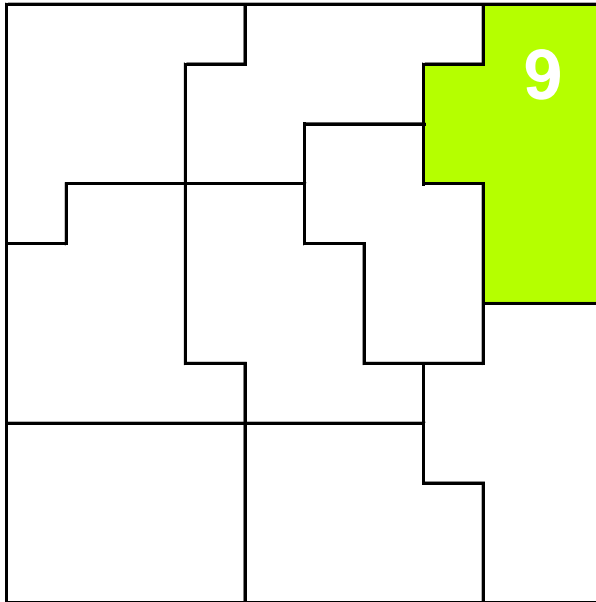


Segment 9: Avant-garde urbaine

Segments de la demande dans le marché du logement



**FP
RE**

Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Münzrain 10
3005 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

sotomo

9.1 Avant-garde urbaine: Introduction

17 % des ménages suisses font partie des avant-gardes urbaines. Les avant-gardes urbaines habitent généralement dans les villes principales des centres moyens et des grands centres. Leur niveau de formation, leur situation professionnelle ainsi que leur revenu sont supérieurs à la moyenne. Les avant-gardes urbaines sont généralement plus jeunes que la moyenne, presque 60 % de ce segment vivent dans des ménages d'une personne. Leur style de vie est très urbain, ils sont souvent à l'étranger pour des raisons privées ou professionnelles. A côté de la vie professionnelle flexible et intensive, ils créent leurs loisirs de préférence hors l'appartement.

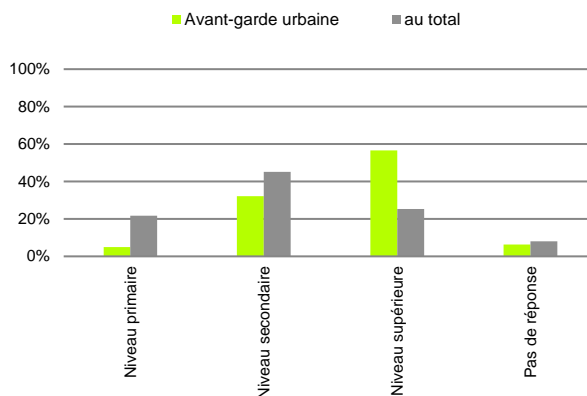


Les avant-gardes urbaines vivent dans des grands logements en location relativement chères avec 2 à 3 chambres, situés dans les centres des grandes agglomérations. Ils sont prêts de payer un loyer élevé, si l'environnement urbain est persuasif. En générale, l'équipement de l'appartement a moins d'importance que l'environnement. A cause de la forte propension à déménager, ils préfèrent des logements en location des propriétaires privés et institutionnels.

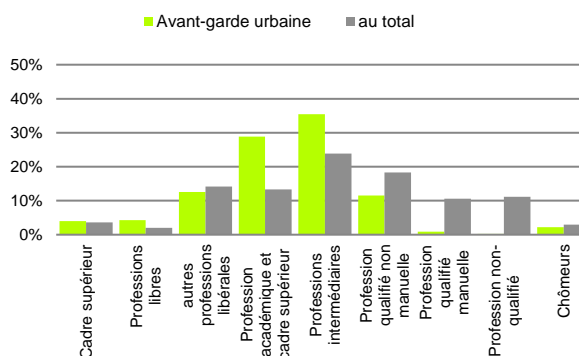
9.2 Qui sont les Avant-gardes urbaines?

Caractéristiques Manifestation typique

Niveau d'éducation Haut

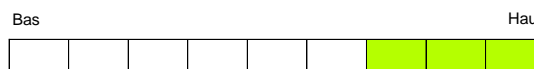


Profession Services créatives et culturelles, Media, Informatique, publicité, cadre dans les relations publiques, Professions intermédiaires

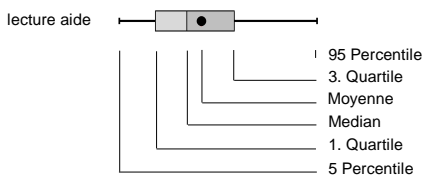
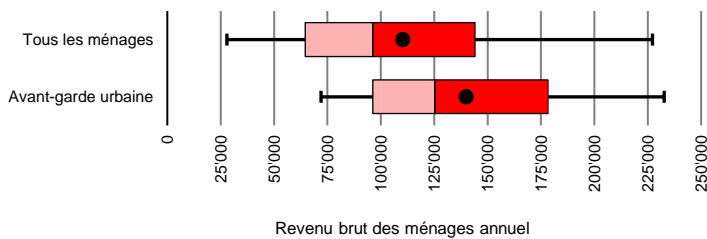


Situation prof. Nouvelle profession libérale

Revenu Hauts

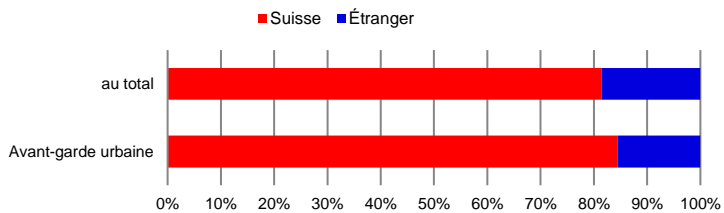


Distribution des revenus



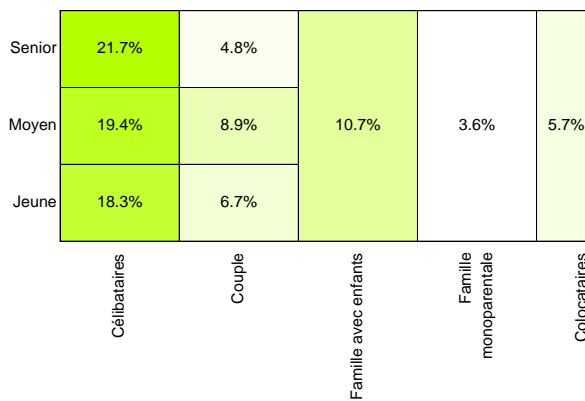
Caractéristiques Manifestation typique

Nationalité



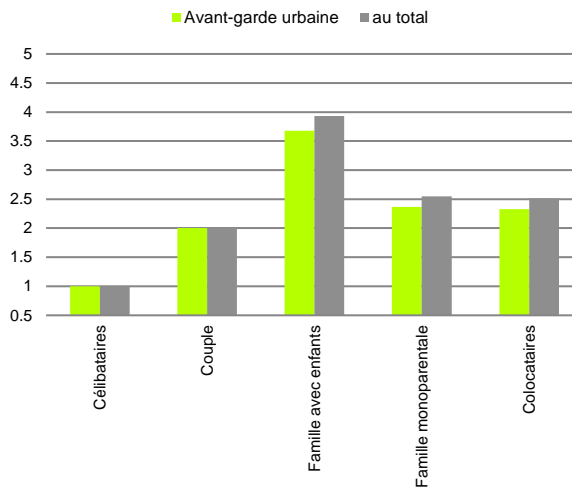
Phases de vie

Jeunes célibataires, couples



Nombre moyen de personnes par ménage

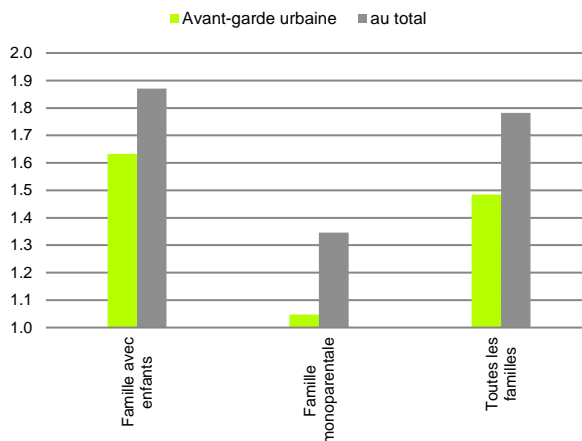
1.6 Personnes



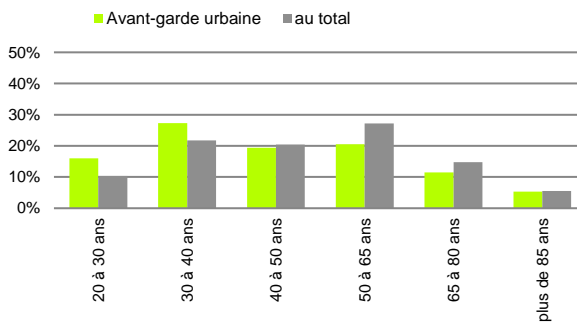
Source: Fahrländer Partner & sotomo.

Caractéristiques Manifestation typique

Nombre moyen d'enfants par famille 1.5 Enfants

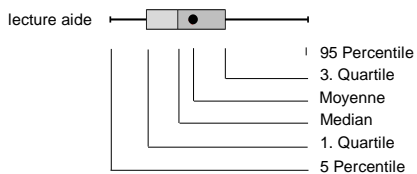
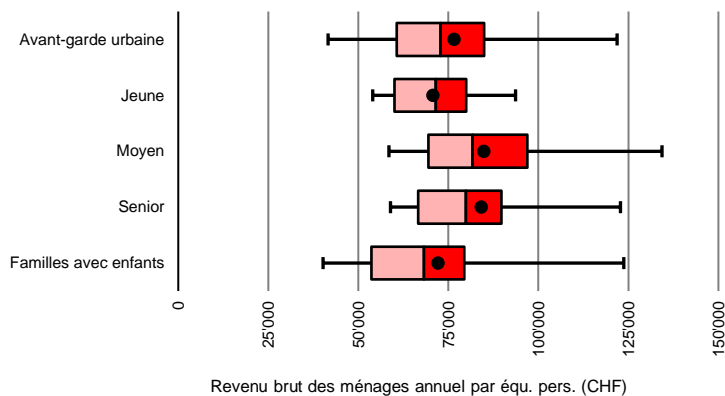


Âge moyen de la personne référence



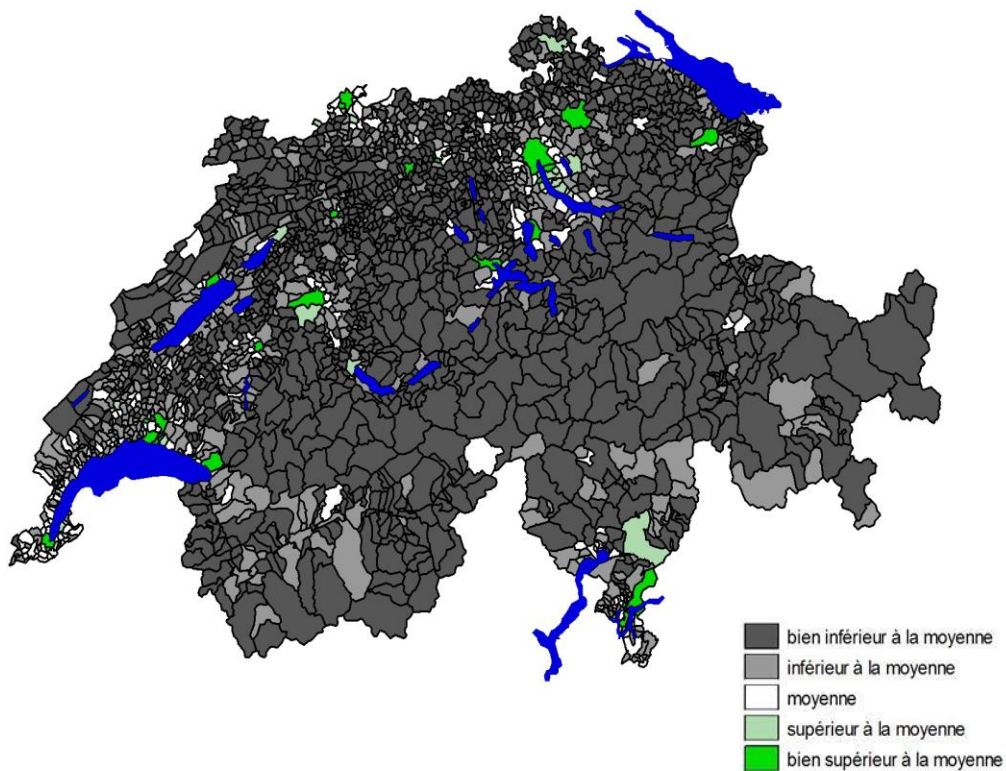
Revenu

Distribution des revenus par personne équivalence



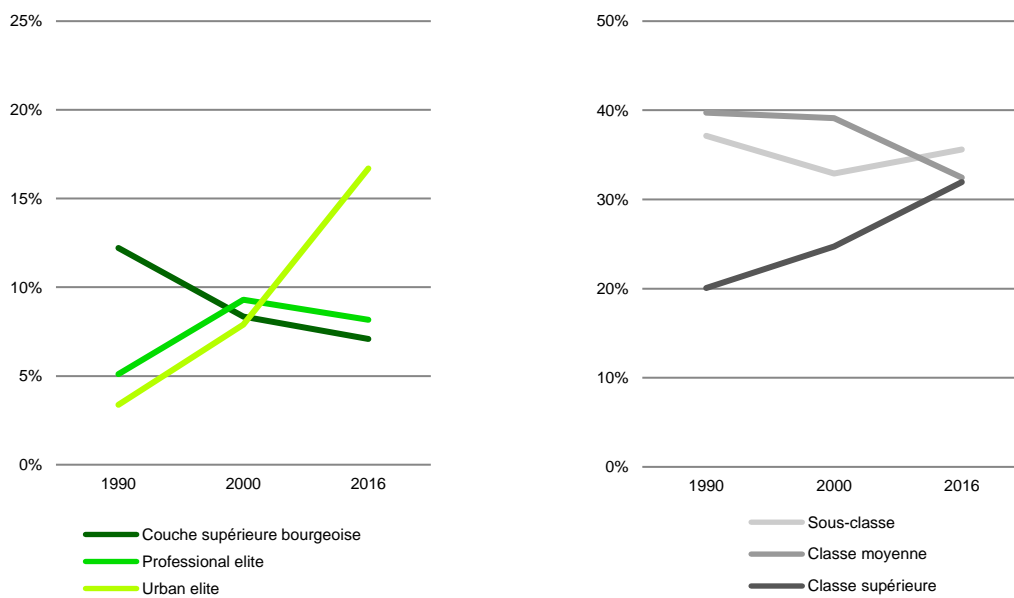
9.3 Avant-garde urbaine: Distribution et le développement

Pourcentage des ménages par commune



Source: OFS, OFS Geostat / swisstopo, modélisations Fahrländer Partner & sotomo.

Evolution des segments de la demande et les couche sociales

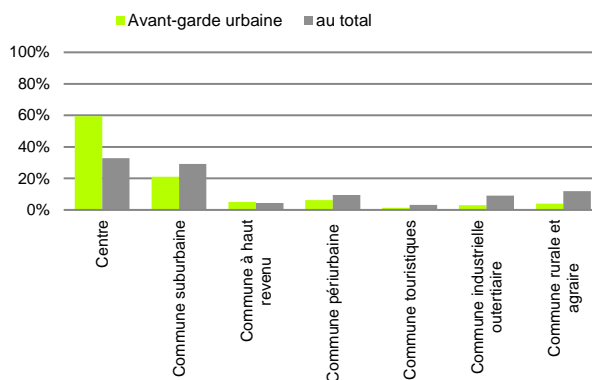


Source: Fahrländer Partner & sotomo.

9.4 Comment vivent les Avant-gardes urbaines?

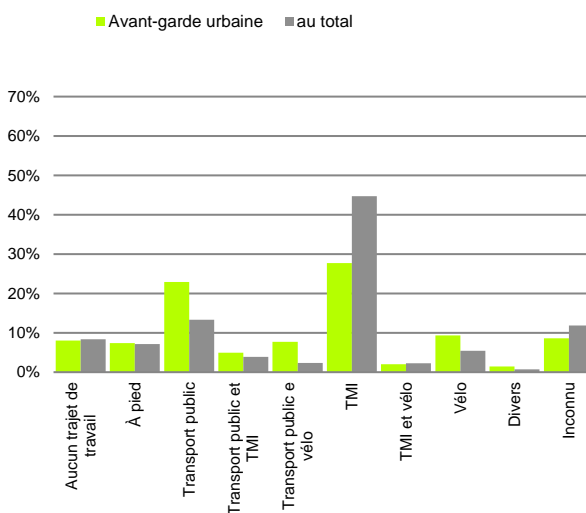
Caractéristiques Manifestation typique

Domicile Villes principales des centres moyens

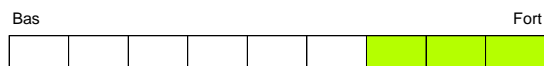


Environnement résidentiel Urbain, vivant, en vogue

Moyen de transport Transporte publique



Propension à déménager Haute



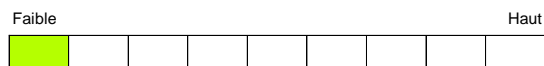
Sensibilité au prix Plutôt faible



Taux de logement en propriété (PPE) Faible



Quote-part des maisons individuelles Très faible

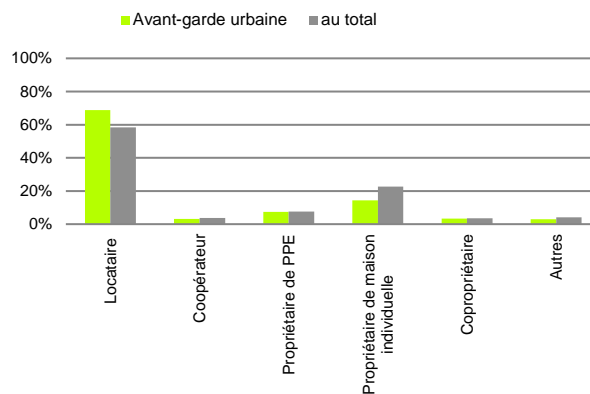


Propension à la propriété immobilière Faible



Caractéristiques Manifestation typique

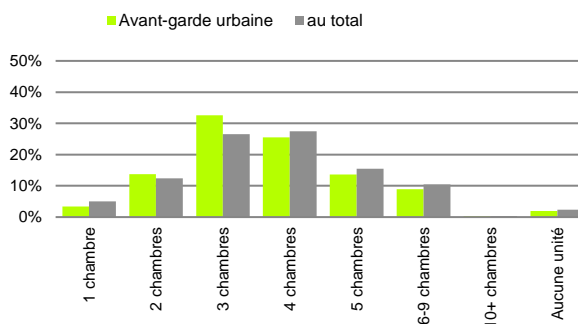
Type de propriétaire



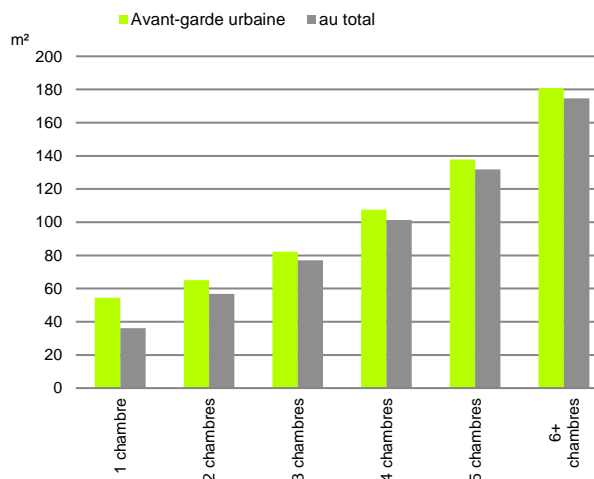
Disposition du logement Généreuse, ouverte

Architecture appréciée Moderne

Nombre de pièces 3 chambres



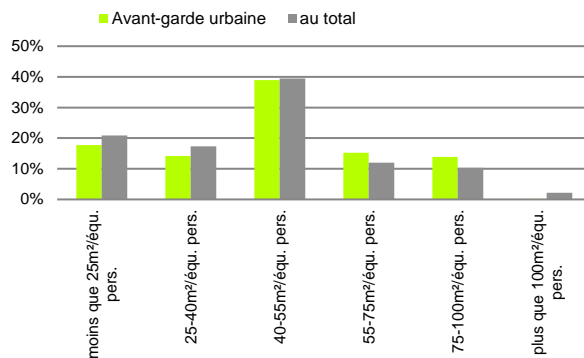
Surface habitable



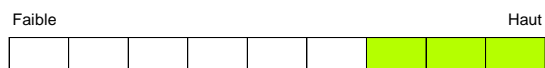
Source: Fahrländer Partner & sotomo.

Caractéristiques Manifestation typique

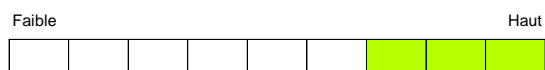
Besoin en surface par personne



Besoin en surface par personne Haut

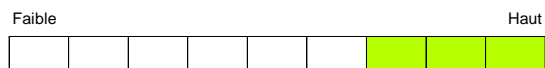


Standard général de la construction Haute



Importance des matériaux et des appareils De grande qualité

Importance des équipements technologiques Très bien équipée



Prédisposition à payer pour l'écologie Moyenne



Autres besoins spécifiques Aucun

Source: Fahrländer Partner & sotomo.

9.5 Avant-garde urbaine: Environnement résidentiel

Le processus de recherche d'un logement est influencé par les préférences et les contraintes qui agissent sur la demande. Dans les segments de la demande des couches supérieures les préférences sociales jouent le plus grand rôle alors que dans les couches de base le sont les restrictions sociales qui priment. Les informations suivantes traduisant sur le résultat final de ces processus.

Caractéristiques	Manifestation typique	
Préférence pour environnement urbain	Très haute	Faible Haut
Préférence pour la verdure	Faible	Faible Haut
Importance de l'ensoleillement et de la vue	Secondaire	Moins important Important
Importance de l'accessibilité des services	Secondaire	Moins important Important
Importance de l'accessibilité des espaces de loisirs et détente	Secondaire	Moins important Important
Importance de l'accessibilité de l'offre culturelle	Très importante	Moins important Important
Importance des espaces extérieurs	Dans la moyenne	Faible Haut
Appréciation de l'échelle humaine dans l'environnement construit	Pas des besoins particulier	Moins important Important
Affinité pour les enfants	Secondaire	Moins important Important

Source: Fahrländer Partner & sotomo.