

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

3^E ÉDITION DU BAROMÈTRE DES IMPLANTATIONS TERTIAIRES - 2025

Focus territoires : Accessibilité, coût de l'immobilier et cadre de vie,
comment se dessine la dynamique des territoires ?

Paris, le mardi 3 juin 2025 – Quels territoires attirent les entreprises en France en 2025 ? Quels critères les guident dans leurs choix d'implantation tertiaire ? L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), en partenariat avec EY, l'EPA Euroméditerranée et La Française REM, dévoile un nouveau volet de la 3^e édition de son Baromètre des implantations tertiaires, réalisée auprès de 282 décideurs immobiliers entre novembre 2024 et janvier 2025.

Frédéric Goupil de Bouillé, Président de l'ADI, affirme :

« Les territoires doivent aujourd'hui répondre à des attentes multiples : accessibilité, qualité de vie et flexibilité immobilière. Ce baromètre montre que les métropoles régionales, en particulier à l'Ouest, savent tirer leur épingle du jeu face à un Île-de-France en perte de vitesse. »

CINQ CRITÈRES CLÉS POUR LES IMPLANTATIONS TERTIAIRES D'ICI À 2030 : UNE PRIORITÉ À L'ACCESSIBILITÉ

1. **Accessibilité du territoire (64%)** : La proximité des transports (métro, tramway, gare) est le critère dominant, reflet des attentes des collaborateurs pour des trajets facilités.
2. **Coût de l'immobilier (57%)** : Incertitudes économiques, ralentissement de la croissance, guerre commerciale internationale... poussent les directions immobilières à optimiser l'efficacité des surfaces tertiaires.
3. **Qualité du cadre de vie (37%)** : Les entreprises recherchent des environnements attractifs pour leurs salariés, gage de bien-être en dehors des heures de présence sur site.
4. **Disponibilité des compétences (31%)** : L'accès à une main-d'œuvre qualifiée est crucial surtout lorsqu'elle réside à proximité.
5. **Disponibilité et qualité de l'offre immobilière sur le territoire (22%)** : avoir le choix de son implantation pour répondre aux besoins de l'entreprise et des collaborateurs tout en optimisant le coût de l'immobilier.

« Dans un contexte de «Retour au Bureau», l'accessibilité du territoire – par les transports en commun, le réseau routier... - et le cadre de vie arrivent en tête des critères d'implantation pour les entreprises. Tout comme le coût de l'immobilier : toujours maîtrisé, il est piloté avec rigueur par les directeurs immobiliers qui veillent à mesurer la contribution réelle de l'immobilier à la création de valeur pour leur entreprise. »

Barbara Kiraly
Déléguée générale - ADI

LES TERRITOIRES LES PLUS DYNAMIQUES : L'OUEST ET LE RHONE-ALPES EN TÊTE, L'ÎLE-DE-FRANCE ARRIVE À MATURITÉ

Entre 2022 et 2024, 4 011 projets d'implantation et d'extension tertiaires ont été recensés en France. L'Île-de-France, avec 1 098 projets (27%), reste compétitive et les régions de l'Ouest et d'Auvergne-Rhône-Alpes, et notamment la métropole de Lyon, captent une part croissante des investissements :

- **L'Occitanie (479 projets) et la Nouvelle-Aquitaine (355 projets)**, portées par Toulouse (192 projets) et Bordeaux (191 projets), se distinguent par leur dynamisme.

« Les métropoles de l'Ouest (Nantes, Rennes, Bordeaux, Toulouse) captent près de la moitié des projets tertiaires, signe d'un basculement vers des territoires alliant accessibilité, qualité de vie et dynamisme économique. Mais pour rester attractives, elles doivent relever le défi de la modernisation de leurs infrastructures et de leur offre immobilière. »

Frédéric Goupil de Bouillé
Président - ADI

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

- Le Pays de la Loire (403 projets) et la Bretagne (419 projets) brillent grâce à Nantes (211 projets) et Rennes (193 projets).
- L'Auvergne-Rhône-Alpes (474 projets), avec Lyon (246 projets), reste la métropole régionale la plus attractive.

Hors Île-de-France, **60% des projets se concentrent dans les 21 métropoles régionales, contre 57% entre 2012 et 2021.**

Territoires en retrait : des régions comme la Bourgogne-Franche-Comté (76 projets) ou le Centre-Val de Loire (59 projets) peinent à rivaliser.

FOCUS ÎLE-DE-FRANCE : RETOUR AUX FONDAMENTAUX ?

64% des sondés estiment que **l'attractivité de Paris va considérablement s'améliorer** alors qu'ils étaient 19% post crise sanitaire. **Même tendance pour la 1ère couronne**, qui se défend, avec une offre structurée, neuve et performante répondant aux exigences des entreprises, avec 38% d'avis favorables contre 25% post crise sanitaire. Au contraire, la 2e couronne paraît trop éloignée et ne réunit pas tous les critères de choix d'implantation. En 2022, 25% estimaient qu'elle était attractive, ils ne sont plus que 14 % aujourd'hui.

La surprise porte sur le quartier de La Défense, premier quartier d'affaires. Si on pensait que la crise sanitaire l'avait remise en question, elle reste un choix stratégique pour les entreprises qui la considèrent comme un hub. **En 2022, 7% considéraient La Défense comme un territoire attractif, 3 ans plus tard, ils sont 6 fois plus nombreux (41%) !**

« On observe une véritable inversion des tendances, et cela saute aux yeux !, souligne Barbara Kiraly. D'un côté, La Défense gagne à nouveau en attrait grâce à son accessibilité, à la transformation de son offre et aux aménités qu'elle propose, attirant particulièrement les entreprises adoptant une stratégie opportuniste. De l'autre, la deuxième couronne peine à séduire, malgré les perspectives offertes par le Grand Paris Express. Alors qu'après le Covid, beaucoup imaginaient un engouement pour le travail au vert, elle ne parvient pas à convaincre les entreprises. »

« La crise sanitaire et la généralisation du télétravail ont laissé entrevoir aux Régions l'opportunité d'une déconcentration des implantations tertiaires en France. Le déménagement des talents et de leurs familles vers les métropoles, notamment le long du littoral, pourrait en effet encourager les entreprises à y implanter de grandes antennes régionales. Les résultats du baromètre nous permettent de mesurer cette probabilité mais aussi de confirmer nos choix en matière d'aménagement du territoire (accessibilité, logement, aménités...). »

Corinne Orsoni
Directrice du
Développement
Economique -
Euroméditerranée

« La Française appréhende les territoires avec une volonté d'apporter une réponse immobilière au développement de nos métropoles en fonction de leur dynamique. Nous cherchons à tirer le meilleur de chaque métropole en fonction de leur localisation et de leur développement économique. Nous regardons de près deux critères : le développement économique et le développement démographique. »

Thierry Molton
Directeur général - La
Française REM

TERRITOIRES, LES DÉFIS POUR RESTER ATTRACTIFS : MODERNISER L'OFFRE ET RÉPONDRE AUX ALERTES

Pour maintenir leur dynamisme, les métropoles régionales doivent relever plusieurs défis, identifiés par les dirigeants comme des risques majeurs :

- **Saturation des infrastructures de transports (43%)** : des investissements dans les mobilités douces et décarbonées sont nécessaires, estimées à 100 mds€ par un rapport du Sénat*.
- **Manque et coût du logement (40%)** : Une offre abordable est cruciale pour attirer les talents. En 2024, environ 15 millions de personnes étaient touchées par la crise du logement**.
- **Difficultés de recrutement (37%)** : Les territoires doivent renforcer leur vivier de compétences, car une entreprise sur deux anticipe les difficultés de recrutement***.
- **Offre immobilière inadaptée (31%)** : 56% des dirigeants jugent les bureaux régionaux vieillissants et nécessitant des rénovations pour répondre aux exigences actuelles, 36% déplorent un manque de flexibilité****.

IMPLANTATIONS ET EMPLOI : UNE DYNAMIQUE CONFIRMÉE

Depuis sa dernière édition en 2022, le baromètre de l'ADI a recensé 4011 projets d'implantation et d'extension tertiaire avec une moyenne de 33 emplois créés par projet soit plus de 132 000 emplois.

Un lien implantation/emploi qui se vérifie également sur les régions les plus dynamiques. Selon l'INSEE entre la fin 2019 et la fin 2023 :

- Auvergne-Rhône-Alpes : +6% d'emplois salariés
- Occitanie : +7,1%
- Pays de la Loire : +6,8%

« Le Baromètre des implantations tertiaires 2025 révèle que 73% des projets d'implantation se font en dehors de l'Ile-de-France. Ce chiffre témoigne du dynamisme des territoires, en particulier des grandes métropoles et villes moyennes, mais qui ne doit pas masquer les nombreux défis auxquels elles font face pour rester attractives dans un contexte de pression sur les coûts, de rationalisation des surfaces, et de demande toujours plus pressante des utilisateurs en matière d'accessibilité, de services et d'exemplarité environnementale. »

Marc Lhermitte
Partner - EY Consulting

Sources

*<https://www.senat.fr/rap/r22-830/r22-830.html>

**Rapport de la Fondation pour le Logement des Défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre)

***<https://statistiques.francetravail.org/bmo/geo?le=0&na=0&pp=2025&ss=1>

****Baromètre des implantations tertiaires 2025

Méthodologie

Une enquête auprès de 282 dirigeants d'entreprises, directeurs immobiliers, DRH, directeurs financiers, acteurs publics et aux directeurs d'agences d'attractivité entre les mois de novembre 2024 et janvier 2025.

En complément, 20 entretiens individuels ont été menés par EY de décembre 2024 à février 2025.

contact médias
AMATE RESEAUNANCE
Séverine AMATE
severine@amatereseaunance.com
06 08 03 63 13

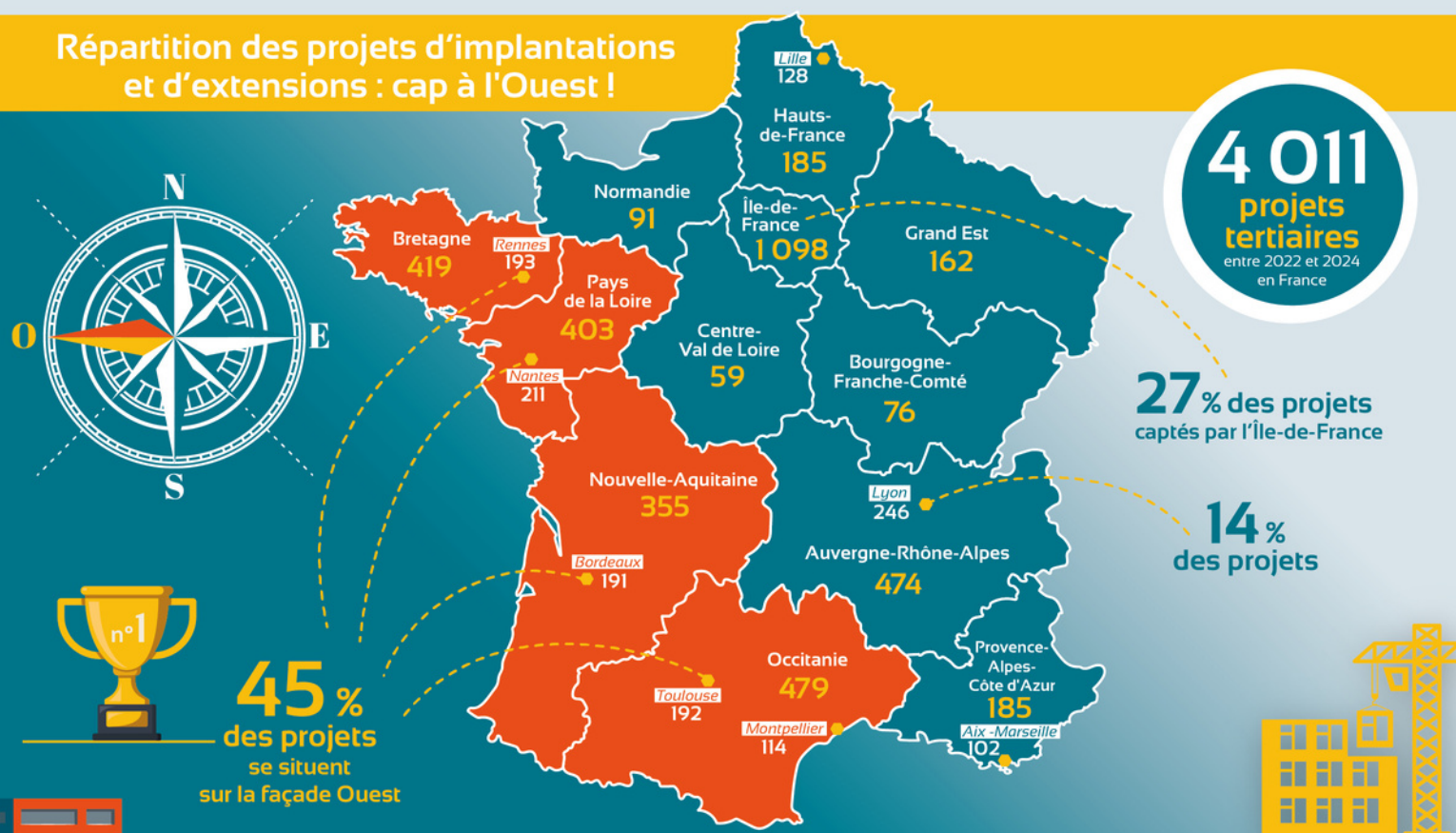
Baromètre des implantations tertiaires

Comment les entreprises choisissent leur territoire ?

Cinq critères clés pour les implantations tertiaires : priorité à l'accessibilité

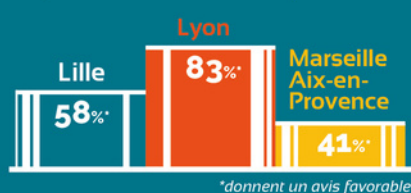


Répartition des projets d'implantations et d'extensions : cap à l'Ouest !



Perspectives à 5 ans : ce que pensent les dirigeants

Attractivité, les 3 métropoles qui font l'unanimité aujourd'hui



77% des dirigeants pensent que l'attractivité des grandes métropoles régionales s'améliorera

5 risques menaçant l'attractivité des métropoles





L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) regroupe les directeurs et responsables immobiliers des entreprises publiques et privées françaises. Elle compte aujourd'hui plus de 400 adhérents, et consolide une force représentative de plus de 322 millions de mètres carrés, soit le tiers du parc immobilier des entreprises situées en France. Au sein du secteur immobilier, l'ADI représente la profession auprès des institutions, des médias et du grand public. Elle se fixe comme ligne directrice d'accompagner les directeurs immobiliers pour qu'ils puissent exercer efficacement et de façon influente leur métier.

L'ADI a 4 missions essentielles :

- être une plateforme d'échange et d'information des professionnels de l'immobilier ;
- faire la promotion du métier de directeur immobilier ;
- assurer la défense des intérêts immobiliers des entreprises ;
- produire une base documentaire de savoirs à destination des professionnels.



La raison d'être d'EY est de participer à la construction d'un monde plus équilibré, en créant de la valeur sur le long terme pour nos clients, nos collaborateurs et pour la société, et en renforçant la confiance dans les marchés financiers.

Expertes dans le traitement des données et des nouvelles technologies, les équipes EY présentes dans plus de 150 pays, contribuent à créer les conditions de la confiance dans l'économie et répondent aux enjeux de croissance, de transformation et de gestion des activités de nos clients.

Fortes de compétences en audit, consulting, droit, stratégie, fiscalité et transactions, les équipes EY sont en mesure de décrypter les complexités du monde d'aujourd'hui, de poser les bonnes questions et d'y apporter des réponses pertinentes.

EY désigne l'organisation mondiale et peut faire référence à l'un ou plusieurs des membres d'Ernst & Young Global Limited, dont chacun représente une entité juridique distincte. Ernst & Young Global Limited, société britannique à responsabilité limitée par garantie, ne fournit pas de prestations aux clients.



Depuis 1995, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée conçoit, développe et construit la Ville Durable Méditerranéenne au cœur de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Labélisé « ÉcoCité » depuis 2009, le périmètre d'intervention d'Euroméditerranée de 480 ha à Marseille constitue un véritable laboratoire d'expérimentation pour tester les solutions, services et dispositifs innovants qui feront partie intégrante de la ville de demain.



La Française Real Estate Managers (LFREM), filiale spécialisée du Groupe La Française, au sein du Crédit Mutuel Alliance Fédérale, est un partenaire immobilier fiable, proactif et innovant.

Avec un patrimoine immobilier de plus de 3,6 millions de mètres carrés répartis sur plus de 1 900 immeubles en France et à l'international et sur toutes typologies d'immobilier (bureau, commerce, logistique, résidentiel, santé...) La Française REM s'appuie sur l'expertise de 200 collaborateurs avec une approche conseil forte, innovation et développement durable pour offrir une excellence locative tout en optimisant le rendement des fonds.

Bailleur nouvelle génération, LFREM est porteur d'innovations et connectée aux réalités opérationnelles pour offrir à ses 6 000 locataires plus de souplesse et de services.

Un savoir-faire porté par 45 ans d'histoire de la gestion d'actifs immobilier et une vision marché toujours audacieuse.