



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

25 septembre 2026

Paris-Saclay : Servier reconfigure 8 000 m² de bureaux en s'appuyant sur les données d'usage

Les organisations évoluent aujourd'hui plus vite que leurs bâtiments. Sur son campus de Paris-Saclay – 45 000 m², six bâtiments dédiés à la recherche et développement – le groupe Servier réévalue l'organisation de ses espaces à intervalles réguliers, à partir des usages réels mesurés en continu par la plateforme Z#BRE. Direction du Site Management, directions métiers, comité exécutif : chacun y trouve la réponse à ses propres questions, à partir de la même mesure. Après seulement un an et demi d'exploitation, la démarche a conduit à la reconfiguration de 8 000 m² et à l'évolution de 30% de ses postes de travail pour de meilleurs usages, sans un mètre carré de plus. Une dynamique qui se poursuit depuis plus de 3 ans.

Ouvert en 2023, l'Institut de Recherche et Développement Servier Paris-Saclay réunit près de 1200 collaborateurs du groupe. Dès la livraison, Servier a choisi de s'appuyer sur la plateforme Z#BRE afin de disposer d'une vision objective et précise des usages réels des espaces. Bureaux individuels, bulles, salles de réunion, auditorium, restaurant d'entreprise, parkings et qualité de l'air sont monitorés en continu par 1500 capteurs, pour permettre une gestion dynamique du site.

Les usages réels, source de décision

Après seulement 18 mois de monitoring, la démarche a conduit à la reconfiguration de 8 000 m². Le groupe a fait évoluer ses espaces de bureaux en augmentant significativement la capacité en postes de travail. Les mètres carrés transformés améliorent aujourd'hui le confort des résidents et permettront d'absorber ses recrutements à venir sans extension du site.

Ce résultat s'est construit par ajustements successifs. À la livraison du campus, l'hypothèse était la suivante : 65 % de bureaux individuels et 35 % d'espaces collaboratifs. Quelques mois seulement après l'installation des équipes, les données collectées par Z#BRE ont révélé que les espaces collectifs étaient largement sous-occupés : la répartition a été revue, et les bureaux individuels représentent aujourd'hui 80 % des espaces de travail.

Les analyses ont également mis en évidence des écarts entre les besoins de certaines directions et les espaces qui leurs étaient attribués, conduisant à plusieurs réaménagements ciblés. L'auditorium, conçu pour accueillir des conférences, était finalement aussi très souvent utilisé comme une grande salle de réunion, et donc pour un usage détourné, les bâtiments ne disposant pas d'espaces suffisants pour réunir 25 à 50 personnes. Ce constat a conduit Servier à programmer quatre nouvelles salles de réunion

modulables et un espace événementiel qui seront livrés au printemps 2027, ce qui redonnera à l'auditorium sa fonction initiale.

La mesure a aussi fait évoluer l'exploitation du site. Les données ont mis en évidence des périodes exceptionnelles dans l'année où certains espaces sont plus faiblement occupés (essentiellement lors des congés d'été et de fin d'année). Servier ajuste désormais l'ouverture de ses espaces à ces variations : sur ces périodes, un bâtiment peut être fermé et les quelques 100 à 150 collaborateurs concernés déplacés ailleurs sur le campus, grâce à une connaissance précise des capacités disponibles. Une décision d'exploitation qui allège la facture énergétique et servicielle sans contrainte pour les résidents alors même qu'elle favorise les interactions entre les métiers et les expertises.

« Depuis plus de trois ans, les données collectées par Z#BRE nous apportent une connaissance très fine des usages de notre campus et nous permettent de décider plus vite, avec davantage de certitudes. Lorsque nous réaménageons un espace, nous savons que ces évolutions répondent à des besoins réels et qu'elles s'inscrivent dans la durée. Cette approche nous fait gagner un temps précieux, limite les risques liés aux transformations et nous donne aujourd'hui la confiance nécessaire pour envisager son déploiement le cas échéant sur d'autres sites du groupe », déclare Yvan Rivaux, Directeur Facility Management chez Servier.

Une même mesure, trois niveaux de décision

Au-delà de la mesure des usages, la plateforme Z#BRE analyse et restitue les données sous forme d'indicateurs directement exploitables. Sur le campus de Paris-Saclay, les directions n'ont ni les mêmes questions ni les mêmes échéances, mais elles travaillent à partir de la même mesure.

La direction du Site Management y trouve de quoi piloter à deux horizons. Au quotidien, elle dimensionne l'exploitation du site : ouverture des bâtiments, restauration, nettoyage, capacités de stationnement. Sur le long terme, elle arbitre les aménagements et les investissements sur des usages constatés, et non plus sur des hypothèses.

Les managers et les directions métiers disposent d'une vision précise des modes d'occupation de leurs équipes, de nature à nourrir leur réflexion autour de l'organisation du télétravail, d'anticiper les pics de fréquentation ou de mieux répartir les présences sur site.

La R&D Leadership Team dispose quant à elle d'une vision consolidée de l'ensemble du campus, pour éclairer les décisions portant sur l'aménagement des espaces, les investissements immobiliers, ou la performance énergétique des bâtiments elle-même en adéquation avec la démarche ISO 50001.

Cette lecture partagée change la nature des arbitrages : la discussion ne porte plus sur la perception que chaque direction a de ses besoins, mais sur ce que les espaces montrent.

« Les entreprises évoluent aujourd'hui beaucoup plus vite que leurs bâtiments. Pendant longtemps, les décisions immobilières reposaient sur des hypothèses ou des enquêtes ponctuelles ; elles peuvent désormais s'appuyer sur des données objectives, actualisées en continu. Ce qui change n'est pas seulement la qualité de la décision : c'est que la direction de l'environnement de travail et immobilière, les métiers et la direction générale discutent enfin à partir de la même mesure. Le cas du Campus R&D Servier Paris - Saclay montre qu'un bâtiment n'est plus un actif figé : il devient un organisme vivant, qui s'adapte en

permanence aux usages de ses occupants », conclut Nicolas Vauguier, directeur des partenariats de Z#BRE.

À propos de Z#BRE :

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.

À propos de Servier :

Servier est un groupe pharmaceutique international indépendant gouverné par une fondation. Fort de son modèle de gouvernance, le Groupe s'engage pour le progrès thérapeutique au bénéfice des patients et intègre la voix du patient à chaque étape du cycle de vie du médicament.

Acteur mondial majeur en cardiologie et maladies veineuses, Servier a pour ambition de devenir un acteur innovant de premier plan en oncologie et en neurologie et investit près de 20 % de son chiffre d'affaires princeps en R&D. Le Groupe entend proposer des réponses thérapeutiques ciblées en particulier dans les cancers et les maladies neurologiques rares.

Servier, dont le siège social est basé en France, s'appuie sur ses plus de 20 000 collaborateurs et une solide implantation géographique avec des médicaments distribués dans plus de 130 pays. En 2024/25, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 6,9 milliards d'euros.