

Le bureau de demain vu par le RED*lab*



Stratégies, Expériences et IA face à la permacrise



L'immobilier tertiaire vit une mutation sans précédent. Sous l'impulsion du travail hybride, des impératifs écologiques et de la révolution de l'intelligence artificielle, le bureau se réinvente.

Pour le REDLAB, l'heure est à la prospective pour décrypter toutes ces tendances et concilier les attentes des utilisateurs en quête d'expérience avec les nouveaux impératifs des investisseurs.

Un marché bouleversé : Monde B.A.N.I et « ère du cash-flow »

Face à un monde devenu B.A.N.I (Fragile, Anxiogène, Non-linéaire, Incompréhensible) marqué par la permacrise, la flexibilité et la réversibilité des actifs sont reines. En parallèle, l'immobilier entre de plain-pied dans l'« ère du cash-flow » : la création de valeur ne dépend plus de la baisse des taux, mais de la sécurisation des revenus locatifs via un asset management intensif.

Face à la vacance tertiaire, les investisseurs s'orientent vers des reconversions stratégiques de bureaux vacants vers des usages particuliers (écoles, santé, résidence étudiante) pour obtenir une meilleure rentabilité.

sensoriel (végétalisation, événements, rooftops) pour stimuler la créativité et le bien-être. En interne, les ratios mutent drastiquement avec 30 à 60 % de la surface désormais dédiée au collaboratif, actant la suprématie du flex-office.

Avec une Gen Z vue comme « tous auto-entrepreneurs », le bureau doit mêler hospitalité (connexion aux autres) et individualité, en proposant des salles collaboratives mais aussi des espaces équipés (comme des studios d'enregistrement) pour mener à bien des projets personnels ou « side-projects ».

La mutualisation chronotopique

Le bureau 100 % privatif s'efface. L'espace sera progressivement mutualisé entre plusieurs entreprises pour réduire les charges. Par ailleurs, les réflexions se portent de plus en plus sur le bureau « chronotopique », un lieu hybride ouvert à de multiples publics selon les heures pour intensifier les usages.

Ainsi les services évolueront pour accompagner les différents usages et s'ouvriront aux utilisateurs extérieurs pour devenir de véritables lieux de vie.

La révolution des usages

La priorité est au m² utile. Les locataires adoptent une stratégie de flight to quality : ils réduisent leurs surfaces (50 % des entreprises anticipent une baisse de leurs besoins d'ici 5 ans) mais exigent une qualité supérieure. Le bureau se transforme ainsi en véritable flagship inspiré de l'hôtellerie pour redonner du sens au présentiel. Il devient un lieu culturel, social et

L'urgence climatique : Décarbonation et réversibilité

Face aux canicules annoncées, la priorité n'est plus seulement acoustique ou lumineuse, mais thermique. Le bureau devra miser sur des solutions frugales et low-tech (zéro climatisation, isolation par matériaux traditionnels) pour

se transformer en véritable « refuge » climatique.

Les plateaux évolueront vers des espaces 100 % libres de cloisons pour favoriser la réversibilité. Ils seront conçus dès le départ avec une forte « domesticité » (trame de façade, systèmes techniques) pour faciliter leur transformation future en logements.

L'impact décisif de l'IA et de la digitalisation

L'intégration d'une connectivité IT irréprochable est devenue le socle du travail hybride. Surtout, l'Intelligence Artificielle bouleverse tout le cycle immobilier. Dès la conception, l'IA accompagne les opérateurs sur les études, les plans, le pilotage énergétique, ou encore pour projeter les risques climatiques des bâtiments à 20 ans.

Côté aménagement, la généralisation des interactions vocales avec les IA génératives pourrait signer la fin de l'open-space bruyant, favorisant le retour d'espaces plus cloisonnés et adaptés.



Le nouveau partenariat bailleur-locataire

Face à ce nouveau cahier des charges, le rapport de force a basculé en faveur des utilisateurs. L'investisseur ne loue plus des murs, il devient un partenaire de services. Il doit offrir une flexibilité contractuelle inédite (baux souples, bureaux opérés) et accompagner financièrement la transition énergétique de ses actifs.

L'avenir appartiendra aux actifs capables de lier rentabilité, technologie et expérience humaine.

