

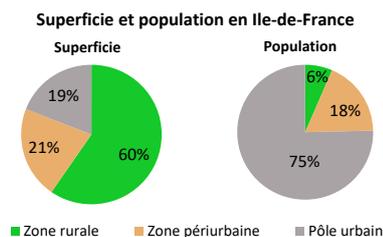
Focus - Dans les zones rurales d'Ile-de-France, les volumes de ventes de maisons ont récemment progressé avec un impact sur les prix

La crise sanitaire a entraîné des évolutions sociologiques de la demande qui s'est partiellement réorientée vers la périphérie des agglomérations, avec des besoins accrus d'espace et de verdure. La maison en Grande Couronne a donc le vent en poupe. Une tendance nouvelle, dont on ne sait pas encore dire si elle est conjoncturelle ou plus structurelle.

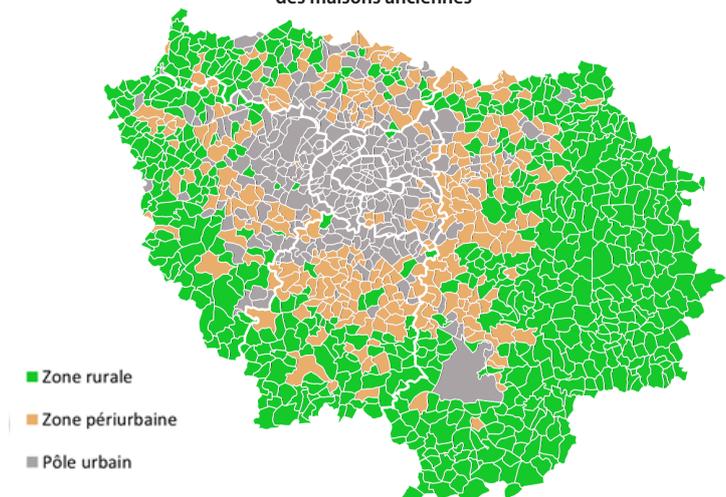
A quel point cette tendance impacte-t-elle les secteurs les plus éloignés d'Ile-de-France ? Pour le savoir, nous avons mis à jour une étude sur le marché des maisons segmentant l'Ile-de-France en trois zones¹ : le **pôle urbain**, la **zone périurbaine**, et la **zone rurale** (cf. cartographie ci-dessous).

Un vaste territoire faiblement peuplé

Pour rappel, la zone rurale couvre **60% de la superficie de la région Ile-de-France, mais seulement 6% des franciliens** vivent dans ce secteur (sur 12 millions d'habitants). A l'inverse, le pôle urbain représente 19% de la superficie de la région mais concentre 75% de la population d'Ile-de-France.



Territoires ruraux et urbains issus de la stratification des indices Notaires-INSEE des maisons anciennes



La crise sanitaire réoriente la demande vers les zones rurales

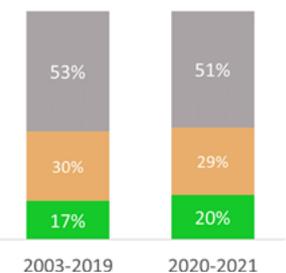
Depuis le début des années 2000, de façon très régulière, 17% des ventes de maisons anciennes étaient localisées en zone rurale.

Mais **avec la crise sanitaire, la zone rurale draine désormais 20% des ventes de maisons**, confirmant cet intérêt nouveau des acquéreurs pour les secteurs les plus éloignés, où les surfaces sont souvent plus confortables, avec des jardins plus grands.

Cette évolution, qui pourrait paraître anecdotique, est en réalité inédite. Elle se lit également lorsque l'on détaille la progression des ventes de maisons, en isolant les différents secteurs géographiques.

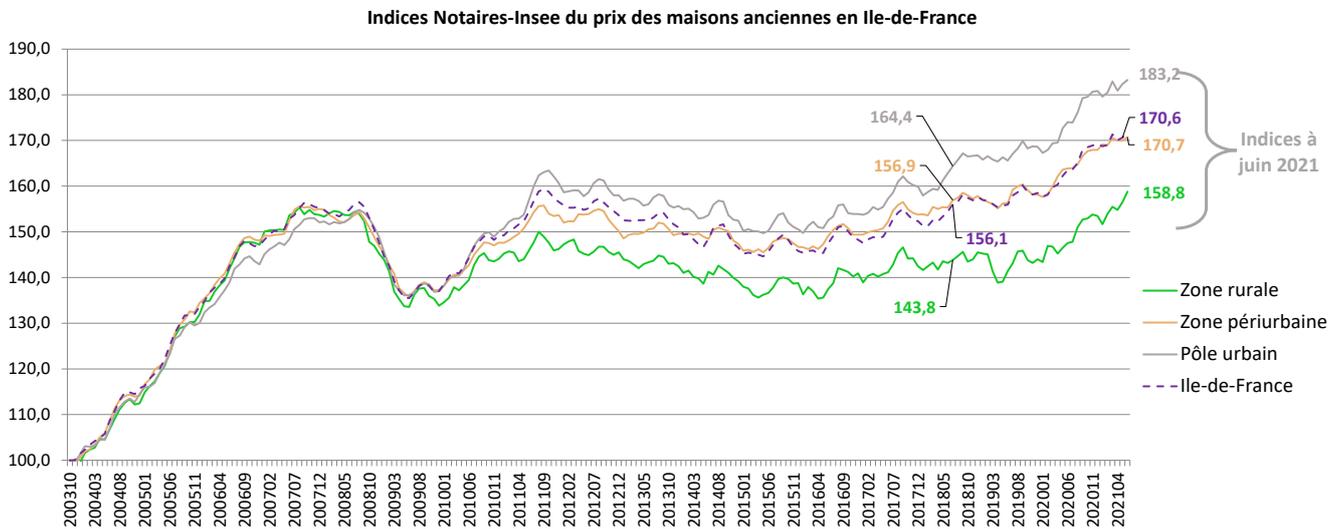
Toutes localisations confondues, les volumes de ventes de maisons ont progressé de 1% du 1^{er} semestre 2019 au 1^{er} semestre 2021 sur l'ensemble de l'Ile-de-France. Mais les volumes ont **augmenté de 14% dans les zones rurales alors qu'ils ont perdu 2% en zone urbaine et 3% en zone périurbaine.**

Répartition des achats de maisons anciennes en Ile-de-France par année



¹ Le pôle urbain, qui regroupe l'agglomération parisienne, la zone périurbaine, territoire intermédiaire, et la zone rurale qui correspond au regroupement des strates périphériques de la Grande Couronne, d'après les découpages de notre stratification des indices Notaires-Insee (cf. cartographie ci-dessus).

Depuis 2008, les écarts de prix des maisons entre les 3 zones géographiques se sont creusés, mais ce phénomène connaît une inflexion récente



Avant la crise financière de 2008, les prix des maisons évoluaient au même rythme, quelle que soit leur localisation géographique. L'écart s'est ensuite creusé avec une hausse des prix globale beaucoup plus forte pour le secteur urbain que pour les secteurs périurbains et ruraux, confirmant l'importance de la centralité, y compris pour l'habitat individuel. Le prix des maisons avait retrouvé son niveau record de 2008, dès 2011 en zone urbaine et il a fallu attendre mars 2021, pour que cela soit le cas en zone rurale.

Depuis la crise sanitaire et le développement du télétravail, de nouvelles évolutions semblent se dessiner.

De juin 2019 à juin 2020, les prix des maisons ont augmenté à un rythme proche en zone rurale (+4,4%), et dans le pôle urbain (+5,1%). Mais ensuite, **le dynamisme de l'activité en maison, dans les secteurs plus éloignés du cœur de l'agglomération, a réactivé la hausse des prix qui est devenue plus forte en zone rurale (+7,6%) qu'en zone urbaine (+5,3%).** Il reste à savoir si le phénomène perdurera, alors que nous assistons au retour progressif à un mode de vie plus habituel.

	Evolution des prix des maisons de juin 2019 à juin 2020	Evolution des prix des maisons de juin 2020 à juin 2021	Evolution des prix des maisons de juin 2019 à juin 2021
Zone rurale	4,4%	7,6%	12,2%
Zone périurbaine	4,9%	4,2%	9,3%
Pôle urbain	5,1%	5,3%	10,8%
Ile-de-France	4,9%	5,1%	10,4%