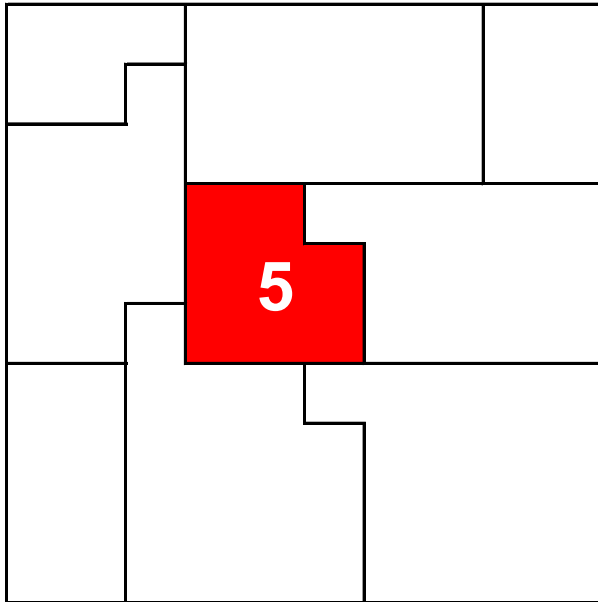


Segment 5: Entreprises para-public

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**

5.1 Entreprises para-public: Introduction

Les entreprises para-publiques sont actives dans les domaines de l'immobilier, l'administration publique, les associations, l'édition, les diffuseurs, de la formation et de l'ingénierie. Les entreprises para-publiques sont pour la plupart des entreprises de taille moyenne. Elles s'établissent souvent dans des lieux discrets et reconnus dans tous types de localités suisses. Tant l'accessibilité par les transports publics que le transport motorisé sont d'importance moyenne. Dans l'ensemble, les facteurs de localisation de la micro-situation et la visibilité sont importants, mais ne sont pas primordiales.



L'utilisation efficace de l'espace et l'équipement technique sont plutôt dans la moyenne. Les bureaux sont souvent organisés en bureaux individuels ou de groupe. Généralement, ils préfèrent avoir leurs propres entrées. La taille de l'entreprise renforce sa volonté de s'implanter dans un bâtiment dont elle est locataire unique. Les baux de longue durée sont courants dans ce segment. Les décisions de localisation sont issues d'un processus complexe, qui peut parfois être issu d'un processus politique. Un des critères de localisation déterminants est la proximité avec d'autres institutions nécessaires à leur fonctionnement.

5.2 Entreprises para-public: 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.

Un Back-office d'une grande banque

L'association sportive STU emploie 40 personnes et se situe à la périphérie du centre de l'agglomération. L'association coordonne l'organisation du jeu, organise la formation de base et continue des fonctionnaires et des entraîneurs et vend les droits marketing. Le hall d'entrée et la salle de réunion remplissent une fonction de représentation vis-à-vis des sponsors principaux et des fonctionnaires internationaux qui sont des visiteurs réguliers. La bonne connexion à l'autoroute et aux transports publics est appréciée des employés.

L'office cantonal des permis

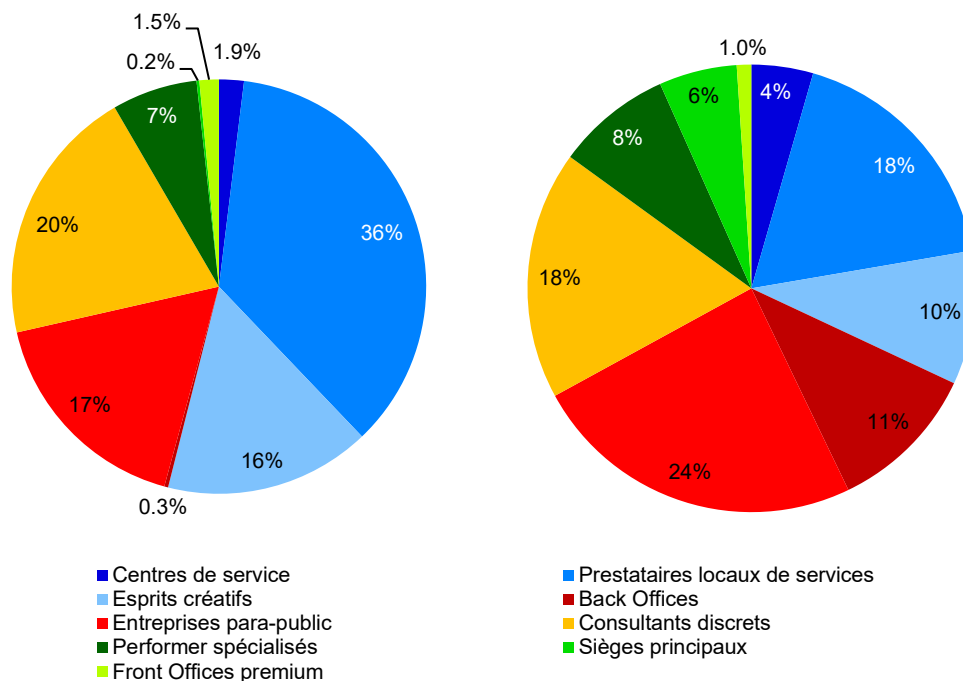
L'office cantonal des permis se trouve à quatre arrêts de tram de la gare principale dans un quartier urbain à usage mixte. La proximité avec d'autres offices étatiques est importante. Les 150 employés sont répartis sur 4'000 m² dans un bâtiment d'une quarantaine d'années, mais récemment rénové. Le hall d'entrée est plutôt sombre et se compose de plusieurs guichets. Les requérants de permis attendent dans ce hall. Quatre salles de réunion de différentes tailles se trouvent au premier étage. La direction de l'office se trouve au dernier étage. L'organisation des bureaux est optimisée pour répondre aux activités et aux besoins des employés en fonction des contraintes liées à la structure du bâtiment.

5.3 Qui sont les Entreprises para-public?

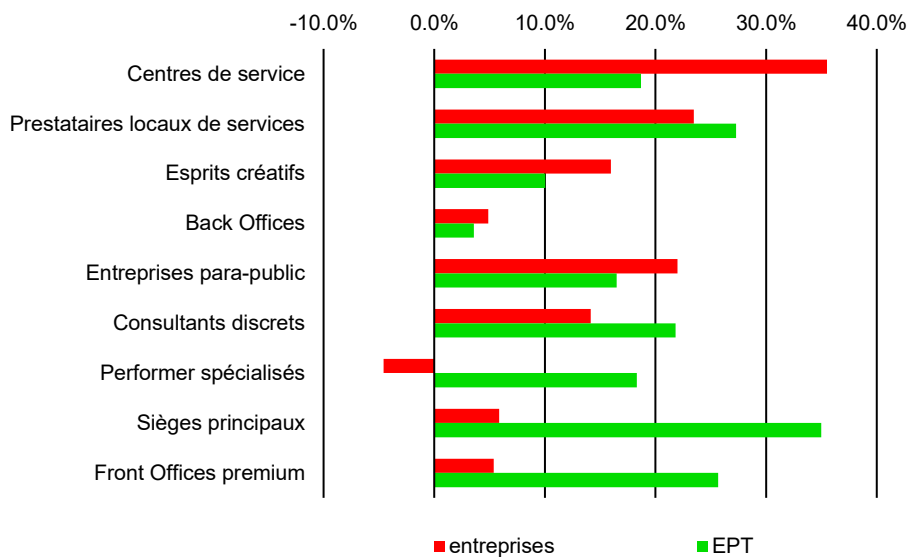
| | |
|--|--|
| Caractéristiques | Manifestation typique |
| Valeur ajoutée force | Productivité du travail moyenne |
| | <p style="text-align: center;">Bas Haut</p> |
| Exploitations typiques | Métiers de l'immobilier (gestion, courtage, gérance), administration publique, associations, éditions, école publique, Radio-télévision, bureau d'ingénieurs, activités du secteur social, caisse de pension |
| Taille de l'exploitation | Petites entreprises à grandes entreprises |
| | <p style="text-align: center;"><10 EPT 10-49 EPT 50-249 EPT 250+ EPT</p> |
| Surfaces nécessaires | Moyen à haut |
| | |
| Surfaces nécessaires par employé (m2) | Moyen |
| | |
| Quels segments de la demande du marché du logement travaillent dans les Entreprises para-public? | |
| | 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 | |

5.4 Entreprises para-public: 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







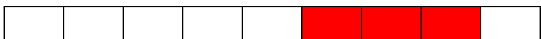



5.5 Comment travaillent les Entreprises para-public?

| | | | | | | |
|--|--|-------------------|----------------|------------|---------------|----------------------|
| Caractéristiques | Manifestation typique | | | | | |
| Emplacement de bureau | Tout les lieux avec un lien à la centralité | | | | | |
| Environnement de travail | Bonne réputation, établi, bien établi | | | | | |
| Propension à déménager | Faible à moyenne | | | | | |
| | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>  | | | | | |
| Sensibilité au prix | Moyenne | | | | | |
| | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>  | | | | | |
| Architecture | Mainstream, discrète | | | | | |
| Forme d'organisation de bureau | Bureau de groupe | Bureau cellulaire | Bureau communs | Open space | Business Club | Branches spécifiques |
| Disposition |  | | | | | |
| Fourniture standard | Plutôt haut | | | | | |
| | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>  | | | | | |
| Exigences liées à l'équipement technique | Moyen | | | | | |
| | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>  | | | | | |
| Prédisposition à payer pour l'écologie | Moyenne | | | | | |
| | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>  | | | | | |
| Exigences liées à l'immobilier administratif | Efficacité de la surface pas primordiale, visibilité moyenne, préférence pour une entrée privée, préférence pour un immeuble à un seul locataire | | | | | |

5.6 Entreprises para-public: 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 | <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>Plutôt importante</p> <p></p> |
| Parkings | <p>Moyen</p> <p>Moins important  Important</p> |
| Grandes surfaces et alimentation à distance piétonne | <p>Moyenne à importante</p> <p>Moins important  Important</p> |
| Proximité de la clientèle | <p>Moyenne</p> <p>Moins important  Important</p> |
| Proximité de sociétés de services | <p>Plutôt importante</p> <p>Moins important  Important</p> |
| Réputation du quartier | <p>Plutôt importante</p> <p>Moins important  Important</p> |