



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 4 juin 2025, 10h00

## 80 000 hectares de foncier à transformer et un potentiel de 1,6 million de logements :

### ICADE et la SCET dévoilent la 1<sup>ère</sup> édition du baromètre des entrées de ville commerciales

Les 3 800 entrées de ville commerciales, réparties sur tout le territoire national représente une réserve foncière de 80 000 ha. Alors que les hypermarchés révisent leurs surfaces pour s'adapter aux nouvelles consommations, que le dispositif ZAN incite à recycler les surfaces déjà artificialisées et que la France fait face à l'une des plus graves crises du logement depuis plusieurs décennies, ce baromètre permet d'identifier le potentiel de transformation de ces zones et prend le pouls des décideurs et des Français sur les évolutions souhaitées.

Réalisé par Icade et la SCET, en lien avec dix associations et fédérations partenaires, ce baromètre explore les leviers de transformation possibles des entrées de ville.

#### Principaux enseignements :

- **3800 entrées de ville** représentant **80 000 ha**.
- Un potentiel de **1,6 M de logements**, dont **120 000 sur les zones de 1 à 3 ha**, zones qui pourraient muter au cours du prochain mandat municipal
- Un potentiel de **15 000 hectares de foncier économique** et de **10 000 hectares en renaturation**
- **89% des décideurs territoriaux** interrogés considèrent qu'il est **nécessaire de transformer les entrées de ville**
- **64% des Français** considèrent que la **construction de logements dans les entrées de ville commerciales doit être un sujet prioritaire ou important pour les équipes municipales** qui s'installeront l'an prochain. Ce chiffre monte à 77% chez les moins de 35 ans et à 72% pour les catégories populaires, en lien avec la crise du logement
- **26% des Français nous disent qu'ils seraient prêts à habiter** dans un quartier implanté dans une entrée de ville commerciale s'il réunit les conditions nécessaires (37% chez les moins de 35 ans).

## Les entrées de ville commerciales, une ressource foncière à réinventer

A partir d'une analyse cartographique<sup>1</sup> de la France métropolitaine, Icade et la SCET ont identifié **3 800 entrées de ville** commerciales de plus d'un hectare, dans les aires urbaines dont la ville-centre compte plus de 10 000 habitants. Ces sites représentent une surface totale de **80 000 hectares**. Afin d'avoir une approche plus fine de leur potentiel de transformation, ceux-ci ont été classés par superficie (1 à 3, 3 à 15 et plus de 15 hectares) : 80% d'entre eux font plus de 15 hectares.

En fonction de la taille des sites et du dynamisme des territoires, Icade et la SCET ont défini 12 scénarii de transformation, mêlant logements, fonciers économiques, renaturation, tout en maintenant les surfaces commerciales.

Au total, la transformation de ces zones représenterait : **1,6 millions de logements** (l'équivalent du nombre de logements de Paris intra-muros), **15 000 hectares de foncier économique** (qui pourraient notamment être dédiés à de nouvelles activités économiques, voire de la réindustrialisation) et **10 000 hectares de surfaces désimperméabilisées et renaturées**<sup>2</sup> (la moitié de la surface artificialisée chaque année en France).

Les petits sites (entre 1 et 3 hectares), qui souvent ne regroupent que 3 ou 4 propriétaires, représentent 2% du potentiel total mais un millier de sites en France. Leur transformation pourrait être menée à court terme, établissant ainsi des premiers démonstrateurs de transformation urbaine en zone occupée.

## Les acteurs locaux s'accordent sur la nécessaire transformation de ces sites

Pour mieux comprendre l'avancée des réflexions au niveau local, Icade et la SCET ont mené une étude auprès des décideurs de ces zones commerciales. 249 professionnels (élus locaux, professionnels de l'aménagement et de l'immobilier commercial, propriétaires et/ou exploitants de locaux commerciaux) ont été interrogés.

**89%** d'entre eux considèrent qu'il est **nécessaire de transformer les entrées de ville commerciales**.

Pour améliorer ces sites, les décideurs interrogés envisagent en priorité la création d'espaces verts (60%), une meilleure qualité architecturale (56%), une meilleure desserte en transport en commun (50%). Ils identifient également plusieurs freins à la transformation de ces zones.

Parmi ceux-ci, la capacité à porter le projet sur le temps long pour 55% d'entre eux, l'équilibre économique des projets, dans des territoires où les propriétaires sont divers et nombreux pour 49% des répondants.

---

<sup>1</sup> Inventaire du CEREMA et OpenStreetMap – Retrouvez l'ensemble des informations sur la méthodologie p. 84 du Baromètre des entrées de ville, juin 2025

<sup>2</sup> La renaturation consécutive aux opérations de la Promotion est mesurée par l'évolution positive du CBSH (coefficient de biotope surfacique harmonisé) entre l'avant et l'après projet

## **Les Français s'expriment en faveur de la création de logements dans les entrées de ville commerciales**

Interrogés aussi sur la question de la transformation des entrées de ville commerciales<sup>3</sup>, les Français pensent aussi que ce sont des territoires à transformer, et sont plutôt enthousiastes quant à la diversification de ces territoires vers des services et commerces de proximité, ainsi que des logements. **Si près de 7 français sur 10 déclarent fréquenter une entrée de ville commerciale** au moins une fois par mois, ils perçoivent la nécessité de les faire évoluer, pour qu'elles soient plus agréables, moins stressantes et avec plus d'espaces verts. Dans ces conditions, **un quart des Français seraient prêts à y habiter**, et près de 40% pour les moins de 35 ans.

Dans un contexte de crise du logement, **la transformation de ces territoires doit être une priorité pour les prochaines équipes municipales, pour 64% des répondants.**

## **Quatre priorités d'action ont été identifiées pour révéler le potentiel des entrées de ville commerciales**

Afin de lever les freins liés à la transformation de ces projets, Icade et la SCET ont identifié quatre actions prioritaires :

1. Réussir la mise en œuvre de projets sur les sites de petite taille lors du prochain mandat municipal (2026-2032) ce qui pourrait permettre la création de plus de 120 000 logements sur les territoires avec un marché immobilier tendu
2. Structurer une gouvernance robuste et pérenne pour porter la transformation des grands sites sur le temps long qui représentent plus de 80% du potentiel foncier des entrées de ville commerciales en France
3. Saisir les opportunités de création de foncier économiques en particulier sur les sites complexes à transformer et accueillir des activités économiques productives (artisanat, industrie)
4. Réussir l'alliance public/privé, condition sine qua non de la transformation des entrées de ville, facteur de succès n°1 identifié par les 249 décideurs interrogés dans le cadre du baromètre

*« Pour Icade, la transformation des entrées de ville commerciales en quartiers mixtes, agréables à vivre est un enjeu structurant d'aménagement du territoire, pour répondre à la crise du logement, à l'adaptation de la ville et aux enjeux de la sobriété foncière. Pour cela, il est indispensable d'aligner tous les acteurs sur une vision commune : élus locaux, propriétaires fonciers, commerçants et bien entendu, les habitants. Ce baromètre illustre bien la prise de conscience autour de ces enjeux, mais aussi l'importance de mettre en place une méthode robuste pour lever les obstacles. C'est notre objectif chez Icade, avec des premiers démonstrateurs qui prendront vie à la fin du prochain mandat municipal. » Nicolas Joly, Directeur général d'Icade.*

*« Les entrées de ville commerciales de notre pays sont dynamiques et appréciées par nos concitoyens et les consommateurs. Malgré tout, les Français et les territoires nous disent qu'elles doivent évoluer*

---

<sup>3</sup> Etude IPSOS pour Icade : Les Français et l'implantation de logement dans les entrées de ville commerciales, mai 2025

*pour en améliorer l'accessibilité en transports et mobilités douces, pour renforcer leur qualité urbaine et paysagère ou encore pour y accueillir du logement et de l'activité économique. Le chemin sera parfois long pour réussir cette transformation car les complexités et les freins sont encore très nombreux. Mais si nous réussissons l'alliance des acteurs publics et privés sur les territoires et que nous nous mettons collectivement au travail, nous saurons révéler ce potentiel de transformation pour la France et ses territoires. »* Christophe Lasnier, Directeur Général Adjoint de la SCET.

*Ce baromètre a été rendu possible grâce aux contributions des membres du comité des partenaires : Association des Directeurs Généraux des Communautés de France, Association des Petites Villes de France, Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires, Fédération des Entreprises Immobilières, Fédération Française de la Franchise, France Urbaine, Intercommunalités de France, PROCOS et Villes de France. Nous les remercions pour leurs regards éclairés et leurs contributions à cette étude.*

Retrouver l'ensemble du baromètre, ainsi que l'étude IPSOS : <https://www.icafe.fr/barometre-entrees-de-ville>



Centre commercial Caillols, Marseille (13) – crédits : Ooshot

## A PROPOS D'ICADE

*A la fois foncière (patrimoine au 31/12/2024 de 6,4 Md€ - à 100% et en quote-part des co-entreprises) et promoteur (CA économique 2024 de 1,2 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français. Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. 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.icable.fr](http://www.icable.fr)

### CONTACTS

Anne-Violette Faugeras

Directrice financements et relations investisseurs

+33(0)7 88 12 28 38

[anne-violette.faugeras@icable.fr](mailto:anne-violette.faugeras@icable.fr)

Marylou Ravix

Chargée de communication externe

+33 (0)7 88 30 88 51

[marylou.ravix@icable.fr](mailto:marylou.ravix@icable.fr)

## A PROPOS DU GROUPE SCET

La SCET, filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts, accompagne les initiatives locales publiques et privées sur les nouveaux enjeux des territoires et des équipements et leurs transitions. À travers ses quatre entités, la **SCET** (conseil aux collectivités et appui à l'économie mixte à travers son Réseau de 350 EPL), **CITADIA** (conseil en urbanisme et aménagement), **Ville en Œuvre** (conseil & ingénierie de projets), **Aatiko Conseils** (conseil aux bailleurs sociaux), le groupe SCET constitue le seul acteur intégré de conseil et d'appui au développement des territoires.

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

### CONTACTS

Audrey VAN HEZEL

Directrice communication & marketing

[audrey.vanhezel@scet.fr](mailto:audrey.vanhezel@scet.fr)

06 13 26 28 90