

Stratégies immobilières 2025-2030 : moins de m², plus de centralité et de performance énergétique

Les résultats du 3^e Baromètre ADI des Implantations Tertiaires 2025

Paris, le mardi 14 octobre 2025 - Hausse de la vacance des bureaux*, hybridation des modes de travail, montée des exigences RSE... Face à ces bouleversements et à quelques semaines du Simi, l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) publie l'intégralité de son Baromètre des Implantations Tertiaires, une étude de référence pour décrypter les mutations du marché du bureau et anticiper les stratégies des grands utilisateurs pour les 5 prochaines années. Quatre critères clés seront désormais scannés lors d'une prise à bail et orienteront les décisions des Directions Immobilières : accessibilité, optimisation des surfaces, impératif RSE et flexibilité contractuelle.

1_ Accessibilité et centralité : des critères incontournables depuis 2019

L'accessibilité et la centralité des bureaux sont LES facteurs clés dans la prise de décision : **82 % des dirigeants priorisent la proximité des transports en commun** que ce soit pour favoriser le retour au bureau ou réduire l'empreinte carbone des déplacements professionnels. La centralité devient un vecteur de différenciation et de compétitivité (offre de services disponibles à proximité du bureau, renforcement de la qualité de vie...).

*« Aujourd'hui, l'accessibilité aux transports est un facteur prioritaire : un bureau mal connecté est un bureau qui perd de la valeur. Nous assistons à un fort recentrage des entreprises sur les pôles bien desservis, où l'on peut facilement attirer des talents. » Acteur public du développement économique***

2_ Moins de mètres carrés, mais mieux pensés

Le coût au mètre carré par collaborateur est le deuxième critère en matière de location ou d'acquisition des espaces tertiaires. **Pour 70 % des dirigeants interrogés, la recherche d'économies et l'optimisation des coûts immobiliers** bouleverseront le marché de l'immobilier de bureaux au cours des cinq prochaines années.

Demain, cet enjeu conduira les Directions Immobilières à réinterroger en profondeur leur stratégie d'occupation des bureaux, avec un objectif clair : améliorer à la fois l'efficacité et l'efficacité des mètres carrés occupés.

*« Dans la logique de l'entreprise, aujourd'hui, un mètre carré non utilisé est un coût injustifié. Notre priorité, ce n'est plus d'investir dans des adresses prestigieuses mais de miser sur des espaces raisonnables et fonctionnels, adaptés aux besoins des collaborateurs et du business. » Directeur immobilier***

À propos de l'ADI

L'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.

www.adi-france.fr

*6,1 millions de m², en hausse de 17 % par rapport à son niveau il y a un an, selon Immostat

**Les verbatims extraits des échanges menés avec des décideurs immobiliers dans le cadre du 3^e Baromètre des implantations tertiaires

3_ RSE, un impératif stratégique et non négociable

81 % des entreprises priorisent la décarbonation de leurs bureaux. Il s'agit d'une priorité pour les Directions Immobilières, si bien qu'un dirigeant sur deux estime que le renforcement des engagements RSE des entreprises reconfigurera profondément leurs stratégies d'implantation dans les 5 prochaines années. Les sondés ne s'y trompent pas : **68 % d'entre eux attendent de leurs bailleurs qu'ils participent au financement des travaux de décarbonation.**

62 % des sondés déclarent même être disposés à payer un supplément de loyer – en moyenne, de l'ordre de 7,7 % – pour des bâtiments de meilleure qualité environnementale.

*« Les bâtiments qui ne sont pas alignés avec notre ambition environnementale ne sont même pas étudiés. » Directeur immobilier***

4_ Flexibilité, la nouvelle relation bailleur-locataire

51 % des dirigeants considèrent que la recherche de flexibilité – des espaces et des baux – bouleversera les décisions d'implantation dans les années à venir. Le besoin de souplesse dans les contrats (pour 60% des sondés), les espaces occupés, les aménagements, les services utilisés... s'imposent aujourd'hui comme une réalité pérenne.

Cette flexibilité, à construire entre les bailleurs et les utilisateurs, doit trouver une traduction dans les contrats et un équilibre économique : **à peine plus de la moitié des sondés (57 %) se disent prêts à accepter un supplément de loyer (de 10 %) pour bénéficier d'un bail plus flexible.**

*« Les bailleurs sont réticents à investir, y compris dans le verdissement du parc tertiaire. Ils veulent des garanties. Ils nous poussent à négocier des baux prolongés en l'échange d'améliorations substantielles » Directeur immobilier***

Recevez l'étude complète sur demande

3e édition du Baromètre des Implantations Tertiaires, réalisée par l'ADI en partenariat avec EY, l'EPA Euroméditerranée et La Française REM, auprès de 282 décideurs immobiliers entre novembre 2024 et janvier 2025.
