

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

3^E ÉDITION DU BAROMÈTRE DES IMPLANTATIONS TERTIAIRES - 2025 Focus Auvergne-Rhône-Alpes : Accessibilité, dynamisme économique et qualité de vie, les atouts de la région

Paris, le mardi 17 juin 2025 – Quels sont les critères qui font de la région Auvergne-Rhône-Alpes un territoire d'excellence pour les implantations tertiaires en 2025 ? Comment Lyon consolide-t-elle sa position de locomotive régionale ? 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 Coupil de Bouillé, Président de l'ADI, affirme :

« La région Auvergne-Rhône-Alpes, portée par la métropole de Lyon, s'impose comme un modèle d'attractivité grâce à son accessibilité exceptionnelle, son dynamisme économique et un cadre de vie plébiscité. Cette nouvelle édition du baromètre confirme que la région répond aux attentes des entreprises tout en innovant pour relever les défis de demain. »

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

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES : UNE RÉGION LEADER, PORTÉE PAR LYON

Entre 2022 et 2024, hors Île-de-France, **60% des projets se concentrent dans les 21 métropoles régionales** (contre 57% entre 2012 et 2021).

Le territoire **Auvergne-Rhône-Alpes** a capté **474 projets d'implantation et d'extension tertiaires**, se classant dans le top 3 des 21 régions les plus dynamiques de France en dehors de l'Île de France.

La métropole de Lyon, avec 246 projets (14 % des projets nationaux dans les métropoles régionales), consolide son statut de locomotive incontestée devant les villes de Nantes (211 projets) et Rennes (193 projets). L'accessibilité et le cadre de vie sont deux des principaux atouts de la région.

- **Accessibilité renforcée** : Lyon, hub de transport européen, bénéficie d'infrastructures de premier plan, plébiscitées par 64 % des dirigeants comme un critère clé.
- **Cadre de vie attractif** : La qualité de vie, combinant urbanité et proximité avec la nature, fait de la région un choix privilégié pour les collaborateurs.

Territoires en retrait : A noter que certaines régions comme la Bourgogne-Franche-Comté (76 projets) ou le Centre-Val de Loire (59 projets) peinent à rivaliser face au trio de tête caractérisé par l'Île-de-France (1098 projets), l'Occitanie (479 projets) et la région Auvergne-Rhône-Alpes (474 projets).

« La région Auvergne-Rhône-Alpes incarne une alternative crédible face à l'Île-de-France.

Sa capacité à allier accessibilité, compétitivité immobilière et qualité de vie en fait un territoire d'avenir. Les efforts d'investissement dans les infrastructures et l'immobilier moderne renforcent cette dynamique. »

Frédéric Goupil de Bouillé
Président - ADI

FOCUS AUVERGNE-RHÔNE-ALPES : RETOUR AUX FONDAMENTAUX ?

77 % des dirigeants estiment que l'attractivité des grandes métropoles régionales, avec Lyon en tête, s'améliorera dans les cinq prochaines années. Lyon est perçue comme la métropole régionale la plus attractive, devant Lille, Marseille et Bordeaux, grâce à son écosystème économique et ses infrastructures.

- **Modernisation en cours** : Bien que 56 % des dirigeants notent un besoin de rénovation de certains bureaux, Lyon investit massivement dans des espaces tertiaires durables et flexibles, comme à Part-Dieu.
- **Réponse aux défis** : La région anticipe les enjeux de recrutement (37 % des dirigeants y voient un risque) en renforçant ses filières de formation et en attirant des talents internationaux.

Barbara Kiraly, déléguée générale de l'ADI ajoute :

« On observe en région Auvergne-Rhône-Alpes un marché immobilier en pleine transformation, avec des projets qui répondent aux attentes des entreprises en termes de durabilité et de services. Lyon, en particulier, est un exemple de dynamisme économique et démographique. »

LES DÉFIS POUR MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ : 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 :

Pour consolider son leadership et répondre aux défis identifiés par les dirigeants comme risques majeurs, la région Auvergne-Rhône-Alpes relève déjà plusieurs défis avec des mesures proactives :

- **Saturation des infrastructures de transports (43%)** : La région investit dans des solutions de mobilité douce et décarbonée pour fluidifier les déplacements.
- **Manque et coût du logement (40%)** : Des initiatives locales visent à développer une offre de logements abordables pour accompagner la croissance démographique.
- **Difficultés de recrutement (37%)** : Les partenariats entre universités, entreprises et collectivités renforcent l'attractivité pour les talents.
- **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.

Les 474 projets tertiaires recensés entre 2022 et 2024 ont généré environ 15 642 emplois (sur la base des 33 emplois créés par projet).

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%

Source :
*Baromètre des implantations tertiaires 2025

contact médias

AMATE RESEAUNANCE

Séverine AMATE

severine@amatereseaunance.com

06 08 03 63 13

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.

WWW.ADI-FRANCE.FR

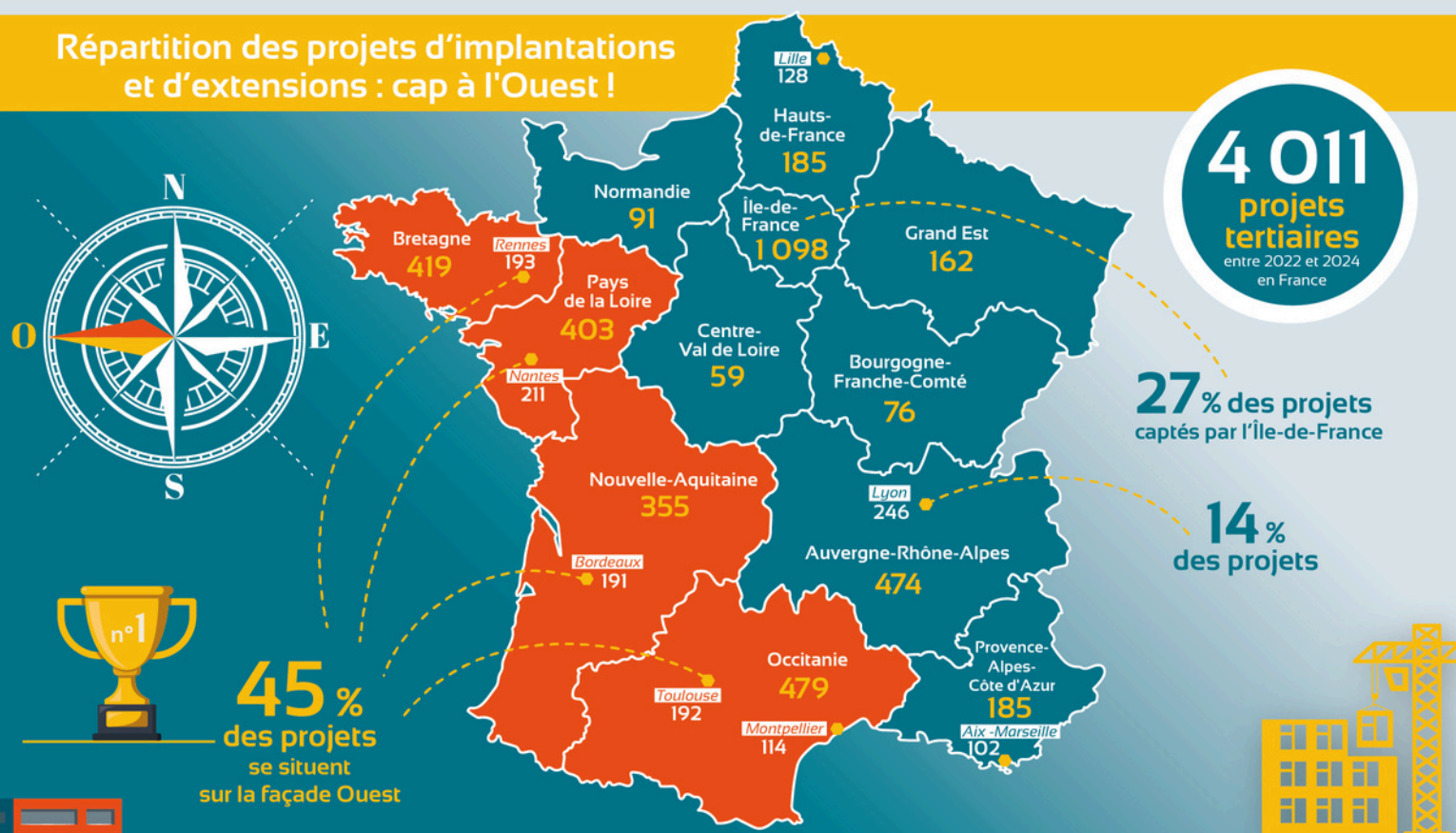
Baromètre des implantations tertiaires

Comment les entreprises choisissent leur territoire ?

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

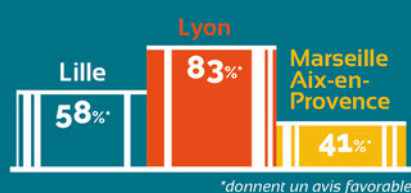


Répartition des projets d'implantations et d'extensions : cap à l'Ouest !



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.