

# Baromètre d'attractivité des quartiers d'affaires mondiaux

Performance de Paris La Défense  
parmi 17 quartiers d'affaires mondiaux

Novembre 2017



**Urban Land  
Institute**



Building a better  
working world



EY

ULI  
Urban Land Institute

## Synthèse du baromètre EY-ULI 2017

Le baromètre des quartiers d'affaires mondiaux est une initiative inédite, parrainée par Paris La Défense, dont la réalisation a été confiée à EY et ULI pour leur expertise dans le domaine de l'attractivité et du développement urbain.

Le baromètre mesure l'attractivité comparée de 17 grands quartiers d'affaires à travers le monde. Il s'appuie sur une quarantaine d'indicateurs quantitatifs, une enquête mondiale auprès de 226 membres du réseau ULI et 35 entretiens approfondis menés auprès d'experts des 17 quartiers d'affaires sélectionnés.

### Les facteurs d'attractivité des quartiers d'affaires sont en forte évolution

Question posée à 226 membres du réseau ULI : Selon vous, quelle importance les entreprises accordent-elles aux critères suivants lorsqu'elles cherchent à implanter des activités dans un quartier d'affaires ?

Capacité à attirer et à fidéliser les talents



L'accès aux compétences est une priorité absolue pour 70% des utilisateurs interrogés.

Qualité de vie urbaine



Proximité des marchés, clients et partenaires



La qualité urbaine, la proximité des marchés et l'influence économique constituent le socle de l'attractivité des quartiers d'affaires.

Lieu de pouvoir et d'influence locale et mondiale



Compétitivité-coût



La « compétitivité-coût » et la qualité de l'offre immobilière sont considérés comme des prérequis.

Offre immobilière adaptée et de qualité

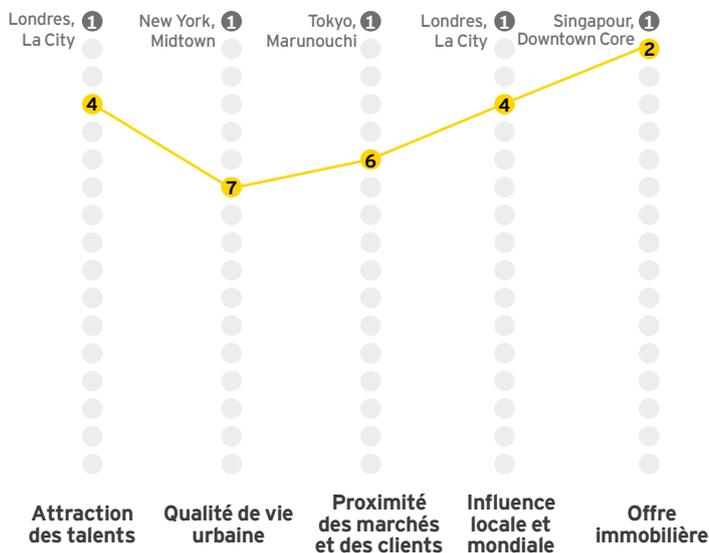


Source : enquête en ligne EY - ULI sur l'attractivité des quartiers d'affaires internationaux (226 répondants, avril/mai 2017)

## Paris La Défense figure au 4<sup>ème</sup> rang mondial et en 2<sup>ème</sup> position européenne

- **Au classement général, Paris La Défense se classe en 4<sup>ème</sup> position**, précédée par La City à Londres, Midtown à New York et Marunouchi à Tokyo. Elle devance le quartier londonien de Canary Wharf et le Financial District de New York.
- **Le classement est très influencé par le rayonnement économique actuel des métropoles** ; le PIB de l'Île-de-France constitue le 3<sup>ème</sup> PIB régional du panel, derrière celui de Tokyo et de New York.
- **La capacité d'innovation permet à Paris La Défense de renforcer son leadership** : 3% du PIB francilien est consacré à la recherche contre 1% à Londres.
- **L'accès aux talents est l'une des forces de Paris La Défense**, mais cette dernière doit faire face à une concurrence vive sur ce critère stratégique : si la population francilienne présente un haut niveau de qualification (46% de diplômés de l'enseignement supérieur), ce taux reste inférieur à ceux observés à New York (48%), Londres (56%) et Tokyo (59%).
- **Paris La Défense doit encore progresser sur la qualité de l'environnement urbain**. La taille du parc immobilier joue certes en faveur du quartier francilien (première concentration tertiaire d'Europe continentale), mais il peut encore améliorer les services aux employés par rapport à ses concurrents. Les efforts structurels d'animation et de communication de La Défense doivent donc se poursuivre.

### Classement de Paris La Défense selon les critères d'attractivité\*



### Classement général

Quartier d'affaires	Classement	Index EY-ULI
La City - Londres	1	61,5
Midtown - New York	2	58,7
Marunouchi - Tokyo	3	52,1
<b>La Défense - Paris</b>	<b>4</b>	<b>50,5</b>
Canary Wharf - Londres	5	49,6
Financial District - New York	6	48,2
The Loop - Chicago	7	46,4
Downtown Core - Singapour	8	45,7
Chaoyang - Pékin	9	41,1
Bankenviertel - Francfort	10	37,3
Hong Kong - Central District	11	36,6
Zuidas - Amsterdam	12	36,6
DIFC - Dubaï	13	34,0
Pudong-Lujiazui - Shanghai	14	32,3
Paulista Avenue - São Paulo	15	20,2
Sandton - Johannesburg	16	16,9
Bandra Kurla Complex - Mumbai	17	6,0

\*La compétitivité-coût faisant l'objet d'une approche *value for money*, elle est traitée à part (cf. partie tendances en page 35).

## Cinq évolutions façonnent l'avenir des quartiers d'affaires mondiaux

- **Les quartiers d'affaires développent des liens de plus en plus étroits avec leur métropole, et inversement.** Les facteurs clés de localisation des grandes entreprises internationales sont souvent liés à des critères nationaux et métropolitains (stabilité politique, proximité des marchés, infrastructures de transport, bassin d'emplois...) sur lesquels les quartiers d'affaires ont peu d'influence. De la même façon, l'attractivité de la métropole est souvent tirée par la performance de son poumon économique, le quartier central des affaires.
- **Les quartiers d'affaires se transforment en lieux de vie.** Afin de fidéliser les salariés et autres usagers (touristes, consommateurs, habitants), les quartiers d'affaires cherchent à introduire davantage de mixité fonctionnelle et à développer une offre de services plus complète et de meilleure qualité (*work, live and play*).
- **La recherche de flexibilité révolutionne la façon dont sont abordés les coûts.** La compétitivité économique ne se focalise plus uniquement sur les niveaux de loyers, mais inclut désormais - voire surtout - l'optimisation de l'aménagement des espaces de travail ainsi que la localisation et la qualité de l'environnement de travail comme leviers d'attraction et de fidélisation des talents. L'équation des coûts est ainsi abordée de façon beaucoup plus complexe que la simple négociation de loyers plus compétitifs.
- **Les grands groupes demeurent la cible principale, mais les start-up entrent progressivement dans l'écosystème des quartiers d'affaires.** Pour les attirer, ces derniers doivent adapter leur offre aux attentes des « start-uppers », qui recherchent une utilisation flexible des bureaux, un cadre de vie plus attractif, des produits immobiliers différenciés et un niveau de prix abordable.
- **Certains quartiers d'affaires souffrent d'une perception qui n'est pas à la hauteur de leur performance réelle.** Les hubs financiers mondiaux bénéficient encore, du fait de leur spécialisation et rôle historiques, d'une forte visibilité et notoriété. L'enjeu pour les quartiers d'affaires moins visibles - mais plus diversifiés - est de parvenir à capitaliser sur leur diversification économique et fonctionnelle, qui semble correspondre davantage aux attentes nouvelles des utilisateurs des quartiers d'affaires.

EY est un des leaders mondiaux de l'audit, du conseil, de la fiscalité et du droit, des transactions. Partout dans le monde, notre expertise et la qualité de nos services contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et les marchés financiers. Nous faisons grandir les talents afin qu'ensemble, ils accompagnent les organisations vers une croissance pérenne. C'est ainsi que nous jouons un rôle actif dans la construction d'un monde plus juste et plus équilibré pour nos équipes, nos clients et la société dans son ensemble.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun est une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients. Retrouvez plus d'informations sur notre organisation sur [www.ey.com](http://www.ey.com).

© 2017 Ernst & Young Advisory.  
Tous droits réservés.

Studio EY France : 1708SG543  
SCORE France N° 2017-063  
ED : None



Document imprimé conformément à l'engagement d'EY de réduire son empreinte sur l'environnement.

Cette publication a valeur d'information générale et ne saurait se substituer à un conseil professionnel en matière comptable, fiscale ou autre. Pour toute question spécifique, vous devez vous adresser à vos conseillers.

[ey.com/fr](http://ey.com/fr)

# Contacts



**Marc Lhermitte**  
Associé EY Advisory  
Responsable du programme attractivité  
**Tel. :** +33 1 46 93 72 76  
**E-mail :** [marc.lhermitte@fr.ey.com](mailto:marc.lhermitte@fr.ey.com)



**Vincent Raufast**  
Senior Manager EY Advisory  
**Tel. :** +33 1 46 93 44 51  
**E-mail :** [vincent.raufast@fr.ey.com](mailto:vincent.raufast@fr.ey.com)



**Lisette Van Doorn**  
Directrice Générale Europe, ULI  
**Tel. :** +44 20 7487 9580  
**E-mail :** [lisette.vandoorn@uli.org](mailto:lisette.vandoorn@uli.org)



Pour des informations complémentaires sur ce baromètre vous pouvez consulter :

[business-districts-attractiveness.com](http://business-districts-attractiveness.com)