COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Le 3 avril 2025

Bureaux, cette coûteuse vacance dont on ne parle pas

En 2024, pour la première fois, le taux de vacance des bureaux franciliens a dépassé 10 %. Mais il ne faut pas confondre la vacance liée aux surfaces dépourvues de locataires et celle inhérente à l'inoccupation physique des locaux loués… Cette dernière, très coûteuse pour les entreprises, peut être résolue grâce à la digitalisation des espaces.

L'immobilier est le deuxième poste de charges des entreprises, juste après les salaires. Pourtant, dans les grandes sociétés, la part des bureaux inexploités ou mal exploités atteint aujourd'hui 60 %, alors qu'elle n'était que de 40 % avant la crise sanitaire. La digitalisation des espaces, qui permet de collecter les données liées à l'utilisation des bureaux et favorise une gestion en temps réel, peut aider à résoudre ce problème. *« L'objectif est que les entreprises ne dépensent pas pour les surfaces qu'elles n'utilisent pas ; que ce soit en loyer ou en énergie »*, assure **Nicolas Vauguier, directeur partenariat de la plateforme Z#BRE,** qui collecte actuellement les données d'usage de 200 000 m² de surface chez ses clients.

Rationaliser l'utilisation des espaces

Il est possible d'optimiser et de rationaliser cette occupation en installant des capteurs afin « d'instrumenter » les salles de réunions, les espaces partagés et les bureaux individuels. Les informations collectées sont ensuite partagées avec les parties prenantes : occupants et gestionnaires ou propriétaires.

« *La mise en place du télétravail a rebattu les cartes. Les locaux sont peu utilisés les lundis et vendredis, moyennement le mercredi et beaucoup les mardis et jeudis* » note Nicolas Vauguier. « *Mais il ne suffit pas de constater ces variations plus ou moins importantes, il faut ensuite fiabiliser cette information empirique. Cela va aider à recréer l'attractivité des locaux en lissant le télétravail afin d'avoir une moyenne de venue sur site un peu plus élevée* », ajoute-t-il.

Cette analyse va permettre à l'entreprise de réorganiser l'utilisation de ses locaux. « *Elle pourra, par exemple, regrouper ses équipes dans un même bâtiment ou un même étage, ce qui lui évitera de chauffer ou de rafraîchir inutilement et coûteusement l'intégralité du site* », détaille Nicolas Vauguier.

De substantielles économies à la clef

Cette gestion optimisée permet de réaliser des économies non-négligeables : par exemple, en sous-louant les locaux inutilisés. Plus la surface est importante, plus le gain potentiel est élevé. « *Nous avons réussi à faire économiser 40 000 m² sur 100 000 m² à l'un de nos clients dont le taux moyen d'occupation tournait entre 40 et 50 %. Il a recentré son activité sur les immeubles dont il était propriétaire et a résilié les baux de ceux dont il était locataire. Sur un an, le montant d'économies est estimé entre 7 et 8 millions d'euros auxquels il faut ajouter 10 à 15 % d'économies liées au poste d'énergie* », témoigne Nicolas Vauguier.

À propos de :
Z#BRE est une entreprise française créée en 2016, spécialisée dans l'internet des objets et l'Intelligence Artificielle. Elle a développé une plateforme logicielle capable de collecter et de fiabiliser toutes les données afin de comprendre l'utilisation des mètres carrés de bureaux. Z#BRE accompagne les grandes entreprises dans l'optimisation de leur portefeuille immobilier, ainsi que les Asset managers vers une meilleure compréhension des besoins de leurs clients et une amélioration de la rétention de leurs locataires.

Relations Presse Immobilier – Galivel & Associés
Marie-Caroline Cardi / Carol Galivel – 01.41.05.02.02 / 06.09.05.48.63
galivel@galivel.com – www.galivel.com