

Profondes mutations des stratégies immobilières tertiaires



Les dirigeants d'entreprises révèlent de profonds bouleversements dans les politiques immobilières en France. Entre quête de flexibilité, recentrage sur l'accessibilité et réaffirmation du rôle social du bureau, leurs attentes n'ont jamais autant évolué.

« Les entreprises choisissent leurs bureaux comme les particuliers choisissent leur logement : elles privilégient l'emplacement et l'attractivité pour fidéliser les talents », explique Barbara Kiraly, déléguée générale de l'ADI. Désormais, la localisation, la flexibilité et le rôle social du bureau guident les choix des directions : inflation, hausse des taux d'intérêt, ralentissement économique, télétravail et flex-office bouleversent le marché.

Le bureau, un espace de lien social

D'après une étude publiée par Icade avec IPSOS/BVA le 14 novembre 2025, il ressort que 75 % des salariés qui travaillent dans un bureau y sont attachés. Et plus encore : 76 % estiment qu'ils doivent pouvoir s'y rendre tous les jours s'ils le souhaitent. Le télétravail est un droit. Le bureau aussi ! Bien sûr, le télétravail reste

un acquis majeur. 82 % reconnaissent qu'il améliore l'équilibre entre vie pro et vie perso. 71 % estiment que c'est un mode de travail bénéfique pour la concentration. Lorsque le télétravail s'étend au-delà de trois jours par semaine, plus de la moitié des répondants observent des conséquences négatives : baisse de la productivité, interactions sociales qui s'étendent. Leur conclusion ? Les entreprises devraient encadrer le télétravail à deux jours maximum.

Si le coût reste prépondérant, les critères de sélection évoluent

Selon le baromètre ADI/EY/EPA Euroméditerranée, la proximité des infrastructures de transport arrive en tête (82 %), suivie du coût au mètre carré par collaborateur (45 %) et de la qualité environnementale du bâtiment (36 %). Le bureau

devient désormais un levier de cohésion sociale : pour 81 %, il doit encourager la collaboration et le travail d'équipe, et pour 51 %, incarner les valeurs de l'entreprise. La rationalisation des coûts, amorcée avec la généralisation du travail hybride, s'impose comme principale priorité, loin devant le télétravail lui-même.

Rationalisation et hybridation

Près de la moitié des entreprises anticipent une baisse de leurs besoins en surfaces immobilières dans les 5 ans : 39 % tablent sur une réduction de 20 % et 11 % sur plus de 20 %. Seuls 21 % envisagent une hausse des surfaces, et 26 % aucun changement. Ces projections s'inscrivent dans la montée des modèles hybrides et des espaces collaboratifs, avec près de 70 % des entreprises ayant adopté le flex-office. Sur trois ans, 69 % ont réa-

ménagé leurs bureaux, 56 % ont renégocié leurs baux, souvent pour réduire leur empreinte ; un tiers ont résilié ou non renouvelé leur bail pour améliorer la qualité ou regrouper leurs espaces.

Une prime verte mesurable

Les certifications environnementales (BBCA, BREEAM, HQE, LEED) ne sont plus des arguments marketing, mais des critères de valeur pour les actifs immobiliers. Les données récentes confirment que les bâtiments durables génèrent des loyers plus élevés, une meilleure occupation et une valorisation accrue à la revente.

En moyenne, CBRE a constaté une prime de loyer de 21 % pour les immeubles de bureaux certifiés et des taux de vacance sensiblement inférieurs.

Cette attractivité se traduit par une stabilité des revenus locatifs, un atout majeur pour les bailleurs et les financiers.

La décarbonation reste une priorité... pour la rénovation aussi

« Le neuf seul ne suffira pas à décarboner l'immobilier », relativise Stanislas Pottier, président de l'Association pour le développement du bâtiment bas carbone (BBCA). BBCA a d'ailleurs lancé un label « Réovation », une certification exigeante qui consacre l'alliance entre performance économique et transition écologique. Un bâtiment neuf labellisé BBCA c'est jusqu'à 50 % de CO₂ en moins qu'un bâtiment classique.

« Ces deux dernières années, la demande pour le label réovation est devenue extrêmement forte. Si notre label neuf est plus ancien - sa première version date de 2016 -, la dynamique actuelle du marché, avec moins de nouvelles constructions, favorise logiquement la réovation de l'existant », explique Stanislas Pottier dans Les Échos. Ce label incarne un immobilier responsable, où réduction carbone et bien-être des collaborateurs vont de pair. Un impératif à l'heure où un actif qui ne répond pas aux standards ESG aujourd'hui est un actif à risque demain. En 2025, les livraisons de bâtiments BBCA exemplaires se sont multipliées représentant un total de 700 000 m² d'opérations livrées labellisées en 12 mois - + 100 % par rapport à 2024 ! « La dynamique se confirme alors même que les contextes économiques, politiques et réglementaires restent fragiles », souligne Stanislas Pottier.

Les investisseurs résolument engagés pour la décarbonation – eux aussi

L'ensemble des optimisations de portefeuille ne visent pas nécessairement une

Confort, accessibilité, services : ce que veulent vraiment les salariés

Les attentes sont claires.

- En tête ? Le confort de l'espace de travail (58 %). Un fauteuil ergonomique, une luminosité douce, une température agréable.
- Ensuite : les équipements (double écran, imprimante) à 49 %, et la localisation de l'immeuble (47 %). Parce qu'un trajet simple et rapide, ça préserve l'énergie pour la journée.
- 67 % des salariés veulent pouvoir travailler dans des espaces qui leur ressemblent, personnaliser leur poste de travail. Ce chiffre grimpe à 78 % chez les 18-24 ans. Une génération qui veut s'approprier son lieu de travail, y laisser une empreinte.
- Concernant la génération Z*, le 11ème baromètre Actinéo-l'observatoire de la QVT publié le 6 mars 2025, avait fait le constat que la génération Z souhaite disposer d'espaces extérieurs, pour faire une pause certes, mais également pour travailler.

Source : Étude Icade « Bureau : les salariés veulent pouvoir s'y rendre tous les jours, s'ils le souhaitent »

Paris : les centres d'affaires font leur révolution

Malgré une vacance record des bureaux à Paris et en Île-de-France, les centres d'affaires affichent un taux d'occupation exceptionnel dans la capitale : 94%, selon la dernière étude Newmark.

Anciens sièges de banques ou de multinationales, « leur grande taille, leur architecture parfois imposante, leur situation centrale, la qualité de leurs services et le profil des entreprises qu'ils hébergent en font des actifs d'exception », indique David Bourla, directeur des études de Newmark France.

Newmark a identifié près de 190 prises à bail de surfaces > 500 m² depuis 10 ans au sein des 14 centres d'affaires de Paris QCA. Si le profil des utilisateurs est largement dominé par le secteur banque-finance-assurance, à l'origine de 40 % des volumes placés depuis 2015, une diversification progressive s'opère toutefois, avec la montée en puissance de nouveaux acteurs, du digital notamment (citons Vestiaire Collective et Meetic, par exemple).

Les loyers, en hausse de 40%, dépassent 1000 €/m²/an pour les adresses les plus prisées, confirmant le statut d'actifs ultra-prime, boostés par des réhabilitations haut de gamme et par les standards de l'hôtellerie de luxe ou du retail.

Pour David Bourla, « le centre d'affaires parisien est une synthèse parfaite entre histoire et modernité. Sur un marché immobilier actuellement chahuté, ces "paquebots tertiaires" restent une valeur refuge... et une source d'inspiration pour le bureau de demain. »

Source : Étude Newmark

réduction des coûts et une économie nette. Certaines entreprises évoquent notamment la possibilité de se repositionner sur des immeubles de meilleure qualité et mieux localisés.

La 4^{ème} édition du Baromètre de l'immobilier bas carbone publié par Business Immo est sans équivoque : les investisseurs sont résolument convaincus de l'importance stratégique de l'empreinte carbone de leurs actifs. 95 % des investisseurs immobiliers déclarent avoir adopté une stratégie de décarbonation pour leur portefeuille (+10 points en un an !) tandis que 9/10 jugent l'empreinte carbone cruciale pour leurs acquisitions. Autre fait marquant : 82 % privilègient la réovation (vs. 60 % en 2023), un tournant vers la sobriété. Message clé : « La transition bas carbone est irréversible – et elle paie. »

Ainsi, les bureaux de demain devront conjuguer accessibilité, centralité et exemplarité environnementale : ils ne sont plus simplement des espaces, mais des lieux de ralliement et de culture d'entreprise, reflet d'une mutation profonde du marché tertiaire. ■

SANDRINE LEGRAND-DIEZ

Journaliste spécialisée

Sources

- Baromètre des Implantations Tertiaires publié par L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) avec EY et l'EPA Euroméditerranée et La Française REM. 3^{ème} édition
- Étude Icade « Bureau : les salariés veulent pouvoir s'y rendre tous les jours, s'ils le souhaitent »
- Baromètre ACTINEO 2025
- Baromètre de l'immobilier bas carbone publié par Business Immo
- Étude Newmark