

# Le European Thematic Cities Index de Swiss Life Asset Managers 2022



*Découvrez les villes les mieux positionnées face aux changements structurels thématiques*



Rendez-vous sur le site TCI pour découvrir la liste complète: [citiesindex.swisslife-am.com](https://citiesindex.swisslife-am.com)

## Les thèmes générateurs de performance immobilière

Nos modes de vie, de travail et de divertissement ont beaucoup évolué ces dix dernières années, influençant aussi notre usage des biens immobiliers. Les mégatendances sous-jacentes comme les changements démographiques, la mondialisation, le changement climatique et la numérisation dicteront encore ce changement à un rythme accéléré. Les investisseurs institutionnels doivent identifier les biens favorablement positionnés vis-à-vis du changement pour garantir la résilience de leur portefeuille. Swiss Life Asset Managers suit une approche d'investissement thématique qui identifie des thèmes prioritaires, les «5 C», agissant comme moteurs de performance immobilière dans un monde en constante mutation: Changements & bouleversements, Climat & environnement, Communautés & rassemblement, Consommateurs & mode de vie, et enfin Connectivité. Swiss Life Asset Managers s'appuie sur plusieurs années d'expertise dans l'application des 5 C à divers pays, villes et actifs. Nous utilisons les 5 C pour faire de nouveaux investissements, évaluer les patrimoines existants, identifier des opportunités de valorisation d'actifs pour générer de la valeur et déterminer les périodes optimales d'arbitrage. Nous pensons que villes et actifs affichant de solides performances dans les 5 C profiteront des changements structurels, grâce à leur capacité à attirer habitants et travailleurs du savoir. Cet attrait transversal pour les entreprises et les travailleurs qualifiés dont elles ont besoin pour réussir dans l'économie moderne soutiendra la demande locative et la performance immobilière durable à long terme.

## Les 5 C et la ville

Le TCI de Swiss Life Asset Managers compare des villes européennes sur la base des 5 C en identifiant les villes les

plus aptes à s'adapter aux changements structurels inexorables, ainsi que leurs forces et faiblesses. Nous traduisons les 5 C en thèmes spécifiques indispensables à la résilience des villes.

Une ville résiliente doit montrer un dynamisme fort pour faire face aux **changements & bouleversements**, en offrant des opportunités uniques de création, d'innovation, d'éducation et de production. Le thème **climat & environnement** révèle des villes saines écologiquement qui seront les mieux positionnées face au changement climatique, à l'impact environnemental et à l'importance croissante du bien-être physique et mental de leurs résidents. En offrant des réseaux solides, une ville favorise la création et le développement de **communautés & rassemblements**. Les villes cosmopolites offrant de nombreuses possibilités à une population multiculturelle et informée répondront le mieux à la demande dans le domaine Consommateurs & mode de vie. Les villes accessibles offrent des infrastructures de haute qualité à forte connectivité physique et virtuelle. Le TCI classe 135 villes européennes de 28 pays selon 5 thèmes: **Dynamisme, Bien-être, Réseaux, Cosmopolitisme et Accessibilité**. Lancé en 2021, il a été mis à jour pour la première fois et le sera annuellement. Le modèle sous-jacent incluant 49 attributs repose sur le manuel de l'OCDE sur la construction d'indicateurs composites.

5 thèmes	49 attributs	137 villes
Eclairages thématiques détaillés	Sources de données multiples <sup>1</sup>	Couverture européenne importante

<sup>1</sup> Le modèle est basé sur les données provenant de 2thinknow, Oxford Economics, Eurostat et l'Agence européenne pour l'environnement



### Le TCI et notre approche d'investissement





Son classement diffère de ceux qui existent déjà pour les villes car il se concentre sur les thèmes structurels qui façonnent la demande immobilière. Il évite le biais relatif aux grandes villes en utilisant surtout des attributs par habitant et tient compte des prévisions de tendance, ce qui profite aux villes les plus susceptibles de s'améliorer. Le TCI vient s'ajouter au savoir-faire paneuropéen en expertise immobilière. C'est un outil supplémentaire alimentant les publications semestrielles «Real Estate House View» et les «Strategic Implications» correspondantes de Swiss Life Asset Managers et renforçant l'approche d'investissement à plusieurs égards. Le score entièrement basé sur les données constitue un paramètre comparatif permettant de mettre en lumière les forces et faiblesses relatives des villes à travers les thèmes dérivés des 5 C. Le classement peut servir de point de départ à des analyses d'investissement combinées à d'autres informations qualitatives et quantitatives. Les enseignements détaillés tirés du TCI interne de Swiss Life Asset Managers favorisent l'élaboration de stratégies d'investissement bien informées. Ils aident à composer des portefeuilles immobiliers résilients, susceptibles de plaire aux occupants d'aujourd'hui et de demain. Ils améliorent la capacité à positionner les investissements en vue de protéger, créer et accroître les revenus durablement dans un monde en rapide évolution.

Le TCI peut être adapté et recalibré en fonction des besoins et des stratégies des investisseurs. Les résultats sur mesure peuvent exclure des villes de différentes tailles ou de différents pays et repondérer des thèmes propres aux villes en mettant davantage l'accent sur ceux qui sont au cœur d'un produit ou d'une idée d'investissement. Le TCI permet à Swiss Life Asset Managers d'allier son savoir-faire à des données thématiques détaillées afin d'analyser chaque ville et d'acquérir une compréhension des moteurs de performance.

#### Le TCI offre un avantage concurrentiel aux investisseurs :

- en allouant des capitaux à des villes associées à des thèmes forts et susceptibles d'afficher de bonnes performances.
- en ciblant des villes sur la base de stratégies d'investissement uniques. Par exemple, un fonds axé sur la durabilité environnementale peut identifier les villes ayant fait leurs preuves sur le plan écologique en priorisant l'aspect Bien-être en ville.
- en passant en revue les portefeuilles selon leur exposition aux villes associées à des thèmes forts.
- en apportant une valeur ajoutée grâce à une compréhension approfondie des forces et faiblesses des villes qui les aident à pallier leurs déficiences parmi les atouts qu'elles offrent.

### Les 5 C et les villes

5 C	Implication au niveau des villes	Thème	Attributs
<b>Changement &amp; bouleversements</b>	Capacité à s'adapter et à accepter les changements en ouvrant un champ de possibilités en matière de création, d'innovation, d'éducation et de production	 Dynamisme	Production économique Facilité à faire des affaires Esprit d'entreprise
<b>Climat &amp; environnement</b>	Capacité à renforcer sa résilience face aux changements climatiques et à favoriser à long terme le bien-être physique et mental de ses habitants	 Bien-être	Qualité de l'air Durabilité Gestion des déchets
<b>Communautés &amp; rassemblement</b>	Conditions favorisant la formation et le développement de réseaux professionnels offrant aux résidents un accès à des opportunités d'affaires et des talents	 Réseaux	Densité d'activité Offre en matière d'éducation Potentiel de croissance
<b>Consommateurs &amp; mode de vie</b>	Capacité à répondre à l'évolution d'une demande diverse et à soutenir différents styles de vie en offrant des possibilités stimulantes et variées à des résidents multiculturels	 Cosmopolitisme	Offre de commodités Divertissement Diversité de la population
<b>Connectivité</b>	Capacité à connecter les habitants de manière transparente au monde physique et numérique à l'intérieur et à l'extérieur de la ville	 Accessibilité	Mobilité personnelle Accès numérique Transports publics



## Classement TCI des villes européennes 2022

Londres défend sa 1<sup>re</sup> place dans le TCI 2022, désormais suivie par Zurich (2021: 9) et Stockholm. Berne entre au top 10 et se classe au neuvième rang, gagnant dix places. Luxembourg est désormais 12<sup>e</sup> (10<sup>e</sup> place en 2021). Amsterdam, Copenhague, Oslo, Bâle, Manchester et Paris se maintiennent dans le top 10. La différence moyenne par rapport à 2021 pour l'ensemble de l'échantillon est de huit places. Genève (+16) et Liverpool (+13) remplacent Rotterdam (-11) et Grenoble (-25) parmi les 35 premières villes. Des scores plus faibles en termes de Dynamisme et d'Accessibilité expliquent le déclin de Grenoble. La ville espagnole de Valence signe la plus forte progression, passant de la 112<sup>e</sup> à la 84<sup>e</sup> place, principalement grâce à un meilleur classement dans le thème du bien-être.

## Evolutions au sein du TCI 2022

En comparant les éditions 2022 et 2021, il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'un classement relatif. Les évolutions ne peuvent être interprétées en termes absolus. Ainsi, un recul au classement pourrait s'expliquer par d'autres villes s'améliorant plus rapidement, plutôt que par une baisse réelle de la performance absolue. En outre, plusieurs changements dans les attributs sous-jacents limitent la comparabilité dans le temps. En effet, la pandémie a modifié ou complexifié les méthodes de mesure de plusieurs variables comme la qualité de l'air, l'attractivité des start-ups, la connectivité numérique et les destinations desservies par avion. En outre, nous avons changé de fournisseur principal de données en optant pour la Agence européenne pour l'environnement pour les mesures de qualité de l'air. Nous avons ainsi pu utiliser les données les plus récentes.

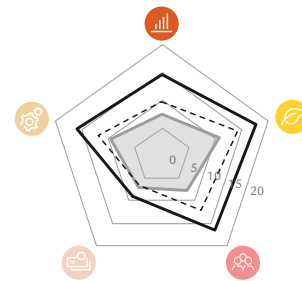
## Classement des 35 premières villes européennes

	Classement global	évolution par rapport à 2021					
Londres	1	+0	1	3	1	1	79
Zurich	2	+7	10	18	3	14	4
Stockholm	3	+3	3	4	6	26	15
Amsterdam	4	-2	7	6	2	36	20
Copenhague	5	+2	2	1	19	69	7
Oslo	6	-2	9	7	20	10	18
Bâle	7	+1	18	75	5	4	5
Manchester	8	+2	13	8	27	29	8
Berne	9	+10	34	84	34	3	3
Paris	10	-7	5	46	12	8	35
Bruxelles	11	+5	41	11	7	66	12
Luxembourg	12	-7	21	44	17	55	2
Dublin	13	+0	14	28	10	24	36
Munich	14	-3	28	47	9	42	11
Lausanne	15	+2	15	79	4	17	31
Cambridge	16	+7	4	48	18	12	66
Edimbourg	17	-2	6	67	13	11	57
Bristol	18	+0	12	80	8	9	45
Helsinki	19	+1	26	13	25	63	10
Tallinn	20	+1	11	55	42	15	26
Düsseldorf	21	-7	75	22	31	34	1
Berlin	22	-10	77	9	26	2	47
Vienne	23	+1	66	10	43	61	6
Cardiff	24	+6	36	30	38	38	23
Göteborg	25	+3	40	49	58	44	9
Francfort	26	+5	53	51	23	60	16
Potsdam	27	-5	114	2	76	25	14
Belfast	28	-2	22	41	35	31	41
Liverpool	29	+13	31	12	93	39	32
Newcastle	30	-1	29	33	52	20	49
Genève	31	+16	33	57	16	50	68
Hambourg	32	+3	86	16	30	5	99
Milton Keynes	33	-8	35	20	49	23	75
Karlsruhe	34	-2	93	15	61	21	28
Reading	35	-8	16	70	29	37	81

## Scores des villes européennes les mieux classées (note maximale possible par catégorie = 20)

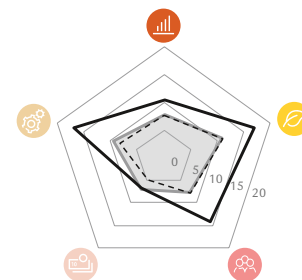
■ Moyenne globale   ■ Moyenne pays   ■ Score de la ville

### Amsterdam

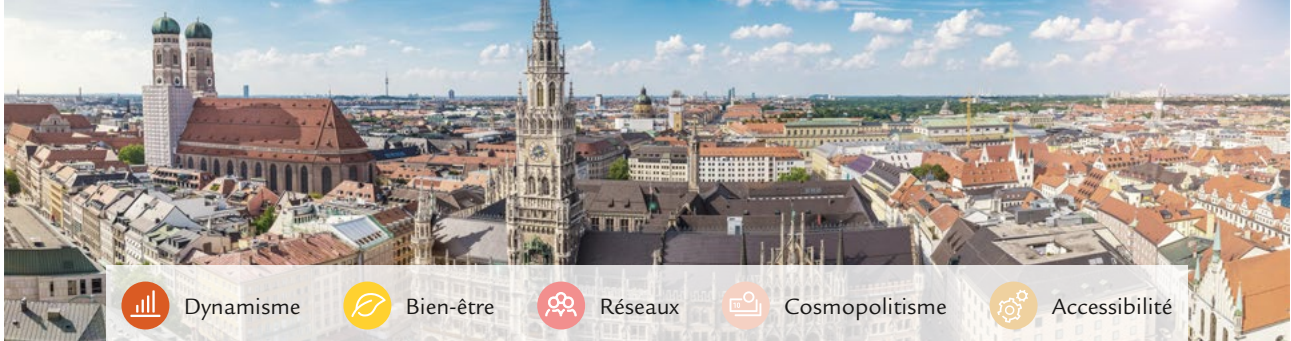


Amsterdam se classe à la 4<sup>e</sup> place du TCI 2022, avec de très bons scores sur les dimensions Réseaux, Bien-être et Dynamisme. Sur le plan de l'Accessibilité, la capitale néerlandaise perd onze places par rapport au TCI 2021 en raison de mesures liées à la connectivité numérique.

### Bruxelles



Bruxelles gagne 5 places par rapport à 2021 et est désormais la onzième ville la plus performante. Elle reste performante en termes de Réseaux et de Bien-être et a progressé en Dynamisme et Cosmopolitisme.



## Classement des villes allemandes 2022

Le TCI 2022 montre que onze des 30 villes allemandes de l'échantillon sont dans la moitié supérieure du classement général. Fribourg-en-Brigau et Darmstadt n'en font pas partie, contrairement à 2021. Par rapport à 2021, les villes allemandes ont perdu 2,7 places en moyenne; Cologne a même cédé 22 places, pénalisée par les thèmes Bien-être et Cosmopolitisme, et Hanovre en a gagné 19 grâce à un meilleur classement en Dynamisme. Les villes allemandes restent parmi celles où le bien-être est le mieux noté en Europe, et Potsdam se classe au second rang global. Si des grandes villes comme Cologne, Hanovre, Stuttgart, Hambourg, Düsseldorf et Francfort ont gagné plus de 15 places dans le thème Dynamisme, les villes allemandes restent globalement inférieures à la moyenne européenne dans ce domaine. Aix-la-Chapelle, ville allemande la moins bien classée (glissant de la 118<sup>e</sup> à la 124<sup>e</sup> place) accuse du retard sur les autres villes dans les thèmes Cosmopolitisme et Dynamisme, avec des taux d'imposition relativement élevés et de faibles taux de croissance prévus.

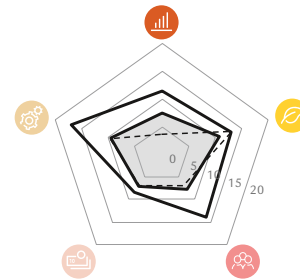
### Classement des villes allemandes

	Classement global	évolution par rapport à 2021	Dynamisme	Bien-être	Réseaux	Cosmopolitisme	Accessibilité
Munich	14	-3	28	47	9	42	11
Düsseldorf	21	-7	75	22	31	34	1
Berlin	22	-10	77	9	26	2	47
Francfort	26	+5	53	51	23	60	16
Potsdam	27	-5	114	2	76	25	14
Hambourg	32	+3	86	16	30	5	99
Karlsruhe	34	-2	93	15	61	21	28
Bonn	36	+0	107	14	85	18	22
Stuttgart	61	-8	84	100	54	51	25
Nuremberg	62	-19	124	66	86	45	24
Dresde	65	-6	127	35	92	54	39
Fribourg-en-Brigau	69	-7	135	5	115	75	43
Brême	73	+4	119	26	114	91	37
Darmstadt	75	-10	92	90	59	112	42
Hanovre	77	+19	118	32	110	85	48
Heidelberg	81	+4	112	62	111	70	52
Augsbourg	85	+8	117	61	70	58	100
Mayence	87	-5	122	73	68	104	69
Leipzig	89	+15	131	40	94	115	51
Cologne	95	-22	95	76	74	99	107
Wiesbaden	98	+1	116	59	45	126	104
Dortmund	103	-2	115	81	122	59	98
Essen	109	-3	125	36	116	113	95
Ratisbonne	111	-8	106	83	71	129	109
Osnabrück	115	-5	126	65	109	103	117
Bielefeld	116	+4	132	27	123	105	116
Mannheim	117	+7	123	114	98	97	78
Erfurt	119	-14	134	31	121	102	118
Münster	123	-7	133	68	89	114	132
Aix-la-Chapelle	124	-6	129	86	104	121	119

## Scores des villes allemandes les mieux classées (note maximale possible par catégorie = 20)

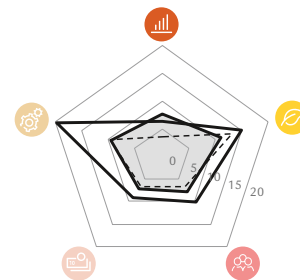
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

### Munich



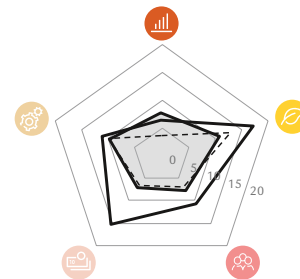
Munich recule en Bien-être et Cosmopolitisme, mais a progressé en Accessibilité et occupe la 14<sup>e</sup> place au classement général, avec une forte densité d'infrastructure pour les pendulaires.

### Düsseldorf



Düsseldorf a glissé du 14<sup>e</sup> au 21<sup>e</sup> rang, à cause d'une moins bonne performance en Réseaux. Mais elle prend la place de Luxembourg comme ville la plus accessible avec une infrastructure de transport interurbain solide et des aménagements très propices aux cyclistes.

### Berlin



Berlin est au 22<sup>e</sup> rang, après avoir été 12<sup>e</sup>. Elle a perdu des places en Réseaux, mais en a gagné en Accessibilité et Dynamisme. Elle reste la seconde ville la plus cosmopolite et présente une valeur élevée en Bien-être.



## Classement des villes françaises 2022

Comme en 2021, six villes françaises sur 20 se classent cette année dans la partie haute du TCI. Beaucoup de nos attributs concernant la France couvrent seulement des régions plus larges, y compris certaines zones rurales, au-delà des centres-villes. Par conséquent, les scores français pourraient être biaisés à la baisse par rapport à leurs pairs européens en moyenne, ce qui explique l'importance stratégique des connaissances locales. Néanmoins, dans l'indice de recherche de Swiss Life Asset Managers, les villes françaises affichent une valeur de Bien-être supérieure à la moyenne européenne. En effet, 12 villes sont au-dessus de la médiane pour ce thème, avec en tête Bordeaux, suivie de Montpellier et de Nantes. Paris caracole en tête du classement français sur les quatre thèmes Dynamisme, Réseaux, Cosmopolitisme et Accessibilité. Rien de surprenant compte tenu de la contribution de la capitale au PIB français. En comparaison avec le classement 2021, les villes françaises ont perdu six places en moyenne, plombées par des chutes importantes comme Grenoble (-25 places), Le Havre (-23) et Rennes (-22). A l'inverse, Marseille a gagné onze places, portée par une meilleure performance sur le plan du Bien-être. Si Marseille n'atteint pas la première moitié du classement, elle affiche une forte croissance prévue de l'emploi dans les professions scientifiques et libérales. Une prévision également valable pour d'autres villes françaises comme Saint-Etienne, Dijon, Le Havre, Lyon et même Rouen.

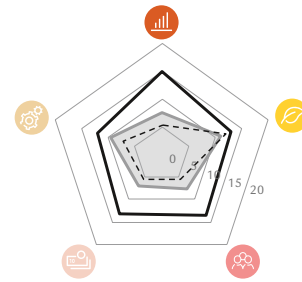
### Classement des villes françaises

	Classement global	évolution par rapport à 2021	Dynamisme	Bien-être	Réseaux	Cosmopolitisme	Accessibilité
Paris	10	-7	5	46	12	8	35
Toulouse	51	+3	76	42	50	30	70
Bordeaux	57	-11	100	17	65	86	44
Grenoble	58	-25	94	50	28	76	55
Lyon	59	-4	61	56	53	98	65
Nantes	68	+4	90	29	88	73	76
Cannes	76	-10	85	58	72	108	80
Montpellier	78	+5	97	21	81	123	77
Strasbourg	88	+6	120	88	105	65	64
Lille	90	-2	82	37	119	128	60
Marseille	91	+11	79	95	96	84	83
Nice	92	-11	91	98	102	74	73
Rennes	96	-22	101	74	101	96	101
Metz	106	-22	99	72	106	116	106
Dijon	112	-1	103	52	125	107	121
Le Havre	120	-23	96	94	130	67	123
Limoges	122	-3	111	43	128	110	128
Saint-Etienne	127	-6	104	53	127	125	131
Reims	129	+0	113	104	133	101	122
Rouen	130	+0	89	108	132	119	127

### Scores des villes françaises les mieux classées (note maximale possible par catégorie = 20)

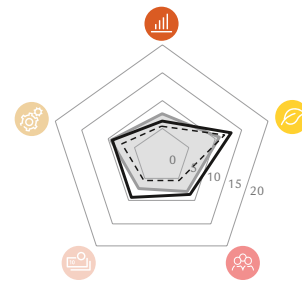
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

#### Paris



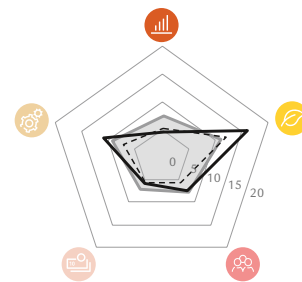
Tous thèmes confondus, Paris se situe bien au-dessus de la moyenne, mais glisse de quelques places par rapport à 2021. Elle reste la 5<sup>e</sup> ville la plus dynamique et la 8<sup>e</sup> la plus cosmopolite, avec des fondamentaux économiques solides et des universités de premier rang.

#### Toulouse



Toulouse remplace Grenoble en tant que 2<sup>e</sup> ville française au classement, avec une progression sur le plan du Bien-être. L'emploi dans le secteur scientifique est supérieur à la moyenne et la population en âge de travailler augmente.

#### Bordeaux



Bordeaux arrive 57<sup>e</sup> au classement général et 17<sup>e</sup> au classement du Bien-être, grâce à des infrastructures durables et un système de gestion des déchets efficace. Elle a gagné sept places dans la catégorie Dynamisme, mais ses prévisions de croissance restent relativement faibles.



## Classement des villes du Royaume-Uni 2022

22 villes britanniques sur 24 se classent dans la moitié supérieure du TCI. Elles affichent également des valeurs supérieures à la moyenne dans les dimensions Bien-être, Réseaux et Connectivité. Londres est en tête du classement britannique pour tous les thèmes, à l'exception de l'Accessibilité. Là, Manchester devance la capitale anglaise et toutes les autres villes britanniques et arrive 8<sup>e</sup> au classement général. Les villes britanniques affichent un potentiel de croissance économique relativement élevé. Belfast occupe le rang le plus bas pour cet attribut, à la 99<sup>e</sup> place. De même, 23 villes d'outre-Manche affichent des prévisions de croissance des dépenses des ménages supérieures à la moyenne, Cardiff, York et Liverpool en tête. Les prévisions de croissance de la population en âge de travailler sont particulièrement élevées pour Londres, Manchester et Edimbourg, mais négatives pour huit villes, dont Newcastle, Hull et Glasgow. Par rapport à l'année dernière, les villes britanniques ont gagné 4,5 places en moyenne. Brighton et Hove perdent 12 places, principalement en raison de moins bonnes performances dans les thèmes Dynamisme et Bien-être, même si elles s'améliorent un peu en matière d'Accessibilité.

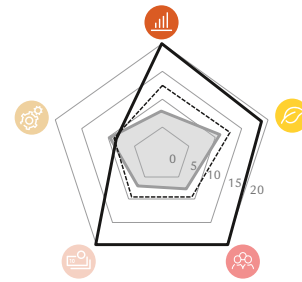
### Classement des villes britanniques

	Classement global	évolution par rapport à 2021					
Londres	1	+0	1	3	1	1	79
Manchester	8	+2	13	8	27	29	8
Cambridge	16	+7	4	48	18	12	66
Edimbourg	17	-2	6	67	13	11	57
Bristol	18	+0	12	80	8	9	45
Cardiff	24	+6	36	30	38	38	23
Belfast	28	-2	22	41	35	31	41
Liverpool	29	+13	31	12	93	39	32
Newcastle	30	-1	29	33	52	20	49
Milton Keynes	33	-8	35	20	49	23	75
Reading	35	-8	16	70	29	37	81
Birmingham	38	+0	30	19	62	27	86
Oxford	39	+21	8	71	15	57	112
Leicester	40	+9	45	64	66	13	63
Nottingham	43	-4	25	23	108	46	56
Southampton	44	-4	32	82	55	16	82
York	47	+17	20	38	33	40	125
Glasgow	48	+8	19	24	77	78	93
Leeds	50	+8	17	77	36	81	97
Brighton et Hove	53	-12	50	63	39	48	92
Sheffield	63	+16	27	92	73	53	105
Coventry	66	+24	38	85	75	100	90
Bath	82	+5	39	115	37	62	114
Hull	97	+12	55	106	129	56	94

### Scores des villes britanniques les mieux classées (note maximale possible par catégorie = 20)

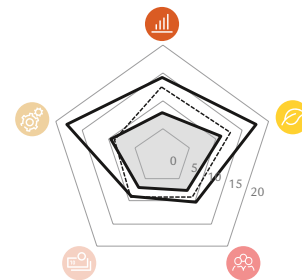
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

#### Londres



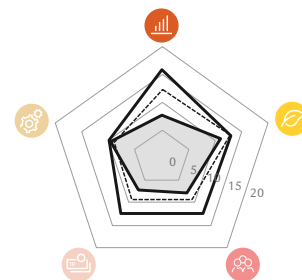
Londres défend sa première place sur les aspects Dynamisme, Réseaux et Cosmopolitisme et gagne quatre rangs sur le plan du Bien-être. L'Accessibilité y reste inférieure à la moyenne en raison des attributs de connectivité numérique.

#### Manchester

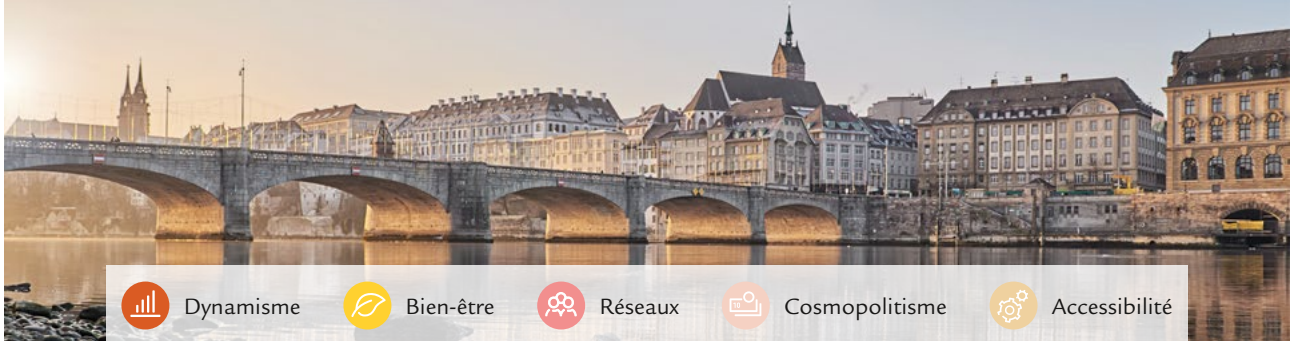


Manchester est passé de la dixième à la huitième place, portée par un meilleur classement en Réseaux et Bien-être, avec une solide connectivité interurbaine et internationale et une composition sectorielle favorable à l'environnement.

#### Cambridge



Cambridge remplace Edimbourg comme troisième ville du Royaume-Uni, au 16<sup>e</sup> rang général, avec des progrès en matière de Bien-être et d'Accessibilité. C'est une ville très accueillante pour les start-ups et les cyclistes, avec de vastes espaces verts, mais ses infrastructures de transport sont en deçà de la moyenne.



## Classement des villes suisses 2022

Les six villes suisses sont restées dans le top 50 du TCI 2022, gagnant 6,5 places en moyenne. Genève signe la meilleure progression, de 16 places, grâce à un meilleur classement dans la dimension Dynamisme. Zurich, Bâle et, tout récemment, Berne se classent parmi les dix premières. Troisième au classement du dynamisme européen Zurich est la ville suisse affichant dynamisme et bien-être les plus élevés et disposant des meilleurs réseaux.

Malgré l'absence d'aéroport international et donc un faible score en termes de connectivité à cette échelle, Berne est aujourd'hui la troisième ville la plus accessible du TCI, avec une infrastructure bien développée pour les pendulaires, une grande facilité de circulation piétonnière et une connectivité numérique au-dessus de la moyenne. Zurich et Bâle suivent de près, aux quatrième et cinquième rangs, avec une meilleure connectivité internationale, mais une connectivité numérique légèrement plus faible. Berne est la ville suisse la mieux classée sur le plan du Cosmopolitisme, profitant aussi de multiples équipements publics et espaces verts. En revanche, son taux de croissance attendu des dépenses des ménages inférieur à la moyenne pourrait réduire son attractivité pour certains investissements du secteur immobilier.

En ce qui concerne cette dernière variable, les six villes suisses figurent parmi les 11 du bas de tableau. Partant d'un niveau élevé, le potentiel de croissance économique par habitant pour les dix prochaines années est donc plutôt limité. Parmi les villes suisses, Bâle affiche le taux de croissance du PIB par habitant le plus élevé, se classant au 63<sup>e</sup> rang global pour cette mesure. D'autre part, le marché du travail devrait rester solide, avec un taux de chômage faible et un taux d'activité élevé.

Comme le révélait déjà le TCI 2021, le Bien-être reste le thème le plus faible dans les villes suisses. Lucerne a perdu neuf places sur ce terrain en 2022. Bien qu'elle dispose d'une infrastructure de transport durable typique des villes suisses, comme Berne, son mix sectoriel est moins favorable à l'environnement et l'utilisation de la voiture est supérieure à la moyenne.

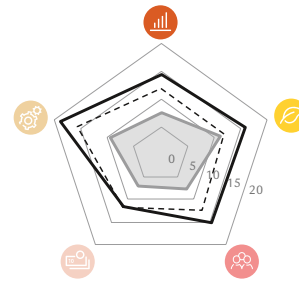
### Classement des villes suisses

	Classement global	évolution par rapport à 2021					
Zurich	2	+7	10	18	3	14	4
Bâle	7	+1	18	75	5	4	5
Berne	9	+10	34	84	34	3	3
Lausanne	15	+2	15	79	4	17	31
Genève	31	+16	33	57	16	50	68
Lucerne	41	+3	57	96	79	22	17

### Scores des villes suisses les mieux classées (note maximale possible par catégorie = 20)

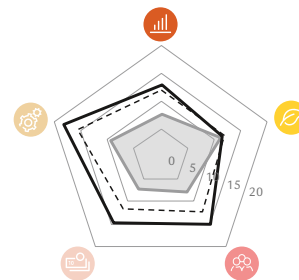
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

#### Zurich



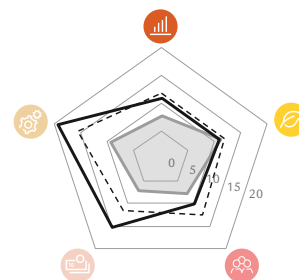
Zurich doit son ascension à la deuxième place à des classements plus élevés en termes de Dynamisme et d'Accessibilité. C'est une ville bien connectée et dotée d'une base économique solide qui promet de la stabilité, mais un potentiel de croissance réduit.

#### Bâle



Bâle gagne une place par rapport au TCI 2021 avec un meilleur classement en Dynamisme, Réseaux et Accessibilité, mais recule dans le Bien-être. La ville est attrayante pour les start-ups et dispose d'équipements publics de haute qualité.

#### Berne



Berne accède au top 10 avec des scores nettement plus élevés en Dynamisme et Réseaux. Elle est très conviviale pour les pendulaires et offre de nombreux espaces verts à ses habitants. Mais la possession de voiture supérieure à la moyenne réduit son score de Bien-être.



### Le classement nordique 2022

Swiss Life Asset Managers a récemment étendu sa présence géographique et renforcé l'accès à de nouveaux investisseurs dans la région nordique. Les pays nordiques rejoignent ainsi la Suisse, la France, l'Allemagne et le Royaume-Uni pour devenir l'un des marchés clés de Swiss Life Asset Managers.

Si l'on considère le TCI 2022, les villes nordiques de Stockholm, Copenhague et Oslo sont toutes représentées dans le top 10. Les autres, comme Helsinki, Göteborg, Malmö et Arhus font partie du top 50 européen.

Comparé au TCI 2021, Oslo recule de deux rangs, se classant toujours 6<sup>e</sup> au général, mais dépassée de peu par Stockholm (+3 places) et Copenhague (+2 places). Arhus est la grande gagnante parmi les pays nordiques par rapport à 2021, en progression de 11 places, et une avancée notable dans les aspects Dynamisme et Réseaux.

Les scores des villes nordiques sont supérieurs à la moyenne européenne dans les cinq thèmes, avec un niveau très élevé de Bien-être et d'Accessibilité. Les villes nordiques affichent une qualité de l'air élevée et un secteur de la santé bien développé. Elles jouissent également d'une excellente connectivité numérique et sont très bien pensées pour les cyclistes.

A l'instar des villes suisses, les nordiques ont une longueur d'avance avec un niveau économique élevé, de sorte que leur taux de croissance prévu du PIB par habitant est relativement faible. Il est le plus élevé pour Arhus (59<sup>e</sup> place), suivie par Oslo (62<sup>e</sup>) et Copenhague (64<sup>e</sup>). S'agissant d'autres variables prospectives, le taux de participation au marché du travail devrait rester élevé, en particulier à Copenhague et Stockholm, et une forte augmentation de la population en âge de travailler est également attendue, notamment à Copenhague, Stockholm, Malmö et Oslo qui obtiennent le score maximal pour cet attribut. La Suède s'attend à une forte croissance proportionnelle du secteur artistique et culturel, tandis que les taux de croissance sont plus limités dans les professions scientifiques et libérales.

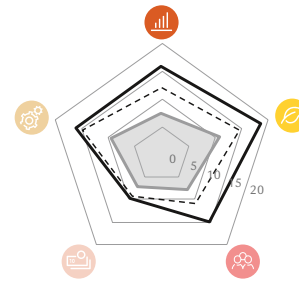
### Classement des villes nordiques

	Classement global	évolution par rapport à 2021	Dynamisme	Bien-être	Réseaux	Cosmopolitisme	Accessibilité
Stockholm	3	+3	3	4	6	26	15
Copenhague	5	+2	2	1	19	69	7
Oslo	6	-2	9	7	20	10	18
Helsinki	19	+1	26	13	25	63	10
Göteborg	25	+3	40	49	58	44	9
Malmö	37	+8	42	60	40	32	50
Århus	46	+11	23	25	67	109	59

### Scores des villes nordiques les mieux classées (note maximale possible par catégorie = 20)

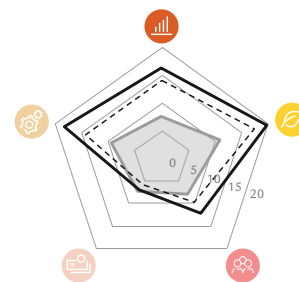
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

#### Stockholm



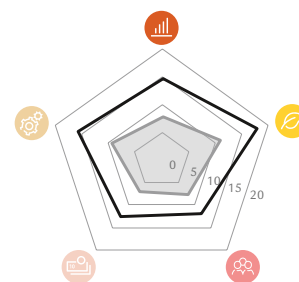
Stockholm occupe le troisième rang mondial, progressant en termes de Dynamisme et de Réseaux par rapport à 2021. Elle dispose d'une infrastructure de transport de haute qualité et est attrayante pour les start-ups et les investisseurs en capital-risque.

#### Copenhague



Copenhague se classe deuxième en termes de Dynamisme, contre 23<sup>e</sup> auparavant, et remplace l'allemande Potsdam comme la ville européenne affichant la plus grande qualité de Bien-être. Elle compense sa qualité de l'air inférieure à la moyenne par une infrastructure de transport et de santé durable.

#### Oslo



Par rapport au TCI 2021, Oslo a gagné en Dynamisme et Réseaux, mais légèrement moins que ses homologues nordiques. Elle présente une infrastructure de transport de grande qualité et des fondamentaux économiques solides.



## Auteurs

### Swiss Life Asset Managers

**Francesca Boucard**

**Head Real Estate Research & Strategy**

francesca.boucard@swisslife-am.com

**Rita Fleer**

**Economist Quantitative Analysis**

rita.fleer@swisslife-am.com

**Robert Kuert**

**Real Estate Research Analyst Switzerland**

robert.kuert@swisslife-am.com

### Swiss Life Asset Managers France

**Béatrice Guedj**

**Head of Research & Innovation**

beatrice.guedj@swisslife-am.com

### Swiss Life Asset Managers Allemagne

**Andri Eglitis**

**Head Research**

andri.eglitis@swisslife-am.com

**Gudrun Rolle**

**Research Analyst Real Estate**

gudrun.rolle@swisslife-am.com

### Mayfair Capital

**Frances Spence**

**Director, Research, Strategy & Risk**

fspence@mayfaircapital.co.uk

**Rachel Singleton**

**Analyst**

rsingleton@mayfaircapital.co.uk

### Avez-vous des questions ou souhaitez-vous vous abonner à nos publications?

veuillez envoyer un e-mail à: [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com).

Pour plus d'informations, rendez-vous sur notre site [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)



**Clause de non-responsabilité:** Ce document a un but purement informatif et ne constitue ni une offre d'émission ou de vente ni une incitation ou une offre (i) pour la souscription ou l'acquisition de parts, d'unités ou d'autres participations financières à des investissements ou (ii) pour la fourniture d'un quelconque service financier. Le présent document s'adresse exclusivement aux «clients professionnels» conformément à l'annexe II de la directive 2014/65/UE. Le présent document est fourni à chaque destinataire à titre purement informatif et ne constitue pas une recommandation personnelle d'investissement. Le présent document ne couvre pas nécessairement tous les thèmes importants ou tous les aspects des thèmes abordés. Dans son élaboration, il n'a pas été tenu compte de la situation financière individuelle ou d'autres circonstances des personnes qui le reçoivent. Il est recommandé aux investisseurs de se faire conseiller personnellement avant de prendre toute décision de placement. Les performances passées ne présument pas des résultats à venir. Les investissements sont liés à des risques. Avant d'investir dans tout placement collectif de capital mentionné dans la présente, les investisseurs sont invités à consulter les informations complètes et détaillées qui figurent dans les documents d'offre correspondants ou demander conseil à un professionnel si nécessaire. Ni Swiss Life Fund Management (LUX) S.A. ni toute autre entité appartenant au groupe Swiss Life, ni ses administrateurs, collaborateurs, agents et/ou actionnaires ne seront tenus responsables des pertes financières subies ou de toute décision prise sur la base des informations figurant dans le présent document. Des informations exhaustives relatives au fonds de placement sont fournies dans les documents servant de base juridique à tout investissement. Ils peuvent être commandés gratuitement, au format électronique ou papier, auprès de la direction du fonds ou de son représentant: CH: Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, P. O. Box 2831, 8002 Zurich | DE: Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Darmstädter Landstrasse 125, 60598 Frankfurt am Main | GB: Mayfair Capital Investment Management Ltd, 55 Wells Street, London W1T 3PT | FR: Swiss Life Asset Managers France, 153, rue Saint Honoré, 75001 Paris | NOR: Swiss Life Asset Managers Nordic AS, Haakon Vlls gt 1, NO-0161 Oslo | or on [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com).