



## **De Farrebique à Gotham ?**

En 1947, le géographe Jean François Gravier a publié un ouvrage, Le Désert Français, qui a profondément influencé la politique urbanistique des Trente Glorieuses. Il y exposait notamment ce que les géographes appellent la macrocéphalie parisienne (gonflement disproportionné de la ville capitale) et proposait diverses mesures permettant de rééquilibrer notre territoire : équipement, population, formation, activité professionnelle, mode de vie, transport, logement et fiscalité.

Les hommes politiques se sont efforcés pendant plus d'un demi-siècle de mettre en œuvre certaines de ses recommandations : création de villes nouvelles, décentralisation, politique de la ville, ... L'aménagement du territoire est devenu une préoccupation première du paysage politique.

Alors que les Gilets Jaunes s'apprêtent à défiler pour la cinquante-troisième fois, l'hypertrophie parisienne est encore patente et suscite la colère de ceux qui sont éloignés de son dynamisme économique, social et culturel. Pourtant, la situation évolue ...

La société immobilière Arthur Lloyd vient de publier un baromètre de l'attractivité et du dynamisme des métropoles régionales qui, statistiques à l'appui, met en évidence la profonde évolution de notre géographie économique depuis une décennie (<https://www.arthur-loyd.com/media/livreblanc/1-100/92/barometre-arthur-loyd-2019-attractivite-des-metropoles.pdf>).

### **Paris ne porte plus le maillot jaune du dynamisme économique.**

Les grandes métropoles régionales enregistrent depuis 2009 la plus forte dynamique des créations d'emplois (+ 11 %). Le Grand Paris est relégué à la seconde place avec une hausse de + 9 %. Le reste du territoire est toujours à la peine (+ 2 %). C'est une inversion de tendance majeure. Entre

2006 et 2011, seules Toulouse et Lyon attiraient plus que Paris. Entre 2011 et 2016, même Lille affiche une hausse annuelle moyenne de sa population (+ 1,8 %) supérieure à celle du Grand Paris (+ 1,2 %).

Les métropoles intermédiaires et agglomérations de taille moyenne (Bayonne, Angers, Caen, Niort, Creil) progressent également mais moins rapidement que les grandes métropoles et que Paris.

Le « Top 30 » des créateurs d'emplois depuis 2014 fait ressortir un grand vainqueur, Lyon, quelques grandes métropoles régionales juste derrière (Nantes, Bordeaux, Rennes, Aix) et quelques métropoles moyennes qui surprennent par leur vitalité (Annecy, Montbéliard, Salon de Provence, La Roche sur Yon).

En termes d'attractivité, Lyon est également en tête. Toulouse, Bordeaux (grandes métropoles), Nantes, Rennes et Grenoble (métropoles), Angers, Clermont Ferrand et Brest (métropoles régionales) émergent des classements.

Au niveau de l'agglomération, les proches périphéries des villes se développent le plus vite (+ 8 % des emplois créés depuis dix ans) devant les villes-centres (+ 5 %). Les couronnes périurbaines restent à la traîne. Les espaces ruraux et périurbains n'ont toujours pas retrouvé leur niveau d'emplois d'avant crise de 2008-2009.

### **Le secret du succès**

La clé repose toujours sur la capacité à attirer les talents. Mais l'héliotropisme et la proximité des plages ne suffisent plus.

Premier facteur créateur de capital humain : former de jeunes diplômés. Quelques grandes métropoles se distinguent (Montpellier, Bordeaux, Nantes et Toulouse). Mais former des talents ne suffit pas. Encore faut-il les conserver. Des métropoles comme Grenoble, Lille et Strasbourg sont encore à la peine.

Succès économique et rétention des talents vont de pair. Arthur Lloyd identifie quatre secteurs stratégiques pour le développement économique d'une métropole : services aux entreprises à forte intensité en croissance, services aux entreprises de haute technologie, financiers et industries de haute technologie recouvrant notamment l'aéronautique, la finance, le conseil, l'ingénierie, la santé, les nouvelles technologies.

Pour attirer les entreprises dynamiques, encore faut-il disposer d'infrastructures adaptées. Dans un monde connecté, le réseau de transports est décisif. L'envol de Rennes ou Bordeaux après la mise en service d'une liaison à grande vitesse en témoigne. Le développement de zones tertiaires ou industrielles modernes contribue également à attirer les investissements. Les « quartiers gares » fleurissent au fur et à mesure de l'ouverture de lignes LGV. Les entreprises y retrouvent une nouvelle

centralité, la connectivité avec Paris (et donc avec le monde) et des immeubles adaptés aux contraintes actuelles, notamment environnementales.

L'attractivité économique est toutefois indissociable des enjeux de bien-être et de qualité de vie, d'où l'importance d'assurer une offre de services la plus globale possible. Au-delà d'un climat agréable commun, les métropoles gagnantes ont développé un réseau de transports en commun dense, une programmation culturelle riche et une animation sociale permanente.

Les édiles locaux n'hésitent pas à sortir la carotte des subventions ou aides diverses pour attirer des investissements structurants et mettent en œuvre des actions marketing de plus en plus performantes auprès des entreprises mondiales (le champion étant encore Lyon).

### **Quels enseignements l'investisseur peut-il tirer de cette enquête ?**

Les grandes tendances qui se dessinent depuis dix ans vont probablement s'amplifier.

La mise en service du réseau ferroviaire du Grand Paris va renforcer l'importance économique de la région francilienne. Paris pourrait porter de nouveau le maillot jaune. C'est une bonne chose pour l'économie française. Dans la compétition mondiale, les grands « hubs » métropolitains (les « clusters ») prendront une importance croissante. Les talents attirent les talents.

Les grandes métropoles devraient également sortir gagnantes. L'investisseur avisé privilégiera les proches périphéries. Ce sont elles qui attirent le plus de population et offrent des rendements supérieurs aux villes-centres.

Pour les métropoles moyennes ou régionales, la sélectivité doit prévaloir. Certaines, disposant d'un écosystème propre ou situées dans l'orbite d'une grande agglomération, continueront de se développer, d'autres entameront ou poursuivront leur déclin (Saint Etienne ?).

Seul l'investisseur maîtrisant parfaitement le contexte local et souhaitant prendre plus de risques s'aventurera dans les métropoles en déclin et les zones rurales. Il n'est pas certain que les réductions fiscales offertes par le régime « Denormandie » suffisent à pallier ce supplément de risque.

S'il était encore vivant, Jean François Gravier devrait actualiser son ouvrage en évoquant non plus « Le » mais « Les » Déserts Français. La croissance s'accompagne nécessairement d'inégalités économiques, sociales, culturelles et territoriales croissantes. Les hommes politiques peuvent atténuer ce mouvement tectonique. Ils ne pourront pas l'inverser.

## **Vous souhaitez en savoir plus ?**

- ☎ Téléphone : 01.42.85.80.00
- ✉ Courriel : [info@maubourg-entreprise.fr](mailto:info@maubourg-entreprise.fr)