



Communiqué de presse  
Septembre 2025

## Immobilier tertiaire : 1 m<sup>2</sup> sur 2 inoccupé aux heures de pointe

Knight Frank et Z#BRE révèlent l'ampleur de la « vacance invisible » et lancent une nouvelle métrique pour mesurer la performance réelle des bureaux : **l'euro par mètre carré activé**

Dans un contexte de mutation profonde des usages, marqué par l'hybridation des modes d'organisation du travail, la pression ESG et les nouvelles attentes des entreprises, Knight Frank et Z#BRE associent leurs expertises pour mettre en lumière un indicateur-clé jusqu'alors ignoré : l'occupation réelle des bureaux.

Le constat est sans appel : dans de nombreux immeubles tertiaires, certains espaces ne sont occupés qu'à 50 % aux heures de pointe, sans que cela n'apparaisse dans les indicateurs classiques de performance des actifs. Cette vacance invisible grève inutilement les coûts d'exploitation, augmente les émissions carbone... sans contrepartie de valeur d'usage.

### Une occupation contractuelle, mais une vacance hors radar

La généralisation du travail hybride a brouillé les repères traditionnels du marché tertiaire. Le taux d'occupation réelle des espaces est décalé de la signature du bail : des plateaux entiers peuvent rester vides certains jours de la semaine, tout en continuant à générer loyers, charges... et en dégradant l'empreinte environnementale.

Face à cette distorsion entre la réalité physique de l'occupation et les engagements contractuels, Knight Frank et Z#BRE proposent une nouvelle approche, fondée sur la mesure objective des usages grâce aux données issues du terrain.

### Une nouvelle unité de mesure : l'euro par m<sup>2</sup> activé

Plutôt que de raisonner uniquement en surface louée, les deux acteurs proposent d'introduire une nouvelle métrique : l'euro par mètre carré réellement utilisé. Cette mesure croise le rendement locatif avec le taux d'usage effectif de l'espace, révélant ainsi les performances réelles – économiques, énergétiques, sociales – d'un actif immobilier et ses sources d'optimisation.

« Deux immeubles affichant le même rendement locatif peuvent avoir des performances très différentes selon leur taux d'occupation réelle. Le pilotage par l'usage devient alors un critère de création de valeur à part entière tant pour son occupant dans une logique d'optimisation de ses coûts financiers et de sa politique ESG que pour son propriétaire investisseur par une meilleure compréhension de la dynamique d'usage des immeubles détenus », explique Magali Marton, Directrice Études & Recherche de Knight Frank.

## 100 000 m<sup>2</sup> analysés : jusqu'à 6 M€ d'économies annuelles

Cette nouvelle approche a été déployée à grande échelle par un acteur majeur du transport sur l'ensemble de ses bureaux en France (100 000 m<sup>2</sup> au total, dont un siège de 25 000 m<sup>2</sup>). Grâce à l'installation de 3 500 capteurs connectés, l'entreprise a pu mesurer en continu la fréquentation, les flux et les usages effectifs de ses espaces.

Les résultats sont édifiants :

- 42 % de taux d'occupation moyen constaté ;
- Jusqu'à 28 % de réduction des consommations énergétiques (chauffage, ventilation, climatisation) ;
- 5 à 6 millions d'euros d'économies annuelles ;
- 30 % de surfaces rationalisées ;
- Un outil de pilotage désormais intégré au comité exécutif.

## Un outil stratégique pour les investisseurs et les utilisateurs

La technologie développée par Z#BRE, qui conjugue capteurs intelligents et intelligence artificielle, permet aux investisseurs comme aux entreprises occupantes de classer leurs immeubles selon trois catégories :

- Opportunité : bâtiments optimisables sans travaux et donc Capex lourds ;
- Alerte : actifs sous-performants à réinventer ou à transformer ;
- Résilience : immeubles efficaces et stables.

« L'immobilier de bureaux ne manque pas de mètres carrés, il manque de lisibilité. En révélant l'usage réel, on transforme ces mètres carrés dormants en gisements de valeur », souligne Nicolas Vauguier, directeur des partenariats chez Z#BRE. « L'intensité d'occupation deviendra bientôt un benchmark aussi stratégique que le taux de vacance ».

## Vers un immobilier piloté par la donnée et la sobriété

Cette nouvelle vision de la performance immobilière s'inspire directement du secteur du retail, où chaque mètre carré est analysé en fonction du trafic client. Transposée aux bureaux, cette logique transforme les espaces en actifs immobiliers vivants, pilotés en temps réel selon les besoins des organisations, favorisant une gestion plus agile, plus économe, et mieux alignée avec les enjeux RSE des entreprises.

*A propos de Knight Frank*

*Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.*

*A 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.*