



Bureaux vides : et si on regardait du mauvais côté ? Z#BRE dévoile un mal invisible : la vacance dormante, ces mètres carrés loués, mais inoccupés

On parle volontiers des bureaux vides. Ils font la une, alimentent les débats, cristallisent les inquiétudes. Selon Immostat, 6 millions de m² sont aujourd’hui vacants en Île-de-France, un record, en hausse de 17 % sur un an. Mais pour Z#BRE, expert dans la mesure et la réorganisation de l’usage réel des bureaux, cette « crise du bureau » est un faux débat.

« *Le vrai problème n'est pas ce qui est vide, mais ce qui semble plein* », indique Nicolas Vauguier, directeur des partenariats chez Z#BRE.

Sous les mètres carrés, le vide

Derrière les tours lumineuses et les open spaces à demi-occupés, Z#BRE met en lumière une réalité méconnue : la vacance dormante. Ces mètres carrés ne figurent dans aucune statistique. Ils sont loués, chauffés, entretenus, parfois même rénovés... mais quasiment inactifs. Les capteurs et analyses comportementales de Z#BRE révèlent qu’en moyenne, seuls 37 % des postes de travail sont réellement occupés, sur plus de 250 000 m² de bureaux mesurés en Île-de-France. Fin 2025, 400 000 m² seront monitorés par l’entreprise. Autrement dit, la vacance dormante représente l’équivalent de trois tours First à La Défense louées mais laissées vides....

Jamais les entreprises n’ont autant payé pour des espaces qu’elles n’habitent pas. Loyer, énergie, charges, carbone : la triple peine du mètre Carré inutile. Or, un bureau* coûte en moyenne 11 000 € par an en France. Chez un grand assureur du CAC 40, Z#BRE a ainsi montré que 60 % des postes étaient inoccupés en permanence, soit trois étages sur cinq.

Les salles de réunion se vident au profit des visioconférences. Les zones de détente restent désertes. Les bureaux privatifs s’éteignent. Ce qui se dégrade, ce n’est pas seulement le bâti : c’est la vitalité même du bureau.

Du mètre Carré loué au mètre Carré utile

Z#BRE défend un nouveau paradigme : la valeur d’intensité d’usage. Un immeuble performant n’est plus celui qui est loué, mais celui qui vit. Grâce à l’analyse fine des données d’occupation, Z#BRE aide les entreprises à réduire jusqu’à 30 % de leurs surfaces inexploitées, sans travaux lourds, simplement en repensant la manière dont elles utilisent leurs espaces.

« En réduisant de 30 % leurs surfaces de bureaux, nos clients diminuent d'autant leur empreinte carbone et réalisent en moyenne 25 % d'économies sur leurs coûts d'exploitation. L'immobilier tertiaire entre dans l'ère de la sobriété d'usage », poursuit Nicolas Vauguier.

L'obsolescence d'usage, nouvelle fracture du marché

Ce n'est plus seulement la vétusté technique ou énergétique qui dévalorise les actifs : c'est l'obsolescence d'usage. Les surfaces inertes coûtent, émettent et se dévalorisent. Demain, la fracture du marché ne passera plus entre immeubles "prime" et "secondaires", mais entre espaces réellement utilisés et espaces fantômes. Les investisseurs ne s'y trompent pas : la vitalité d'un bâtiment devient un indicateur clé dans les audits préalables, au même titre que la performance énergétique.

De la surface louée à l'expérience vécue

Alors que le SIMI 2025 s'apprête à mettre en avant les solutions de reconquête des bureaux, Z#BRE appelle à changer de regard sur la performance immobilière.

« Le sujet n'est plus de remplir les mètres carrés, mais de mieux les comprendre », résume Nicolas Vauguier. « Les brokers ne doivent plus chercher des locataires, mais des utilisateurs. Le marché doit cesser de vendre des mètres carrés pour vendre du sens. » poursuit-il.

En cartographiant l'intensité d'usage réelle des immeubles, Z#BRE permet aux propriétaires et aux entreprises d'agir concrètement : réduire les coûts d'exploitation, améliorer le taux d'occupation, et piloter les surfaces à partir de données objectives. Une démarche pragmatique qui replace le bureau au cœur de sa fonction première : servir le travail, et non l'inverse.

**La définition du bureau dans ce cadre est la superficie utile totale (bureaux, salles de réunion, circulations, espaces café, sanitaires, etc.) divisée par le nombre de collaborateurs. En Île-de-France, il faut compter environ 8 à 15 m² par poste. Le coût par poste regroupe souvent le loyer, les charges et les services (électricité, ménage, internet, mobilier...).*

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.