



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Le 21 mai 2025

Bureaux vacants : les services aux salariés, levier clé pour rendre l'immobilier d'entreprise désirable

Le bureau est-il en voie de disparition ?

Face à la montée en puissance du télétravail, de l'explosion des bureaux vacants (173 millions de m² en France) et des salariés plus exigeants que jamais, les entreprises propriétaires de leurs murs, tout comme les asset managers, n'ont plus le choix : elles doivent réenchanter l'expérience sur site. Une certitude émerge : le bureau ne peut survivre qu'en redevenant désirable. Et pour cela, les entreprises doivent proposer aux salariés bien plus qu'un simple poste de travail.

« La qualité de l'expérience sur site est désormais un critère central d'attractivité et de fidélisation des collaborateurs. » indique **Nicolas Vauguier, directeur des partenariats de la plateforme Z#BRE.**

Entre télétravail rationalisé et besoin de lien : une nouvelle équation à résoudre

Si certaines entreprises amorcent une réduction du télétravail –à l'instar de Google, qui encourage un retour massif au bureau– cette tendance ne suffira pas à elle seule à faire revenir les salariés. Le paradigme a changé : il ne s'agit plus de contraindre, mais de convaincre. Les collaborateurs attendent du bureau qu'il leur offre ce qu'ils ne trouvent pas chez eux : du lien social, des échanges spontanés, des équipements performants et... des services qui améliorent concrètement leur quotidien.

Dans les grandes métropoles, où la mobilité est de plus en plus complexe et le temps personnel précieux, le lieu de travail doit devenir un véritable hub de vie. Un endroit où l'on vient non seulement pour produire, mais aussi pour se ressourcer, créer, apprendre, se simplifier la vie.

Rentabiliser ses espaces autrement : nouvelles stratégies immobilières

Les entreprises et asset managers disposent aujourd'hui de plusieurs leviers pour rationaliser et valoriser leurs mètres carrés :

1. Réduire la surface utilisée :

- En vendant une partie des espaces devenus superflus,
- Ou en les louant à des tiers : des entreprises (créant ainsi des synergies potentielles), des start-up ou des porteurs de projets éphémères (expositions, événements, incubateurs..).

« Ce choix permet de conserver la maîtrise de ses actifs tout en générant des revenus complémentaires. » complète **Nicolas Vauguier.**

2. Mieux exploiter l'existant :

Selon une étude de JLL, 60 % des entreprises dans le monde prévoient d'investir davantage dans la conception des espaces et dans l'expérience collaborateur.

Cela se traduit par :

- **Un agencement repensé**, avec des espaces adaptés à chaque tâche :
 - Phone boxes pour passer des appels, mais aussi des bureaux isolés ou des salles silencieuses, pour éviter la monopolisation des phone boxes toute la journée du fait d'open spaces trop bruyants,
 - Des salles de réunion immersives ou collaboratives,
 - Des espaces projets,
 - Des studios multimédias,
 - Des salles de créativité.
- **Des services à forte valeur ajoutée**, autrefois considérés comme accessoires, désormais stratégiques :
 - Espaces de détente ou de méditation,
 - Salles de sport avec douches et vestiaires,

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

- Restaurants expérientiels : différents espaces pour diversifier l'offre (salades, jus de fruit, cafés...),
- Conciergerie (pressing, billetterie, colis, administratif...),
- Jardins partagés ou potagers,
- Espaces verts, terrasses, lieux de convivialité.
- **Une attention accrue à la mobilité douce :**
 - Parkings vélos et trottinettes sécurisés,
 - Bornes de recharge,
 - Douches pour cyclistes,
 - Services de covoiturage.

« Les espaces qui semblaient anecdotiques ou un peu gadget il y a encore quelques années deviennent de véritables leviers de fidélisation d'une nouvelle génération de collaborateurs qui veulent vivre une expérience au travail. Ils veulent pouvoir travailler dans de bonnes conditions mais aussi gagner du temps. Les enjeux pour les entreprises vont être de repenser leurs espaces et de les monitorer pour comprendre comment ils sont utilisés. C'est ainsi que les entreprises resteront agiles » ajoute **Nicolas Vauguier**.

Le rôle central des technologies

Les technologies jouent également un rôle moteur dans cette transformation. Selon JLL, 71 % des dirigeants mondiaux estiment que l'intelligence artificielle va transformer en profondeur les modes de travail d'ici à 2030, et 66 % prévoient d'accélérer leurs investissements dans ce domaine.

Au-delà de la performance, les innovations technologiques permettent d'améliorer l'expérience globale sur site :

- Bornes d'information digitale,
- Tables tactiles collaboratives,
- Systèmes de gestion intelligente des espaces et de la consommation énergétique,
- Applications mobiles intégrées pour réserver une salle, commander un repas, planifier sa journée ou signaler un dysfonctionnement.

Vers une nouvelle génération d'immeubles mixtes

À plus long terme, la mutation du bureau s'inscrit dans une logique de mixité des usages. Les immeubles de demain intégreront bureaux, logements, commerces, services, espaces culturels.

Cette hybridation répond à la fois :

- à la vacance des bureaux,
- à la pression sur le logement urbain,
- à la transition écologique,
- et à l'évolution des attentes de la population active.

« Plus les constructions s'orienteront vers une programmation mixte, que ce soit au sein de l'entreprise, ou à l'échelle d'un immeuble, plus les propriétaires fonciers auront besoin de déployer des technologies de suivi. Ce sont elles qui, en fournissant des informations sur l'usage et la fréquentation des différents espaces, permettront aux propriétaires d'adapter les espaces quasiment en temps réel en fonction des besoins » conclut **Nicolas Vauguier**.

Faire du lieu de travail un levier d'engagement et de performance

Offrir des services concrets, humains et utiles sur site, c'est désormais un critère de compétitivité RH et immobilière. Les entreprises qui sauront investir dans une expérience salariée enrichie se démarqueront durablement. En somme, le bureau de demain ne se contentera pas d'accueillir les salariés : il devra les séduire, les accompagner, et les inspirer.

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.