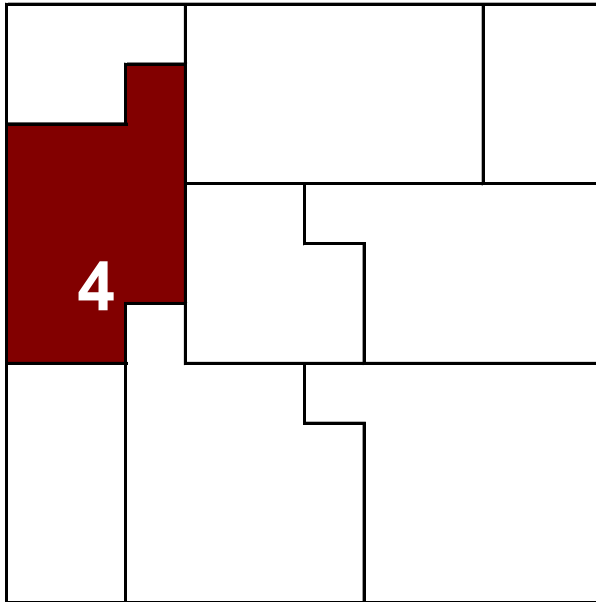


# Segment 4: Back Offices

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

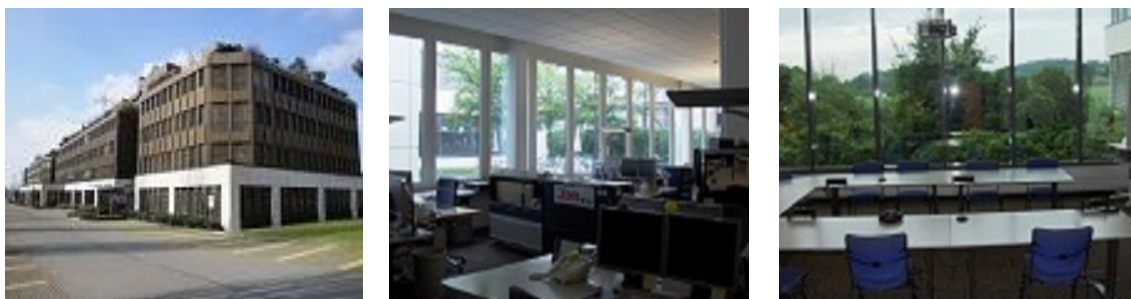
Fabrikstrasse 20A  
3012 Bern

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

**CSL**  **IMMOBILIEN**

#### 4.1 Back Offices: Introduction

Le segment des back offices est constitué des back offices des grandes entreprises des secteurs des établissements financiers, des assurances, des télécommunications et des sièges d'entreprises qui ont un besoin de représentation faible. La plupart des grandes entreprises implantent leurs services internes en des lieux séparés de leur front office. Les entreprises, qui ont une valeur ajoutée en dessus de la moyenne accueillent leur personnel dans des emplacements bien situés en ceinture 1. et 2. des agglomérations des grands centres urbains. La concentration (croissante) des emplois nécessite des surfaces administratives modernes avec des équipements techniques.



L'agencement intérieur de l'espace de bureaux doit être modulable et flexible. Le système de sécurité dans le bâtiment est un élément très important. La présence de divers services supplémentaires tels que restauration, crèche ou fitness est appréciée pour permettre d'accroître la productivité des employés. Les bureaux sont principalement organisés soit en rationalisant la surface par des Open spaces ou de plus en plus souvent en Business Clubs. La volonté de payer pour l'écologie est élevée. Si l'accessibilité pour les employés est importante, l'adresse n'a pas besoin d'être réputée étant donné que les contacts avec la clientèle sont rares. La visibilité et la micro-situation sont généralement secondaires. La macro-situation est plus importante. Les back-offices sont généralement les utilisateurs uniques d'un immeuble et une partie d'entre eux en sont propriétaires. La décision d'implantation est souvent préparée par un service immobilier interne, puis prise par le comité exécutif. Les critères de décision prépondérants sont les processus internes de l'entreprise, les coûts et la facilité de transformations ultérieures.

#### 4.2 Back Offices: 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.

##### 0

Le Back-office d'une grande banque suisse est situé dans un quartier périphérique très bien desservi par les transports publics. Les services de backoffice représentent une surface de plus de 5'000 m<sup>2</sup>. Les bureaux sont aménagés avec des équipements techniques de haute qualité. La typologie d'aménagement en open space a été choisie pour des raisons de coûts, ainsi que pour favoriser la communication entre les employés. De nombreux services supplémentaires, tels que fitness ou restaurant d'entreprise, sont à disposition des employés. L'immeuble contient également un parking privé destiné au personnel.

##### **Le fournisseur de télécommunications Connect**

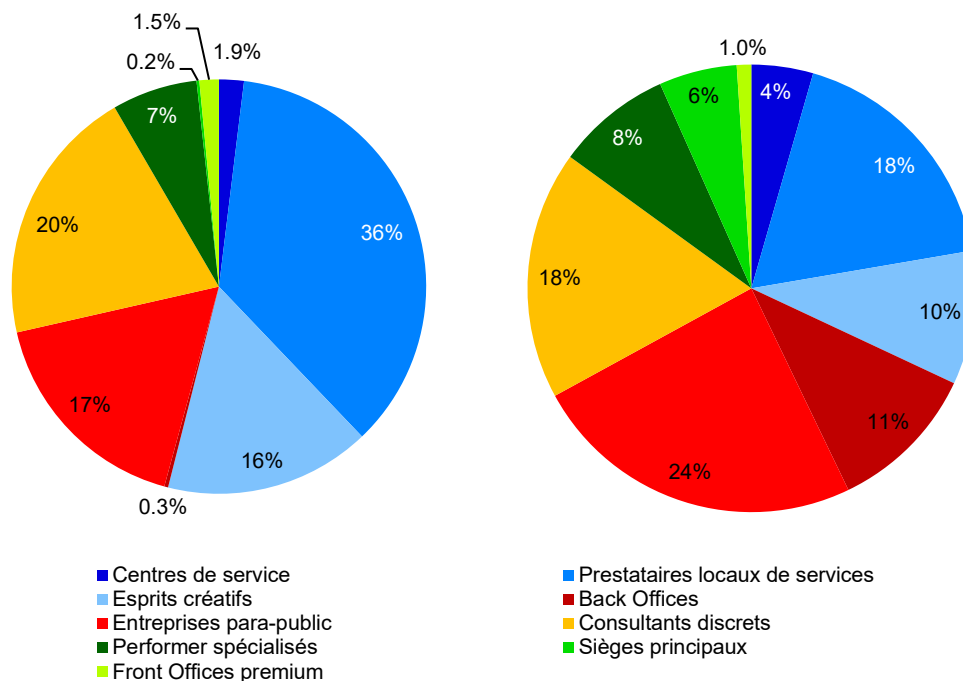
Le fournisseur de télécommunications Connect concentre ses activités administratives sur 8'000 m<sup>2</sup> dans un bâtiment administratif dont il est seul locataire. Il se situe à 15 minutes du centre-ville. Le quartier est très fréquenté la semaine, en journée et particulièrement aux heures de pointe. Il est calme le soir et le week-end. A l'exception des domaines sensibles (p.ex : les RH) qui sont privatifs, l'espace est organisé en open space. Le standard de construction et d'équipement est supérieur à la moyenne. Les employés rejoignent leurs places de travail en empruntant l'entrée principale qui est de grande taille, mais plutôt austère. Ils ont besoin de leur badge pour pouvoir franchir les portillons d'accès.

### 4.3 Qui sont les Back Offices?

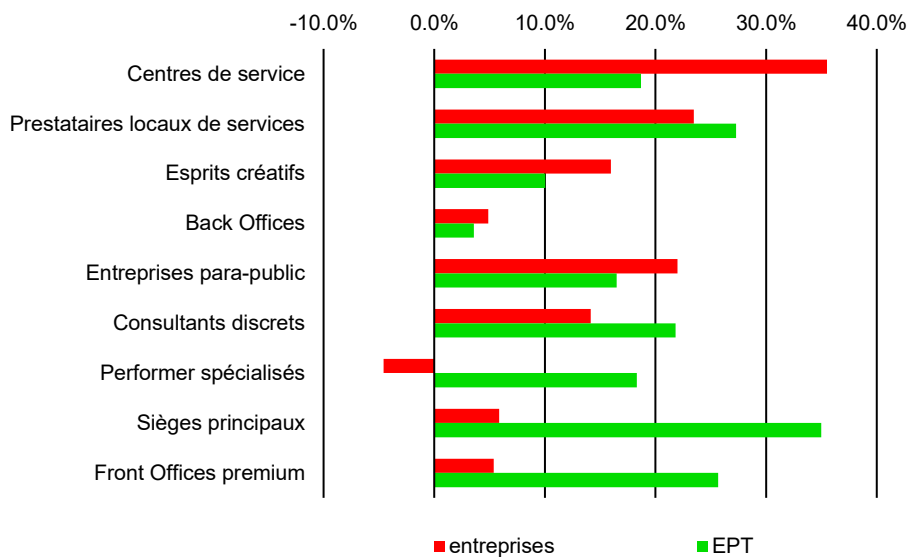
Caractéristiques	Manifestation typique
Valeur ajoutée force	Productivité du travail majoritairement élevée
	<p style="text-align: center;">Bas <span style="float: right;">Haut</span></p>
Exploitations typiques	Back office d'une banque, d'une compagnie d'assurance, d'une entreprise de télécommunications, d'un tour opérateur
Taille de l'exploitation	Grandes entreprises
	<p style="text-align: center;">&lt;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	Haut
	<p style="text-align: center;">&lt;200 m2    200-500 m2    500-1000 m2    1000-3000 m2    3000+ m2</p>
Surfaces nécessaires par employé (m2)	Faible
	<p style="text-align: center;">&lt;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 Back Offices?	
	peu <span style="float: right;">beaucoup</span>
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	

#### 4.4 Back Offices: Distribution et évolution

Répartition des entreprises suisses (à gauche) et des équivalents plein temps (à droite) dans le marché des bureaux (2023)



Évolution du nombre d'entreprises et d'EPT des segments de la demande 2015-2023



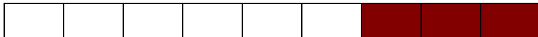
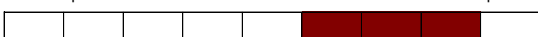

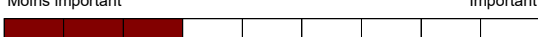

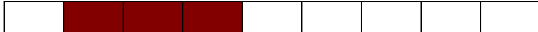


#### 4.5 Comment travaillent les Back Offices?

Caractéristiques	Manifestation typique					
Emplacement de bureau	Périphérie, agglomération, suburbain					
Environnement de travail	Dense, décentralisé, mais en milieu urbain, animé en journée et calme la nuit					
Propension à déménager	Moyenne					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Faible</span> <span>Haut</span> </div>					
Sensibilité au prix	Plutôt faible					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Faible</span> <span>Haut</span> </div>					
Architecture	Moderne					
Forme d'organisation de bureau	Bureau de groupe	Bureau cellulaire	Bureau communs	Open space	Business Club	Branches spécifiques
Disposition						
Fourniture standard	Haut					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Faible</span> <span>Haut</span> </div>					
Exigences liées à l'équipement technique	Haut					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Faible</span> <span>Haut</span> </div>					
Prédisposition à payer pour l'écologie	Plutôt haute					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Faible</span> <span>Haut</span> </div>					
Exigences liées à l'immobilier administratif	Surface très efficiente, productivité de la surface élevée, sécurité, flexibilité de l'aménagement intérieur important, construction fonctionnelle, surfaces complémentaires pour services supplémentaires, immeuble à un seul locataire					

#### 4.6 Back Offices: 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>Moyenne</p> <p>Moins important  Important</p>
concernant les connexions en transport public	<p>Importante</p> <p></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>Secondaire</p> <p>Moins important  Important</p>
Proximité de sociétés de services	<p>Secondaire</p> <p>Moins important  Important</p>
Réputation du quartier	<p>Plutôt moins important</p> <p>Moins important  Important</p>