

Télétravail, surfaces de bureaux et organisation du travail : les directeurs immobiliers s'adaptent aux nouveaux usages

Paris, le 1^{er} juillet 2025. Alors que la question du télétravail fait à nouveau l'actualité, l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), acteur de référence sur les enjeux immobiliers, partage les bonnes pratiques et réaffirme le lien étroit entre enjeux RH et enjeux immobiliers.

L'hybridation du travail, le nouveau modèle

Selon le dernier **baromètre des implantations tertiaires** réalisé par EY, pour l'ADI en partenariat avec Euroméditerranée et La Française REM, les directeurs immobiliers tablent, dans leur entreprise, sur un modèle hybride : **2 jours de télétravail et 3 jours de présentiel**. Cette nouvelle organisation impacte directement le patrimoine immobilier : **50% des directeurs immobiliers prévoient de réduire leurs surfaces de bureaux de 0 à 30%** dans les cinq prochaines années (résiliation de baux bien souvent) avec l'objectif de privilégier des immeubles mieux situés (proximité des transports), et avec une meilleure performance environnementale et plus adaptés aux nouveaux usages.

Le retour au bureau, l'enjeu des directions immobilières et des DRH

Dans le cadre de sa commission tertiaire, l'ADI a évalué que **l'occupation moyenne des bureaux** oscille aujourd'hui entre **60 et 70%**, avec de fortes disparités selon les jours : le mardi est trois fois plus fréquenté que le vendredi. Un enjeu majeur se dessine : **lisser l'occupation sur l'ensemble de la semaine** pour optimiser les espaces, fluidifier les transports et renforcer l'impact économique local des entreprises. Il s'agit d'un enjeu RH : le retour au bureau des salariés ne se fera que parce qu'il a du sens, par exemple, être en interaction avec les collègues de son équipe ou son manager.

D'ailleurs, les directeurs immobiliers l'ont bien senti. Toujours dans le cadre du baromètre des implantations tertiaires, ils voient le bureau comme **LE lieu** de la collaboration au sein des équipes, du renforcement de culture d'entreprise et un espace de travail ergonomique, pour allier bien-être des collaborateurs et performance. Cette nouvelle tendance d'un **réaménagement des espaces** : flex-office, environnements collaboratifs, et au moins 50% d'espaces partagés.

« Le Retour au Bureau, que nous observons, pousse les directeurs immobiliers à repenser leurs surfaces, à privilégier des immeubles mieux situés, plus durables, et adaptés aux nouveaux usages. L'objectif consiste à réinvestir dans des espaces plus collaboratifs, plus flexibles, et mieux utilisés tout au long de la semaine. »

Frédéric Goupil de Bouillé, Président de l'ADI

À propos de l'ADI

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 320 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.

www.adi-france.fr

Contact presse

AMATE RESEAUANCE

Séverine AMATE

severine@amatereseauance.com

06 08 03 6313