

Bureaux : ce que veulent vraiment les entreprises

Alors que le taux de vacances des bureaux en Ile-de-France a passé la barre des 10%, l'Association des Directeurs Immobilier (ADI) publie un guide pratique intitulé « Bureaux : Ce que veulent (vraiment) les Directeurs Immobiliers » qui explique pourquoi certains immeubles ne correspondent plus aux besoins des entreprises et la manière d'y remédier.

Les préconisations de l'ADI, qui s'adressent aux propriétaires, concepteurs, développeurs, constructeurs... portent sur la conception et les installations techniques, qui mal appréhendées, sont de véritables freins à la prise à bail.

CVC, ACOUSTIQUE, PERFORMANCE ENERGETIQUE, AMENAGEMENTS INTERIEURS...

Alors qu'un peu plus de 10% des surfaces de bureaux* sont vacantes en Ile-de-France, il y a urgence à remettre les immeubles tertiaires aux normes actuelles : celles qui permettent de répondre à la **modularité recherchée par les entreprises**, avec notamment, le déploiement du flex-office.

C'est dans cet esprit que l'Association des Directeurs Immobiliers publie un **guide pratique**, intitulé « Bureaux : ce que veulent (vraiment) les Directeurs Immobiliers » qui pointe les lots techniques des immeubles – CVC, Acoustique, mais aussi Performance environnementale, Aménagements intérieurs... - qui, mal appréhendés, entravent la prise à bail.

« Ce guide, que nous avons volontairement conçu pour être facile à prendre en main, est destiné à tous : aux directeurs et responsables de l'immobilier des entreprises privées et entités publiques en quête de bonnes pratiques, mais aussi aux investisseurs, promoteurs, architectes, constructeurs, ingénieristes... qui interviennent dans le cycle de construction ou de restructuration d'un actif », pose Juliette Borie, directrice de l'immobilier du Groupe Renault, et co-présidente de la commission Tertiaire de l'ADI.

LES MÊMES ATTENTES DANS TOUTES LES ENTREPRISES

« Réunis en commission, les 15 adhérents, dont les équipes gèrent près de 12 millions de m² en France, ont constaté qu'ils avaient globalement tous les mêmes attentes, sans pour autant que le marché y réponde toujours, rappelle Sabine Brunel, Directrice de l'immobilier d'Axa France et co-présidente de la commission tertiaire de l'ADI. La série de préconisations techniques, architecturales et servicielles permet donc de prendre en compte les besoins des clients finaux »

* 5,642 millions de m² vacants selon Immostat / 55,47 millions de m² de surface utile selon l'ORIE.

Ce que veulent les Directeurs Immobiliers

Débits d'air et modularité de la diffusion pour avoir jusqu'à **50% d'espaces collectifs**

Hauteur **sous plafond** de **2,70m à 2,80 m** (standards actuels)

Désenfumage mécanique pour cloisonner les zones centrales et créer des salles de réunion, bulles de travail...

Immeuble équipé d'une **Gestion Technique du Bâtiment** (optimisation des consommations énergétiques)

Ce que le marché propose trop souvent

Débits d'air et modularité de la diffusion pour avoir **20 à 30% d'espaces collectifs**

Hauteur **sous plafond** de **2,50m** (date de conception)

Absence de désenfumage mécanique, **zones centrales non cloisonnables**, non aménageables

Absence de Gestion Technique du Bâtiment

Source : ADI - Février 2025

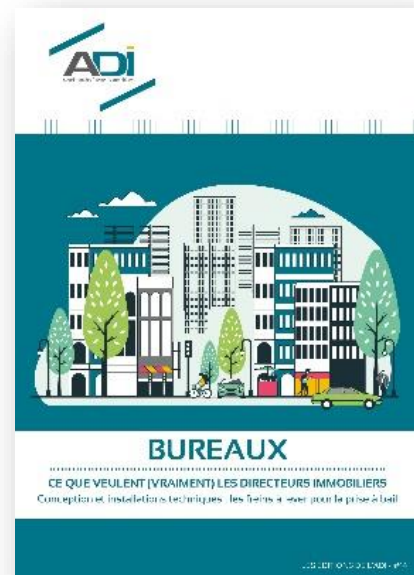
« Ces préconisations relèvent, sinon d’une stratégie écologique et bas carbone, d’une certaine logique économique. Certaines sont de bon sens, d’autres impliquent des éléments techniques plus pointus. Ce guide permettra **aux propriétaires ouverts aux réflexions sur leurs immeubles de mieux anticiper les évolutions futures** », conclut Frédéric Goupil de Bouillé, président de l’ADI.

Focus sur l’ouvrage

Titre : Bureaux : Ce Que Veulent (Vraiment) Les Directeurs Immobiliers

52 pages

Disponible sur le site internet de l’ADI : <https://www.adi-france.fr/produit/bureaux-ce-que-veulent-vraiment-les-directeurs-immobiliers/>



Contact presse

Morgane Isella, directrice de la communication, morgane.isella@adi-france.fr / 06 60 74 65 56

À propos de l’ADI

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 près 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.