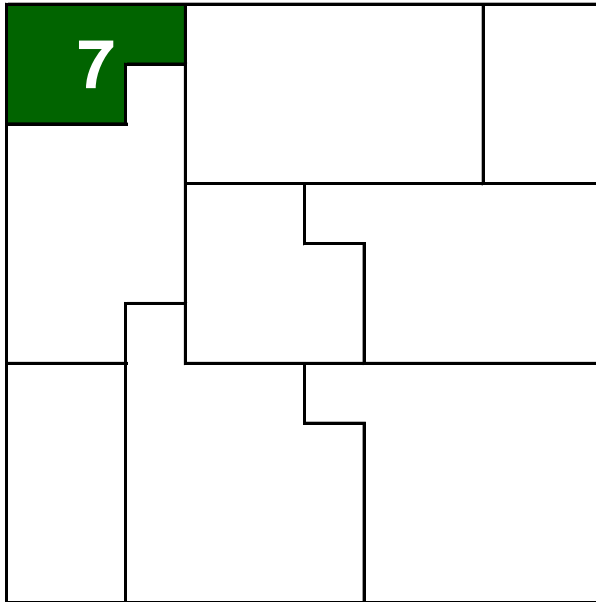


Segment 7: Performer spécialisés

Segments de la demande dans le marché des bureaux



**FP
RE**

Fahrländer 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**

7.1 Performer spécialisés: Introduction

Les performers spécialisés sont des sociétés orientées vers l'international dans des branches telles le négoce de matières premières, les Hedge-funds ou la finance. Ils ont une très forte valeur ajoutée. En dehors de quelques grandes entreprises, il s'agit pour la plupart de petites entreprises, qui opèrent dans des villes de taille moyenne ou dans des quartiers d'affaires sis en dehors des grands centres urbains. Ils apprécient un environnement discret, qui est bien développé pour leurs employés. Comme ils n'ont pas de contact direct avec les clients, ils s'implantent dans des quartiers avec une réputation moyenne.



Une connexion rapide à l'aéroport le plus proche est importante pour ces entreprises. L'équipement de leurs bureaux est d'un standard élevé et moderne. La sécurité et la flexibilité sont primordiales. En raison de leurs affaires internationales, les facteurs de localisation macro (comme les taxes ou des ressources humaines) sont tendanciellement plus importants que les facteurs de micro-situation. Ce segment loue des surfaces aussi bien dans des bâtiments à usage propre qu'avec de multiples locataires. En raison du design intérieur personnalisé et de haute qualité, il existe un lien entre le lieu d'implantation et les dépenses des activités, aussi longtemps que les conditions cadres sont attractives. Les facteurs de macro-situation sont les critères prioritaires d'implantation. La prise de décision est souvent prise par des personnes ou des départements se situant à l'étranger, qui sont par conséquent difficiles à atteindre.

7.2 Performer spécialisés: 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.

Une société de négoce de matières premières

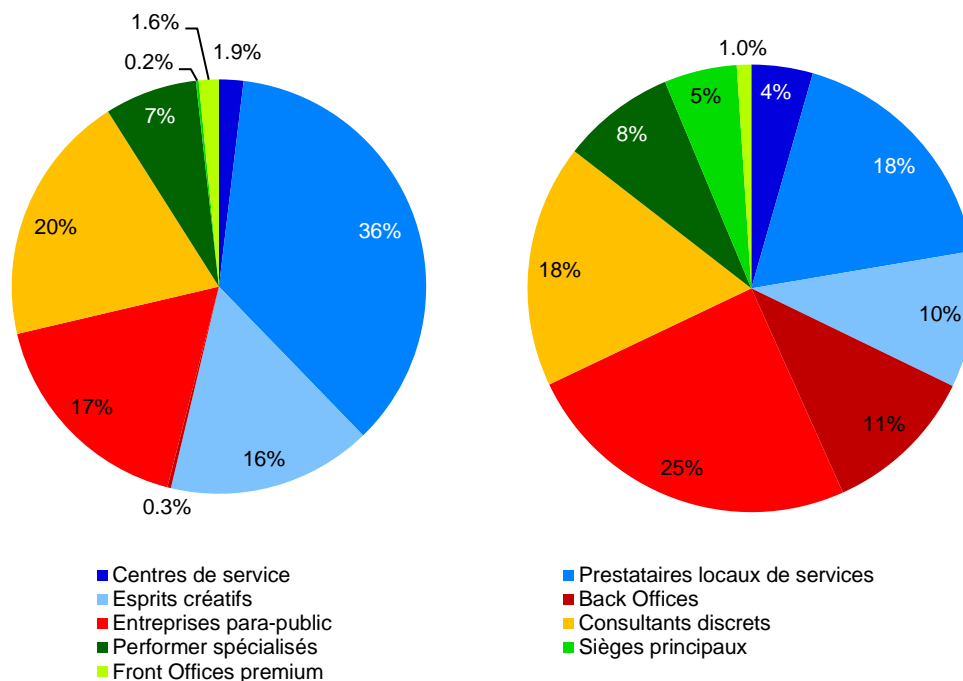
Une société de négoce de matières premières a implanté ses bureaux dans une commune de la périphérie d'une grande ville. La faible charge fiscale est une des raisons principales de ce choix d'implantation. Les 300 employés sont essentiellement dépendants de la voiture, étant donné que leurs heures de travail peuvent fortement varier en raison des heures d'ouverture mondialisée des marchés du négoce. Par conséquent, le parking souterrain est essentiel et le restaurant adjacent est très apprécié. L'entreprise a construit un bâtiment taillé sur mesure selon ses besoins il y a 15 ans. Le confort des bureaux est élevé. L'aménagement intérieur est moderne. Les équipements techniques sont modernes. Les places de travail sont disposées de manière uniforme dans un open space.

7.3 Qui sont les Performer spécialisés?

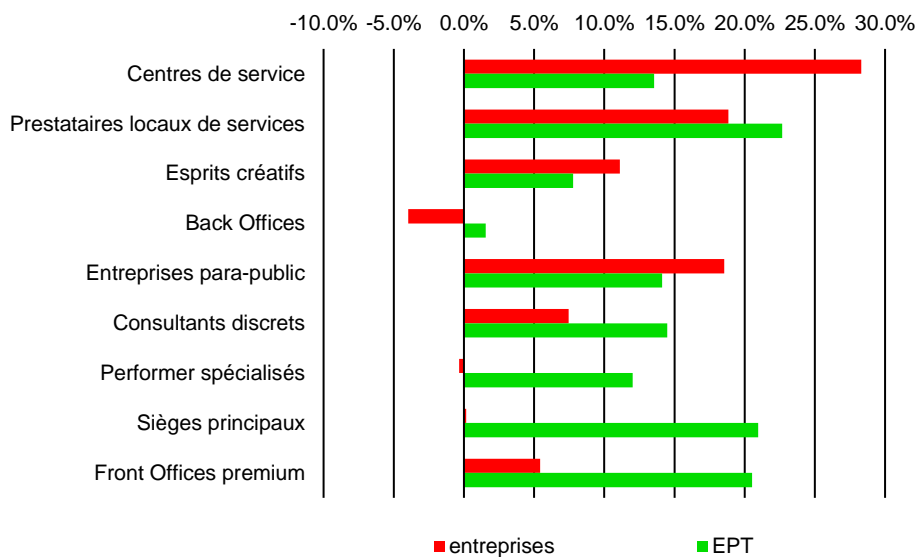
Caractéristiques	Manifestation typique
Valeur ajoutée force	Productivité du travail très élevée
	<p style="text-align: center;">Bas Haut</p>
Exploitations typiques	Négociants en matières premières, hedge fund, sociétés actives dans la finance, private equity
Taille de l'exploitation	Majoritairement petites entreprises
	<p style="text-align: center;"><10 EPT 10-49 EPT 50-249 EPT 250+ EPT</p>
Surfaces nécessaires	Faible/Haut
Surfaces nécessaires par employé (m2)	Plutôt faible
Quels segments de la demande du marché du logement travaillent dans les Performer spécialisés?	
	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	

7.4 Performer spécialisés: 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



7.5 Comment travaillent les Performer spécialisés?

Caractéristiques	Manifestation typique					
Emplacement de bureau	Agglomération, périphérie, bonne accessibilité de manière générale					
Environnement de travail	à caractère urbain, discret, sérieux, international					
Propension à déménager	Moyenne					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Faible <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; position: relative;"> <div style="width: 40%; background-color: green; position: absolute; left: 0;"></div> </div> Haut </div>					
Sensibilité au prix	Plutôt faible					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Faible <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; position: relative;"> <div style="width: 30%; background-color: green; position: absolute; left: 0;"></div> </div> Haut </div>					
Architecture	Moderne					
Forme d'organisation de bureau	Bureau de groupe	Bureau cellulaire	Bureau communs	Open space	Business Club	Branches spécifiques
Disposition	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 15%; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> <div style="width: 15%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: green;"></div> <div style="width: 15%; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> <div style="width: 15%; height: 15px; border: 1px solid black; background-color: green;"></div> <div style="width: 15%; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> <div style="width: 15%; height: 15px; border: 1px solid black;"></div> </div>					
Fourniture standard	Haut					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Faible <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; position: relative;"> <div style="width: 20%; background-color: green; position: absolute; right: 0;"></div> </div> Haut </div>					
Exigences liées à l'équipement technique	Haut					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Faible <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; position: relative;"> <div style="width: 20%; background-color: green; position: absolute; right: 0;"></div> </div> Haut </div>					
Prédisposition à payer pour l'écologie	Moyenne					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Faible <div style="width: 100%; height: 15px; border: 1px solid black; position: relative;"> <div style="width: 40%; background-color: green; position: absolute; left: 0;"></div> </div> Haut </div>					
Exigences liées à l'immobilier administratif	Sécurité, accès sécurisés, flexibilité, exigences élevées pour l'aménagement intérieur, visibilité peu importante					

7.6 Performer spécialisés: 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	Moyenne <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;">Périphérie</td> <td style="text-align: center;">Centre-ville</td> <td style="text-align: center;">Agglo. et périphérie de la ville</td> <td style="text-align: center;">Ville 1B situations</td> <td style="text-align: center;">Ville 1A situations</td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">Faible</td> <td colspan="4" style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: right;">Haut</td> </tr> </table>	Périphérie	Centre-ville	Agglo. et périphérie de la ville	Ville 1B situations	Ville 1A situations	Faible	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>														Haut
Périphérie	Centre-ville	Agglo. et périphérie de la ville	Ville 1B situations	Ville 1A situations																		
Faible	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>														Haut							
Accessibilité intercommunale																						
concernant les connexions routières	Moyenne <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;">Moins important</td> <td colspan="8" style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: right;">Important</td> </tr> </table>	Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important	
Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important			
concernant les connexions en transport public	Moyenne <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;">Moins important</td> <td colspan="8" style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: right;">Important</td> </tr> </table>	Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important	
Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important			
Parkings	Plutôt important <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;">Moins important</td> <td colspan="8" style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: right;">Important</td> </tr> </table>	Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important	
Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important			
Grandes surfaces et alimentation à distance piétonne	Secondaire <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;">Moins important</td> <td colspan="8" style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: right;">Important</td> </tr> </table>	Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important	
Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important			
Proximité de la clientèle	Secondaire <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;">Moins important</td> <td colspan="8" style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: right;">Important</td> </tr> </table>	Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important	
Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important			
Proximité de sociétés de services	Secondaire <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;">Moins important</td> <td colspan="8" style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: right;">Important</td> </tr> </table>	Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important	
Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important			
Réputation du quartier	Plutôt moins important <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: left;">Moins important</td> <td colspan="8" style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table> </td> <td style="text-align: right;">Important</td> </tr> </table>	Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important	
Moins important	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%; background-color: #008000;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> <td style="width: 12.5%;"></td> </tr> </table>																		Important			