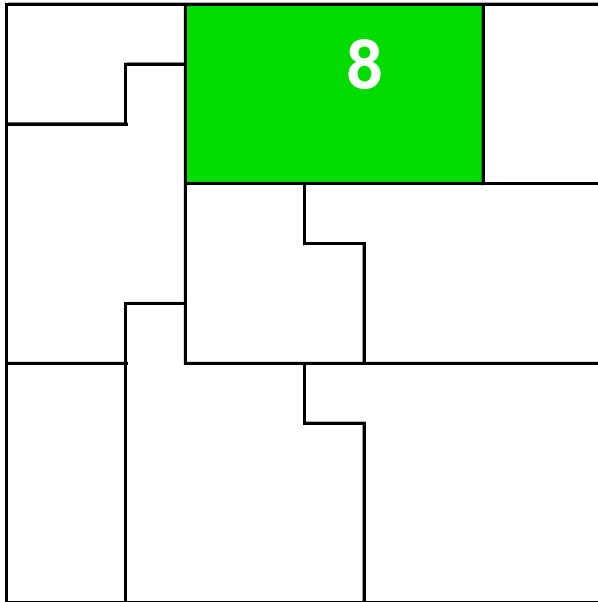


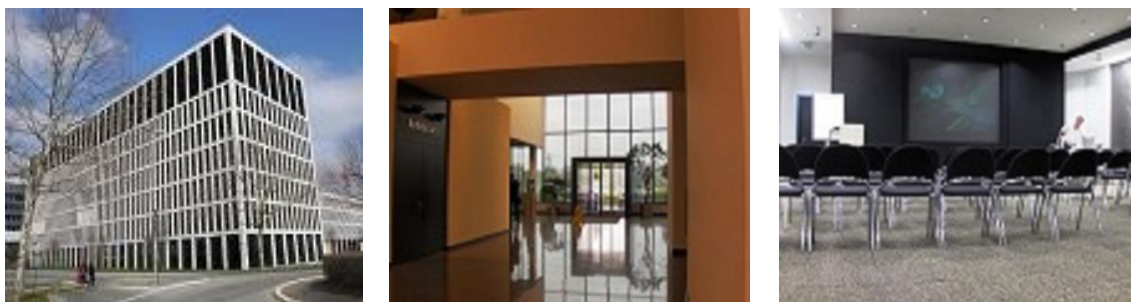
Segment 8: Sièges principaux

Segments de la demande dans le marché des bureaux



8.1 Sièges principaux: Introduction

Le segment des sièges principaux est constitué des centres administratifs d'entreprises multi-établissements de sociétés des secteurs de la finance, des assurances, des télécommunications et de la pharma. Les services généraux réunis dans un siège principal ont besoin d'un endroit prestigieux dans les quartiers d'affaires des grandes villes. Ils sont généralement les seuls utilisateurs du bâtiment avec une entrée propre et des espaces de réception pour la clientèle. Ce segment privilégie un bâtiment à l'architecture moderne ou qui possède une architectonique qui a une valeur reconnue. Les sièges principaux privilégient la très bonne localisation de leur implantation. Les micro et macro situations sont tout aussi importantes l'une que l'autre.



Un environnement urbain est exigé aussi bien par les activités dirigées vers l'international que par les préférences des employés. Une partie de ce segment est propriétaire du bâtiment. Ils proposent souvent divers services supplémentaires tels que la restauration, des crèches, ou un fitness pour augmenter la productivité et favoriser le recrutement de la main d'œuvre nécessaire. Une utilisation efficiente des surfaces de plancher est requise. L'organisation des bureaux est optimisée pour servir les processus internes. Les open spaces et le partage de bureaux sont des concepts souvent utilisés. Un agencement intérieur modulable, mais unique, a une grande importance. Ce segment privilégie donc de prendre des locaux bruts ou en gris (semi-bruts). La décision d'implantation est prise au plus haut niveau hiérarchique, mais est précédemment préparée par une équipe de projet expert dans le domaine. Les critères importants sont la représentativité associée à l'architecture. Une telle décision ne se prend pas uniquement sur la base du montant de l'investissement initial, mais aussi en fonction des charges d'exploitation qui vont en découler.

8.2 Sièges principaux: 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 siège de la société de télécommunications Just Call

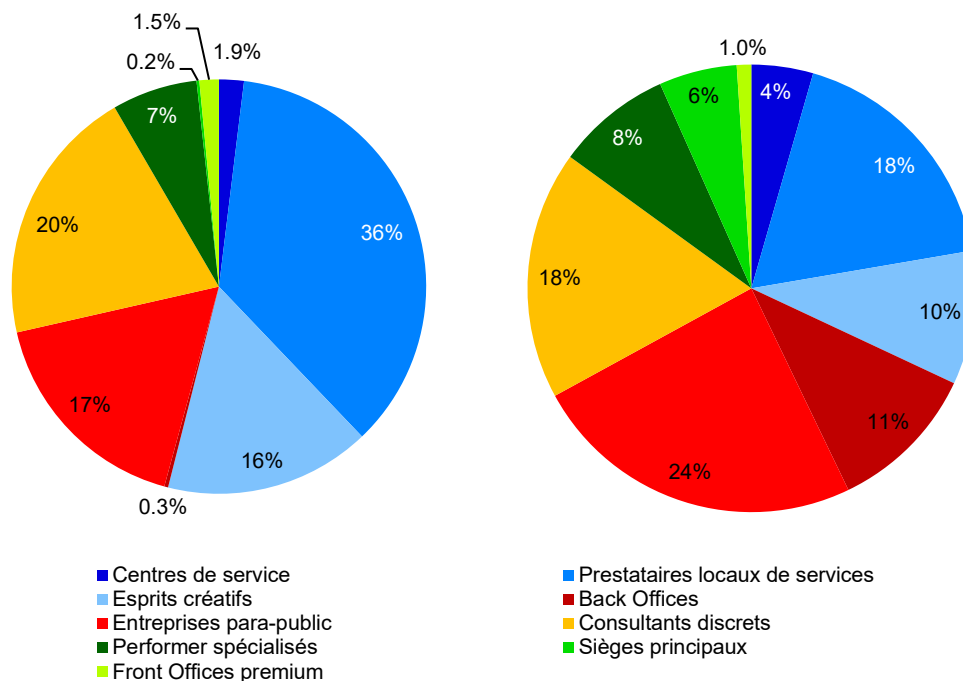
Le siège de la société de télécommunications « Just Call » se situe dans un nouveau gratte-ciel dans un quartier de services en développement à la frontière du quartier des affaires. La visibilité, ainsi que l'architecture marquante de cette tour de verre offre un niveau de reconnaissance élevé. Ce moyen est utilisé pour créer une identité corporate aussi bien pour le bâtiment que l'entreprise, c'est pourquoi le bâtiment et la marque de l'entreprise fusionnent en « Just Call Tower ». Le hall d'entrée a des plafonds élevés et le sol est en marbre.

8.3 Qui sont les Sièges principaux?

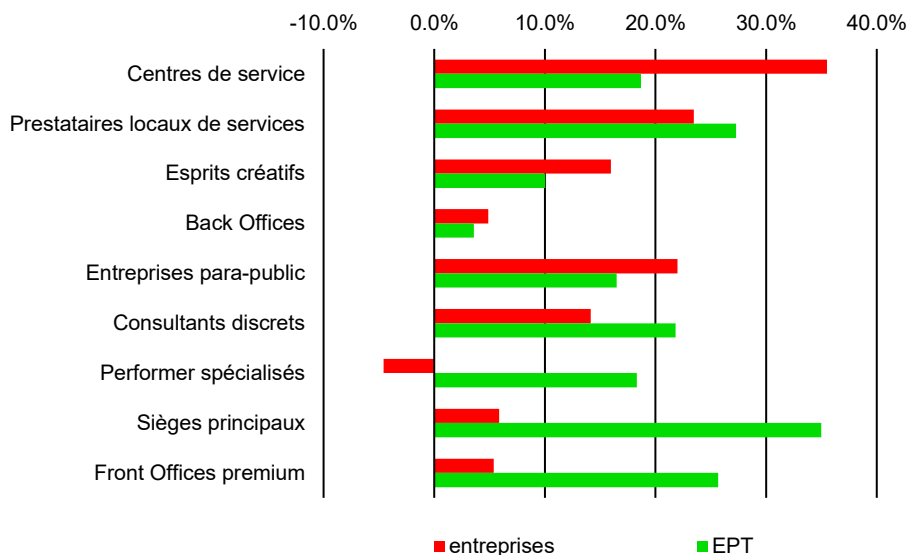
Caractéristiques	Manifestation typique
Valeur ajoutée force	Productivité du travail élevée
	<p style="text-align: center;">Bas Haut</p>
Exploitations typiques	Siège d'une banque, d'une compagnie d'assurance, d'une entreprise de télécommunications, une société pharmaceutique ou d'une société informatique
Taille de l'exploitation	Grandes entreprises
	<p style="text-align: center;"><10 EPT 10-49 EPT 50-249 EPT 250+ EPT</p>
Surfaces nécessaires	Haut
Surfaces nécessaires par employé (m2)	Plutôt faible
Quels segments de la demande du marché du logement travaillent dans les Sièges principaux?	
	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	

8.4 Sièges principaux: Distribution et évolution





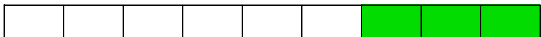
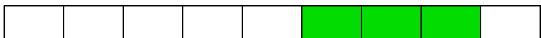
Répartition des entreprises suisses (à gauche) et des équivalents plein temps (à droite) dans le marché des bureaux (2023)



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



8.5 Comment travaillent les Sièges principaux?

Caractéristiques	Manifestation typique					
Emplacement de bureau	Gande ville, urbain, central					
Environnement de travail	Quartier des affaires, environnement sectoriel, urbain, élevé, international					
Propension à déménager	Faible					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Faible  Haut </div>					
Sensibilité au prix	Plutôt faible					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Faible  Haut </div>					
Architecture	Moderne, représentatif, classique, valeur architecturale, marquante					
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; align-items: center;"> Faible  Haut </div>					
Exigences liées à l'équipement technique	Haut					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Faible  Haut </div>					
Prédisposition à payer pour l'écologie	Plutôt haute					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> Faible  Haut </div>					
Exigences liées à l'immobilier administratif	Efficience des surfaces élevée, productivité des surfaces élevée, sécurité, flexibilité, préférence pour brut ou semi-brut, aménagement propre à l'entreprise et surfaces complémentaires pour services supplémentaires, visibilité et entrée privée important, immeuble de location unique					

8.6 Sièges principaux: 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	Haute	Périphérie	Centre-ville	Agglo. et périphérie de la ville	Ville 1B situations	Ville 1A situations					
		Faible									Haut
Accessibilité intercommunale											
concernant les connexions routières	Moyenne	Moins important									
concernant les connexions en transport public	Importante	Moins important									
Parkings	Important	Moins important									
Grandes surfaces et alimentation à distance piétonne	Importante	Moins important									
Proximité de la clientèle	Moyenne	Moins important									
Proximité de sociétés de services	Importante	Moins important									
Réputation du quartier	Importante	Moins important									