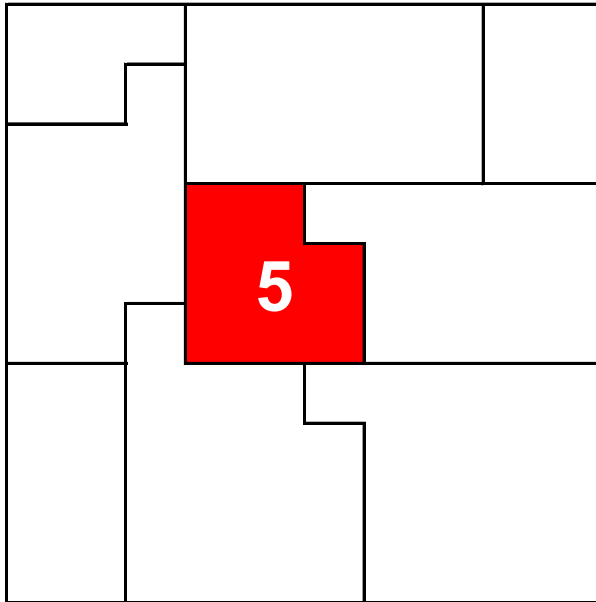


Segment 5: Entreprises para-public

Segments de la demande dans le marché des bureaux



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.


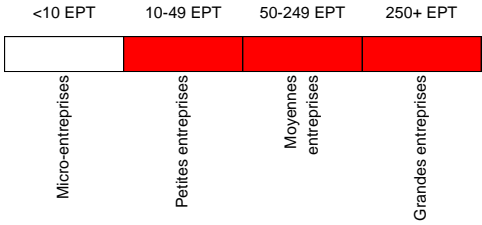
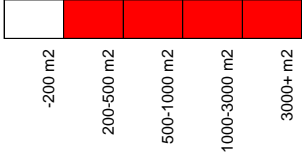
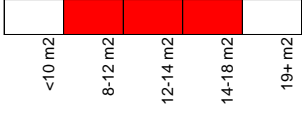
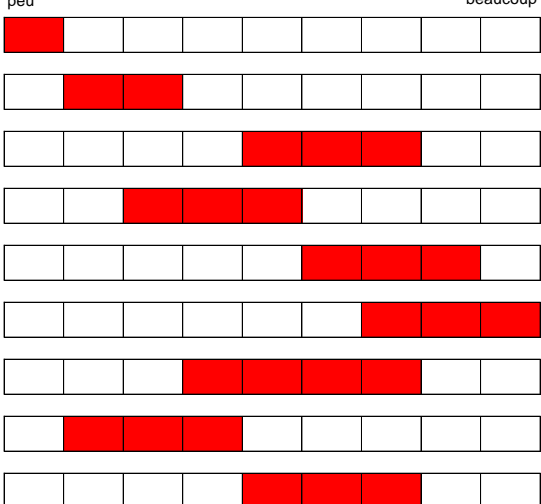
Un Back-office d'une grande banque

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

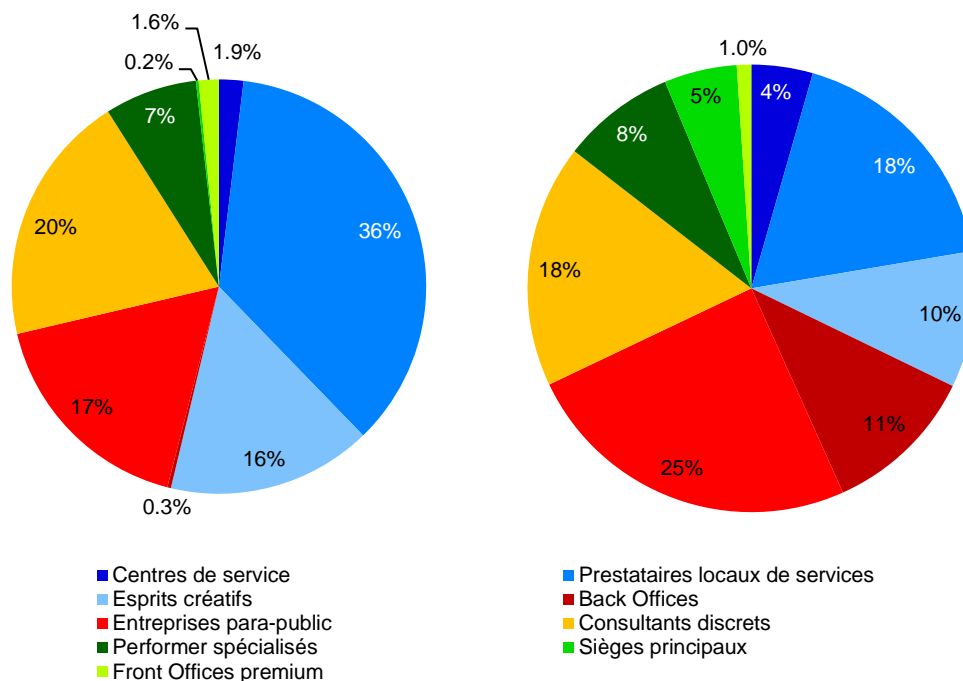
L'office cantonal des permis se trouve à quatre arrêts de tram de la gare principale dans un quartier urbain à usage mixte. La proximité avec d'autres offices étatiques est importante. Les 150 employés sont répartis sur 4'000 m² dans un bâtiment d'une quarantaine d'années, mais récemment rénové. Le hall 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?

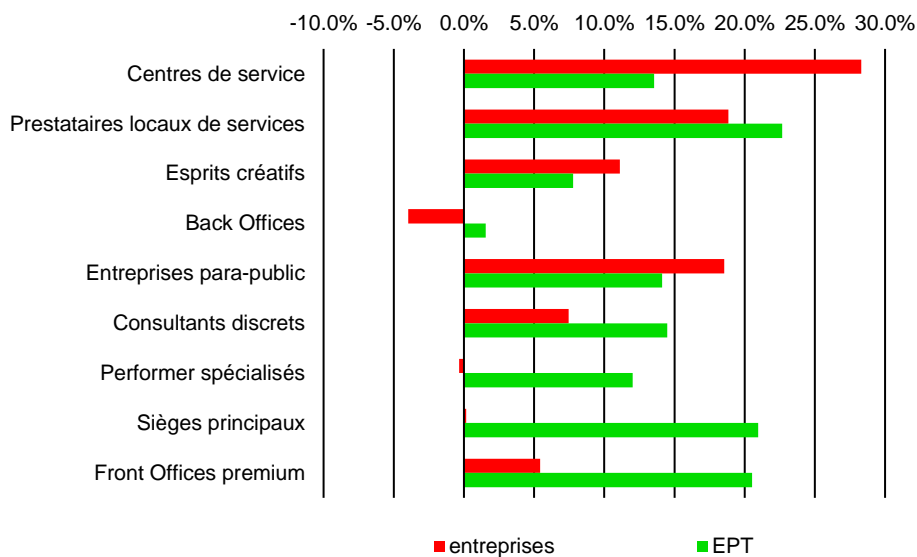
Caractéristiques	Manifestation typique
Valeur ajoutée force	Productivité du travail moyenne 
Exploitations typiques	Métiers de l'immobilier (gestion, courtage, gérance), administration publique, associations, éditions, école publique, Radio-télévision, bureau d'ingénieurs, activités du secteur social, caisse de pension
Taille de l'exploitation	Petites entreprises à grandes entreprises 
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 

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 (2021)



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










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	<p>Moins important Important</p> <p>concernant les connexions routières Moyenne </p> <p>concernant les connexions en transport public Plutôt importante </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> 