

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 30/09/2026

Plus de 400 projets identifiés : les entrées de ville commerciales entament leur mutation partout en France

Icade et le Groupe SCET HTC dévoilent la deuxième édition du Baromètre des entrées de ville commerciales en France, centrée sur les projets.



Un an après avoir révélé le potentiel de transformation des entrées de ville commerciales (80 000 ha, 1,6 million de logements), Icade et le Groupe SCET HTC publient une seconde édition du Baromètre des entrées de ville commerciales, consacrée cette fois aux projets. Avec cette publication, Icade et le groupe SCET HTC lancent la première base de données nationale des projets de transformation déjà engagés, illustrée par des exemples dans toutes les régions. Celle-ci est complétée par un sondage exclusif auprès des nouveaux élus municipaux sur leur volonté de transformer ces sites face à un commerce en perte de vitesse, et par un vadémécum rédigé avec la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl), qui propose six recommandations opérationnelles pour lancer la transformation d'un site commercial en entrée de ville.

Principaux enseignements :

- **437** projets de transformation d'entrées de ville commerciale ont été identifiés en France pour une **surface totale de plus de 8 000 ha**
- **8 élus sur 10** considèrent que la requalification des entrées de ville doit être une priorité de leur mandat
- **Plus de 7 projets sur 10** sont initiés par des **acteurs privés**
- **1 projet sur 2** est porté sur des **petites entrées de ville**

Une première base de données des projets lancés, inédite

Pour la première fois, Icade et le Groupe SCET HTC ont constitué une base de données recensant les projets en cours de transformation des entrées de ville commerciales en France. Cette démarche inédite a permis d'identifier **437 projets de requalification sur le territoire métropolitain**, représentant **une superficie cumulée de 8 606 hectares**, soit une emprise foncière équivalente à près de 82 % de la superficie de Paris, et supérieure à celle de la ville de Strasbourg.

L'ampleur de ces surfaces confirme le potentiel que représentent les entrées de ville commerciales pour accompagner les politiques de renouvellement urbain et de sobriété foncière : ces espaces constituent aujourd'hui un véritable gisement foncier, susceptible d'être requalifié, densifié et diversifié. Le nombre de projets recensés le démontre : la transformation de ces espaces n'est plus une intention, mais une dynamique bien réelle, portée conjointement par les collectivités et les acteurs privés.

Quatre grandes tendances émergent des projets portés dans les territoires :

- L'émergence des projets repose sur la coopération des acteurs publics et privés ;
- Les projets poursuivent des objectifs de mixité, de durabilité et d'attractivité ;
- Les échelles d'intervention et les tailles des sites varient fortement selon les contextes territoriaux ;
- La majorité des projets de transformation est en phase d'étude.

Seize exemples de projets de transformation d'entrées de ville commerciales illustrent l'étendue des dynamiques engagées sur les territoires et des 437 projets identifiés dans cette édition 2026.

Près de 80% des nouveaux élus considèrent que la requalification des entrées de ville commerciales doit être une priorité de leur mandat

En 2025, 89 % des décideurs territoriaux interrogés considéraient déjà qu'il était nécessaire de transformer les entrées de ville de leur territoire. Un an plus tard, cette conviction se précise et se structure autour de plusieurs enseignements.

Un élu local sur deux estime que le commerce de périphérie va se transformer ou se réinventer sur son territoire dans les cinq à dix prochaines années, et **plus de 80 % se disent favorables aux principes de mixité fonctionnelle** des entrées de ville.

Sur le volet logement, l'adhésion est particulièrement forte : **83 % des élus considèrent que la transformation des entrées de ville en quartiers mixtes peut constituer une réponse partielle à la crise du logement**, dont 46 % « tout à fait ». Ce résultat confirme, du point de vue des décideurs locaux, que la production de logements sur des fonciers déjà artificialisés, bien situés et desservis, constitue l'un des principaux leviers de développement territorial, sans recourir à l'étalement urbain.

Mais les élus ne raisonnent pas en mono-usage : **81 % d'entre eux jugent que ces projets peuvent aussi répondre aux besoins de foncier économique** (entrepôts, bureaux, locaux d'activités, équipements publics). Ce résultat, presque aussi élevé que pour le logement, confirme qu'ils portent politiquement des projets de quartiers mixtes, combinant commerces, habitat, activités et services.

Six recommandations d'action pour agir sur la transformation des entrées de ville

La deuxième édition du baromètre des entrées de ville propose également un vademecum à destination des élus, travaillé en collaboration avec la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl).

En croisant les expertises d'Icade, du Groupe SCET HTC et de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales (FedEpl), ce travail collectif a permis d'identifier six moyens d'action concrets pour accompagner les territoires dans le passage de l'intention à l'opérationnel. Nourries d'expériences de terrain et de projets déjà à l'œuvre, ces recommandations posent les bases d'une méthode reproductible, adaptable à chaque contexte local :

1. Réaliser un état des lieux de chaque entrée de ville commerciale du territoire et définir les trajectoires prospectives à horizon 2050 ;
2. Mettre en place un observatoire commercial, immobilier et foncier permanent ;
3. Ancrer les projets dans les documents de planification ;
4. Créer une instance permanente de dialogue ;
5. Engager des démarches de plan-guide sur chaque entrée de ville commerciale ;
6. Structurer une ingénierie de projet sur mesure pour chaque territoire.

*« Un an après avoir révélé le potentiel de transformation des entrées de ville commerciales, cette deuxième édition du Baromètre démontre que la dynamique est bien réelle : plus de 400 projets sont déjà engagés, et une large majorité d'élus y voit un levier concret pour répondre à la crise du logement comme aux besoins économiques de leur territoire. Avec le Groupe SCET HTC et la FedEpl, nous avons voulu transformer ce constat en méthode : nos six recommandations d'action doivent permettre à chaque collectivité de passer de l'intention à l'opérationnel. C'est toute l'ambition de ce Baromètre : accompagner, dans la durée, la mutation de ces territoires en quartiers mixtes et tournés vers les usages de demain. », **Nicolas Joly**, Directeur Général d'Icade*

*« Je retiens deux principaux enseignements de cette nouvelle édition. Tout d'abord, les projets. Les projets existent sur nos territoires. Ils sont portés par une diversité d'acteurs publics et privés. Ils sont réels, concrets, souvent en phase amont. Ensuite, le consensus sur la complexité des projets. Mais cette complexité n'est pas et ne doit pas être un frein à l'action. Fabriquer la ville a toujours été un processus long, partenarial, qui nécessite du temps. Aujourd'hui et encore plus qu'hier, transformer nos villes et nos entrées de ville va nécessiter, sur chaque territoire, une forte volonté politique couplée à une intense coopération publique-privée. », **Christophe Lasnier**, Directeur Général Délégué du Groupe SCET HTC*

Lien de téléchargement : <https://www.icade.fr/newsroom/baromètre-entrées-de-ville-2e-edition-cap-sur-projets/>

Remerciements

Cette seconde édition du baromètre a été rendue possible grâce aux contributions de professionnels publics et privés partout en France et par la mobilisation d'un comité des

partenaires composé de nombreuses organisations et fédérations professionnelles : Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), Association des Directeurs Généraux des Communautés de France, Association des Petites Villes de France, Banque des Territoires, Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT), Fédération des Elus des Entreprises publiques locales (FedEpl), Fédération des Entreprises immobilières, Fédération des Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL), Fédération Française de la Franchise (FFF), France Urbaine, Institut Français pour la Performance du Bâtiment (IFPEB) et Intercommunalités de France.

Nous les remercions pour leur énergie, leurs contributions, leurs regards éclairés.

À PROPOS D'ICADE

Icade est un acteur immobilier qui œuvre pour rendre la ville plus agréable à vivre pour chacun. A la fois foncière (patrimoine au 30/06/2026 de 5,6 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2025 de 1,1 Md€), Icade accompagne partout en France les clients, élus et partenaires qui veulent bâtir dès aujourd'hui la ville que nous voulons pour demain. Une ville plus respectueuse de la nature, plus en ligne avec nos façons de vivre, de travailler, de nous déplacer. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

Le texte de ce communiqué est disponible sur le site internet d'Icade : www.icafe.fr

CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice Corporate Finance

+33(0)7 88 12 28 38

anne-violette.faugeras@icafe.fr

Marylou Ravix

Responsable Relations Presse

+33 (0)7 88 30 88 51

marylou.ravix@icafe.fr

A PROPOS DU GROUPE SCET HTC

Le Groupe SCET HTC est un acteur d'intérêt général, filiale de la Caisse des Dépôts et de l'Union sociale pour l'habitat, dédié à l'accompagnement des transformations des territoires et de l'habitat.

Issu du rapprochement du Groupe SCET, spécialiste de la transformation territoriale, et du Groupe HTC, acteur de référence de l'habitat social, il propose une offre intégrée, de la prospective à la mise en œuvre opérationnelle.

Fort de près de 600 collaborateurs et d'un ancrage territorial national, le nouvel ensemble, Groupe SCET HTC, accompagne les acteurs publics et privés avec une approche fondée sur la proximité, la co-construction et l'efficacité opérationnelle, au service de l'intérêt général. »

En savoir plus : <https://www.scet.fr/>

Contacts presse :

Audrey Van Hezel, Directrice communication et marketing
audrey.vanhezel@scet.fr ; 0613262890