

ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH
IN REAL ESTATE

JOURNÉE D'ÉTUDE

Comprendre et reconvertir la vacance tertiaire



Jeudi
19 février 2026

Mode hybride



76 rue de Prony
75017 PARIS

En partenariat avec

CBRE



Comprendre et reconvertir la vacance tertiaire

La vacance des bâtiments tertiaires constitue un enjeu croissant dans les dynamiques urbaines et territoriales. Si les bureaux inoccupés apparaissent comme un symptôme visible des mutations économiques, sociales et environnementales, ils représentent également une opportunité pour repenser la vocation des quartiers d'affaires et les usages de la ville dans son ensemble. Cette croissance rapide met en lumière l'urgence d'une réflexion collective sur la reconversion de ces espaces vacants. En Île-de-France, ce stock inoccupé forme un potentiel estimé de création de 8,8 millions de m² de logements et de 1,5 million de m² de services et commerces, offrant ainsi des leviers majeurs pour répondre aux besoins en habitat et en équipements de proximité (ORIE, 2025).

De plus, depuis la pandémie de Covid-19, c'est l'ensemble des marchés des bureaux en Europe qui connaît de profondes mutations. Comment les acteurs publics et privés revoient-ils leurs stratégies d'adaptation : reconversion, reconfiguration, ou valorisation des bureaux vacants ? Sur quels nouveaux critères les bâtiments sont-ils reconvertis ou conservés dans les portefeuilles des investisseurs ?

L'objectif de cette journée d'étude est d'analyser la vacance tertiaire en France et en Europe, ses indicateurs et les données actuellement disponibles, ainsi que d'explorer les outils et méthodes permettant d'identifier le potentiel de conversion des bâtiments inoccupés, que ce soit en logements ou en d'autres fonctions : *coliving*, hôtellerie, accueil d'activités industrielles ou commerciales, *data centres*, tiers-lieux, etc.

Contacts : Carmen Cantuarias-Villessuzanne - c.cantuarias@groupe-espi.fr

Marion Girard - m.girard@groupe-espi.fr

• Sophie Buhnik - s.buhnik@groupe-espi.fr

Programme

9 h 00 – **Café d'accueil**

9 h 30 – **Introduction (en français)**

Pierre-Édouard BOUDOT, CBRE France • Samuel DEPRAZ, ESPI2R

9 H 45 – 10 H 45 – **SESSION 1. COMPRENDRE LA VACANCE TERTIAIRE : POLITIQUES ET STRATÉGIES DURABLES POUR LA TRANSFORMATION DE LOCAUX COMMERCIAUX EN LOCAUX RÉSIDENTIELS (EN ANGLAIS)**

Modération : Sophie BUHNIK, ESPI Paris

Politique urbaine et logement : impact de la conversion de locaux commerciaux en logements à Madrid

Carlos VARELA DANIEL, Universidad Politécnica de Madrid

Alejandro SEGURA-de-la-CAL, Universidad Politécnica de Madrid

Réutilisation adaptative durable des bâtiments

Hilde REMØY, Delft University of Technology

10 h 45 – 11 h 00 – **Pause café**

11 H 00 – 12 H 00 – **SESSION 2. COMPRENDRE LA VACANCE TERTIAIRE : PERSPECTIVES TIRÉES DES DONNÉES DU MARCHÉ DES BUREAUX ET DE LA DYNAMIQUE DES BAILLEURS PUBLICS (EN ANGLAIS)**

Modération : Carmen CANTUARIAS-VILLESSUZANNE, ESPI Paris

Données et méthodes pour estimer les taux de vacance sur les marchés immobiliers de bureaux

Carsten LAUSBERG, Nürtingen-Geislingen University

Artur TARASSOW, Brandenburg University of Applied Sciences

Observer, mesurer et gouverner la vacance tertiaire en Île-de-France : des régimes territoriaux aux instruments de l'action publique

Kevin POISSON, UMR CNRS 8504 Géographie-cités

12 h 00 – 13 h 45 – **Déjeuner**

13 h 45 – **Ouverture de l'après-midi (en français)** • Julie VERJUX, CBRE

14 h 00 – 14 h 20 – **Conférence d'ouverture - Vacance des bureaux en Île-de-France : diagnostics territorialisés et perspectives d'évolution**

Richard MALLE, CNAM, ORIE

14 H 20 – 15 H 20 – **TABLE RONDE 1. OUTILS D'ANALYSE DE LA VACANCE TERTIAIRE ET D'ORIENTATION DE LA RECONVERSION URBAINE (EN FRANÇAIS)**

Modération : Marion GIRARD, ESPI Lille

Mesurer la qualité perçue d'un site mixte et de ses constituants pour en accompagner stratégiquement le redéveloppement

Arnaud SIMON, université Paris-Est Créteil • Étienne DUPUY, RQR-Global

Représentations, pratiques et spatialisation des centralités :

une méthodologie qualitative innovante pour analyser les dynamiques de vacance en milieu urbain • Marianne PETIT, ESPI Bordeaux

CODATA, outil de mesure des locaux commerciaux vacants

Bertrand DOSSEUR, Intescia/Explore/Codata

Spatialzr LISA : anticiper les reconversions tertiaires • Cyril THÉRET, Spatialzr

15 h 20 – 15 h 30 – **Pause café**

15 H 30 – 16 H 40 – **TABLE RONDE 2. TRANSFORMATION DES ESPACES COMMERCIAUX ET DE BUREAUX : ÉTUDES DE CAS (EN FRANÇAIS)**

Modération : Pierre-Édouard BOUDOT, CBRE France

La transformation de bureaux en logements Les Terrasses du Mont (Suresnes – Rueil-Malmaison)

Benoît FRAGU, COVIVIO

La conversion de bureaux en logements étudiants (Charenton et Arcueil)

Julien DUNAND, HINES

Transformation des bâtiments spécialisés : le cas des anciennes pompes funèbres municipales converties en auberge de jeunesse (Marseille)

Céline GRANOUX, APAVE • Guillaume MARCEL, WILL Architecture

Réinventer les espaces vacants : une approche coopérative et solidaire

Simon LAISNEY, Plateau Urbain

Le programme de redynamisation de Val-de-Fontenay

François BOURVIC, Marne-au-Bois SPL

16 h 40 – 17 h – **Grand témoin/conclusion (en français)** • Vincent MONTRIEUX, DHUP, ministère de la Transition écologique • Bernard PINAT, ESPI