



European  
Cities  
Monitor  
2007

Denis Samuel-Lajeunesse

Président  
Cushman & Wakefield France

Mardi 9 Octobre 2007

# Cushman & Wakefield

**Cushman & Wakefield (C&W)** est l'un des plus importants cabinets de conseil international en immobilier d'entreprise. Avec plus de 12 000 personnes, notre groupe compte 215 bureaux à travers 56 pays.

C&W offre un service complet de conseil, de commercialisation et de gestion pour le compte de propriétaires, utilisateurs et investisseurs à tous les stades du processus immobilier.

Nos compétences attirent une clientèle internationale parmi laquelle figurent de grands groupes industriels, des investisseurs, des promoteurs, des utilisateurs, des collectivités publiques et des institutions financières mais aussi des PME-PMI.

Nos bureaux français, à Paris et Lyon, regroupent plus de 200 employés.

**C&W est une société privée, non cotée en bourse et nos collaborateurs sont rémunérés sans commission individuelle.**



European Office Agency of the Year  
2006



European Retail Agency of the  
Year 2006



INVESTOR IN PEOPLE

2006, 2002, 1999, 1996



Sunday Times 100 Best Companies to  
work for 2007, 2006, 2005, 2004

# European Cities Monitor



Cette étude est menée par Cushman & Wakefield depuis 1990. Le sondage, réalisé durant l'été 2007, a été conduit par Taylor Nelson Sofres.

- Cible

Les dirigeants de 500 grandes entreprises européennes dans neuf pays (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Pays-Bas, Royaume-Uni, Suède et Suisse) et dans tous les secteurs d'activités.

- Objectif

Le classement des 33 villes d'Europe les plus attractives au regard de critères jugés essentiels par les investisseurs.

- Souhaits d'expansions futures

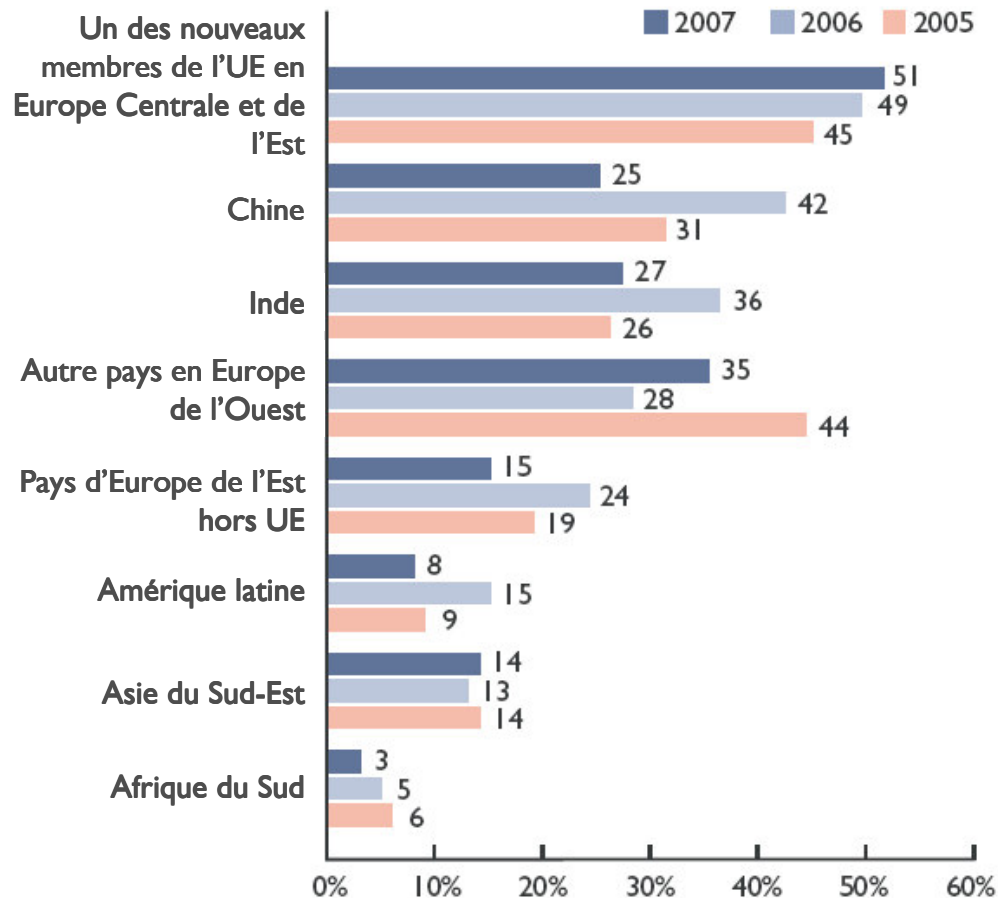
Un indice concret sur la vitalité économique des métropoles européennes.

# Les critères d'implantation

- Quatre critères essentiels pour les investisseurs
  1. Facilité de recruter du personnel qualifié (62 %)
  2. Accessibilité aux marchés (58 %)
  3. Qualité des réseaux de télécommunications (55 %)
  4. Qualité des réseaux de transports externes (52 %)
- Des critères secondaires

Coût de la main d'œuvre, capacités linguistiques, climat économique créé par les autorités, offre disponible de surfaces de bureaux, qualité de vie, etc.

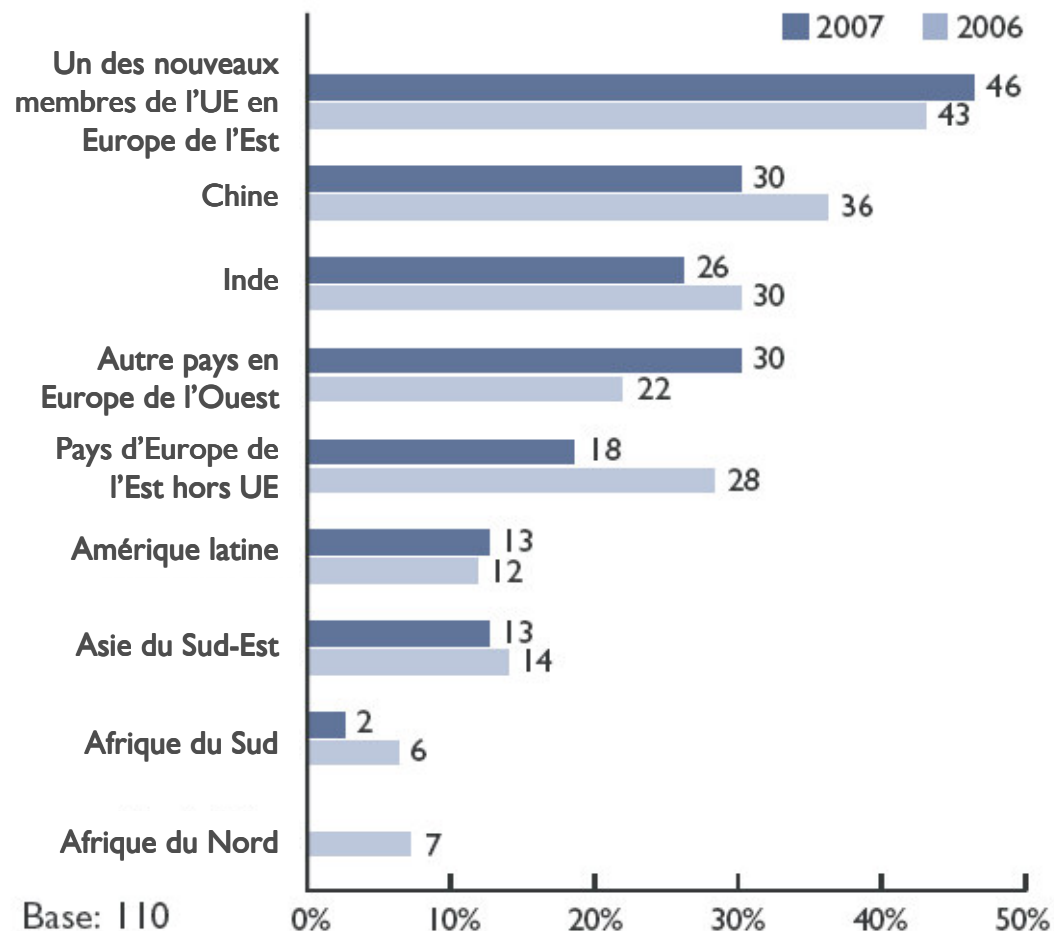
# Les implantations des douze derniers mois



Base: 110

- Les nouveaux membres de l'Union européenne sont les destinations les plus populaires.
- La part de la Chine et de l'Inde est en légère diminution.
- Les pays d'Europe de l'Ouest sont plus prisés que l'an dernier.

# Les perspectives à 2 ans



- Une entreprise sur cinq pense s'implanter dans un autre pays d'ici deux ans.
- Les pays d'Europe de l'Est sont de plus en plus populaires, creusant l'écart avec la Chine et l'Inde.
- Les pays d'Europe de l'Ouest profitent du désir de proximité des entreprises déjà présentes en Europe.

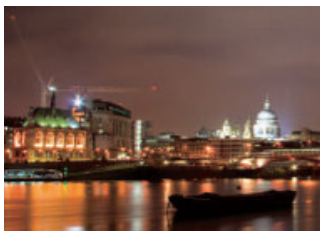
# Paris, place privilégiée dans les 5 ans à venir

## Intentions Exprimées

	2007	2006
Moscou	63	45
Prague	45	30
Varsovie	44	50
Bucarest	35	30
Paris	25	9
Londres	21	17
Barcelone	19	12
Athènes	18	15
Berlin	18	10
Lisbonne	18	14
Bruxelles	18	14
Lyon	8	2

- Dans une Europe de l'Ouest qui regagne de l'attractivité **Paris** est en tête pour les implantations futures des entreprises.
- 25 intentions exprimées (+ 16) devant **Londres** et **Barcelone**.
- **Lyon** se situe au même niveau que **Francfort**.
- Les métropoles de l'Est, véritables locomotives économiques.
- Privilégiées par les entreprises pour une implantation dans les deux ans elles le sont aussi pour une implantation dans les cinq ans.

# Classement général 2007



	2007	2006	1990
Londres	1	1	1
<b>PARIS</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
Francfort	3	3	3
Barcelone	4	4	11
Amsterdam	5	6	5
Bruxelles	6	5	4
Madrid	7	7	17
Berlin	8	8	15
Munich	9	9	12
Milan	10	12	9
Dublin	11	11	-
Genève	12	20	8



# Paris : les points forts



- Paris améliore sa réputation de **place économique majeure** en Europe.
- Paris reste **deuxième** pour :
  - la facilité de recruter du personnel qualifié (→ à 0,78) ;
  - l'accessibilité aux marchés (↘ 1,02 à 1,1) ;
  - la qualité des réseaux de télécommunications (↗ 0,8 à 0,84) ;
  - la qualité des réseaux de transports externes\* (↘ 1,44 à 1,3).
- Quatrième, elle reste loin devant **Londres** (11<sup>e</sup>) et **Francfort** (27<sup>e</sup>) pour la qualité de vie offerte à ses employés.

# Paris : les points à améliorer



- **Paris** pâtit encore de son image de ville polluée (24<sup>e</sup>) loin des villes du Nord.
- Elle se place logiquement loin des villes d'Europe centrale et de l'Est pour :
  - le coût de sa main d'œuvre (20<sup>e</sup>);
  - le rapport qualité de l'offre/coût immobilier (16<sup>e</sup>).
- **Paris** ne gagne encore que deux places (15<sup>e</sup>) pour le climat économique créé par les autorités.

# Performances des autres villes françaises



- **Lyon**, une ville qui s'affirme en Europe avec :
  - une progression remarquable en un an (17<sup>e</sup> contre 24<sup>e</sup>) ;
  - une entrée dans le Top 10 des villes offrant le meilleur rapport qualité de l'offre/coût immobilier ;
  - une position honorable concernant la qualité de vie, des transports et l'accessibilité aux marchés.
- **Marseille** commence à s'imposer.
  - Elle devance des métropoles européennes majeures (Istanbul, Luxembourg, Stuttgart, etc.).
  - Elle pourrait à court terme entrer dans le classement.
- **Lille** suit la même tendance...

# Performances des autres villes européennes



- **Londres** reste le leader incontesté avec :
  - une présence durable en tête du classement ;
  - la première place sur plus de la moitié des critères.



- Parmi les autres n°1 :
  - **Bucarest** pour le coût de la main d'œuvre, **Dublin** pour le climat économique créé par les autorités, **Varsovie** pour la qualité de l'offre/coût immobilier ou encore **Berlin** pour la disponibilité de l'offre de bureaux.



- Avec **Lyon**, **Genève**, **Manchester** et **Copenhague** connaissent les plus fortes progressions.

# Perspectives



- Les facteurs de croissance dans les 10 prochaines années :
  1. la croissance du marché chinois
  2. les performances économiques de la zone Euro ;
  3. l'élargissement de l'Union européenne;
- Quelles seront les incidences relatives de la crise financière sur l'attractivité de **Londres**, **Paris** et **Francfort** ?
- Quelle sera l'incidence des réformes en cours sur l'attractivité de la place parisienne et plus généralement de la France ?



European  
Cities  
Monitor  
2007

Denis Samuel-Lajeunesse

Président  
Cushman & Wakefield France

Mardi 9 Octobre 2007

