

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

3E ÉDITION DU BAROMÈTRE DES IMPLANTATIONS TERTIAIRES - 2025

Focus Nouvelle-Aquitaine : Accessibilité, dynamisme économique et qualité de vie, les atouts de la région face à la montée d'Aix-Marseille.

Paris, le mardi 1er juillet 2025 – Quels sont les critères qui font du Grand Ouest et de la région Nouvelle-Aquitaine en particulier un territoire d'excellence pour les implantations tertiaires en 2025 ? Comment la métropole bordelaise renforce-t-elle son attractivité régionale tout en faisant face à la concurrence croissante d'Aix-Marseille, qui se positionne comme un challenger sérieux grâce à son dynamisme économique et ses infrastructures en développement ? L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), en partenariat avec EY, EPA Euroméditerranée et La Française REM, dévoile un nouveau volet de la 3e édition de son Baromètre des implantations tertiaires, réalisé auprès de 202 décideurs immobiliers entre novembre 2024 et janvier 2025.

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

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

LE GRAND OUEST : UN POIDS MAJEUR DANS LES IMPLANTATIONS TERTIAIRES EN FRANCE

Entre 2022 et 2024, le Grand Ouest de la France, qui englobe les 3 régions du littoral - la Bretagne, les Pays de la Loire et la Nouvelle-Aquitaine - complété par l'Occitanie a capté **45% des projets d'implantations et d'extensions tertiaires, soit 1 656 implantations d'immeubles de bureaux.**

Sur toute la France, et sur la même période, 4 011 implantations de bureaux ont été identifiées en France. Hors Ile-de-France, voici les régions qui arrivent en tête du nombre de nouveaux bureaux :

- la Bretagne en a capté 419,
- les Pays de la Loire en ont accueilli 403
- la Nouvelle-Aquitaine en a dénombré 355
- et l'Occitanie en a décompté 479

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.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

FOCUS SUR BORDEAUX : UNE MÉTROPOLE ATTRACTIVE

La métropole de Bordeaux, avec 191 projets (11% des projets nationaux dans les métropoles régionales), se hisse au 5e rang national, derrière Lyon (246), Nantes (211), Rennes (193) et Toulouse (192), mais devant Lille (128) et Montpellier (114).

Pour maintenir son dynamisme, elle devra relever plusieurs défis identifiés par les dirigeants comme des risques majeurs pour l'attractivité des métropoles :

- **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*.

Par ailleurs, Bordeaux devra faire attention à la concurrence des autres métropoles, jugées comme extrêmement attractives à horizon 5 ans pour les bureaux :

- **Lyon** arrive en tête (83% d'avis positifs)
- **Lille** se place en deuxième position (58% d'avis positifs)
- **Aix-Marseille** dame le pion à Bordeaux (41% d'avis positifs)
- **Bordeaux** se retrouve au pied du podium (33% d'avis positifs)

« La métropole de Bordeaux aux côtés des villes de Nantes, Rennes et Toulouse ont concentré la moitié des projets d'implantation ces trois dernières années (45%). Preuve que les métropoles de l'ouest tirent leur épingle du jeu. Cette capacité à allier accessibilité, compétitivité immobilière et qualité de vie en font des territoires d'avenir. Les efforts d'investissement dans les infrastructures et l'immobilier moderne renforcent cette dynamique. »

Frédéric Goupil de Bouillé
Président - ADI

« 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

Source :
*Baromètre des implantations tertiaires

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 RESEAUANCE

Séverine AMATE

severine@amatereseauance.com

06 08 03 63 13

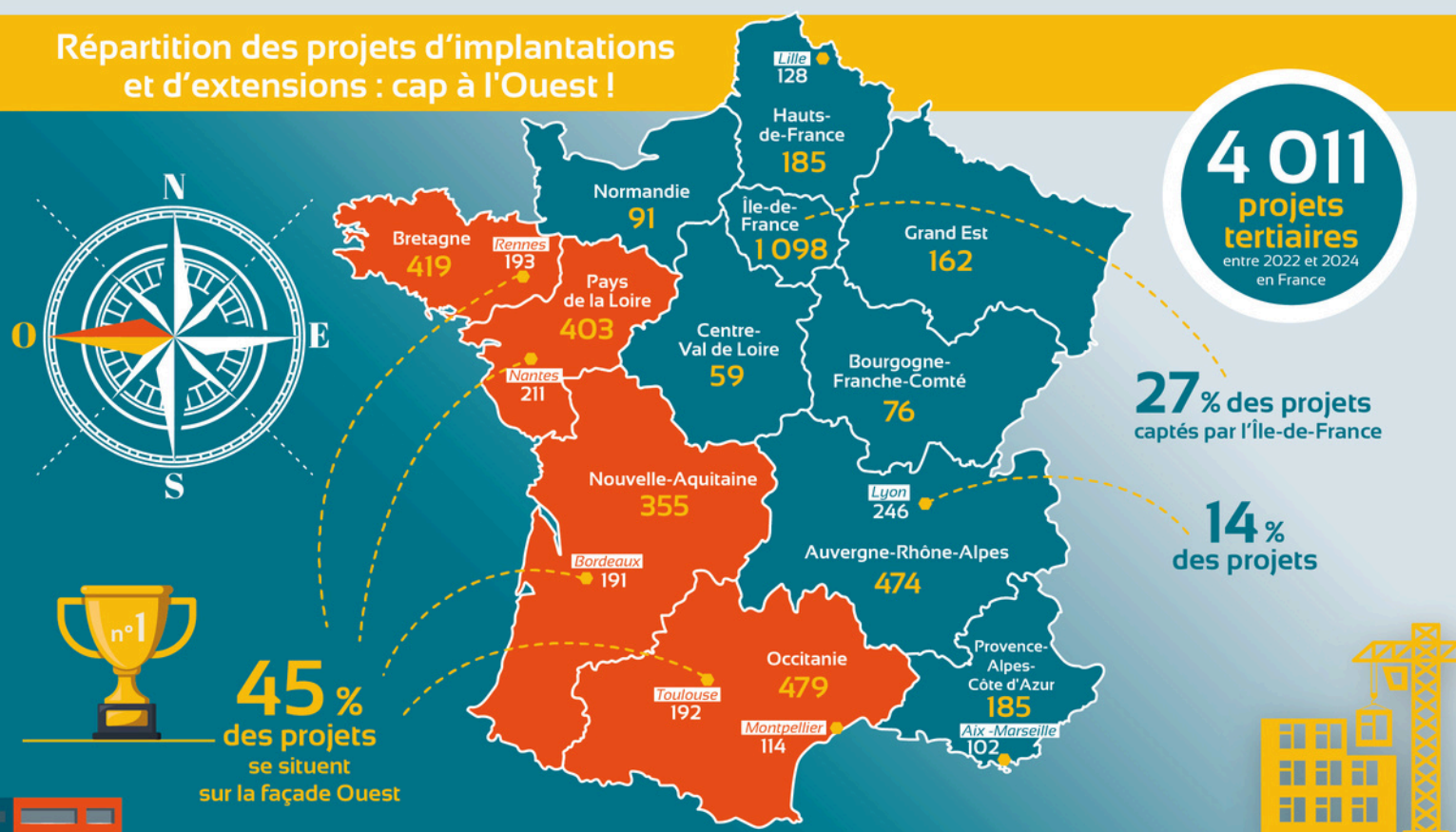
Baromètre des implantations tertiaires

Comment les entreprises choisissent leur territoire ?

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

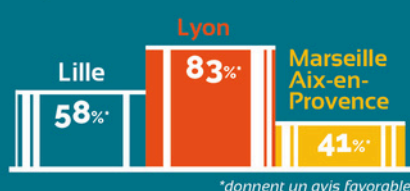


Répartition des projets d'implantations et d'extensions : cap à l'Ouest !



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.