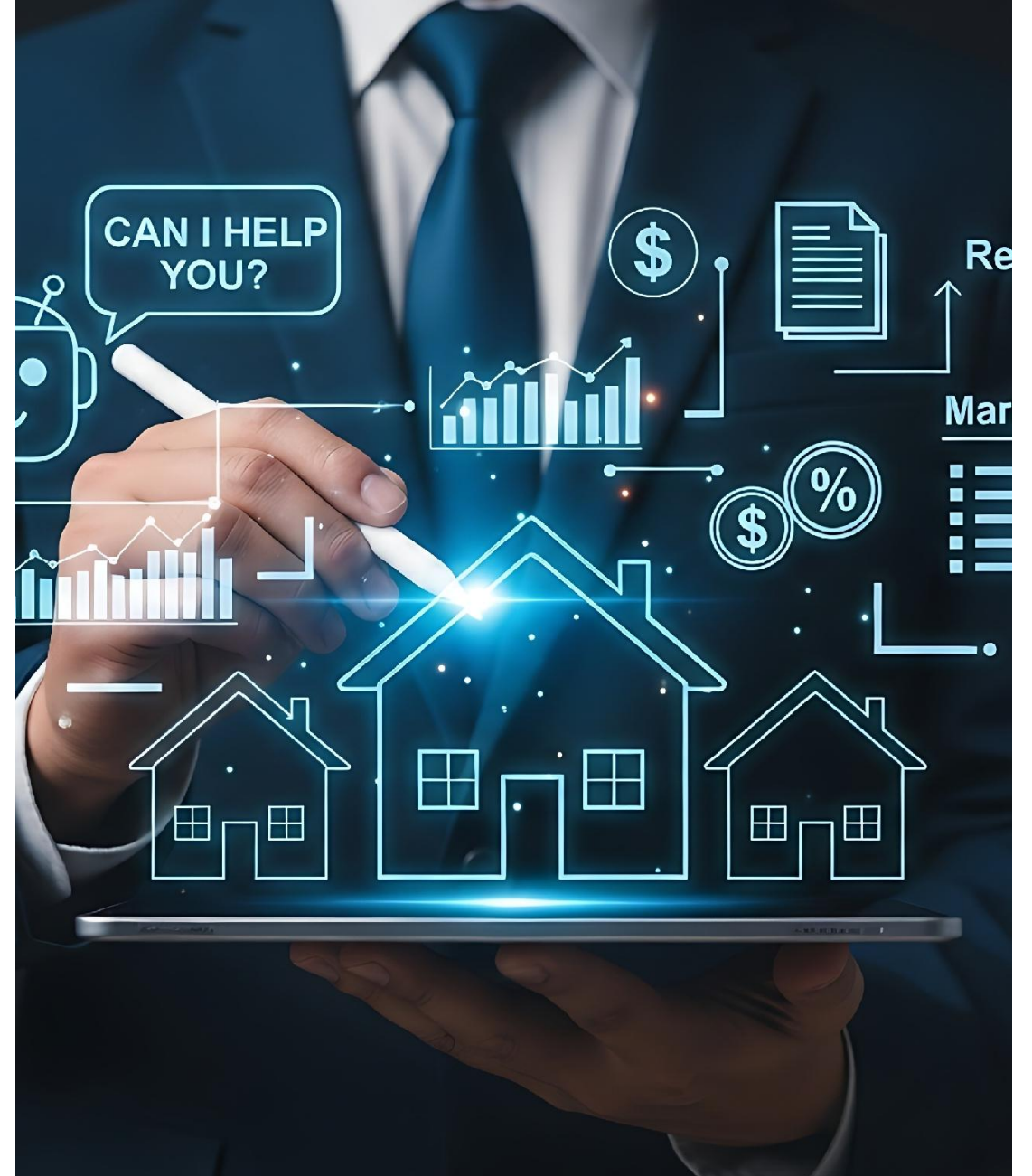




QUELS IMPACTS DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE SUR L'IMMOBILIER ?

WEBINAIRE – 04 JUIN 2026



Nos prochains événements

MATINÉE FINANCEMENT

Le rendez-vous incontournable de l'IEIF sur le financement de l'immobilier des professionnels à ne pas manquer !

24 juin 2026
de 8h30 à 11h00

*En partenariat stratégique
avec l'IFPImm*

👉 **Au programme** : évolution des typologies d'actifs financés, conditions de crédit, caractéristiques des projets, et perspectives du marché – nourries par des entretiens approfondis avec les acteurs du secteur... et d'autres innovations.

La matinée se conclura par une **table ronde réunissant plusieurs intervenants de référence** du financement de l'immobilier des professionnels.

Intervenants de la table ronde :



**Emmanuelle
Bons-Barreau,**
Deputy Head of Real
Estate Capital Markets
Europe, BNP Paribas CIB



Benjamin Richard,
General Manager France,
BeLux, Spain, Aareal Bank



Raphaël Smadja,
Managing Director,
Co-Head of Europe,
Cheyne Capital
Management

Autre intervenant en cours

Nos prochaines réunions adhérents IEIF

Webinaire

Jeudi 11 juin

8h45-10h

**Allemagne : un marché
toujours stratégique pour
l'investissement
immobilier ?**



Webinaire

Mercredi 17 juin

8h45-10h

**Biodiversité et Immobilier :
quelles avancées récentes ?**



Webinaire

Jeudi 02 juillet

8h45-10h

**Locaux d'activités : un
marché en plein essor**



Publications récentes et à venir...

Réflexions Immobilières
n°111
Printemps 2026

N°111 - Printemps 2026

RÉFLEXIONS
immobilières

La revue
de l'IEIF

Dossier **L'immobilier au défi de l'intelligence artificielle. Premières étapes.**

Avec les contributions de : Karim Bensabi, Tawhid Chitoui, Rémi Dornier, Béatrice Guédi, Marie-Laure Leclercq de Sousa, Lina Mouton, Olivier Pin, Flore Pradier

Dossier « L'immobilier au défi de l'intelligence artificielle. Premières étapes. »

Focus

Impacts potentiels du développement de l'IA sur le marché des bureaux en Ile-de-France

AVRIL 2025

Étude réalisée par :
Rati BOTCHORICHVILI, Analyste - Pôle marchés immobiliers

Coordonnée par :
Stéphanie GALÉGUE, Directrice générale déléguée en charge de la Recherche et des Etudes.

IEIF LES ANALYSES

OPTIMIZ INC.
L'IA EST PARFAITE.
VOUS ÊTES LE BUG.

CONFORMITÉ ÉMOTIONNELLE: OK
DIRECTIVE: SOURIRE 92%

ID: 0492-0P2
0P2 MIE
UNITE H 001
O2 T

LAURENT PAVILLON

ZONE GRISE

Intervenants



Lina Mounir
Directrice Etudes,
Pôle Marchés Immobiliers,
IEIF



Laurent Pavillon
Global Head of Business Services,
BNP Paribas Real Estate



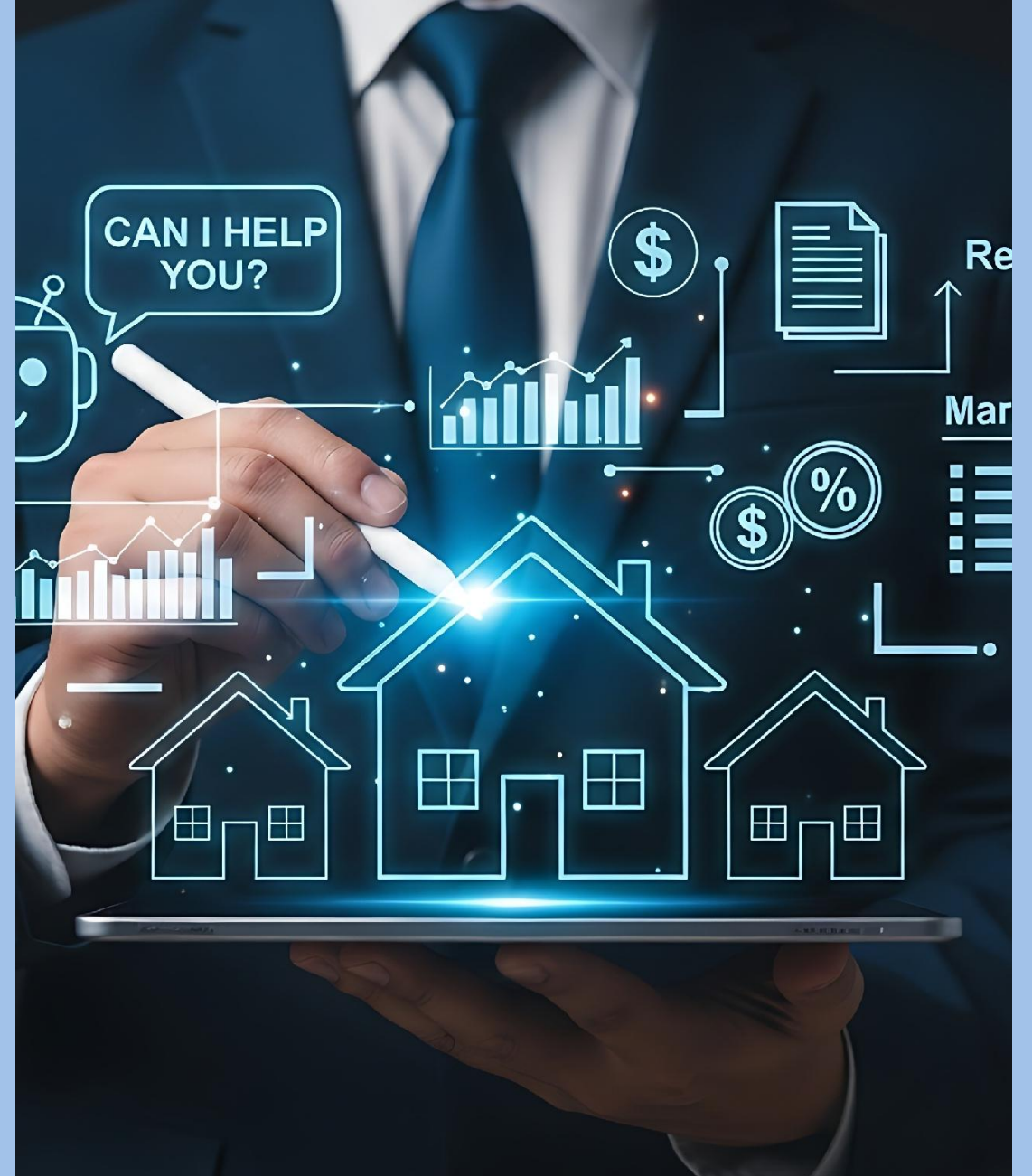
Audrey Camus
Membre du COMEX et Directrice Générale,
Foncière d'Icade



Alexis de Nervaux
Membre du COMEX et Directeur SI,
Transformation Digitale & Innovation Groupe
d'Icade

IA ET EMPLOIS, QUELS IMPACTS SUR LE BUREAU FRANCIEN ?

Lina Mounir
IEIF



Le paradoxe de l'IA

Une rupture technologique majeure : la vitesse de diffusion de certains outils est sans précédent : ChatGPT a atteint près de 100 millions d'utilisateurs en 2 mois.

Une vague d'investissements considérable : les montants engagés dans l'IA sont déjà supérieurs à ceux qui avaient accompagné la généralisation d'Internet.

Mais...

Les investissements observés correspondent à une **phase de développement**.

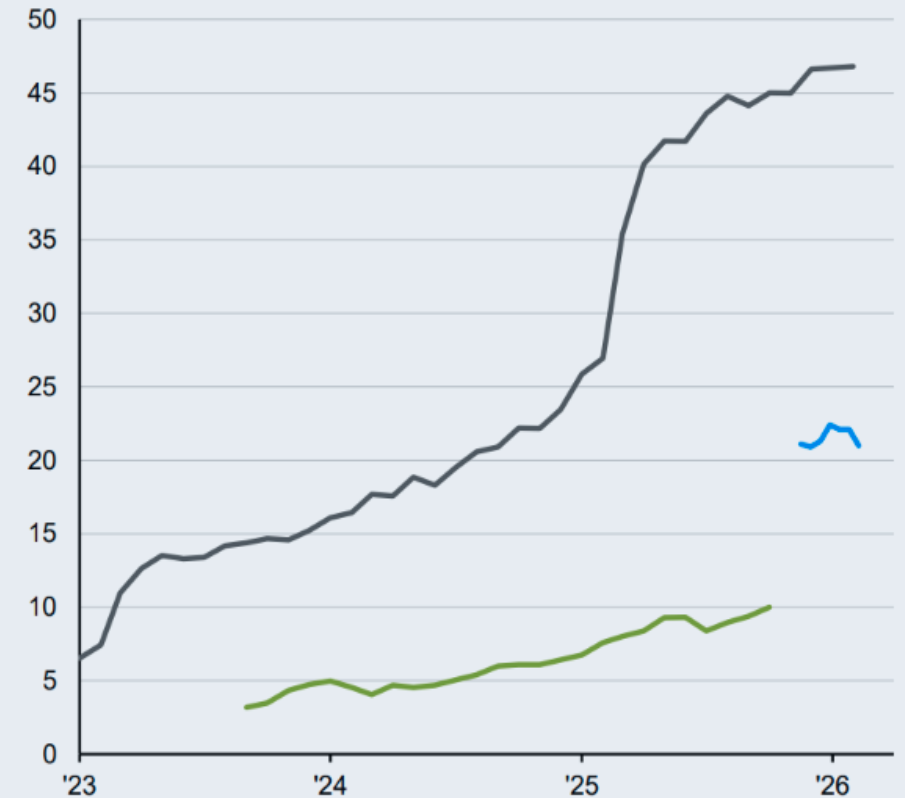
Le modèle économique du secteur reste largement en construction et la rentabilité durable de nombreux acteurs n'est pas encore démontrée.

Du côté des entreprises utilisatrices, **l'adoption est réelle mais souvent limitée**, peu de transformations profondes des organisations et des *business models*

Jamais une technologie n'a suscité autant d'attentes en si peu de temps, alors même que ses usages futurs, ses effets sur la productivité et ses conséquences économiques restent encore largement incertains.

Mesures de l'adoption de l'IA aux US

%, part des entreprises



- Ramp AI : entreprises avec abonnements IA payants
- Bureau du recensement : entreprises utilisant l'IA pour produire des biens et services¹
- Bureau du recensement : entreprises utilisant l'IA dans une fonction commerciale²

Les différents types d'Intelligence Artificielle

ANI : Artificial Narrow Intelligence (dite IA étroite)

Aujourd'hui niveau le plus déployé : correspond à la réalisation de tâche spécifique, une seule tâche/mission possible. L'outil est entraîné à partir d'un volume important de datas.

→ Ex : reconnaissance faciale, outil de suggestion marketing, conduite autonome, IA générative...

AGI : Artificial General Intelligence (dite IA générale)

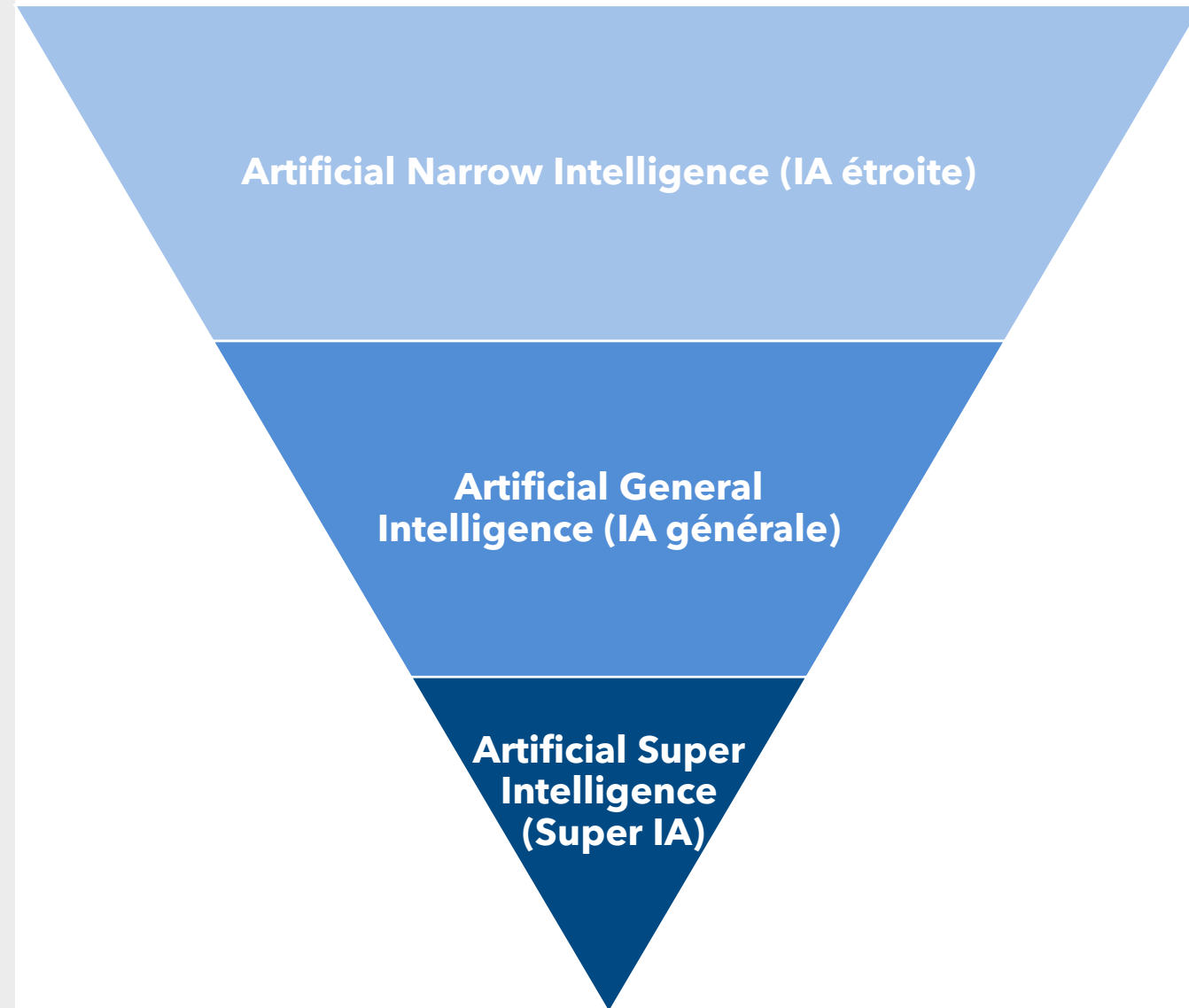
La frontière est plus étroite avec l'intelligence humaine, correspond à une IA autonome capable de réaliser plusieurs tâches avec la capacité de s'adapter à un contexte.

→ En cours de recherche...

ASI : Artificial Super Intelligence (dite Super IA)

Un modèle supérieur à l'intelligence humaine dans tous les domaines, y compris dans la capacité créative, la prise de décision ou les compétences émotionnelles et sociales.

→ Aujourd'hui un modèle encore hypothétique;;;



Quels progrès de l'IA ?

Aujourd'hui l'IA semble être arrivée à un moment de maturité grâce aux différentes innovations technologiques.

- **Pas de progrès linéaire**
- La croissance se fait par **paliers d'innovations**

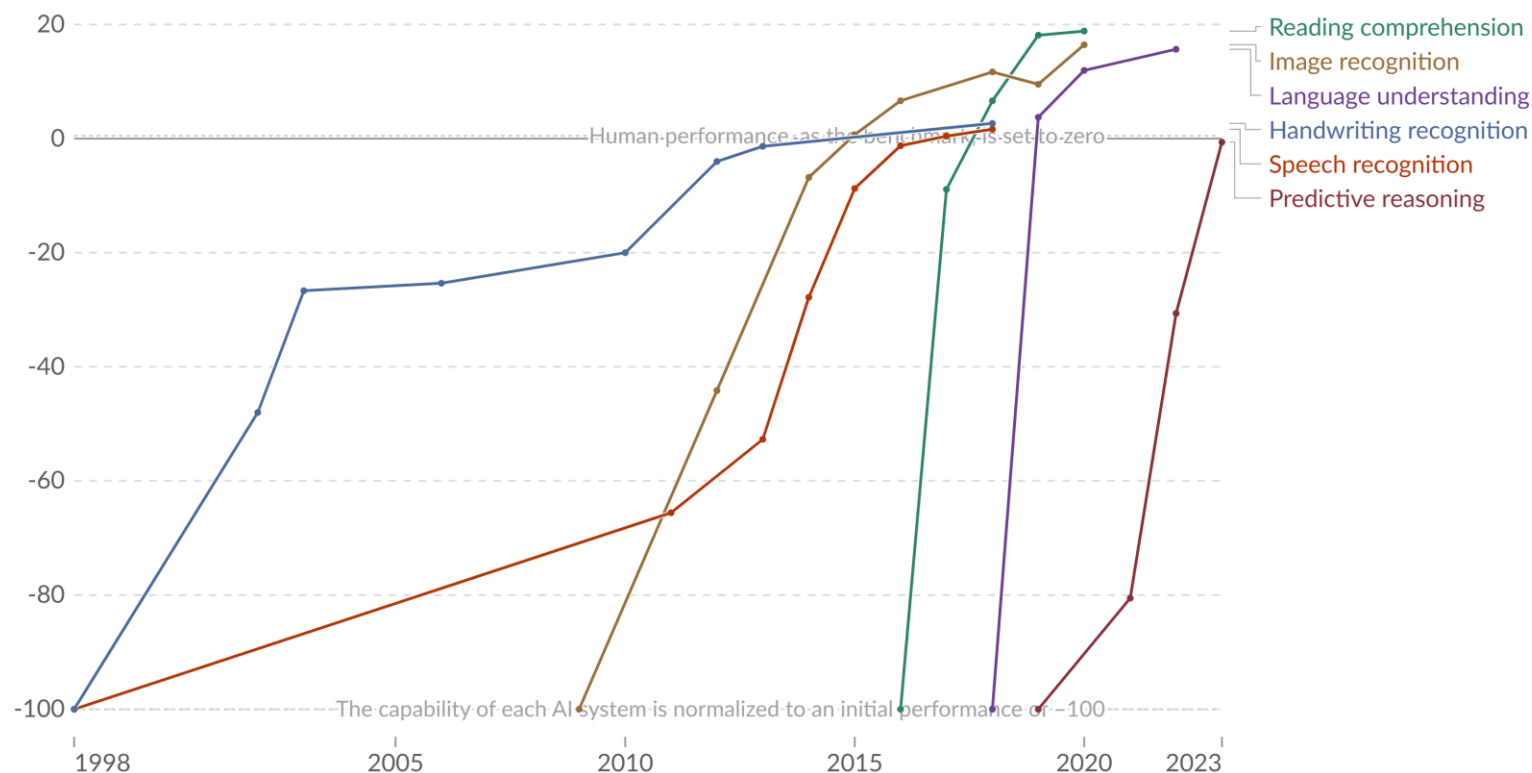
⇒ Quelle trajectoire attendre d'ici 2030 ?

- **Des IA verticalisées**, par métier.
- **Une IA proactive** : définit elle-même ses objectifs et planifie ses tâches
- **Une IA plus intégrée** : davantage invisible, directement intégrée aux objets du quotidien et aux infrastructures

Test scores of AI systems on various capabilities relative to human performance

Our World
in Data

Within each domain, the initial performance of the AI is set to -100. Human performance is used as a baseline, set to zero. When the AI's performance crosses the zero line, it scored more points than humans.



Data source: Kiela et al. (2023)

OurWorldinData.org/artificial-intelligence | CC BY

Note: For each capability, the first year always shows a baseline of -100, even if better performance was recorded later that year.

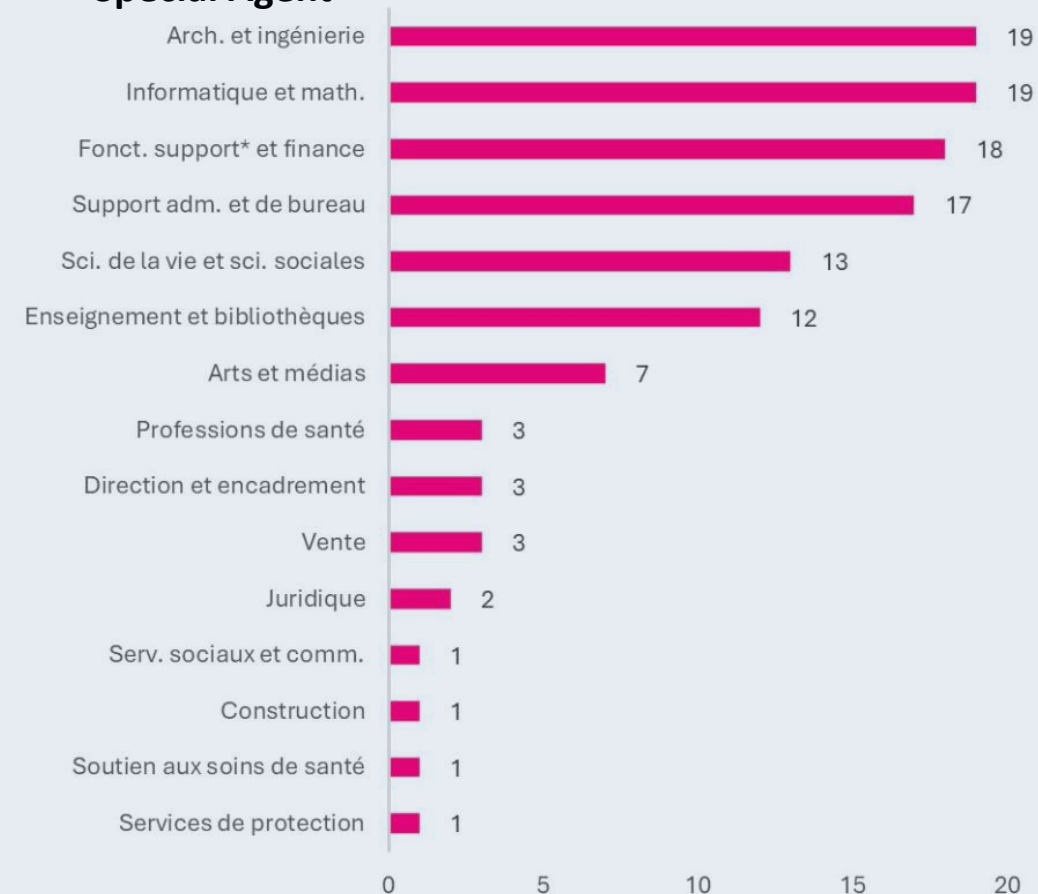
Automatisation vs Augmentation

- « **Automatisation** » = réalisation de la tâche/de la mission entièrement par l'IA qui se substituerait à l'individu : **un substitut, une digitalisation poussée à son maximum.**
- « **Augmentation** » l'idée que l'individu réaliserait mieux la tâche grâce à l'IA, considérée comme un outil : **un complément.** → d'où l'idée répandue que « *ce n'est pas l'IA qui prendra votre travail mais quelqu'un qui l'utilise* ».

L'IA agentique constitue une rupture

Le système devient capable de façon autonome de planifier et d'exécuter des flux de travail entier, des tâches non répétitives => **bouleversement de la hiérarchie des valeurs** suivant la capacité ou non de l'IA à intervenir.

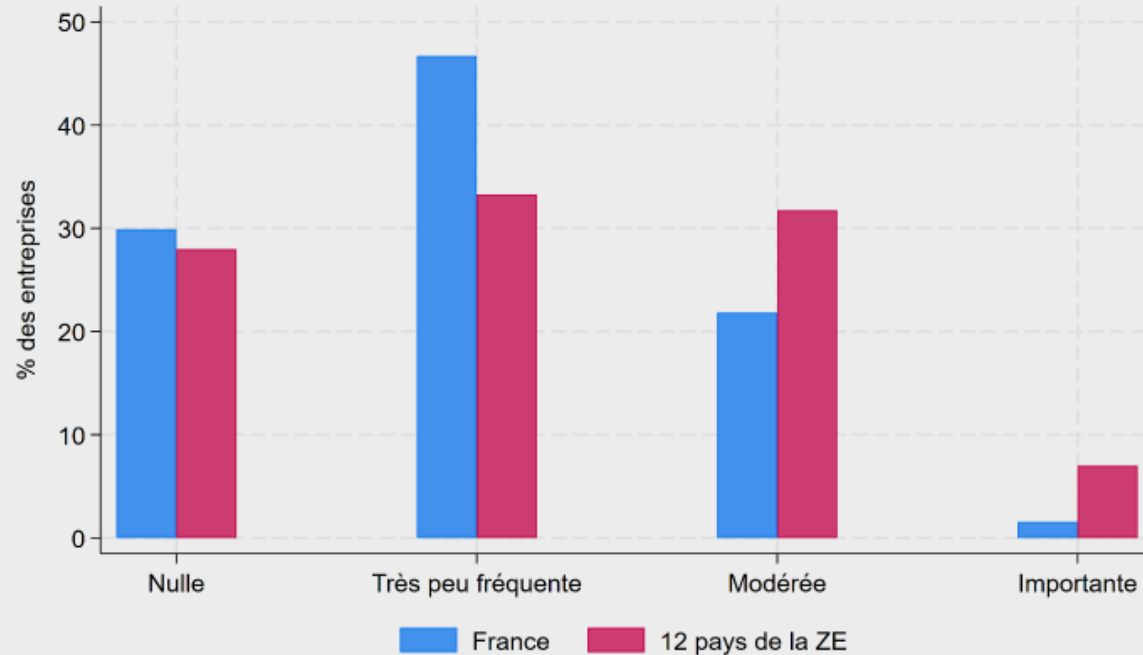
Nombre de professions avec ≥ 30 % de tâches automatisables par famille de métiers, scénario « Special Agent »



Sources : OEM, Coface, 2026. *Dont : RH, achats, audit, comptabilité.

Déploiement de l'IA au sein des entreprises, un certain retard français ?

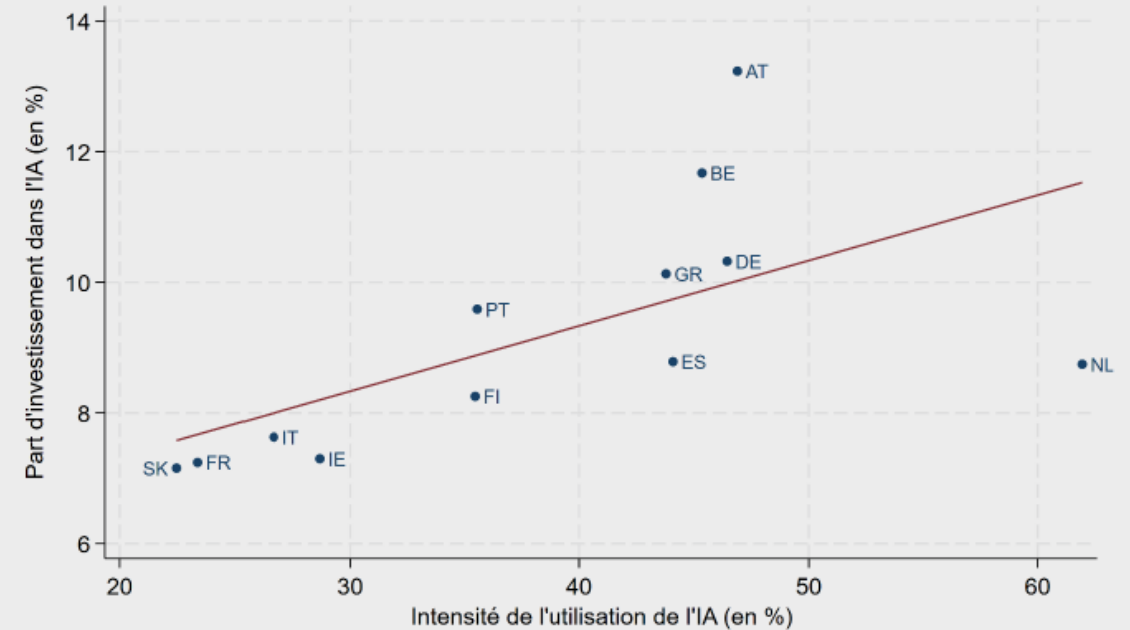
Graphique 1. Utilisation de l'intelligence artificielle : France vs zone euro



Source : BCE, Enquête SAFE 2025T4.

Note : L'enquête réalisée au quatrième trimestre 2025 comprend un module ad hoc sur l'utilisation de l'IA. Les résultats sont fondés sur les réponses de 4 968 entreprises de 12 pays de la zone euro, dont 625 entreprises françaises.

Graphique 3. Part d'investissement dans l'IA en fonction de l'intensité en IA existante pour les entreprises dans douze pays de la zone euro



Source : BCE, Enquête SAFE 2025T4, calculs des auteurs

Note : Le graphique présente la part moyenne d'investissement dans l'IA par pays (investissement dans l'IA exprimé en part de l'investissement total) par rapport à la part des entreprises affichant une utilisation de l'IA modérée ou importante.

Les US, un pays en avance de phase ? (étude Stanford 2025)

Les transformations observées sur l'emploi, dans l'étude menée par Stanford, débutent clairement à la fin de 2022, période correspondant à la prolifération rapide des outils d'IA générative (comme ChatGPT, introduit en novembre 2022).

- Un déclin de l'emploi pour **les jeunes travailleurs** dans les professions exposées à l'IA
- Une **stagnation** de la croissance de l'emploi chez les jeunes
- Des **effets distincts** entre automatisation et augmentation
- Un impact plus fort pour **les moins diplômés**

Question de la « transposabilité » de ces effets sur les marchés de l'emploi européens dont les caractéristiques diffèrent ?

Le non-recrutement des juniors interrogent aussi l'avenir : qui seront les expérimentés demain ?

Aujourd'hui 2 classes d'âges particulièrement touchés en France : les plus jeunes, mais aussi les plus âgés qui pour le moment ont moins recours à ces innovations, qui sont également les 2 catégories dont les taux d'emplois sont inférieurs à la moyenne.

78%

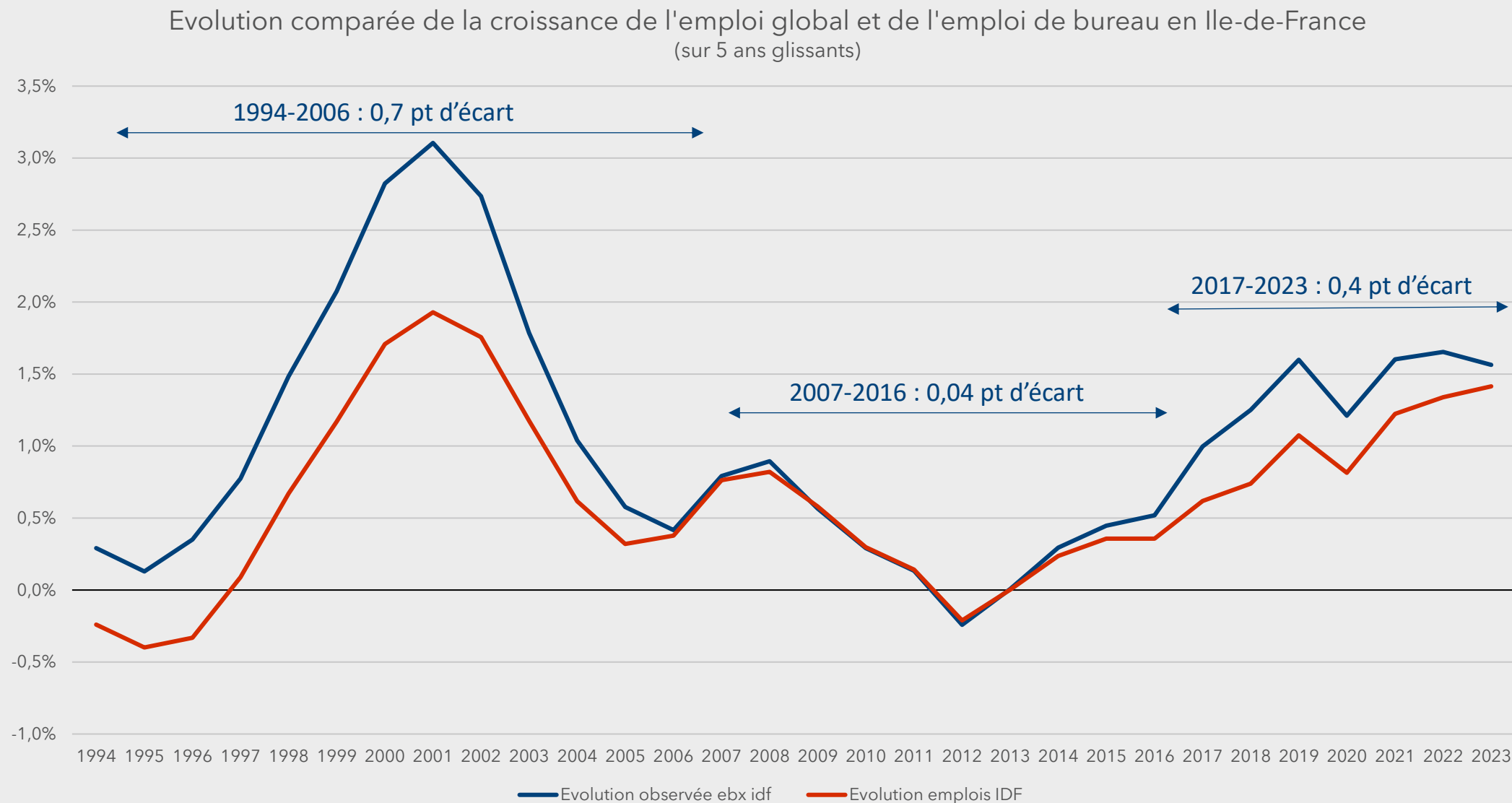
des organisations américaines ont déclaré utiliser l'IA dans au moins une fonction de leur entreprise en 2024 contre 55 % l'année précédente

IMPACTS POTENTIELS SUR L'EMPLOI DE BUREAUX

*QUELS EFFETS SUR LA
DEMANDE DE SURFACES
EN ILE-DE-FRANCE ?*



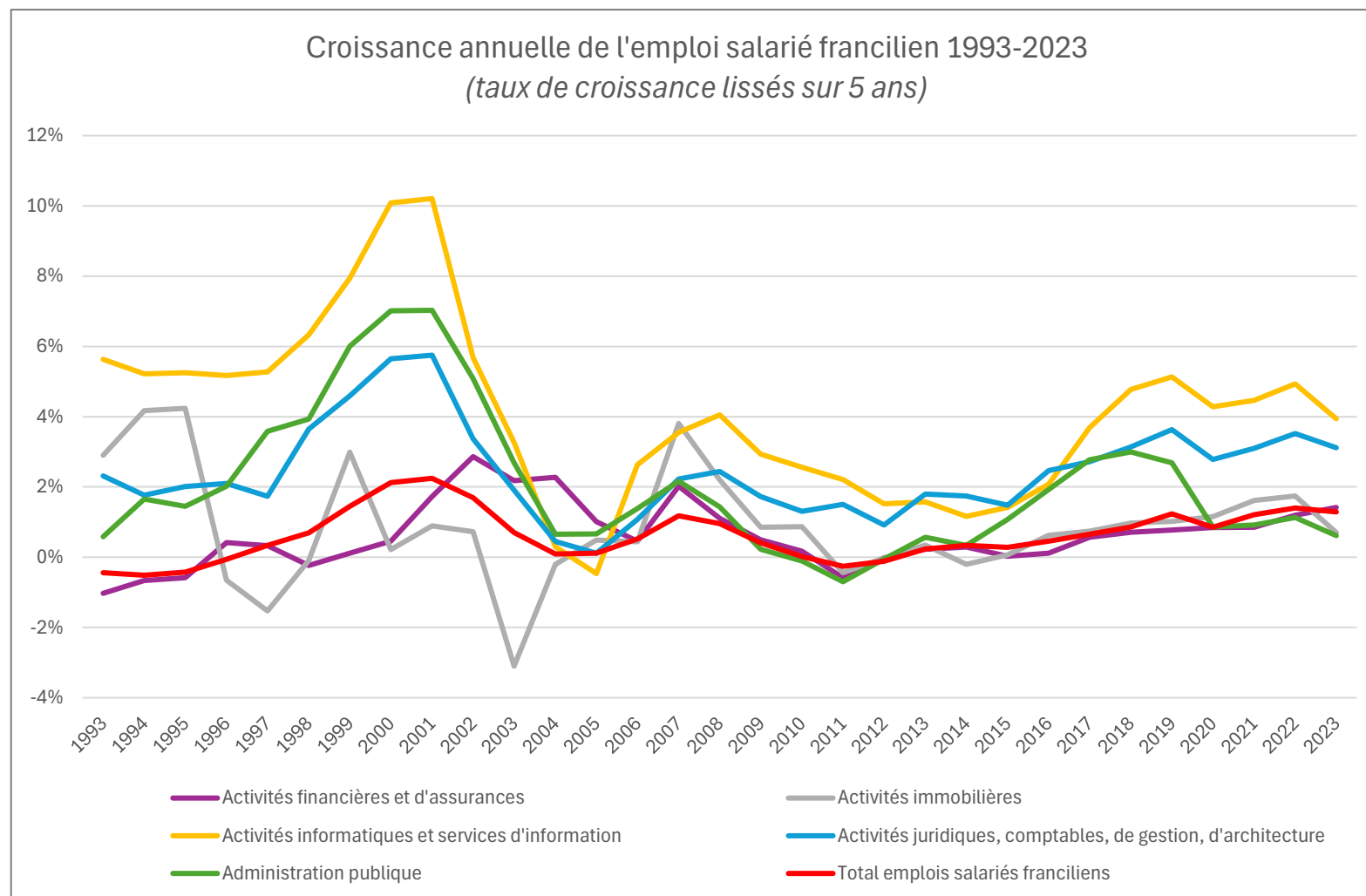
Emploi de bureau francilien : la fin de la dynamique de tertiarisation



Quelle dynamique de création d'emplois lors de la généralisation d'Internet ?

- La **généralisation de l'usage d'internet** dans les entreprises s'est essentiellement déroulée sur la **période 2000-2004**...
- **Mais** la forte **croissance des emplois** des métiers de l'informatique s'est faite sur la période qui précède **de 1993 à 2001**.
- la courbe se rapproche ensuite des évolutions observées pour les autres secteurs... pour s'en écarter **à partir de 2017**, considérée comme une année de bascule pour l'intelligence artificielle (apparition LLM)

➔ **est-ce que la phase de création d'emplois liée à l'IA n'est pas déjà entamée ?**



Sources : IEIF à partir données INSEE

Quelle méthodologie de construction des scénarios ?



Objectifs : Estimer la transformation/destruction/création d'emplois liées au développement solution IA

=> dans quelle proportion les entreprises vont adopter les solutions liées à l'IA ?

= > quels secteurs/quels métiers sont les plus exposés?

Plusieurs facteurs peuvent impacter la modélisation



La temporalité



Le modèle économique
adopté par les acteurs l'IA



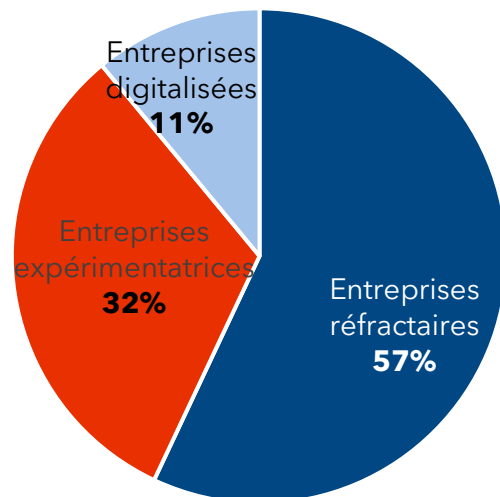
L'accompagnement des
pouvoirs publics

Quel impact sur l'emploi de bureau francilien ? Définition de 3 scénarios à horizon 2035

	Destruction	Création
<i>Scénario bas</i>	Déploiement limité des solutions IA au sein des entreprises	Création d'emplois peu significative (1 %) : <ul style="list-style-type: none"> le <u>retard</u> pris par la France ne lui permet pas de disposer d'avantages concurrentiels pour attirer et favoriser le développement des entreprises du secteur, <u>les difficultés budgétaires</u> ne permettent pas de mettre en place une véritable politique de formation et d'accompagnement pour transformer les métiers.
<i>Scénario médian</i>	Déploiement essentiellement à l'échelle individuelle ou métiers au sein des entreprises sans transformation globale des <i>business models</i>	Création d'emplois mesurée (3 %) : <ul style="list-style-type: none"> <u>déplacement de certaines fonctions</u> <u>la création d'un secteur économique dédié</u> pour accompagner le déploiement des solutions IA au sein des entreprises.
<i>Scénario haut</i>	Déploiement massif qui se partage entre solutions individuelles et transformation globale des organisations.	Création d'emplois optimiste et ambitieuse (7 %) : <ul style="list-style-type: none"> le déploiement massif de l'IA au sein des entreprises françaises a <u>permis l'émergence d'un secteur structuré</u>, porté par une <u>politique nationale ambitieuse</u> (formation, investissement, recherche).

Scénario 1 — “L'IA à la traîne : un décrochage silencieux”

Sc1 : Niveaux d'adoption de l'IA par les entreprises françaises



Sc 1 : Impacts sur l'emploi de bureaux

Total emplois de bureaux détruits	183 542
% EBX détruit	6%

Création d'emplois de bureaux espérée	30 098
% EBX créé	1%

Solde destruction/création	- 153 444 emplois
----------------------------	--------------------------

L'adoption de l'intelligence artificielle reste marginale

=> les entreprises avancent en ordre dispersé.

- Plus de la moitié des entreprises (57%) : aucune stratégie IA.
- Seule une minorité (11 %) : transforme profondément ses modèles économiques grâce à l'IA
- Un tiers (32%) se limite à des usages ponctuels

→ **Impact direct sur l'emploi contenu** : peu de destructions ou de créations nettes

→ **Mais le risque d'un un affaiblissement structurel du marché tertiaire s'accroît** :

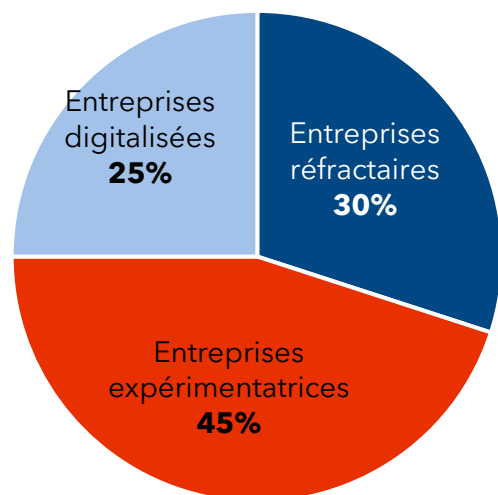
- fragmentation du tissu économique
- la perte de compétitivité
- et la montée des écarts entre entreprises innovantes et suiveuses

*-290 000 m²
par an de
surfaces
occupées
d'ici 2035*

*soit au total 5 % du
parc de bureau actuel
impacté*

Scénario 2 - “L'IA sous contrôle : un progrès à deux vitesses”

Sc2 : Niveaux d'adoption de l'IA par les entreprises françaises



Sc 2 : Impacts sur l'emploi de bureaux

Total emplois de bureaux détruits	355 107 emplois
% EBX détruit	12%

Création d'emplois de bureaux espérée	90 294 emplois
% EBX créé	3%

Solde destruction/création **- 264 813 emplois**

L'intelligence artificielle se déploie progressivement

=> Portée par les grandes entreprises capables d'en absorber les coûts et la complexité.

- Un quart des entreprises (25%) revoit en profondeur son modèle grâce à l'IA
- Un peu moins de la moitié (45 %) : l'expérimentent à des niveaux variés – souvent à l'échelle des métiers ou des individus
- 30 % demeurent réfractaires ou incapables d'intégrer ces technologies

➔ **Création d'emplois contenue** mais possible si des actions de formation sont menées :

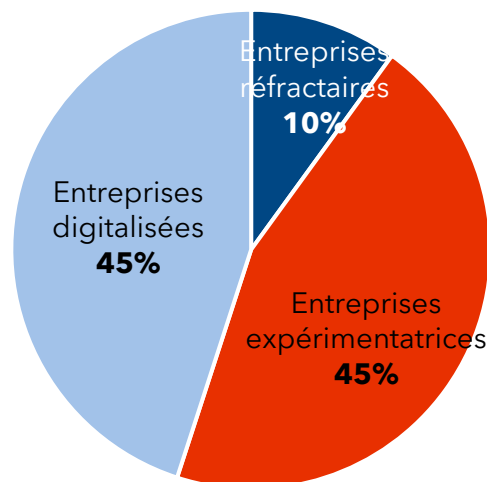
- À l'échelle individuelle
- A l'échelle de l'entreprise
- A l'échelle nationale : accompagnement des parcours professionnels et transformation de la formation initiale

**-500 000 m²
par an de
surfaces
occupées
d'ici 2035**

soit 8,8 % du parc de bureau actuel impacté

Scénario 3 “L'IA à grande échelle : le basculement des modèles”

Sc3 : Niveaux d'adoption de l'IA par les entreprises françaises



Sc 3 : Impacts sur l'emploi de bureaux

Total emplois de bureaux détruits	558 652 emplois
% EBX détruit	19 %

Création d'emplois de bureaux espérée	210 686 emplois
% EBX créé	7 %

Solde destruction/création	- 347 966 emplois
----------------------------	--------------------------

Un déploiement massif et rapide de l'intelligence artificielle dans les entreprises comme dans la société

=> Portée par les grandes entreprises capables d'en absorber les coûts et la complexité.

- Presque la moitié des entreprises (45%) adopte une stratégie IA globale qui transforme en profondeur le modèle économique
- Une part similaire d'entreprises (45 %) expérimente des solutions ciblées, améliorant la productivité métier par métier
- 10 % demeurent à l'écart par choix ou par incapacité d'investissement

➔ Dynamique de création d'emploi positive :

- Politiques de formation facilitent la reconversion des métiers impactés
- Création d'une filière IA européenne qui génère de nouveaux emplois qualifiés
- Renforcement de la compétitivité du secteur tertiaire

**-660 000 m²
par an de
surfaces
occupées
d'ici 2035**

*soit 11,5 % du parc
de bureau actuel
impacté*

L'impact de l'IA sur la demande de bureaux : une réalité très hétérogène

Les estimations globales masquent de fortes disparités sectorielles et territoriales : L'IA pourrait moins réduire uniformément la demande de bureaux qu'accélérer sa recomposition géographique : concentration des emplois stratégiques dans les localisations les plus attractives et pression accrue sur certains marchés périphériques.

Hétérogénéité sectorielle	Hétérogénéité territoriale
<p>Les fonctions les plus exposées à l'automatisation cognitive (fonctions support, conseil, finance, analyse de données, développement informatique, back-office) pourraient connaître les gains de productivité les plus importants et les niveaux d'impacts les plus élevés.</p>	<p>Les effets de l'IA devraient renforcer les dynamiques territoriales déjà observées en Île-de-France.</p>
<p>Les sièges sociaux et centres de décision, où dominent les fonctions stratégiques, de management, de coordination et de relation client, apparaissent moins exposés à une réduction directe des effectifs.</p>	<p>Les pôles les plus attractifs (Paris Centre, QCA, La Défense, principaux hubs tertiaires connectés) pourraient continuer à capter les emplois à forte valeur ajoutée.</p>
<p>L'impact sur la demande de bureaux dépendra donc fortement de la spécialisation sectorielle des entreprises occupantes.</p>	<p>À l'inverse, les secteurs périphériques moins accessibles et moins dotés en aménités urbaines pourraient être davantage exposés aux arbitrages immobiliers et aux regroupements de surfaces.</p>

Débats et réactions



Lina Mounir
Directrice Etudes,
Pôle Marchés Immobiliers,
IEIF



Laurent Pavillon
Global Head of Business Services,
BNP Paribas Real Estate



Audrey Camus
Membre du COMEX et Directrice Générale,
Foncière d'Icade



Alexis de Nervaux
Membre du COMEX et Directeur SI,
Transformation Digitale & Innovation Groupe
d'Icade



MERCI

IEIF

PROCHAIN RENDEZ-VOUS :

11 JUIN 2026

**ALLEMAGNE : UN MARCHÉ
TOUJOURS STRATÉGIQUE POUR
L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?**