

L'ATTRACTIVITÉ résidentielle des agglomérations françaises

Enjeux, mesure et facteurs explicatifs

Hervé Alexandre, François Cusin, Claire Juillard

Avec la collaboration de Jade Sath

Juillet 2010

SOMMAIRE

Introduction	6
L'enjeu de l'attractivité dans la nouvelle concurrence territoriale	6
L'étude Paris-Dauphine menée dans le cadre de la Chaire Ville & Immobilier	8
1/ Les nouveaux enjeux de l'attractivité en six questions/réponses	10
1.1/ Qu'est-ce que l'attractivité d'un territoire ?	10
1.2/ Quels liens entre attractivité et compétitivité ?	11
1.3/ Quels sont les enjeux de l'attractivité résidentielle ?	12
1.4/ Comment mesurer l'attractivité résidentielle des villes ?	13
1.5/ Quelles sont les grandes composantes de l'attractivité résidentielle ?	15
1.6/ Y a-t-il des populations « cibles » des politiques d'attractivité ?	15
2/ Classer les classements de villes, ou comment pallier les limites des palmarès existants	18
2.1/ Trente ans de palmarès en quelques tendances clés	19
2.2/ La cote des villes dans les palmarès-presse	20
2.3/ La méthode des palmarès-presse en question	22
Quand des stéréotypes chassent d'autres stéréotypes	22
Pondération et agrégation : un principe de notation arbitraire	22
2.4/ La méthode « inversée » de Paris-Dauphine	23
Mesurer l'attractivité	23
Expliquer l'attractivité	24
3/ L'attractivité en question : le classement Paris-Dauphine des cent plus grandes agglomérations françaises	26
3.1/ Classer des villes de taille très disparate	27
3.2/ Le double jeu des entrées-sorties	29

3.3/ Le grand partage : les cent plus grandes agglomérations françaises selon leur solde migratoire	32
Les agglomérations « gagnantes »...	34
... et « perdantes » au jeu des mobilités résidentielles	36
3.4/ Quand les agglomérations sont concurrencées par leur propre couronne périurbaine... et attirent par leur centre	39
3.5/ Une évolution démographique fortement impactée par les phénomènes migratoires	40
4/ Attractivité : la France des grands contrastes géographiques	48
4.1/ Géographie des migrations et attractivité des agglomérations françaises	49
Le Sud gagnant mais de plus en plus concurrencé par le Sud-Ouest	49
L'appel de l'Ouest	50
Le Nord de la France, toujours à la recherche d'un nouveau dynamisme	51
La zone centrale ou l'« entre-deux » de l'attractivité	51
4.4/ L'agglomération parisienne : un cas décidément à part	52
Le paradoxe d'une capitale internationale qui refoule plus qu'elle n'attire	52
Le poids de la sociologie	53
Le primat de l'économie	53
5/ Les facteurs explicatifs de l'attractivité résidentielle	54
5.1/ Y a-t-il une ville idéale ?	55
5.2/ Des atouts très inégalement répartis entre les agglomérations	57
Conclusion	63
Un décalage entre l'image des villes et la réalité ?	63
La face cachée de l'attractivité	63
Pistes de réflexion pour l'avenir	64
Bibliographie	65

INTRODUCTION

L'enjeu de l'attractivité dans la nouvelle concurrence territoriale

Sous le triple effet de la mondialisation, de l'intégration européenne et de la décentralisation, les territoires régionaux sont de plus en plus mis en concurrence les uns avec les autres. Les villes françaises n'échappent pas à la règle. À toutes les échelles du territoire, la compétitivité et sa valorisation est au cœur des préoccupations des élus et des décideurs économiques.

Mais aujourd'hui, cette concurrence territoriale ne porte plus seulement sur la compétitivité : la notion d'*attractivité* est en effet devenue incontournable, comme le montre son omniprésence, tant dans le discours des élus que dans les médias ou dans les études d'experts⁽¹⁾. L'attractivité d'un territoire renvoie à sa capacité à attirer durablement différentes formes de ressources (humaines, économiques et financières). Signe des temps, les pouvoirs publics se sont adaptés à cette nouvelle donne : en 2009, la DIACT⁽²⁾ est redevenue la DATAR, mais l'« Attractivité Régionale » a remplacé la « Compétitivité des Territoires » dans l'intitulé, qui mentionnait initialement l'« Action Régionale ».

Dans ce contexte, une nouvelle discipline a vu le jour : le marketing territorial. Celle-ci vise désormais à éclairer les décideurs afin qu'ils puissent renforcer l'attrait de leur territoire⁽³⁾. Il ne s'agit plus seulement de faire mais de faire-savoir en valorisant les ressources locales et les projets en cours. À la traditionnelle vente des « produits de la ville » (biens et services) s'ajoute désormais la vente de la « ville comme produit ».

La floraison des palmarès est un autre symptôme de cette évolution qui met plus directement les villes en concurrence. Mesurant tantôt la compétitivité, tantôt l'attractivité des villes, et souvent les deux en même temps, ces palmarès jouent souvent de l'ambiguïté entre les deux notions. Par leur prolifération, ils attestent la création d'un marché des bilans comparatifs des villes, alors même que celles-ci sont entrées dans l'ère du *benchmarking*.

Si l'usage de la notion d'attractivité est relativement récent, la problématique sous-jacente ne l'est pas. Les villes ont toujours eu vocation à attirer à elles des ressources de toutes sortes, généralement au détriment d'autres villes et de territoires ruraux⁽⁴⁾. L'accent mis aujourd'hui sur l'attractivité tient au fait que le mouvement des hommes, des marchandises, des capitaux et des informations s'accélère.

(1) Une première présentation de la problématique de notre étude a été faite dans le dernier numéro de *L'Observateur de l'immobilier* de mars 2010. Voir : Hervé Alexandre, François Cusin, Claire Juillard, 2010 « Attractivité résidentielle et classement des villes », *L'Observateur de l'immobilier*, p. 40-47.

(2) Direction Interministérielle à l'Aménagement et à la Compétitivité des Territoires.

(3) Jean Haëntjens (2009), « Stratégies et avenir des villes européennes », *Futuribles*, n° 354, juillet-août, p. 5-18.

(4) Pierre Veltz (2005), *Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel*, Paris, PUF.

Dans un contexte plus concurrentiel, la capacité à capter ces flux est à la fois plus vitale et moins acquise une fois pour toute. À tous les niveaux, les décideurs arbitrent entre des localisations offrant des opportunités de développement, de gain, de travail ou de vie. La ville se structure de plus en plus par le mouvement, qu'il s'agisse des « villes globales »⁽⁵⁾ à rayonnement international ou bien des villes de taille moyenne qui cherchent à faire valoir leurs atouts en termes de spécialisation économique ou de qualité de vie⁽⁶⁾.

Le mouvement général des mobilités résidentielles se structure autour de deux forces antagonistes. La première est centripète. C'est elle qui, historiquement, a conduit à la formation des villes par l'agrégation de populations et la concentration d'activités économiques. C'est aujourd'hui elle qui continue d'alimenter le processus de métropolisation au profit des agglomérations qui ont déjà atteint cette masse critique synonyme d'économies d'échelle et d'externalités positives (notamment de par la situation dans les réseaux de transport). Aujourd'hui, la métropolisation repose principalement sur des mobilités de longue distance (entre départements, entre régions ou en provenance de pays étrangers), d'ailleurs en augmentation depuis les années 1990.

La seconde force est centrifuge. Elle explique d'abord le report de populations et d'activités des centres vers la banlieue, le périurbain et, plus récemment, les communes rurales sous influence urbaine. La logique ici à l'œuvre repose sur des mobilités souvent plus courtes qui, de proche en proche, concourent au phénomène de desserrement de l'habitat et de l'emploi. Mais la force centrifuge est aussi à l'origine de mobilités longues qui se traduisent par le départ d'habitants des grandes agglomérations vers d'autres territoires. Sous cette forme, la force centrifuge est de nature à infléchir le mouvement de métropolisation, en dispersant des populations au profit de villes de taille plus réduite ou de zones rurales.

Au total, sous l'influence de l'augmentation récente de la mobilité résidentielle, c'est l'ensemble de la carte démographique et économique de la France qui est en train d'être redessinée. Jeunes étudiants ou jeunes entrants sur la marché du travail, familles en quête d'espace et de qualité de vie, travailleurs à la recherche d'un nouvel emploi ou d'une opportunité professionnelle, retraités aspirant à une vie plus au Sud ou à l'Ouest du pays : tous participent de ce mouvement général.

(5) Saskia Sassen (1996), *La ville globale*, Paris, Descartes et Compagnie.

(6) Patricia Ingellina (2009), « L'attractivité des territoires », in PUCA (2009), *L'attractivité des territoires : regards croisés*, Paris, Actes des séminaires, février-juillet 2007, p. 9-19.

Les conséquences ne sont pas seulement démographiques. En effet, ces mobilités sont à l'origine de puissants mécanismes de redistribution des richesses entre les régions et entre les villes⁽⁷⁾. Les territoires d'accueil bénéficient de l'apport de revenus que représentent les nouveaux arrivants, mais aussi de dépenses d'infrastructures en direction de ces entrants. Ils héritent parfois aussi des difficultés économiques et sociales dont leurs nouvelles populations peuvent être porteuses. De leur capacité à intégrer l'ensemble des migrants dépend l'image de la ville. Les politiques d'attractivité ne peuvent donc pas se réduire à des stratégies de communication. Elles engagent les élus et les décideurs économiques locaux dans une réflexion sur le long terme pour assurer un développement équilibré de leur territoire.

L'étude Paris-Dauphine menée dans le cadre de la Chaire Ville & Immobilier

Menée en partenariat avec le Crédit Foncier dans le cadre de la Chaire Ville & Immobilier⁽⁸⁾, l'étude Paris-Dauphine aboutit à l'élaboration d'un classement des principales agglomérations françaises. Mais elle prend le contre-pied de la plupart des palmarès existants. D'abord parce qu'elle interroge la notion même d'attractivité en essayant de faire toute la lumière sur ce concept et sur la pluralité des phénomènes auxquels il renvoie. Ensuite parce qu'elle distingue la mesure du phénomène de ses facteurs explicatifs. Une ville n'est pas en soi attractive parce qu'elle dispose d'atouts, mais parce que ses atouts attirent durablement de nouvelles populations.

(7) Laurent Davezies (2008), *La république et ses territoires, la circulation invisible des richesses*, Paris, Seuil.

(8) Voir le site de la Chaire Ville & Immobilier : <http://chaireville-immobilier.fondation.dauphine.fr>

Le classement présenté ici repose sur un indicateur objectif et indiscutable : les soldes migratoires de chacune des cent plus grandes agglomérations françaises. Tandis que les palmarès de villes agrègent des facteurs souvent hétéroclites pour produire un indicateur synthétique d'attractivité, la démarche consiste ici à partir des soldes d'entrées et sorties enregistrés par l'Insee sur la période 1999-2006. Au moyen d'un modèle économétrique, il s'agit ensuite de tester l'impact sur ces soldes de variables potentiellement explicatives. Plus de 200 variables statistiques ont ainsi été testées lors de cette première année d'études. Ces variables proviennent des recensements de la population 1999 et 2006 et des bases de données sur les équipements et les entreprises établies par l'Insee. Elles recoupent les thèmes suivants : population (structure et évolution), logement, localisation géographique, offre de commerces et de services, équipements, dynamisme économique.

Les résultats sont présentés dans les cinq articles qui suivent. Le premier interroge la notion d'attractivité et la manière de mesurer sa dimension résidentielle. Il propose une discussion des rapports entre attractivité et compétitivité des territoires. Il montre comment l'attractivité est devenue un enjeu majeur des politiques urbaines et dresse un panorama des facteurs explicatifs possibles de l'attractivité résidentielle.

Le second article propose une synthèse des palmarès qui s'attachent à classer les villes selon leur qualité de vie. L'analyse critique de leur méthodologie débouche sur l'exposition de la méthode « inversée » mise en œuvre dans l'étude.

Le troisième article expose le classement Paris-Dauphine des cent principales agglomérations françaises. Il en propose une première analyse en mettant en évidence le rôle des forces centripètes (métropolisation) et centrifuges (périurbanisation, ruralisation) qui orientent les mobilités géographiques enregistrées. Une comparaison des soldes migratoires et des soldes naturels des agglomérations y est aussi proposée afin de montrer comment l'un et l'autre impactent la croissance démographique des villes françaises.

Le quatrième article analyse ces évolutions dans leur dimension géographique. Il souligne que si la force de l'héliotropisme ne se dément pas, les mobilités obéissent aujourd'hui à un nouveau tropisme : l'appel de l'Ouest.

Le dernier article livre les résultats des analyses économétriques visant à identifier les facteurs explicatifs de l'attractivité. Si l'attrait du Sud et de l'Ouest y est confirmé, la taille (au profit des agglomérations intermédiaires), la densité de commerces et de services de proximité, le type d'urbanisme, la part des propriétaires ou des cadres, la présence de quartiers en difficulté, etc. jouent un rôle déterminant sur l'attractivité des villes. De plus en plus, le cadre de vie fait la différence.

Cette étude s'inscrit dans la dynamique du développement d'un pôle interdisciplinaire de recherche et d'enseignement sur le logement, les marchés immobilier et la ville, créé à l'Université Paris-Dauphine en 2005. Ce pôle est né à l'occasion d'une première étude menée en partenariat avec le Crédit Foncier, *Demande de logement : la réalité du choc sociologique*^[9], publiée en 2006. D'autres études sont venues enrichir la réflexion^[10]. Enfin, dans ce même numéro de *L'Observateur de l'immobilier*, paraît la première édition d'un nouveau baromètre du pouvoir d'achat immobilier. Les interactions entre les deux études menées dans le cadre de la Chaire Ville & Immobilier sont fortes. Tandis que l'étude sur l'attractivité mesure et analyse les mobilités résidentielles des Français, le baromètre évalue leur capacité d'achat selon leur destination d'arrivée, effective ou souhaitée. L'un des objectifs ultérieurs des travaux de la Chaire sera de déterminer, à des fins de prospective, où les ménages seront enclins à s'installer à l'avenir. Autrement dit, quels seront les territoires attractifs de demain ? Avec quelles conséquences sur le développement et les marchés immobiliers locaux ?

[9] Laurent Batsch, Denis Burckel, François Cusin, Claire Juillard (2006), *Demande de logement : la réalité du choc sociologique*, in *L'Observateur de l'immobilier*, numéro hors série, décembre, 94 p.

[10] François Cusin, Juillard Claire (2010), *Le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes ?*, Paris, CFE-CGC ; une étude est actuellement en cours, en partenariat avec le Conseil Supérieur du Notarial, sur les déterminants sociologiques des marchés immobiliers de la région parisienne, de Lyon, de Nantes et de neuf autres agglomérations françaises. Elle sera également publiée dans le courant de l'année 2010.

1 Les nouveaux enjeux de l'attractivité

1.1 - Qu'est-ce que l'attractivité d'un territoire ?

Compte tenu du flou général qui l'entoure, la notion d'attractivité mérite d'être clarifiée. À cette fin, l'attractivité peut d'abord être appréhendée sous un angle objectif, à savoir l'*attraction* exercée par les territoires, de manière analogue à la force gravitationnelle qu'exercent les planètes. Cette force d'attraction permet de capter des ressources en les fixant plus ou moins durablement sur place. L'attractivité est donc à la fois la cause de mouvements et un facteur d'ancrage. Elle peut être mesurée par les flux entrants et sortants de populations, d'emplois ou de capitaux.

À ce registre objectif de l'attractivité, correspond un registre plus subjectif : celui de l'*attrait*. En effet, les ressorts de l'attractivité sont également de nature psychosociologique. Ils reposent sur des décisions individuelles ou collectives, décisions qui elles-mêmes dépendent des représentations, des goûts ou des intérêts des acteurs en question. Les villes attirent en raison des opportunités économiques qu'elles procurent, mais aussi parce qu'elles sont des lieux qui séduisent par leur qualité architecturale, leur charme, leur ambiance, leur animation, leur passé historique, etc. La force gravitationnelle fait ici place à celle du désir : désir de s'y installer ou de continuer à y vivre, d'y investir ou de visiter.

Si les territoires changent en permanence, les stéréotypes ont souvent la dent dure. Et certaines villes souffrent de leur mauvaise image, au point d'apparaître insuffisamment attractives, voire répulsives. Dans le contexte actuel de renforcement de la concurrence territoriale, un nombre croissant de villes fait appel au marketing urbain, soit pour redorer une image ternie, soit pour tenter de se différencier de leurs concurrents. Slogans publicitaire, logos, campagnes de promotion font partie de la palette de ce que l'on appelle aujourd'hui le « *city branding* ».

Parallèlement à ce marketing « soft », les villes cherchent à revaloriser leur territoire et à accroître leur notoriété à travers des projets urbains à la fois structurants et à fort potentiel de rayonnement régional, national voire international. Ces projets n'ont pas pour seul but de renforcer l'image de marque de la ville : ils doivent également permettre d'initier un processus de création de valeur, via l'afflux de capitaux, la revalorisation du foncier, l'implantation d'entreprises, l'arrivée de nouveaux habitants et de



Vue de Bilbao et fleuve la Ria - Bilbao Espagne.

nouveaux commerces et des rentrées fiscales supplémentaires. Cette stratégie du « *flagship* » (création de « têtes de pont » urbanistiques) explique que les maires « bâtisseurs » fassent de plus en plus fréquemment appel à des signatures célèbres pour la conception de leurs projets urbanistiques et architecturaux (Gehry, Nouvel, Chemetov, etc.). Le meilleur exemple en Europe est Bilbao qui, grâce à la création du musée Guggenheim, a acquis un rayonnement international et pu engager une politique de rénovation urbaine de grande ampleur.

Pour nombre de villes ayant subi durement les conséquences de la désindustrialisation, le handicap peut se transformer en aubaine dans la mesure où la disparition ou la délocalisation des entreprises permet de disposer de ressources foncières considérables, parfois au cœur même des territoires. La reconversion du quartier des Docklands de Londres en est un exemple emblématique. En France, Lyon avec le projet Confluence, Marseille avec EuroMéditerranée ou Nantes avec son Ile s'inscrivent dans la même logique. L'existence de friches industrielles offre la possibilité de créer *ex nihilo* un morceau de ville en y développant des activités créatrices de valeur (immobilières et commerciales), une offre résidentielle attractive et des espaces publics conçus comme des vitrines de la ville. Les

en six questions/réponses

projets d'éco-quartiers constituent également des opportunités de valorisation symbolique et de différenciation des territoires urbains.

Outre le « *city branding* » et les projets urbains à fort impact de notoriété, les politiques événementielles jouent un rôle déterminant dans les politiques d'attractivité. Accueillir les Jeux Olympiques (Londres en 2012, plutôt que Paris) ou une Exposition Universelle (Shanghai actuellement), être désignée capitale européenne de la culture (Lille en 2004 et Marseille en 2013) ou, de manière plus courante, organiser des événements sportifs, culturels ou professionnels à fort rayonnement favorisent le développement économique local et permet d'impulser des politiques de grands travaux urbains, tout en laissant espérer des retombées financières. Mais les retombées symboliques en termes de notoriété sont sans doute encore plus décisives à l'ère de la « société de l'information ».



Marseille, vue générale.

1.2 - Quels liens entre attractivité et compétitivité ?

La compétitivité d'une ville dépend de ses avantages comparatifs en termes de coût des facteurs de production, de capacité à innover et à créer des richesses. L'attractivité a des implications économiques évidentes, mais elle déborde largement le cadre de l'efficacité économique. Une ville attire pour de nombreuses raisons non directement économiques. Pourtant, compétitivité et attractivité ont de plus en plus partie liée. Non seulement parce que l'image même des villes influe sur les décisions d'investissement ou d'implantation des entreprises, mais parce qu'une économie tertiaisée fondée sur la connaissance et l'innovation nécessite une forte concentration de main d'œuvre très qualifiée^[11]. Or, pour attirer cette main d'œuvre de plus en plus mobile, il ne suffit pas d'offrir des opportunités de gain et de carrière. Les nouvelles élites socio-économiques font aujourd'hui des arbitrages qui intègrent la qualité de vie, l'offre urbaine, le degré d'insertion de la ville dans les réseaux de transport ou encore le dynamisme culturel local.



Centre culturel de Rennes

[11] Céline Rozenblat, Patricia Cicille (2003), *Les villes européennes. Analyse comparative*, Paris, DATAR, La Documentation française.

La concentration de capital humain est essentielle pour pouvoir maintenir sa capacité à innover et faire valoir ses avantages comparatifs sur les marchés. Au-delà, c'est l'image des villes qui se joue à travers la capacité à attirer une main d'œuvre qualifiée. Dans des économies de plus en plus ouvertes, fondées sur la mobilité et sur la capacité à innover, les rentes de situation sont remises en question. L'attractivité apparaît comme une condition nécessaire à la compétitivité. Inversement, un territoire qui n'est plus compétitif s'expose à des pertes de population, à des phénomènes de désinvestissement et de délocalisation des entreprises^[12]. Les deux notions apparaissent donc de plus en plus complémentaires dans un univers plus concurrentiel.



Tramway de Bordeaux.

1.3 - Quels sont les enjeux de l'attractivité résidentielle ?

Le volet résidentiel de l'attractivité est devenu au moins aussi déterminant que son volet économique. Comme le classement Paris-Dauphine le montrera, nombre de villes attractives ne font pas partie des villes les plus dynamiques sur le plan de l'économie « productive ». La propension des habitants (nouveaux et anciens) à s'ancrer dans un territoire urbain dépend de la qualité de vie et de l'offre de services dont ils disposent, mais également de leur degré d'identification à ce territoire. Y sont-ils attachés ? Se reconnaissent-ils dans le mode de vie et les valeurs qui y sont associés ? En sont-ils fiers ? Voilà autant de questions décisives pour l'avenir des villes.

On sait que, comparée à ce que l'on observe notamment aux États-Unis, la mobilité résidentielle est structurellement faible en Europe, et plus particulièrement en France où elle a diminué entre

les années 1970 et 1990, avant de reprendre le chemin de la croissance. Compte tenu de l'attachement traditionnel des Français à leur région ou leur ville d'origine et des nombreux freins à la mobilité, le pari de l'attractivité est *a priori* loin d'être gagné pour les villes qui s'engagent dans ce type de concurrence territoriale.

Les enjeux de l'attractivité résidentielle sont multiples. Il s'agit certes d'attirer du capital humain, mais aussi des contribuables, des consommateurs, des électeurs, des résidents « secondaires », des touristes. Bref, tous ceux qui sont susceptibles de stimuler le développement économique local et de participer positivement à l'image de la ville. L'enjeu est également démographique. Mais attirer en nombre ne suffit pas. Il faut pouvoir maintenir l'équilibre entre les différentes populations. Le phénomène du vieillissement rappelle notamment que nombre de villes sont aujourd'hui confrontées au risque de déclin de leur population.

C'est pourquoi la concurrence territoriale ne porte plus seulement sur l'économie « productive » (production de biens destinés à l'exportation), mais aussi sur l'économie « résidentielle » (production de services destinés aux habitants). Avec l'essor de l'économie résidentielle, il devient tout aussi important pour un territoire de capter des richesses que de les créer^[13]. Or, si les



Donjon Lacataye - Mont-de-Marsan, Landes [40].

[12] Philippe Thiard (2009), « Attractivité et compétitivité : offre territoriale, approches marketing et retombées », in PUCA (2009), *L'attractivité des territoires : regards croisés*, Paris, Actes des séminaires, février-juillet 2007, p. 47-48.

[13] Laurent Davezies (2008), *La république et ses territoires, la circulation invisible des richesses*, Paris, Seuil.



Université de Rennes.

grandes métropoles attirent à elles les richesses en raison de leurs avantages comparatifs, de la concentration financière et de la puissance de leur appareil productif, d'autres villes de moindre taille drainent une partie de ces richesses en attirant les populations qui les possèdent et qui sont susceptibles de les dépenser sur place.

La ville n'est pas seulement un lieu où l'on travaille, mais aussi un lieu où l'on vit. La concurrence porte donc désormais sur la capacité à valoriser la qualité de vie des villes et de l'image dont elles jouissent auprès de publics plus ou moins ciblés. Certes, toutes les villes ne partent pas avec les mêmes atouts, mais toutes prennent conscience des enjeux de l'économie résidentielle pour le développement de leur territoire. Cette évolution participe largement à la recomposition territoriale actuellement à l'œuvre. Compétitivité économique et attractivité résidentielle ne coïncident plus nécessairement. Le nouvel attrait pour les communes rurales, à proximité des métropoles ou des littoraux, le montre bien. Au processus de métropolisation s'ajoute une tendance en sens contraire qui conduit à une diffusion des populations dans des villes de taille moyenne ou dans le rural, et à la dispersion des activités économiques.

Pour les villes, la qualité de vie est un enjeu qui croît avec l'augmentation de la propension à la mobilité des ménages. Or, lorsqu'ils sont en mesure d'arbitrer, ceux-ci recherchent de plus en plus le meilleur compromis entre opportunités professionnelles et qualité de vie. Cette tendance est renforcée par les transformations de l'organisation du travail (sous-traitance, nomadisme professionnel, télétravail, etc.) qui sont de nature à alléger les contraintes de localisation et à entraîner ainsi une déconnexion croissante entre lieu de travail et lieu de vie. La situation géographique, le cadre de vie, l'offre urbaine (espaces publics, équipements, services, commerces, etc.), la sécurité, l'offre scolaire et universitaire deviennent des éléments décisifs dans les choix de localisation résidentielle.

Dans ce contexte, les ressources de l'économie résidentielle locale sont également prises en compte par les entreprises qui souhaitent y implanter un nouvel établissement. De la qualité de l'offre urbaine dépend leur capacité à attirer et à stabiliser leur main d'œuvre sur place, et ceci d'autant plus que cette main d'œuvre est qualifiée.

1.4 - Comment mesurer l'attractivité résidentielle des villes ?

L'attractivité des villes fait l'objet d'un nombre croissant d'évaluations à travers de nombreux palmarès destinés soit au grand public, soit au marché de l'expertise, à l'échelle nationale ou internationale^[14]. Après examen, il n'est cependant pas sûr que ces bilans comparatifs éclairent toujours bien la notion d'attractivité (cf. article 2). Un écueil fréquemment rencontré provient de la confusion instaurée entre la mesure et les facteurs explicatifs du phénomène. En particulier, les indicateurs de qualité de vie renseignent sur l'attrait potentiel d'une ville, mais pas directement sur son attraction effective. En outre, il apparaît peu légitime d'agréger des indicateurs (souvent très hétéroclites) en vue de produire des indicateurs synthétiques de qualité de vie tels que ceux que mettent en avant les palmarès de villes. Comment en effet pondérer des indicateurs en l'absence d'une hiérarchie rigoureusement préétablie et sans connaître l'impact des différentes variables retenues sur le comportement des ménages ?

Avant d'indiquer la méthode alternative que propose l'équipe de recherche de la Chaire Ville & Immobilier, il est nécessaire de tenter de mieux cerner les différentes dimensions de l'attractivité et d'indiquer les possibilités de mesure empirique envisageables. Quatre dimensions de l'attractivité peuvent être identifiées à partir

[14] Émile Hooge (2009), « La cote des villes », *Futuribles*, n° 354, juillet-août, p. 45-59.

Tableau 1.1 : Dimensions et mesures de l'attractivité résidentielle des territoires

Attractivité	Objective	Subjective
Effective	Force d'attraction 1 <ul style="list-style-type: none"> ■ Flux migratoires entrants et sortants = effet démographique ■ Évolution des prix immobiliers et place dans la hiérarchie des prix des villes = effet valorisation 	Attrait 1 <ul style="list-style-type: none"> ■ Intensité des motivations des entrants et des sortants (choix <i>versus</i> contrainte) ■ Diversité ou non des motifs qui président à leur choix ■ Satisfaction des habitants ■ Sentiments d'appartenance et d'identité
	Force d'attraction 2 <ul style="list-style-type: none"> ■ Projets en suspens. Ex. : demandes de mutation des fonctionnaires ou des salariés ■ Recherche d'un logement par des entrants potentiels = effet « file d'attente » 	Attrait 2 <ul style="list-style-type: none"> ■ Souhaits d'habiter dans la ville ■ Opinions à l'égard de la ville ■ Notoriété et rayonnement



La Place de la Daurade à Toulouse.

des distinctions entre attractivité objective/subjective et effective/potentielle (*tableau 1.1*). Cette double distinction recoupe la différenciation opérée entre l'*attraction* (capacité à drainer des flux et à fixer durablement des populations et des ressources) et l'*attrait* (capacité à se rendre désirable, quelle qu'en soit la raison)⁽¹⁵⁾. Ces deux forces inclinent au mouvement des personnes ou des objets situés dans la sphère d'influence des villes. Tandis que l'attraction peut être mesurée par l'intensité et la diversité des flux entrants (migratoires, commerciaux, financiers, etc.), l'attrait renvoie à l'intensité et à la diversité des motifs des acteurs qui sont impliqués dans ces flux.

L'attractivité peut également être décomposée selon qu'elle est effective ou potentielle. La mesure du pouvoir d'influence d'une ville ne dépend pas uniquement des flux constatés, mais aussi de sa propension à générer de nouveaux flux à l'avenir. Au plan résidentiel, une ville attractive n'est pas seulement une ville ayant un solde migratoire positif. C'est aussi une ville pour laquelle les demandes de mutation professionnelle et les demandes de logement de personnes extérieures sont importantes (effet « file d'attente »). C'est enfin une ville où l'on souhaiterait vivre dans l'idéal, où l'on projette d'emménager un jour, ou bien un lieu que l'on visite faute de pouvoir y vivre. Appréhendée au niveau collectif, cette dimension de l'attractivité renvoie à l'univers des représentations sociales attachées aux villes : leur image auprès du public et les identités locales qu'elles nourrissent. C'est sur ces ressorts subjectifs que le marketing urbain tente d'influer.

La première livraison de l'étude de Paris-Dauphine prend pour point de départ la mesure de l'attractivité objective, à partir de l'analyse des flux migratoires (soldes entrées/sorties) des cent principales agglomérations françaises. Cette variable a d'abord le mérite d'être directement disponible. De plus, elle permet de dresser un premier bilan des grands flux de population (*article 3*).

1.5 - Quelles sont les grandes composantes de l'attractivité résidentielle ?

Une fois mesurée, l'attractivité des villes doit encore être expliquée. Afin d'identifier les indicateurs possibles, nous proposons de distinguer onze composantes de l'attractivité : la géographie et le climat, l'accessibilité, la démographie, l'organisation politique, l'économie, l'urbanisme, le logement, les conditions sociales, les infrastructures, la culture et le patrimoine, l'environnement et la politique de développement durable.

Chacune de ces composantes peut être décomposée en ressources objectives et symboliques. Cette distinction traduit le fait qu'une ville est à la fois un espace d'opportunités de travail et de vie, et un ensemble de lieux qui suscitent des opinions, des représentations et des imaginaires sociaux vecteurs d'attractivité ou de répulsivité.



Ces composantes peuvent être appréhendées à travers des indicateurs quantitatifs et qualitatifs. Certaines influent directement sur la qualité de vie, et donc sur l'attractivité résidentielle (la géographie et le climat, l'urbanisme, le logement, les conditions sociales de vie, les infrastructures, la culture ou l'environnement). D'autres, telles que les composantes économiques, politiques ou d'accessibilité renvoient à des dimensions non strictement résidentielles. Elles peuvent néanmoins influencer sur la qualité de vie urbaine. Si l'on prend l'exemple de l'accessibilité, c'est-à-dire de la position de la ville dans les réseaux interurbains de transports, les effets en termes de qualité de vie peuvent être doubles : une bonne insertion dans les réseaux est favorable aux déplacements interurbains des habitants mais peut occasionner des nuisances (pollution, bruit, hausse de coût de la vie, etc.) en facilitant l'accès aux touristes. La première livraison de l'étude s'attache principalement aux thèmes suivants : la population, le logement, la localisation géographique, les commerces, les services et le dynamisme économique.

1.6 - Y a-t-il des populations « cibles » des politiques d'attractivité ?

L'enjeu pour les élus et les acteurs des marchés locaux n'est pas seulement l'accroissement numérique de la population, mais aussi l'attraction de ménages disposant d'un fort pouvoir d'achat (des cadres et professions libérales, des retraités, des « étrangers du Nord ») et/ou représentant un apport en capital humain. Ces populations doivent également concourir à valoriser l'image de marque du territoire. Le géographe américain Richard Florida fait aujourd'hui figure d'expert dans l'art d'attirer ce qu'il appelle la « classe créative »⁽¹⁶⁾, à savoir les professions intellectuelles et artistiques qui constituent la nouvelle élite économique.

(15) François Cusin, Julien Damon (2010), « L'attractivité des villes : définitions, enjeux et mesures », à paraître dans *Futuribles*.

(16) Richard Florida (2005), *Cities and the Creative Class*, New York, Routledge.



Grand Place - Lille.

Parce que la compétition économique entre les villes est de plus en plus fondée sur la flexibilité, la variété, la qualité, la compétence et l'innovation, plutôt que sur la seule variable des coûts, l'attractivité est devenue essentielle pour attirer les élites. Si l'implantation des entreprises (en particulier des sièges sociaux) reste un enjeu majeur pour un territoire, cet objectif ne se limite plus à l'offre de subventions, d'avantages fiscaux ou d'infrastructures. Elle passe par une offre urbaine ciblée à destination des personnes travaillant en lien avec ces entreprises.

Richard Florida a montré que les villes les plus adaptées à l'attraction des « classes créatives » ne sont pas nécessairement les plus peuplées, à l'exemple de Seattle, Vancouver, Melbourne ou Helsinki^[17]. La règle d'or de l'attractivité se résume selon lui par

la « loi des trois T » : 1) le Talent : il s'agit de rendre la ville désirable pour les talents, à savoir les diplômés au fort potentiel de création de richesses, les innovateurs et les créateurs artistiques ; 2) la Technologie : elle détermine la capacité à transformer la recherche, les idées et les innovations des créateurs talentueux en produits marchands ; 3) la Tolérance : elle dépend de l'existence d'organisations et de communautés urbaines ouvertes à des populations différentes, aux nouvelles idées et aux styles de vie « alternatifs ».

La « classe créative » se singularise par son style de vie axé sur la centralité, par sa contribution à la valorisation des quartiers anciens (les « quartiers village ») et de l'architecture avant-gardiste, par la consommation de biens culturels. La promotion

[17] Voir Jean Haëntjens (2009), « Stratégies et avenir des villes européennes », *Futuribles*, n° 354, juillet-août, p. 5-18, pour une mise en perspective de ces travaux.

d'un nouveau style de vie urbain passe par la multiplication de lieux de consommation et de loisir dits « branchés » (restaurants, bars, boutiques, espaces culturels). Les métropoles dotées d'un patrimoine architectural ancien se sont ainsi largement engagées dans la rénovation et dans le développement de leurs centres-villes, afin d'y implanter de nouveaux lieux de consommation et de socialisation ouverts sur la ville. La métamorphose du Vieux-Lyon ou du Vieux-Lille témoigne de la force des processus de gentrification urbaine et de tout l'enjeu des politiques qui visent à les encourager. Bercy Village, à Paris, est quant à lui particulièrement emblématique du nouveau marketing des lieux de consommation.

Mais ces politiques d'attractivité ne rendent que partiellement compte des enjeux liés à la mobilité des populations. Le développement des villes repose sur leur capacité à accueillir une grande diversité de populations et à assurer l'équilibre social de l'ensemble. L'afflux d'une main d'œuvre très qualifiée en particulier crée d'importants besoins en main d'œuvre peu ou pas qualifiée, notamment dans les services. Mais ces populations complémentaires des premières, attirées par les opportunités économiques qu'offre la grande ville, font rarement l'objet de politiques d'accueil. Faute de quoi, les grandes métropoles tendent à devenir des « villes duales », marquées par d'importantes inégalités, à l'image de New York, Londres ou Paris. Une attractivité globale mal maîtrisée est génératrice d'effets pervers (flambée des prix immobiliers, inégalités sociales, insécurité, pollution, etc.). Elle peut même provoquer des phénomènes de répulsivité qui se traduisent notamment par la difficulté à conserver une partie des habitants. Comme le montre le classement Paris-Dauphine, c'est le cas de la région parisienne qui, depuis 1968, est structurellement déficitaire dans ses échanges de populations avec les autres régions françaises (cf. article 3).

Enfin, les différentes formes d'attractivité peuvent entrer en conflit les unes avec les autres. L'attractivité touristique est par exemple susceptible de produire des effets négatifs sur l'attractivité résidentielle, en raison des nuisances induites par l'afflux de touristes et de l'augmentation du coût de la vie qui en résulte. La question qui se pose ici aux décideurs est celle de l'équilibre entre la promotion du caractère exceptionnel de ce qu'offre la ville et la l'organisation de la vie de tous les jours, autrement dit entre les attributs du rayonnement et ceux de la « ville à vivre », deux facettes essentielles de l'attractivité.



La place de la Baleine à Lyon (69).

Conclusion

L'attractivité est bien un enjeu majeur. Dans un contexte de concurrence accrue entre les villes, elle s'offre comme un puissant levier pour trouver et défendre sa place dans un cercle géographique, économique et social élargi sous le coup de la mondialisation. Le phénomène appartient d'abord au registre économique mais renvoie de plus en plus aux dimensions urbaine, sociale et culturelle des villes. Il dépend ainsi de la capacité à faire face non seulement à l'augmentation de la mobilité des personnes mais à leurs attentes quant à la qualité de l'environnement, du cadre bâti, des services et des équipements, etc. Au plan résidentiel, c'est donc une question de cadre de vie. C'est aussi une question d'image comme en témoigne le succès du marketing urbain. C'est enfin une question d'aspirations, si l'on considère les ressorts, notamment psychosociologiques, des projets de mobilité des ménages. Bref, l'attractivité a une part d'objectif et de subjectif, de factuel et de symbolique.

Enfin, l'attractivité constitue un pari. À la fois effective et potentielle, elle dépend non seulement des ressources objectives des villes mais de l'action de leurs élus, élites économiques, investisseurs et habitants. Les campagnes de communication des maires « entrepreneurs » en témoignent. Les projets à fort rayonnement culturel également. Ainsi que les stratégies des entreprises pour attirer une main d'œuvre qualifiée, les défis lancés par les investisseurs et les choix de vie réalisés par les ménages.

2 Classer les **classements** de ou comment pallier les limites

La floraison des palmarès depuis le milieu des années 1970 constitue la meilleure illustration de la diffusion du thème de l'attractivité dans les esprits et dans les pratiques. L'accélération de ce mouvement dans les années 1980 concorde, en France, avec les premières lois sur la décentralisation. Dans ce contexte, l'éveil des « belles endormies » semble marquer la remise en cause de l'hégémonie parisienne.

La concurrence promet d'être rude. Elle le sera d'autant plus que le cercle géographique s'élargit sous le coup de la mondialisation. Le rythme de la vie socio-économique s'accélère aussi et, avec lui, les échanges commerciaux, financiers et culturels.

Surfant sur ces mutations, les palmarès proposent pléthore de bilans comparatifs. Ils offrent une évaluation de la capacité de nos villes à prendre leur place parmi les métropoles qui comptent. Il s'agit ici de les passer au crible. L'analyse porte plus particulièrement sur les quarante-et-un classements qui, sur les quatre-vingt-dix étudiés, s'adressent aux ménages et approchent ainsi de près ou de loin la notion d'attractivité résidentielle.

villes, des palmarès existants

2.1 - Trente ans de palmarès en quelques tendances clés

Les quatre-vingt-dix palmarès d'abord pris en compte ici couvrent une période qui s'étale du début des années 1970 à la toute fin des années 2000. Leur répartition dans le temps indique une intensification et une diversification de la production : après l'édition inaugurale du palmarès du *Point* daté de 1974, les années 1980 sont marquées par l'accélération du rythme de publication. L'offre s'inscrit dans le contexte de la décentralisation dont les premiers effets, suite à l'adoption de la loi Defferre en 1982, marquent les esprits.

Après un léger infléchissement pendant les années 1990, la tendance se prolonge dans les années 2000. Dans des magazines comme *Le Point* et *L'Express*, la régularité s'instaure même alors sur une base annuelle. Cependant, la presse ralentit légèrement le mouvement, tandis que d'autres producteurs, des universitaires et surtout des cabinets de conseil, l'accélèrent au contraire. La nature des palmarès se diversifie. Ceux-là ne sont plus exclusivement des produits éditoriaux, mais des outils d'analyse et d'évaluation.

Les classements publiés par des cabinets de conseil tels que Cushman&Wakefield, Ernst&Young et KPMG en témoignent. Ils évaluent par exemple, hiérarchie à l'appui, la satisfaction des entrepreneurs, le coût des territoires d'implantation ou encore la performance des pôles de compétitivité. Les travaux menés pour la DATAR traduisent aussi la diversification des classements, en situant les villes françaises dans la hiérarchie des villes de « taille européenne » au moyen d'une typologie empruntant à la notion de « masse critique »^[18]. Les classements de villes diversifient leur cible : après le grand public, les décideurs et les acteurs économiques sont visés. Les enjeux sont politiques et économiques. Ils sont sous-tendus par la concurrence accrue qui sévit entre les territoires.



Côté presse, l'évolution de la production suit un mouvement de spécialisation : de produit éditorial propre à la presse généraliste, les palmarès deviennent des outils à contenu spécialisé. La presse économique s'en empare, comme *L'Entreprise* et son classement des villes d'affaires, ou *L'Expansion* et son classement des villes les mieux gérées. La presse à lectorat ciblé emboîte le pas, comme *Courrier Cadres* et son classement des villes pour les cadres, ou *Décision environnement* et son palmarès des « mairies vertes ». Le champ s'élargit et couvre l'environnement, la gouvernance, les services et équipements, etc. Cependant, les palmarès les plus nombreux portent sur la qualité de vie.

Enfin, les déclinaisons ne sont pas seulement thématiques. Elles sont aussi spatiales : après les villes, départements et régions finissent par faire l'objet de palmarès. Les échelles de comparaison varient également, du territoire national aux principales régions du monde, en passant par l'Europe. On relève bien là l'intérêt d'inscrire les villes françaises dans la compétition qui se joue aussi à l'échelle internationale.

[18] Céline Rozenblat, Patricia Cicille (2003), *Les villes européennes. Analyse comparative*, Paris, DATAR, La Documentation française.

2.2 - La cote des villes dans les palmarès-presse

Au fil des palmarès-presse, une cote des villes semble se dessiner. Celle-ci est à l'origine d'images qui dépassent le cadre de la presse. L'exemple de la ville de Nantes le prouve : faisant encore partie, avec Toulouse et Rennes, du « trio magique » de l'édition de juin 2010 du classement de *L'Express*, cette capitale régionale jouit d'un statut de « championne » auprès d'un vaste public. L'effet renforce sans conteste la puissante stratégie de communication mise en œuvre par la municipalité pour vendre son territoire. Mais, les palmarès se distinguent par la diversité des hiérarchies qu'ils établissent d'éditions en éditions. Et si Nantes y apparaît bien souvent en bonne position, d'autres villes lui font concurrence. Lesquelles ressortent-elles également gagnantes au jeu de la comparaison ?



Place Royale - Nantes.

Tableau 2.1.
Nombre d'occurrences dans le Top 1 des palmarès analysés

Villes	Nombre de fois classées premières
Aix-en-Provence, Nantes	3
Besançon	2
Lyon	2
Annemasse, Lille, Rennes, Montpellier, Nancy, Nancy, Toulouse	1
Dijon, Evreux, Genève-Annemasse, Lille, Rennes, Montpellier, Nancy, Toulouse	1

Tableau 2.2.
Nombre d'occurrences dans le Top 5 des palmarès analysés

Villes	Nombre d'occurrences (sur 17 possibles)
Rennes	8
Besançon, Lyon, Nantes	6
Orléans, Toulouse, Tours	5
Aix-en-Provence, Angers, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Laval, Montpellier	3
Genève-Annemasse, Lille, Strasbourg	2
Albi, Annecy, Avignon, Bayonne, Chartres, Evreux, Limoges, Paris, Mulhouse, Nancy, Périgueux, Saint-Nazaire, Sète, Tarbes, Valence, Valenciennes, Versailles	1

Pour répondre, l'analyse porte sur les têtes de liste d'une sélection de classements à vocation généraliste. À ce jeu, Nantes détient le record avec Aix-en-Provence en étant trois fois classée première (tableau 2.1). L'une et l'autre sont suivies de près par d'autres capitales régionales qui se démarquent également par les campagnes de communication menées par leur maire. C'est le cas de Lyon, classée deux fois n° 1. Mais le cercle concurrentiel dessiné par les palmarès ne se limite pas aux grandes métropoles : il inclut des villes de moindres taille et réputation. Besançon en fait partie. Cet invité surprise partage même le score de Lyon, en culminant deux fois en tête de classement. Il réalise



Chamonix.

aussi une performance égale à celle de Nantes, en enregistrant six occurrences dans le Top 5 des palmarès analysés (tableau 2.2). Pour toutes ces villes, les palmarès produisent des images qui font date. Ils constituent aussi les puissants relais de leur stratégie de communication visant à renforcer leur attractivité. Palmarès et marketing urbain font bon ménage.

La diversité des indicateurs utilisés (voir plus bas) multiplie le nombre total des challengers arrivant en tête de classement au fil des éditions. De quoi brouiller les pistes ! Même d'une édition à l'autre, un palmarès peut mettre en avant des villes différentes et conclure à des fluctuations significatives de rangs. Dans *Le Point*, la série du palmarès « Où vit-on le mieux en France » en offre une illustration : classée première en 2002, Aix-en-Provence n'apparaît plus dans le Top 5 les années suivantes ; Besançon occupe le troisième rang en 2003 mais disparaît de la sélection les autres années ; Rennes gagne tour à tour les 4^e, 2^e et 5^e positions dans trois éditions et sort du Top 5 dans deux autres, etc. (tableau 2.3).

Si l'on s'en tient aux agglomérations comptant au moins trois citations dans les Top 5 des palmarès analysés ici, la concurrence compte, outre celles déjà citées : Orléans, Toulouse, Tours (cinq occurrences), Angers, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Laval et Montpellier (trois occurrences). À première vue, toutes présentent des caractéristiques diverses : de taille, de localisation, de statut politique, d'activité économique, etc. Leur communauté de sort bouleverse les hiérarchies intuitives. Les positions en tête de classement ne sont pas l'apanage de nos villes dites phares.

Là encore, le palmarès du *Point* illustre la tendance en offrant une série sinon homogène, du moins cohérente. Ici, seule Nantes figure dans le Top 5 toutes les années, à l'exception de la première. Toulouse et Lyon étayent leur image de *challenger*, en progressant dans le classement, des 12 ou 15^e positions aux toutes premières. Bordeaux et Strasbourg connaissent des épisodes

heureux, en atteignant chacune la troisième place dans deux éditions différentes, mais se voient sinon respectivement déclasser jusqu'en 27^e et 44^e positions. Enfin, Paris occupe la tranche inférieure du premier tiers du classement, tandis que Marseille et Lille connaissent des sorts moins favorables encore. Au finale, rares sont les principales agglomérations françaises qui ne sont pas devancées par des villes de plus petite taille, comme Orléans, « ville idéalement située, sans stress et sans embouteillage » (*Courrier Cadres*) et Tours, « archétype d'une certaine élégance française nichée au cœur de la Loire Valley » (*Le Point*) ou Angers, « ville pilote dans des dizaines de domaines » (*L'Événement du Jeudi*) et Dijon, « la conquérante » (*L'Expansion*).



Dijon - Côte d'Or (21).

Tableau 2.3.

Top 5 du palmarès Le Point – « Où vit-on le mieux en France ? »

Rang	2002	2003	2004	2005	2008
1	Aix-en-Provence	Nantes	Nantes	Lyon	Nantes
2	Orléans	Rennes	Dijon	Toulouse	Toulouse
3	Tours	Besançon	Strasbourg	Bordeaux	Lyon
4	Rennes	Tours	Orléans	Nantes	Tours
5	Dijon	Laval	Lyon	Tours	Rennes

2.3 - La méthode des palmarès-presse en question

Les palmarès recueillis reposent tous sur un même principe : l'agrégation (avec ou sans pondération) d'indicateurs aussi divers que variés. Si les palmarès-presse ne visent pas la rigueur d'une approche scientifique, leur méthodologie pose question^[19]. Et ceci d'autant plus qu'ils véhiculent des représentations susceptibles d'influencer les choix des acteurs : habitants, décideurs politiques et économiques.

Quand des stéréotypes chassent d'autres stéréotypes

Au-delà de certains effets de spécialisation thématique, les palmarès reposent souvent sur un arsenal commun d'indicateurs. Pour évaluer le « bon vivre » en particulier, celui-ci est fondé sur une série de thèmes (démographie, économie, infrastructures, équipements, logement, culture, environnement, etc.) et sur sa déclinaison sous la forme d'une longue liste d'indicateurs : évolution démographique, population jeune, créations d'entreprises, chômage, salaire moyen, emplois de cadres, taux de réussite au bac, population étudiante, desserte ferroviaire, trafic aérien, prix immobiliers, taux de propriété, cinémas, festivals, crèches, monuments, pollution, durée d'ensoleillement, cambriolages, crimes et délits, etc.

La diversité de ces indicateurs frappe. Leur nombre aussi, même s'il varie sensiblement : d'une quinzaine dans le palmarès du *Nouvel Observateur* à près de quatre-vingt-dix dans ceux du *Point*. Souvent présenté sous forme de tableaux, le produit éditorial en devient une précieuse source d'informations. Il attire l'attention sur la grande diversité des critères qui peuvent influencer sur l'attractivité des villes.

Mais les choix opérés reposent davantage sur des images toutes faites que sur un principe explicatif étayé. La ville qui se dessine par l'agrégation des données compilées apparaît plutôt stéréotypée : jeune, familiale, de cadres et d'entrepreneurs, de propriétaires, étudiante, en réseau, d'histoire, de loisirs, riche en équipements, sécurisante, ensoleillée, à l'air peu vicié, etc. Bref, une ville qui, à la manière d'Aix-en-Provence dans *Le Point* en 2002, a « les atouts d'une ville avec les avantages d'un village ».

Les images toutes faites se logent aussi dans les liens établis entre le phénomène à mesurer et ses indicateurs. Dans le palmarès du *Point* de 2003, la richesse économique de la ville, elle-même évaluée à partir de la proportion de contribuables assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune, apparaît comme un gage de qualité de vie au vu du système de notation établi. En effet, plus une ville compte de foyers fiscaux redevables de l'ISF, plus sa note est élevée. Ici donc, richesse de la ville = richesse des habitants = bon vivre !

Enfin, d'une édition à l'autre, les changements permanents de thèmes et d'indicateurs nuisent à la comparabilité des résultats. Les palmarès de la presse forment davantage une gamme de produits de consommation à usage unique que des outils de mesure barométrique.

Pondération et agrégation : un principe de notation arbitraire

L'usage des indicateurs retenus repose sur un système de notation : à chaque indicateur (et/ou thème associé), un nombre de points est attribué aux villes en lisse. Le classement final peut ainsi procéder par agrégation simple (sans pondération). Comme si, par exemple, l'offre de transports en commun, la température annuelle moyenne et le nombre d'orchestres permanents agissaient de la même manière sur le « bon vivre » !

La mesure de la qualité de vie peut aussi s'appuyer sur une série de pondérations. La méthode paraît plus adaptée à la diversité et à la valeur relative des indicateurs retenus mais elle bute sur la difficulté à les hiérarchiser. Par exemple, le palmarès 2008 de *L'Express* accorde indifféremment 1 point à une scène de musiques actuelles ou à une école de musique municipale agréée, contre 10 points à un opéra ou à un théâtre national. Si la méthode de la pondération semble *a priori* moins frustrer que celle de l'agrégation simple, elle n'est pas moins arbitraire. Pour reprendre l'exemple en effet, qu'est-ce qui justifie qu'une scène de musique soit dix fois plus attractive qu'une école de musique ?

Par ailleurs, tous ces palmarès reposent sur la construction d'un indicateur synthétique d'attractivité sans que la distinction entre la mesure du phénomène étudié et ses facteurs explicatifs soit véritablement établie. Comment s'assurer alors que les critères retenus soient effectivement ceux qui ont un impact sur les choix résidentiels effectifs ? Et surtout, comment valider la hiérarchie des villes ainsi établie ?

[19] Pour une analyse critique des palmarès, voir : Bruno Moriset (1999), « Palmarès et classements de villes dans la presse hebdomadaire. Essai sur une géographie du jugement de valeur », *Géographie et Cultures*, n° 29, printemps, p.4-23 ; Pierre Falga (2005), « Enjeux et limites méthodologiques des palmarès, le classement des grandes villes dans les médias », Actes de la rencontre du CRIES, *La qualité de vie en Île-de-France*, hémicycle du Conseil régional, 15 juin, p.51-56 ; Didier Paris, Marcel Bellio (2005), « Enjeux et limites des approches classantes », Actes de la rencontre du CRIES, *La qualité de vie en Île-de-France*, hémicycle du Conseil régional, 15 juin, p. 57-73.



Avignon.

2.4 - La méthode « inversée » de Paris-Dauphine

La méthode Paris-Dauphine part du principe inverse de celui des palmarès-presses. Partant d'une définition de l'attractivité en termes de flux, elle repose sur une variable directement mesurable : le nombre et la part des ménages que nos villes attirent et conservent. Son originalité et sa robustesse tiennent aussi au principe explicatif retenu : plutôt que d'agréger des indicateurs définis *a priori*, il s'agit de les définir *a posteriori*, au moyen d'un modèle économétrique qui permet de tester le pouvoir explicatif d'indicateurs potentiels.



Mesurer l'attractivité

L'intensité des flux de populations qui se fixent dans nos villes offre une mesure de leur attractivité respective. Pour l'évaluer, la méthode Paris-Dauphine emprunte à une définition élémentaire : celle du solde apparent des entrées-sorties qui correspond, ici au cours de la période intercensitaire 1999-2006, à la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties. Ce solde est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès).

Les données nécessaires au calcul du solde apparent des entrées-sorties sont fournies par l'Insee dans les recensements de la population. Il s'agit de la population en 1999 et 2006 ainsi que du nombre de naissances et de décès entre ces deux mêmes dates. Ces données ont été exploitées statistiquement pour les cent plus grandes agglomérations françaises. Plus précisément, la sélection des villes d'étude a été opérée parmi les pôles urbains (ou unités urbaines) françaises. Ceux-ci correspondent à l'unité d'observation fournie par l'Insee la plus proche de la conception de la ville comme tissu continu (ou aggloméré). Ils regroupent les villes-centres et leur banlieue et excluent leur couronne périurbaine.

Outre Paris qui fait bande à part avec ses plus de dix millions d'habitants en 2006, les pôles urbains classés comptent entre près de 1 500 000 résidents (Marseille) et un peu moins de soixante mille (Montluçon). Cette grande hétérogénéité de taille a supposé de procéder à une double mesure : le solde apparent des entrées-sorties en valeur absolue (en nombre), qui permet de repérer les villes qui concentrent le plus d'entrées et de sorties et celles qui en comptent au contraire le moins ; le solde relatif (en %), qui permet d'évaluer le dynamisme local en rapportant le nombre d'entrées-sorties au nombre d'habitants.

La mesure des soldes absolus et relatifs permet l'élaboration d'un classement à double entrée. Les villes sont classées selon que, pour chacun des deux soldes calculés, l'impact des entrées-sorties est « faible ou modéré » ou au contraire « élevé ». La distinction étant opérée séparément pour les agglomérations excédentaires et déficitaires, huit classes en ressortent. À la classe 1 qui rassemble les villes plus attractives, s'oppose la classe 8 où sont rangées les moins attractives.

Dans cette hiérarchie en forme de classes (ou typologie), chacun des soldes absolu et relatif est donc pris en compte. Le primat a néanmoins été donné au solde migratoire relatif pour neutraliser dans un premier temps l'effet de taille des agglomérations. Le solde absolu permet ensuite de distinguer entre elles les agglomérations ayant un solde relatif comparable. Ainsi, les classes 1 et 2 rassemblent des agglomérations qui se démarquent des classes 3 et 4 en raison de leur solde relatif supérieur ; les classes 1 et 3 regroupent celles qui ont des soldes absolus supérieurs aux agglomérations des classes 2 et 4. Les seuils permettant de différencier ces quatre groupes ont été déterminés à partir du calcul de la moyenne centrée-réduite de l'ensemble des agglomérations « gagnantes » du classement. La même méthode a permis de classer les « perdantes » en quatre groupes. Ceci permet de proposer une classification des agglomérations selon leur degré d'attractivité (article 3).



Vue panoramique de Paris - Île-de-France.

Expliquer l'attractivité

Mesurer l'attractivité ne suffit pas, encore faut-il l'expliquer. Comme dans les palmarès-presse, la méthode Paris-Dauphine mobilise de nombreux indicateurs. Mais plutôt que d'en déterminer *a priori* le poids sur l'attractivité, elle en évalue le pouvoir explicatif *a posteriori*, en l'occurrence par voie de régression statistique. En cette première année de travaux, la mise en œuvre de ce principe est passée par la constitution d'une base de données permettant d'approcher les principales ressources objectives des villes et de leur territoire. Par la suite, il s'agira à la fois de compléter cette base pour tester d'autres variables susceptibles d'agir sur l'attractivité et de mener l'enquête auprès d'acteurs locaux et de ménages pour prendre en compte la dimension subjective du phénomène mesuré.

Construites pour l'heure à partir des données des recensements de la population de 1999 et 2006 ainsi que de la base permanente des équipements mise à disposition par l'Insee, les variables testées s'organisent autour des thèmes suivants : population ; logement ; localisation géographique ; commerces, services et équipements ; économie. Au moyen de régressions statistiques, chacune a d'abord fait l'objet d'une première analyse univariée destinée à tester son impact. Puis, une analyse multivariée a permis de tenir compte des éventuels effets d'interaction qui peuvent lier les variables entre elles (par exemple, taux de chômage et ZEP, population étudiante et part des établissements d'enseignement supérieur). Elle est à l'origine de l'élaboration d'un modèle économétrique qui propose une synthèse de toutes les variables qui, en toute indépendance les unes des autres, détiennent le pouvoir explicatif le plus élevé sur l'attractivité. Au finale, la méthode est « inversée » par rapport à celle des palmarès-presse. Elle garantit la fiabilité de la mesure de l'attractivité ainsi que de la hiérarchie des villes qui en découle et de l'explication, encore partielle à ce stade des travaux, qui en est donnée.

Conclusion

Depuis les années 1970, les palmarès font florès ! Signe de la diffusion du thème de l'attractivité dans les esprits et dans les pratiques, ils proposent des bilans comparatifs de nos villes en concurrence. L'évolution de la production qu'ils constituent a suivi plusieurs mouvements de diversification des producteurs, de spécialisation thématique et de déclinaison des échelles de comparaison. La tendance témoigne de l'élargissement de la notion d'attractivité.

Cependant, les palmarès restent largement dominés par la presse. Produits éditoriaux avant tout, ils s'attachent le plus souvent à évaluer le « bon vivre » des villes françaises. Pour cela, ils s'appuient sur une méthode qui pose question à plus d'un titre. En constituant des séries d'indicateurs sans principe explicite, ils reproduisent plutôt des images toutes faites de la qualité de vie. Mais aussi, en agrégeant, voire en pondérant ces indicateurs de façon intuitive, ils établissent un classement au moyen d'un système de points sans en fournir l'explication. Dans le cas des

séries enfin, en procédant à des ajustements d'indicateurs d'une édition à l'autre, ils s'apparentent à des produits de consommation à usage unique plutôt qu'à des outils barométriques.

Malgré ces limites, les palmarès frappent par la force des images qu'ils produisent. Celle de la ville de Nantes en témoigne. Dorénavant réputée pour être classée première en dépit de la volatilité des résultats effectivement obtenus et du nombre élevé de ses *challengers*, cette « championne » semble bénéficier aujourd'hui d'un capital notoriété sans faille ! Les campagnes de communications et projets d'envergure lancés par son maire en fournissent une solide base, en même temps qu'ils en constituent probablement le relais.

À son tour, le classement Paris-Dauphine se base sur une méthode inversée en distinguant la mesure de l'attractivité de son explication. Il repose d'abord sur une mesure simple : celle des flux de populations que nos villes captent durablement. Puis sur un modèle économétrique permettant d'évaluer le pouvoir explicatif des facteurs susceptibles d'agir sur l'attractivité. De quoi, on le verra dans l'article suivant, offrir un autre visage des villes primées dans les palmarès !



Cité internationale - Lyon.

ÉCOLE NATIONALE DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

La première Ecole-Entreprise
dédiée au financement de l'immobilier

FORMATIONS



L'Ecole Nationale du Financement de l'Immobilier place l'expérience et la pratique au cœur de sa pédagogie. Ses domaines d'intervention couvrent un spectre large comme le financement de l'immobilier, la fiscalité, le droit immobilier et l'expertise immobilière.

Plusieurs offres pédagogiques sont proposées aux entreprises : séminaires, stages de formations ou formules sur mesure.

Contact : 01 57 44 81 71
enfi.fr



ENFI

ÉCOLE NATIONALE
DU FINANCEMENT DE L'IMMOBILIER

Ecole Nationale du Financement de l'Immobilier ENFI - 4 Quai de Bercy 94224 Charenton Cedex - Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris. SAS au capital de : 2 037 000 € - 504 381 153 RCS Paris - Enregistrée sous le numéro 11 75 44708 75. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat (article L. 6352-12 du Code du travail).

3 L'attractivité en question : le des cent **plus grandes**

Une ville attractive est une ville vers laquelle convergent durablement de nombreux flux : des flux de capitaux, d'entreprises, d'emplois, de biens, de services. Au plan résidentiel, c'est une ville qui attire et qui fidélise des populations. Partant de cette observation, le classement Paris-Dauphine évalue et compare l'attractivité des cent plus grandes agglomérations françaises⁽²⁰⁾ à partir d'une seule et simple mesure : le solde des entrées-sorties (ou solde migratoire) qui correspond, ici au cours de la période intercensitaire 1999-2006, à la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties.

À la fois établi à partir de valeurs absolues (nombres) et de valeurs relatives (pourcentages), le classement hiérarchise les villes en fonction de l'intensité des flux de personnes qui se fixent sur leur territoire et du poids de ces flux sur leur population ; il indique le sens des migrations à l'échelle macro et évalue le dynamisme local. Tout cela sous la forme d'une classification synthétique qui distingue en quatre classes chacune, d'un côté les villes qui présentent un solde positif (les « gagnantes »), de l'autre côté celles qui présentent un solde négatif (les « perdantes »).

classement Paris-Dauphine agglomérations françaises

3.1 - Classer des villes de taille très disparate

Le classement Paris-Dauphine compose avec une réalité : la disparité de taille des cent plus grandes agglomérations françaises^[20]. Héritage de la centralisation politique et économique de la France, l'écart est d'abord considérable entre Paris et ses concurrentes : avec 10 143 000 habitants, notre agglomération capitale est 7 fois plus peuplée que Lyon et Marseille, les deux pôles urbains qui la suivent en taille. C'est dire combien elle distance ces villes de petite et moyenne tailles qui dominent le paysage français de par leur nombre ! L'écart de taille entre Paris et ses concurrentes n'a d'ailleurs pas d'équivalent dans les pays voisins de la France^[21].

Très loin derrière la capitale, le gros du peloton des agglomérations classées est non seulement sous la barre des 400 000 habitants mais chute à moins de 100 000 habitants (tableau 3.1). Il comprend donc lui-même des contrastes saisissants, entre ces 18 métropoles intermédiaires qui, de Brest à Rouen, comptent de 200 000 à 400 000 habitants, et ces quelques 46 petites agglomérations qui, de Montluçon à Maubeuge, voient leur population comprise entre 60 000 et 95 000 habitants.

Tableau 3.1 :
Répartition des 100 plus grandes agglomérations françaises selon leur taille

Type d'agglomération	Taille (nombre d'habitants)	Nombre d'agglomérations	Agglomérations
Les 12 « grandes métropoles »	10 142 983	1	Paris
	1 000 000-1 500 000	3	Marseille-Aix, Lyon, Lille
	800 000-1 000 000	3	Nice, Toulouse et Bordeaux
	400 000-800 000	5	Nantes, Toulon, Douai-Lens, Strasbourg, Grenoble
Les métropoles intermédiaires	200 000-400 000	18	de Rouen (13 ^e) à Brest (30 ^e)
Les agglomérations moyennes	100 000-200 000	24	de Caen (31 ^e) à Creil (54 ^e)
Les petites agglomérations	Moins de 100 000	46	de Maubeuge (55 ^e) à Montluçon (100 ^e)

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 – Traitements Paris-Dauphine.

[20] Celles-ci correspondent ici aux pôles urbains (ou « unités urbaines ») tels que les définit l'Insee, c'est-à-dire à des villes agglomérées constituées d'une ville-centre et de sa banlieue.

[21] Gérard-François Dumont (2007), *Les métropoles régionales intermédiaires en France : Quelle Attractivité ?*, Paris, La Documentation Française.

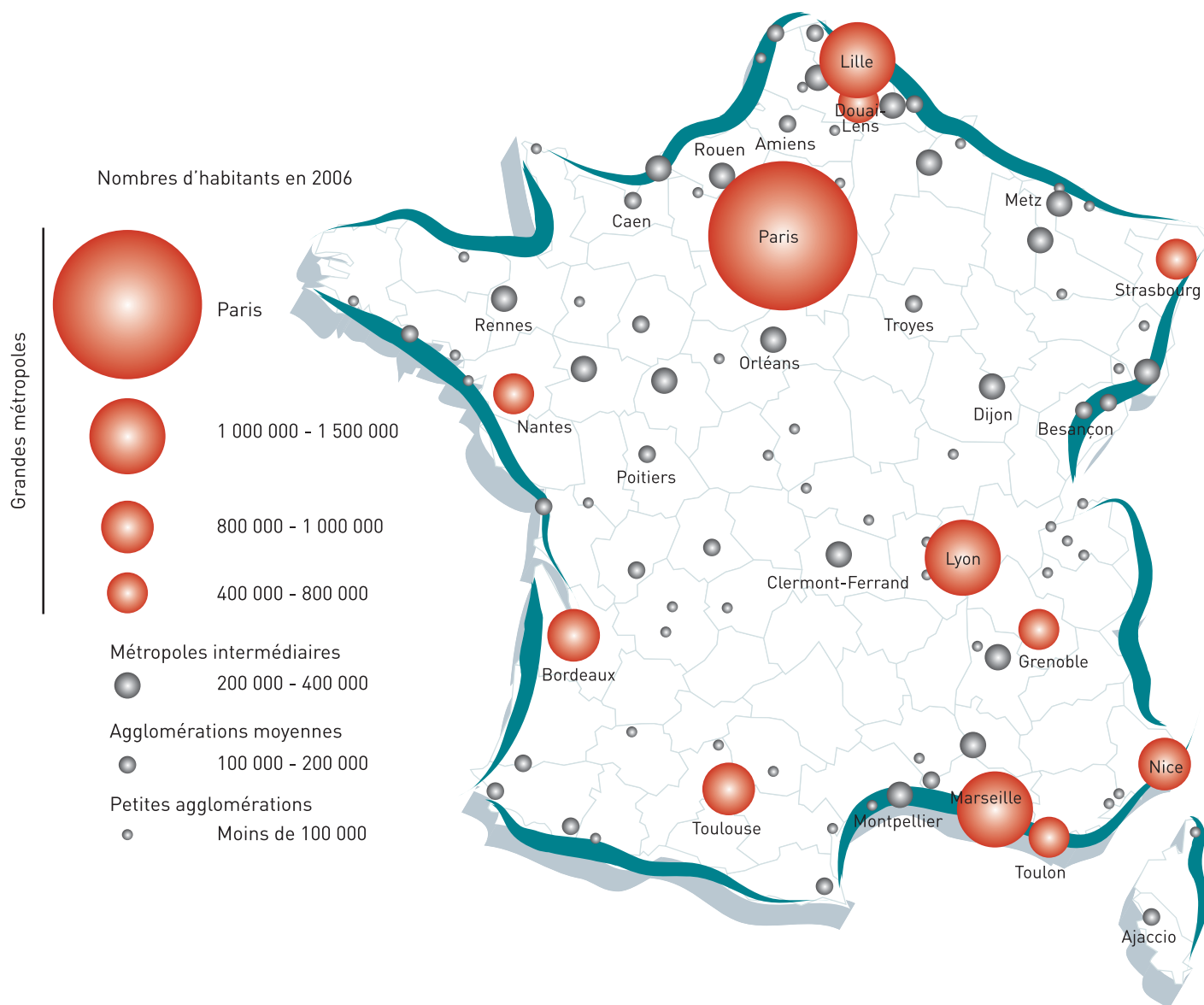
La prépondérance des agglomérations de petite taille est révélatrice : la France des 36 600 communes se caractérise par la relative faiblesse de son armature urbaine intermédiaire^[22]. Ses villes sont très peu nombreuses à pouvoir compter sur un nombre important d'habitants. Outre Paris, onze d'entre elles seulement accèdent au rang de grande métropole en dépassant le seuil de 400 000 habitants. Il s'agit de Marseille-Aix-en-Provence, Lyon, Lille, Nice, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai-Lens, Strasbourg et Grenoble. Parmi elles, seules trois agglomérations font partie du « club des millionnaires » : Marseille-Aix, Lyon et Lille. Nice n'est pas loin de les rejoindre. Toulouse et Bordeaux y aspirent aussi mais restent aujourd'hui dans la catégorie inférieure, avec respectivement 850 000 et 800 000 habitants.

Les fortes disparités de taille qui marquent le paysage urbain français ont convaincu nombre de producteurs de palmarès de renoncer à hiérarchiser nos villes sans distinction de catégorie. Comme si l'inégalité de taille imposait une concurrence déloyale. Le classement Paris-Dauphine démontre non seulement que le faible poids démographique n'est pas un frein à l'attractivité mais que la supériorité en taille n'est pas une garantie.

[22] Jacques-François Thisse, Tanguy van Ypersele (1999), « Métropoles et concurrences territoriales », *Économie et statistique*, n° 326-327, 6/7, p. 19-30.

Carte 3.1. :

Localisation et taille (nombre d'habitants) des 100 plus grandes agglomérations françaises



3.2 - Le double jeu des entrées-sorties

Selon qu'il s'exprime en valeur absolue ou en valeur relative, le solde apparent des entrées-sorties capte d'un côté les grands flux de populations qui s'orientent vers nos principales agglomérations, de l'autre côté les flux d'intensité souvent mineure qui impactent le dynamisme local d'agglomérations de plus petites tailles. C'est le double jeu des entrées-sorties (*cartes 3.2 et 3.3*). Un jeu qui permet de saisir des effets de taille contrastés... et réserve bien des surprises !

La mesure du solde apparent des entrées-sorties prend donc deux expressions :

- Le solde absolu rend compte des gains ou des pertes de populations en volume. Il exprime un effet de taille évident : plus une ville compte d'habitants, plus la force d'attraction ou de répulsion révélée par le différentiel de ses flux a de chances d'être élevée. C'est le cas de Toulouse (1^{re} en termes absolus), Nice (2^e) et Marseille-Aix (3^e) qui se distinguent par le nombre important d'habitants qui se fixent sur leur territoire. C'est également le cas de Paris (100^e) et de Lille (99^e) dont le déficit atteint au contraire des niveaux inégalés.



Bassin d'Arcachon.

- Le solde relatif rend compte de la part des gains ou des pertes de populations relativement au nombre d'habitants en début de période. En neutralisant l'effet de taille, il révèle le dynamisme résidentiel de villes de petite et moyenne tailles, telles qu'Ajaccio (1^{re} en termes relatifs), Bastia (2^e), Arcachon (3^e), Sète (4^e) et Fréjus (5^e). Ici, seule Toulouse (10^e) confirme son puissant attrait parmi les agglomérations de grande taille. Nice et Marseille n'émargent plus respectivement qu'aux 18^e et 31^e positions.

Ces premiers résultats révèlent un jeu de contrastes saisissant. Au sommet de la hiérarchie par la taille, Paris tire bien avantage

[23] Saskia Sassen (1996), *La ville globale*, Paris, Descartes et Compagnie.

[24] Céline Rozenblat, Patricia Cicille (2003), *Les villes européennes. Analyse comparative*, Paris, DATAR, La Documentation française.

de son poids démographique en étant la seule agglomération française d'envergure internationale : à l'échelle mondiale, elle est classée parmi les « villes globales »^[23] au même titre que New York, Tokyo ou Londres ; à l'échelle européenne, seule Londres rivalise avec elle^[24]. Mais en matière d'attractivité résidentielle, la capitale est en reste : si, en tant que plaque tournante, elle continue de se distinguer par l'importance de ses flux entrants, elle refoule plus qu'elle n'attire.



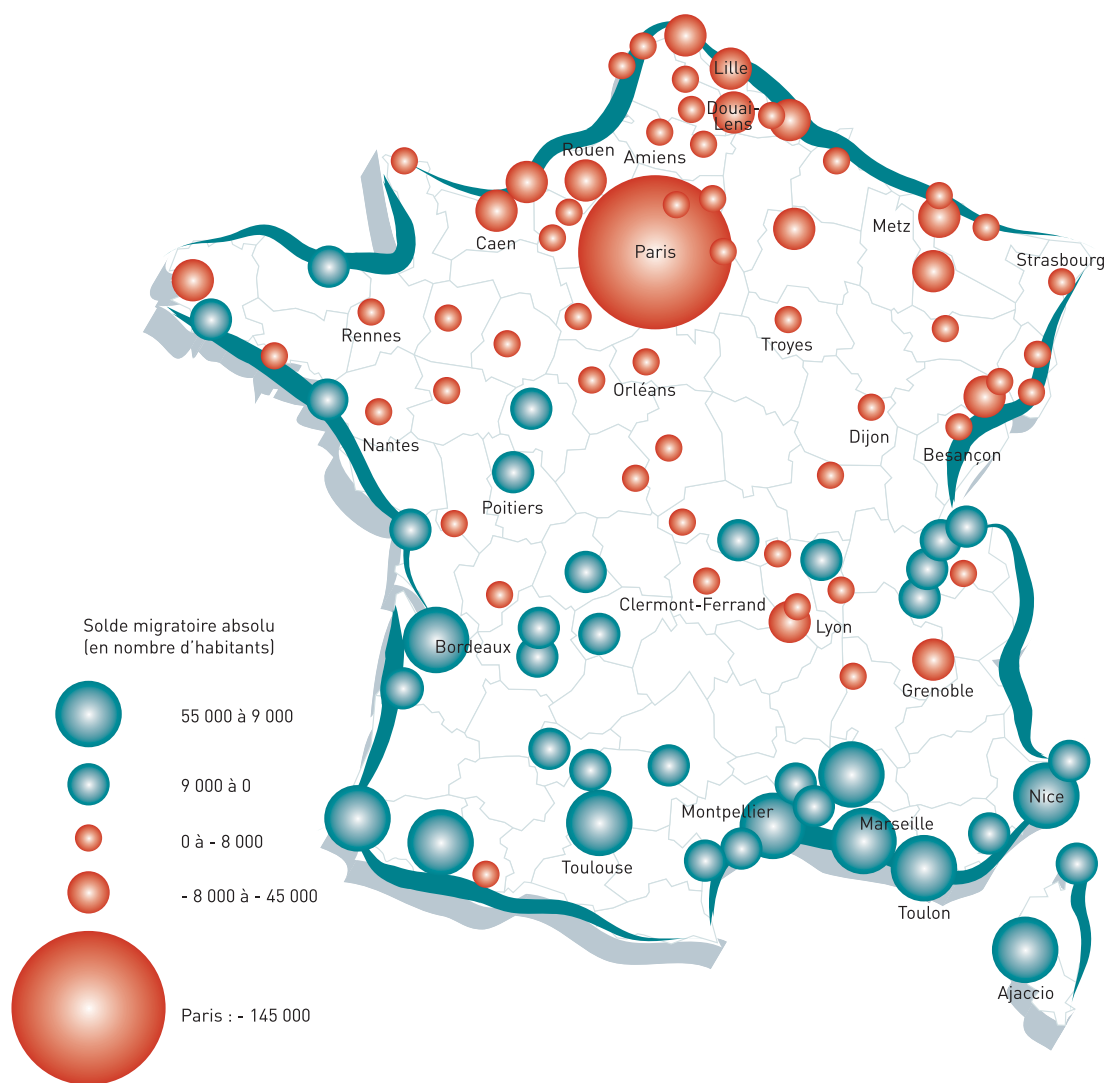
La Tour Saint-Michel à Bordeaux - Gironde [33].

À l'opposé, Ajaccio, avec ses quelques 63 000 habitants, tire son épingle du jeu : non seulement elle domine le classement « relatif » aux côtés d'autres agglomérations de taille inférieure à 100 000 habitants, mais elle partage le peloton de tête du classement « absolu » avec des agglomérations de grande taille telles que Toulouse, Nice, Marseille-Aix, Bordeaux et Toulon. Son rang dans la hiérarchie des villes attractives crée évidemment la surprise. Elle révèle surtout combien les petites et moyennes agglomérations du Sud sortent gagnantes du jeu des entrées-sorties. Lorsqu'elles n'accèdent pas aux meilleurs rangs, près de la moitié d'entre elles affichent un solde positif, contre 1/5 à 1/3 des agglomérations de taille supérieure.

Outre Paris, nos grandes métropoles suivent cependant des tendances différentes indépendamment de leur taille respective. D'un côté, si Toulouse, Nice, Marseille-Aix Bordeaux et Toulon occupent bien le Top 5 du classement « absolu », elles s'avèrent déclassées, précisément du fait de leur poids démographique, de la 10^e (Toulouse) à la 31^e (Marseille) position du classement « relatif ». De l'autre côté, si Nantes, Lyon, Strasbourg, Grenoble, Douai-Lens et Lille se distinguent au contraire par leur position dans le tiers inférieur du classement « absolu », elles gagnent quelques rangs dans le classement « relatif » au motif de leur taille. Ces contrastes épargnent seulement Nantes qui, avec son solde proche de l'équilibre, émerge à la 41^e ou 42^e position selon le classement. De quoi trancher avec les palmarès existant qui ne manquent pas de lui accorder la vedette.

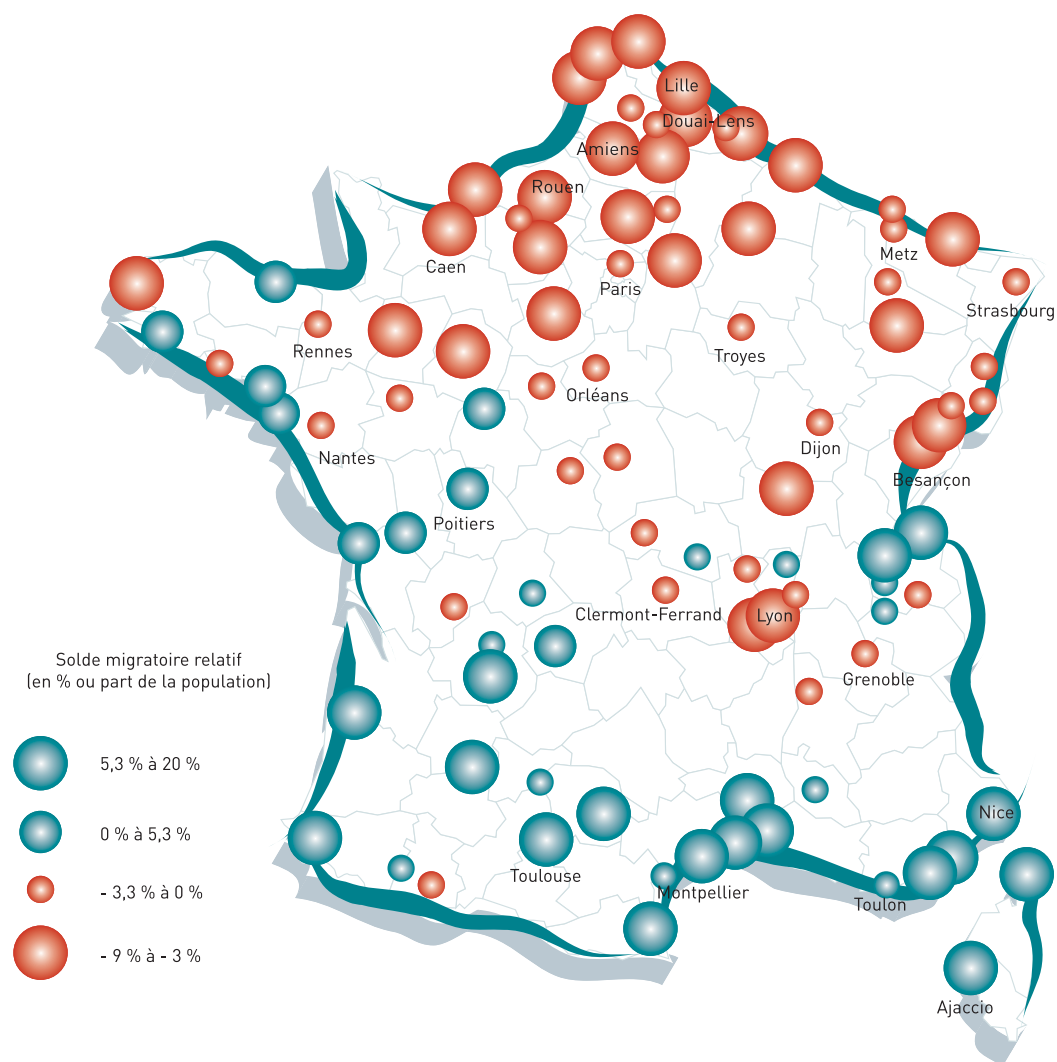
Carte 3.2 :

Les 100 plus grandes agglomérations françaises selon leur solde migratoire absolu



Carte 3.3 :

Les 100 plus grandes agglomérations françaises selon leur solde migratoire relatif



3.3 - Le grand partage : les cent plus grandes agglomérations françaises selon leur solde migratoire

La taille ne fait donc pas tout ! Ni dans un sens, ni dans l'autre. Pour en saisir le double effet, le classement Paris-Dauphine repose sur la combinaison des soldes migratoires absolu et relatif. Il prend la forme d'une classification ainsi établie : chacun des deux groupes respectivement formés par les agglomérations excédentaires et les agglomérations déficitaires a été divisé en deux-sous-groupes selon que le solde relatif observé est « élevé » ou « faible à modéré » ; les sous-groupes ainsi formés ont été divisés à leur tour selon que le solde absolu enregistré est « élevé » ou « faible à modéré » (cf : article 2).

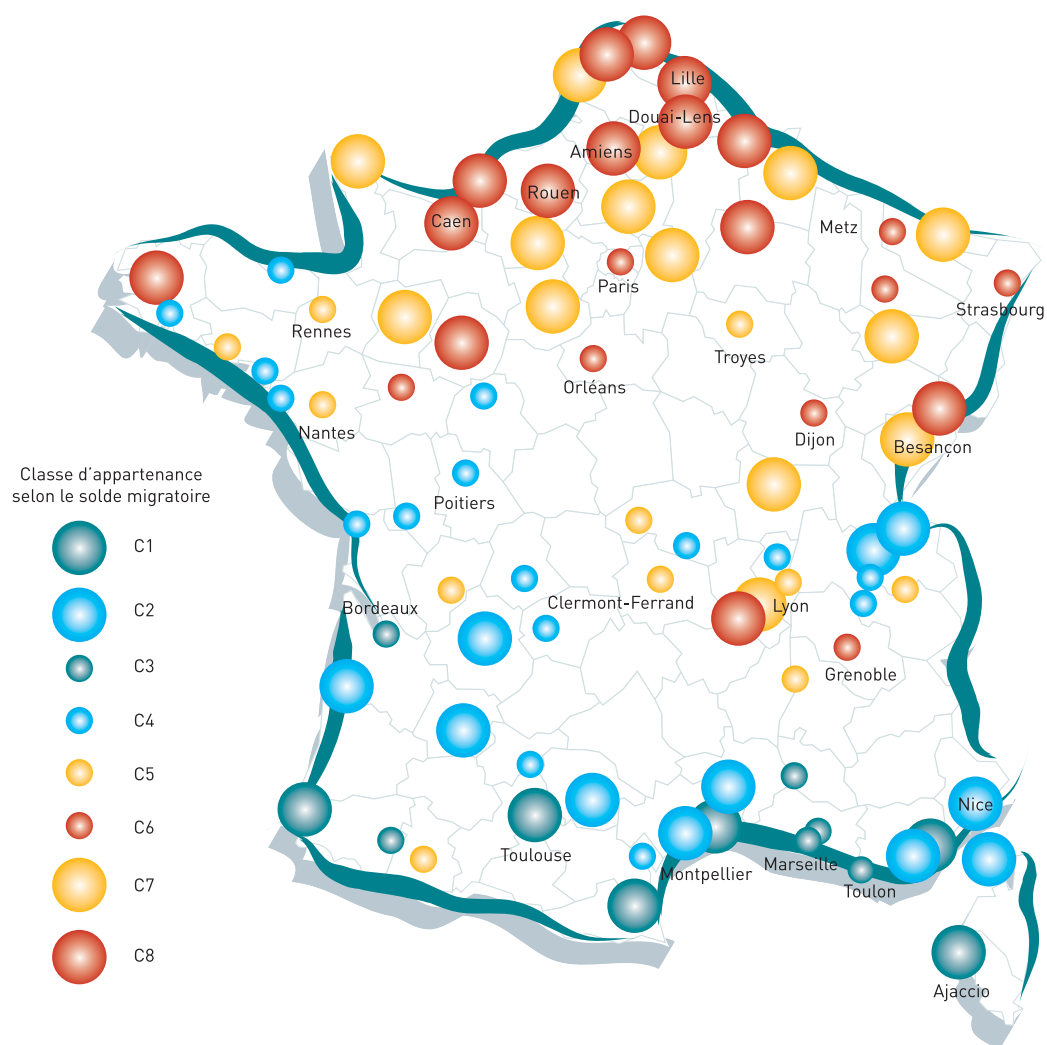
Il en résulte huit classes d'agglomérations : quatre pour les agglomérations excédentaires (ou « gagnantes ») et quatre pour les agglomérations en situation de déficit migratoire (ou « perdantes ») (carte 3.4). Ces classes forment la hiérarchie suivante :

	Classe 1	6	Fort excédent migratoire
+	Classe 2	12 villes	Excédent relatif élevé
	Classe 3	5	Excédent absolu élevé
	Classe 4	17	Excédent migratoire modéré
	Classe 5	23	Déficit migratoire modéré
-	Classe 6	9	Déficit absolu élevé
	Classe 7	14	Déficit relatif élevé
	Classe 8	14	Déficit aggravé



Vue du port de Lorient.

Carte 3.4 :
Les 100 plus grandes agglomérations françaises selon leur classe d'attractivité



Les agglomérations « gagnantes »...

Quarante agglomérations peuvent être qualifiées d’« attractives » en vertu de leur solde migratoire positif. En valeur relative, les soldes du groupe qu’elles forment varient de 0,5 % à Tours (40^e) à 19,7 % à Ajaccio (1^{re}). En valeur absolue, ils varient, au terme de la période 1999-2006, de + 711 habitants supplémentaires à Niort (40^e) à + 54 000 habitants à Toulouse (1^{re}). Ces « gagnantes » se répartissent en quatre classes comme dans le tableau 3.2.

La **classe 1** rassemble les six agglomérations qui présentent un « fort excédent migratoire », c’est-à-dire des soldes relatif et absolu élevés (plus de 5 % et de 10 000 habitants). Il s’agit, dans l’ordre décroissant, d’Ajaccio, Perpignan, Toulouse, Bayonne, Montpellier et Nice (tableau 3.3). Parmi ces grandes gagnantes qui toutes sont dominées par le soleil, seules Toulouse (850 000 habitants) et Nice (940 000) ont le statut de grande métropole. Les chiffres confirment la forte attractivité de la capitale de la région Midi-Pyrénées qui enregistre une hausse de 7,1 % habitants en sept ans (+ 54 000 personnes) sous l’effet des seules mobilités résidentielles. La ville azurée aussi bénéficie de l’effet de sa grande taille, avec une croissance de 5,3 % de sa population (+ 47 500 personnes).

On l’a vu, Ajaccio de son côté fait figure d’« invité surprise » avec son solde migratoire relatif record de 19,7 %. La première ville corse distance largement Perpignan qui, avec 8,9 % d’excédent, arrive seconde au classement. Elle a bénéficié d’un apport migratoire de 10 408 habitants entre 1999 et 2006, alors que c’est la seule agglomération de la classe 1 qui compte moins de 100 000 habitants. On verra que cet apport explique l’essentiel de sa croissance démographique depuis 1999, elle-même record.

La **classe 2** rassemble les douze agglomérations qui présentent un « excédent relatif élevé » (de 5,6 à 13,6 %) mais un solde absolu faible à modéré (de 3 600 à 8 500 personnes). Il s’agit, par ordre décroissant de solde relatif, de Bastia, Arcachon, Sète,

Tableau 3.3 :
Classe 1 : agglomérations à fort excédent migratoire

Agglomérations	Solde relatif	Rang relatif	Solde absolu	Rang absolu
Ajaccio	19,7	1	10 408	10
Perpignan	8,9	6	14 493	7
Toulouse	7,1	10	54 378	1
Bayonne	6,4	12	11 475	9
Montpellier	5,9	16	16 987	6
Nice	5,3	18	47 484	2

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 – Traitements Paris-Dauphine.



Laval.

Tableau 3.2 :
Agglomérations excédentaires ou « gagnantes »

		Excédent migratoire absolu	
		Élevé	Faible à modéré
Excédent migratoire relatif	Élevé	C1 Ajaccio, Perpignan, Toulouse, Bayonne, Montpellier, Nice	C2 Bastia, Arcachon, Sète, Fréjus, Agen, Thonon, Menton-Monaco, Albi, Alès, Annemasse, Bergerac, Nîmes
	Faible à modéré	C3 Pau, Avignon, Toulon, Bordeaux, Marseille-Aix-en-Provence	C4 Béziers, Montauban, Saint-Nazaire, Poitiers, Vichy, Brive, Villefranche-sur-Saône, Vannes, La Rochelle, Saint-Brieuc, Chambéry, Périgueux, Quimper, Limoges, Annecy, Niort, Tours

Fréjus, Agen, Thonon, Menton-Monaco, Albi, Alès, Annemasse, Bergerac et Nîmes (*tableau 3.4*). Ces agglomérations sont situées dans la moitié Sud de la France. À la principale exception de Nîmes qui compte environ 160 000 habitants, elles ont toutes moins de 100 000 habitants.

À la différence de celles qui appartiennent à la classe 1, les agglomérations de la classe 2 bénéficient d'un apport net inférieur à 8 000 nouveaux habitants. En revanche, du fait même de leur plus faible taille, elles affichent des excédents relatifs très élevés : entre 5,6 % pour Nîmes et 13,6 % pour Bastia. Une fois de plus, la Corse est à l'honneur ! Mais Arcachon (12,2 %), Sète (10,9 %) et Fréjus (10,2 %) la talonnent.

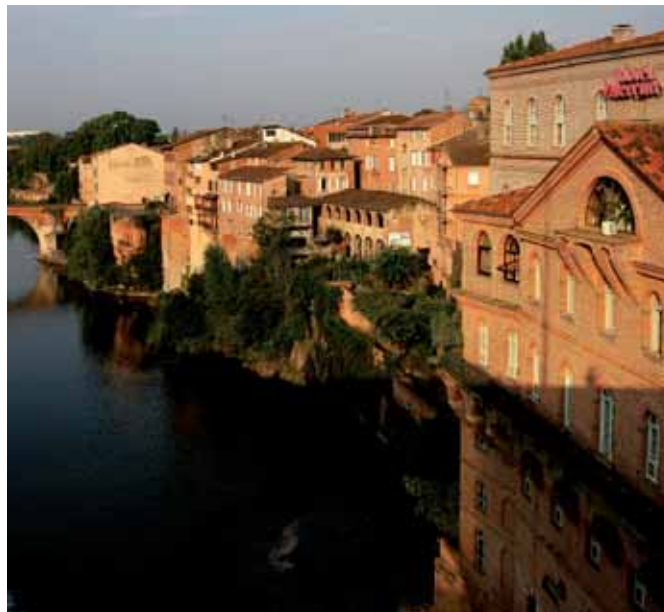
De son côté, Annemasse se distingue par ses fortes interactions avec Genève. En 2006, 7,6 % de ses habitants vivaient dans un autre pays que la France, ce qui la place au premier rang des villes françaises qui comptent le plus d'éménagés récents en provenance de l'étranger ⁽²⁵⁾. Menton-Monaco la suit en seconde position des villes qui accueillent le plus d'« étrangers » (4,5 %). Outre sa situation frontalière, elle bénéficie manifestement de son attractivité résidentielle... et fiscale.

Tableau 3.4 :
Classe 2 : agglomérations à excédent relatif élevé

Agglomérations	Solde relatif	Rang relatif	Solde absolu	Rang absolu
Bastia	13,6	2	7 377	14
Arcachon	12,2	3	6 628	17
Sète	10,9	4	7 193	15
Fréjus	10,2	5	8 496	12
Agen	8,1	7	5 658	18
Thonon	7,5	8	4 432	22
Menton-Monaco	7,2	9	4 765	21
Albi	6,5	11	4 303	23
Alès	6,4	13	4 874	20
Annemasse	6,3	14	6 701	16
Bergerac	6,1	15	3 598	26
Nîmes	5,6	17	8 316	13

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 – Traitements Paris-Dauphine.

(25) Insee, Recensement de la population 2006. Les « éménagés récents » sont les personnes présentes dans l'agglomération depuis cinq ans au plus.



Albi.

La **classe 3** rassemble les cinq agglomérations qui présentent un « excédent absolu élevé » (+ de 9 500) mais un solde relatif faible à modéré (de 2,2 à 5,2 %) (*tableau 3.5*). Ces agglomérations sont toutes situées dans le Sud de la France. Elles présentent de fortes disparités de taille : Marseille-Aix, Bordeaux et Toulon ont le rang de grandes métropoles, Avignon fait partie des métropoles intermédiaires, et Pau des agglomérations moyennes (entre 100 000 et 200 000 habitants). Ce contraste se ressent dans les mesures de l'attractivité : Pau et Avignon l'emportent en termes d'attractivité relative mais Marseille-Aix, Bordeaux et Toulon présentent des soldes absolus deux à trois fois supérieurs.

Tableau 3.5 :
Classe 3 : agglomérations à excédent absolu élevé

Agglomérations	Solde relatif	Rang relatif	Solde absolu	Rang absolu
Pau	5,2	19	9 509	11
Avignon	4,7	20	11 864	8
Toulon	4,1	22	21 291	5
Bordeaux	3,4	25	25 487	4
Marseille-Aix-en-Provence	2,2	31	29 075	3

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 3.6 :
Classe 4 : agglomérations à excédent migratoire modéré

Agglomérations	Solde relatif	Rang relatif	Solde absolu	Rang absolu
Béziers	4,7	21	3 652	25
Montauban	3,8	23	2 143	29
Saint-Nazaire	3,6	24	4 886	19
Poitiers	3,1	26	3 753	24
Vichy	3,1	27	1 894	31
Brive	2,8	28	1 840	32
Villefranche-S/Saône	2,3	29	1 383	35
Vannes	2,2	30	1 348	37
La Rochelle	2,2	32	2 502	27
Saint-Brieuc	2,0	33	1 711	34
Chambéry	1,8	34	2 058	30
Périgueux	1,7	35	1 089	39
Quimper	1,5	36	1 140	38
Limoges	1,4	37	2 344	28
Annecy	1,3	38	1 775	33
Niort	1,1	39	711	40
Tours	0,5	40	1 380	36

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 3.7 :
Agglomérations déficitaires ou « perdantes »

		Déficit migratoire absolu	
		Élevé	Faible à modéré
Déficit migratoire relatif	Faible à modéré	C6 Paris, Strasbourg, Orléans, Metz, Nancy, Grenoble, Dijon, Angers, Valenciennes	C5 Nantes, Angoulême, Lyon, Montluçon, Lorient, Rennes, Valence, Cluses, Tarbes, Troyes, Clermont-Ferrand, Elbeuf, Arras, Colmar, Béthune, Bourges, Mulhouse, Compiègne, Thionville, Blois, Belfort, Roanne, Châteauroux
	Élevé	C8 Le Mans, Rouen, Saint-Etienne, Douai-Lens, Lille, Amiens, Brest, Reims, Caen, Calais, Montbéliard, Le Havre, Maubeuge, Dunkerque	C7 Creil, Laval, Besançon, Épinal, Saint-Chamond, Évreux, Chalon-sur-Saône, Chartres, Forbach, Boulogne-sur-Mer, Meaux, Saint-Quentin, Cherbourg, Charleville-Mézières

La **classe 4** rassemble les dix-sept agglomérations qui présentent un « excédent migratoire modéré » (de 0,5 % à 4,7 % et de 700 à 4 900 habitants). Béziers arrive en tête par son solde relatif, suivie de Montauban, Saint-Nazaire, Poitiers, Vichy, Brive, Villefranche-sur-Saône, Vannes, La Rochelle, Saint-Brieuc, Chambéry, Périgueux, Quimper, Limoges, Annecy, Niort et Tours (*tableau 3.6*).

Ici, les villes de l'Ouest de la France font leur entrée aux côtés des villes du Sud. Le Centre est également représenté grâce à Tours, seule pôle urbain de la série qui compte plus de 300 000 habitants, contre six entre 100 000 et 200 000 et sept moins de 100 000.

... et « perdantes » au jeu des mobilités résidentielles

Soixante agglomérations sont « perdantes » au jeu des mobilités résidentielles. Leur solde déficitaire n'est pas toujours dû à un défaut d'entrées, mais aussi à un excédent de sorties. Ils peuvent également tendre à l'équilibre, comme dans le cas de Nantes qui ne perd pas plus de 145 habitants entre 1999 et 2006. Les villes déficitaires non seulement ne sont pas forcément « répulsives » mais elles recouvrent des réalités bien différentes. En valeur relative, les soldes du groupe qu'elles forment varient de - 0,03 à Nantes (41°) à - 8,8 % à Charleville-Mézières (100°). En valeur absolue, ils varient de - 84 habitants à Angoulême (41°) à - 145 118 à Paris (100°), ou - 40 536 à Lille (99°). Les « perdantes » se répartissent en quatre classes comme dans le tableau 3.7.

La **classe 5** rassemble les vingt-trois agglomérations qui présentent un « déficit migratoire modéré » tant au plan absolu que relatif. On y recense deux grandes métropoles (Lyon et Nantes) et une large majorité de moyennes et petites agglomérations (moins de 200 000 habitants) (*tableau 3.8*).

Nantes et Angoulême y apparaissent quasiment à l'équilibre, avec une perte respective due aux migrations résidentielles de seulement 145 et 84 habitants, soit moins de 0,1 % de leur population. La position de Nantes, située à la 42^e place du classement « relatif », tranche singulièrement avec l'image véhiculée par les palmarès de la presse qui la classent régulièrement en tête au côté de Toulouse (*article 2*).

Le solde déficitaire de Lyon constitue un autre résultat marquant du classement. Certes, le déficit relatif de la troisième agglomération française reste faible, mais, entre 1999 et 2006, le jeu des mobilités

résidentielles s'est traduit pour elle par une perte 3 751 habitants, soit par un classement en 67^e position en terme de solde absolu.

Rennes, une autre ville qui cultive une image attractive, notamment pour les étudiants, présente également un léger déficit (0,5 %) et rejoint Nantes et Lorient au sein des rares agglomérations de l'Ouest exclues du groupe des « gagnantes ». Cette agglomération qui a vu son parc de logement augmenter de 7,9 % durant la période et qui bénéficie d'une image de dynamisme sur le plan de l'urbanisme n'en retire pas d'avantages sur le plan migratoire.

La classe 5 regroupe deux autres exceptions : Valence et Tarbes qui se démarquent à leur tour en étant les seules villes du Sud à être déficitaires.

La **classe 6** rassemble les neuf agglomérations qui présentent un déficit absolu élevé (- 7 000 à - 12 000 habitants, hors Paris) mais un déficit relatif faible à modéré (de - 1,5 à - 3,3 %). Il s'agit, par ordre croissant de déficit, de Paris, Strasbourg, Orléans, Metz, Nancy, Grenoble, Dijon, Angers et Valenciennes (*tableau 3.9*).

Tableau 3.8 :
Classe 5 : agglomérations au déficit migratoire modéré

Agglomérations	Solde relatif	Rang relatif	Solde absolu	Rang absolu
Nantes	0,0	41	- 145	42
Angoulême	- 0,1	42	- 84	41
Lyon	- 0,3	43	- 3 751	67
Montluçon	- 0,4	44	- 219	43
Lorient	- 0,5	45	- 616	45
Rennes	- 0,5	46	- 1 473	51
Valence	- 0,5	47	- 643	47
Cluses	- 0,6	48	- 369	44
Tarbes	- 0,8	49	- 637	46
Troyes	- 1,0	50	- 1 279	49
Clermont-Ferrand	- 1,3	51	- 3 476	66
Elbeuf	- 1,5	53	- 1 166	48
Arras	- 1,7	55	- 1 375	50
Colmar	- 1,7	56	- 1 473	52
Béthune	- 1,9	57	- 4 950	73
Bourges	- 2,1	58	- 1 958	55
Mulhouse	- 2,3	59	- 5 272	74
Compiègne	- 2,3	60	- 1 641	53
Thionville	- 2,4	61	- 3 185	62
Blois	- 2,7	62	- 1 766	54
Belfort	- 2,8	65	- 2 271	58
Roanne	- 3,1	69	- 2 526	61
Châteauroux	- 3,2	70	- 2 104	56

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 – Traitements Paris-Dauphine.

Tableau 3.9 :
Classe 6 : agglomérations au déficit absolu élevé

Agglomérations	Solde relatif	Rang relatif	Solde absolu	Rang absolu
Paris	- 1,5	52	- 145 118	100
Strasbourg	- 1,6	54	- 7 045	82
Orléans	- 2,7	63	- 7 137	83
Metz	- 2,7	64	- 8 800	87
Nancy	- 2,8	66	- 9 326	89
Grenoble	- 2,8	67	- 11 863	93
Dijon	- 3,0	68	- 7 031	81
Angers	- 3,3	71	- 7 415	85
Valenciennes	- 3,3	72	- 11 701	92

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 – Traitements Paris-Dauphine.



La place Grenette à Grenoble.

Au sein de cette classe, le cas de la capitale française apparaît évidemment atypique : si Paris a perdu quelque 145 000 habitants en sept ans, son solde relatif (- 1,5 %) lui confère le statut d'agglomération la moins déficitaire de la catégorie. Son poids démographique considérable relativise l'hémorragie qu'elle subit.

Les autres agglomérations de cette classe se situent toutes au-dessus de la barre des 200 000 habitants. Elles perdent entre 7 000 et 12 000 habitants au bilan comparatif des entrées-sorties. Outre Paris, deux ont le rang de grande métropole : Grenoble et Strasbourg. Orléans, pourtant capitale régionale du Centre, se situe derrière sa concurrente régionale, Tours qui, avec son excédent migratoire modéré, se situe dans la 4^e classe.

La **classe 7** rassemble les quatorze agglomérations qui présentent un « déficit relatif élevé » (supérieur à 3 %) mais un déficit absolu faible à modéré (0/- 6 000 habitants). Il s'agit, dans l'ordre croissant de déficit relatif, de Creil, Laval, Besançon, Epinal, Saint-Chamond, Evreux, Chalon-sur-Saône, Chartres, Forbach, Boulogne-sur-Mer, Meaux, Saint-Quentin, Cherbourg et Charleville-Mézières (tableau 3.10).

Creil et Laval affichent un solde relatif de - 3,4 %, tandis que Charleville-Mézières atteint le déficit record de - 8,8 %, toutes classes confondues. Les onze autres pôles urbains se situent entre ces deux extrêmes. Ce sont pour la plupart des petites ou moyennes agglomérations de la moitié Nord du pays.

Tableau 3.10 :
Classe 7 : agglomérations au déficit relatif élevé

Agglomérations	Solde relatif	Rang relatif	Solde absolu	Rang absolu
Creil	- 3,4	73	- 3 273	64
Laval	- 3,4	74	- 2 161	57
Besançon	- 3,5	75	- 4 674	71
Épinal	- 3,8	79	- 2 368	59
Saint-Chamond	- 3,9	80	- 3 205	63
Évreux	- 4,1	83	- 2 474	60
Chalon-sur-Saône	- 4,6	86	- 3 463	65
Chartres	- 4,6	87	- 4 074	68
Forbach	- 5,2	88	- 4 799	72
Boulogne-sur-Mer	- 5,9	91	- 5 425	75
Meaux	- 6,1	93	- 4 122	69
Saint-Quentin	- 6,2	94	- 4 284	70
Cherbourg	- 6,4	95	- 5 695	76
Charleville-Mézières	- 8,8	100	- 5 783	77

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 – Traitements Paris-Dauphine.



Le Mans.

Enfin, la **classe 8** rassemble les quatorze agglomérations qui présentent un « déficit aggravé ». Il s'agit, dans l'ordre croissant des déficits, de : Le Mans, Rouen, Saint-Etienne, Douai-Lens, Lille, Amiens, Brest, Reims, Caen, Calais, Montbéliard, Le Havre, Maubeuge, Dunkerque (tableau 3.11). Si Dunkerque possède le déficit relatif le plus élevé de ce groupe (- 8,2 %), l'agglomération qui perd le plus de population est Lille, avec un chiffre de 40 500 habitants en moins entre 1999 et 2006. Lille pâtit d'un effet de taille cette fois défavorable à son déficit absolu. Douai-Lens (- 21 000 habitants) et Rouen (- 14 000) aussi.

Tableau 3.11 :
Classe 8 : agglomérations au déficit aggravé

Agglomérations	Solde relatif	Rang relatif	Solde absolu	Rang absolu
Le Mans	- 3,5	76	- 6 877	80
Rouen	- 3,6	77	- 13 902	95
Saint-Etienne	- 3,8	78	- 11 059	90
Douai-Lens	- 4,0	81	- 20 828	98
Lille	- 4,1	82	- 40 536	99
Amiens	- 4,2	84	- 6 778	79
Brest	- 4,4	85	- 9 228	88
Reims	- 5,6	89	- 12 155	94
Caen	- 5,7	90	- 11 381	91
Calais	- 6,1	92	- 6 365	78
Montbéliard	- 7,1	96	- 8 003	86
Le Havre	- 7,1	97	- 17 621	97
Maubeuge	- 7,1	98	- 7 137	84
Dunkerque	- 8,2	99	- 15 734	96

Source : Insee, Recensement de la population de 2006 – Traitements Paris-Dauphine.

3.4 - Quand les agglomérations sont concurrencées par leur propre couronne périurbaine... et attirent par leur centre

Le classement Paris-Dauphine évalue l'attractivité résidentielle des pôles urbains qui, au sens de l'Insee, comprennent les villes-centre et leur banlieue. Mais si les agglomérations ainsi constituées sont en concurrence les unes avec les autres pour attirer de nouvelles populations, elles le sont aussi avec leur propre territoire d'influence. En effet, sous l'action d'une force centrifuge particulièrement puissante depuis les années 1970, les villes-centre et les banlieues perdent des habitants au profit de leur couronne périurbaine. Ce mouvement se prolonge même aujourd'hui jusque dans les territoires ruraux sous influence urbaine : c'est ce que l'on appelle la « rurbanisation » ^[26].

La puissance de cette force centrifuge à laquelle obéissent en partie les mobilités résidentielles explique que même parmi les agglomérations françaises dites « perdantes » au jeu des entrées-sorties, seules neuf enregistrent un déficit migratoire de leur couronne périurbaine. Il s'agit de Dunkerque, Amiens, Maubeuge et Douai-Lens (classe 8), Charleville-Mézières, Boulogne-sur-Mer et Saint-Quentin (Classe 7), Valenciennes (classe 6) et Compiègne (classe 5). Le défaut d'attractivité de ces agglomérations s'étend donc au-delà de leurs frontières urbaines pour englober l'ensemble de leur territoire d'influence. Au contraire, les 51 autres agglomérations déficitaires possèdent une couronne périurbaine qui accueille plus d'entrants qu'elles n'enregistrent de sortants. Ici, le périurbain concurrence directement l'agglomération à laquelle il se rattache. Il profite de l'étalement urbain et du desserrement de certaines activités économiques.

Au-delà du périurbain, les communes rurales sous influence urbaine bénéficient aussi de la force centrifuge qui oriente les mobilités résidentielles. Le meilleur exemple en est donné par l'agglomération parisienne qui exporte des habitants bien au-delà des frontières de l'Île-de-France, dans l'Eure-et-Loir, l'Eure, l'Oise et l'Aisne. Un phénomène analogue s'observe autour de l'agglomération toulousaine dont le territoire d'influence s'étend désormais jusqu'au Gers, au Tarn et au Tarn-et-Garonne.

Cependant, les villes les plus attractives à l'échelle de l'agglomération le sont aussi à l'échelle de leur ville-centre. Il s'agit notamment d'Ajaccio, Arcachon, Bastia, Agen, Bayonne, Sète ou encore Perpignan. Ce constat tient principalement à l'attrait que représente la centralité pour ces ménages de plus en plus nombreux qui se voient engagés dans une mobilité longue [encadré 3.1]. Tandis que les mobilités internes aux agglomérations sont soumises à une force centrifuge, les mobilités entrantes obéissent à une force centripète qui contribue au regain des villes-centre. D'ailleurs, ce sont ces dernières qui donnent le ton en matière d'attractivité : parmi les quarante agglomérations ayant une solde migratoire positif, seules six ont une ville-centre déficitaire (Chambéry, Saint Briec, La Rochelle, Annecy, Périgueux et Annemasse).

[26] Jean Laganier, Dalila Vienne [2009], « Recensement de la population de 2006. La croissance retrouvée des espaces ruraux et des grandes villes », *INSEE Première*, n° 1218, janvier.

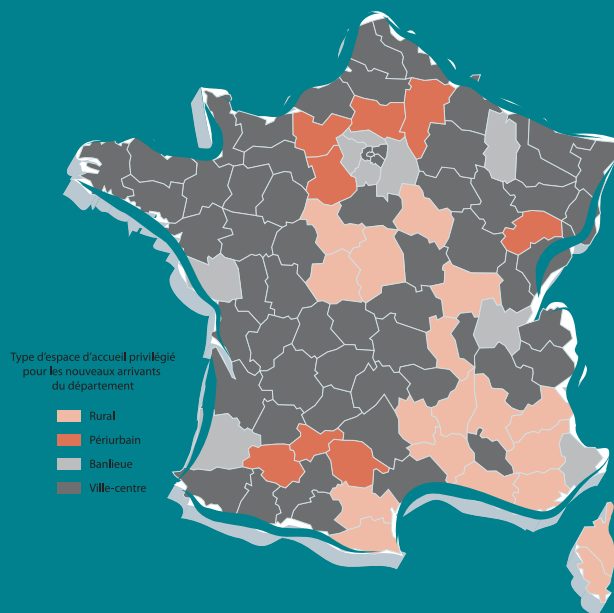
Encadré 3.1 : Des dynamiques migratoires portées par les villes-centre

Les données statistiques disponibles ne permettent pas de déterminer pour chacune des cent agglomérations classées comment se répartissent les nouveaux entrants. Néanmoins, une étude de l'Insee concernant les migrations interdépartementales permet d'établir un constat général sur la localisation des entrants dans chaque département et dans les quatre zones suivantes : les villes-centre, les banlieues, les couronnes périurbaines et les communes rurales.

Ainsi, les emménagés récents (présents dans le département depuis 5 ans ou moins) originaires d'un autre département se sont installés de manière prépondérante dans les villes-centre dans 61 des 96 des départements métropolitains. Neuf départements se caractérisent au contraire par un plus grand attrait des banlieues pour les nouveaux entrants, huit par celui des couronnes périurbaines et dix-huit par celui du rural.

Pour nombre de villes, la croissance des mobilités longues, observée depuis les années 1990 fait donc largement contrepoids aux forces centrifuges qui provoquent un report de population des centres vers les banlieues, les couronnes périurbaines et les communes rurales sous influence urbaine.

Types d'espaces privilégiés des migrants (migrations résidentielles sur 5 ans)



Source : Brigitte Baccaïni, David Levy [2009], « Les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs », *INSEE Première*, n° 1248, juillet.

A contrario, parmi les agglomérations déficitaires, seule Lyon se caractérise par une ville-centre excédentaire. Les autres ont toutes une ville-centre déficitaire, soit avec une banlieue excédentaire (23 sur 60 agglomérations) mais dont l'excédent ne compense pas le déficit de la ville-centre, soit avec un déficit de leur ville-centre et de leur banlieue (36 sur 60).

Bref, les mobilités sont à l'origine d'effets complexes de concentration et de dispersion des populations. Aux forces d'attraction de la métropolisation qui bénéficient à un certain nombre de grands pôles urbains s'opposent des forces centrifuges qui conduisent ces mêmes pôles à « exporter » une partie de leur population dans un territoire toujours plus vaste.



Nice.

3.5 - Une évolution démographique fortement impactée par les phénomènes migratoires

Avec le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès), le solde migratoire détermine l'évolution de la population. L'impact des migrations est particulièrement fort aux deux extrémités de l'échelle démographique : très positif pour les villes en forte croissance démographique ; très négatif au contraire pour les villes en déclin démographique. Dans ces deux cas, ce facteur exogène d'évolution de la population pèse plus fortement que les facteurs endogènes que constituent la fécondité et la mortalité.

Parmi les 60 agglomérations qui présentent un déficit migratoire, près de la moitié est en situation de déclin démographique (*tableau 3.12*). C'est le cas de Charleville-Mézières qui accuse la plus forte décroissance (- 5,9 % entre 1999 et 2006). Avec sa valeur record de - 8,8 %, son déficit migratoire est en cause, contrairement à son solde naturel qui va jusqu'à approcher les 3 %. À l'opposé, Blois est l'agglomération qui a perdu le moins de population (- 0,1 %) grâce à un solde naturel qui compense presque entièrement son déficit migratoire. Entre les deux, les agglomérations en déclin démographique présentent toutes un excédent naturel. C'est dire combien leur déficit d'attractivité les pénalise. Seule Montluçon fait exception, en subissant la double peine d'un solde naturel et d'un solde migratoire négatifs.

L'autre moitié des agglomérations en déficit migratoire a vu sa population croître entre 1999 et 2006 (*tableau 3.13*). Dans ce groupe, Nancy arrive tout juste à l'équilibre, tandis que l'agglomération parisienne voit sa population augmenter de 6,7 % malgré un solde entrées-sorties de - 1,5 %. Entre les deux, Lyon, Nantes et Rennes illustrent cette tendance dissonante : avec leur croissance démographique de respectivement 5,1 %, 4,3 % et 3,8 %, ces agglomérations déclassées au rang de « perdantes » au plan migratoire, suivent la même évolution démographique que de grandes « gagnantes » telles que Nice (5,7 %) et Bayonne (6,1 %).

Tableau 3.12 :
Agglomérations basculant du déficit migratoire au déclin démographique

Classe	Agglomérations*	Solde naturel 1999-2006 (en %)	Solde migratoire 1999-2006 (en %)	Évolution de la population 1999-2006 (en %)
7	Charleville-Mézières	2,9	- 8,8	- 5,9
7	Forbach	0,9	- 5,2	- 4,3
8	Dunkerque	4,0	- 8,2	- 4,3
8	Le Havre	3,2	- 7,1	- 3,9
8	Montbéliard	3,5	- 7,1	- 3,6
8	Maubeuge	3,7	- 7,1	- 3,4
7	Saint- Quentin	2,8	- 6,2	- 3,4
7	Cherbourg	3,1	- 6,4	- 3,3
5	Roanne	0,3	- 3,1	- 2,8
7	Boulogne- sur- Mer	3,5	- 5,9	- 2,4
7	Chalon- sur- Saône	2,3	- 4,6	- 2,3
8	Saint- Etienne	1,8	- 3,8	- 2,0
5	Montluçon	- 1,6	- 0,4	- 2,0
8	Brest	2,6	- 4,4	- 1,7
7	Épinal	2,1	- 3,8	- 1,7
8	Reims	4,0	- 5,6	- 1,6
8	Caen	4,2	- 5,7	- 1,5
8	Calais	4,6	- 6,1	- 1,5
8	Douai- Lens	2,8	- 4,0	- 1,2
5	Bourges	1,0	- 2,1	- 1,1
5	Châteauroux	2,1	- 3,2	- 1,1
7	Saint- Chamond	2,9	- 3,9	- 1,0
8	Le Mans	2,6	- 3,5	- 1,0
6	Valenciennes	2,8	- 3,3	- 0,5
8	Rouen	3,3	- 3,6	- 0,3
5	Tarbes	0,7	- 0,8	- 0,1
7	Chartres	4,5	- 4,6	- 0,1
5	Blois	2,6	- 2,7	- 0,1

* Agglomérations classées selon l'évolution de leur population.

Tableau 3.13 :
Agglomérations en croissance démographique malgré leur déficit migratoire

Classe	Agglomérations*	Solde naturel 1999-2006 (en %)	Solde migratoire 1999-2006 (en %)	Évolution de la population 1999-2006 (en %)
6	Nancy	2,8	- 2,8	0,0
5	Thionville	2,4	- 2,4	0,0
5	Béthune	1,9	- 1,9	0,0
6	Metz	2,9	- 2,7	0,2
8	Amiens	4,6	- 4,2	0,3
6	Dijon	3,3	- 3,0	0,4
6	Angers	3,6	- 3,3	0,4
7	Besançon	3,9	- 3,5	0,5
5	Lorient	1,0	- 0,5	0,5
5	Clermont- Ferrand	2,2	- 1,3	0,8
7	Laval	4,5	- 3,4	1,1
5	Angoulême	1,3	- 0,1	1,3
5	Belfort	4,2	- 2,8	1,4
8	Lille	5,6	- 4,1	1,6
5	Colmar	3,3	- 1,7	1,6
7	Meaux	7,7	- 6,1	1,7
5	Arras	3,3	- 1,7	1,7
5	Troyes	2,7	- 1,0	1,7
7	Évreux	5,8	- 4,1	1,7
5	Elbeuf	3,3	- 1,5	1,8
5	Mulhouse	4,2	- 2,3	1,9
6	Grenoble	4,8	- 2,8	2,0
5	Compiègne	4,5	- 2,3	2,2
6	Orléans	5,0	- 2,7	2,3
5	Valence	3,6	- 0,5	3,0
6	Strasbourg	4,7	- 1,6	3,1
7	Creil	7,1	- 3,4	3,8
5	Rennes	4,4	- 0,5	3,8
5	Nantes	4,4	0,0	4,3
5	Lyon	5,4	- 0,3	5,1
6	Paris	6,7	- 1,5	5,2
5	Cluses	6,4	- 0,6	5,8

* Agglomérations classées selon l'évolution de leur population.

Parmi les agglomérations en situation d'excédent migratoire, huit ont un solde naturel négatif (*tableau 3.14*). L'attractivité résidentielle est le moteur de leur développement. Les autres « gagnantes » au jeu des entrées-sorties enregistrent un solde naturel positif (*tableau 3.15*). Dans 24 cas, leur taux de croissance migratoire l'emporte sur leur croissance naturelle. L'écart est maximal pour Ajaccio, dont le solde

des entrées et des sorties est de 19,7 % alors que la différence entre les naissances et les décès n'est à l'origine d'une augmentation de la population que de 0,9 %. Parmi les agglomérations à très forte croissance démographique (supérieure à 10 % entre 1999 et 2006), Toulouse, Annemasse et Montpellier réalisent le meilleur compromis entre croissance naturelle et excédent migratoire.

Tableau 3.14 :
Agglomérations en croissance démographique malgré leur déficit migratoire

Classe	Agglomérations*	Solde naturel 1999-2006 (en %)	Solde migratoire 1999-2006 (en %)	Évolution de la population 1999-2006 (en %)
4	Vichy	- 3,0	3,1	0,1
4	Périgueux	- 0,3	1,7	1,4
2	Menton- Monaco	- 4,0	7,2	3,2
2	Bergerac	- 2,0	6,1	4,1
2	Alès	- 1,0	6,4	5,4
1	Bayonne	- 0,4	6,4	6,1
2	Albi	- 0,2	6,5	6,3
2	Arcachon	- 1,3	12,2	10,9

* Agglomérations classées selon l'évolution de leur population.



Le port de Sète.

Tableau 3.15 :
Agglomérations en croissance démographique malgré leur déficit migratoire

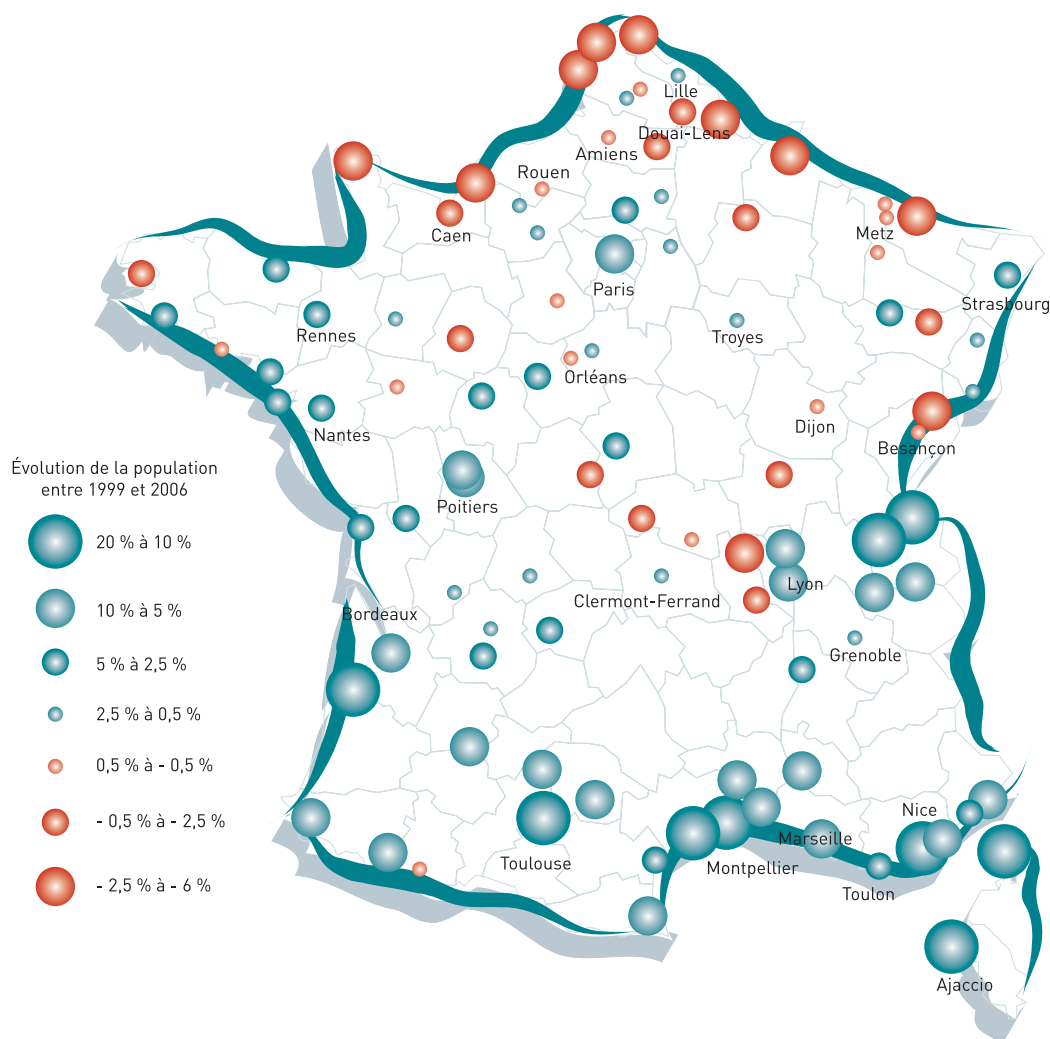
Classe	Agglomérations*	Solde naturel 1999-2006 (en %)	Solde migratoire 1999-2006 (en %)	Évolution de la population 1999-2006 (en %)
4	Limoges	1,1	1,4	2,4
4	La Rochelle	0,8	2,2	2,9
4	Niort	1,9	1,1	2,9
4	Quimper	1,7	1,5	3,2
4	Tours	2,7	0,5	3,2
4	Brive-la-Gaillarde	1,0	2,8	3,9
4	Saint-Brieuc	2,0	2,0	4,0
4	Saint-Nazaire	0,9	3,6	4,5
3	Toulon	0,4	4,1	4,5
4	Béziers	0,1	4,7	4,8
4	Vannes	2,6	2,2	4,8
3	Marseille-Aix-en-Provence	3,0	2,2	5,1
4	Chambéry	3,3	1,8	5,1
1	Nice	0,4	5,3	5,7
4	Annecy	4,5	1,3	5,8
4	Poitiers	2,9	3,1	6,1
4	Montauban	2,5	3,8	6,3
3	Bordeaux	3,1	3,4	6,5
3	Pau	1,7	5,2	6,9
3	Avignon	3,1	4,7	7,8
4	Villefranche-S/Saône	5,9	2,3	8,2
2	Nîmes	2,9	5,6	8,5
1	Perpignan	0,8	8,9	9,7
2	Agen	1,6	8,1	9,8
2	Thonon	2,8	7,5	10,3
1	Montpellier	4,6	5,9	10,5
2	Fréjus	0,5	10,2	10,7
2	Annemasse	4,8	6,3	11,1
2	Sète	0,4	10,9	11,3
1	Toulouse	4,6	7,1	11,8
2	Bastia	0,9	13,6	14,5
1	Ajaccio	0,9	19,7	20,6

* Agglomérations classées selon l'évolution de leur population.

L'attractivité résidentielle se révèle donc déterminante pour éviter le déclin démographique comme pour figurer parmi les territoires les plus dynamiques. Plus que jamais, le développement économique local dépend de la capacité à capter des flux de population. Et si tendances naturelles et migratoires ne sont pas

toujours à l'unisson, c'est notamment parce que le profil des entrants et des sortants influe fortement sur la fécondité et la mortalité, donc sur le solde naturel. Dans le chapitre suivant, le cas de l'agglomération parisienne en fournira le meilleur exemple.

Carte 3.5 :
Les 100 agglomérations classées selon leur bilan démographique (évolution de la population entre 1999 et 2006)



Conclusion

Pour conclure cette première série de résultats du classement Paris-Dauphine, on soulignera d'abord que la taille ne fait pas tout. Non seulement le faible poids démographique n'est pas un frein à l'attractivité mais la supériorité en taille n'est pas une garantie. Ainsi, les villes de petite et moyenne tailles ressortent largement gagnantes au jeu des entrées-sorties. Parmi les douze métropoles françaises (+ de 400 000 habitants), le bilan est contrasté entre : Toulouse, Nice, Toulon, Bordeaux et Marseille qui se distinguent par leur excédent migratoire ; Lille, Douai-Lens, Grenoble, Strasbourg, Paris, Lyon, et Nantes qui pâtissent au contraire d'un déficit migratoire.

Ensuite, un défaut d'attractivité n'est pas une question de « répulsivité » mais de différentiel entre entrées et sorties. Les villes déficitaires non seulement ne sont pas forcément « répulsives » mais elles recouvrent des réalités bien différentes. Un solde déficitaire ne révèle pas toujours un défaut d'entrées, mais plutôt un excédent de sorties. Il peut également tendre à l'équilibre, comme dans le cas de Nantes qui ne perd pas plus de 145 habitants entre 1999 et 2006.

Mais aussi, deux phénomènes latéraux au moins incitent à nuancer le classement des cent plus grandes agglomérations françaises. Premièrement, les soldes migratoires sont fortement impactés par le phénomène de la périurbanisation (croissance en dehors de la ville agglomérée). Une part non négligeable des sortants des agglomérations s'y dirigent plutôt que de s'engager dans une mobilité longue. Inversement, la tendance actuelle est marquée par un regain d'attractivité des centres urbains. Pour nombre de villes, la croissance des apports extérieurs observée depuis les années 1990 fait largement contrepoids aux forces centrifuges qui provoquent un report de population des centres vers les banlieues, les couronnes périurbaines et les communes rurales sous influence urbaine.

Deuxièmement et enfin, si une ville attractive est toujours une ville dont la population croît, une ville qui présente un déficit au plan des entrées-sorties peut également voir sa population croître. La différence tient au solde naturel. Par exemple, Lyon, Nantes et Rennes, ces agglomérations à l'attractivité résidentielle limitée, suivent la même évolution démographique que des agglomérations classées parmi les premières, telles que Nice et Bayonne. C'est également le cas de Paris.

Cependant, l'attractivité, au sens de solde migratoire, s'avère de plus en plus souvent prépondérante dans l'évolution de la population. On le verra à une étape ultérieure des travaux, son cours et son impact sur le bilan démographique de nos villes dépendent de ses caractéristiques sociologiques : alors qu'exporter des familles et des seniors expose à un risque de décroissance au plan migratoire comme au plan démographique, importer des jeunes peut avoir un effet ambivalent, entre déficit migratoire et croissance démographique.



Façades d'appartements - Fréjus.

DEVENIR PROPRIÉTAIRE RÉSERVE DE BONNES SURPRISES !

**TAUX
EXCEPTIONNEL***
jusqu'au 31 mai 2010



Vous pouvez bénéficier d'un taux exceptionnel* pour financer en partie votre achat dans l'ancien d'une résidence principale ou secondaire. Pour plus d'informations, rendez-vous dans votre agence la plus proche.



CRÉDIT FONCIER
Foncièrement dans la vie

creditfoncier.fr

Crédit Foncier de France - S.A. au capital de 806 319 000,50 € - 542 029 848 RCS Paris - Siège social : 19, rue des Capucines - 75001 Paris. L'emprunteur dispose d'un délai de 10 jours pour accepter l'offre de prêt. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.

*Offre soumise à conditions valable du 5 février au 31 mai 2010 (dans la limite des fonds disponibles attribués au produit Foncier Avantage®) pour l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire dans l'ancien avec ou sans travaux (sauf investissement locatif) avec un prêt principal du Crédit Foncier d'un montant minimum de 50 000 € (hors Nouveau Prêt à 0%, Prêts à 0% « locaux », PHE, PEL, crédit relais, Eco-Prêt à taux zéro, Foncier Duo), hors opération de courtage. Exemple de financement : Foncier Avantage® est un prêt amortissable à taux fixe d'une durée de 10 ans et d'un montant de 10 000 €, sans frais de dossier, non assimilable à de l'apport personnel. Mensualités (hors assurances) de 89,79 €, Taux Effectif Global Annuel de 2,22%, coût total (intérêts + assurance⁽¹⁾) de 1159 €. Barème en vigueur au 05/02/2010 sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur.

(1) La cotisation d'assurance est de 0,384% l'an du capital emprunté pour un emprunteur de moins de 35 ans.

4 Attractivité : la France des **grands**

Après deux décennies d'une baisse entamée à la fin des Trente Glorieuses, la mobilité résidentielle est de nouveau à la hausse depuis les années 1990. Cette évolution est principalement portée par l'augmentation des mobilités de longue distance. Le classement Paris-Dauphine offre une illustration de ses déclinaisons possibles à l'échelle des agglomérations. En indiquant les pôles urbains dans lesquels se fixent les flux migratoires et ceux que les migrants quittent au contraire en premier lieu, il contribue très largement à redessiner une carte de la France. Celle-ci renvoie certes aux tendances observées à l'échelle régionale ou départementale mais en propose aussi quelques variantes, voire infléchissements dus au dynamisme local : de par leur situation géographique et les ressources qu'offrent leurs territoires, les cent principales agglomérations françaises profitent de la plus ou moins grande attractivité de leurs régions mais peuvent aussi développer une tendance propre, entre excédent et déficit migratoire.

contrastes géographiques

4.1 - Géographie des migrations et attractivité des agglomérations françaises

Le Sud gagnant mais de plus en plus concurrencé par le Sud-Ouest

Toutes les agglomérations appartenant aux trois premières classes du classement sont situées dans la moitié Sud. La grande gagnante est Ajaccio, la plus au Sud. Dans la première classe, Perpignan, Toulouse, Bayonne, Montpellier et Nice ne dérogent pas à la règle de l'héliotropisme. Dans la deuxième classe, Bastia arrive en tête, suivie par Arcachon, Sète, Fréjus, Agen, Menton-Monaco, Albi, Alès, Bergerac et Nîmes. Ici, seules Thonon et Annemasse apparaissent décentrées, du haut de leur Haute-Savoie !

Durant la période 1999-2006, les agglomérations du Sud-Est ont manifestement continué de profiter d'une tendance générale favorable aux migrations à destination des régions PACA et Languedoc-Roussillon. Elles ont même résisté à la légère baisse d'attractivité enregistrée dans ces régions en général et dans plusieurs de leurs départements en particulier, tels que l'Hérault, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône^[28]. Au jeu des entrées-sorties, les agglomérations de petite et de moyenne tailles s'avèrent moins sensibles à cette tendance baissière en pointant parmi les meilleures. On imagine bien ces jeunes retraités qui viennent s'y installer, même si PACA et Languedoc-Roussillon sont, avec le Midi-Pyrénées, les seules régions attractives pour tous les âges.

Parmi les « gagnantes », la bonne position des agglomérations du Sud-Ouest révèle la concurrence accrue que leurs régions exercent sur le Sud-Est. Ici, les régions sont non seulement attractives mais portées par un dynamisme croissant. L'attractivité est même soutenue par des taux de migration proches, voire plus favorables qu'en PACA, région traditionnellement phare. Toulouse (classe 1) apparaît comme



Bayonne - Pyrénées-Atlantiques (64).

l'emblème de cette tendance. À la pointe des activités aéronautiques et spatiales en Europe, la sixième métropole française n'apparaît pas handicapée par sa taille. Elle semble au contraire proposer une combinaison particulièrement efficace entre performance économique et attractivité résidentielle.

En Midi-Pyrénées, Albi (classe 2) et Montauban (classe 4) bénéficient du rayonnement de Toulouse, en même temps que de la capacité propre aux villes moyennes de la région à capter durablement de nouvelles populations. En Aquitaine, Agen et Arcachon (classe 2) aussi tirent leur épingle du jeu. Bordeaux obtient un classement un peu moins favorable (classe 3), alors qu'à proximité, Bergerac, avec ses 61 000 habitants contre plus de 800 000 à Bordeaux, se distingue en se situant dans la deuxième classe.

[28] Brigitte Baccaïni, David Levy (2009), « Les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs », INSEE Première, n° 1248, juillet.

L'appel de l'Ouest

À l'appel du Sud, s'ajoute désormais l'appel de l'Ouest. Vannes, Saint-Brieuc et Quimper (classe 4) en témoignent : l'attractivité de la Bretagne va croissant depuis le début des années 1990. Elle prouve que la recherche d'un climat ensoleillé n'est pas l'unique macro-déterminant des mobilités longues ! Lorient (classe 5) et *a fortiori* Brest (classe 8) en fournissent néanmoins le contre-exemple. De façon plus surprenante, Rennes (classe 5) résiste également à la tendance haussière qui impacte l'attractivité bretonne.

Le mouvement vers l'Ouest bénéficie aussi aux Pays de la Loire et à la région Poitou-Charentes^[29]. Ici, l'augmentation des soldes migratoires est plus particulièrement due à la hausse globale des arrivées dans les départements les moins urbanisés. Elle est le

fait de l'attrait exercé par ces départements auprès des familles et des personnes âgées. En revanche les jeunes continuent de quitter le quart Ouest pour étudier ou travailler dans les régions offrant plus d'opportunités. D'où un déficit migratoire pour les 20-29 ans. La hausse de cette attractivité départementale profite bien à Saint-Nazaire, Poitiers, Niort et La Rochelle (classe 4) mais pas à Angers (classe 6), ni même à Nantes (classe 5), la capitale de la région.

Bref, l'héliotropisme et, dans une moindre mesure l'appel de l'Ouest, sont des forces d'autant plus puissantes que leurs effets se généralisent. La plupart des régions françaises sont déficitaires avec les régions situées plus au Sud ou à l'Ouest et sont excédentaires avec celles plus au Nord. L'attraction s'opère donc de proche en proche, selon un « effet domino », plus que par l'intermédiaire de mobilités de très longue distance.



Quimper - Finistère [29].

[29] Brigitte Baccaïni [2001], « Les migrations internes en France de 1990 à 1999 : l'appel de l'Ouest », *Économie et statistique*, n° 344, p. 39-79.

Le Nord de la France, toujours à la recherche d'un nouveau dynamisme

Sans aucune exception, les villes du Nord et du Nord-Est de la France semblent connaître une relative désaffection de la part des Français. À l'échelle des régions, de la Basse-Normandie à la Franche-Comté, et *a fortiori* au Nord de cette ligne, toutes voient partir plus de migrants qu'elles n'en accueillent. Cette tendance s'est amplifiée depuis les années 1990. Elle s'inscrit dans un mouvement général de diminution de l'attractivité des départements les plus urbanisés.



Le Havre.

Dans le Nord-Pas-de-Calais et en Lorraine, la tendance remonte aussi à la crise des industries traditionnelles. Elle explique que ces deux régions enregistrent le plus faible taux d'entrées depuis plusieurs décennies. Mais bien que d'origine commune, elle suit un *trend* différent ici ou là. Depuis le début des années 1990 en particulier, le Nord-Pas-de-Calais se distingue par un taux d'entrées en augmentation et par un faible taux de sorties. Si les soldes restent ici déficitaires, l'amélioration de la situation traduit sans doute l'entrée dans une période plus favorable à la suite des efforts de reconversion consentis.

La tendance n'est cependant pas univoque. À l'échelle départementale, elle appelle même des nuances, comme dans le Nord dont le déficit s'est récemment accentué. Ici, Béthune (classe 5) apparaît la mieux classée ! Valenciennes (classe 6) connaît un déficit modéré tandis que Douai-Lens, Lille, Calais et Dunkerque (classe 8) sont confrontées à un déficit migratoire « aggravé ».

En Normandie, les agglomérations connaissent également des soldes migratoires négatifs. Il s'agit d'Elbeuf (classe 5), Evreux et Cherbourg (classe 6), et plus encore de Rouen, Caen et Le Havre qui, toutes les trois, appartiennent à la huitième et dernière classe.

En Alsace et en Franche-Comté, le nombre d'arrivées dépasse désormais le nombre de départs, mais cette évolution ne permet pas à Strasbourg (classe 6) d'enregistrer un solde excédentaire. Ni à Colmar, Mulhouse et Belfort (classe 5). Et encore moins à Metz et Nancy (classe 6), Besançon et Epinal (classe 7) ou Montbéliard (classe 8). Comme l'Île-de-France, l'Alsace a un taux excédentaire pour les 20-29 ans, et un déficit à tous les autres âges.

La zone centrale ou l'« entre-deux » de l'attractivité

Toutes les tendances sont représentées dans la zone centrale de la France ! Du côté des agglomérations dites attractives, Limoges, Vichy, Brive et Tours font partie de la quatrième classe qui regroupe les pôles urbains ayant des soldes migratoires faiblement ou modérément positifs. Parmi elles, Limoges et Brive constituent les seules villes classées de la région Limousin. Leur excédent renvoie à une réalité récente : l'attractivité des départements à dominante rurale. Vichy et Tours pourraient aussi illustrer cette tendance. Mais elles font exception dans leur région qui, chacune, voit ses autres agglomérations classées présenter un déficit migratoire. Ainsi, dans le Centre, les cas de Blois, Bourges et Châteauroux (classe 5) mais aussi d'Orléans (classe 6) et Chartres (classe 7) rappellent que si la région compte des taux record d'arrivées, elle est sujette à des départs parmi les plus nombreux.

En Auvergne, le déficit migratoire de Montluçon et Clermont-Ferrand (classe 5) révèle que l'amélioration qui s'est traduite par le dépassement du nombre de départs par le nombre d'arrivées pendant les années 1990 n'a pas suffi à enrayer un mécanisme peu favorable à l'attractivité des villes que compte la région. Avec des soldes respectifs de - 0,4 % et - 1,3 %, Montluçon et Clermont-Ferrand sont cependant proches de l'équilibre.

En Rhône-Alpes, Annemasse bénéficie visiblement des échanges avec la région de Genève et se positionne dans la deuxième classe, au côté de Thonon. Quant à elles, Villefranche-sur-Saône, Chambéry et Annecy, également excédentaires, se côtoient dans la quatrième classe. Leur position à toutes rappelle que l'attractivité peut être l'affaire de villes moyennes jouissant, soit d'un dynamisme propre lié à une localisation spécifique (une situation frontalière, un site naturel d'exception), soit d'une position satellite vis-à-vis de métropoles à fort rayonnement. Elle évoque aussi l'image de la région Rhône-Alpes dont la forte attractivité n'est plus à démontrer malgré la baisse enregistrée dans les années 1990. Globalement, cette région présente un solde positif pour les 20-29 ans, les 30-39 et les 40-59 ans. Seuls les plus de 60 ans sont plus nombreux à quitter la région qu'à s'y installer.

Mais ici, le département du Rhône ne bénéficie pas de la même attractivité que la Haute-Savoie. Lyon (classe 5) en est la parfaite illustration. Faiblement déficitaire, la troisième plus grande métropole française présente un profil analogue à Nantes, bien que son attractivité économique soit supérieure. En Rhône-Alpes, Grenoble, Saint-Chamond et Saint-Etienne ont aussi un bilan déficitaire, mais se situent plus bas dans le classement (respectivement en 6^e, 7^e et 8^e classe). Parmi elles, le cas de Grenoble offre un contraste saisissant avec la réputation de compétitivité acquise aux plans notamment scientifique et technologique.

4.2 - L'agglomération parisienne : un cas décidément à part

Le paradoxe d'une capitale internationale qui refole plus qu'elle n'attire

Le rayonnement international, l'attractivité touristique (première destination mondiale) et le poids économique de la métropole parisienne ne se traduisent pas par un avantage comparatif en matière d'attractivité résidentielle. Au contraire, si l'on en juge par son solde migratoire qui la place parmi les perdantes au jeu des mobilités résidentielles. Figurant au sein de la sixième classe, Paris conjugue un déficit certes modéré en termes relatifs, mais important en volume. Entre 1999 et 2006, l'agglomération parisienne a en effet connu une hémorragie de 145 000 habitants, dont 56 000 (- 2,7 %) à l'échelle de la ville-centre. Cette tendance est structurelle depuis la fin des années 1960.

Globalement, la région parisienne, même si elle a vu se renforcer son rôle de locomotive de la croissance française, se caractérise par une dégradation de son solde migratoire due à une augmentation des départs, tandis que les arrivées restent relativement stables. Paris illustre donc bien la distinction à faire entre deux formes d'attractivité : la force d'attraction exercée sur l'extérieur et la force

de stabilisation ou de rétention qui favorise un ancrage durable des populations.

Dans les échanges interrégionaux, l'Ile-de-France est gagnante avec le Nord et l'Est de la France. Les flux sortants sont les plus forts vers le Centre et la Picardie, et vers des départements tels que l'Eure, la Marne, l'Yonne ou la Nièvre. Ce phénomène s'apparente à une forme de périurbanisation « au loin » qui, au-delà des limites franciliennes, profite aux communes rurales dont les habitants travaillent désormais dans l'aire urbaine de Paris^[30]. Des villes satellites telles que Beauvais profitent pleinement de la déconnexion croissante entre lieu de travail et lieu de résidence. Mais les Parisiens s'exportent également en nombre vers l'Ouest, le Sud-Ouest et, plus traditionnellement, vers le Sud méditerranéen.

Du côté des flux entrants, la part des « emménagés récents » permet d'avoir une idée plus précise des provenances des habitants. Ainsi, 7,9 % de la population de la métropole parisienne habitaient en 2006 dans une autre région (5 %) ou à l'étranger (2,9 %) cinq ans auparavant. À l'échelle parisienne, cet apport peut paraître modéré, comparé au chiffre record de 16,5 % de Montpelliérains venus d'une autre région ou de l'étranger. Mais ce chiffre relativisant l'apport extérieur en fonction de la taille de l'agglomération ne doit pas occulter le rôle clé de Paris dans le système des mobilités hexagonales et dans le brassage des populations qui en résulte. En 2006, 800 000 néo-Parisiens n'habitaient pas la région francilienne cinq auparavant ! Du fait de l'ampleur des flux entrants et de flux



Paris.

[30] Brigitte Baccaïni [2007], « Les flux migratoires interrégionaux en France depuis 50 ans », *Population*, vol. 62, p. 143-160.

sortants encore supérieurs, L'agglomération parisienne reste une véritable « plaque tournante ». Elle draine des masses de population considérables qui irriguent en retour les autres territoires. La capitale politique et économique de la France continue de jouer un rôle décisif dans la dynamique des territoires, du fait de sa forte propension à attirer les populations et sa difficulté à les retenir.

Le poids de la sociologie

L'effet « plaque tournante » n'est pas seulement quantitatif. La dimension qualitative des flux confirme le statut à part de Paris. Non seulement celle-ci parvient à conserver son rôle de locomotive économique, mais elle bénéficie d'une croissance démographique soutenue malgré son déficit migratoire. Comment s'explique cet étrange paradoxe ?

La discordance entre les soldes naturel et migratoire se comprend aisément dès lors que l'on prend en compte les effets de structure de la population des entrants et des sortants. De cette structure dépendent le taux de fécondité et le taux de mortalité.

D'une part, la métropole parisienne attire massivement des jeunes en âge de faire des études et de trouver du travail, avec un maximum autour de 25 ans. Une fois entrés sur le marché du travail, ces jeunes se mettent en couple en région parisienne, et ils y ont leurs premiers enfants. En revanche, le déficit très marqué pour les 30-39 ans révèle une propension croissante à élever ses enfants en province. D'autres, plus jeunes, les remplacent et y ont à leur tour des enfants. D'où un processus favorable au maintien du taux de fécondité.

D'autre part, la métropole parisienne se vide de ses seniors qui migrent massivement vers l'Ouest, le Centre ou le Sud à l'arrivée à la retraite. Les mobilités sortantes atteignent un nouveau pic autour de 60 ans, pour retomber ensuite. Ces départs ne sont pas compensés par l'arrivée de nouveaux seniors en provenance de la province. Il en résulte une baisse de la mortalité en région parisienne.

Si elle dépend également d'autres facteurs, la croissance démographique parisienne se trouve fortement stimulée par cet « effet ciseau » des migrations qui conjugue une tendance à « importer des naissances » et une tendance à « exporter des décès ». Le déficit migratoire est donc plus que compensé par la structure des migrations entrantes et sortantes, et le rajeunissement de la population adulte qui en découle.

Le primat de l'économie

Les effets des échanges Paris/province ne se limitent pas à la sphère démographique. Ils sont aussi économiques. La substitution entre jeunes et seniors revient au départ des retraités au profit de jeunes actifs. Les conséquences en termes d'efficacité économique sont d'autant plus fortes que les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés parmi les entrants, suivis des professions intermédiaires. Cette tendance se renforce, particulièrement à Paris *intra muros* où la part des cadres augmente du fait d'un déficit migratoire moindre que celui des autres catégories socioprofessionnelles [31].

La capacité à attirer les jeunes diplômés est favorable à une économie productive largement tertiaisée. Ainsi, Paris maintient son avance en termes de croissance du PIB régional. Seule ombre au tableau, la croissance de la valeur ajoutée ne se traduit pas par une croissance équivalente des revenus ni, par conséquent, par une augmentation des dépenses des ménages qui assurerait le développement de l'économie résidentielle locale. Comme le montre Laurent Davezies [32], le jeu des mobilités Paris/province conduit à un transfert de richesses au profit des régions les plus attractives, du fait notamment des investissements et des dépenses de consommation qu'y effectuent les familles et les retraités nouvellement installés.

S'il est à bien des égards « à part », le cas parisien illustre la complexité des phénomènes sous-jacents à la problématique de l'attractivité. Entre autre, Paris attire pour son offre universitaire (Grandes écoles incluses), pour son marché du travail et pour son dynamisme économique favorable à des carrières professionnelles ascendantes. Ce type d'attractivité est bien un gage d'efficacité économique. Mais en raison des stratégies résidentielles que les ménages mettent en place aux différentes étapes de leur cycle de vie, et du fait de la croissance générale des mobilités, la métropole parisienne fonctionne de plus en plus comme une pompe aspirante et refoulante. Conforme au processus de métropolisation, Paris reste la locomotive économique qui attire fortement à elle des provinciaux et des personnes venant de l'étranger. Elle renouvelle ainsi sa « classe créative », pour reprendre la formule de Richard Florida, autant qu'elle se dote de la main d'œuvre nécessaire à l'« industrie des services ». Mais, dans le même temps, elle irrigue une large part du territoire français en y exportant des populations et, par là-même, des richesses.

Conclusion

Le sens des migrations résidentielles a profondément changé en 50 ans, avec un phénomène fréquent d'inversion entre les régions initialement attractives et celles qui le sont aujourd'hui, le cas de la région parisienne étant le plus significatif. La France offre désormais deux visages très contrastés, avec un clivage Nord-Sud très fort. L'héliotropisme est toutefois à nuancer du fait de l'attractivité nouvelle de l'Ouest. Depuis 1975, les régions attractives ont tendance à le rester, mais les écarts entre régions vont croissant, ce que le classement des agglomérations enregistre également. Enfin, outre les soldes d'entrées/sorties (absolus ou relatifs), le profil des personnes attirées ou refoulées se révèle être déterminant du point de vue des dynamiques démographiques, sociales et économiques qui résultent des flux migratoires. Or les facteurs d'attraction sont très différents selon les populations : l'attractivité est sélective. La mobilité des jeunes adultes est largement orientée par les infrastructures universitaires et le marché de l'emploi, tandis que celle des familles et des personnes âgées obéit plus souvent à une logique de cadre de vie. Le cas de Paris en fournit une illustration symptomatique.

[31] Brigitte Baccaïni, David Levy (2009), « Les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs », INSEE Première, n° 1248, juillet.

[32] Laurent Davezies (2008), *La république et ses territoires, la circulation invisible des richesses*, Paris, Seuil.

5 Les facteurs explicatifs de

Dans les palmarès existants, l'attractivité renvoie à un florilège d'indicateurs définis *a priori* et allant, sans distinction, du nombre de créations d'entreprises au nombre de places de cinéma vendues par an, en passant par le trafic ferroviaire et la durée moyenne d'ensoleillement. Le problème méthodologique soulevé dans l'article 2 réside dans le fait que rien ne dit que les indicateurs retenus ont un effet concret en termes d'attractivité. Rien ne permet non plus vraiment de les agréger (avec ou sans pondération) afin de déterminer un indicateur synthétique d'attractivité, pourtant au principe de tout classement des villes.

La méthode que nous proposons ici part du principe inverse de celui des palmarès existants. L'analyse économétrique vise : 1) à rechercher les variables statistiques qui ont un impact significatif sur les soldes des cent agglomérations classées ; 2) à évaluer la robustesse de cette corrélation ; 3) à mesurer la part des soldes expliquée par le modèle.

Les variables testées ici permettent d'approcher certaines des principales ressources objectives des villes et de leur territoire. Construites à partir des données des recensements de la population de 1999 et 2006 et de la base permanente des équipements de l'Insee, elles s'organisent autour des thèmes suivants : population ; logement ; localisation géographique ; commerces, services et équipements ; économie.

l'attractivité résidentielle

5.1 - Y a-t-il une ville idéale ?

La ville idéale n'existe sans doute pas. Mais on peut dresser le portrait d'une ville qui cumulerait tous les atouts mis en évidence par l'analyse économétrique. Les facteurs mis en évidence ici expliquent 90 % de l'attractivité, toute chose égale par ailleurs. Il s'agit des suivants : d'abord, une part élevée de cadres et professions intellectuelles supérieures (CSP+), de commerces de proximité, de médecins spécialistes et de chambres d'hôtel ; ensuite, une faible part de locataires, de logements construits entre 1949 et 1974, de zones d'éducation prioritaire (ZEP), d'établissements d'enseignement supérieur ; enfin, une localisation dans la moitié Sud de la France et un nombre limité d'habitants (*encadré 5.1, tableau 5.1*).

L'image de la ville qui se dégage ici rappelle que, outre le fait qu'ils sont indéniablement attirés par le Sud, les Français accordent de l'importance à la qualité des services et de l'accueil de proximité de leur ville : si la densité de commerces de proximité est un facteur d'attractivité, la densité de restaurants l'est aussi ; si la forte présence de médecins spécialistes est un atout, le nombre d'établissements de santé convainc également (*encadré 5.1, tableau 5.2*).

De statut cadre pour les plus mobiles d'entre eux, les ménages s'avèrent évidemment attirés par les zones d'emploi cadre et laissent au contraire les villes marquées par l'emploi industriel souffrir d'un défaut d'attractivité. Les agglomérations qui comptent un nombre et une croissance importants d'établissements actifs aussi les aimantent. Ainsi que celles dont la densité hôtelière révèle la vivacité du tourisme de loisir et/ou d'affaires. Le dynamisme économique joue évidemment sur l'attractivité. À condition que le cadre de vie soit à échelle humaine : avec leurs externalités négatives, les grandes métropoles n'ont plus la faveur des Français. Ni les villes trop denses.

La qualité de vie est donc un enjeu. Le caractère répulsif des ZEP en témoigne à son tour : leur concentration évoque les quartiers sensibles et leur lot de difficultés qui constituent des repoussoirs. Comme si, en matière d'attractivité résidentielle, il n'y avait pas de « zones franches » ! Préservée de la désindustrialisation et du chômage structurel que génèrent les grands bassins d'emplois, la « ville idéale » n'a donc pas de quartiers particulièrement difficiles. Sur le plan de l'urbanisme et de l'architecture, elle a échappé aux

destructions de la Seconde guerre mondiale, donc à la reconstruction. Elle a également été peu touchée par la politique des grands ensembles. Le cadre de vie importe. C'est une question de qualité de vie autant que d'image. Une ville attractive ne porte pas le stigmate des quartiers de logement de masse. D'ailleurs, le marketing urbain n'y ferait rien : une mauvaise image colle à la peau au point d'infliger une très lourde peine en matière d'attractivité.

Mais aussi et contrairement au stéréotype véhiculé par les palmarès, la « ville idéale » n'est pas une ville étudiante. L'attrait que représente l'offre d'établissements supérieurs aux étudiants ne suffit pas à fixer durablement cette population très mobile par nature. Pour les jeunes locaux, c'est même un passeport pour la mobilité lorsque l'offre d'emplois qualifiés fait défaut dans des agglomération de taille moyenne. Une ville marquée par une importante population étudiante et/ou une part élevée de jeunes accuse d'ailleurs un certain défaut d'« attractivité ». Au contraire, une forte présence de seniors joue favorablement.

Enfin, la « ville idéale » est une ville de propriétaires. Outre le fait qu'elle matérialise l'aspiration d'une très grande majorité de Français⁽³³⁾, elle a une plus forte capacité à conserver ses populations. Au contraire, une part élevée de locataires s'accompagne d'une propension plus forte à la mobilité, notamment sortante.



La rue Maguelone à Montpellier.

(33) François Cusin, Claire Juillard (2010), *Le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes ?*, Paris, CFE-CGC.

Encadré 5.1 : Expliquer l'attractivité

La méthode explicative repose sur une analyse d'abord univariée puis multivariée. Il s'agit dans un premier temps de tester, au moyen de régressions statistiques, l'impact de toutes les variables recueillies dans le recensement de la population et dans la base permanente des équipements. Dans un second temps, il s'agit d'isoler les variables qui ont le pouvoir explicatif le plus élevé sur l'attractivité, toute chose égale par ailleurs. En découle un modèle économétrique qui tient compte des éventuels effets d'interaction qui peuvent lier les variables entre elles (par exemple, taux de chômage et ZEP). Ce modèle se résume comme dans le tableau 5.1.

Tableau 5.1. : Modèle explicatif de l'attractivité

Variables	Coefficient	T de Student	Intensité de l'effet
Constante	- 0.031	- 1.598	--
Sud	0.027	3.720	***
Part des CSP +	0.430	2.845	***
Densité de commerces de proximité	16.547	2.733	***
Densité hôtelière	2.32950	3.650	***
Densité de médecins spécialistes	5.53380	2.290	**
Part des logements construits entre 1949 et 1974	- 0.103333	- 4.145	***
Part des locataires	- 0.111115	- 4.313	***
Densité d'établissements d'enseignement supérieur	- 276.535	- 2.950	***
Taille (nombre d'habitants)	- 0,0049	- 2.759	***
Densité de ZEP	- 291.878	- 2.262	**

À noter :

■ le modèle est de la forme suivante :

$SAR_{9906} = \beta_0 + \beta_1 X_{i1} + \beta_2 X_{i2} + \dots + \beta_k X_{ik} + \epsilon_i$ pour une unité urbaine i

$SAR_{9906} = X' \beta + \epsilon$

Avec X : la matrice des variables explicatives ; β : le vecteur des coefficients ; ϵ : le vecteur des résidus

■ la colonne « t de student » indique la significativité statistique de chaque variable. Si cette valeur est supérieure à 1,96, la variable est significative au seuil de 5 % (on a 5 % d'erreur de se tromper en affirmant que cette variable explique l'attractivité). Si elle dépasse 2,56, la significativité est de 1 % (on n'a plus que 1 % de risque de se tromper).

■ le R² ajusté de cette régression est de 85,7 %. Le modèle obtenu explique donc 85,7 % de l'attractivité, ce qui est un excellent pourcentage.

Les autres variables dont le pouvoir explicatif a été testé (analyse univariée) sont les suivantes :

Tableau 5.2. : Effet de variables hors modèle sur l'attractivité

N°	Variables	Effet
Population	Densité de la population	---
	Taille moyenne des ménages	---
	Part des ménages familiaux (couples avec et sans enfants et familles monoparentales)	---
	Part des jeunes (15-24 ans)	---
	Part des seniors (65 ans et plus)	+++
	Population étudiante	---
Logement	Densité de petits logements (1-2-3 pièces)	0
	Part des maisons dans l'offre de logements	0
	Taux de logements vacants	+++
Commerces, services, équipements	Densité de grandes surfaces (supermarchés, hypermarchés et supérettes)	+++
	Densité de restaurants	+++
	Densité d'assistantes maternelles (nb de gardes d'enfants d'âge préscolaire)	0
	Densité de maternités	+
	Densité d'établissements de santé (établissements de courts, moyens et longs séjours)	+++
Économie	Taux de chômage	0
	Densité d'établissements actifs	+++
	Croissance du nombre d'établissements actifs (période : 2000-2008)	+++
	Concentration de l'emploi (emplois au lieu de travail)	0
	Part des foyers fiscaux imposés	+
	Part de l'emploi industriel	---
	Revenu moyen	0

À noter :

■ unité de mesure = unité urbaine ; population de référence = 1999

■ « 0 » indique que la variable n'a pas d'effet ; « + », « ++ » ou « +++ » (selon l'intensité enregistrée) que la relation est significative et positive ; « - », « -- » ou « --- » (selon l'intensité enregistrée) que la relation est significative mais négative.

5.2 - Des atouts très inégalement répartis entre les agglomérations

À l'aune des ressources objectives dont le pouvoir explicatif ressort le plus nettement des régressions statistiques, les villes classées apparaissent plus ou moins avantagées... ou pénalisées. Pour repérer leurs atouts ou leurs handicaps, des classements thématiques ont été réalisés à partir des dix facteurs intégrés au modèle économétrique (tableaux 5.3).

Du côté des atouts, vingt villes trustent les Top 10 ainsi constitués. À quelques exceptions près, celles-ci appartiennent aux deux premières classes de la hiérarchie. Elles cumulent plusieurs atouts. La plus dotée est Arcachon (classe 2) qui, d'un côté jouit d'une densité élevée de médecins spécialistes et d'une offre abondante de commerces de proximité, de l'autre côté renforce son attractivité grâce à une faible part de logements construits entre 1949 et 1974, une population de taille réduite, un minimum de ZEP et une faible part de locataires et d'établissements d'enseignement supérieur. Arcachon apparaît aussi privilégiée par une offre hôtelière importante. Bref, elle n'est pas loin d'avoir tout bon en matière

d'attractivité résidentielle ! Seuls les cadres lui font relativement défaut, quoique leur part atteint quasiment 10% de la population, soit une valeur qui la place dans le premier tiers des villes les plus marquées par la présence de cette catégorie socioprofessionnelle supérieure. Ajaccio, Menton, Fréjus, Vichy cumulent également de nombreux atouts. On reconnaît la spécificité des villes touristiques.

À l'inverse, les villes qui comptent le plus de handicaps appartiennent pour la plupart aux deux dernières classes de la hiérarchie. Par exemple, Evreux (7^e classe) cumule quasiment tous ceux qui pèsent négativement sur l'attractivité : parts élevées de logements construits après-guerre et de locataires, densités records d'établissement d'enseignement supérieur et de ZEP. Elle ne jouit d'aucun avantage, sinon d'une petite taille dont on devine que d'atout, elle devient ici un handicap.

Un autre type de perdantes est incarné par Creil (7^e classe) qui pêche à son tour sous l'influence de faibles densités de médecins spécialistes, de commerces de proximité et d'hôtels. Son défaut d'attractivité n'est pas lié à de forts stigmates comme dans le cas d'Evreux. Il tient plutôt à l'insuffisance des services et de l'accueil qu'elle offre.

Tableaux 5.3 :

Les dix agglomérations « gagnantes » et les dix « perdantes » pour chacune des variables explicatives

Les classements thématiques réalisés permettent de repérer les villes qui bénéficient des atouts ou pâtissent des handicaps dont le modèle économétrique établit et évalue le pouvoir explicatif sur l'attractivité. La liste des dix « gagnantes » et des dix « perdantes » offre autant de focus sur les cas les plus illustratifs. Dans les tableaux suivants figurent en bleu les villes au solde relatif positif et en rose celles au solde relatif négatif.

ATOUTS

Les dix plus fortes parts de CSP+ (en %)

Rang	Classe	Unité urbaine	%
52	6	PARIS	17
10	1	TOULOUSE	14
65	6	GRENOBLE	13,2
43	5	LYON	12,7
16	1	MONTPELLIER	12,6
45	5	RENNES	12,5
38	4	ANNECY	12,3
14	2	ANNEMASSE	12
54	6	STRASBOURG	11,9
25	3	BORDEAUX	11,8

HANDICAPS

Les dix plus faibles parts de CSP+ (en %)

Rang	Classe	Unité urbaine	%
98	8	MAUBEUGE	4,7
96	8	DOUAI-LENS	5
88	7	FORBACH	5,1
71	6	VALENCIENNES	5,4
57	5	BETHUNE	5,4
92	8	CALAIS	5,8
91	7	BOULOGNE-SUR-MER	5,9
53	5	ELBEUF	6
99	8	DUNKERQUE	6,2
61	2	THONVILLE	6,3

Le modèle économétrique établit qu'une forte présence de cadres et de professions intellectuelles supérieures joue favorablement sur l'attractivité. Toulouse et Montpellier en particulier semblent tirer partie de leur taux record de CSP+. Mais ce n'est pas le cas de Paris et de Lyon, ni de Rennes, Grenoble et Strasbourg dont la part élevée de cadres ne suffit pas à conserver durablement de nouveaux habitants. Les métropoles françaises sont les premières à compter un important contingent de professions dites supérieures mais n'en ressortent pas toutes gagnantes au jeu des entrées-sorties. La mobilité des cadres en est une raison. Et avec, leur aspiration à vivre bien. En revanche, les agglomérations les moins pourvues en cadres sont toutes déficitaires.

Les dix plus fortes densités de commerces de proximité (pour 10 000 habitants)

Rang	Classe	Unité urbaine	Taux
2	2	BASTIA	40
4	2	SETE	39
1	1	AJACCIO	35
9	2	MENTON	34
20	4	BEZIERS	33
3	2	ARCACHON	32
5	2	FREJUS	32
12	2	ALES	31
26	4	VICHY	31
23	4	MONTAUBAN	30

Les dix plus faibles densités de commerces de proximité (pour 10 000 habitants)

Rang	Classe	Unité urbaine	Taux
98	8	MAUBEUGE	14
63	6	ORLEANS	14
85	8	BREST	15
72	6	ANGERS	15
99	8	DUNKERQUE	16
73	7	CREIL	16
41	5	NANTES	16
81	8	DOUAI-LENS	16
59	5	MULHOUSE	16
66	6	NANCY	16

La densité de commerces de proximité est déterminante. À l'exception de Béziers, toutes les agglomérations qui bénéficient d'une offre conséquente appartiennent aux classes 1 et 2 de la hiérarchie. À l'inverse, les villes qui manquent de commerces de proximité sont reléguées dans les classes 5 à 8. Ici encore, les agglomérations du Sud et du Sud-Ouest apparaissent avantagées. Quant aux villes qui pâtissent d'une offre insuffisante, elles sont localisées dans diverses zones. À l'Ouest, le cas de Nantes frappe. La « ville Atlantique » (sic !) apparaît fortement pénalisée par un taux au moins deux fois inférieur à celui des agglomérations les mieux dotées.

Les dix plus fortes densités de médecins spécialistes (pour 10 000 habitants)

Rang	Classe	Unité urbaine	Taux
17	2	NÎMES	102
6	1	PERPIGNAN	100
16	1	MONTPELLIER	98
1	1	AJACCIO	97
13	1	BAYONNE	97
20	4	BÉZIERS	95
3	2	ARCACHON	94
2	2	BASTIA	92
30	4	VANNES	91
4	2	SÈTE	90

Les dix plus faibles densités de médecins spécialistes (pour 10 000 habitants)

Rang	Classe	Unité urbaine	Taux
73	7	CREIL	31
88	7	FORBACH	32
53	5	ELBEUF	36
97	8	MONTBELLARD	38
59	5	MULHOUSE	38
81	8	DOUAI-LENS	39
57	5	BÉTHUNE	41
96	8	LE HAVRE	41
95	7	CHERBOURG	42
61	2	THIONVILLE	43

La densité de médecins spécialistes aussi est décisive. Le poids de la densité d'établissements de santé confirme combien l'offre de soins joue sur l'attractivité, et réciproquement. L'inégalité de l'offre est très prononcée entre les agglomérations les mieux dotées et les moins dotées.

Les dix plus fortes densités hôtelières (nombre de chambres pour 10 000 habitants)

Rang	Classe	Unité urbaine	Hab/km ²
27	4	POITIERS	299
9	2	MENTON	266
18	1	NICE	265
1	1	AJACCIO	249
13	1	BAYONNE	245
8	2	THONON	243
55	5	COLMAR	217
31	4	LA ROCHELLE	217
26	4	VICHY	213
5	2	FREJUS	213

Les dix plus faibles densités hôtelières (nombre de chambres pour 10 000 habitants)

Rang	Classe	Unité urbaine	Hab/km ²
98	8	MAUBEUGE	18
57	5	BETHUNE	18
80	7	SAINT-CHAMOND	20
53	5	ELBEUF	21
81	8	DOUAI-LENS	24
71	6	VALENCIENNES	32
61	5	THIONVILLE	42
88	7	FORBACH	43
73	7	CREIL	43
78	8	SAINT-ETIENNE	46

Ici, l'inégalité de l'offre est écrasante entre Poitiers, agglomération la mieux dotée avec 299 chambres d'hôtel par habitant, et Maubeuge, agglomération la moins bien dotée avec 18 chambres seulement ! Une seule exception marque le palmarès des villes pouvant compter sur la meilleure offre hôtelière : Colmar qui, malgré ses 217 chambres par habitants, pêche par défaut relatif d'attractivité.

Les dix plus faibles parts de logements construits entre 1949 et 1974 (en %)

Rang	Classe	Unité urbaine	%
3	2	ARCACHON	24,9
57	5	BETHUNE	25,1
81	8	DOUAI-LENS	28,8
25	3	BORDEAUX	28,8
4	2	SETE	29
15	2	BERGERAC	29,5
53	5	ELBEUF	29,8
10	1	TOULOUSE	29,9
30	4	VANNES	30,2
7	2	AGEN	30,6

Les dix plus fortes parts de logements construits entre 1949 et 1974 (en %)

Rang	Classe	Unité urbaine	%
85	8	BREST	50,3
47	5	LORIENT	49,5
96	8	LE HAVRE	48,0
97	8	MONTBELIARD	47,9
90	8	CAEN	47,1
65	6	GRENOBLE	46,7
88	7	FORBACH	46,3
91	7	BOULOGNE-SUR-MER	45,9
99	8	DUNKERQUE	45,5
83	7	EVREUX	45,5

On reconnaît de nombreuses villes reconstruites parmi les agglomérations qui comptent les plus fortes parts de logements bâtis entre 1949 et 1974. Parmi elles, Le Havre développe une stratégie de valorisation du patrimoine que lui a légué Auguste Péret et se distingue même par quelques projets phares (une piscine par Jean Nouvel, etc.) mais au plan résidentiel, elle reste en situation de déficit migratoire aggravé.

Les dix villes les moins peuplées en 1999

Rang	Classe	Unité urbaine	Nb
1	1	AJACCIO	52 851
2	2	BASTIA	54 080
3	2	ARCACHON	54 218
23	4	MONTAUBAN	56 760
48	5	CLUSES	56 920
8	2	THONON	58 912
15	2	BERGERAC	59 010
29	4	VILLEFRANCHE	59 250
44	5	VANNES	60 057
5	2	EVREUX	60 072

Les dix villes les plus peuplées en 1999

Rang	Classe	Unité urbaine	Nb
52	6	PARIS	9 643 880
32	3	MARSEILLE	1 349 580
43	5	LYON	1 348 420
82	8	LILLE	1 000 710
18	1	NICE	889 265
10	1	TOULOUSE	761 107
25	3	BORDEAUX	754 017
41	5	NANTES	545 063
22	3	TOULON	519 561
96	8	DOUAI-LENS	518 675

Le tableau de gauche confirme combien les agglomérations de petite et moyenne tailles ressortent gagnantes au jeu des entrées-sorties (article 3). Celui de droite illustre l'ambivalence d'une grande taille : dans un cas sur deux, celle-ci est effectivement pénalisante.

Les dix plus faibles parts de locataires (en %)

Rang	Classe	Unité urbaine	%
3	2	ARCACHON	34
15	2	BERGERAC	38,5
36	4	QUIMPER	40,3
24	4	SAINT-NAZAIRE	40,7
5	2	FREJUS	41,8
57	5	BETHUNE	42,0
33	4	SAINT-BRIEUC	42,4
11	2	ALBI	42,6
13	1	BAYONNE	43,9
23	4	MONTAUBAN	44,2

Les dix plus fortes parts de locataires (en %)

Rang	Classe	Unité urbaine	%
89	8	REIMS	69,4
54	6	STRASBOURG	66,1
83	7	EVREUX	64,1
90	8	CAEN	63
76	7	BESANCON	62,9
27	4	POITIERS	62,8
16	1	MONTPELLIER	60,6
100	7	CHARLEVILLE	60,5
72	6	ANGERS	60,3
67	5	BELFORT	59,4

Les agglomérations qui comptent une forte part de locataires apparaissent « mal » classées le plus souvent. Seules Montpellier et Poitiers font exception. La capitale héraultaise en particulier oscille entre une très forte attractivité et une part quasi record de locataires.

Dix agglomérations sans établissement d'enseignement supérieur

Rang	Classe	Unité urbaine	Taux
4	2	SETE	0
3	2	ARCACHON	0
48	5	CLUSES	0
15	2	BERGERAC	0
14	2	ANNEMASSE	0
69	5	ROANNE	0
53	5	ELBEUF	0
73	7	CREIL	0
5	2	FREJUS	0
91	7	BOULOGNE-SUR-MER	0

Les dix plus fortes densités d'établissements d'enseignement supérieur (pour 100 000 habitants)

Rang	Classe	Unité urbaine	Taux
45	5	RENNES	13,2
83	7	EVREUX	10,0
84	8	AMIENS	10,0
56	5	ARRAS	9,6
79	7	EPINAL	9,6
16	1	MONTPELLIER	8,7
66	6	NANCY	8,5
27	4	POITIERS	8,4
65	6	GRENOBLE	7,9
49	5	TARBES	7,8

Une forte densité d'établissements d'enseignement supérieur ne rime pas toujours avec attractivité. Elle peut même caractériser des agglomérations effectivement en peine d'attractivité. Seules Montpellier et Poitiers en ressortent indemnes. À l'inverse, l'absence d'établissement d'enseignement supérieur n'est pas un gage d'attractivité.

Dix agglomérations sans ZEP

Rang	Classe	Unité urbaine	%
1	1	AJACCIO	0
3	2	ARCACHON	0
8	2	THONON	0
9	2	MENTON	0
11	2	ALBI	0
15	2	BERGERAC	0
19	3	PAU	0
23	4	MONTAUBAN	0
26	4	VICHY	0
29	4	VILLEFRANCHE	0

Les dix plus fortes parts de ZEP (pour 10 000 habitants)

Rang	Classe	Unité urbaine	%
98	8	MAUBEUGE	9
73	7	CREIL	7,2
48	5	CLUSES	7
83	7	EVREUX	6,6
97	8	MONTBELIARD	6,2
100	7	CHARLEVILLE	6,1
83	7	MEAUX	5,9
94	7	SAINT-QUENTIN	5,8
96	8	LE HAVRE	5,6
77	8	ROUEN	5,1

Alors que l'absence de ZEP apparaît comme une garantie d'attractivité, la forte présence de ZEP caractérise sans exception les agglomérations qui appartiennent aux classes 8 et 7.

Conclusion

Population, logement, commerces, services, équipements, économie, localisation géographique : plus de 200 variables relatives à ces thèmes ont fait l'objet de régressions statistiques. Il s'est agi d'en évaluer le pouvoir explicatif sur l'attractivité. Le grand test des principales ressources objectives de nos territoires a conduit à l'élaboration d'un modèle économétrique qui explique près de 90 % des soldes migratoires enregistrés. Celui-ci est composé des dix facteurs qui ont le pouvoir explicatif le plus élevé, toute chose égale par ailleurs : la part des CSP+, la densité de commerces de proximité, la densité de médecins spécialistes, la densité hôtelière, la localisation géographique, la part de logements construits entre 1949 et 1974, la part des locataires, la densité d'établissements d'enseignement supérieur, le nombre d'habitants et la densité de zones d'éducation prioritaire (ZEP).

Le poids de la qualité des services et de l'accueil de proximité en ressort manifestement. L'attractivité est une affaire de cadre de

vie. L'attrait du Sud en témoigne à son tour ! Le caractère répulsif des ZEP en est une autre preuve : les quartiers sensibles constituent des repoussoirs.

Quant au dynamisme économique, il joue évidemment sur l'attractivité mais à condition que le cadre de vie soit à échelle humaine : les grandes agglomérations n'ont plus la faveur des Français. À offre d'emploi équivalente, les ménages n'hésitent plus à faire le choix de la qualité de vie. En particulier les cadres, dont la forte propension à la mobilité impacte considérablement l'attractivité de nos villes.

Un résultat contre-intuitif pointe le sort des villes étudiantes, du moins des agglomérations qui présentent un taux élevé d'équipements universitaires. L'attrait que représente l'offre d'établissements aux étudiants ne suffit pas à fixer durablement cette population qui, très mobile par nature, multiplie les allées et venues en cours de cursus ou à l'entrée sur le marché de l'emploi.



Poitiers.

Conclusion

Un décalage entre l'image des villes et la réalité ?

Les stéréotypes ont la dent dure. Les villes ne se départissent pas facilement de l'image qui leur colle à la peau, parfois en dépit de leurs efforts pour renforcer leur attractivité et doper leur dynamisme économique local. Les villes du Nord pâtissent particulièrement de leur image de centres industriels sur le déclin. Les palmarès de ville proposent d'autres images, non moins stéréotypées, vantant la qualité de vie ou la nouvelle vitalité économique de telle ou telle « belle endormie » sur le réveil. Mais l'attractivité, qu'elle soit résidentielle ou économique, ne se décrète pas. Et les données objectives révèlent une autre réalité.

Les agglomérations qui réunissent le plus d'atouts, considérés comme tels par les candidats à la mobilité, creusent l'écart avec les autres. La géographie (Ouest et Sud du pays), la taille (modérée), l'offre de consommation et de service, l'architecture et l'urbanisme, la paix sociale, la possibilité de devenir propriétaire, etc., sont à cet égard déterminants. Désormais, l'environnement, au sens large, compte au moins autant que les perspectives professionnelles. Ou plus exactement les villes qui offrent des perspectives professionnelles tout en disposant d'un cadre de vie de qualité ont toutes les chances de ressortir gagnantes au jeu de la concurrence urbaine.

Cependant, la carte de l'économie productive correspond de moins en moins à celle de l'économie résidentielle. Deux modèles de ville ressortent du lot : celui de la ville attractive parce que compétitive et celui de la ville attractive parce que plébiscitée pour son cadre de vie et sa situation géographique. Paris est l'exemple-type du premier modèle. Mais la capitale politique, administrative et économique du pays paye cette forme d'attractivité au prix fort. Les départs y sont plus massifs que les entrées. Plaque tournante des mobilités géographiques et professionnelles, l'agglomération parisienne ne parvient pas à conserver durablement l'ensemble de ses populations. Ce fait ne constituerait pas un problème en soi s'il n'était pas le symptôme d'une dégradation de la qualité de vie perçue par les habitants de la métropole, à laquelle s'ajoute le renchérissement du coût de la vie dans la capitale. Aujourd'hui, l'Île-de-France produit 29 % du PIB français et ne touche plus que 22 % du revenu des ménages^[34]. Il ne s'agit donc pas seulement d'une question de démographie, mais d'un problème économique.

Ajaccio apparaît, quant à elle, comme la figure de proue du second modèle : celui de l'attractivité résidentielle. Entre les deux, Toulouse confirme son statut de grande métropole offrant le meilleur compromis entre les deux types d'attractivité.

Dans tous les cas, l'héliotropisme joue à plein. Dernière du classement, Dunkerque est la ville située la plus au Nord, tandis qu'Ajaccio, première, est la plus au Sud. Au Sud se trouvent d'ailleurs l'essentiel des « gagnantes », et au Nord les « perdantes » des migrations. Ce constat appelle un redoublement d'efforts dans les politiques de reconversion des territoires les plus sinistrés, reconversion déjà en marche dans une métropole telle que Lille. L'entre-deux, au centre du pays, offre un paysage mitigé. Fait nouveau, depuis les années 1990, les villes de l'Ouest font de plus en plus exception à cet appel du Sud, révélant que les mobilités entrantes et sortantes obéissent à une logique de recherche d'une moindre densité urbaine. Enfin, si l'héliotropisme semble si puissant, c'est aussi parce que les ressources d'attractivité sont cumulatives. Toutes choses égales par ailleurs, les ménages qui quittent leur agglomérations vont toujours plus au Sud (ou à l'Ouest) lorsqu'ils y trouvent un emploi ou un lieu plus accueillant pour y passer leur retraite. C'est l'effet domino. Les cadres, les professions intermédiaires et les retraités, catégories les plus mobiles, donnent le ton.

Pour les villes, l'enjeu démographique est de taille puisque les migrations jouent un rôle plus décisif du point de vue de leur croissance ou de leur déclin que les évolutions de leur solde naturel. Cette croissance dépend donc essentiellement des apports extérieurs et du profil des entrants et des sortants. L'entrée de jeunes et le départ de retraités stimulent la démographie et le marché du travail, comme c'est le cas à Paris. Mais, cela signifie aussi une perte de revenus dépensés dans l'économie locale.

La face cachée de l'attractivité

Le cas de l'Île-de-France, nous l'avons vu, est singulier dans la mesure où la métropole parisienne est beaucoup plus compétitive qu'attractive. Pourtant, à bien des égards, celle-ci reste l'une des métropoles les plus attractives au monde, comme en témoignent son rayonnement international et sa capacité à attirer de nouveaux habitants. De surcroît, c'est toujours la première destination touristique. Au jeu de l'attractivité, les atouts peuvent donc devenir des handicaps. La taille et le succès génèrent des déséconomies d'échelle et des externalités négatives. La métropole parisienne, en raison de ses évolutions plus prononcées qu'ailleurs, met en lumière la « face cachée » de l'attractivité. Cette face cachée prend rarement place dans les analyses des politiques d'attractivité, généralement plus préoccupées des populations que les villes souhaitent attirer en raison de leur pouvoir d'achat et de l'image valorisante de la ville à laquelle elles apportent leur concours en choisissant de s'y installer.

La composition démographique de la population est ici en jeu. Elle intervient à plusieurs niveaux sur l'attractivité. La diversité des populations présentes (sociale, ethnique, générationnelle, etc.) sur le territoire urbain est généralement un indicateur de diversification des activités productives et de mixité sociale. Or, on peut raisonnablement penser que plus le « portefeuille d'habitants » d'une ville est diversifié, plus celle-ci aura à l'avenir

[34] Laurent Davezies (2008), *La république et ses territoires, la circulation invisible des richesses*, Paris, Seuil.

une propension forte à attirer de nouvelles populations elles-mêmes diversifiées. Néanmoins, les mutations économiques (la tertiarisation des métropoles) et les politiques de gestion des populations présentes (et donc des électeurs) peuvent conduire à cibler des profils à attirer : des CSP+ plutôt que des pauvres ; de jeunes actifs diplômés plutôt que des familles consommatrices d'infrastructures. La tendance étant à la spécialisation des territoires, la question fondamentale est de savoir quels sont les facteurs d'attractivité pour quel type de population ?

Parce que l'attractivité est sélective, elle pose la question du maintien des équilibres de la ville (entre ses multiples fonctions et entre ses populations) et celle de son développement harmonieux. Les objectifs de compétitivité économique et de rayonnement culturel conduisent les villes qui veulent progresser dans la hiérarchie internationale ou nationale à mettre l'accent sur l'attraction des élites socio-économiques venant de l'extérieur. Mais celles-ci sont de grosses consommatrices de services (services publics, services à la personne, loisirs), d'où la nécessité de recourir à une main d'œuvre extérieure (souvent peu qualifiée) pour alimenter ces services. Quelles sont les politiques d'attractivité pour cette autre population entrante ? Celle-ci est-elle vouée à rester en périphérie des villes attractives ou dans la partie dégradée des centres-ville ? La croissance des inégalités de rémunération, de logement et de conditions de vie risque d'être un facteur limitant de l'attractivité des grandes métropoles. Les effets pervers de l'attractivité sont nombreux et puissants. C'est pourquoi une attractivité mal équilibrée est susceptible d'engendrer son contraire : la répulsivité. Les villes dites « duales », au premier rang desquelles figure Paris, en font l'expérience à travers leur difficulté à enrayer les départs vers d'autres agglomérations ou vers leur couronne périurbaine.

Pistes de réflexion pour l'avenir

Le solde migratoire n'est qu'une dimension de l'attractivité. Sans doute la plus objective. Mais le phénomène peut être appréhendé par d'autres méthodes, tant pour évaluer son intensité que pour en identifier les causes ou les facteurs qui, à l'avenir, influenceront sur la dynamique résidentielle et économique des territoires.

Les soldes migratoires permettent de mesurer la force d'attraction effective des agglomérations. Cette force d'attraction peut aussi être appréhendée en termes de potentiel d'arrivées, à travers l'« effet file d'attente » révélé par les demandes de mutation ou les recherches de logement des personnes extérieures. Une autre approche consisterait à interroger les individus eux-mêmes, entrants ou sortants, afin de saisir les motivations qui ont présidé à leur choix résidentiel, au moyens d'enquêtes qualitatives (interviews) et quantitatives (enquêtes par questionnaire). À des fins de prospective, le même type d'enquêtes pourrait utilement porter sur les ménages, candidats à la mobilité ou désireux de rester sur place. Cette optique fait partie des prolongements possibles de cette étude pour les deux ans à venir. Elle aurait le

mérite d'approfondir la connaissance des critères subjectifs de l'attractivité et celle des représentations collectives des villes qui expliquent leur plus ou moins forte désirabilité.

Concernant les facteurs objectifs de l'attractivité, d'autres variables que celles testées ici devront également être prises en compte. C'est tout particulièrement le cas des transports. Il s'agira d'une part de mesurer l'influence des transports interurbains dont dépend la place des agglomérations dans les réseaux de ville à l'échelle nationale et internationale. Le sort des villes dépend toujours plus de leur accessibilité depuis d'autres territoires. Les réseaux ferroviaires, viaires et aériens ont cette capacité à abolir les distances, ou au contraire à laisser à l'écart du développement les villes peu connectées. Quelle sera l'attractivité de Rennes ou de Nantes lorsque l'aéroport qui doit se situer entre les deux métropoles entrera en service ? Lille pourra-t-elle mieux tirer partie de sa situation de nœud des réseaux européens de transport, reliant le Nord, le Sud de l'Europe et le Royaume-Uni, et compenser ainsi son déficit d'attractivité ? Quelles villes françaises se positionneront pour être des *hubs* aériens de demain ? Les transports intra-urbains s'avèrent non moins décisifs pour l'avenir des métropoles. L'efficacité économique et la qualité de vie en dépendent. L'âpreté des débats autour des infrastructures de transport métropolitain du Grand Paris montrent tout l'enjeu de développement qui en résulte. Que privilégier, les pôles résidentiels existant ou les futurs pôles d'emplois ?

Un autre facteur objectif incontournable réside dans l'offre de logement. Les premiers résultats obtenus méritent d'être approfondis. La qualité de l'urbanisme est déterminante dans l'image des villes. Le type d'habitat matérialise en outre la manière dont les nouveaux arrivants s'intègrent concrètement dans leur nouvel environnement et les modes de vie auxquels ils accèdent effectivement. Les prix immobiliers sont quant à eux, selon leur niveau, des facteurs d'attractivité et de répulsivité. Toute la difficulté d'analyse réside ici dans le fait qu'ils constituent des variables qui évoluent en fonction même de l'attractivité des villes. La hiérarchie des prix immobiliers des villes est aussi une forme de classement de leur attractivité résidentielle et économique. Les prix immobiliers sont donc potentiellement à la fois la cause et la conséquence de l'attractivité.

Enfin, à l'heure du marketing urbain, l'enjeu n'est pas seulement d'attirer en communiquant plus et mieux. Il est aussi d'engager des processus de création de valeur à travers des projets structurants et à fort rayonnement susceptibles d'attirer de nouveaux commerces, entreprises et investisseurs. Ces projets réussissent parfois à transformer l'image négative d'une ville en image positive. L'« effet Bilbao » en témoigne, rappelant que la ville remplit également des fonctions culturelles, esthétiques et symboliques. Parce que l'attractivité des territoires est autant affaire d'identité et de rayonnement que de développement économique, la concurrence accrue que se livrent les villes passe non seulement par la capacité à innover, mais aussi par la capacité à mettre en valeur le patrimoine existant.

Bibliographie

Alexandre Hervé, Cusin François, Juillard Claire (2009),

« Attractivité résidentielle et classement des villes », *L'Observateur de l'immobilier*, p. 40-47.

Baccaïni Brigitte (2001),

« Les migrations internes en France de 1990 à 1999 : l'appel de l'Ouest », *Économie et statistique*, n° 344, p. 39-79.

Baccaïni Brigitte (2007),

« Les flux migratoires interrégionaux en France depuis 50 ans », *Population*, vol. 62, p. 143-160.

Baccaïni Brigitte, Levy David (2009),

« Les migrations entre départements : le Sud et l'Ouest toujours très attractifs », *INSEE Première*, n° 1248, juillet.

Batsch Laurent, Burckel Denis, Cusin François, Juillard Claire (2006),

Demande de logement : la réalité du choc sociologique, in *L'Observateur de l'immobilier*, numéro hors série, décembre, 94 p.

Couet Christine (2006),

La mobilité des adultes : existe-t-il des « parcours type », France, *portrait social*, Paris, INSEE, p. 159-179.

Cusin François, Damon Julien (2010),

« L'attractivité des villes : définitions, enjeux et mesures », à paraître dans *Futuribles*.

Cusin François, Claire Juillard (2010),

Le logement, facteur d'éclatement des classes moyennes ?, Paris, APELS.

Davezies Laurent (2008),

La république et ses territoires, la circulation invisible des richesses, Paris, Seuil.

Davezies Laurent, Ferro Sylvie (1990),

« Les classements de villes. Renouveau ou déclin des analyses urbaines ? », Créteil, Université de Paris XII Val-de-Marne, Institut d'Urbanisme de Paris, 68 p.

Dumont Gérard-François (2007),

Les métropoles régionales intermédiaires en France : Quelle Attractivité ?, Paris, La Documentation Française.

Falga Pierre (2005),

« Enjeux et limites méthodologiques des palmarès, le classement des grandes villes dans les médias », Actes de la rencontre du CRIES, *La qualité de vie en Île-de-France*, hémicycle du Conseil régional, 15 juin, p.51-56.

Florida Richard (2005),

Cities and the Creative Class, New York, Routledge.

Haëntjens Jean (2009),

« Stratégies et avenir des villes européennes », *Futuribles*, n° 354, juillet-août, p. 5-18.

Hooge Emile (2009),

« La cote des villes », *Futuribles*, n° 354, juillet-août, p. 45-59.

Ingellina Patricia (2009),

« L'attractivité des territoires », in PUCA (2009), *L'attractivité des territoires : regards croisés*, Paris, Actes des séminaires, février-juillet 2007, p. 9-19.

Laganier Jean, Vienne Dalila (2009),

« Recensement de la population de 2006. La croissance retrouvée des espaces ruraux et des grandes villes », *INSEE Première*, n° 1218, janvier.

Moriset Bruno (1999),

« Palmarès et classements de villes dans la presse hebdomadaire. Essai sur une géographie du jugement de valeur », *Géographie et Cultures*, n° 29, printemps, p.4-23.

Paris Didier, Bellio Marcel (2005),

« Enjeux et limites des approches classantes », Actes de la rencontre du CRIES, *La qualité de vie en Île-de-France*, hémicycle du Conseil régional, 15 juin, p.57-73.

Rozenblat Céline, Cicille Patricia (2003),

Les villes européennes. Analyse comparative, Paris, DATAR, La Documentation française.

Sassen Saskia (1996),

La ville globale, Paris, Descartes et Compagnie.

Thiard Philippe (2009),

« Attractivité et compétitivité : offre territoriale, approches marketing et retombées », in PUCA (2009), *L'attractivité des territoires : regards croisés*, Paris, Actes des séminaires, février-juillet 2007, p. 47-48.

Thisse Jacques-François, Ypersele Tanguy van (1999),

« Métropoles et concurrence territoriale », *Économie et statistique*, n° 326-327, 6/7, p. 19-30.

Veltz Pierre (2005),

Mondialisation, villes et territoires. L'économie d'archipel, Paris, PUF.