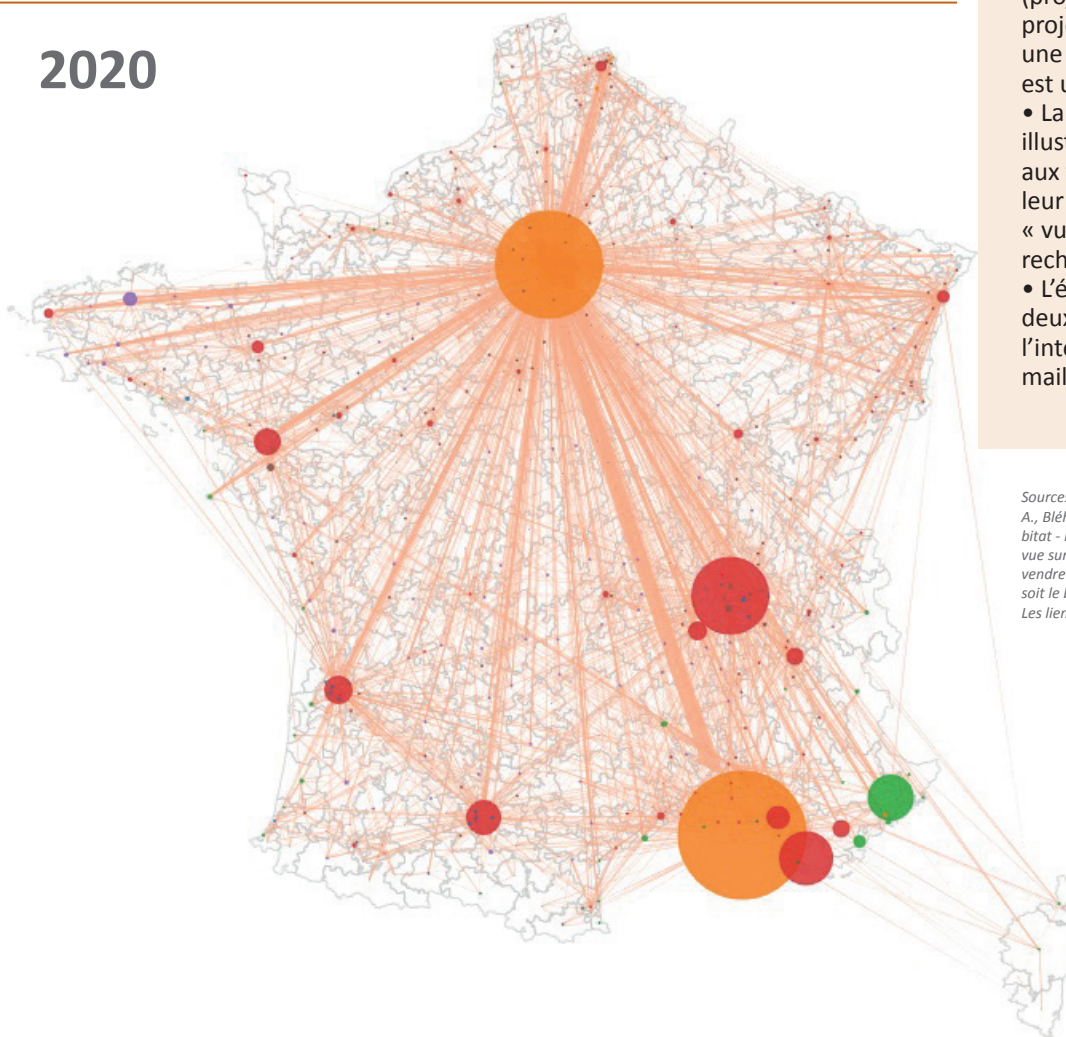
1/ La crise sanitaire a provoqué des relocalisations temporaires mais qui ne s'accompagnent pas d'une modification profonde de l'organisation territoriale. Le système métropolitain français et son attractivité sont toujours d'actualité⁶.

6 - Voir aussi <https://www.strategie.gouv.fr/publications/exode-urbain-une-mise-vert-timide>

GÉOGRAPHIE DES ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES

Projection des internautes entre territoires
(nombre de visites sur des annonces)
comparaisons 2019 – 2020

2020



CLÉS DE LECTURE

- Pour simplifier l'approche (projections dans le cadre de projets immobiliers - ventes) une maille multicommunale est utilisée.
- La taille des cercles (nœuds) illustre l'intérêt porté aux territoires concernés, leur attractivité (nombre de « vues » dans le cadre de la recherche de l'internaute)
- L'épaisseur du trait, entre deux cercles, indique l'intensité du lien entre deux mailles multicommunales

Sources : Leboncoin, SDES – Auteurs : Coulandre A., Bléhaut M. et Juillard C. – Granularité : maille habitat - Périmètre : visites ayant mené à au moins une vue sur les pages immobilier pour les logements à vendre en France Métropolitaine et Corse quel que soit le bien (appartements et maisons).
Les liens représentés sont supérieurs à 2000 vues

7 - Le zonage en mailles habitat du SDES (Service de la donnée et des études statistiques – Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires) a été utilisé pour faire cette distinction d'un point de vue sémantique et méthodologique.

2/ Des liens modestes sont observés entre grands centres urbains et zones rurales, traduisant un regain limité pour ces dernières⁷. L'aspiration des urbains pour les territoires... urbains reste largement plus forte : seulement 14 % des projections concernent l'urbain vers le rural. Malgré une augmentation du trafic des connexions et des vues, les projections restent stables entre 2019 et 2020, soit pendant la période des premiers confinements.

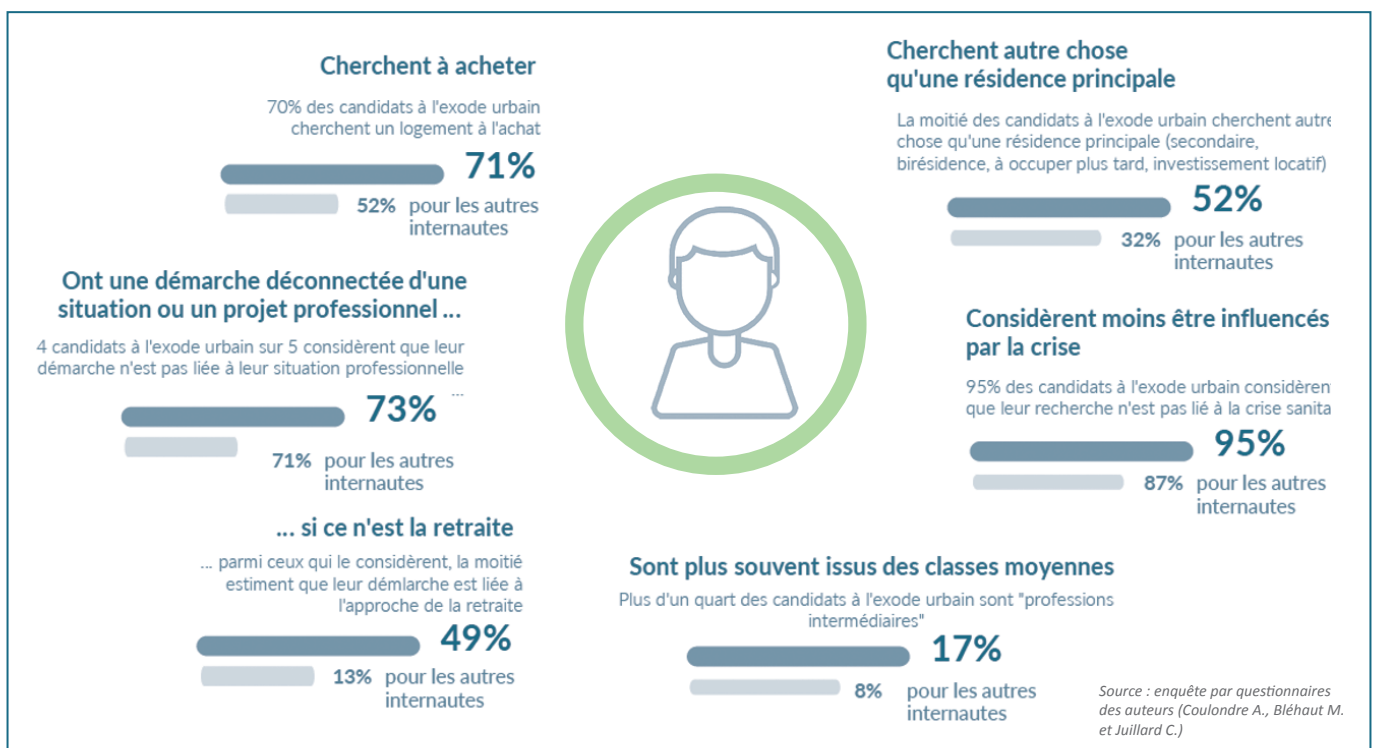
3/ Enfin, complétant l'analyse, la prise en compte de la taille relative des territoires révèle une petite augmentation d'intentions de départ des centres urbains vers les zones rurales entre 2019 et 2021 (de l'ordre de 1,8 %). Si elles se confirmaient par des mobilités résidentielles effectives, ces intentions pourraient bien sûr avoir des conséquences pour les territoires d'accueil concernés.

Au départ des villes, des candidats aux profils variés

Sur la base d'un questionnaire, l'étude montre que le profil type du cadre supérieur télétravailleur, par ailleurs largement médiatisé, n'est pas majoritaire et concerne des zones rurales sous influence urbaine (notamment connectées avec les transports). À l'inverse, le profil à remarquer est celui de personnes qui préparent leur retraite et ont un projet de résidence secondaire dans une zone moins dense pour une installation ultérieure.

LE PROFIL DES INTERNAUTES « URBAINS » ASPIRANT AU « RURAL »

Résultats de l'enquête par questionnaires administrée sur la plateforme Leboncoin



Des intentions
aux
transactions :
le report
géographique
des opérateurs ?

Enfin, l'analyse socio-professionnelle des candidats au départ des villes montre une classe moyenne concernée par cette préoccupation (17%). C'est ici sans doute que les politiques publiques nationales et locales sont interpellées, s'agissant de l'accueil de nouveaux arrivants dans des territoires ruraux ou des petites villes dont les aménités pourraient, à terme, être sollicitées (offre de services, de transports, etc.).

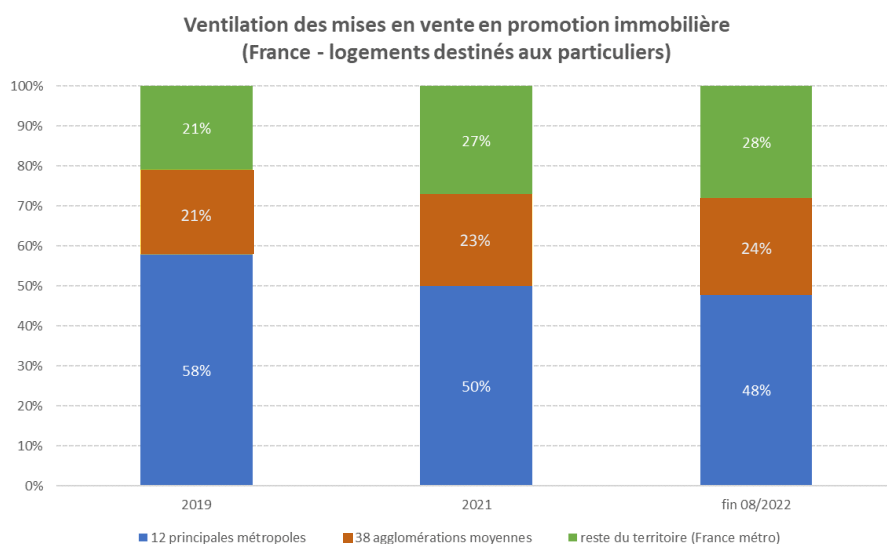
L'EXTENSION DU DOMAINE DU PÉRI-URBAIN

Véritable portrait **des aspirations géographiques des Français**, l'analyse précédente des intentions de mobilité résidentielle est complétée par des données chiffrées concernant les dynamiques de marché immobilier et distinguant trois types de territoire. Cela constitue un véritable éclairage supplémentaire. Issues de l'Observatoire de l'immobilier neuf⁸, ces données interrogent l'intervention des opérateurs immobiliers sur des territoires jusqu'à présent peu concernés par leur production.

MISE EN VENTE EN PROMOTION IMMOBILIÈRE (2019, 2021, 2022) : L'ÉMERGENCE DES AGGLOMÉRATIONS MOYENNES ET L'EXTENSION DU DOMAINE DU PÉRIURBAIN (France / logements destinés aux particuliers) comparaisons 2019 – 2020

CLÉS DE LECTURE

- Les 38 agglomérations moyennes (entre 100 000 et 200 000 habitants) sont définies ici à partir de leur activité immobilière passée (entre 250 et 300 ventes en promotion par an)
- Les 12 principaux marchés français représentaient 58 % des mises en vente en promotion immobilière en France en 2019 (environ 120 000 logements) contre 48 % sur l'année 2022.



Deux tendances-clés sont à noter et ont été observées avant la crise sanitaire : d'une part l'émergence de marchés dans certaines agglomérations moyennes et d'autre part l'expansion géographique de l'intervention des opérateurs dans les grandes métropoles, s'éloignant des cœurs urbains mais en restant dans leur zone d'influence.

8 - <https://adequation.fr/offres-et-references/observatoire-partenarial-de-limmobilier-neuf/>

LES PRINCIPAUX FACTEURS

Deux facteurs agissent : les tensions des marchés des grandes métropoles et l'impact des dispositifs réglementaires, avec notamment la disparition de l'éligibilité au dispositif Pinel sur les zones B2 (à l'exception de quelques zones bretonnes – cf. « Pinel breton ») leur faisant perdre notamment leur attractivité pour l'investissement locatif⁹. À l'inverse, dans le reste du territoire (voir illustration) et **principalement dans les grandes couronnes des intercommunalités**, territoires périphériques et non petites polarités, les mises en vente passent de 21 % de l'activité à 28. En d'autres termes, ces données traduisent **l'extension du domaine du péri-urbain**, autrement dit des logiques de report, **mais qui ne sont pas majoritairement des glissements villes-campagne encore moins des transhumances.**

L'effet notoire de la hausse des valeurs foncières est à considérer comme un des principaux marqueurs de ce phénomène. À travers les chiffres sur l'évolution des prix moyens en collectif **dans le parc ancien** entre 2019 et 2021, une tendance remarquable et remarquable apparaît : l'augmentation est générale dans une quarantaine d'agglomérations en France, quelle que soit leur taille, et sur l'ensemble du territoire national. La hausse est extrêmement forte : elle atteint près de 15 % et ce, en deux ans, entre l'avant et l'après pandémie et 8 % dans le neuf. Un des faits majeurs, largement décrit et commenté par ailleurs, concerne les agglomérations dites moyennes en situation littorale. **Aucun territoire n'aura donc échappé à la crise sanitaire ni à la hausse des valeurs... Pas de crise immobilière par temps de covid !**

L'AUGMENTATION DES VALEURS ENTRE 2019 ET 2021 : MÉTROPOLES ET AGGLOMÉRATIONS MOYENNES Prix au m² et son évolution entre 2019 et 2021

Source : FIL Résidentiel ADEQUATION

CU Angers Loire Métropole	2 900 €	41,5%	Métropole Européenne de Lille	3 020 €	14,4%
Brest Métropole	1 820 €	33,8%	Saint-Etienne Métropole	1 140 €	14,0%
CA Lorient Agglomération	2 100 €	23,5%	CA de La Rochelle	4 220 €	13,1%
Rennes Métropole	3 170 €	22,4%	Métropole du Grand Nancy	2 000 €	13,0%
CA de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)	2 890 €	21,9%	Orléans Métropole	2 180 €	13,0%
CA du Pays de Saint Malo Agglomération	3 930 €	20,2%	Tours Métropole Val de Loire	2 440 €	12,4%
Metz Métropole	2 270 €	19,5%	CA du Grand Annecy	4 550 €	12,3%
Nantes Métropole	3 500 €	19,5%	Toulouse Métropole	3 000 €	11,5%
Eurométropole de Strasbourg	3 080 €	18,5%	CA Mulhouse Alsace Agglomération	1 570 €	11,3%
CU Caen la Mer	2 490 €	18,0%	Montpellier Méditerranée Métropole	3 150 €	11,3%
Dijon Métropole	2 430 €	18,0%	CA du Grand Besançon	1 880 €	11,2%
CA du Pays Basque	4 300 €	17,8%	Bordeaux Métropole	3 900 €	9,2%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	3 150 €	17,5%	Grenoble-Alpes-Métropole	2 420 €	9,0%
Métropole de Lyon	4 020 €	17,2%	Franco-Genevois	3 510 €	8,3%
CA Porte de l'Isère (CAPI)	2 400 €	17,1%	Région Île-de-France	5 420 €	6,1%
CU Le Havre Seine Métropole	2 070 €	16,9%	Métropole Toulon-Provence-Méditerranée	2 790 €	5,7%
Clermont Auvergne Métropole	2 090 €	16,1%	CA Chartres Métropole	2 220 €	4,7%
France entière	3 210 €	14,6%	CA Amiens Métropole	2 150 €	3,4%

Associé à la hausse des valeurs, le dispositif de zonage reste un levier déterminant de la production neuve immobilière (quantité et types de produits).

Défini par le Code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Le zonage ABC est notamment utilisé pour l'éligibilité et pour les barèmes applicables :

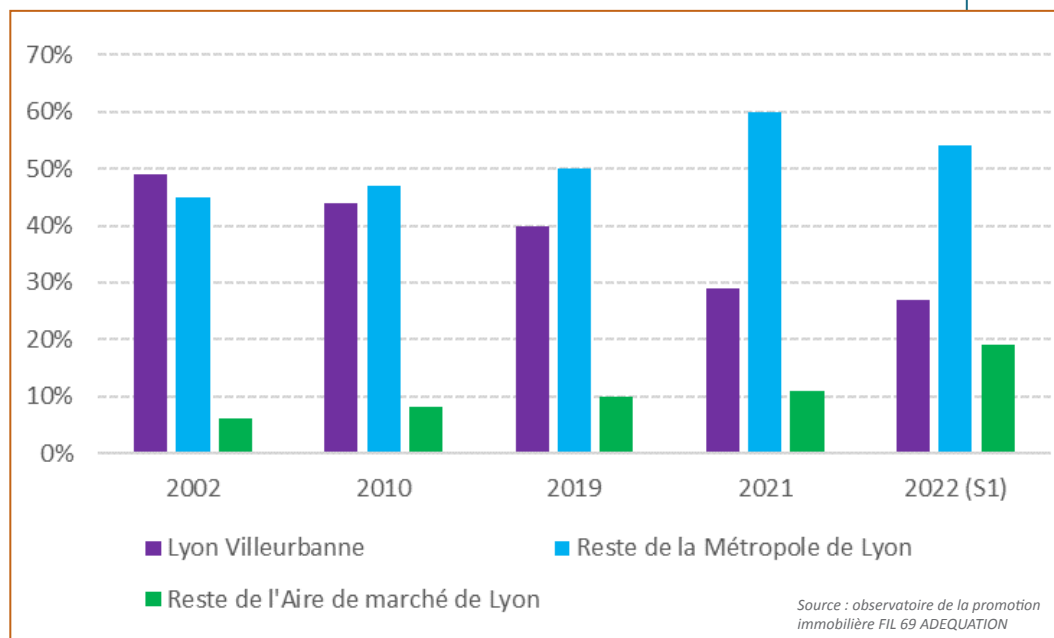
- aux aides relatives à l'investissement locatif (Pinel, Denormandie, Loc'avantages, Louer abordable),
- à l'accession à la propriété (prêt social location-accession, prêt à taux zéro, TVA à taux réduit en zone ANRU et quartier prioritaire de la ville, bail réel solidaire),
- au logement locatif, intermédiaire
- à la fixation des plafonds de loyers des logements sociaux financés en PLS.

En fonction de leur classement, les territoires présentent ainsi une attractivité, très contrastée s'agissant de valorisation immobilière. Malgré des politiques publiques volontaristes en soutien à l'offre de logements, à travers des documents de planification ambitieux (SCoT, PLUI, PLH), malgré des outils au service de la régulation des valeurs, des prix et de l'accompagnement de la demande de logements (EPF, OFS), malgré des dispositifs nationaux supposés accompagner de nouveaux équilibres démographiques, économiques et résidentiels (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, etc.), la prégnance de l'optimisation financière de la construction neuve reste d'actualité. Les logiques de report observées par les professionnels témoignent, pour certains d'entre eux, d'une volonté d'accompagnement de nouveaux marchés : mais ce sont principalement les grandes couronnes urbaines qui sont mises à contribution.



LES GRANDES COURONNES URBAINES : TERRITOIRES TÉMOINS !

Lyon et sa grande périphérie : en 2002, l'activité de la promotion immobilière se concentrait à Lyon Villeurbanne (45 % de l'activité) ; sur la période 2019-2022, ce chiffre n'atteint plus que 25%, au bénéfice de la grande périphérie Lyonnaise.



L'EXTENSION DU DOMAINE DU PÉRI-URBAIN (EXEMPLE DE LYON)
Répartition géographique des mises en vente en promotion immobilière sur l'agglomération lyonnaise

À l'inverse, **Saverne**, située à 40 km de Strasbourg et accessible en 30 minutes en train de l'Eurométropole, bénéficie d'une nouvelle attractivité. La commune voit se développer de nouveaux programmes immobiliers, à l'initiative de certains opérateurs, avec l'appui notamment du dispositif Action Cœur de Ville.

Le Grand Nancy, métropole de 260 000 habitants, n'échappe pas au phénomène de desserrement démographique, générant une dynamique de report de l'intervention des opérateurs à 20 ou 30 kilomètres du centre historique, sur des secteurs à l'accessibilité efficiente et présentant un certain nombre d'aménités.

C'est un phénomène de longue date, analysé à travers les migrations résidentielles du cœur de la métropole vers ses communes périphériques et participant à l'intensification de la périurbanisation. L'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier en est la principale raison, notamment pour les primo-accédants. Différents outils engagés ou renouvelés depuis 2020 comme le Programme Métropolitain de l'Habitat, le Plan Métropolitain des Mobilités et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prennent en compte les enjeux climatiques, fonciers, sociaux, démographiques, pour répondre aux aspirations résidentielles et aux parcours de vie des habitants.

Le Lifti tient à remercier chaleureusement pour le pilotage et l'organisation de cette édition les équipes de DESTINATION NANCY (François Werner, Béatrice Cuif Mathieu, Catherine Sachreiter, Mélanie Schmitz) et les équipes de BUSINESS IMMO (Sandra Roumi, David Catelain, Aude Leperre, Laura Kelberg, Delphine Le Poulard, Ambre Sabbe), ainsi que pour leur participation et leur implication, l'ensemble des intervenants et animateurs des ateliers et débats, en particulier : **Olivier Conus, Alexandre Coulondre, Bertrand Kling, Arnaud Ferriere, Emmanuelle Quiniou.**

Organisateurs 2022		
  		
Ils nous ont soutenus en 2022		
		
		
		
		
		
		
		
		

Directeur de la publication :
Marc Kaszynski, Président du Lifti

Comité de relecture :
Sarah Dubeaux, Déléguée générale du Lifti

Rédaction et conseil éditorial :
Emmanuelle Quiniou, Urbaniste, Atelier Pas à Pas

Conception graphique :
Agathe Desombre

Le Lifti : le think tank du foncier

Le Lifti a été créé fin 2016 sous l'impulsion de Marc Kaszynski, Frédéric Roussel, du cabinet DS Avocats, et des sociétés VILOGIA et Ramery Immobilier.

Think tank des questions foncières, il identifie des problématiques engendrées par la méconnaissance du foncier et propose des réponses concrètes aux questions que se posent les acteurs du foncier, qu'ils soient publics ou privés, grâce à la diversité des expertises de ses membres. Au sein du Lifti, vous trouverez une ouverture de nouveaux champs de réflexions pour construire une représentation partagée qui dépasse la vision partielle du foncier inscrite dans la société.

Redonner du sens à l'ensemble des approches foncières

Au-delà du moment fort que constituent les Assises nationales du foncier et des territoires, le Lifti structure sa réflexion autour de 4 piliers fondamentaux que sont la donnée (ODF), les friches et l'économie circulaire (ECF), la stratégie foncière des territoires (SFT) et les perspectives d'évolution du droit (FED).



ODF

Organiser la data du foncier

Faire travailler ensemble les acteurs du privé et du public à l'amélioration de la connaissance des marchés fonciers grâce à une donnée ouverte et structurée

ECF

Promouvoir l'économie circulaire du foncier

Mieux connaître et mieux maîtriser les process de revalorisation des friches (environnementaux, urbains, etc.)

SFT

Accompagner les territoires dans leurs stratégies foncières

- Identifier et mettre en place des stratégies foncières territorialisées et globales
- Comprendre et faire évoluer les cadres qui pourraient bloquer leur mise en œuvre

FED

Faire évoluer le droit

Faire évoluer le droit qui encadre les usages du foncier en cohérence avec les nouveaux enjeux sociétaux

Un riche écosystème d'acteurs

<https://lifti.org/nos-partenaires/>