



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
8 avril 2026

Immobilier tertiaire : la fin du règne des propriétaires ... les locataires imposent désormais leurs règles

Alors que la vacance des bureaux atteint 6,2 millions de m² en Île-de-France début 2026 (source : Immostat), le marché tertiaire connaît un basculement profond : le rapport de force s'inverse.

Longtemps dominé par les propriétaires, il est désormais tiré par des entreprises locataires devenues plus mobiles, plus exigeantes et surtout plus rationnelles dans leurs arbitrages immobiliers.

Car derrière la hausse de la vacance, une réalité plus structurelle s'impose : les bureaux ne sont pas seulement vacants, ils sont massivement sous-utilisés.

Des bureaux loués... mais peu utilisés

De nombreux immeubles affichent des taux d'occupation contractuels élevés. Pourtant, dans les faits, leur utilisation réelle reste faible. Alors que 85 % des bureaux sont officiellement loués, seuls 40 % sont effectivement utilisés, laissant une majorité des surfaces inoccupée la plupart du temps.

Ce décalage, longtemps difficile à mesurer, devient aujourd'hui observable grâce à l'analyse fine des usages. En croisant des données de présence, de fréquentation et d'occupation des espaces, Z#BRE met en évidence les écarts entre occupation théorique et usage réel : plateaux quasi vides plusieurs jours par semaine, espaces saturés à certains moments et désertés à d'autres, postes de travail rarement utilisés.

Dans ce contexte, comme le souligne Nicolas Vauguier, directeur des partenariats chez Z#BRE, les entreprises ont pris conscience qu'elles payaient des mètres carrés qu'elles n'utilisent pas et, à partir de là, arbitrent beaucoup plus vite. À l'échéance de leur bail, les décisions sont de plus en plus tranchées : réduction des surfaces, relocalisation, sélection d'immeubles mieux alignés avec les usages et les attentes des collaborateurs.

Une nouvelle mesure de la valeur : du m² loué au m² utilisé

Ce basculement s'appuie sur une nouvelle manière d'évaluer la performance des bureaux. Les entreprises ne raisonnent plus uniquement en loyer par mètre carré loué, mais en coût par mètre carré réellement utilisé – ce que Z#BRE désigne comme l'euro par m² utile.

Cette approche repose sur une analyse concrète des usages : taux de présence réel, intensité d'occupation, variation des flux selon les jours et les équipes. Elle permet de rapprocher la valeur immobilière d'une réalité opérationnelle.

Relations Presse Immobilier – Galivel & Associés

Marie-Caroline Cardi / Margot Lanceraux / Carol Galivel – 01.41.05.02.02 / 06.09.05.48.63
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Concrètement, un immeuble loué 600 €/m²/an mais utilisé à 40 % revient en réalité à 1 500 €/m² utilisé. Comme l'explique Nicolas Vauguier, deux immeubles peuvent aujourd'hui afficher le même loyer alors que l'un est utilisé deux fois moins que l'autre, et cette différence ne pourra plus être ignorée.

Un marché désormais piloté par les usages

Dans ce nouveau contexte, la performance d'un immeuble ne se mesure plus uniquement à son taux de remplissage ou à son niveau de loyer. Elle dépend de sa capacité à répondre aux usages réels des entreprises.

L'analyse des données permet d'identifier précisément les rythmes de fréquentation, les pics et creux d'occupation, les usages dominants – collaboratif, individuel, événementiel – ainsi que les espaces sous-exploités. Autant d'indicateurs qui deviennent des outils d'aide à la décision pour les entreprises comme pour les propriétaires.

De l'immeuble figé à l'actif piloté

Pour rester compétitifs, les propriétaires doivent désormais adapter leurs actifs en continu. L'observation des usages ne se limite plus à un diagnostic ponctuel. Elle s'inscrit dans un suivi dans le temps, permettant de détecter des évolutions progressives : baisse de fréquentation, désengagement des occupants, transformation des modes de travail. Ces signaux faibles permettent d'anticiper plutôt que de subir.

Les espaces peuvent ainsi être reconfigurés, redimensionnés, hybridés, en fonction des usages réellement observés. Comme le résume Nicolas Vauguier, un immeuble ne se transforme pas une fois pour toutes : il doit être piloté dans le temps, au plus près de ses usages, et ne pas mesurer ces évolutions revient à prendre le risque de subir le départ de ses locataires.

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.