



ESPI

LABORATOIRE
RESEARCH
IN REAL ESTATE

WORKSHOP

JOURNÉE D'ÉTUDE

Thursday, February 19, 2026
Jeudi 19 février 2026

Hybrid / Mode hybride

UNDERSTANDING AND RECONVERTING TERTIARY VACANCY

COMPRENDRE ET RECONVERTIR LA VACANCE TERTIAIRE

Call for papers / Appel à contribution

CBRE

76 rue de Prony
75017 Paris

Context

The vacancy of tertiary buildings is a growing issue in urban and regional dynamics. While vacant offices are a visible symptom of economic, social and environmental mutations, they also represent an opportunity to rethink the role of business districts and the uses of the city as a whole. In 2020, the volume of empty office space in the Île-de-France region stood at 2.7 million m² of floor space. This number had more than doubled by 2025, to 5.6 million m², and could exceed 10 million m² by 2030 if current trends continue (ORIE, 2025).

This rapid growth highlights the urgent need for a collective approach to the conversion of these vacant spaces. In the Île-de-France region, this unoccupied stock represents an estimated potential for the creation of 8.8 million m² of housing and 1.5 million m² of services and shops, offering major levers for meeting the need for housing and local facilities (ORIE, 2025).

The vacancy of tertiary buildings is part of a well-documented structural dynamic. According to the Banque de France (BERGEAUD *et al.*, 2023), the conversion of offices into housing is set to increase in the face of the combined effects of remote working and new social and cultural expectations in terms of housing and mobility. At the same time, Caisse des Dépôts, using Sitadel2 data (COULONDRE *et al.*, 2024), has identified more than 5.8 million m² of commercial buildings converted between 2013 and 2022, equivalent to 108,975 homes. These figures show that the phenomenon has gone beyond the experimental stage to become a concrete response to the housing crisis, particularly in major agglomerations.

The work of the Institut Paris Région (TROUILLARD & QUATRAIN, 2022) highlights the importance of a detailed geographical analysis of the phenomenon. Tertiary vacancy is neither uniform nor random: it is concentrated in certain areas, such as business districts that are losing their appeal, suburban areas or former business parks. A major source of vacancy has been identified in the Île-de-France region, with pockets of significant vacancy in La Défense, Hauts-de-Seine and the inner suburbs (DAVY & ROGER, 2018). These locations offer specific opportunities, but also technical, land and regulatory constraints that call for a measure approach to reconversion.

On the legislative front, a number of recent measures have sought to remove the obstacles to the conversion of tertiary property. The ÉLAN Law (2018) has made it easier to convert offices into housing, but a Senate report (BERTHET, 2024) points out that many obstacles remain. A proposal for a Law in 2025 aims to speed up these conversions by introducing a reversible permit, relaxing planning regulations and providing targeted tax incentives.

Since the COVID-19 pandemic, the entire office market in Europe has undergone profound changes. The sustained rise of remote working and hybrid models has disrupted the traditional dynamics of demand for office space, leading to a persistent increase in vacancy rates in many major cities (BNP PARIBAS REAL ESTATE, 2025; CBRE, 2024; SAVILLS, 2024). These trends are undermining established models of agglomeration, location and rent adjustment in the tertiary property sector (WHEATON & TORTO, 1988; ROSEN, 1984), and raise questions about the determinants of vacancy: user behaviour, technological obsolescence, accessibility and proximity to transport infrastructure. In this context, how are public and private stakeholders reviewing their adaptation strategies: reconversion, reconfiguration or valuing vacant offices? On what new criteria are buildings converted or retained in investors' portfolios?

We invite contributions that explore these dynamics, either empirically or theoretically, focusing on post-COVID mutations in office vacancy, price and rent adjustments, spatial disparities and public policy responses in European cities and regions.

Faced with rising vacancies, the selection of buildings for conversion also depends on a combination of factors: location, quality of the building, compatibility with current standards for residential properties, and their suitability for new urban uses. Some metropolises are beginning to stabilise thanks to a targeted adaptation of supply (CBRE, 2024), while other peripheral areas are still struggling. In response, a number of European countries are introducing incentives for conversion, such as tax benefits or renovation subsidies (SAVILLS, 2023), underlining the need to combine territorial, economic and regulatory levers.

Call for papers

The aim of this workshop is to analyse tertiary vacancy in France and Europe, its indicators and the data currently available, and to explore tools and methods for identifying the potential for converting unoccupied buildings, whether into housing or other functions: coliving, hotels, industrial or commercial activities, data centres, living labs, collaborative spaces, etc.

We invite researchers, practitioners, public and private stakeholders to submit papers on the following topics (non-exhaustive list):

- Methodologies for identifying and mapping tertiary sector vacancies.
- Data on vacant buildings: available, missing or under development.
- Decision-support tools for reconversion: GIS, artificial intelligence, simulation tools, etc.
- Case studies of tertiary building conversion.
- Regulatory, economic, environmental and social issues involved in converting vacant buildings.
- Reticence, obstacles or levers to conversion: property issues, taxation, local acceptability.
- Scenarios for the future development of tertiary uses in urban and peri-urban environments.

Proposals for contributions, in English or French (title, abstract of no more than 500 words, name[s] of author[s], institution of affiliation, email), should be sent by **14 November 2025** to the following addresses: c.cantuarias@groupe-espi.fr and m.girard@groupe-espi.fr

Papers accepted will be published in a special issue or a collective publication.

Deadlines

- **14 November 2025:** deadline for abstract proposals.
- **5 December 2025:** response from the scientific committee.
- **5 January 2026:** registration for the workshop.

Scientific Committee

Pierre-Edouard BOUDOT, CBRE, pe.boudot@cbre.fr

Sophie BUHNIK, ESPI Paris, s.buhnik@groupe-espi.fr

Carmen CANTUARIAS-VILLESSUZANNE, ESPI Paris, c.cantuarias@groupe-espi.fr

Marion GIRARD, ESPI Lille, m.girard@groupe-espi.fr

Virginie NAHAS, ESPI Paris, v.nahas@groupe-espi.fr

Saul NURICK, université de Cape Town, sd.nurick@uct.ac.za

Contexte

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. En 2020, le volume d'immeubles de bureaux vides en Île-de-France s'élevait à 2,7 millions de m². Ce chiffre a plus que doublé en 2025, atteignant 5,6 millions de m², et pourrait franchir le cap des 10 millions de m² d'ici 2030 si les tendances actuelles se poursuivent (ORIE, 2025).

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).

La vacance des bâtiments tertiaires s'inscrit dans une tendance structurelle largement documentée. Selon la Banque de France (BERGEAUD *et al.*, 2023), la reconversion de bureaux en logements est appelée à se renforcer face aux effets combinés du télétravail et des nouvelles attentes sociales et culturelles en matière d'habitat et de mobilités. En parallèle, la Caisse des Dépôts, *via* les données Sitadel2 (COULONDRE *et al.*, 2024), recense entre 2013 et 2022 plus de 5,8 millions de m² de bâtiments tertiaires transformés, soit l'équivalent de 108 975 logements. Ces chiffres montrent que le phénomène dépasse désormais le stade expérimental pour devenir une réponse concrète à la crise du logement, en particulier dans les grandes agglomérations.

Les travaux de L'Institut Paris Region (TROUILLARD & QUATRAIN, 2022) soulignent l'importance d'une lecture géographique fine du phénomène. La vacance tertiaire n'est ni homogène ni aléatoire : elle se concentre dans certains territoires, comme les quartiers d'affaires en perte d'attractivité, les zones périurbaines ou les anciennes zones d'activités. Un gisement important a été identifié en Île-de-France, avec des poches de vacance significative à La Défense, dans les Hauts-de-Seine et en première couronne (DAVY & ROGER, 2018). Ces localisations offrent des opportunités spécifiques, mais aussi des contraintes techniques, foncières et réglementaires qui appellent une approche sur mesure de la reconversion.

Sur le plan législatif, plusieurs dispositifs récents cherchent à lever les freins à la reconversion du parc tertiaire. La loi ÉLAN (2018) a facilité la transformation des bureaux en logements, mais un rapport du Sénat (BERTHET, 2024) souligne que de nombreuses barrières subsistent. Une proposition de loi adoptée en 2025 vise à accélérer ces reconversions grâce à un permis réversible, un assouplissement des règles d'urbanisme et des incitations fiscales ciblées.

Depuis la pandémie de Covid-19, en outre, c'est l'ensemble des marchés des bureaux en Europe qui connaît de profondes mutations. L'essor durable du télétravail et des modèles hybrides a bouleversé les dynamiques traditionnelles de la demande en surfaces de bureau, entraînant une hausse persistante des taux de vacance dans de nombreuses métropoles (BNP PARIBAS REAL ESTATE, 2025 ; CBRE, 2024 ; SAVILLS, 2024). Ces évolutions remettent en question les modèles établis d'agglomération, de localisation et d'ajustement des loyers dans l'immobilier tertiaire (WHEATON & TORTO, 1988 ; ROSEN, 1984), et interrogent les déterminants de la vacance : comportement des usagers, obsolescence technologique, accessibilité, proximité des infrastructures de transport. Dans ce contexte, 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 ?

Nous invitons les contributions qui explorent ces dynamiques, sur le plan empirique ou théorique, en se concentrant sur les évolutions post-Covid de la vacance de bureaux, les ajustements des prix et des loyers, les disparités spatiales et les réponses des politiques publiques dans les villes et régions européennes.

Face à la montée de la vacance, la sélection des bâtiments à reconvertir repose également sur une combinaison de facteurs : localisation, qualité du bâti, compatibilité avec les normes en vigueur pour les locaux d'habitation et adéquation aux nouveaux usages urbains. Certaines métropoles amorcent une stabilisation grâce à une adaptation ciblée de l'offre (CBRE, 2024), tandis que d'autres zones périphériques restent en difficulté. En réponse, plusieurs pays européens déploient des incitations à la reconversion, telles que des avantages fiscaux ou des aides à la rénovation (SAVILLS, 2023), soulignant ainsi la nécessité d'articuler leviers territoriaux, économiques et réglementaires.

Appel à contribution

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.

Nous invitons chercheurs, praticiens, acteurs publics et privés à proposer des communications autour des axes suivants (liste non exhaustive) :

- méthodologies d'identification et de cartographie de la vacance tertiaire ;
- données disponibles, manquantes ou en développement sur les bâtiments vacants ;
- outils d'aide à la décision pour la reconversion : SIG, intelligence artificielle, outils de simulation, etc. ;
- études de cas de reconversion de bâtiments tertiaires ;
- enjeux réglementaires, économiques, environnementaux et sociaux de la transformation des bâtiments vacants ;
- réticences, freins ou leviers à la reconversion : foncier, fiscalité, acceptabilité locale ;
- scénarios prospectifs d'évolution des usages du tertiaire en milieu urbain et périurbain.

Les propositions de contribution, en anglais ou en français (titre, résumé de 500 mots maximum, nom[s] d'auteur [s], organisme ou institution d'appartenance, adresse électronique), sont à envoyer **avant le 14 novembre 2025** aux adresses suivantes : c.cantuarias@groupe-espi.fr et m.girard@groupe-espi.fr

Les communications retenues feront l'objet d'une publication dans le cadre d'un numéro spécial ou d'une publication collective.

Calendrier

- **14 novembre 2025** : date limite de réception des propositions de communications.
- **5 décembre 2025** : réponse du comité scientifique.
- **5 janvier 2026** : ouverture des inscriptions à la journée d'étude.

Comité scientifique

Pierre-Edouard BOUDOT, CBRE, pe.boudot@cbre.fr

Sophie BUHNIK, ESPI Paris, s.buhnik@groupe-espi.fr

Carmen CANTUARIAS-VILLESSUZANNE, ESPI Paris, c.cantuarias@groupe-espi.fr

Marion GIRARD, ESPI Lille, m.girard@groupe-espi.fr

Virginie NAHAS, ESPI Paris, v.nahas@groupe-espi.fr

Saul NURICK, université de Cape Town, sd.nurick@uct.ac.za

Références / references

[BERGEAUD, A., EYMÉOUD, J.-B., & GARCIA, T.](#) (2023). La conversion de l'immobilier de bureaux en immobilier résidentiel : quelles tendances après la Covid-19 et l'essor du télétravail ? *Bulletin de la Banque de France*, 244/3.

[BERTHET, M.](#) (2024). Rapport n° 597 fait au nom de la commission des affaires économiques sur la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements. Sénat.

[BNP PARIBAS REAL ESTATE.](#) (2025). Review Office Markets Europe Q4 2024.

[CBRE.](#) (2024). Real Estate Market Outlook Europe 2024.

[COULONDRE, A., D'ORAZIO, A., JOURDHEUIL, A-L., & JUILLARD, C.](#) (2024). La transformation des locaux d'activités en logements : quelles tendances depuis une décennie ? Caisse des Dépôts. Consultation le 11/06/2025.

[DAVY, A.-C., & ROGER, R.](#) (2018, 21 juin). Transformer les bureaux vacants en logements : quel gisement en Île-de-France ? *Chronique du logement n°4*. L'Institut Paris Region. Consultation le 11/06/2025.

OBSERVATOIRE RÉGIONAL DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN ÎLE-DE-FRANCE – ORIE. (2025, 11 février). *Que faire des millions de m² de bureaux obsolètes en Île-de-France ?* Colloque annuel.

[ROSEN, K. T.](#) (1984). Toward a Model of the Office Building Sector. *Real Estate Economics*, 12(3), 261-269.

[SAVILLS.](#) (2024). European Office Outlook Q2 2024.

[TROUILLARD, E., & QUATRIN, C.](#) (2022). Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité. *Note rapide de L'Institut Paris Region*, 963.

[WHEATON, W. C., & TORTO, R. G.](#) (1988). Vacancy Rates and the Future of Office Rents. *Real Estate Economics*, 16(4), 430-436.