

COMMUNiqué DE PRESSE

Nouveauté 2025 : 3e édition du Baromètre des Implantations Tertiaires « Des bureaux en mutation : localisation, flexibilité et rôle social au cœur des stratégies d'implantation des entreprises »

Paris, mardi 8 avril 2025 – Depuis la dernière édition il y a 3 ans, combien d'implantations tertiaires ont été réalisées ? Quelles décisions immobilières ont été prises ? Comment les entreprises et leurs dirigeants se projettent-ils dans l'avenir ? Quels nouveaux critères de sélection déterminent la prise à bail ? A quoi sert le bureau aujourd'hui ?

L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), organisation professionnelle de référence des directeurs et responsables immobiliers des entreprises, dévoile la 3e édition de son Baromètre des implantations tertiaires, réalisée en partenariat avec EY, l'EPA Euroméditerranée et La Française REM. Cette enquête, menée auprès de 282 dirigeants d'entreprise, révèle des mutations profondes dans les stratégies d'implantation des entreprises en France. Les résultats montrent une quête accrue de flexibilité, un recentrage sur l'accessibilité, et un repositionnement du bureau comme levier de cohésion sociale et d'intégration.

DES IMPLANTATIONS EN BAISSÉ...

Entre 2015 et 2024, 14 107 implantations et extensions d'immeubles tertiaires ont été dénombrées. Ces extensions ont créé 451 811 emplois.

Dans le détail, **en 2022, le nombre de projets a progressé de +10% par rapport à 2021** (1 521 projets dénombrés contre 1 387 en 2021), prolongeant le rebond post-Covid amorcé l'année précédente. Cette hausse s'explique en partie par le rattrapage de projets mis en pause durant la crise sanitaire.

L'inflation, la hausse des taux d'intérêt, le ralentissement de la croissance, l'avènement du télétravail et le déploiement du flex-office ont entraîné un ralentissement du nombre de projets d'implantations et d'extensions, qui reste néanmoins dynamique. En 2023, 1 287 implantations et extensions d'immeubles tertiaires ont été comptabilisées, et 1 203 en 2024.

... ET CE MOUVEMENT VA CONTINUER

La moitié des entreprises anticipent une baisse de leurs besoins en surface immobilière au cours des 5 prochaines années. Dans le détail, 39% des sondés estiment que les surfaces diminueront légèrement (jusqu'à 20%) et 11% considérablement (plus de 20%). Pour 26% des répondants, les besoins en surfaces tertiaires resteront stables. Toutefois, 21% des sondés pensent augmenter leurs surfaces.

DEPLOIEMENT DU FLEX-OFFICE ET RENOUVELLEMENT DES BAUX CES TROIS DERNIERES ANNEES

Près de 70% des sondés indiquent avoir déployé le flex-office. En conséquence, au cours des trois dernières années, des décisions structurantes ont été prises [1] : 69% des répondants ont réaménagé l'intérieur des bureaux ; 56% des entreprises ont renouvelé leurs baux tertiaires, dans la grande majorité des cas (91%) pour renégocier les conditions financières. Un tiers des répondants n'a pas renouvelé les baux immobiliers (33%) ou les a résiliés de manière anticipée (29%) afin de réduire l'empreinte immobilière (91% des cas), déménager vers des bureaux de meilleure qualité (78% des cas) et regrouper les espaces tertiaires (54%).

« Depuis cinq ans, les entreprises optimisent l'espace et rationalisent les implantations, en réaction au développement du télétravail et au déploiement du flex-office. L'enjeu aujourd'hui n'est plus d'avoir moins de bureaux, mais d'avoir de meilleurs bureaux, qui offrent une expérience enrichie aux collaborateurs. »

**Frédéric Goupil
de Bouillé
Président - ADI**

« Les entreprises choisissent leurs bureaux comme les particuliers choisissent leur logement : elles veulent un emplacement stratégique qui maximise leur attractivité et leur capacité à fidéliser les talents. »

**Barbara Kiraly
Délégue générale - ADI**

[1] Plusieurs réponses possibles

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Si la stratégie d'implantation des entreprises évolue, la relation aux bailleurs aussi. Bien que 76% des répondants sont satisfaits de la relation qu'ils entretiennent avec leur bailleur, 60% des dirigeants interrogés attendent de leurs propriétaires qu'ils accroissent la flexibilité des conditions de location, par exemple, en permettant notamment le recours à des zones « tampons », en ajustant les loyers aux surfaces louées ou en proposant des baux à court terme. Par ailleurs, plus de la moitié des entreprises se disent prêtes à payer un supplément de loyer moyen de 10% pour bénéficier d'un loyer plus flexible.

MOINS D'IMPLANTATIONS, MOINS DE MÈTRES CARRÉS, MAIS PLUS DE QUALITÉ : LES NOUVEAUX CRITERES D'IMPLANTATION POUR LES CINQ PROCHAINES ANNEES

Parmi les trois principaux critères de sélection de leur bureau, la proximité des infrastructures de transport arrive en tête des critères, suivi par le coût au m² par collaborateur et la qualité environnementale du bâtiment.

Dans le détail :

1. Encore plus qu'hier, le bureau doit être accessible et central. La localisation sur le territoire et l'accessibilité constituent des enjeux essentiels pour les entreprises (82% des répondants). La proximité des infrastructures de transport (métro, tramway, etc.) est l'un des critères les plus importants dans leurs choix d'acquérir ou de louer des espaces tertiaires, quelle que soit la typologie des entreprises.

2. 45% des dirigeants interrogés considèrent le coût au m² par collaborateur comme le deuxième critère. Face aux incertitudes économiques, au ralentissement de la croissance et à la pression accrue sur les coûts, les directions immobilières sont invitées à optimiser l'efficacité et l'efficience des surfaces tertiaires.

3. La qualité environnementale du bâtiment arrive en 3e position (36% des répondants). Bien que ce chiffre puisse surprendre, beaucoup considèrent désormais les préoccupations environnementales (qualité du bâtiment, performance environnementale, résilience face au dérèglement climatique, etc.) comme acquises. Ce n'est plus un critère d'implantation pour de nombreuses entreprises mais une composante essentielle des infrastructures d'un bâtiment.

Ces critères montrent la volonté des entreprises interrogées de repositionner le bureau comme levier de cohésion sociale et collaboratif. L'enjeu pour les dirigeants est désormais de proposer un bureau de qualité, dont la fonction essentielle est de rassembler pour encourager le travail en équipe (81% des répondants), renforcer la culture d'entreprise et le sentiment d'appartenance (51%) et ainsi donner du sens à la présence au bureau des collaborateurs.

« Les tensions économiques actuelles, l'accélération technologique, l'évolution des usages des collaborateurs et la nouvelle géographie des bureaux propulsent le Directeur Immobilier au cœur de défis stratégiques. Face à ces transformations rapides, il devient un partenaire incontournable, bien au-delà d'un simple exécutant, pour garantir l'efficacité économique, la responsabilité sociale et l'attractivité RH de son entreprise. »

Marc Lhermitte
Partner - EY Consulting

« Les résultats du baromètre sont, une nouvelle fois, intéressants et confirment les tendances observées depuis la fin de la crise sanitaire avec une montée des critères de choix liés aux enjeux RH et RSE, même si les enjeux économiques sont toujours présents. Il convient désormais de confronter certains de ces résultats à la situation dans les grandes métropoles de façon à ne pas prendre de mauvaises décisions en matière de programmation. C'est tout l'objet de la prochaine étape de cette étude, avec l'organisation d'un roadshow dès le mois de juin à Paris, Lyon, Bordeaux et Marseille, qui permettra de mesurer l'impact territorial de l'évolution des critères de choix des entreprises en matière d'implantations tertiaires. »

Corinne Orsoni
Directrice du Développement
Economique - Euroméditerranée

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.

Les compléments en page 11

contact médias

AMATE RESEAUNANCE

Séverine AMATE

severine@amatereseaunance.com

06 08 03 63 13

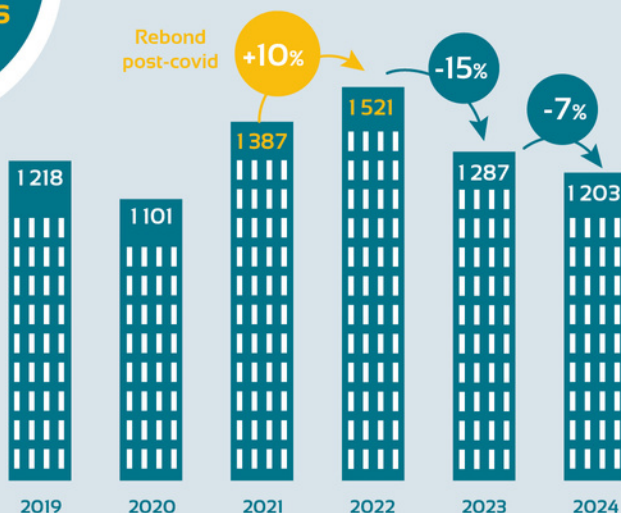
Baromètre des implantations tertiaires

· Données macroéconomiques ·

14 107
implantations
& extensions

de fonctions tertiaires
entre 2015 et 2024

Des implantations dynamiques



Le bureau... Le nouveau lien social

Plus qu'un lieu, les dirigeants lui trouvent de nouvelles fonctionnalités.



Encourager la collaboration et le travail en équipe

81%



Renforcer la culture d'entreprise

51%



Fournir un cadre ergonomique et améliorer le bien-être et la productivité

38%



Offrir des zones de concentration

36%

Directeurs immobiliers... 3 ans d'activité intense



2/3 des dirigeants ont réaménagé les bureaux



2/3 des dirigeants ont mis en place le flex office



56% des dirigeants ont renouvelé leurs baux



dont 91% ont renégocié les conditions financières

Perspectives à 5 ans : les tendances à connaître

Télétravail... une pratique ancrée



Le télétravail est une composante structurelle de l'organisation du travail et le restera.

Perspectives à 5 ans



En Île-de-France



En région

M²... Encore des réductions à prévoir



50% des répondants pensent réduire leur surface immobilière

21% pensent augmenter

26% stabiliseront

3% NSP

Localisation... Numéro 1 des critères de sélection



Coût au m² par collaborateur (45%)

Proximité des infrastructures de transport (82%)

Qualité environnementale du bâtiment (36%)