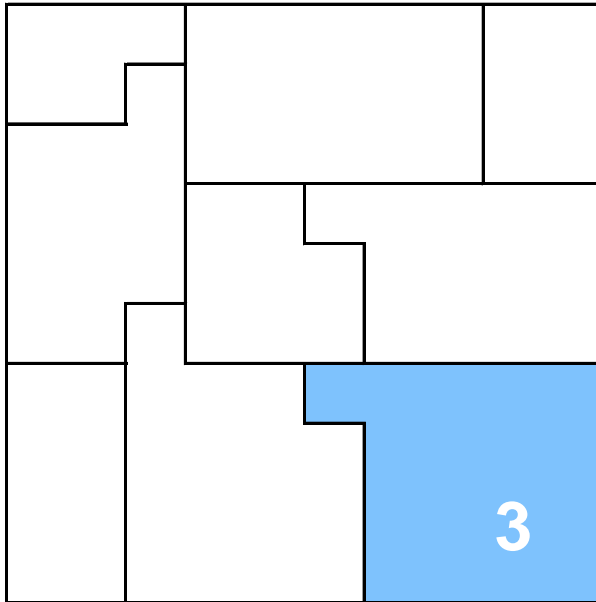


Segment 3: Esprits créatifs

Segments de la demande dans le marché des bureaux



**FP
RE**

Fahländer Partner AG
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

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

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

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

CSL  **IMMOBILIEN**

3.1 Esprits créatifs: Introduction

Le segment des « Esprits créatifs » comprend les entreprises des domaines de l'art et du divertissement, de l'architecture, de la publicité, du recrutement de main-d'œuvre, aussi bien que des free-lances actifs dans les domaines scientifiques ou techniques tels que la photographie, l'architecture d'intérieur ou le graphisme. Ces esprits créatifs créent généralement peu de valeur ajoutée, mais sont souvent en affaire avec des segments avec un plus fort pouvoir d'achat. Comme ils privilégient la proximité de leur client et une bonne accessibilité, dans des sites centraux ou à fort passage, ils se situent souvent dans des milieux urbains, vivants voir à la mode de leur ville. La visibilité est primordiale. Ils louent à l'extérieur des centres villes ou en bordure avec un loyer plus avant-



ageux que dans les centres villes. Les Esprits créatifs sont souvent à des micro-entreprises de quelques employés. Par conséquent ils requièrent des petits espaces de bureau. La plupart se situent dans des immeubles abritant de multiples entreprises. Il n'est pas rare qu'ils s'implantent dans des bâtiments qui avaient originellement une autre fonction. Ils jouent un rôle de pionnier dans la conversion de ce genre d'espaces (1 ère phase de gentrification) ou jouent le rôle « d'entre deux ». Ce segment pratique les espaces de bureaux partagés. L'espace de bureau a un standard de qualité moyen. Le design intérieur est souvent individualisé. Les surfaces sont généralement louées brutes. L'organisation des bureaux est spécifique à chaque activité ou se compose selon un schéma classique d'exploitation de bureaux avec des bureaux cellulaire ou des bureaux de groupe. Les Esprits créatifs ont une forte propension à déménager. Le choix du lieu d'implantation est souvent basé sur une décision émotionnelle des gestionnaires, bien que les contraintes budgétaires ne laissent pas toujours la possibilité de choisir un lieu d'implantation correspondant pleinement aux préférences des décideurs.

3.2 Esprits créatifs: 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.

Bureau de graphisme VisualX

Olivier, webdesigner, a ouvert depuis huit mois un bureau de graphisme avec deux camarades d'études. Ils partagent une surface de 150 m² avec un atelier d'architecture. Olivier et ses deux collègues utilisent une surface de bureau de 45 m². L'espace cuisine ainsi que les toilettes sont partagées par les deux sociétés. Le bureau est situé à l'entresol d'un immeuble d'habitation dans le quartier résidentiel d'une ville.

Le bureau d'architectes MN&P

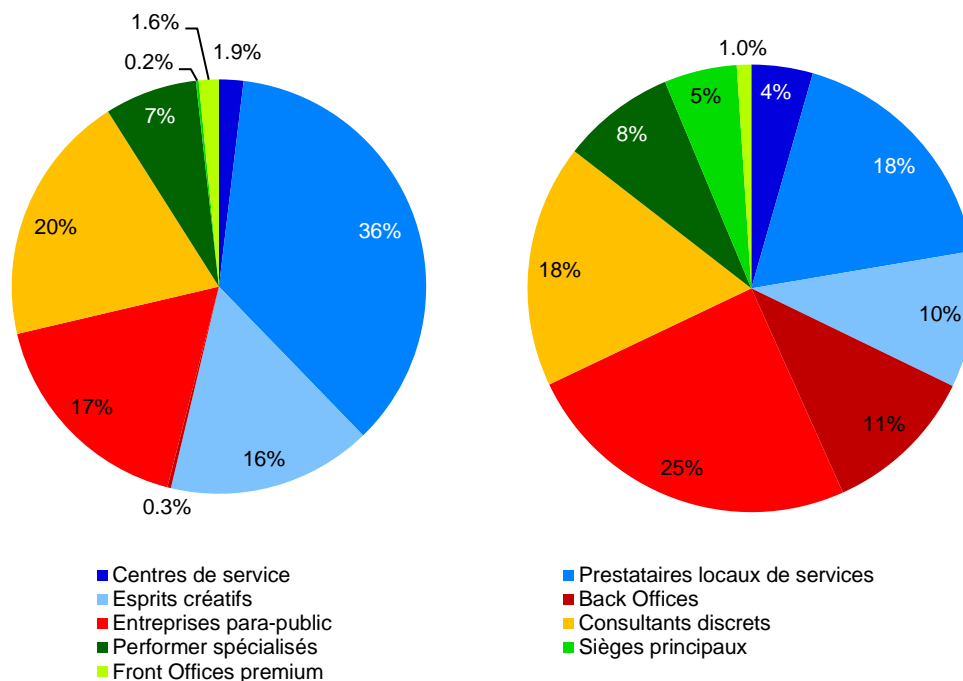
Le bureau d'architectes MN&P se compose de ses trois fondateurs et de 12 autres employés. Ils louent des surfaces au dernier étage d'un bâtiment construit il y a environ 80 ans et conçu initialement pour de l'habitation. Ces locaux se situent dans un quartier animé de la ville. Les pièces sont hautes et lumineuses. Une réception en tant que telle n'existe pas. La conception architecturale de ce vieux bâtiment pose parfois des difficultés au niveau chauffage ou alimentation électrique. Etant donné l'absence de planchers techniques, les lignes IT sont installées le long des murs. Les surfaces louées comprennent une cuisine complète, ainsi qu'une salle de bain. La terrasse sur le toit est très appréciée par le personnel, surtout en été. Elle peut également servir pour des réunions internes. Les places de travail sont aménagées de manière individuelle par constellations de projets.

3.3 Qui sont les Esprits créatifs?

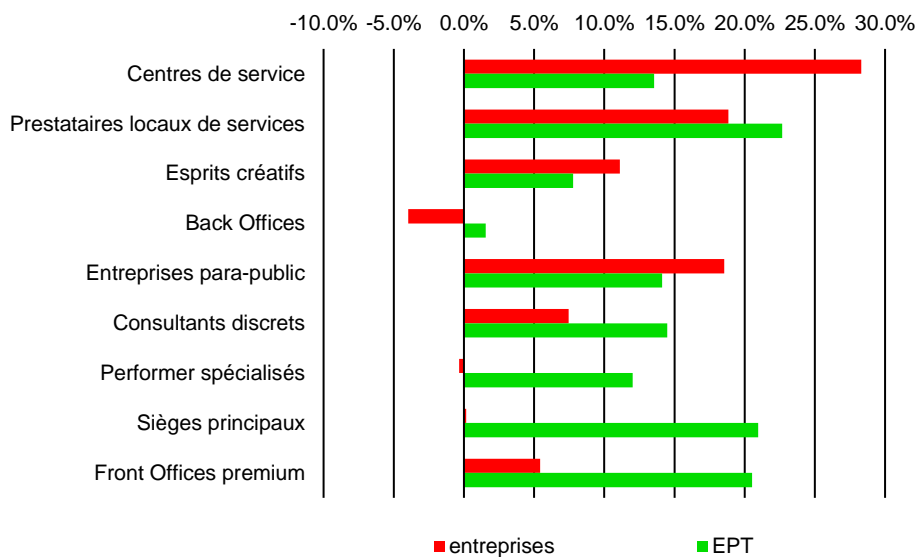
Caractéristiques	Manifestation typique
Valeur ajoutée force	Plus faible productivité du travail
	<p style="text-align: center;">Bas Haut</p>
Exploitations typiques	Bureau de décorateur d'intérieur, bureau d'architecte, agence de publicité, atelier de photographie, agence d'emploi, atelier de création de bijoux, atelier de graphisme ou de design
Taille de l'exploitation	Micro-entreprises à moyennes entreprises
	<p style="text-align: center;"><10 EPT 10-49 EPT 50-249 EPT 250+ EPT</p> <p style="text-align: center;">Micro-entreprises Petites entreprises Moyennes entreprises Grandes entreprises</p>
Surfaces nécessaires	Plûtot faible
	<p style="text-align: center;">-200 m2 200-500 m2 500-1000 m2 1000-3000 m2 3000+ m2</p>
Surfaces nécessaires par employé (m2)	Moyen
	<p style="text-align: center;"><10 m2 8-12 m2 12-14 m2 14-18 m2 19+ m2</p>
Quels segments de la demande du marché du logement travaillent dans les Esprits créatifs?	
	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	

3.4 Esprits créatifs: Distribution et évolution

Répartition des entreprises suisses (à gauche) et des équivalents plein temps (à droite) dans le marché des bureaux (2021)



Évolution du nombre d'entreprises et d'EPT des segments de la demande 2015-2021


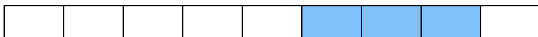
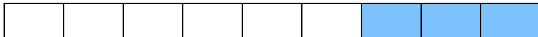
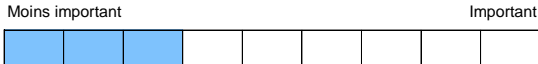

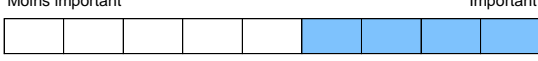



3.5 Comment travaillent les Esprits créatifs?

Caractéristiques	Manifestation typique					
Emplacement de bureau	Centres moyens, grande ville, urbain, sur des places ou dans les rues perpendiculaires d'axes principaux, dans la vieille ville, lieux de passage					
Environnement de travail	Vivant, citadin, alternatif, urbain, mélangé, multiculturel					
Propension à déménager	Moyenne à haute					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Faible Haut </div>					
Sensibilité au prix	Haute					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> Faible Haut </div>					
Architecture	Moderne, style reconnu, valeur architecturale					
Forme d'organisation de bureau	Bureau de groupe	Bureau cellulaire	Bureau communs	Open space	Business Club	Branches spécifiques
Disposition						
Fourniture standard	Moyen					
	<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 individuel, visibilité plutôt importante, immeuble multi-locataires					

3.6 Esprits créatifs: 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 traduisant sur le résultat final de ces processus.

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