

*CHEMINANT Thibault
DROUVROY Maryse
FALL Khoudia Sora
KOBİ Guillaume*

*Etudiants en M2 Management et Développement du Patrimoine Immobilier
IAE METZ - School of management
En partenariat avec la CCI 57 et l'ESI 94*

La crise sanitaire de la COVID-19 et le phénomène d'exode parisien

Introduction

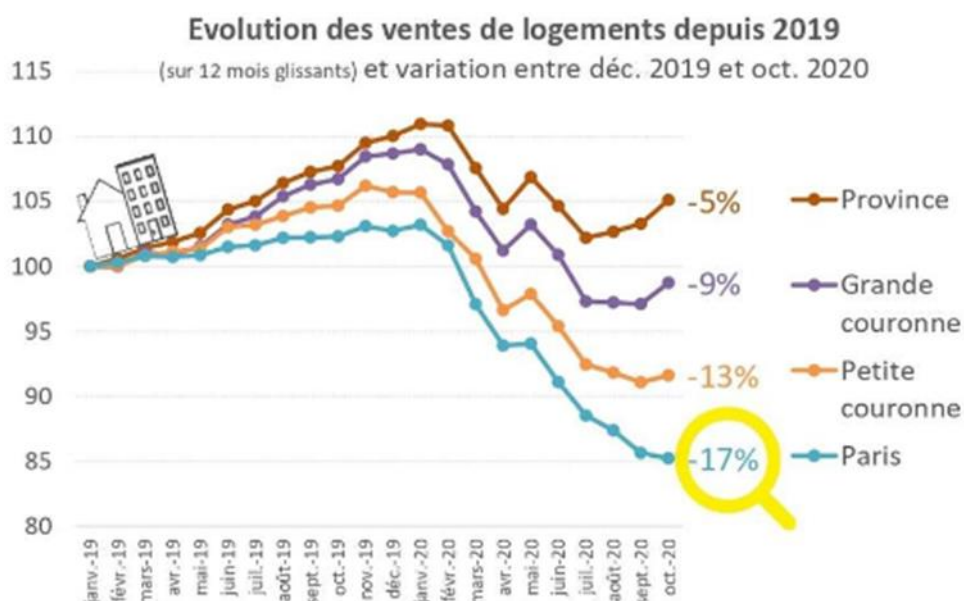
Voilà plus d'un an maintenant que nous sommes touchés par la crise sanitaire de la COVID 19. Celle-ci nous a toutes et tous poussés à modifier notre manière de vivre, dans tous les secteurs de notre vie sociale (vie privée, transports, travail, loisirs, vacances, etc.), tout en affectant l'ensemble des secteurs de notre économie, parmi lesquels celui de l'immobilier résidentiel. Notre vie privée a été impactée, quand la vie au travail a disparu au profit du télétravail dans un certain nombre de cas.

Cet article traitera de la question de savoir si la crise de la COVID 19 a impacté la « *mobilité résidentielle* » des habitants des grandes métropoles françaises, et plus particulièrement, ceux de la Ville de Paris. Nous explorerons également la perspective d'assimiler ce phénomène à un « *exode urbain* » de la population parisienne, en référence à l'« *exode rural* » qui a prévalu à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle, quand les ruraux sont venus grossir le flux des urbains, pour répondre à l'appel de main d'œuvre des grands groupes industriels de l'époque, tous secteurs confondus. En 1860, Paris annexe la « *petite banlieue* » et prend sa taille définitive en passant de 12 à 20 arrondissements. Qu'en est-il aujourd'hui ? Assistons-nous à un « *exode urbain* » ou à un simple rééquilibrage entre la ville centre de la France et la province, ou entre les villes françaises dans leur ensemble et les campagnes ? Nous tenterons de vérifier si cet « *exode urbain* » n'est qu'un épiphénomène lié spécifiquement à la crise de la COVID 19, ou s'il a toujours existé, mais que la crise aurait accentué. Pour éclairer ces différentes questions, nous aborderons successivement l'exode résidentiel parisien, puis les conséquences de la crise sanitaire sur les « *mobilités résidentielles* », et enfin l'avenir de l'immobilier résidentiel à Paris.

L'exode résidentiel parisien, phénomène préexistant à la crise de la COVID 19

L'année 2019 fût une année « *record* » au niveau des ventes immobilières puisque ces dernières ont dépassé pour la première fois de l'histoire, la barre du million de logements vendus. Ce constat explique la forte dynamique des ventes à Paris, comme le montre le graphique ci-dessous. En revanche, il est nécessaire de mettre en perspective cette donnée, car elle peut également être un potentiel indicateur de l'exode parisien. En effet si les ventes ont augmenté fortement à Paris en 2019, c'est parce qu'il y avait de plus en plus de biens mis en vente par des personnes souhaitant quitter la capitale.

Bien entendu, ces données ne suffisent pas à elles seules pour nous permettre d'affirmer clairement que ce phénomène d'exode avait commencé avant le confinement.



Source : FNAIM (2020)

Si l'on se fie à ce graphique de la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier), concernant le phénomène d'exode des résidents parisiens, nous pouvons en retenir plusieurs choses.

Premièrement, nous pouvons observer que les ventes de résidences, que ce soit des appartements ou des maisons à Paris, ont augmenté durant l'année 2019. Mais, dès le début de la crise, et même quelques mois avant le tout premier confinement, les ventes ont fortement baissé jusqu'à atteindre -17% en octobre 2020.

Cependant, si l'on prend en compte d'autres sources, nous pouvons affirmer que ce phénomène d'exode est bien réel et qu'il a même commencé depuis bien longtemps avant la crise de la COVID 19. En effet, selon l'INSEE (Institut Nationale Statistique et des Études Économiques), depuis 2011, la population parisienne ne fait que diminuer au fil du temps. En l'espace de sept ans, la Ville de Paris a perdu pratiquement 75 000 habitants, soit plus que la population de la Ville d'Auxerre dans l'Yonne (89).

Par voie de conséquence, les chiffres viennent renforcer l'idée selon laquelle ce phénomène d'exode parisien était bien présent avant la crise, d'autant plus que, malgré la forte dynamique d'achats précédant la crise, ceux-ci n'ont pas compensé les départs liés à cet exode.

La crise sanitaire du COVID 19, l'élément accélérateur de ce phénomène

Il semble évident qu'un exode résidentiel a bel et bien eu lieu dans la capitale. Vérifions si ce phénomène a été accéléré ou non par la crise sanitaire de la COVID 19. D'après le site de la FNAIM, malgré une baisse du marché de la transaction, les niveaux de ventes sont restés tout de même très élevés en France métropolitaine, avec des niveaux supérieurs à 2017 et 2018. La crise n'a donc pas impacté l'engouement des Français pour l'investissement dans la pierre. Sure ce registre, Franck Vignaud, directeur du *Laboratoire de l'Immobilier*, a indiqué dans le *Figaro*, que la crise sanitaire liée à la COVID 19, allait plutôt amener à un ralentissement qu'à une véritable baisse du marché de la transaction. En revanche, on ne peut pas en dire de même

pour la Ville de Paris où il a été constaté une baisse des ventes de l'ordre de 17%, comme le montre le premier graphique présenté précédemment. Selon la FNAIM, il a été constaté en 2020 que les communes rurales auraient gagné un regain d'intérêt, notamment après le confinement, où les gens des grandes villes et des métropoles souhaitaient quitter les centres urbains. Quant à Jean Marc Torrollion, président de la FNAIM, il évoque plus un phénomène de rééquilibrage entre les villes et les campagnes au niveau du marché de l'immobilier résidentiel, qu'un phénomène national d'exode urbain. En effet, bien que la Ville de Paris perde des habitants et voit ses ventes chuter, d'autres capitales régionales continuent d'avoir un marché de la transaction résidentielle dynamique. Pour la FNAIM, au sein des capitales régionales, et malgré la crise sanitaire, les prix de l'immobilier résidentiel devraient rester stables, voire en légère augmentation. Par exemple, à Nîmes, les prix à la fin 2020, ont grimpé de plus de 7%, à Nantes de plus de 6%, et à Montpellier, de près de 5%, pour ne citer que ces trois villes. En revanche, à Paris et dans certaines grandes métropoles, selon les prévisions du réseau, les prix du marché devraient baisser, pour compenser l'effet néfaste des confinements successifs. Il y a une explication assez simple à ce phénomène. En effet, les prix moyens actuels de l'immobilier résidentiel à Paris sont supérieurs à 10 000 €/ m². Pour 300 000 € il est possible d'acquérir seulement un logement de 30 m² et avec un peu de chance, un petit balcon. Alors qu'en faisant une heure de train vers la Bourgogne, dans la commune de Sens (89) par exemple, pour le même prix, il est possible d'acquérir une maison de pratiquement 300 m² avec jardins ayant des prix avoisinant les 1200 à 1 500 € le m². En y réfléchissant il vaudrait mieux être confiné dans un 300 m² avec jardin que dans un petit 30 m² au cœur d'une grande ville.

L'avenir de l'immobilier résidentiel à Paris

À l'approche de la fin du confinement, de la réouverture des commerces on pourrait légitimement penser qu'au fur et à mesure, la capitale française regagne en popularité et recommence à attirer plus d'habitants qu'elle n'en perdait jusqu'à maintenant. Nous n'observerons pas une inversion complète de la courbe, selon les observations de la FNAIM, mais il est possible d'imaginer un ralentissement de cette perte de résidents.

Dans un entretien accordé au *Figaro*, Philippe Crevel, directeur du *Cercle de l'Épargne*, rassure les lecteurs sur le niveau des taux d'emprunt qui ne risque pas d'augmenter. Les banques sont obligées de les maintenir bas durant toute la crise afin d'éviter la déflation des biens immobiliers sur le marché. Bien que ralenties, les activités du marché de l'immobilier résistent à la crise. C'est principalement pour cette raison que les prix ne se sont pas effondrés.

Malgré une légère baisse de la recherche de logements à Paris, les prix de vente sont maintenus et beaucoup de vendeurs reportent la session de leurs biens à des moments plus propices. Mais, c'est sans compter l'exode résidentiel dont on verra les réelles conséquences uniquement à la fin de la crise sanitaire. D'autre part, Philippe Crevel invite les acheteurs à faire preuve de bon sens et à ne pas céder à la précipitation des prix actuellement bas du marché. En effet, la situation actuelle est incertaine et par voie de conséquence, les ménages doivent privilégier la nécessité d'avoir des liquidités plutôt que de réaliser un investissement sur le long terme. Grâce aux données du site *Seloger.fr*, on constate que le niveau de la demande locative dans les grandes villes a augmenté de 15 %, sauf à Paris où on connaît une

baisse de 23 % des recherches de logements résidentiels au troisième trimestre 2020 par rapport à celui de 2019. Certaines personnes profitent de la situation actuelle du marché pour se constituer un patrimoine immobilier, notamment les adeptes d'*RBNB* qui transforment leurs locations saisonnières en location longue durée, créant ainsi une nouvelle vague de biens à louer qui ne trouvent pas preneurs, ce que confirme Ian Brossat, l'adjoint au logement de la Ville de Paris. D'après cet élu, cette transition est clairement due à la baisse de fréquentation des touristes. Au vu de ces informations, le marché résidentiel parisien est sous haute tension et l'incertitude du lendemain plane au-dessus des acteurs de l'immobilier. Le marché parisien arrivera-t-il à retrouver sa clientèle perdue lors de la crise sanitaire, ou sommes-nous face à des changements irréversibles ?

Bibliographie

- Population de Paris (75000) (linternaute.com), consulté le 30/04/2021 à 18H30
- Codamines, A. (2020), « La crise du Covid-19 a-t-elle provoqué une baisse des loyers parisiens ? » in *Libération.fr* (publié le 10 septembre 2020).
- Marin, O. (2020), « Coronavirus : quels impacts sur les marchés immobiliers ? » in *lefigaro.fr* (publié le 18 mars 2020)
- Marché immobilier : tendance et évolution des prix de l'immobilier | Notaires de France (www.notaires.fr)
- Conjoncture et politique du logement / Immobilier 2021 : un marché de cœur et de raison - fnaim.fr 09/04/2021 à 9h15
- Carte des prix de l'immobilier du Grand Paris | Fin janvier 2021 | Chambre de Paris, consulté le 09/04/2021 à 10h00
- <https://www.cnews.fr/conso/2020-12-17/covid-19-quelles-repercussions-sur-le-marche-locatif-paris-1028528>
- https://www.liberation.fr/checknews/2020/09/10/la-crise-du-covid-19-a-t-elle-provoque-une-baisse-des-loyers-parisiens_1799078/
- Bonvalet, C. & Lelièvre, E. (1989). « Mobilité en France et à Paris depuis 1945: bilan résidentiel d'une génération » in *Population* (France), 44(3), 531–559.
- <https://www.google.com/amp/s/www.forbes.fr/business/la-crise-sanitaire-revolutionne-t-elle-limmobilier/amp/>
- Guérin, J. (1983). « L'exode urbain : nouvelles valeurs, nouvelles élites », in *Revue de géographie alpine*, 71(3), 267–277. <https://doi.org/10.3406/rga.1983.2536>
- De Broca, A. (2020). « Crise sanitaire, crises éthiques », in *Éthique & santé*, 17(3), 135–136. <https://doi.org/10.1016/j.etiqe.2020.08.003>