



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
25 novembre 2024

La loi ZAN va obliger à revoir l'usage des bureaux

Les entreprises sont d'importantes consommatrices d'énergie, mais aussi de mètres carrés. Si le décret tertiaire contraint à réduire drastiquement leurs consommations énergétiques (-40 % en 2030, -50 % en 2040 et -60 % en 2050), la loi ZAN aura, elle aussi, d'importantes répercussions. En fixant à zéro le nombre de sols artificialisés à l'horizon 2050, elle va les contraindre à réduire d'au moins 50 % leur consommation d'espace d'ici 2031. Et ce, alors que nous avons pris l'habitude de construire de nouveaux locaux en permanence. De 1975 à 2022, le parc de bureaux de la Métropole du Grand Paris a plus que doublé, passant de 20 à 42,6 millions de mètres carrés et, entre 2013 et 2022, la hausse annuelle a été de +0,8 %*.

Ces défis de taille pourront être relevés avec l'aide de technologies nouvelles comme l'internet des objets (IoT) et l'intelligence artificielle, qui permettent d'évaluer avec précision comment chaque espace est utilisé. En collectant et en analysant la donnée au sein même des entreprises, il est possible de réduire les surfaces de bureaux de manière efficace et durable, tout en optimisant leur utilisation. Grâce à une solution technologique d'intelligence des espaces, Z#BRE, spécialisée dans la data au service de l'optimisation des espaces de bureaux, constate actuellement qu'en moyenne 60 % des espaces de bureaux des grandes entreprises se révèlent inexploités ou mal exploités (contre 40 % avant la pandémie).

Tout l'enjeu est alors de savoir exploiter plus efficacement les espaces existants en les ajustant à ses besoins afin de réduire son empreinte immobilière. À l'heure du travail plus flexible (à distance ou hybride) il faut optimiser l'utilisation "réelle" des mètres carrés. Les entreprises ont besoin d'être en mesure de questionner, réévaluer et adapter leur immobilier en fonction des besoins réels de leurs collaborateurs puis de pouvoir libérer des surfaces inutilisées ou sous-exploitées. À l'instar d'un grand groupe français, accompagné depuis un an et demi par Z#BRE, qui, après une analyse en profondeur de l'occupation de ses bureaux en Île-de-France, a réduit de 30 % son parc immobilier et reconfiguré les espaces en fonction des tâches et des besoins des équipes, augmentant ainsi la satisfaction des collaborateurs et la productivité générale.

Car ces nouveaux aménagements ne doivent pas se faire sans tenir compte des envies et des besoins des collaborateurs. En effet, même s'il est peu consommateur de mètres carrés, l'open space n'est plus apprécié et les bureaux attitrés n'ont que peu d'intérêt au regard des nouvelles habitudes de travail. Des concepts plus flexibles et peu consommateurs de mètres carrés émergent, comme l'Activity Based Working**. Ce processus de réduction de surfaces imposé mène donc à une optimisation de l'usage qui s'inscrit dans une dynamique de transformation plus large.

Outre l'anticipation de la loi ZAN, cette approche présente d'autres avantages, parce que réduire le nombre de nouvelles constructions, c'est aussi diminuer l'empreinte carbone associée à la fabrication des matériaux et aux processus de construction. De plus, limiter l'inoccupation des bâtiments contribue à réduire le gaspillage d'énergie consommée par des espaces mal exploités : éclairage, chauffage...

* Source Apur (Atelier parisien d'urbanisme)

** Concept qui repose sur le réagencement des espaces professionnels en fonction des différentes activités réalisées par les salariés

À propos de :

Z#BRE est une entreprise française créée en 2016, spécialisée dans l'internet des objets et l'Intelligence Artificielle. Elle a développé son expertise métier à partir d'une conviction : la technologie doit avant tout servir les hommes et faciliter les usages. Après une activité consacrée au conseil technique et stratégique pour des grandes entreprises et collectivités locales, elle s'est ensuite spécialisée dans le développement de la première plateforme IoT capable de déployer tous types de cas d'usages destinés à l'immobilier tertiaire et à la gestion des espaces de travail.