



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EPAU GROUPEMENT
D'INTÉRÊT PUBLIC
L'Europe des Projets
Architecturaux et Urbains

Hors des métropoles, de nouvelles terres d'accueil ?

Effets des flux résidentiels
post-Covid sur les territoires

Consultation de recherche
1^{er} mars au 30 avril 2024

Hors des métropoles, de nouvelles terres d'accueil ?

Effets des flux résidentiels post-Covid sur les territoires

Ce projet constitue la prolongation (phase 2) de l'étude « Exode urbain : impacts de la pandémie de COVID-19 sur les mobilités résidentielles », financée par le Réseau national agricultures et ruralités, avec le soutien du Plan urbanisme construction architecture et de l'Europe à travers le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) et opérée par le GIP l'Europe des projets architecturaux et urbains dans le cadre du programme POPSU Territoires.

La première phase, menée entre juin 2021 et février 2023, visait à qualifier les évolutions des mobilités résidentielles à la suite des premiers confinements, pour explorer l'hypothèse d'un exode urbain largement présent dans les discours médiatiques. Ce faisant, elle visait, aussi, à mieux saisir les profils des ménages engagés dans des mobilités ainsi que leurs projets de vie et raisons de leur déménagement. Elle a permis de mobiliser des données inédites, croisant les bases de données de plateformes immobilières (Leboncoin, Meilleursagents et seloger), du groupe La Poste, et une étude de terrain construite sur l'observation de cinq territoires et d'une campagne d'enquêtes auprès des agences d'urbanisme. Les conclusions de cette première phase peuvent être ainsi résumées :

- A l'échelle nationale, l'expression d'exode urbain est inappropriée : la structure territoriale française demeure construite autour des centres urbains, en particulier métropolitains, qui concentrent emplois, logements, services ;
- Les déménagements suivent surtout une logique de vases communicants : les ménages sortants des métropoles se dirigent en majorité vers d'autres espaces urbains, d'une strate inférieure dans la hiérarchie urbaine nationale ;
- Des « petits flux » quittant les grandes villes vers des villes petites ou vers des espaces ruraux existent et peuvent avoir de forts impacts locaux. Ces flux sont en augmentation légère, et peuvent notamment amplifier des phénomènes pré-existants à la crise de la Covid-19 ;
- Derrière les mobilités résidentielles depuis les premiers confinements se trouve une pluralité de profils, de stratégies et de projets de vie.

Ces conclusions sont accessibles dans la synthèse des résultats publiée en février 2023, sous ce lien : <https://popsu.archi.fr/ressource/synthese-des-resultats-exode-urbain-un-mythe-des-realites>

Au terme de cette première étape, il apparaît que, si les flux « d'exode urbain », soit au départ des villes plus ou moins grandes vers les petites villes et territoires ruraux sont relativement faibles sur le plan quantitatif à l'échelle nationale, ils peuvent avoir des forts impacts locaux sur les territoires ruraux. C'est là tout le paradoxe des « petits flux, grands effets », qu'il s'agit de mieux qualifier et connaître, dans toute leur diversité.

En parallèle, l'action nationale en faveur des territoires ruraux comme des villes petites et moyennes s'enrichit à travers des politiques publiques d'envergure et des travaux d'analyse croissants. À ce titre, le lancement du « Printemps de la Ruralité » par la Ministre de la Culture au printemps 2024, la mise en œuvre du plan « France Ruralités » et des programmes « Villages d'Avenir », « Petites villes de demain », et « Action Cœur de Ville » coordonnés par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, le déploiement du Plan stratégique national (PSN) de la Politique agricole commune par le ministère de l'Agriculture et de la Souveraineté alimentaire, avec l'intégration d'un nouveau périmètre pour le Réseau national agricultures et ruralités, ou encore la « nouvelle typologie des espaces ruraux » rendue publique en 2023 par l'Observatoire des territoires, sont des jalons marquants de ces évolutions.

Pour cette seconde étape, il est proposé de construire de nouvelles enquêtes permettant d'interroger les effets territoriaux des mobilités résidentielles, notamment émergentes, et des investissements post-Covid hors des métropoles.

D'une part, l'étude « Exode urbain » a fait émerger la question des modes d'habiter nouveaux hors des métropoles (territoires ruraux, territoires touristiques, villes petites et moyennes notamment) sans l'explorer en détail, notamment dans ses conséquences sur les équilibres territoriaux : bi ou tri-résidentialité, télétravail, habitat léger, etc. Entre « Grande démission », avènement annoncé du télétravail, multi-résidences, renouveau de l'emploi industriel, projets de transition et gentrification rurale, cet enjeu interroge à la fois les nouvelles géographies du travail à l'échelle nationale, les évolutions sociologiques des ménages candidats à la mobilité résidentielle et les relations entre mondes ruraux et urbains.

D'autre part, les premiers travaux ont soulevé l'enjeu de l'investissement hors des métropoles, depuis les villes denses mais pas uniquement, dans les territoires touristiques comme dans des territoires moins fréquentés. Ils proposent par-là de nouveaux éclairages sur les flux entre métropoles, petites et moyennes villes, et territoires ruraux qu'il s'agit de mieux qualifier. Cette enquête pourra ainsi contribuer à la mise en place d'une approche détaillée et diversifiée des enjeux touchant à l'attractivité résidentielle des territoires, aux prismes des marchés immobiliers, des multi-résidences, des mobilités de l'emploi ou encore du déploiement de nouvelles activités. Derrière l'enjeu démographique, c'est aussi la question des capacités d'accueil des territoires qui est posée, en termes de logement certes, mais aussi du point de vue des équipements, services au public et autres investissements. Dans cette perspective, ces travaux contribueront à affiner les typologies des profils et des territoires d'accueil des mobilités résidentielles post-covid à l'échelle nationale identifiés précédemment.

Pour éclairer ces enjeux, cette consultation identifie deux missions distinctes, qui reprennent le parti-pris d'un travail sur les catégories médiatiques initié dans les premiers travaux :

Mission 1 – Investissements immobiliers et modes de vie hors des métropoles : vers une « AirBnBsation » du rural et des petites villes ?

Les communes rurales et les petites villes, notamment lorsqu'elles sont sous pression touristique, seraient confrontées, en lien avec des changements de mode de vie post-covid mais aussi avec de nouvelles stratégies d'investissement immobilier, à l'explosion des logements occupés de manière transitoire, destinés au tourisme, à la résidence secondaire, et/ou au repli en cas de crise. Aujourd'hui, cet enjeu de l'évolution des modes de vie et des manières d'habiter les territoires ruraux, qui se traduit dans des termes de « multi-résidentialité », de « navetteur » ou encore de « nomadisme digital » reste encore largement à éclairer, dans ses publics comme dans ses effets territoriaux. En parallèle, à ce stade, il existe encore peu de retours qualitatifs sur l'intégration d'une offre de courte durée dans les marchés immobiliers locaux, et sur l'effet du développement de l'immobilier locatif saisonnier sur les stratégies d'achat des particuliers.

Dans ce contexte, quelle est la géographie de l'investissement locatif saisonnier hors des métropoles ? Et quels sont les effets de ces investissements et de ces flux sur les territoires d'accueil ? Un facteur de redynamisation locale (nouvelle offre locative, levier d'attractivité, de revenus locaux, etc.) ou de perturbation des marchés locaux (raréfaction de l'offre de logements permanents, difficulté d'accession à la propriété, etc.) ? En parallèle, quels sont les profils des investisseurs et de leurs hôtes ? et quels usages sont faits, finalement, des biens proposés sur le marché de la location touristique saisonnière ?

Mission 2 – Dynamiques démographiques, nouveau économique ?

Si le phénomène de la « renaissance rurale » est connu et identifié par la recherche depuis le début des années 1980¹, les premiers travaux signalent dans certains territoires des variations fortes des soldes migratoires depuis le début de la pandémie qui restent à questionner. Assiste-t-on à une nouvelle vague de renaissance rurale, marquée par de nouveaux profils, activités et impacts territoriaux ? Entre rural et métropoles existe une grande variété de configurations et de situations territoriales : quels sont les effets localisés de ces dynamiques ?

Dans cette mission, il s'agira de questionner les tendances récentes au repeuplement de certains espaces de faible densité, et petites villes, à travers un croisement de données et d'analyses de terrain, et d'en saisir les causes, potentiellement multiples. Conjointement, il s'agira de saisir les effets territoriaux de ces mobilités, d'une part, sur la pression sur les services au public et sur l'évolution des attentes vis-à-vis des services publics, sur les conflits d'usages (notamment ceux liés à l'agriculture), sur l'évolution des modes de vie et des formes d'habitat. Les nouveaux territoires d'accueil sont-ils en capacité d'accueillir, de retenir, et de contribuer à l'installation durable des nouveaux arrivants ?

1. L'expression est empruntée à l'ouvrage éponyme de Bernard Kayser, publié en 1991

D'autre part, l'équation souvent rapidement dressée entre dynamiques démographiques et renouveau économique local, entre accueil de nouveaux habitants et production de ressources pour les territoires, devra être re-questionnée, notamment en lien avec l'objectif « développement territorial » du PSN.

Permettant d'affiner la typologie des ménages arrivant sur les territoires, ce travail pourrait identifier de nouvelles fragilités non identifiées avant le départ : à l'heure d'une forte crise énergétique qui pèse sur les budgets des ménages, la question de la pérennité des mobilités résidentielles, des activités mises en place par les nouveaux arrivants, et des projets d'installation, mérite d'être posée : après le retour à la terre, un retour à la ville ?

Croiser les regards

Ces deux missions sont inscrites dans des démarches qualitatives. Sont attendues des propositions de terrain et d'analyses qualitatives, problématisées et distinctes sur chaque mission, associées à des propositions méthodologiques claires. Diverses sources pourront être mobilisées, notamment :

- Des enquêtes de terrain, dans plusieurs territoires pertinents identifiés au regard des problématiques soulevées², mobilisés dans une perspective comparative ;
- Une enquête par questionnaire auprès des élus engagés dans l'association des Maires de France³ ;
- Un état de l'art synthétique des principaux résultats de recherche pertinents sur le sujet ;
- Les productions médiatiques sur ce sujet ;
- Et toute source jugée utiles par les candidats.

De façon complémentaire aux enquêtes visées par cette consultation se déploient sur ces deux missions des travaux d'analyses quantitatives, portés sous la responsabilité de Marie Breuillé et de Julie Le Gallo (CESAER), financés par le Plan urbanisme construction architecture, dont les résultats seront construits en dialogue avec les travaux qualitatifs dans une perspective de fertilisation croisée. L'ensemble de ces travaux pourra éclairer les dynamiques territoriales actuelles et à venir.

2. S'il est attendu que les candidatures identifient des terrains pour mener les enquêtes, le comité de pilotage de la démarche pourra aussi suggérer d'autres options.

3. Un accord de principe sur la passation du questionnaire a été obtenu dans le cadre de cet appel à propositions.

MODALITÉS D'ORGANISATION ET COMITÉ DE PILOTAGE

Les titulaires seront accompagnés dans leurs missions par un comité de pilotage qui se réunira régulièrement pour faire le point de l'avancement de leurs missions.

CANDIDATS ADMIS À SOUMISSIONNER

Est admis à soumissionner tout chercheur, ou équipe de recherche en sciences humaines et sociales, soit rattaché à une unité de recherche, soit disposant d'une structure sociale qui lui permet de contracter une convention de recherche ; les consortiums peuvent associer des bureaux d'études ou de recherche.

FINANCEMENT

Chacune des missions sera rémunérée par un montant forfaitaire de 30 000 € TTC.

FORMAT DE LA RESTITUTION

Deux livrables sont attendus :

- une courte note d'hypothèses et de premiers résultats (automne 2024) ;
- un rapport synthétique (50 000 signes), illustré, qui fournira les principaux éléments de compréhension et d'analyse du phénomène (quantifié et qualifié), des conclusions sur son caractère durable ou conjoncturel ainsi que des pistes d'analyse des impacts du phénomène sur les territoires d'accueil (printemps 2025).

Ces livrables seront rédigés par les titulaires.

Par ailleurs, les titulaires seront associés aux rédactions des synthèses transversales des résultats et pourront être mobilisés pour prendre part à des événements de restitution et de capitalisation organisés par les partenaires de l'étude.

REMISE ET RÉCEPTION DES OFFRES

Les réponses comprendront :

- Une **note d'intention** (maximum 5 pages), explicitant les axes de compréhension de la commande, la méthodologie envisagée et un calendrier indicatif des travaux. Dans le cas où une équipe répondrait aux deux missions, deux notes d'intention problématisées sont attendues ;
- la raison sociale du candidat, son SIRET ou équivalent et un RIB ;
- un C.V. synthétique de l'ensemble des membres de l'équipe, avec mention des principales publications en annexe.

Les propositions seront évaluées sur des critères de qualité scientifique, des dispositifs méthodologiques, de la compréhension de la commande ainsi que sur l'adéquation des moyens et des prestations demandées.

Afin de contribuer à l'éclairage des politiques publiques, les premiers résultats seront remis à l'automne 2024, et les résultats finaux au printemps 2025.

Les propositions doivent être remises pour le **mardi 30 avril 2024, à midi (heure métropolitaine)**.

Elles seront adressées sur document papier en deux exemplaires à l'adresse suivante (le cachet de la poste faisant foi) :

Gip L'Europe des projets architecturaux et urbains
à l'attention d'Hélène Milet
Tour Séquoia
1 place Carpeaux
92055 La Défense Cedex

Une version électronique du dossier sera adressée par voie électronique simultanément à l'adresse popsu.territoires@developpement-durable.gouv.fr

Copie :

Hélène Milet, Directrice du programme POPSU Territoires
helene.milet@developpement-durable.gouv.fr

CONTACT

Hélène Milet, Directrice du programme POPSU Territoires
helene.milet@developpement-durable.gouv.fr



EPAU GROUPEMENT
D'INTÉRÊT PUBLIC
**L'Europe des Projets
Architecturaux et Urbains**

