

# Le European Thematic Cities Index de Swiss Life Asset Managers 2023



*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	135 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 2023

Londres défend sa première place dans le TCI 2023, désormais suivie d'Amsterdam (2022 : 4) et Zurich (2022 : 2). Bruxelles et Cambridge entrent dans le top 10 aux 6<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> places respectivement, alors qu'elles étaient 11<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> auparavant. Stockholm, Copenhague, Oslo, Bâle et Paris se maintiennent dans le top 10. La différence moyenne par rapport à l'année dernière pour l'ensemble de l'échantillon est de 5,5 places. Dans le top 35 des villes, les plus fortes progressions sont signées par Århus (+17), Berlin (+8), tandis que Berne a perdu le plus de places (-13, après en avoir gagné 10 en 2022). La ville croate de Zagreb signe la plus forte progression, passant de la 94<sup>e</sup> à la 67<sup>e</sup> place, principalement grâce à un meilleur classement sur les thèmes du Bien-être et du Dynamisme.

## Evolutions au sein du TCI en 2023

En comparant l'édition 2023 avec celle de 2022, il ne faut pas oublier qu'il s'agit là d'un classement relatif. Par conséquent, les évolutions ne peuvent être interprétées en termes absolus. Par exemple, un recul au classement pourrait s'expliquer par l'amélioration plus rapide d'autres villes plutôt que par une baisse réelle de la performance absolue. En outre, l'inversion des effets spéciaux de la pandémie complique actuellement la comparabilité d'une année à l'autre. Sur le plan méthodologique, nous avons amélioré la procédure d'estimation de la qualité de l'air dans les villes où les données sont limitées ou inexistantes, ce qui explique certains des changements les plus importants dans les scores de Bien-être.

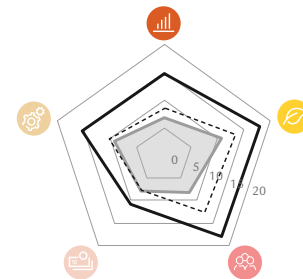
## Classement des 35 premières villes européennes

	Classement global	évolution par rapport à 2022	Dynamisme	Bien-être	Réseaux	Cosmopolitisme	Accessibilité
Londres	1	(+0)	1	3	1	1	72
Amsterdam	2	(+2)	7	5	2	20	15
Zurich	3	(-1)	13	18	5	16	4
Stockholm	4	(-1)	9	4	4	28	14
Copenhague	5	(+0)	4	2	20	75	11
Bruxelles	6	(+5)	46	7	8	35	2
Oslo	7	(-1)	16	9	22	12	17
Bâle	8	(-1)	25	68	7	6	10
Paris	9	(+1)	2	51	12	9	32
Cambridge	10	(+6)	3	27	15	7	45
Manchester	11	(-3)	8	14	28	38	9
Luxembourg	12	(+0)	18	44	6	70	6
Dublin	13	(+0)	6	22	13	22	42
Berlin	14	(+8)	58	8	24	2	36
Munich	15	(-1)	26	43	14	41	8
Tallinn	16	(+4)	14	32	30	11	22
Edimbourg	17	(+0)	10	42	16	13	56
Bristol	18	(+0)	11	82	11	8	51
Lausanne	19	(-4)	15	74	3	21	38
Vienne	20	(+3)	60	6	38	57	7
Düsseldorf	21	(+0)	72	23	27	33	1
Berne	22	(-13)	67	81	54	4	3
Potsdam	23	(+4)	105	1	89	15	5
Francfort	24	(+2)	47	35	23	64	12
Helsinki	25	(-6)	33	10	32	68	28
Cardiff	26	(-2)	28	28	41	45	25
Belfast	27	(+1)	12	45	44	30	52
Hambourg	28	(+4)	77	16	31	5	85
Århus	29	(+17)	24	12	74	114	23
Karlsruhe	30	(+4)	83	17	70	17	24
Liverpool	31	(-2)	34	19	82	51	39
Genève	32	(-1)	36	46	17	71	64
Bonn	33	(+3)	86	13	87	25	18
Oxford	34	(+5)	5	78	18	59	117
Newcastle	35	(-5)	45	36	77	18	57

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

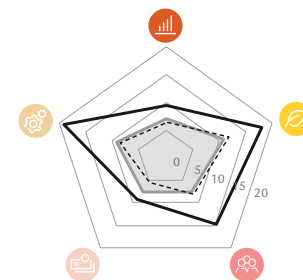
■ Moyenne globale ■ Moyenne pays ■ Score de la ville

### Amsterdam

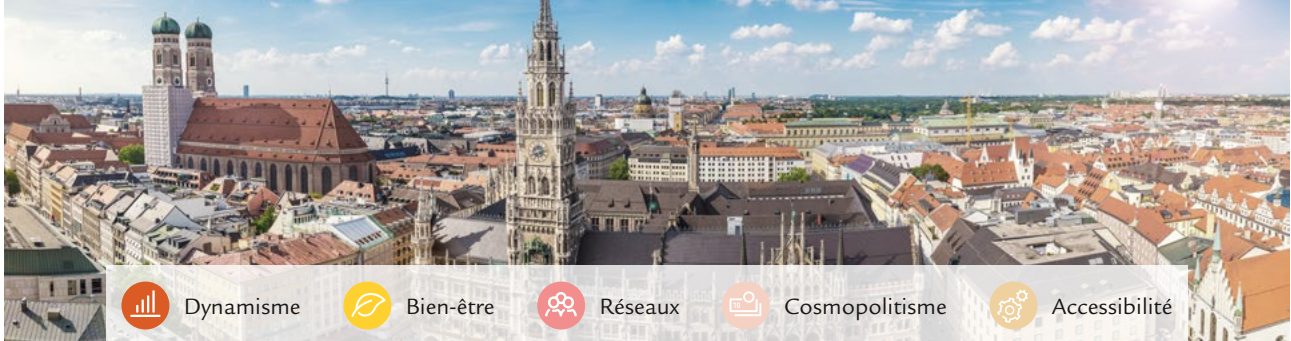


Amsterdam se classe 2<sup>e</sup> dans le TCI 2023, gagnant deux places par rapport à l'année précédente, avec de très bons résultats dans les thèmes Bien-être et Réseaux. Elle a gagné 16 places dans la catégorie Dynamisme grâce à un score de croissance future du PIB plus élevé.

### Bruxelles



Bruxelles gagne 5 places en 2023 et occupe désormais le 6<sup>e</sup> rang. C'est son score Cosmopolitisme qui a le plus progressé (+31), en raison de scores plus élevés pour la variété des possibilités de transport et des prévisions de croissance du secteur culturel.



## Classement des villes allemandes en 2023

Les villes leaders de Berlin, Düsseldorf et Munich ont consolidé leur position, Berlin étant cette année première des villes allemandes. En Europe, Berlin s'est aussi hissée à la 14<sup>e</sup> place, et les autres villes allemandes ont gagné de 4 places en moyenne. Pourtant, Stuttgart est sortie du haut du classement. En revanche, les villes moyennes d'Erfurt, Wiesbaden ou Ratisbonne se sont bien rattrapées. Les villes allemandes restent généralement peu Dynamiques, indiquant des déficits fondamentaux au niveau des universités d'exception, des start-ups ou de la compétitivité fiscale. A l'inverse, ces villes sont systématiquement performantes en matière de Bien-être (77% dans le haut du tableau), Potsdam se plaçant en tête au niveau européen, grâce notamment à la qualité des équipements et à l'utilisation des transports en commun par les habitants. Beaucoup de villes allemandes bénéficient également d'une bonne accessibilité, les métropoles ayant un avantage sur les villes moyennes.

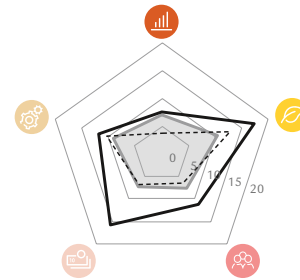
### Classement des villes allemandes

	Classement global	évolution par rapport à 2022					
Berlin	14	(+8)	58	8	24	2	36
Munich	15	(-1)	26	43	14	41	8
Düsseldorf	21	(+0)	72	23	27	33	1
Potsdam	23	(+4)	105	1	89	15	5
Francfort	24	(+2)	47	35	23	64	12
Hambourg	28	(+4)	77	16	31	5	85
Karlsruhe	30	(+4)	83	17	70	17	24
Bonn	33	(+3)	86	13	87	25	18
Nuremberg	55	(+7)	111	56	86	37	21
Dresde	59	(+6)	113	25	90	66	29
Fribourg-en-Brigau	68	(+1)	134	11	111	79	40
Hanovre	69	(+8)	107	31	113	82	31
Stuttgart	70	(-9)	76	100	68	49	60
Darmstadt	72	(+3)	65	86	73	127	30
Brême	74	(-1)	118	37	115	87	27
Heidelberg	77	(+4)	108	41	106	69	54
Mayence	83	(+4)	119	65	75	100	47
Augsbourg	85	(+0)	122	66	62	58	86
Leipzig	86	(+3)	115	33	104	119	43
Wiesbaden	87	(+11)	112	29	50	128	78
Cologne	92	(+3)	91	79	65	97	103
Dortmund	94	(+9)	104	73	119	54	87
Ratisbonne	102	(+9)	85	75	56	126	113
Essen	103	(+6)	116	47	114	109	80
Erfurt	104	(+15)	126	20	116	95	112
Bielefeld	109	(+7)	130	21	121	112	115
Osnabrück	111	(+4)	129	57	110	105	109
Mannheim	117	(+0)	125	118	98	91	71
Aix-la-Chapelle	118	(+6)	123	89	109	116	110
Münster	121	(+2)	131	48	100	117	131

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

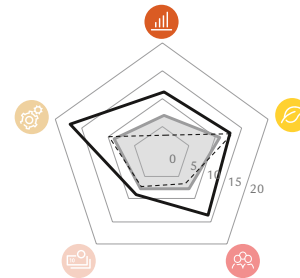
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

#### Berlin



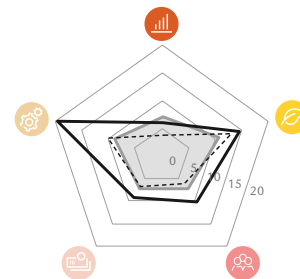
Berlin passe au 14<sup>e</sup> rang, alors qu'elle était 22<sup>e</sup> auparavant. Restant dans le haut du classement européen pour le Bien-être et le Cosmopolitisme, la ville a rattrapé son retard en matière de Dynamisme et d'Accessibilité.

#### Munich



Les points forts et les points faibles de Munich n'ont guère évolué par rapport à l'année précédente. Elle reste la ville allemande avec des scores favorables sur tous les thèmes. Malgré une qualité de vie élevée, les thèmes Bien-être et Cosmopolitisme peuvent encore être améliorés.

#### Düsseldorf



Düsseldorf conserve la 21<sup>e</sup> place et reste la ville européenne la plus accessible. Pourtant, ces excellentes prédispositions ne se traduisent pas encore par un dynamisme économique suffisant.



## Classement des villes françaises en 2023

Cinq villes françaises sur vingt se sont hissées dans la première moitié du classement TCI en 2023, soit une de moins que l'an dernier, Nantes perdant 16 places par rapport à 2022, du fait notamment d'un moins bon score associé au Bien-être. Beaucoup d'attributs concernant la France couvrent 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 d'une expertise locale. Néanmoins, dans le TCI de Swiss Life Asset Managers, les villes françaises affichent une valeur associée à la thématique Bien-être supérieure à la moyenne européenne. En effet, 10 villes sont au-dessus de la médiane pour ce thème (deux de moins qu'en 2022), avec en tête Bordeaux, suivie de Montpellier, Lille et Nantes. Paris reste de loin en tête du classement français sur 4 thèmes: Dynamisme, Réseaux, Cosmopolitisme et Accessibilité, ce qui n'est pas surprenant compte tenu de la contribution de Paris au PIB français. La capitale est suivie de Lyon, qui gagne 9 places par rapport à 2022, principalement sur le thème du Cosmopolitisme. Globalement, les villes françaises ont progressé dans les thèmes Réseaux et Cosmopolitisme: Montpellier gagne 5 places sur le thème Réseau, tandis que Lyon gagne 43 places sur la thématique Cosmopolitisme.

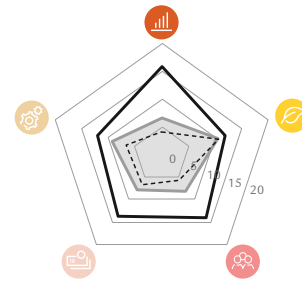
### Classement des villes françaises

	Classement global	évolution par rapport à 2022	Dynamisme	Bien-être	Réseaux	Cosmopolitisme	Accessibilité
Paris	9	(+1)	2	51	12	9	32
Lyon	50	(+9)	62	64	52	55	34
Toulouse	61	(-10)	89	54	47	31	77
Grenoble	62	(-4)	92	71	29	74	59
Bordeaux	63	(-6)	102	24	63	85	49
Montpellier	79	(-1)	71	26	76	121	84
Nantes	84	(-16)	96	49	84	72	88
Cannes	89	(-13)	97	58	69	104	91
Lille	95	(-5)	82	40	118	129	65
Marseille	96	(-5)	80	101	95	84	79
Strasbourg	97	(-9)	128	92	105	63	63
Nice	99	(-7)	88	98	103	73	81
Rennes	101	(-5)	103	76	101	81	105
Metz	115	(-9)	110	84	107	113	116
Dijon	119	(-7)	101	67	124	102	126
Le Havre	123	(-3)	99	99	130	62	128
Limoges	128	(-6)	124	52	128	107	133
Saint-Étienne	129	(-2)	95	70	129	124	132
Rouen	130	(+0)	93	108	133	115	129
Reims	132	(-3)	120	107	134	99	125

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

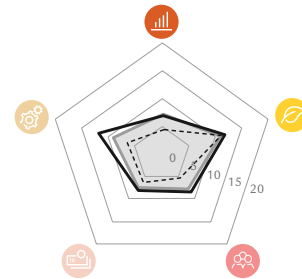
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

#### Paris



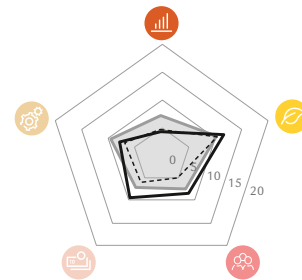
Paris affiche des scores supérieurs à la moyenne pour tous les thèmes. Elle est la 2<sup>e</sup> ville la plus dynamique et la 9<sup>e</sup> ville la plus cosmopolite, avec des fondamentaux économiques solides, des universités et des industries technologiques de premier plan.

#### Lyon



Lyon est la 2<sup>e</sup> ville française et la 50<sup>e</sup> au classement général. En termes d'accessibilité, la capitale des Gaules gagne 9 places par rapport à l'an dernier. Elle est bien en avance sur les infrastructures ferroviaires et cyclables et affiche des scores moyens pour la gestion des déchets et la croissance prévue de l'emploi.

#### Toulouse



Toulouse chute à la 3<sup>e</sup> place des villes françaises, perdant des rangs en Dynamisme (-13 places) et Bien-être (-12 places). Cependant, la ville reste dans la première moitié du classement général, avec de bons scores sur les thèmes du Cosmopolitisme et des Réseaux.



## Classement des villes du Royaume-Uni en 2023

21 des 24 villes britanniques de l'indice se classent dans la moitié supérieure du TCI (-1 par rapport à 2022). Cambridge a dépassé Manchester et s'est hissée dans le top 10, portée par l'amélioration de ses qualités en matière de durabilité et d'accessibilité. Londres conserve la pole position en retrait, en étant leader sur les thèmes Dynamisme, Réseaux et Cosmopolitisme. Le modèle identifie plusieurs villes en bonne santé sur le plan écologique, dont Londres, Manchester, Glasgow et Liverpool, qui ont toutes de bons résultats en termes d'infrastructures de transport durables et de mobilité personnelle. En revanche, Kingston-Upon-Hull et Bath and North East Somerset se classent respectivement 115<sup>e</sup> et 105<sup>e</sup> pour le Bien-être, en retrait au classement pour leur gestion des déchets et leurs équipements pour les cyclistes. En termes nets, les villes britanniques ont globalement amélioré leur classement. Brighton and Hove ainsi que Bath and North East Somerset ont signé les progressions les plus fortes, gagnant respectivement 13 et 11 places grâce à un alignement plus fort sur les thèmes du Dynamisme et du Cosmopolitisme.

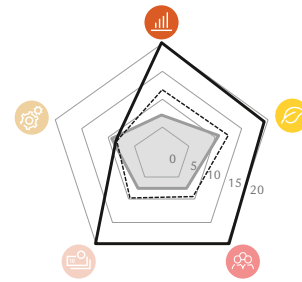
### Classement des villes britanniques

	Classement global	évolution par rapport à 2022					
Londres	1	(+0)	1	3	1	1	72
Cambridge	10	(+6)	3	27	15	7	45
Manchester	11	(-3)	8	14	28	38	9
Edimbourg	17	(+0)	10	42	16	13	56
Bristol	18	(+0)	11	82	11	8	51
Cardiff	26	(-2)	28	28	41	45	25
Belfast	27	(+1)	12	45	44	30	52
Liverpool	31	(-2)	34	19	82	51	39
Oxford	34	(+5)	5	78	18	59	117
Newcastle	35	(-5)	45	36	77	18	57
Milton Keynes	36	(-3)	32	62	49	23	73
Reading	37	(-2)	17	77	33	44	82
Leicester	39	(+1)	44	59	71	14	68
Brighton et Hove	40	(+13)	40	60	26	34	96
Southampton	41	(+3)	21	85	48	26	89
Glasgow	44	(+4)	20	15	67	78	92
Birmingham	46	(-8)	31	39	57	36	83
Leeds	47	(+3)	19	34	39	98	90
Nottingham	48	(-5)	38	38	94	32	66
York	53	(-6)	23	50	37	50	121
Sheffield	56	(+7)	27	61	66	65	100
Bath & NE Somerset	71	(+11)	29	115	40	56	118
Coventry	73	(-7)	37	83	81	110	94
Kingston-upon-Hull	91	(+6)	43	105	127	47	99

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

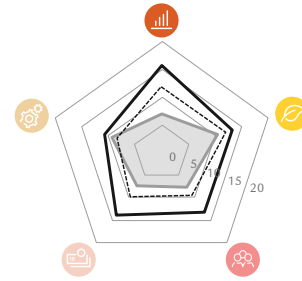
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

### Londres



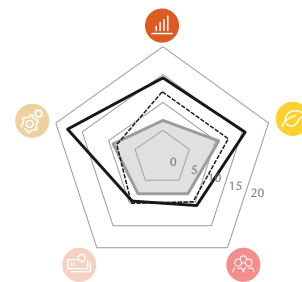
Londres défend sa première place. Bien que gagnant sept places en Accessibilité, son classement reste inférieur à la moyenne en raison de sa connectivité numérique, de la faible capacité de son infrastructure cyclable et de sa facilité de circulation piétonnière par rapport aux autres villes européennes.

### Cambridge

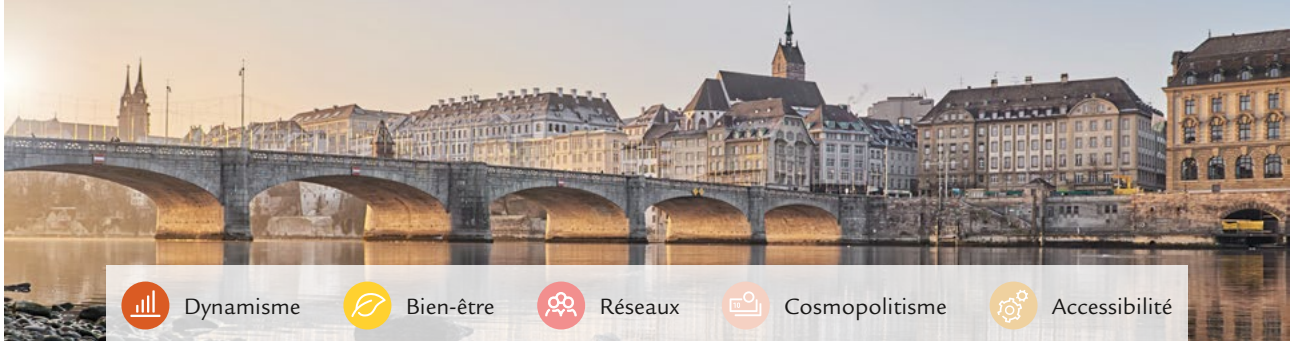


Cambridge dépasse Manchester, prenant la deuxième place parmi les villes britanniques et la 10<sup>e</sup> place au classement général. Cambridge a connu une amélioration de sa notation sur la qualité de l'air, des prévisions de croissance à long terme de l'emploi ainsi que de son score d'accessibilité.

### Manchester



Manchester s'est hissée à la 3<sup>e</sup> place du fait d'améliorations relatives dans d'autres villes. Le classement des thèmes a été défensif, avec peu de baisses et une amélioration du score pour le thème Dynamisme en raison de prévisions de croissance de l'emploi plus solides.



## Classement des villes suisses en 2023

Une fois encore, les six villes suisses présentes dans le TCI se maintiennent dans le top 50, malgré un recul moyen de quatre places par rapport à 2022. Zurich et Bâle ont conservé leur place dans le top 10. Zurich arrive la première, grâce à la qualité de sa desserte (4<sup>e</sup> place), à son dynamisme et à la qualité de ses réseaux (5<sup>e</sup> place au classement général). Malgré la récente baisse au classement, les villes incluses dans l'indice se classent toutes relativement bien en termes de Réseaux et d'Accessibilité. Dans ces deux thèmes, quatre des six villes suisses se classent parmi les 20 premières d'Europe. En revanche, le Bien-être, comme on l'a déjà découvert l'année précédente, reste le thème le plus faible.

Mentionnons également que certaines villes suisses affichent des résultats remarquables dans certains thèmes: Berne reste la troisième ville la plus accessible du TCI, avec une infrastructure de navettes bien développée, une grande facilité de circulation piétonnière et une connectivité numérique supérieure à la moyenne. Lausanne reste à la troisième place en termes de Réseaux avec sa densité d'activité, son offre éducative et sa croissance. Zurich et Bâle suivent aux cinquième et septième rang, avec une meilleure connectivité internationale, mais une connectivité numérique légèrement plus faible.

Les marchés suisses sont moins attractifs, considérant leurs limites de potentiel de croissance à long terme. En ce qui concerne les prévisions de croissance des dépenses des ménages, les six villes suisses figurent parmi les 14 en bas de tableau des villes européennes. Le tableau est comparable pour le taux de croissance prévu du PIB par habitant. Toutes les villes se classent dans la moitié inférieure des marchés pris en compte, Bâle arrivant en premier (74) et Lausanne en dernier (131). D'autre part, le marché du travail devrait rester solide, avec un taux de chômage faible et un taux d'activité élevé.

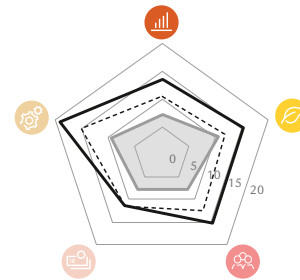
### Classement des villes suisses

	Classement global	évolution par rapport à 2022					
Zurich	3	(-1)	13	18	5	16	4
Bâle	8	(-1)	25	68	7	6	10
Lausanne	19	(-4)	15	74	3	21	38
Berne	22	(-13)	67	81	54	4	3
Genève	32	(-1)	36	46	17	71	64
Lucerne	45	(-4)	56	94	72	27	20

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

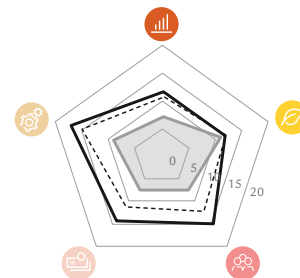
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

#### Zurich



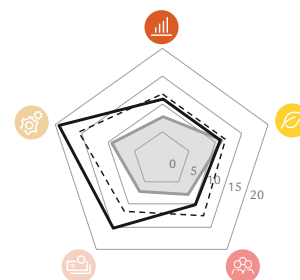
Zurich se classe 3<sup>e</sup> du classement général, perdant une place en raison d'un moins bon score sur le thème du Dynamisme. Elle reste une ville bien connectée et dotée d'une base économique solide qui promet de la stabilité, mais simplement, son potentiel de croissance est réduit.

#### Bâle



Bâle perd une place par rapport au TCI 2022 du fait d'un recul en termes de Dynamisme et d'Accessibilité. La progression relative des scores Bien-être n'a pas pu compenser les légères corrections.

#### Lausanne



Bien que Lausanne ait perdu du terrain en matière de connectivité par rapport à d'autres villes, elle reste dans le top 20, notamment en raison de son importance en tant que cluster pour les entreprises et les start-ups.



### Le classement nordique en 2023

Si l'on observe le TCI 2023, les villes nordiques de Stockholm, Copenhague et Oslo ont toutes défendu leur place dans le top 10. Les autres, comme Helsinki, Göteborg, Malmö et Århus font partie du top 50 européen. Par rapport au TCI 2022, Oslo recule d'un rang, se classant toutefois 7<sup>e</sup> au classement général, mais devancée de peu par Stockholm (-1 place) et Copenhague (classement inchangé). Århus signe la plus forte progression parmi les pays nordiques pour la deuxième année consécutive, gagnant 16 places par rapport à 2022, notamment en termes 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 villes 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 Copenhague (36<sup>e</sup> rang), suivi par Århus (44) et Oslo (49). S'agissant d'autres variables prospectives, le taux de participation sur le marché du travail devrait rester élevé, en particulier à Copenhague et Stockholm. 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 culturel, tandis que les taux de croissance sont plus limités pour les professions scientifiques et libérales.

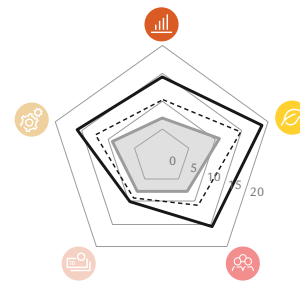
### Classement des villes nordiques

	Overall Ranking	change from 2022					
Stockholm	4	(-1)	9	4	4	28	14
Copenhague	5	(+0)	4	2	20	75	11
Oslo	7	(-1)	16	9	22	12	17
Helsinki	25	(-6)	33	10	32	68	28
Århus	29	(+17)	24	12	74	114	23
Malmö	38	(-1)	54	30	43	40	62
Göteborg	43	(-18)	48	53	58	53	33

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

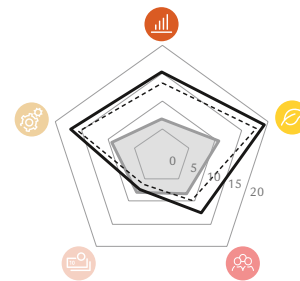
■ Moyenne globale    ▨ Moyenne pays    □ Score de la ville

#### Stockholm



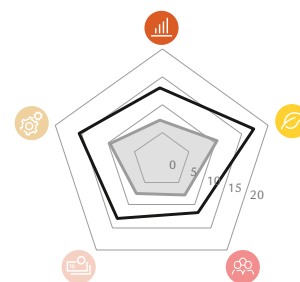
Stockholm occupe le quatrième rang mondial (-1 place), progressant en termes de Dynamisme et de Réseaux par rapport à 2022. Elle dispose d'une infrastructure de transport de haute qualité et est attrayante pour les start-ups et les investisseurs en capital-risque.

#### Copenhague



Copenhague se classe deuxième (-1 place) pour le Bien-être et quatrième pour le Dynamisme (-1) parmi toutes les villes européennes. La capitale danoise occupe le 75<sup>e</sup> rang pour le thème du Cosmopolitisme, ce qui est un point faible.

#### Oslo



Oslo a gagné un rang en Accessibilité, mais en a perdu entre deux et sept dans les autres thèmes, et recule d'une place au classement général. Son infrastructure de transport est de grande qualité et ses fondamentaux économiques sont 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

### Swiss Life Asset Managers UK

**Frances Spence**

**Director, Research, Strategy & Risk**

frances.spence@swisslife-am.com

**Rachel Singleton**

**Analyst**

rachel.singleton@swisslife-am.com

### 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: Swiss Life Asset Managers UK 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).