



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
Le 21 mai 2026

Bâtiments modulaires : sans données d'usage, la réversibilité reste une promesse

Z#BRE apporte aux propriétaires et gestionnaires d'actifs la capacité de piloter leurs espaces en temps réel

Le sujet s'est imposé dans tous les agendas de l'immobilier tertiaire : comment transformer un parc de bureaux vieillissant en logements, programmes mixtes, espaces de vie ? La loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux en logements illustre l'urgence de la question, mais aussi ses limites : à peine 2 000 nouveaux logements sont produits chaque année par la reconversion de bâtiments existants¹. Un chiffre qui dit tout de la difficulté à passer des intentions aux actes.

La réponse structurelle de la filière, depuis plusieurs années, est la modularité. Les promoteurs intègrent désormais dès la conception, des espaces réversibles, capables de changer de destination ou de configuration au gré des besoins. Pour le propriétaire : une garantie de longévité et de valeur. Pour le locataire : l'assurance que ses espaces pourront évoluer avec lui.

Mais la modularité ne fait pas tout.

Un parc sous-utilisé, des coûts qui s'envolent

Le paradoxe est saisissant. Le marché des bureaux en Île-de-France a atteint en 2025 un point bas historique, avec seulement 1,64 million de mètres carrés placés, son plus faible volume depuis plus de vingt ans, tandis que l'offre immédiate dépasse 6,3 millions de mètres carrés, portant le taux de vacance à 10,7 %².

Ce décrochage s'explique en partie par une transformation profonde des usages. Selon une étude de l'Insee et de la Dares publiée en mars 2025, plus d'un salarié du secteur privé sur cinq travaille désormais à distance au moins une fois par mois, avec une moyenne de 1,9 jour de télétravail par semaine. Les surfaces n'ont pas suivi cette évolution. Le coût d'un poste de travail s'élève en moyenne à 11 000 euros par an, selon les Buzzy Ratios de l'IDET (2024).

Dans ce contexte, disposer d'un immeuble modulaire sans savoir comment ses espaces sont réellement utilisés revient à posséder un instrument de précision sans jamais le calibrer.

Ce qu'on ne mesure pas, on ne peut pas adapter

Un espace chroniquement sous-utilisé, une salle de réunion délaissée parce qu'elle ne répond plus aux usages, une zone de travail devenue inadaptée aux nouvelles organisations

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

hybrides : ces situations sont la règle, pas l'exception. Mais elles restent invisibles pour qui ne dispose pas de données continues sur les flux et les taux d'occupation réels.

La modularité donne la capacité de bouger les murs. Encore faut-il savoir pourquoi et dans quelle direction le faire et ce savoir ne s'improvise pas : il se construit sur des données collectées au quotidien, sur le long terme, à l'échelle de chaque espace.

Z#BRE : la donnée d'usage comme premier maillon de la chaîne de valeur

C'est précisément la mission que s'est donnée Z#BRE. La société déploie une solution combinant capteurs et logiciel d'analyse permettant aux propriétaires et gestionnaires d'actifs immobiliers de suivre en continu et en temps réel les flux et les taux d'occupation de leurs espaces. Ces données permettent des décisions objectives : reconfigurer, réaffecter, anticiper une transformation, en connaissance de cause, et non par intuition.

Au sein d'un actif parisien, un gestionnaire s'apprêtait à lancer la reconfiguration complète d'un plateau de 3 500 m², comprenant 2 800 m² d'open space (environ 180 postes) et salles de réunion pouvant accueillir entre 4 et 12 personnes (700 m²). Le projet, d'un montant total de 740 000 euros, prévoyait la création de 8 nouvelles salles de réunion ainsi que plusieurs espaces collaboratifs, afin de répondre aux demandes des locataires.

Mais, les données collectées par Z#BRE ont raconté une réalité bien différente. Les 12 salles de réunion présentaient un taux d'occupation moyen de seulement 22 %, restant inoccupées près de 28 heures par semaine. Plutôt que d'augmenter encore les surfaces dédiées aux réunions, 4 salles ont alors été supprimées et les 250 m² récupérés ont permis d'aménager 30 postes de travail flexibles ainsi qu'une zone de collaboration informelle, pour un coût limité à 85 000 euros. À la clé : 655 000 euros d'économies réalisées grâce à une décision fondée sur les usages réels des occupants plutôt que sur des intuitions.

« *La modularité d'un bâtiment est une condition nécessaire, mais pas suffisante. Sans connaissance fine et continue des usages réels, les propriétaires et gestionnaires naviguent à l'aveugle. Z#BRE leur donne les yeux dont ils ont besoin pour prendre les bonnes décisions au bon moment* », analyse Nicolas Vauguier, directeur du développement et des partenariats de Z#BRE.

¹ Vie-publique.fr

² Cushman & Wakefield

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.