

# LA REVUE

du Réseau rural français

n°20 décembre 2021

## L'INTERVIEW

**VALÉRIE JOUSSEAUME**  
ENSEIGNANTE-CHERCHEUSE  
EN GÉOGRAPHIE



## LE DOSSIER

**EXODE URBAIN :  
QUELLES RÉALITÉS ?**

## Déménagement : où se projettent les Français ?

Basée sur les données de navigation de la plateforme Leboncoin, l'étude quantitative réalisée par une équipe de chercheurs spécialisés dans l'immobilier livrera une représentation des intentions de déménagement des Français. Explication avec Alexandre Coulondre, socio-économiste au LATTs, le Laboratoire Techniques Territoires et Sociétés (CNRS/École des Ponts ParisTech/Université Gustave Eiffel).



Vers quels territoires se projettent les Français ? Avec la crise sanitaire, leur intention de déménager a-t-elle évolué ? Se tournent-ils vers les communes rurales ? Ces questions sont au cœur de l'étude quantitative pilotée par Alexandre Coulondre, socio-économiste au LATTs, Marianne Bléhaut, data scientist et directrice de recherche au CRÉDOC, et Claire Juillard, sociologue et fondatrice du cabinet OGGI conseil. Originalité et point fort de leur étude : elle est réalisée en partenariat avec le site de petites annonces Leboncoin qui partage ses données. "La plateforme nous fournit les données anonymisées de navigation des personnes qui ont consulté les annonces immobilières entre 2019 et 2021. Cela représente un volume de données énorme : 14 millions de visiteurs uniques par mois et 3 milliards de vues d'annonces sur toute la période" détaille Alexandre Coulondre. Autre intérêt d'avoir accès à ces données : l'audience de la plateforme est représentative de la population française, notamment des ménages mobiles\*. Par ailleurs, elle couvre l'ensemble du territoire national. "Ces données de navigation, aujourd'hui inexistantes dans la statistique publique, nous permettent de voir où habitent les visiteurs et les annonces qu'ils consultent, donc où ils projettent de déménager." Avec cette matière, les chercheurs ont proposé de reconstituer le réseau des intentions de déménagement commune par commune dans toute

la France. "Nous pouvons ainsi obtenir une représentation complète et fiable des projections vers les territoires ainsi qu'une idée de ce que sera la mobilité effective des prochains mois" souligne le chercheur. Un travail aux multiples enjeux : "Une réorientation géographique des urbains vers la campagne pourrait avoir de nombreuses conséquences en termes de prix du marché, de politiques publiques et d'aménagement des territoires."

Avant de déployer leur étude à l'échelle nationale, les chercheurs ont réalisé un premier focus sur le département de la Gironde pour tester et affiner leur méthodologie. Après avoir divisé les communes en quatre catégories - commune centre, autre commune du pôle (banlieue), couronne (périurbain) et communes hors attraction des villes (rurales) - ils ont analysé l'évolution, entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2019 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2020, du nombre de vues et d'annonces pour les logements à vendre, des catégories de communes vers lesquelles les visiteurs se projettent... "Une fois normalisés et relativisés, pour nous abstraire des effets de volume (plus il y a d'habitants, plus il y a d'internautes) et d'évolution qui impactent toutes les communes, nos indicateurs montrent que les flux sont relativement stables dans le temps. Ils n'indiquent pas de traces d'une réorientation massive vers les communes rurales."



### L'exode urbain se joue dans de petits flux de populations



Alexandre Coulondre  
socio-économiste au  
LATTs

Ces premiers résultats ne remettent pas nécessairement en cause l'existence d'un phénomène d'exode urbain. L'équipe émet notamment l'hypothèse que "l'exode urbain ne se joue pas dans de gros flux de populations qui modifieraient la structure territoriale, concentrée autour des métropoles et centres urbains, mais dans de petits flux, explique Alexandre Coulondre. Par exemple, si une centaine de Parisiens regardent les annonces dans une commune rurale de Normandie, ce flux sera noyé par les milliers de Parisiens qui se projettent vers Nantes, Lyon ou Marseille. Or, pour cette commune rurale, c'est une évolution importante." L'équipe va donc désormais s'intéresser à ces petits flux tout en prenant aussi en compte les biens locatifs, les mises en favoris d'annonces et les prises de contact avec les annonceurs.

\*Selon l'INSEE et le baromètre "Conditions de vie et Aspirations" du CRÉDOC