

Adaptive Spaces

Sondage européen sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux

REPORT

CBRE RESEARCH
SEPTEMBRE 2025



Edito



Caroline CECCALDI
Executive Director
Advisory Occupier

2025, année de l'accélération du retour au bureau ?

Dans un contexte économique compliqué, avec des perspectives de croissance revues à la baisse et l'incertitude qui atteint des niveaux inédits, il faut resserrer les rangs : le mouvement de retour au bureau devrait donc connaître une accélération significative dans les mois et années qui viennent. Voici ce que relève l'édition 2025 de notre sondage annuel auprès des entreprises utilisatrices de bureau.

Quand nous menions cette enquête en 2023 et 2024, le décalage des attentes entre les dirigeants et les salariés était tangible et le souhait d'accroître la présence au bureau était de plus en plus clairement exprimé. En 2025, les entreprises durcissent le ton : ce constat, loin d'être isolé, fait écho à l'actualité récente et quelques chiffres issus de notre enquête européenne viennent l'étayer :

- la part des entreprises considérant que la fréquentation s'est stabilisée est en nette chute par rapport à l'an passé (45 % en 2025 contre 59 % en 2024, soit près de 20 points de moins) ;
- 54 % des dirigeants aspirent à une présence d'au moins 3 jours par semaine quand la pratique constatée est le plus souvent en deçà (avec un décalage constaté autour d'un jour en moyenne) ;
- 47 % des entreprises anticipent une augmentation de la fréquentation, contre 31 % seulement l'année précédente.

Toutefois, le mouvement de retour au bureau intervient après plusieurs années de réductions des empreintes immobilières, de densification des espaces et d'adoption quasi généralisée du flex-office.

Les entreprises nous le confirment : les ratios de partage se sont intensifiés et 36 % des répondants européens déclarent un ratio supérieur à 2 personnes par poste de travail. En France, la tendance est encore plus marquée avec 42 % des répondants.

La réponse est peut-être à trouver du côté de la « flexibilisation des portefeuilles » (*hostelling, coworking...*), qui, malgré son coût, présente un double avantage :

- l'agilité, en ce qu'elle permet d'absorber les variations d'activité, de gérer les projets à durée déterminée et de s'adapter aux fluctuations d'effectifs qui en découlent ;
- la minoration des amortissements et des CAPEX immobilisés puisqu'elle transforme des investissements lourds en charges opérationnelles modulables via un contrat de prestation de service.

Ainsi, à l'échelle européenne, la part du coworking dans les portefeuilles des entreprises, qui représentait 7 % en 2022, atteint désormais les 21 % en 2025 d'après notre sondage.

Pour autant, les critères économiques pèsent sur les décisions immobilières : la dynamique de contraction immobilière devrait perdurer. Elle montre néanmoins des signes de ralentissement : les réductions massives deviennent marginales (moins de 1 %). Certaines entreprises réajustent leurs surfaces après des baisses trop drastiques.

Le défi pour les directions immobilières sera donc de concilier optimisation de l'équation économique et préservation de l'expérience utilisateur des salariés. Un équilibre complexe à trouver !

Enseignements clés

01

Pression accrue pour une plus forte présence au bureau

Une impatience croissante : Les dirigeants « serrent la vis » sur le retour au bureau, 47 % d'entre eux anticipant une hausse de la présence, contre 31 % en 2024.

Un décalage persistant : Les dirigeants aspirent à une fréquentation plus soutenue que la pratique actuelle : 54 % souhaitent au moins 3 jours de présence par semaine mais seuls 42 % atteignent cet objectif. Cette disparité maintient les taux d'occupation dans une certaine stabilité (46 % en moyenne hebdomadaire et 71 % en période de pointe).

L'enjeu de l'attractivité : Créer une ambiance de bureau stimulante et fédératrice représente le principal défi des entreprises (53 %) cherchant à encourager le retour de leurs collaborateurs au bureau.

02

Des stratégies guidées par la recherche d'optimisation et la flexibilisation des portefeuilles

Un intérêt croissant pour le coworking : Le recours aux espaces de coworking et aux tiers-lieux se développe, les entreprises visant désormais 29 % de leurs portefeuilles immobiliers d'ici 2027 (contre 21 % l'année dernière), principalement pour préserver leur trésorerie (64 %).

Optimisation des surfaces : Le flex-office s'impose comme la norme (61 %) et de nombreuses entreprises cherchent encore à augmenter les ratios de partage pour maximiser l'occupation des espaces. La part des entreprises utilisant des ratios de 1 à 1,5 personne par poste diminuera de 53 % à 28 % d'ici deux ans, au profit de ratios plus élevés.

Suivi des performances : Un nombre croissant d'entreprises évalue désormais l'efficacité de leur environnement de travail (88 % contre 60 % en 2024), en s'appuyant sur une palette d'indicateurs élargie.

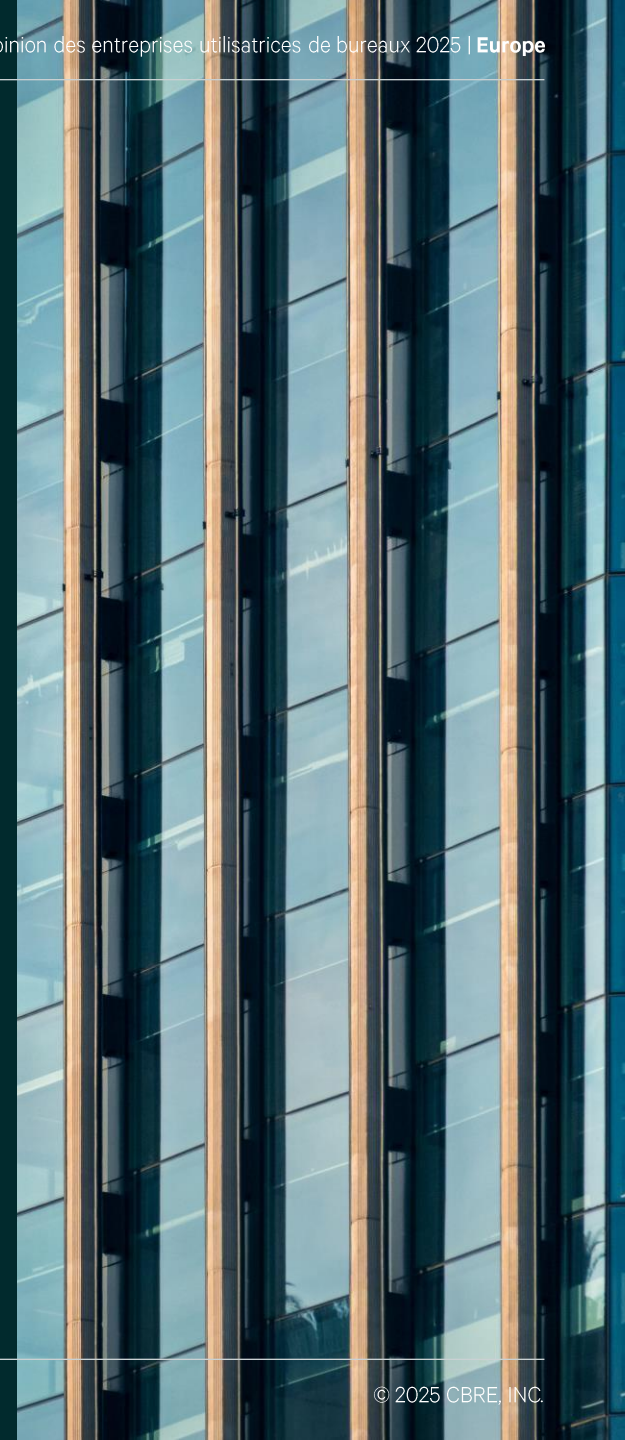
03

Les critères économiques pèsent sur les décisions immobilières

La réduction des surfaces se poursuit : Plus de la moitié des entreprises (55 %) prévoit de diminuer l'empreinte de ses bureaux à moyen terme, sous l'impulsion du travail hybride (70 %) et de la maîtrise des coûts (56 %).

Les critères de décision évoluent : L'emplacement (72 %) et le coût (68 %) dominent les décisions de renouvellement, tandis que la durabilité (58 %), le coût (53 %) et la localisation (51 %) orientent les choix de déménagement.

La crainte de la pénurie : Une part significative des entreprises (52 %) s'inquiète de la disponibilité future d'espaces de qualité bien situés. Elles privilégient des sites centraux bien desservis par les transports en commun (94 %) et riches en services (80 %). Certaines entreprises qui avaient excessivement réduit leurs surfaces procèdent désormais à des réajustements (21 % contre 7 % en 2024).



01

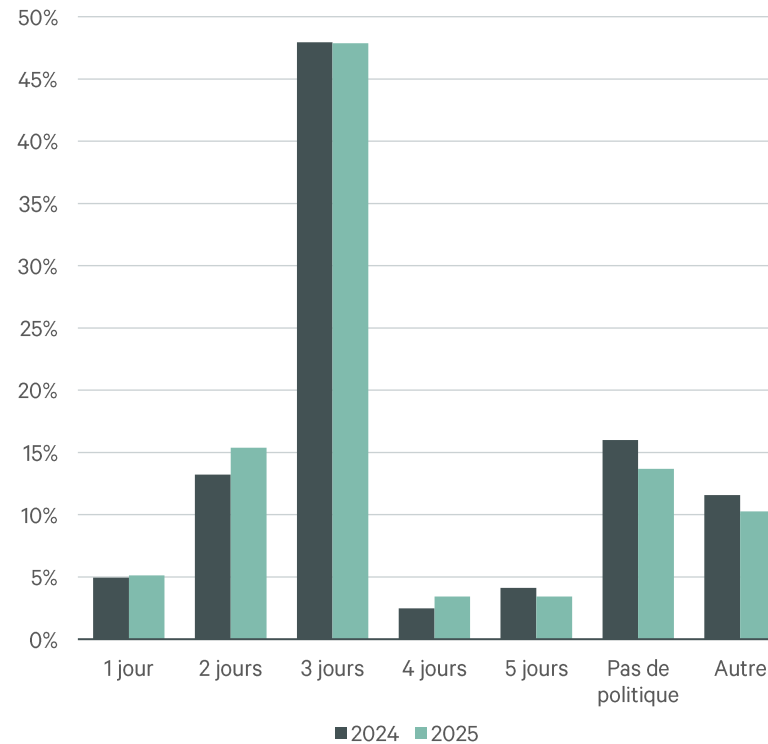
Pression accrue pour une plus forte présence au bureau

Si la présence au bureau reste en retrait par rapport aux souhaits des dirigeants, cette pratique est aujourd'hui moins bien tolérée. Le manque d'animation durant les jours creux alimente un cercle vicieux. Des indices suggèrent toutefois qu'il serait possible d'impulser une dynamique vertueuse de fréquentation.

Un écart persistant entre fréquentation cible des bureaux et réalité observée

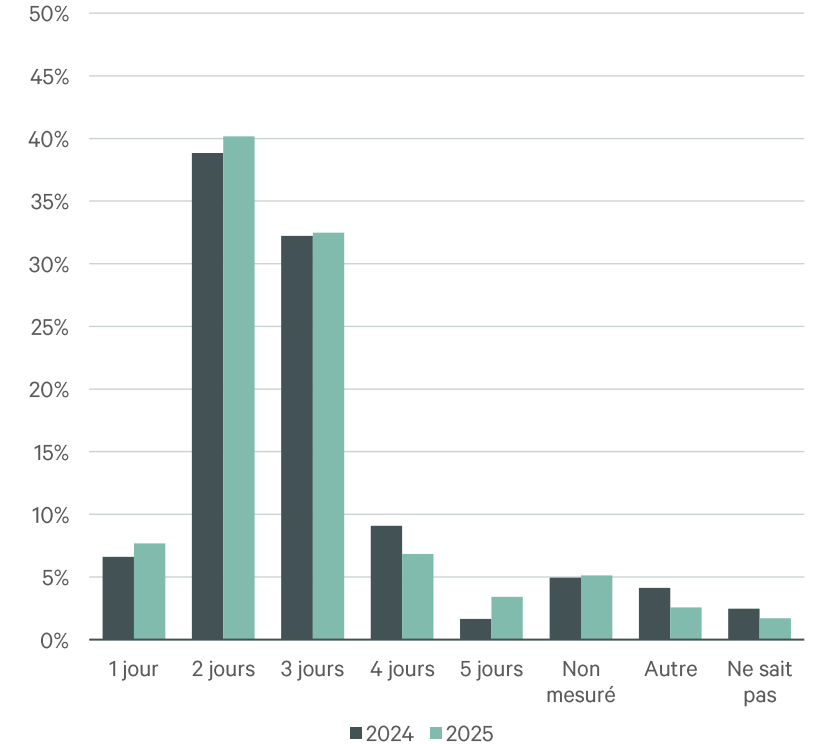
- Le retour au bureau est une injonction managériale de plus en plus forte. Pour autant, les écarts entre présence souhaitée par les dirigeants et présence effective n'ont que peu évolué par rapport à l'année dernière.
- Un peu plus de la moitié des répondants (54 %) aspirent à une présence d'au moins 3 jours par semaine, mais seuls 42 % y parviennent.
- En France, nos équipes constatent une présence qui tend davantage vers les 3 jours hebdomadaires.
- Le travail hybride constitue depuis le confinement une priorité pour les salariés.

Visuel 1 :
Présence souhaitée par les dirigeants



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

Visuel 2 :
Présence constatée sur site par les dirigeants



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

Une pression croissante pour le retour au bureau

- Les dirigeants ont **moins de tolérance** que l'an dernier pour le non-respect, même léger, des jours de présence au bureau par leurs collaborateurs.
- Cette impatience croissante se traduit par une **forte hausse du nombre d'entreprises anticipant une augmentation de la fréquentation** : 47 % contre 31 % l'année dernière.

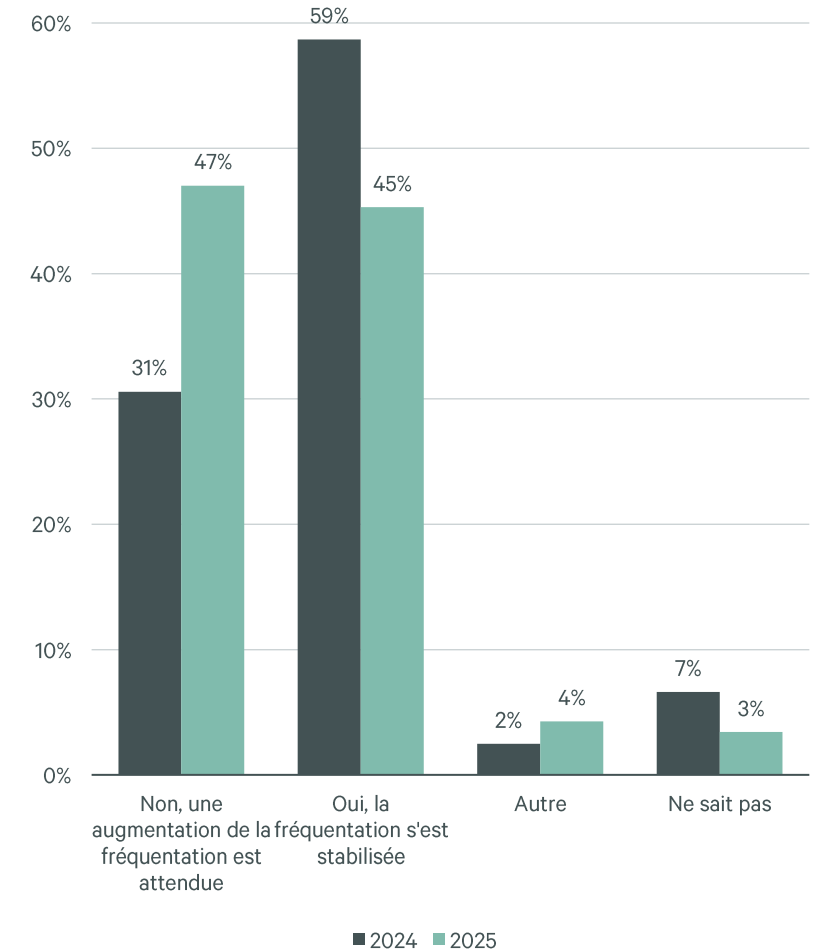


54%

des grandes entreprises sont plus susceptibles de s'attendre à une augmentation de la fréquentation (54 % vs 47 %).

Visuel 3 :

Considérez-vous la fréquentation actuelle de vos bureaux comme définitive ?



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

Des défis liés à la fréquentation des bureaux

Quels sont les défis auxquels vous êtes confrontés en matière de présence au bureau ?

3 principaux défis



Manque de dynamisme les jours de plus faible fréquentation

Le défi qui préoccupe le plus les entreprises (53 %) relève d'un cercle vicieux : l'atmosphère morose des jours creux décourage les collaborateurs de se déplacer. Il conviendrait de créer des incitations spécifiques pour les lundis et vendredis, ou d'encourager les managers à donner l'exemple.



Anticiper les besoins futurs d'espaces

Le deuxième défi majeur (52 %) consiste à dimensionner les espaces de demain. Les équipes immobilières doivent naviguer entre des budgets contraints et des portefeuilles (souvent) réduits d'un côté, et une fréquentation en léger retrait ainsi que des politiques de présence susceptibles d'évoluer à tout moment d'un autre côté.



Équilibrer la demande sur les cinq jours

Lisser la fréquentation sur l'ensemble de la semaine (50 %) simplifierait la gestion prévisionnelle des espaces. La planification immobilière gagne en efficacité quand l'occupation se répartit plus équitablement. Cette problématique fait écho au premier défi (manque de dynamisme des jours creux). Ces enjeux interconnectés se résument finalement à une équation : optimiser le travail hybride dans un budget contraint.

Des taux d'occupation globalement stables

- Les taux d'occupation moyens et maximaux en jour de pointe des espaces sont demeurés stables cette année, avec une polarisation accrue : davantage d'entreprises déclarent des niveaux soit très élevés soit très faibles, et moins d'entreprises observent un taux d'occupation intermédiaire. Le bilan global reste inchangé.
- L'évolution la plus marquante concerne les entreprises des secteurs des technologies, médias et télécommunications, qui constatent une hausse notable du taux d'occupation maximal, passant de 61 % à 69 % d'occupation moyenne aux jours de pointe. Cette progression pourrait refléter certaines mesures très médiatisées prises par les grands groupes technologiques pour stimuler la fréquentation de leurs bureaux.

24 %

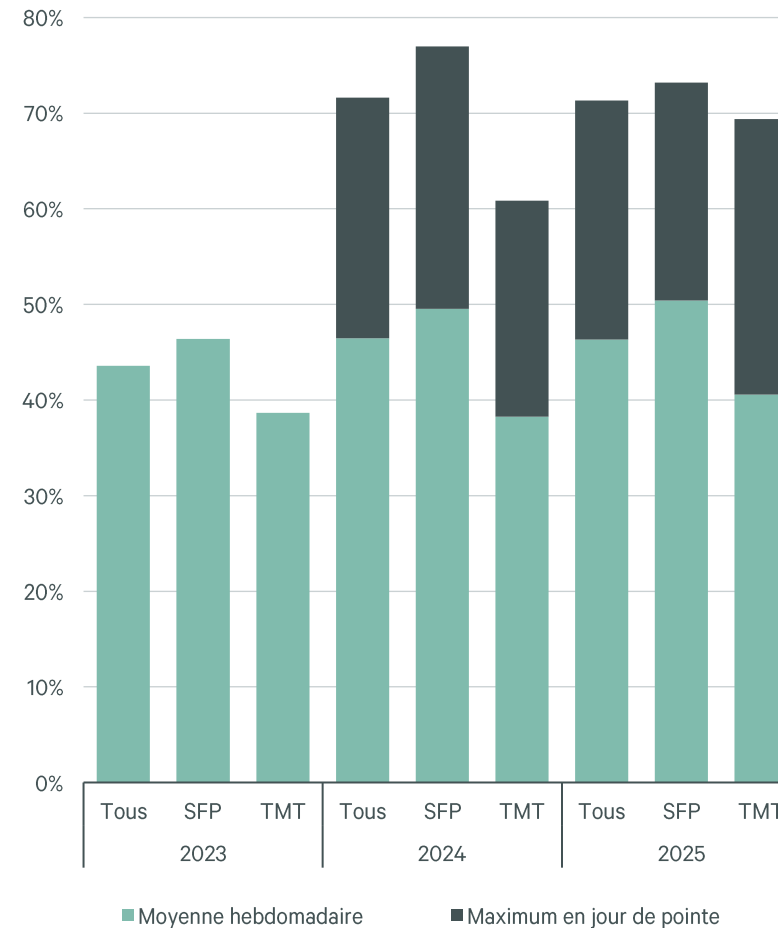
La part d'entreprises observant un taux d'occupation moyen supérieur à 60 % est en hausse de 10 % en 2025, représentant 24 % des répondants

76 %

La part d'entreprises observant un taux d'occupation maximal supérieur à 60 % est en augmentation de 4 % en 2025, soit 76 % des répondants

Visuel 4 :

Taux d'occupation typiques des bureaux (moyenne hebdomadaire et maximum en jour de pointe)



SFP : Services Financiers et Professionnels

TMT : Technologies, Médias et Télécommunications

Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025



Focus sur le secteur financier

Fréquentation et occupation

13 %

Les entreprises du secteur financier représentent 13 % de la demande placée (moyenne sur 10 ans) en Europe et constituent des moteurs de demande particulièrement significatifs dans les grandes villes telles que :

25 % Londres

21 % Francfort

17 % Milan

17 % Dublin



Fréquentation : ambitions croissantes, réalité plus décevante

Le secteur financier se montre plus exigeant en matière de présence : 61 % des entreprises visent au moins 3 jours hebdomadaires, contre 53 % en moyenne pour les autres secteurs.

Pourtant, c'est précisément dans ce secteur que l'écart avec la réalité se creuse le plus : 32 % seulement des salariés respectent cette préconisation, loin derrière les 46 % observés dans les autres secteurs.



Des taux d'occupation supérieurs à la moyenne

Le secteur financier enregistre des taux d'occupation plus élevés, tant en moyenne (53 % contre 44 %) que les jours de pic (74 % contre 70 %). Cette performance, malgré une fréquentation déclarée plus faible, révèle des approches d'aménagement des espaces plus densifiées que l'ensemble du marché.



Une insatisfaction plus marquée face à la fréquentation actuelle

Ce décalage entre ambitions et réalité se traduit naturellement par une insatisfaction accrue : 57 % des entreprises du secteur financier jugent nécessaire d'augmenter la présence, contre seulement 44 % dans les autres secteurs.



Les défis pour augmenter la fréquentation reflètent une utilisation plus intensive des espaces

Quand les entreprises du secteur financier sont interrogées sur les obstacles à l'augmentation de la présence, elles identifient en priorité : le lissage de la demande sur la semaine (61 %), l'anticipation précise des besoins futurs (57 %) et la fourniture de postes suffisants aux jours de pointe (54 %). Ces préoccupations font écho aux taux d'occupation plus élevés qu'elles atteignent. À l'inverse, les autres secteurs pointent avant tout le manque d'animation lors des journées creuses (55 %), tandis que la capacité d'accueil en période de forte affluence ne constitue qu'un enjeu mineur (39 %).

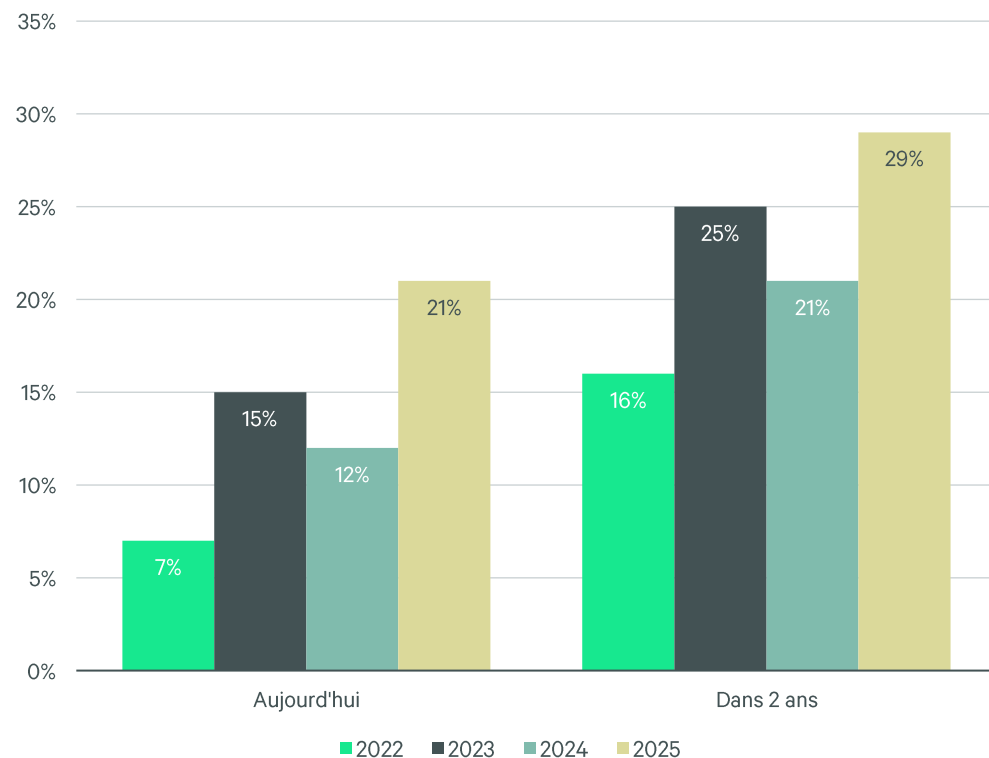
02

Des stratégies guidées par la recherche d'optimisation et de flexibilisation des portefeuilles

L'attrait pour la flexibilité s'intensifie, accompagné d'une optimisation accrue des espaces via le flex-office et l'augmentation des ratios d'occupation. Les entreprises visent clairement des portefeuilles plus agiles et modulables. Parallèlement, elles sont de plus en plus nombreuses à vouloir évaluer l'efficacité avec laquelle leurs espaces servent leurs objectifs.

Tendance claire vers davantage de coworking dans les portefeuilles

Visuel 5 :
Quelle part de votre portefeuille le coworking représente-t-il aujourd'hui et dans deux ans ?



Source : Sondages CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2022-2025

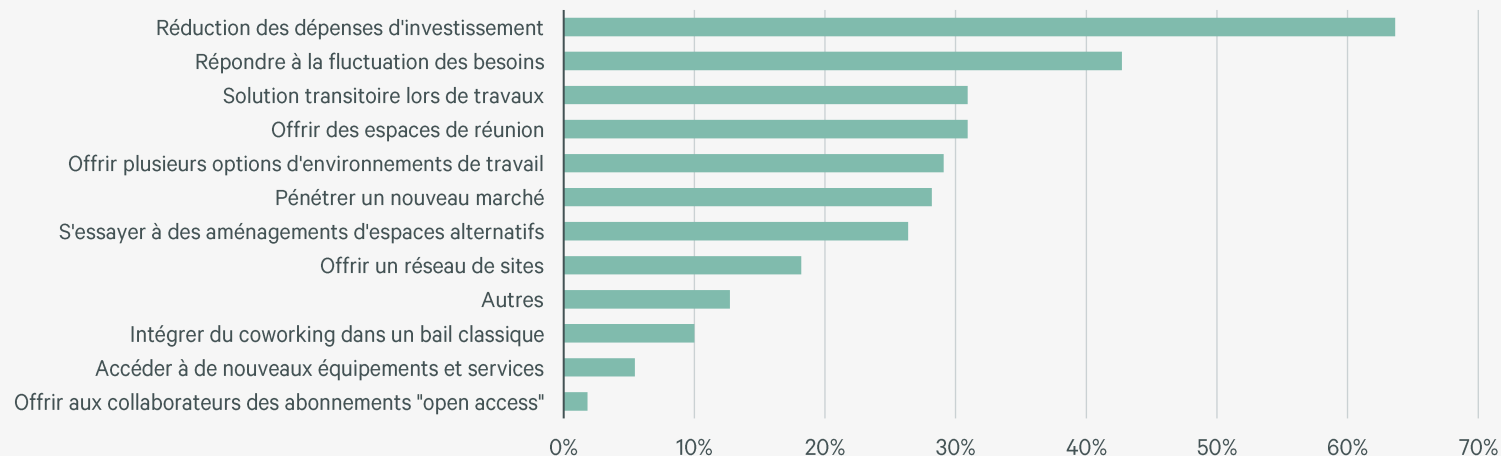


- Les entreprises nous ont constamment annoncé leur intention d'utiliser davantage d'espaces de coworking. Nous observons désormais une tendance nette montrant qu'elles ont concrétisé ces projets.
- 90 % des **plus grandes entreprises** (plus de 10 000 salariés) utilisent déjà des espaces de coworking dans leurs portefeuilles, dont 45 % de manière substantielle (plus de 5 % du portefeuille). Parmi ces grands groupes, certains ont fait du coworking **un élément clé de leur stratégie immobilière** : 15 % déclarent disposer aujourd'hui de plus de la moitié de leurs bureaux en coworking, et 23 % prévoient d'atteindre ce niveau dans les deux prochaines années.

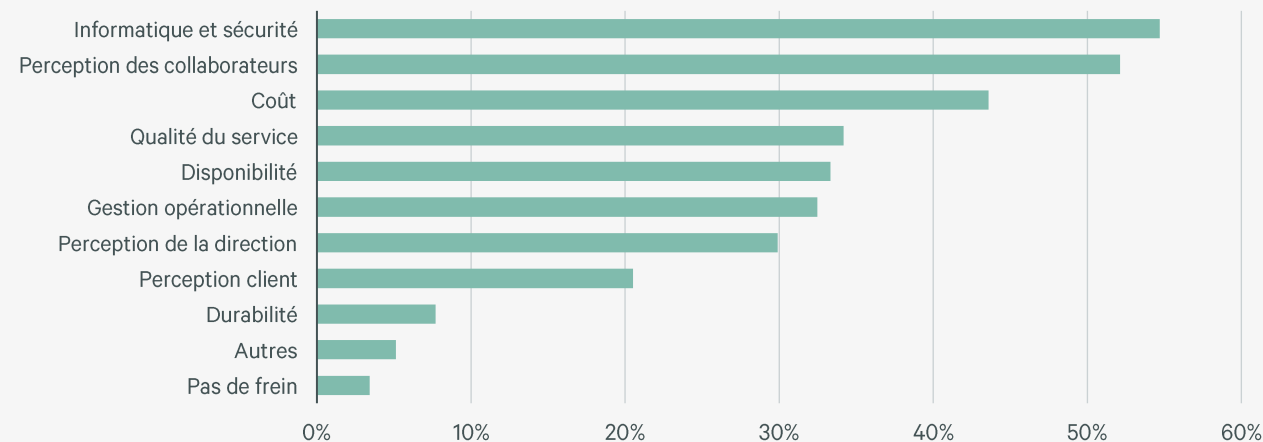
Le coworking comme réponse agile aux défis de gestion des coûts et des espaces

- La **principale motivation** pour adopter le coworking reste la **réduction des investissements immobiliers** (64 %), facteur déjà dominant l'année dernière (46 %). Le **second moteur** concerne la **résolution de défis d'aménagement** sous diverses formes : besoins d'espace incertains (43 %), solutions transitoires pendant des travaux de bureaux loués (31 %) et mise à disposition d'espaces de réunion et de collaboration à la demande (31 %).
- **Quels sont les freins à une généralisation plus importante ?** Les entreprises pointent avant tout les défis **technologiques et sécuritaires** (55 %), l'**acceptation mitigée des salariés** (52 %), et dans une moindre mesure, la **rareté de l'offre** (33 %).

Visuel 6 :
Principales motivations de recours au coworking



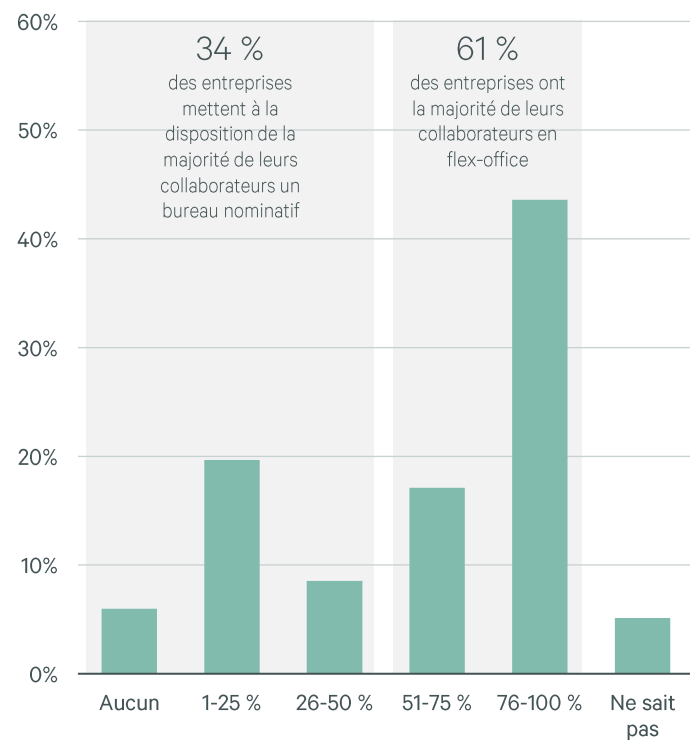
Visuel 7 :
Principaux freins à l'utilisation du coworking



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

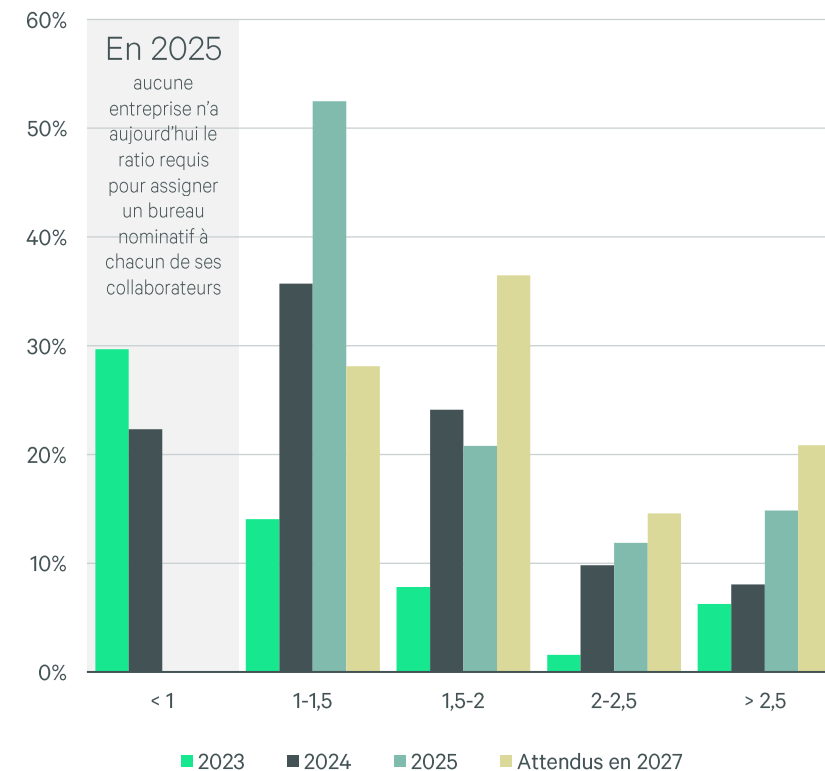
Le flex-office est la norme, les ratios de partage de bureaux continuent d'augmenter

Visuel 8 :
Part des collaborateurs en flex-office



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

Visuel 9 :
Ratios de partage de bureaux (en nombre de collaborateurs par poste)



Source : Sondages CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2023 - 2025



- Malgré trois décennies de flex-office, un tiers des entreprises (34 %) continuent d'attribuer des bureaux individuels dédiés à la majorité de leurs équipes. Ce chiffre intègre peut être aussi des bureaux attribués à la journée par un système de réservation.
- En **France**, le retour terrain révèle que la pratique du flex-office s'est quasi **généralisée**, notamment dans le secteur privé.
- **Les ratios de partage de bureaux se sont intensifiés** et la tendance s'accroît nettement, y compris chez les entreprises qui maintiennent actuellement des bureaux attribués pour la plupart de leurs salariés.
- Les entreprises en **France vont plus loin dans leurs stratégies d'optimisation des espaces de travail**, 42 % d'entre elles prévoyant un ratio de partage des bureaux supérieur à 2 personnes par bureau (36 % de l'ensemble des répondants).

Le monitoring des environnements de travail prend de l'ampleur

- La recherche d'équilibre entre coûts et culture pousse davantage d'entreprises à adopter des méthodes de monitoring de l'impact de leurs décisions. **88 % d'entre elles évaluent désormais l'efficacité de leurs environnements de travail** (contre 60 % l'année dernière).
- **Les entreprises suivent davantage d'indicateurs de performance** : environ 70 % intègrent désormais des dimensions financières, d'efficacité de l'aménagement et d'expérience sur site dans leurs évaluations. L'année passée, seuls l'occupation de l'espace (89 %) et l'engagement des collaborateurs (66 %) étaient majoritairement évalués.

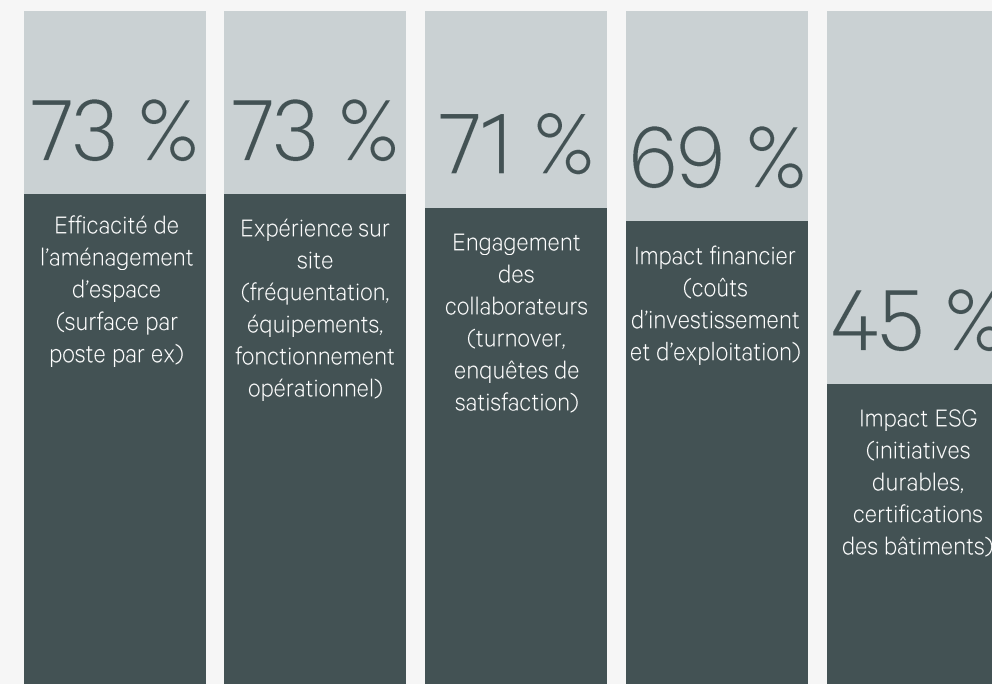


Visuel 10 :

Comment évaluez-vous l'efficacité de votre environnement de travail ?

88 % des entreprises mesurent l'efficacité, contre 60 % l'année dernière

Que mesurent-elles ?



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

Focus sur le secteur financier

Stratégie Workplace



Un engouement croissant mais mesuré pour le coworking

Les entreprises du secteur financier ont accru la part d'espaces de coworking dans leurs portefeuilles, passant de 15 % à 18 % ces deux dernières années. Leurs projections d'adoption du coworking d'ici deux ans ont également progressé de 21 % à 25 % de leurs surfaces.

Malgré cette évolution, le secteur financier reste en retrait par rapport aux autres secteurs : 18 % d'espaces de coworking aujourd'hui et 25 % prévus d'ici deux ans, contre respectivement 22 % et 30 % pour l'ensemble des autres secteurs.



Flex-office

71 % des entreprises du secteur financier ont adopté le flex-office pour la majorité de leurs collaborateurs, contre 57 % dans les autres secteurs.



Moteurs d'adoption du coworking

La réduction des investissements immobiliers constitue le principal levier d'adoption des espaces de coworking (68 %), devançant même légèrement les autres secteurs sur ce point (62 %). Pour les entreprises financières, les autres motivations relèvent davantage de considérations tactiques que stratégiques : s'implanter sur de nouveaux marchés et disposer d'espaces de transition en attendant la livraison de bureaux loués (40 % chacun).



Ratios de partage de bureaux

Les entreprises du secteur financier privilégient les ratios modérés (1,5 à 2,5 par bureau) : 48 % contre 28 % ailleurs. Cette approche mesurée va s'intensifier : 52 % prévoient de rester dans cette gamme d'ici deux ans, tandis que 16 % supplémentaires franchiront le seuil de 2,5 personnes par bureau, au détriment des ratios plus faibles (1 à 1,5).



Freins à l'adoption du coworking

Les obstacles rencontrés par le secteur financier rejoignent ceux des autres secteurs : enjeux informatiques et de sécurité (61 %) et acceptation par les collaborateurs (54 %).

En revanche, les entreprises financières déclarent nettement plus être pénalisées par la rareté de l'offre d'espaces de coworking (50 %) que l'ensemble des autres secteurs (28 %).



Quasi-généralisation du monitoring de la performance dans la finance

Seules 7 % des entreprises du secteur financier ne mesurent aucunement l'efficacité de leurs espaces de travail, contre 13 % dans les autres secteurs.



03

Les critères économiques présent sur les décisions immobilières

Le mouvement de rationalisation immobilière perdure, même si quelques entreprises reprennent des surfaces après des réductions trop drastiques. Les décisions immobilières obéissent désormais à un triptyque : satisfaction des équipes, performance environnementale et optimisation budgétaire. Face à la raréfaction annoncée des espaces premium bien situés, la course se concentre sur les bureaux connectés aux transports, ancrés dans des quartiers dynamiques et propices à l'attraction des talents.

La contraction marque le pas

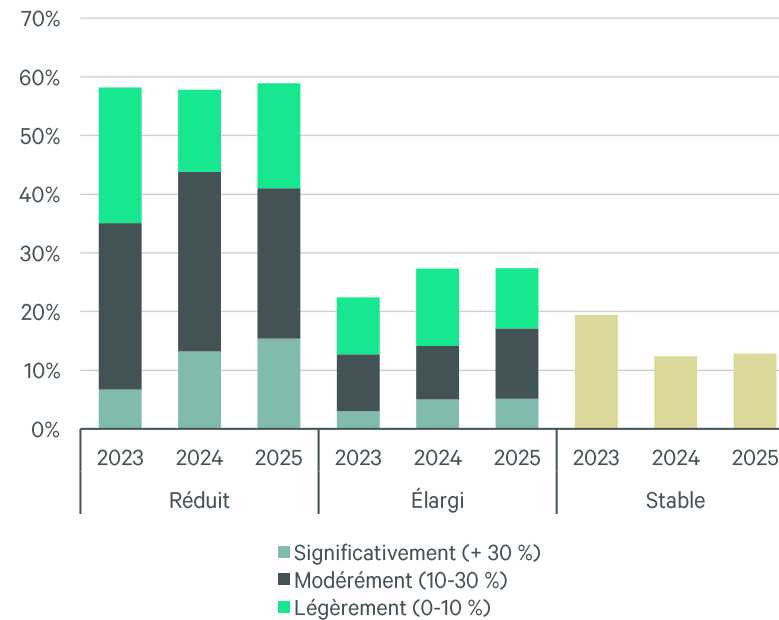
Un quart des entreprises projettent d'agrandir leurs portefeuilles, autant ayant déjà franchi le pas.

Près de 60 % déclarent encore des surfaces en baisse. les réductions drastiques (plus de 30 %) ont doublé depuis 2023, pour concerner 15 % des entreprises au total.

La dynamique de contraction montre toutefois des signes de ralentissement : moins d'entreprises prévoient de réduire (55 % contre 60 % en 2023) et les réductions massives deviennent marginales (moins de 1 %).

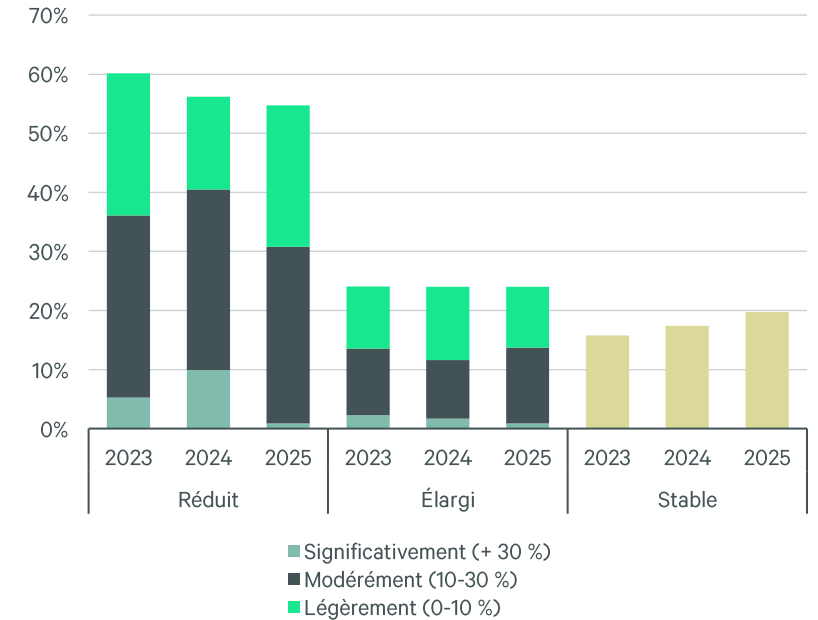


Visuel 11 : Évolution de la taille du portefeuille durant les 3 dernières années



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

Visuel 12: Prévisions d'évolution de la taille du portefeuille pour les 3 prochaines années

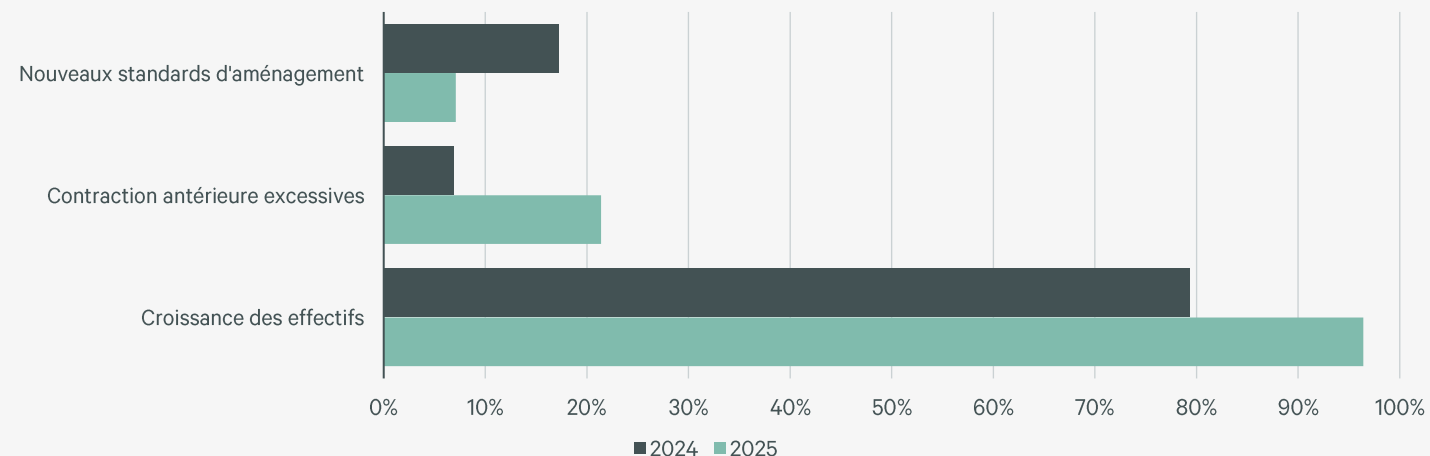


Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

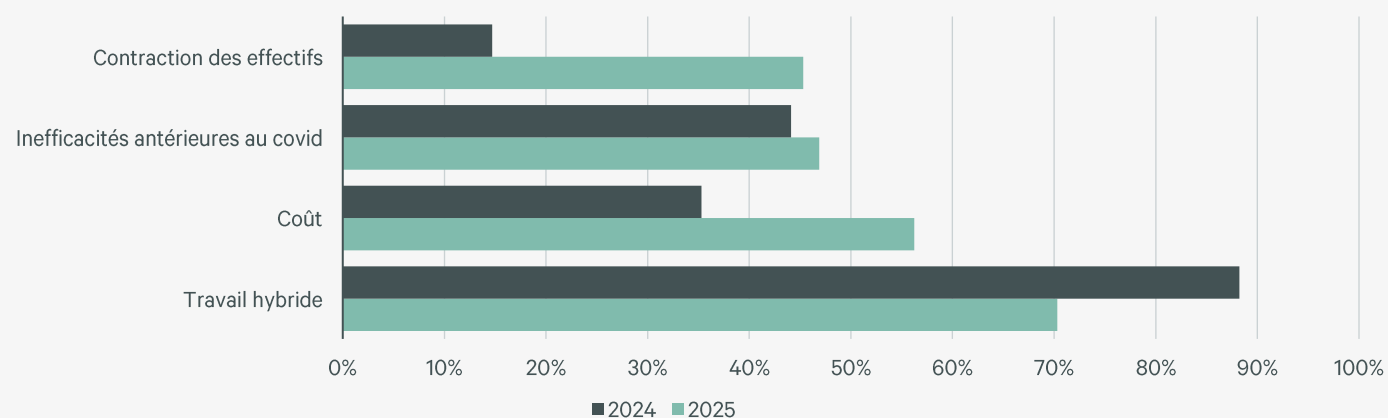
Pourquoi les entreprises redimensionnent-elles leurs portefeuilles ?

- Outre l'**extension** liée à la **croissance des effectifs** (96 %), l'autre moteur significatif d'augmentation de l'empreinte immobilière est la correction de **réductions surfaciques excessives** compte tenu des besoins réels (21 % cette année, contre seulement 7 % l'année dernière). Cette progression souligne la difficulté d'ajuster les surfaces aux fluctuations des politiques en matière de présentiel et de leur application effective.
- Pour les entreprises qui **réduisent** leurs portefeuilles, les motivations se diversifient : impact du **travail hybride** (70 %) et maîtrise des **coûts** (56 %). Si ces facteurs prévalaient déjà l'an dernier, on observe une sensibilité accrue aux enjeux budgétaires et un recul relatif de l'influence du travail hybride sur les décisions de contraction.
- Près des trois quarts des entreprises se déclarent **plus prudentes (46 %) ou incertaines (28 %) concernant leur stratégie immobilière**, témoignant d'un manque de visibilité sur les orientations futures à adopter.

Visuel 13 :
Motifs d'élargissement des portefeuilles



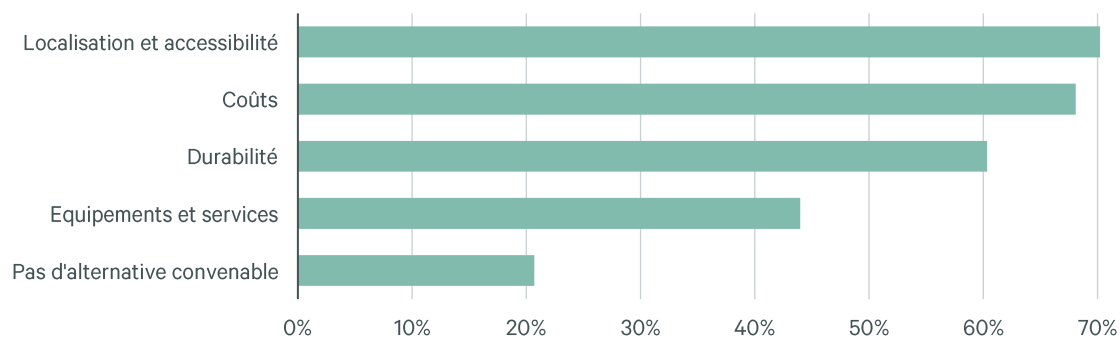
Visuel 14 :
Motifs de réduction des portefeuilles



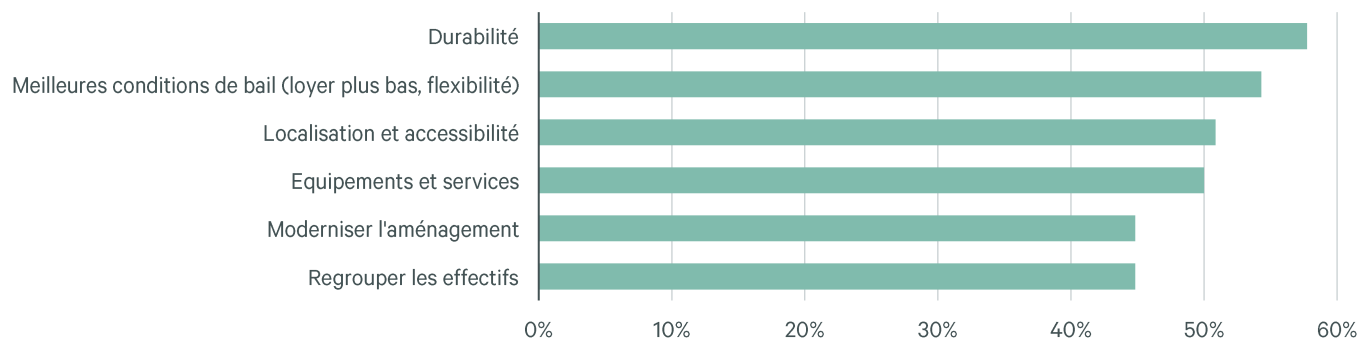
Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

« Stay versus Go » : anatomie d'un arbitrage stratégique

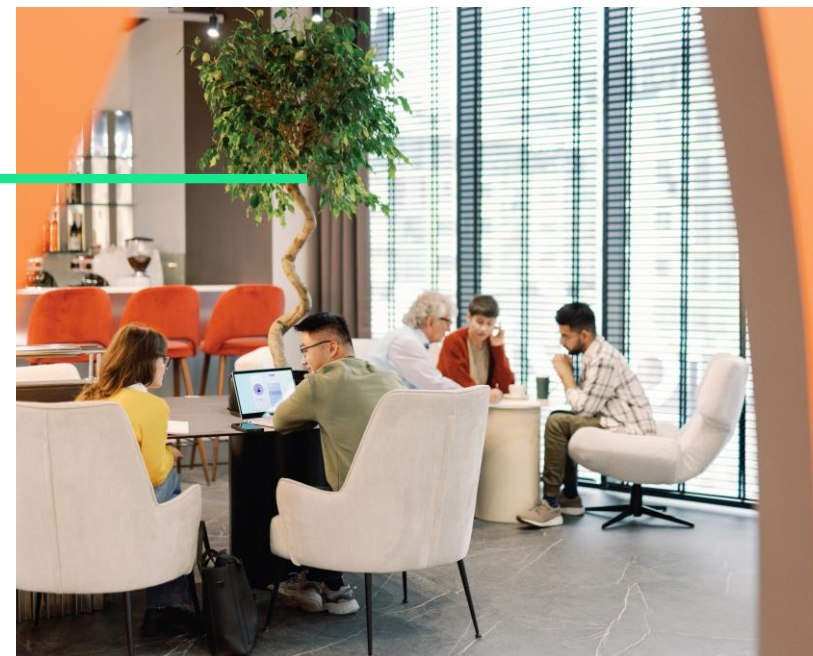
Visuel 15 :
Motifs principaux de renouvellement



Visuel 16 :
Motifs principaux de déménagement



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025



- **Rester ou partir** : une équation à trois variables. Le renouvellement mise d'abord sur la **localisation** (72 %), puis les **coûts** (68 %) et enfin la **durabilité** (60 %). Le déménagement réorganise ces priorités en plaçant la **durabilité** en tête (58 %), devant les **coûts** (53 %) et la **localisation** (51 %).
- L'importance accordée à des **localisations, équipements et services qui conviennent aux collaborateurs** illustre combien l'enjeu des talents structure toujours les décisions immobilières.

Préférences en matière d'emplacement et d'immeubles

Quels sont les critères les plus importants dans la prise de décisions immobilières de votre organisation ?

Top 3 des critères de localisation

01 Accessibilité en transports et possibilité de stationnement

02 Proximité avec une offre de restauration

03 Proximité avec les commerces

L'accessibilité reste le critère déterminant, comme depuis 2023 et l'émergence du retour au bureau comme priorité. C'est encore plus le cas en France où les entreprises qui prévoient de déménager dans les trois prochaines années sont beaucoup plus nombreuses (64 %) à cibler les Quartiers Centraux d'Affaires (47 % de l'ensemble des répondants).

Des trajets domicile-travail facilités favorisent naturellement une présence accrue. Les deuxième et troisième facteurs privilégient l'expérience collaborateur : offrir un cadre agréable pour ceux qui se déplacent au bureau. Le choix de l'implantation obéit avant tout à une logique d'attraction et de rétention des talents.

Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

Top 3 des critères de choix d'immeuble

01 Durabilité du bâtiment

02 Équipements et services

03 Espaces de coworking

Les principales caractéristiques des immeubles offrent une vision claire de ce qui importe le plus aux utilisateurs : des bureaux qui les aideront à répondre aux objectifs de durabilité, à attirer des talents et à réduire les coûts. La durabilité du bâtiment reste la caractéristique la plus importante. Les entreprises en France sont encore plus attentives aux caractéristiques durables des bâtiments, 57 % d'entre elles privilégient la durabilité du bâtiment comme premier critère de choix (40 % de l'ensemble des répondants européens).

Viennent ensuite les équipements proposés et l'intégration d'espaces de coworking dans l'immeuble.

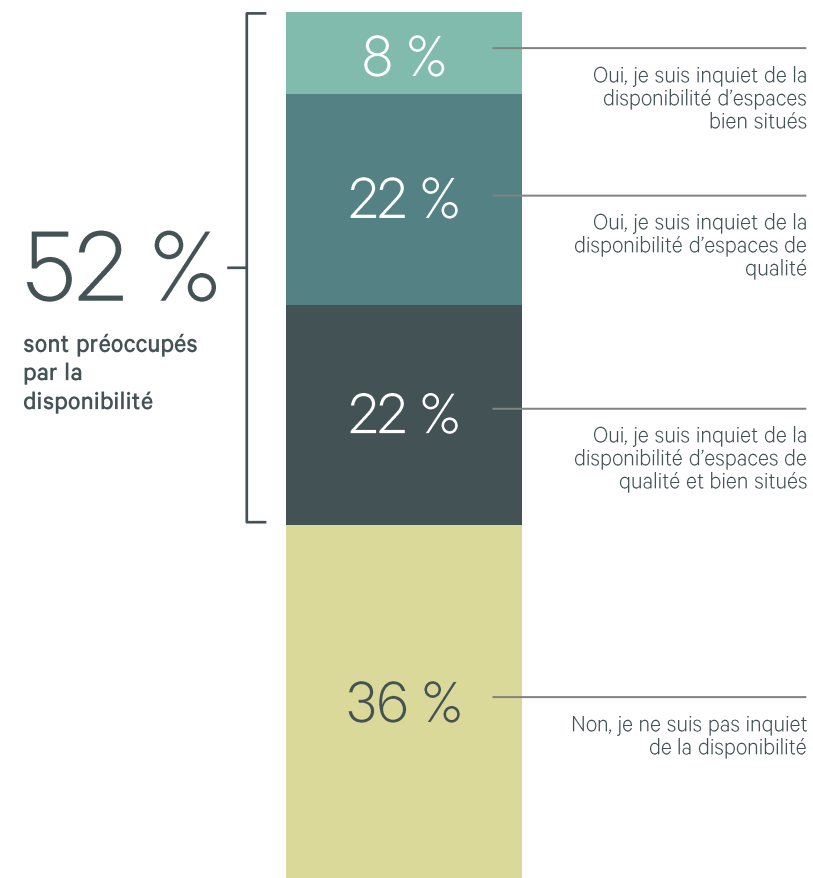
Préoccupations concernant la disponibilité à l'offre

- Les entreprises ont une vision précise de leurs besoins et de leurs emplacements cibles, beaucoup anticipant les tensions à venir sur le marché.
- **Un peu plus de la moitié (52 %) des entreprises envisageant un déménagement à moyen terme s'inquiètent de la disponibilité d'espaces de qualité bien localisés.**
- Cette préoccupation fait écho au resserrement de l'offre dans les Quartiers Centraux des Affaires (QCA), contrastant avec une disponibilité plus large sur les marchés périphériques.



Visuel 17 :

Si un déménagement est envisagé dans les trois prochaines années, êtes-vous inquiet de la disponibilité future du type d'espace souhaité ?



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

Focus sur le secteur financier

Stratégie de portefeuille



Evolution des portefeuilles depuis 3 ans

Au cours des trois dernières années, 21 % des entreprises du secteur financier ont augmenté la taille de leur portefeuille, tandis que 64 % ont réduit leurs surfaces, dont 18 % qui ont diminué de plus de 30 %.



Critères de localisation

La proximité des transports en commun est cruciale pour les entreprises du secteur financier : 100 % indiquent que ce critère pèse dans leurs décisions, incluant 67 % qui déclarent qu'ils abandonneraient ou refuseraient un immeuble défaillant sur ce point (contre 92 % et 55 % respectivement pour l'ensemble des autres secteurs).



Evolution des portefeuilles pour les 3 prochaines années

Le mouvement de réduction des portefeuilles dans les services financiers paraît s'essouffler, puisque la part des entreprises du secteur anticipant une contraction de leurs surfaces tombe à 50 %, sans qu'aucune n'envisage de réduction supérieure à 30 %. 21 % prévoient des projets d'expansion de leur portefeuille.



Critères liés à l'immeuble

Les entreprises du secteur financier sont plus sensibles aux caractéristiques durables des bâtiments que les autres secteurs. 82 % des répondants financiers (contre 79 % pour les autres) déclarent que ces éléments impacteraient leur décision.



Motivations de contraction ou d'extension

La contraction des portefeuilles des entreprises du secteur financier est davantage motivée par des objectifs de réduction des coûts (79 %) et par le travail hybride (71 %) que pour les autres secteurs.



Disponibilité

Les entreprises du secteur financier qui envisagent un déménagement à moyen terme sont plus préoccupées (65 %) par la recherche d'espaces de qualité et bien situés que les autres secteurs (48 %). Cela s'explique probablement par le fait que les entreprises financières se concentrent davantage sur les Quartiers Centraux des Affaires pour leur prochain déménagement (64 % contre 42 %).





Points clés pour les entreprises utilisatrices



Le travail hybride tire parti d'incitations importantes de retour au bureau

- La présence des collaborateurs au bureau reste encore un peu en deçà des attentes des entreprises.
- Inciter à la présence au bureau passe par la proposition d'un environnement de travail stimulant et la minimisation des temps de trajet.



L'augmentation attendue de la fréquentation risque d'induire des tensions capacitaires

- Beaucoup d'entreprises s'attendent à ce que la fréquentation de leurs bureaux augmente.
- Avec une fréquentation actuellement concentrée sur les jours de milieu de semaine et une empreinte immobilière ayant connu des réductions ces dernières années, il convient d'être vigilant à l'égard des taux d'occupation des espaces.



Investir dans le monitoring des espaces

- Il est important de veiller à ce que l'espace de travail serve la stratégie de l'entreprise tout en valorisant sa culture, et ce en évaluant l'efficacité autant que l'efficience.
- L'évaluation de l'expérience collaborateur vient souligner l'impact des espaces immobiliers sur la productivité des collaborateurs.



Large consensus sur les caractéristiques d'un bureau désirable

- La recherche d'espaces de bureau de qualité, accessibles, durables, intégrant des équipements et des options de coworking, disponibles dans un quartier animé est un défi auquel de nombreuses entreprises sont confrontées.
- Un surcoût locatif ou des concessions sur les critères seront vraisemblablement inévitables.



Anticiper la recherche d'espaces

- L'offre d'espaces de qualité dans des localisations privilégiées est limitée, ce dont la majorité des entreprises a conscience.
- Il convient d'anticiper sa recherche pour s'assurer de bénéficier d'espaces de travail alignés avec la stratégie de l'entreprise.



Points clés pour les investisseurs



Dépasser l'analyse du sous-marché

- Les entreprises privilégient la réduction des temps de trajet et la proximité des services.
- Il convient de dépasser la seule analyse du sous-marché et de se projeter dans la pratique quotidienne du lieu : feriez-vous une heure de transport aller-retour pour vous y rendre en l'absence d'obligation de le faire ?



Prêter attention aux marchés de report

- Les centres-villes présentent peu de projets en développement, notamment parce que les coûts de construction / restructuration y sont plus élevés, et les projets plus complexes et longs.
- Les entreprises ont conscience des contraintes à l'offre.
- Des disponibilités dans des marchés de report voisins seront les bienvenues.



Proposer des actifs à faibles coûts d'exploitation

- Les décisions de renouvellement ou de déménagement intègrent fortement la dimension de gestion des coûts.
- Séduisez et retenez les locataires en mettant en place des dispositifs permettant de réaliser des économies sur les coûts d'exploitation.



Intégrer des espaces de coworking et de réunion

- Les entreprises cherchent à éviter la sous-utilisation des espaces et apprécient de disposer d'espaces tampons lorsque nécessaires.
- Répondez à cette demande en proposant des espaces de coworking dans vos immeubles.



Proposer des actifs durables et évolutifs

- Les entreprises utilisatrices sont motrices sur la réalisation des objectifs de durabilité.
- Il convient d'offrir des biens immobiliers qui contribuent à la réalisation de leurs ambitions.

04

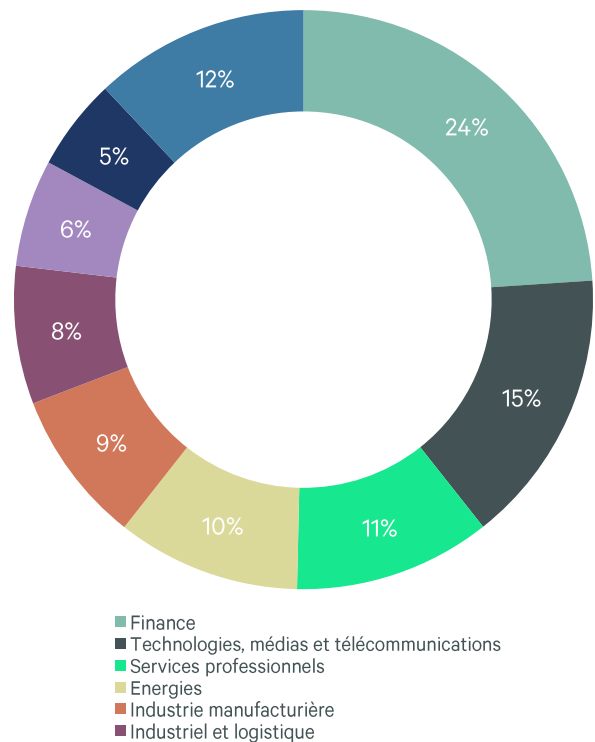
À propos du sondage

À propos du sondage

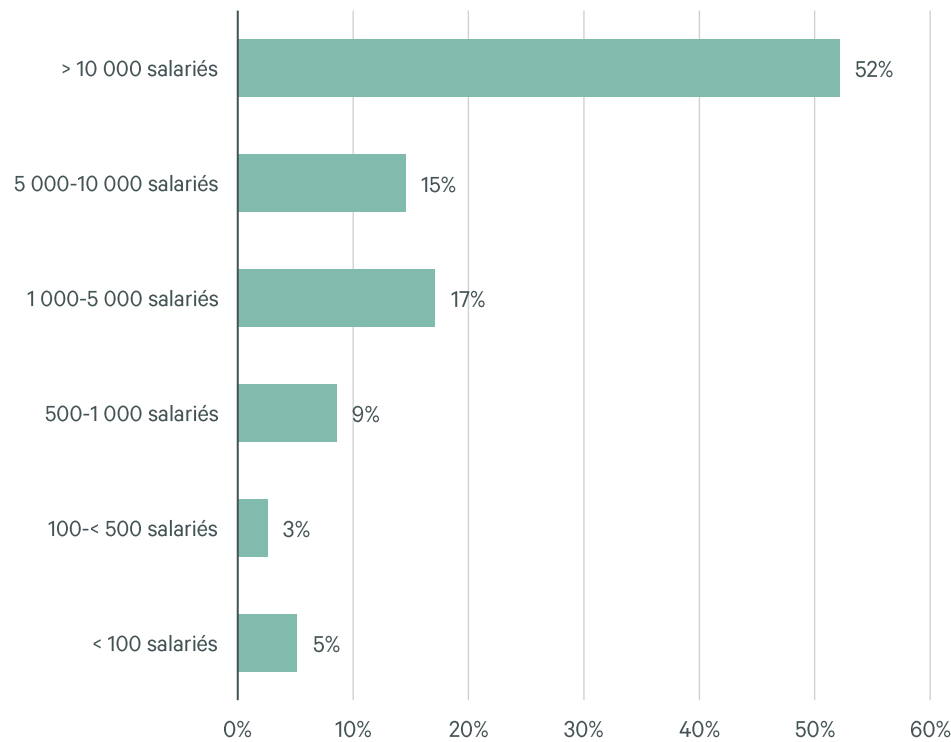
117

réponses

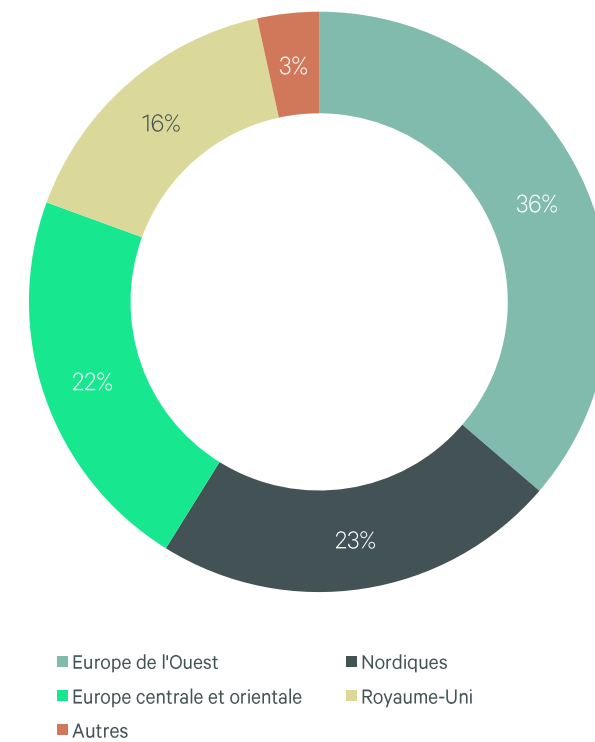
Visuel 18 :
Secteur (%)



Visuel 19 :
Taille (%)



Visuel 20 :
Région (%)



Source : Sondage CBRE sur l'opinion des entreprises utilisatrices de bureaux 2025

Contacts

Research France

Serine Chekroud

Consultante Research
serine.chekroud@cbre.fr

Marion Vion-Dury

Associate Director Thought Leadership
Research France
marion.viondury@cbre.fr

Pierre-Edouard Boudot

Executive Director
Research France
pe.boudot@cbre.fr

Research EMEA

Fraser Daisley

Associate Director
European Office Research
fraser.daisley@cbre.com

Milan Potgieter

Analyst
European Office Research
milan.potgieter@cbre.com

Tasos Vezyridis

Head of Research, UK&I and Continental Europe
tasos.vezyridis@cbre.com

Advisory & Transaction Services

Caroline Ceccaldi

Executive Director
Advisory Occupier France
caroline.ceccaldi@cbre.fr

Lynda Pariot

Head of Workplace Strategy & Change Management
lynda.pariot@cbre.fr

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.