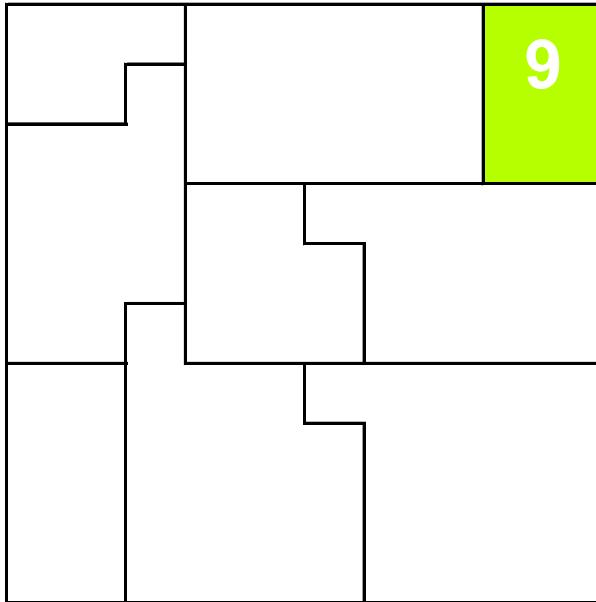


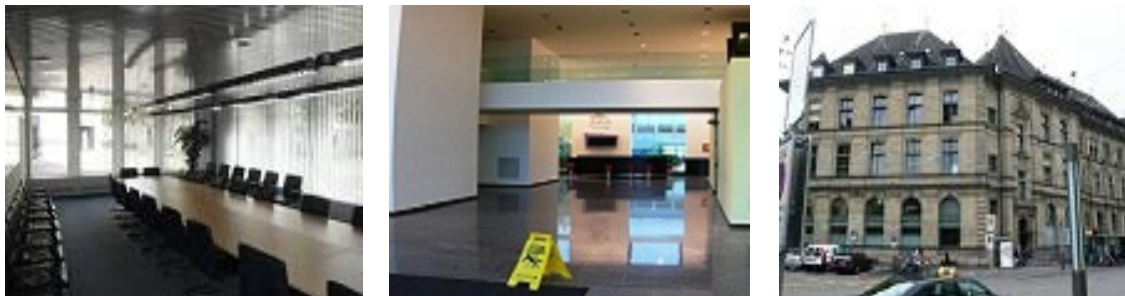
Segment 9: Front Offices premium

Segments de la demande dans le marché des bureaux



9.1 Front Offices premium: Introduction

Les Front offices premium accueillent principalement les secteurs des services financiers qui accueillent une nombreuse clientèle. La majorité étant des entreprises actives dans le conseil, elles veulent se situer dans des bons emplacements passants, au sein des quartiers d'affaires des grandes villes. La valeur ajoutée de ce segment est supérieure à la moyenne. Ils privilégient les immeubles administratifs coûteux et de taille moyenne. Ils sont prêt à payer un loyer plus élevé afin d'être situé en milieu urbain. Une bonne accessibilité pour les clients est primordiale. Des places de parc à proximité sont importantes. Ils recherchent soit des objets immobiliers historiques prestigieux, soit des bâtiments modernes leur offrant une certaine représentativité.



Ils sont souvent propriétaires ou cherchent à garantir des baux à long terme. Ils peuvent ainsi recevoir leurs clients dans ces lieux d'exception. L'identification de la marque de l'entreprise en adéquation avec le bâtiment est importante et doit souvent servir d'outil de communication public. Par conséquent, la visibilité du bâtiment et de son entrée sont très importantes. Souvent, ils ont besoin d'une entrée privative avec un hall de réception. L'environnement de travail est sérieux, discret et urbain. Tant les employés que les clients apprécient un emplacement bien connecté aux transports publics, ainsi que la proximité des services offerts par les milieux urbains. Un design intérieur personnalisé et modulable a une grande importance. Ils privilégient donc des locaux bruts ou en gris (semi-bruts). L'aménagement intérieur est représentatif et de haute qualité. Les entreprises sont souvent des utilisatrices de longue date de ces bâtiments, mais ont au fil du temps délocalisé les services qui sont moins en contact avec la clientèle. Les mesures affectant le lieu où l'image extérieure doivent être approuvées au plus haut niveau de la hiérarchie.

9.2 Front Offices premium: 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.

Banque Beta, clients privés fortunés

Le département de gestion de fortune pour clients privés fortunés de la Banque Beta est établi dans le quartier des affaires dans la meilleure situation de la ville. Elle est propriétaire d'un bâtiment représentatif élevé construit à la fin du 19ème siècle. Ce bâtiment réalisé dans un style Chicago avec des arcades néo-baroques et des baies vitrées est considéré comme un bijou parmi les bâtiments commerciaux. La Beta Bank possède ce bâtiment destiné à l'accueil de la clientèle depuis plusieurs décennies et il est étroitement associé à la banque. La banque Beta a pour but qu'aussi bien le lieu que le bâtiment correspondent à l'image de leur activité de gestion de fortune. La banque reçoit régulièrement des clients dans un imposant hall d'accueil qui offre un aménagement intérieur de standard élevé. Le bâtiment a une situation centrale.

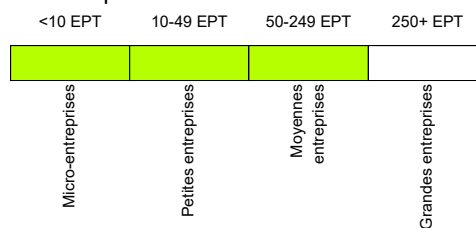
9.3 Qui sont les Front Offices premium?

Caractéristiques	Manifestation typique
Valeur ajoutée force	Productivité du travail élevée

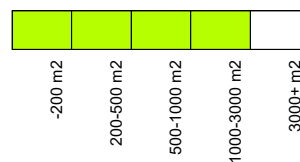
Bas Haut

Exploitations typiques Gestionnaire de fortune de banque privée, conseiller en investissement

Taille de l'exploitation Micro-entreprises à moyennes entreprises



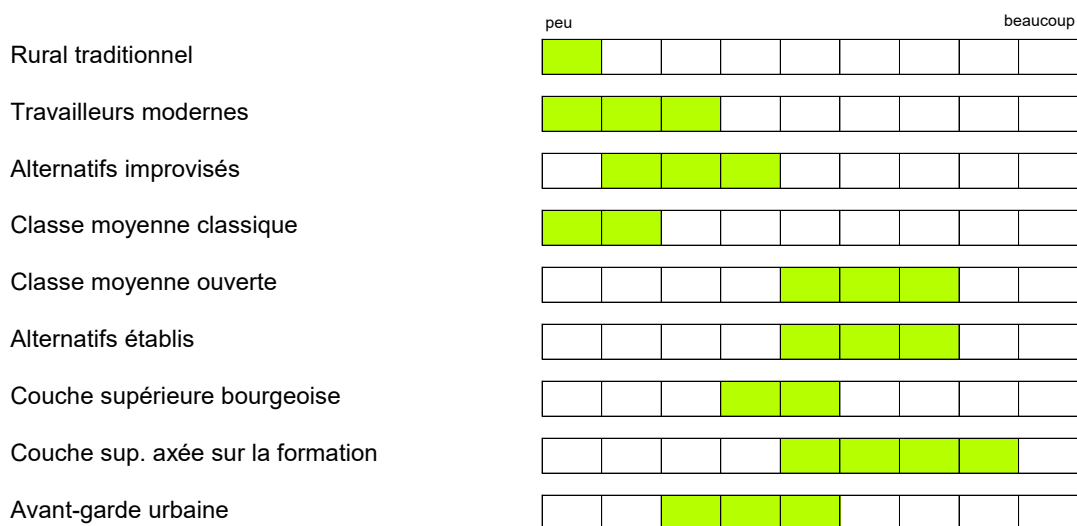
Surfaces nécessaires Faible à moyen



Surfaces nécessaires par employé (m2) Moyen

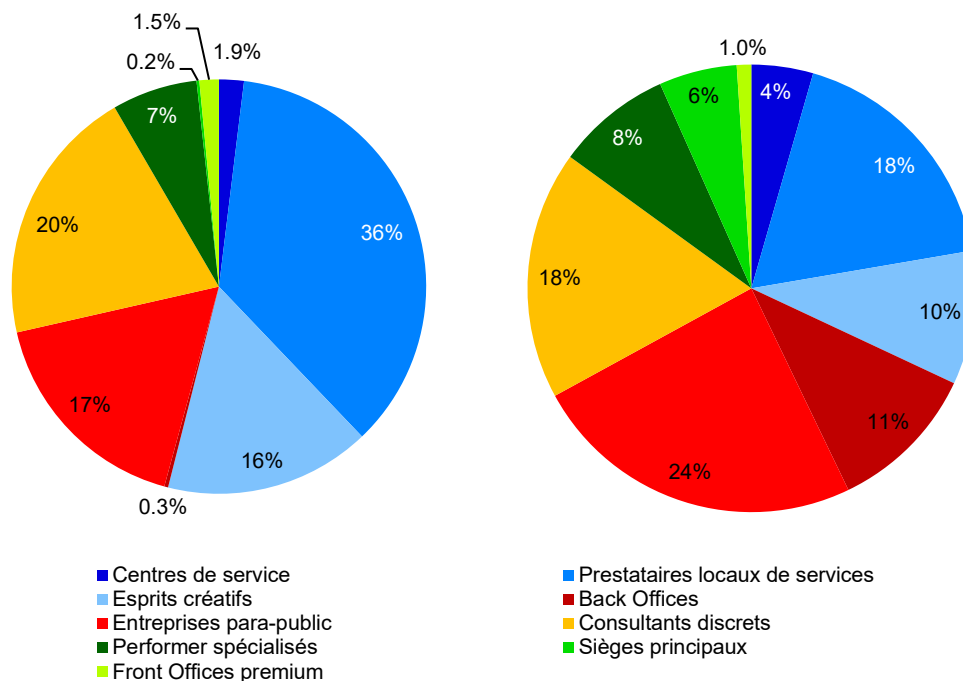


Quels segments de la demande du marché du logement travaillent dans les Front Offices premium?

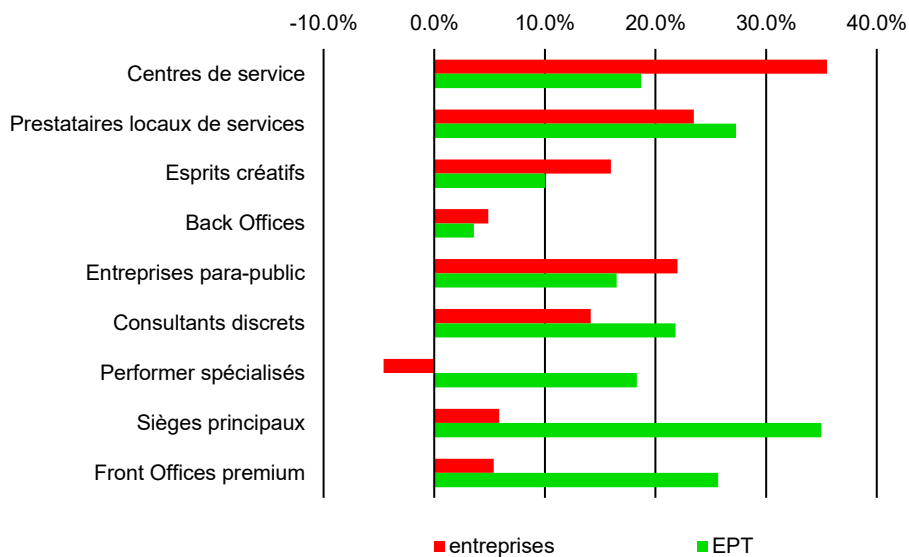


9.4 Front Offices premium: Distribution et évolution

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



9.5 Comment travaillent les Front Offices premium?

Caractéristiques	Manifestation typique					
Emplacement de bureau	Les meilleurs emplacements des grandes villes, quartier central des affaires (Central Business District), dans les rues commerçantes les plus chères					
Environnement de travail	Environnement bancaire, élevé, animé, premium					
Propension à déménager	Plutôt faible					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>					
Sensibilité au prix	Plutôt faible					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>					
Architecture	Moderne, classique, représentatif, objet de prestige historique					
Forme d'organisation de bureau	Bureau de groupe	Bureau cellulaire	Bureau communs	Open space	Business Club	Branches spécifiques
Disposition	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fourniture standard	Haut					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>					
Exigences liées à l'équipement technique	Haut					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>					
Prédisposition à payer pour l'écologie	Plutôt haute					
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Faible Haut </div>					
Exigences liées à l'immobilier administratif	Sécurité, flexibilité, visibilité et zone d'entrée très importante, entrée privée et hall d'entrée souhaités, préférence pour brut ou semi-brut					

9.6 Front Offices premium: 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	Très haute	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>Périphérie</td> <td>Centre-ville</td> <td>Agglo. et périphérie de la ville</td> <td>Ville 1B situations</td> <td>Ville 1A situations</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Faible</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Haut</td> </tr> </table>		Périphérie	Centre-ville	Agglo. et périphérie de la ville	Ville 1B situations	Ville 1A situations		Faible	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>							Haut
			Périphérie	Centre-ville	Agglo. et périphérie de la ville	Ville 1B situations	Ville 1A situations																
Faible	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																	
						Haut																	
Accessibilité intercommunale																							
concernant les connexions routières	Moyenne	<table border="1"> <tr> <td>Moins important</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Important</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Moins important								Important		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Moins important								Important															
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
concernant les connexions en transport public	Très importante	<table border="1"> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>												
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>															
Parkings	Moyen	<table border="1"> <tr> <td>Moins important</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Important</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Moins important								Important		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Moins important								Important															
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
Grandes surfaces et alimentation à distance piétonne	Très importante	<table border="1"> <tr> <td>Moins important</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Important</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Moins important								Important		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Moins important								Important															
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>															
Proximité de la clientèle	Très importante	<table border="1"> <tr> <td>Moins important</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Important</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Moins important								Important		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Moins important								Important															
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>															
Proximité de sociétés de services	Importante	<table border="1"> <tr> <td>Moins important</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Important</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Moins important								Important		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Moins important								Important															
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>															
Réputation du quartier	Très importante	<table border="1"> <tr> <td>Moins important</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Important</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Moins important								Important		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Moins important								Important															
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>															