

Étude Ifop x Gecina : à l'ère de l'IA, le bureau ne disparaît pas, il devient plus stratégique

Alors que l'intelligence artificielle transforme en profondeur l'organisation du travail, une étude inédite menée par l'Ifop pour Gecina, auprès de dirigeants d'entreprises de 50 salariés et plus, livre un enseignement à rebours des idées reçues : l'IA renforce le rôle stratégique du bureau, en l'ancrant davantage dans les usages à forte valeur ajoutée. 89 % des dirigeants estiment que le bureau restera autant, voire plus stratégique avec le développement de l'IA.

L'IA s'impose dans les entreprises et renforce le rôle du bureau

L'IA n'est plus un sujet d'expérimentation : elle est désormais pilotée au niveau stratégique. 60 % des entreprises ont déjà formalisé ou sont en train de formaliser une stratégie IA, et 65 % anticipent une transformation forte de leur organisation, de leurs métiers ou de leurs méthodes de travail d'ici trois ans.

Cette montée en puissance ne se fait pas au détriment du bureau, bien au contraire. 73 % des dirigeants estiment que le développement de l'IA va faire évoluer le rôle du bureau, et près d'un sur deux perçoivent qu'il deviendra plus stratégique qu'aujourd'hui. À mesure que l'IA absorbe les tâches répétitives, le bureau se redéploie sur ce que la machine ne fait pas : la coopération, la décision, la créativité collective et la transmission. 85 % des dirigeants voient ainsi le bureau de demain avant tout comme un lieu de coopération et de décision.

Une montée en gamme, pas une réduction des surfaces

Cette évolution a des conséquences concrètes sur l'immobilier : 60 % des entreprises anticipent une modification de leurs besoins en bureaux, aussi bien en matière de surfaces, d'aménagements, de services que d'équipements. Mais cette modification ne va pas vers le moins-disant. Interrogés sur leur stratégie immobilière à trois ans, seuls 9 % des dirigeants citent la réduction des surfaces pour réduire les coûts. La priorité affichée est de repenser les bureaux pour les rendre plus utiles, mieux situés et plus qualitatifs.

Un marché qui se polarise : le bureau facteur clé d'attractivité des talents

L'enseignement le plus structurant pour le secteur est ailleurs : près des trois quarts des dirigeants (74 %) anticipent un creusement de l'écart entre les bureaux bien situés, bien équipés, serviciels et flexibles, et les bureaux standards. Dans le même temps, 78 % font de la qualité des bureaux un facteur clé d'attractivité déterminant pour les talents à l'ère de l'IA (ils sont même 86 % parmi les dirigeants franciliens).

Cette polarisation se vérifie d'autant plus chez les entreprises les plus avancées sur l'IA, qui sont systématiquement les plus exigeantes vis-à-vis du bureau. Celles dotées d'une stratégie IA formalisée et déployée sont 77 % à anticiper une modification de leurs besoins immobiliers, contre 34 % pour celles sans stratégie IA, soit 43 points d'écart. Ce ne sont donc pas les entreprises en retard sur l'IA qui s'accrochent au bureau, mais les plus avancées qui en attendent le plus.

Pour **Beñat Ortega**, Directeur général de Gecina : « *L'IA ne signe pas la fin du bureau : elle le renforce sur les moments où la présence physique crée le plus de valeur : coopérer, décider, transmettre, innover et faire collectif. Exprimée par les dirigeants eux-mêmes, notre conviction est que le bureau confirme son statut d'infrastructure stratégique pour la croissance et l'attractivité française. Les entreprises ne recherchent pas "moins de bureaux" par principe, elles attendent des bureaux toujours mieux situés, plus qualitatifs, plus flexibles et mieux pensés pour les nouvelles formes de travail. Avec 92 % de ses espaces de bureaux classés prime, Gecina est particulièrement bien positionnée pour accompagner cette transformation.* ».

Méthodologie

Étude réalisée par l'Ifop pour Gecina auprès d'un échantillon de 502 dirigeants (PDG, DG, DAF, DRH) d'entreprises de 50 salariés et plus, interrogés entre le 19 mai et le 1^{er} juin 2026 par questionnaire en ligne (401) et par téléphone (101). Les résultats ont été redressés selon la méthode des quotas (taille salariale, région, secteur d'activité — données INSEE) afin d'être représentatifs.

À PROPOS DE GECINA

Gecina est un opérateur immobilier intégré de premier plan, propriétaire, gestionnaire et développeur d'un patrimoine d'exception valorisé à 17,6 milliards d'euros au 31 décembre 2025. Stratégiquement situé dans les zones les plus centrales de Paris et de la région parisienne, son portefeuille comprend 1,2 million de m² de bureaux et près de 5 300 logements. En alliant investissement de long terme et excellence opérationnelle, Gecina propose des espaces de vie et de travail durables et de qualité, adaptés aux nouveaux usages urbains. En tant qu'opérateur engagé, Gecina valorise son patrimoine à travers une gamme de services premium et une gestion dynamique de ses immeubles, favorisant des lieux de vie animés et attractifs. Gecina place l'expérience utilisateur au cœur de sa stratégie. Fidèle à ses engagements sociétaux, la Fondation Gecina soutient des initiatives autour de quatre piliers : l'inclusion des personnes en situation de handicap, la protection de l'environnement, la valorisation du patrimoine culturel et l'accès au logement.

Gecina est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris et a intégré les indices SBF 120 et CAC Mid 60. Gecina figure également parmi les sociétés les plus performantes de son secteur dans les classements extra-financiers de référence (GRESB, Sustainalytics, MSCI, ISS-ESG, CDP) et a pour ambition la réduction drastique de ses émissions de CO2 d'ici 2030.

[gecina.fr](https://www.gecina.fr)

Contacts Gecina

Communication financière

Nicolas BROBAND
Tél. : +33 (0)1 40 40 18 46
nicolasbroband@gecina.fr

Relations Presse

Godefroy DAUBIN
Tél. : + 33 (0)1 40 40 63 14
godefroydaubin@gecina.fr

Virginie STERLING
Tél. : +33 (0)1 40 40 62 48
virginiesterling@gecina.fr

Armelle MICLO
Tél. : + 33 (0)1 40 40 51 98
armellemiclo@gecina.fr

À PROPOS DU GROUPE IFOP

Fondé en 1938 par le sociologue Jean Stoetzel, l'Ifop est pionnier de la méthode des sondages et premier à déployer en France une enquête d'opinion publique. Au fil des ans l'Ifop s'est développé à la fois en Europe, aux Etats-Unis et en Chine, comme spécialiste incontournable de la connaissance des consommateurs et des citoyens, pour devenir un groupe multi-expertises intégrant Sociovision, Occurrence, Deep Opinion et Brain Value.

Mû par la conviction que ce sont les gens qui font bouger le monde, et animé par la passion de l'humain, la culture de l'expertise, l'exigence d'objectivité et le sens de l'investigation, le groupe Ifop se donne la mission de se connecter aux gens et, en décryptant leurs attentes, attitudes et comportements, accompagne ses clients de façon globale pour trouver les ressorts leur permettant de créer de la valeur et tracer le chemin d'un futur positif.

Ifop.com

Contacts Ifop

Relation presse

Isabelle GRANGE
Tél. : 06 98 75 29 23
isabelle.grange@ifop.com