COMMUNIQUÉ DE PRESSE

3E ÉDITION DU BAROMÈTRE DES IMPLANTATIONS TERTIAIRES - 2025
3e volet thématique :
Comment les entreprises intègrent la RSE à l'immobilier tertiaire ?

Paris, le jeudi 4 septembre 2025 - À l'heure où la transition écologique relève d'un devoir partagé, la 3e édition du baromètre des implantations tertiaires, menée par l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) en partenariat avec EY, l'EPA Euroméditerranée et La Française REM, révèle un déploiement croissant des actions RSE dans les stratégies immobilières pour répondre aux enjeux, en partenariat avec le bailleur et le territoire.

« Les immeubles performants sont un prérequis stratégique pour décarboner, maîtriser les coûts d'exploitation, répondre aux attentes réglementaires et sociétales et aux objectifs RSE des directions immobilières. »
Barbara Kiraly, Déléguée générale - ADI

DÉCARBONATION : UNE PRIORITÉ AFFIRMÉE

81 % des dirigeants interrogés considèrent la décarbonation des bureaux comme une priorité pour leur entreprise. Ce chiffre atteint 70 % dans les entreprises de moins de 500 salariés, et grimpe à 86% dans celles de plus de 500 salariés.

Pour répondre à ces enjeux, les premières actions mises en place sont les suivantes :

- Aménagements pour la mobilité durable (76%),
- Sensibilisation des collaborateurs (75%),
- Optimisation de la gestion des déchets (74%),
- Mise en place d'un système de pilotage/gestion énergétique (55%),
- Travaux de rénovation énergétique (51%),
- Modernisation des systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (50%),
- Mise en place de solutions de réemploi ou de recyclage du mobilier (49%),
- Installation de systèmes d'énergie renouvelable (48%).

« Plus de 80% des dirigeants considèrent que les enjeux de décarbonation constituent une priorité de leur entreprise. Néanmoins, l'offre immobilière, notamment en région, ne correspond pas toujours à leurs ambitions. Et ils attendent que leurs bailleurs prennent davantage en charge les coûts d'adaptation des bâtiments, notamment en matière d'efficacité énergétique. »

Marc Lhermitte
Associé - EY

Comme le souligne l'ADI depuis plusieurs années, les démarches de décarbonation suivent généralement deux grandes étapes :

1_ Mobilisation et prise de conscience collective, plus faciles à mettre en œuvre :

- Réduire ou arrêter les systèmes de chauffage, climatisation et ventilation lorsque les locaux sont inoccupés peut générer jusqu'à 30% d'économies*.
- Modérer les températures dans les bâtiments occupés : chaque degré de chauffage en moins permet un gain d'environ 7%* sur la facture énergétique.
- Éteindre l'éclairage et les équipements en veille en dehors des heures d'occupation : un ordinateur en veille consomme encore 20 à 40% de sa consommation normale*.

2_ Investissements et travaux, plus engageants :

- La réalisation de travaux tels que l'isolation des bâtiments et des réseaux, la rénovation, la reconstruction ou le remplacement des équipements lourds représente le levier le plus structurant. Bien que complexe et long à mettre en œuvre, il offre un potentiel de réduction durable de la consommation énergétique estimé entre 20% et 40%**.
- Ces actions sont envisagées dans un second temps par les sondés, parce qu'ils sont majoritairement locataires de leurs bureaux. Ils n'ont pas la maîtrise des travaux structurels et se tournent donc naturellement vers leur bailleur.

« Ce troisième volet du baromètre ouvre un débat essentiel : comment concilier performance environnementale, contraintes économiques et attentes des collaborateurs ? La performance RSE devient un critère structurant dans les décisions d'implantation tertiaire. Aujourd'hui, les directeurs immobiliers attendent clairement plus qu'un simple bail : ils attendent un partenariat avec leur bailleur. Le bureau doit évoluer en tenant compte des besoins des utilisateurs, notamment en matière de confort thermique et de performance énergétique. »

Barbara Kiraly
Déléguée générale - ADI

LES BAILLEURS AU CŒUR DES ATTENTES POUR ACCÉLÉRER LA TRANSITION

Les entreprises attendent un engagement fort de la part des bailleurs : 68 % souhaitent qu'ils financent l'amélioration du confort thermique et de l'efficacité énergétique. Cette attente est encore plus marquée dans les territoires les plus éloignés de Paris et des grandes métropoles : 75% en Île-de-France (hors Paris donc), et jusqu'à 84% dans les régions (hors métropoles).

Ce besoin d'engagement des bailleurs s'inscrit dans un contexte où les attentes des entreprises en matière de confort et de performance énergétique se heurtent à une offre souvent inadaptée. **Parmi les sondés les plus exigeants, 40% estiment, en effet, que l'offre actuelle de bureaux dans les grandes métropoles régionales ne répond pas à leurs besoins**, pointant notamment un manque de flexibilité, de performance environnementale et de modernité. Parmi ces 40%, plus de la moitié (56%) considèrent que l'offre nécessite des rénovations pour répondre aux exigences réglementaires actuelles.

Un immobilier plus vert… et plus cher ? Plus de la moitié des entreprises se disent prêtes à payer un loyer plus élevé (+7,7% en moyenne) pour des bureaux de meilleure performance environnementale.

LA RSE, UN LEVIER STRATÉGIQUE POUR L'AVENIR

Déjà en forte progression lors de la publication du précédent baromètre (en 2022), les critères environnementaux s'imposent désormais comme des leviers structurants et durables dans les décisions immobilières. Pour 52% des sondés, **la RSE reconfigurera profondément les stratégies d'implantation des entreprises à horizon 5 ans.**

« Ce signal est d'autant plus fort que le cadre réglementaire pourrait prochainement être modifié, par exemple avec la proposition de directive « Omnibus I », qui vise à assouplir la mise en œuvre de la CSRD », conclut **Barbara Kiraly, Déléguée Générale de l'ADI.**

« Les sujets ESG* ne sont plus réservés aux experts, ils sont désormais au cœur des discussions entre propriétaires et locataires. L'écoute attentive des enjeux environnementaux des utilisateurs - qui ne peuvent être déconnectés de leurs besoins de confort et de bien-être au travail - permet aux propriétaires de créer une dynamique collective avec les locataires pour réduire les émissions carbones des immeubles. C'est en dialoguant, en co-construisant une feuille de route, en explorant des solutions de financements innovantes et en partageant les retours d'expérience, que nous pourrons réellement accélérer la transition. »

**Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance*

Virginie Wallut
Responsable d'activité ISR
LFREM

Sources :
*Décret tertiaire : comment mobiliser les occupants _ Édition de l'ADI 2022
** Décret tertiaire : stratégie de travaux et d'investissements - Édition de l'ADI 2023

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

3e édition

Baromètre des implantations tertiaires

Comment les entreprises intègrent la RSE à l'immobilier tertiaire ?

Décarbonation des bureaux : une priorité affirmée

81% des dirigeants priorisent la décarbonation des espaces tertiaires

soit **70%** des entreprises ⊖ de 500 employés

soit **86%** des entreprises ⊕ de 500 employés



Mobilisation et investissements parmi les premières actions menées

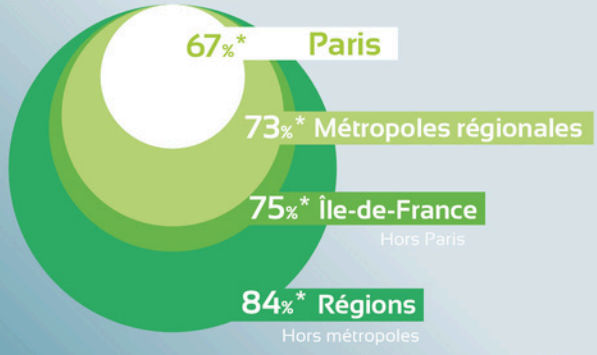


La relation bailleur-locataire, au cœur de la transition écologique

68% des entreprises souhaitent un financement des bailleurs pour une amélioration

- du confort thermique
- de l'efficacité énergétique du bâtiment

Les attentes vis-à-vis des bailleurs plus importantes en région qu'à Paris



* Part des répondants qui se tournent vers leurs bailleurs pour le financement des actions RSE

50% des entreprises prêtes à payer plus pour des espaces de meilleure qualité environnementale → **+ 7,7%** de supplément de loyer

Perspectives à 5 ans : ce que pensent les dirigeants



Les 3 critères d'implantations tertiaires



1. Proximité des infrastructures de transport (82%)*
2. Coût au m² par collaborateur (45%)*
3. Qualité environnementale du bâtiment (36%)*

*Plusieurs réponses possibles

Les 3 critères qui bouleverseront le marché



1. Coût immobilier (70%)*
2. Renforcement des exigences RSE (52%)*
3. Flexibilité des baux et des espaces (51%)*

*Plusieurs réponses possibles

A PROPOS

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.