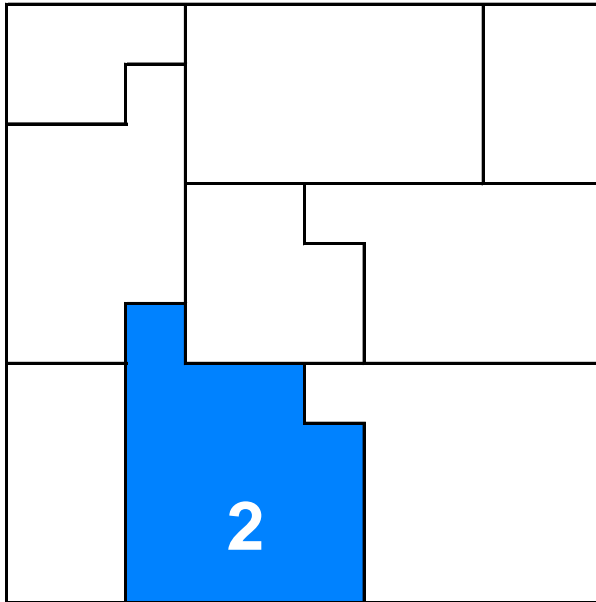


Segment 2: Prestataires locaux de services

Segments de la demande dans le marché des bureaux



2.1 Prestataires locaux de services: Introduction

Les prestataires locaux de service se retrouvent dans tous les emplacements centraux sur l'ensemble du territoire Suisse. La plupart des entreprises sont des micro-entreprises de moins de 10 salariés. Ces petites entreprises de prestataires locaux de services fournissent des services dans les secteurs de l'informatique, du sport, des services sociaux et de la santé, de l'éducation, de la formation professionnelle et d'autres services aux entreprises et aux particuliers. Ce segment est orienté client, qu'il peut recevoir ou visiter. Si le prestataire local de services reçoit ses clients, il préfère une situation passante et bon marché. S'il se rend chez ses clients, il peut s'implanter dans tous types d'emplacement.



Ce segment est de faible valeur ajoutée et est sensible au prix. Beaucoup de start-ups font partie de ce segment. Par conséquent, on observe une mobilité importante et des baux plutôt courts. L'environnement de travail et l'architecture sont secondaires. Les espaces de bureaux sont basiques. Les coûts sont le critère déterminant de choix d'implantation. La configuration des bureaux est souvent liée au secteur d'activité de l'entreprise. L'équipement standard reste plutôt simple. La rationalisation du sol est faible. Le design intérieur est dicté par un pragmatisme économique. Les liaisons de transports publics et la disponibilité de places de parcs peuvent être importantes. Leurs locaux sont souvent de petites tailles dans des bâtiments abritant plusieurs entreprises ou pouvant être mixte avec du logement. La décision d'implantation est généralement prise par le directeur ou le propriétaire qui est souvent la même personne. Les critères d'implantations primordiaux sont les faibles coûts et la proximité des clients.

2.2 Prestataires locaux de services: Exemples de exploitations hypothétiques

Les textes suivants sont pour permettre un accès rapide aux segments de la demande décrites. Ils sont largement sursouscrite, clichés et ne se fonde pas sur une base scientifique.

L'école privée post-obligatoire Expert

L'école privée post-obligatoire Expert a installé ses salles de cours dans un lieu central bien desservi en transports publics. Depuis 2007, l'école loue environ 1'000 m² de surfaces administratives dans un nouveau bâtiment. La facilité d'accès pour les élèves/étudiants a été un critère prépondérant dans le processus de choix de surfaces appropriées. Pour rentabiliser au mieux les surfaces louées, l'école propose des cours du soir. Les pièces sont dimensionnées pour accueillir des classes de 10 à 30 étudiants. L'école comprend également un secrétariat avec trois postes de travail, ainsi qu'une pièce pour le bureau du directeur. Les surfaces proposent un équipement et un confort de base dicté par des raisons de rationalisation de coûts.

La Jean Muster S.à.r.l, conseil fiscal

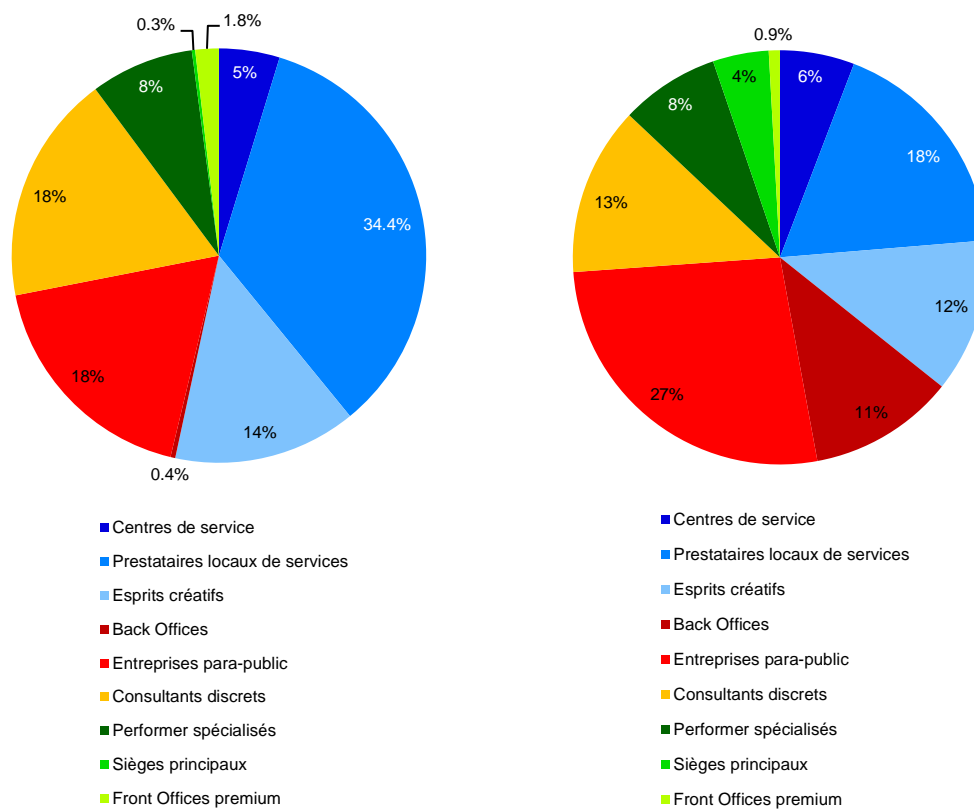
La Jean Muster S.à.r.l appartient à son fondateur. Elle emploie huit personnes parmi lesquelles deux femmes à 50 % qui se partagent un bureau. Il s'agit d'une fiduciaire qui conseille fiscalement les personnes physiques et morales de la région. Elle gère également un petit portefeuille immobilier pour des privés et établit la comptabilité de PME. Elle loue une surface administrative de 120 m² au rez de chaussée d'un immeuble d'habitation qui se situe dans une rue perpendiculaire à l'artère principale de la ville. Le propriétaire est installé dans un bureau individuel. A l'exception de la salle de réunion qui peut accueillir quatre personnes, la surface utile n'a pas de cloisons. Les bureaux sont séparés par des étagères.

2.3 Qui sont les Prestataires locaux de services?



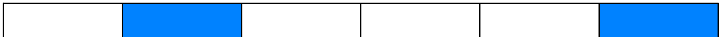



Caractéristiques	Manifestation typique
Valeur ajoutée force	Faible productivité du travail
	<p style="text-align: center;">Bas Haut</p>
Exploitations typiques	Support/programmation IT, salle de fitness, cabinet de physiothérapie, centre privé de formation, service d'interprète, service de sécurité
Taille de l'exploitation	Micro-entreprises à petite entreprises
	<p style="text-align: center;"><10 VZA 10-49 VZA 50-249 VZA 250+ VZA</p>
Surfaces nécessaires	Faible à moyen
Surfaces nécessaires par employé (m2)	Haut
Quels segments de la demande du marché du logement travaillent dans les Prestataires locaux de services?	
	peu beaucoup
Rural traditionnel	
Travailleurs modernes	
Alternatifs improvisés	
Classe moyenne classique	
Classe moyenne ouverte	
Alternatifs établis	
Couche supérieure bourgeoise	
Couche sup. axée sur la formation	
Avant-garde urbaine	

2.4 Prestataires locaux de services :Distribution

Répartition des entreprises suisses (à gauche) et des équivalents plein temps (à droite) dans le marché des bureaux (2015)


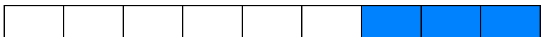
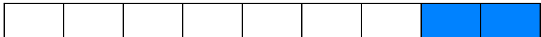
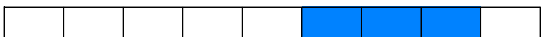

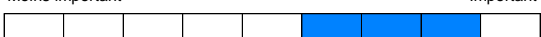



2.4 Comment travaillent les Prestataires locaux de services?

Caractéristiques	Manifestation typique					
Emplacement de bureau	Lieux de passage, toutes localisations, dans toutes les communes					
Environnement de travail	Quartier d'habitation, quartier d'affectation mixte, animé					
Propension à déménager	Plutôt haute					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Faible Haut </div> 					
Sensibilité au prix	Moyenne à haute					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Faible Haut </div> 					
Architecture	Pas d'exigences particulières					
Forme d'organisation de bureau	Bureau de groupe	Bureau cellulaire	Bureau communs	Open space	Business Club	Branches spécifiques
Disposition						
Fourniture standard	Simple					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Faible Haut </div> 					
Exigences liées à l'équipement technique	Faible à moyen					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Faible Haut </div> 					
Prédisposition à payer pour l'écologie	Faible à moyenne					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Faible Haut </div> 					
Exigences liées à l'immobilier administratif	Aménagement intérieur rentable, préférence pour configuration de base, propre entrée secondaire, immeuble plutôt multi locataires					

2.5 Prestataires locaux de services: Environnement de travail

Le processus de recherche d'une surface de bureau est caractérisé par les préférences et les contraintes qui agissent sur la demande. Les informations suivantes traduisent sur le résultat final de ces processus.

Caractéristiques	Manifestation typique
Préférence pour le milieu urbain Préférence pour la centralité	<p>Moyenne</p> <p>Périphérie Centre-ville Agglo. et périphérie de la ville Ville 1B situations Ville 1A situations</p> <p>Faible  Haut</p>
Accessibilité intercommunale	
concernant les connexions routières	<p>Moins important Important</p> <p>Importante </p>
concernant les connexions en transport public	<p>Très importante</p> 
Parkings	<p>Plutôt important</p> <p>Moins important Important</p> 
Grandes surfaces et alimentation à distance piétonne	<p>Moyenne</p> <p>Moins important Important</p> 
Proximité de la clientèle	<p>Plutôt importante</p> <p>Moins important Important</p> 
Proximité de sociétés de services	<p>Moyenne</p> <p>Moins important Important</p> 
Réputation du quartier	<p>Plutôt moins important</p> <p>Moins important Important</p> 