

Villes d'influence

Où trouver les perles rares

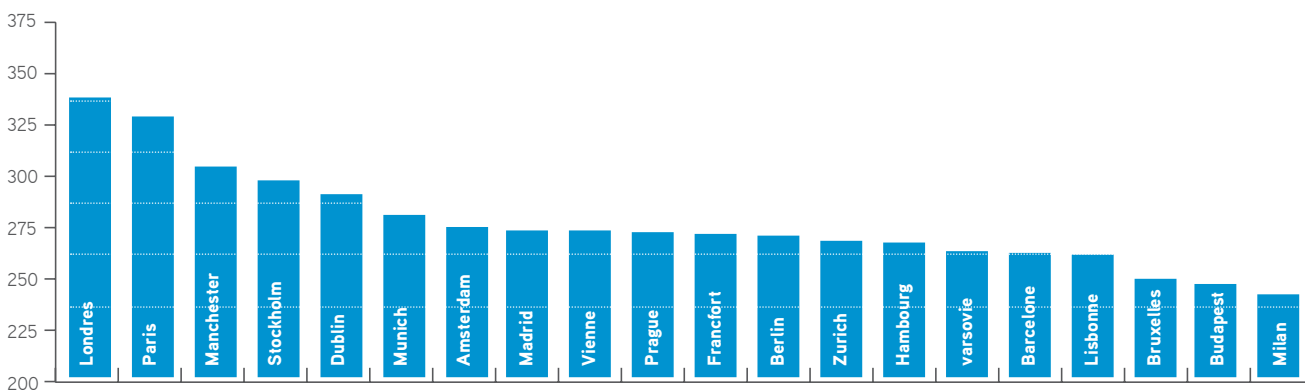
Afin de fournir une analyse objective de l'attractivité des principaux marchés de bureaux européens, Colliers a produit son premier rapport européen « Villes d'influence ». Cette étude comprend une analyse très détaillée d'un large éventail de facteurs influant sur l'attractivité et le magnétisme de vingt centres économiques européens majeurs.

Ces facteurs ont été classés en quatre catégories qui, combinées, donnent pour chaque ville un score total sur 500 :

1. Ampleur/orientation de la production économique et de la main-d'œuvre ;
2. Ampleur/compétences de la réserve de talents latents et émergents ;
3. Le coût et l'abordabilité de la ville – en tant qu'endroit où vivre et épargner ainsi qu'en termes de coût salarial/coût total d'occupation des bureaux (voir fig. 4) ;
4. Le risque pays associé au marché et les risques/difficultés inhérents présentés par le droit du travail (voir fig. 5).

Compte tenu de l'incertitude économique en Europe et de la difficulté à trouver et attirer du personnel qualifié, des pondérations plus élevées ont été données aux facteurs risque pays et marché du travail. La figure 1 présente les résultats finaux.

Fig. 1: Score total par ville [Points]



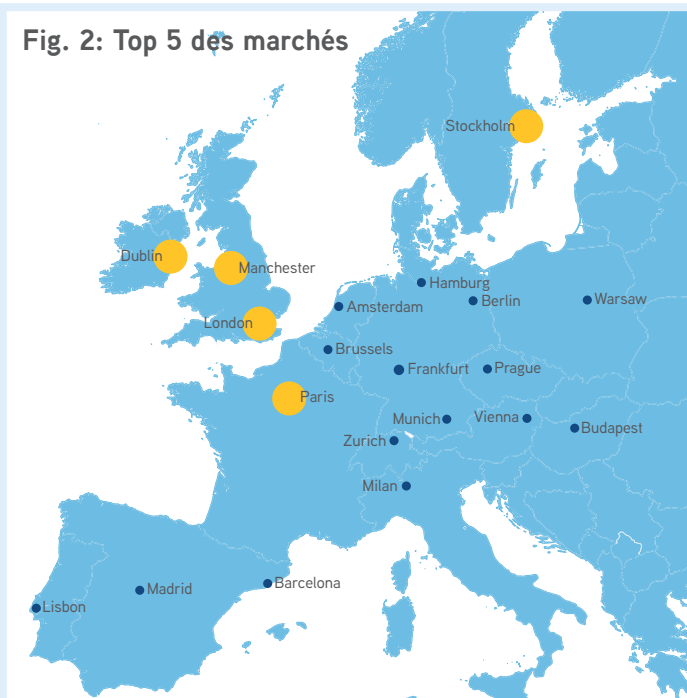
Source: Colliers International

Deux villes au coude-à-coude?

Le résultat de notre analyse place Londres en tête du classement, suivi de très près par Paris. Lors des quatre étapes de l'analyse, Londres et Paris ont occupé les deux premières places, principalement grâce à leur taille. Paris arrive en première position lorsqu'il s'agit de performance et d'orientation économique, de compétences et qualifications futures, d'abordabilité et coût. Paris se démarque nettement par l'ampleur et l'expérience de sa réserve de talents latents hautement qualifiés et demeurant à court terme sans emploi.

Lorsque l'on intègre le facteur risque de marché aux résultats finaux, Londres prend la tête du classement. Avec la récente annonce du Premier Ministre britannique que le Royaume-Uni chercherait une sortie du marché unique européen, il y a manifestement un important risque pays impactant le Royaume-Uni et la France, ainsi que l'UE. En matière de droit du travail, le Royaume-Uni se distingue comme pays plus souple et plus propice au monde des affaires. Ceci est un facteur clé limitant la capacité de Paris à devenir le centre financier prépondérant en Europe, si le secteur bancaire londonien doit ou choisit de délocaliser des emplois dans le sillage d'un Brexit en bonne et due forme.

Fig. 2: Top 5 des marchés



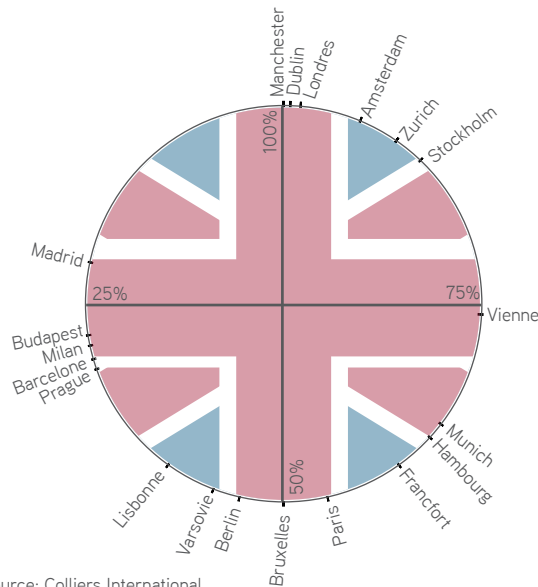
Source: Colliers International

Le Top Cinq

Après ces deux principaux marchés, Manchester, Stockholm et Dublin se placent respectivement en 3e, 4e et 5e position. Il est intéressant de constater qu'une fois les facteurs risque pays/marché du travail pris en compte, Manchester passe de la 6e à la 3e place. Après le premier critère « Production et orientation », Manchester n'arrivait qu'en 17e position, mais la combinaison de scores élevés pour son importante réserve de talents latents et de compétences futures, sa grande abordabilité et son faible coût lui permet de gravir les marches du classement. Une bonne nouvelle pour les décideurs politiques du projet Northern Powerhouse.

Stockholm arrive à la 4ème position, grâce à ses bons résultats dans tous les domaines. Son économie et les compétences/l'expérience de sa main-d'œuvre placent le marché en première ligne lorsqu'il s'agit de construire une économie numérique sophistiquée. Dublin s'en sort également très bien, pour les mêmes raisons. Une solide maîtrise de l'anglais est également un net avantage pour ces villes par rapport à d'autres en Europe, de même que les marchés du travail qui y sont plus libéraux et transparents. Dublin, devancée par la ville de Manchester, présente un taux de maîtrise de l'anglais plus élevé que la multiculturelle Londres.

Fig. 3: Maitrise de l'anglais



Source: Colliers International

Les marchés en milieu de classement

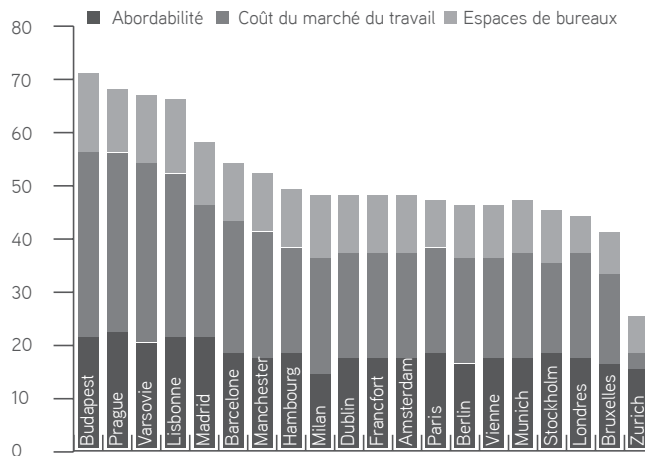
A la suite des cinq premiers marchés, seuls 20 points séparent Munich à la 6e place et Lisbonne à la 17e. Pourtant, des différences significatives existent dans les villes qui occupent ces positions. Un examen plus approfondi des diverses composantes explique pourquoi certains marchés tirent mieux leur épingle du jeu que d'autres, mais des facteurs généraux jouent également.

Les marchés espagnols de Madrid et Barcelone ont l'un et l'autre des scores élevés en termes d'abordabilité/ coût ainsi que d'importantes réserves de talents latents, mais ils souffrent d'un fort facteur risque pays/marché du travail. Cela fait tomber Madrid de la 3e à la 8e place, et Barcelone de la 7e à la 16e.

Parmi les principales villes allemandes, seule Munich, arrive dans les cinq premières places, mais les facteurs coût/abordabilité et talents futurs l'empêchent de conserver cette position. Le faible score continu de Berlin est plus surprenant, mais un examen de la main-d'œuvre et de l'orientation économique de la ville met en lumière une dépendance excessive à l'égard du secteur public, malgré toute la croissance positive entourant l'essor des industries de pointe, des médias et des opérateurs téléphoniques dans la capitale. Quant à Francfort, la ville souffre principalement d'un manque de moyens, ainsi que du fait qu'elle est relativement chère par rapport à d'autres villes européennes.

Fig. 4: Facteurs abordabilité & coûts

Score élevé = faible coût



Source: Colliers International

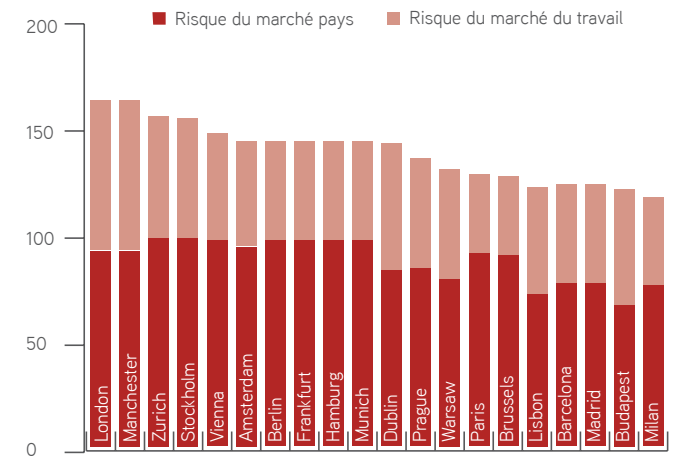
Les marchés au score faible : risque ou opportunité ?

Les marchés qui arrivent en bas du classement sont Milan, Budapest et Bruxelles. Bruxelles comme Milan sont freinés par des coûts relativement élevés et par un risque de marché pays important. Bruxelles obtient le score le plus faible de tous les pays, du point de vue de la réglementation du marché du travail et la situation n'est pas meilleure pour Milan après le référendum italien.

Le score de Budapest est également freiné par un risque pays élevé, mais une production économique/orientation de marché exsangue et des compétences/capacités futures limitées y sont également pour beaucoup. Ce dernier facteur tend à avoir un impact négatif sur toutes les villes allemandes et d'Europe centrale et de l'Est, compte tenu de leurs préoccupations suscitées par une main-d'œuvre en déclin.

Malgré leurs faibles scores dans cette analyse globale, certains des marchés les moins bien classés peuvent être vus comme présentant un fort potentiel, en particulier ceux qui obtiennent de bons scores sur le plan du coût et de l'abordabilité. C'est notamment le cas des marchés d'Europe méridionale, à savoir Madrid, Barcelone et Lisbonne, et des marchés d'Europe centrale et orientale, à savoir Varsovie, Prague et Budapest.

Fig. 5: Facteurs risque



Source: Colliers International

Points de conclusion

Comme le montre cette brève analyse, chaque ville a ses atouts et ses faiblesses. Certains occupants privilégieront une composante par rapport à une autre, les pondérations et scores d'ensemble pouvant donc dépendre de ces préférences. Par exemple, ceux intéressés par le coût peuvent considérer les marchés d'Europe du sud et les marchés d'Europe centrale et orientale comme plus attractifs que leurs homologues du nord ou de l'ouest de l'Europe. Les occupants privilégiant une main-d'œuvre de pointe dans le domaine numérique seront davantage tentés par Stockholm et Prague que par Barcelone ou Bruxelles.

Cela étant, nous pensons que cette analyse procure une étude juste et solide de l'attractivité de ces villes pour un large éventail de clients des secteurs financier, technique et des services professionnels et commerciaux, au moment présent.

Si l'on regarde vers l'avenir, on voit les marchés immobiliers mondiaux connaître une mutation sans précédent du point de vue politique et économique. Bien que nous ayons intégré dans cette étude une analyse prospective, les nouveaux manifestes des gouvernements américain et britannique doivent encore être ratifiés. Aussi les incidences sur le marché immobilier restent-elles opaques. En outre, l'Europe doit vivre une série d'élections, notamment aux Pays-Bas, en France et en Allemagne. Il sera intéressant de mesurer les impacts significatifs qu'auront ces changements sur les grandes « villes d'influence » européennes analysées dans le présent rapport.

La France va-t-elle déréglementer son droit du travail, le Royaume-Uni va-t-il être freiné par un afflux réduit de jeunes diplômés, les occupants du secteur public vont-ils continuer à investir Bruxelles et Berlin ? Tous ces facteurs auront un impact significatif sur l'attractivité future relative d'une ville par rapport à une autre. Cela pourrait donner lieu à un bouleversement des classements généraux des villes dans l'année qui vient.

Notes méthodologiques:

Brève description des facteurs considérés dans cette analyse: les trois premières catégories ont reçu chacune une pondération totale de 100 ; et les facteurs risque une pondération de 200/100 pour le risque pays et encore 100 pour le risque/l'inflexibilité du marché du travail.

Concernant les trois premières catégories, les scores élevés sont dû à des productions élevées, c'est-à-dire à une main-d'œuvre/économie/réserve de talents importante. Pour ce qui est des facteurs abordabilité/coût et risque, les scores sont inversés, autrement dit les marchés présentant un faible coût et risque génèrent un score plus élevé.

Production & Orientation: Villes où l'économie et la main d'œuvre sont importants de par leur ampleur, mais aussi orientés vers une ère moderne et numérique.



Production économique



Taille & composition de la main-d'œuvre



Orientation économique/main-d'œuvre

Qualifications & Compétences futures: Villes ayant la capacité de croître ou développer le nombre d'habitants grâce à l'ampleur de leur réserve de talents latents qualifiés et aux nouveaux talents sortant des universités.



Capacité de travail & croissance



Talents nouveaux: Etudiants & Universités



Compétences en anglais

Abordabilité & Coûts: Villes où le coût de la vie est plus abordable, avec des possibilités d'épargne plus élevées et où le coût du travail et de l'immobilier est faible.



Facteurs d'abordabilité des villes



Coût du travail



Disponibilité des bureaux & coûts

Risque: Villes situées dans des pays où le risque de crédit pays, commercial, réglementaire et politique sont gérables et où les réglementations concernant la flexibilité du droit du travail sont favorables aux occupants.



Risque Pays



Flexibilité du marché du travail

AUTEUR:

Damian Harrington

Director | Head of EMEA Research
+358 985 677 600
damian.harrington@colliers.com

CONTACT PROFESSIONNEL:

Guy Douetil

Managing Director | EMEA Corporate Solutions
+44 20 7487 7040
guy.douetil@colliers.com

CONTRIBUTEURS:

Kes Brattinga

Senior Analyst | EMEA Research
+31 10 412 00 35
kes.brattinga@colliers.com

Neil Crook

Consultant | EMEA Research
+48 666 819 280
neil.crook@colliers.com

Juliane Priesemeister

Information Designer | EMEA
juliane.priesemeister@colliers.com

Colliers International | UK & EMEA

50 George Street
London W1U 7GA
colliers.com/eu

