

Artisanat & ATTRACTIVITÉ

10
JANV.
2026

Le Magazine de la CMA Île-de-France
à destination des acteurs territoriaux franciliens



CENTENAIRE DES CMA

L'Artisanat fête ses 100 ans

HAUSSE DE LOYERS
DANS LES CENTRES-VILLES

L'alerte a sonné

LES ENTRÉES DE VILLES

De nouveaux territoires
pour l'artisanat

Avec le soutien de



Sommaire

04

CENTENAIRE DES CMA

L'Artisanat fête ses 100 ans

- 05** « Artisanat » une construction récente comme groupe social et secteur économique

09

HAUSSE DE LOYERS DANS LES CENTRES-VILLES

L'alerte a sonné

- 10** Loyers commerciaux : une pression croissante sur les artisans et commerçants

16

LES ENTRÉES DE VILLES

De nouveaux territoires pour l'artisanat

- 17** Repenser la complémentarité entre le centre-ville et la périphérie - rédigé par Alain Devriese
- 20** À Bordeaux, une consultation internationale pour aménager les entrées de villes
- 22** Réinventer les entrées de ville grâce à l'artisanat
- 24** Entretien avec Pierre Mignon, Directeur des grands projets & portefeuilles stratégiques chez Icade Promotion
- 26** Une gouvernance difficile à trouver. Entretien avec Lise Mesquida, Présidente fondatrice de l'association Deuxième Acte

.....

Directeur de la publication : Francis Bussière

Sous la direction de : Florence Galiez,
Samuel Cucherousset et Thomas Cecini

Comité rédactionnel : Xavier Iriondo, Damien Cantet,
Céline Cougneau, Rémy Roubert et Aristide Vu

ISSN 2740-2819

Création graphique : Instant Urbain

Merci au Département des Hauts-de-Seine
pour son soutien à la réalisation de ce numéro

édito

100 ans pour porter haut les couleurs de l'artisanat

2025 a marqué un moment fort pour notre réseau : le centenaire des Chambres de Métiers et de l'Artisanat.

Cent ans d'engagement, de proximité, de formation, d'accompagnement et de défense d'un secteur qui façonne chaque jour la vie de nos territoires.

Cent ans au service des artisans, de leurs savoir-faire et de leur rôle indispensable dans l'économie locale. Cet anniversaire est bien plus qu'une célébration : il nous invite à regarder le chemin parcouru, mais aussi à préparer avec lucidité et ambition celui qui se dresse devant nous.

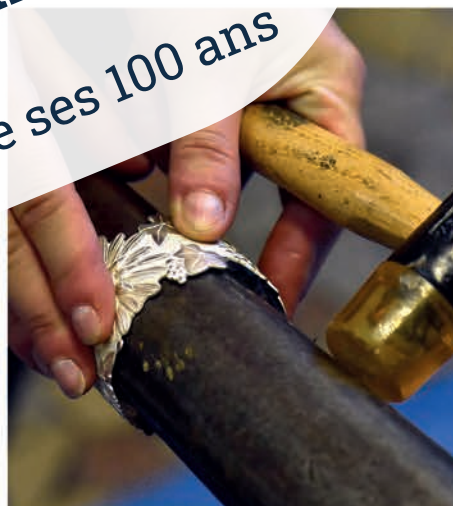
En 2026, à l'approche des prochaines élections municipales, nous sommes pleinement mobilisés !

Parmi les combats majeurs que nous mènerons, celui de la préservation de loyers commerciaux accessibles dans les centres-villes demeure essentiel. La vitalité de nos centres-bourgs et de nos cœurs de ville dépend étroitement de la présence d'artisans, de commerces de proximité, de lieux de vie et de partage. Lorsque les prix des loyers s'envolent ou deviennent imprévisibles, ce sont des métiers entiers qui disparaissent, des rues qui se vident, et une identité collective qui s'efface. Notre responsabilité est de rappeler, avec constance et détermination, que l'artisanat ne peut s'épanouir que dans un environnement économique équilibré et durable.

Un autre enjeu doit demeurer au cœur des réflexions locales : celui des entrées de ville. La manière dont nous aménageons ces espaces conditionne fortement l'installation ou non des entreprises artisanales. Trop souvent encore, les zones d'activités proposées manquent de cohérence architecturale, de qualité paysagère, ou d'adaptation aux besoins en surfaces des entreprises artisanales. Nous devons encourager un bâti plus qualitatif, plus fonctionnel, pensé pour la durabilité et compatible avec les exigences des métiers d'aujourd'hui.



Leïla BELILI
Présidente de la CMA
des Hauts-de-Seine,
Vice-Présidente de la CMA
Île-de-France



**CENTENAIRE
DES CMA**
L'Artisanat fête ses 100 ans

« Artisanat »

une construction récente comme groupe social et secteur économique

Souvent perçu comme un héritage ancien, l'artisanat, en tant que groupe social structuré et secteur économique identifié, est en réalité une construction récente. Bien que présent sous des formes variées en Europe, il ne devient un ensemble cohérent qu'au XX^e siècle, lorsqu'émergent les institutions, les définitions juridiques et les organisations professionnelles qui lui donnent sa véritable consistance.

Les CMA fêtent leur centenaire en 2025

En 2025, les Chambres de Métiers et de l'Artisanat célèbrent avec fierté leur centenaire : depuis 1925, elles accompagnent, forment et soutiennent les artisans, les porteurs de projets et les apprentis sur tout le territoire français. Cet anniversaire est l'occasion de revenir sur un siècle d'histoire riche — structuration de l'artisanat, développement de l'apprentissage, soutien à des millions d'entreprises artisanales — et de mettre en lumière l'impact profond du réseau des CMA sur l'économie locale et nationale. Mais ce centenaire n'est pas seulement un bilan : c'est aussi un tremplin vers l'avenir. Les CMA réaffirment leur engagement pour moderniser l'artisanat, promouvoir la transmission des savoir-faire, encourager l'innovation, la formation, la transition écologique et soutenir les créateurs de demain.



Artisanat : un concept plus récent qu'il n'y paraît

Contrairement à une idée largement répandue, l'artisanat, au sens d'un groupe socio-économique organisé, n'est pas un vestige du Moyen-Âge, mais une notion moderne. En Europe, il se développe de manière inégale, mais l'on observe partout des caractéristiques communes et une évolution analogue qui transcende les particularismes nationaux.

Le mot artisanat n'entre dans la langue française qu'au début du XX^e siècle. Lorsque le législateur crée, en 1917, les banques populaires pour soutenir ce type d'activité, il n'utilise pas encore ce terme et préfère parler de « *petit et moyen commerce* » ou de « *petite et moyenne industrie* ».

Le terme *artisan*, quant à lui, provient de l'italien *artigiano*, dérivé du latin *ars*, qui renvoie à la maîtrise d'un savoir-faire manuel. À l'origine, il désigne celui qui exerce un « art mécanique », par opposition aux arts libéraux réservés aux élites. Longtemps assimilé à l'ouvrier, l'artisan s'en distingue progressivement au XIX^e siècle avec l'industrialisation : l'ouvrier devient salarié et subordonné, tandis que l'artisan, qualifié et formé par l'apprentissage, travaille pour son propre compte. La France ajoute à cette distinction une définition juridique particulière, notamment la limitation à dix salariés qui contribue à faire de l'artisanat un groupe social à part entière.

XX^e siècle : la reconnaissance institutionnelle de l'Artisanat

Avant la Révolution française, l'organisation des travailleurs indépendants repose sur les métiers et leurs corporations. D'abord inspirées de confréries religieuses, ces associations professionnelles détiennent des privilèges conférés par la monarchie, leur garantissant un monopole strict sur l'exercice de nombreux métiers. Ces institutions assurent à la fois un contrôle économique, une régulation interne et une forme de pouvoir juridique sur les professions.

Malgré certaines franchises municipales offrant plus de liberté dans quelques localités, ce système corporatif résiste longtemps aux critiques. La tentative de Turgot en 1776 d'abolir les corporations est rapidement abandonnée. Il faut attendre la nuit du 4 août 1789 et l'abolition des privilèges, puis la loi Le Chapelier de 1791, pour que ce mode d'organisation soit définitivement supprimé.

Cependant, la disparition des corporations ne donne pas immédiatement naissance à l'artisanat tel qu'on le connaît aujourd'hui. Les confréries organisaient les métiers, mais pas un secteur unifié. L'artisanat en tant que catégorie économique cohérente n'émerge véritablement qu'au début du XX^e siècle.

C'est au cours de ce siècle que s'opère sa reconnaissance institutionnelle : apparition du terme artisanat dans les années 1920 grâce à Julien Fontègne, mise en place d'un cadre légal et administratif propre, puis constitution d'un réseau d'organismes dédiés. Entre les deux guerres, plusieurs mesures fondatrices voient le jour : statut fiscal de l'artisan, création du Crédit artisanal en 1923, établissement du registre des métiers en 1934, et structuration de l'apprentissage artisanal en 1937.

Ces avancées permettent de définir l'artisanat comme un groupe social spécifique, situé entre le monde ouvrier et celui des patrons industriels, doté de moyens d'organisation et de défense collective. Elles consacrent l'entrée de l'artisanat dans la modernité économique et administrative.

Un modèle initialement allemand qui s'est développé avec ses spécificités en France

Avec la victoire de 1918 et le retour de l'Alsace-Moselle, la France prend connaissance du système allemand d'organisation de l'artisanat, fondé sur les chambres de métiers. Ce modèle, jusqu'alors étranger au territoire français hors Alsace-Moselle, sera adopté dans le reste du pays grâce à la loi du 26 juillet 1925.

Dès lors se dessinent les grandes caractéristiques du secteur artisanal tel qu'il se structure en France comme dans une grande partie de l'Europe : un ensemble composé de petites entreprises ou de travailleurs indépendants, regroupés dans plusieurs centaines de métiers, associés soit à la transformation de matières, soit à la prestation de services. Ces activités reposent essentiellement sur des unités de petite taille, inscrites au répertoire des métiers, et dont la transmission des savoir-faire dépend presque entièrement de l'apprentissage.

En France, les définitions légales de l'artisanat ont évolué à de nombreuses reprises. Elles associent en général un critère lié à la nature de l'activité et un autre relatif à la taille de l'entreprise. Elles intègrent aussi, de manière implicite, des dimensions qualitatives :



**Autonomie
du travailleur**



**Importance
du geste manuel**



**Production
en petites séries**



**Niveau de qualification
requis**

Une définition et une représentation de l'Artisanat inégale en Europe

L'Union européenne ne dispose pas d'une définition légale européenne d'artisan et seulement certains pays reconnaissent l'artisanat dans leurs législations nationales. Sur les 27 pays que compte l'Union européenne, 11 disposent d'une définition légale de l'artisanat, dont l'Allemagne, l'Autriche, la Belgique, la France, l'Espagne, l'Italie, le Luxembourg, 9 d'une approche socio-économique, les autres pays ayant des références plus floues à l'artisanat.

Trois types de définitions se retrouvent :

- en fonction de l'activité exercée et sans limitation de la taille (Luxembourg, Allemagne, Autriche) ;
- en fonction de l'activité avec une limite dimensionnelle (France, Belgique, Italie) ;
- artistique, limitée à l'artisanat d'art (Espagne).

 **3** pays disposent de Chambres des métiers et de l'artisanat avec adhésion obligatoire, statut public et tenue d'un répertoire des entreprises (Allemagne, Luxembourg, France).



Une culture et une approche différentes de l'apprentissage selon les pays européens



Clé de voute du secteur artisanal, le système d'apprentissage se met en place en parallèle de la reconnaissance institutionnelle de l'artisanat. L'apprentissage tel que connu au Moyen-Âge prend fin avec la Révolution française. Ce n'est qu'en 1919, avec la loi Astier, que l'apprentissage est institutionnalisé. Une taxe spécifique appelée taxe d'apprentissage est mise en place en 1925. Elle correspond à un prélèvement proportionnel à la masse salariale de chaque entreprise.

Instaurée pour financer la politique d'enseignement technique, et notamment les cours professionnels obligatoires pour les garçons et les filles de 15 à 18 ans employés dans le commerce et l'industrie, cette taxe suppose une collaboration renforcée entre les entreprises, l'administration de l'enseignement technique et l'administration fiscale. Quelques années après sa mise en place, elle fait l'objet - en 1931 - d'une instruction destinée à préciser son périmètre ainsi que le périmètre d'intervention de la Direction générale des contributions directes, de l'enregistrement, des domaines et du timbre pour ce qui concerne son établissement, les demandes d'exonération et sa perception.

Différence avec le système allemand, l'apprentissage en France est complètement intégré au système scolaire, c'est l'État qui établit les programmes et délivre les diplômes. En Allemagne, l'apprentissage est un système en soi, distinct de la formation sous statut scolaire. La délivrance de diplômes se fait par les représentants des entreprises (Chambres de Commerce et d'Industrie ou Chambres de Métiers) et non par l'État comme en France. La majorité des apprentis apprend, en Allemagne, des métiers d'employés ou d'ouvriers qualifiés dans des entreprises industrielles ou dans des entreprises de service, PME ou grandes entreprises, moins souvent dans des TPE artisanales.

Frise chronologique de l'Artisanat et de l'apprentissage

26 juillet 1925

Vote de la loi (dite "loi Courtier") créant officiellement les chambres de métiers - naissance des CMA.

14 avril 1928

Publication du décret d'application de la loi de 1925.

31 décembre 1929

Création des premières Chambres de Métiers (Haute-Marne et Seine-Inférieure).

16 mai 1961

Circulaire instaurant les Centres de Formation d'Apprentis (CFA) comme lieu principal de l'apprentissage.

1^{er} mars 1962

Décret donnant une nouvelle définition juridique de l'artisanat et création du "répertoire des métiers".

1937

La loi "Walter-Paulin" (10 mars 1937) confie la gestion de l'apprentissage aux CMA.

1966

Transformation de l'ancienne association de présidents en Assemblée Permanente des Chambres de Métiers (APCM).

1971

Loi instituant le contrat d'apprentissage comme contrat de travail, consolidant l'apprentissage professionnel.

1973

Adoption de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (dite "loi Royer") - précision des missions économiques des Chambres.

1982

Plusieurs mesures : protection sociale des conjoints d'artisans, réforme de la formation professionnelle des artisans.

1988

Décret encadrant les titres d'"artisan" et de "maître-artisan", officialisant la qualification professionnelle.

5 juillet 1996

Loi (dite "loi Raffarin") renforçant la promotion et le développement de l'artisanat et créant une section "artisans d'art" au répertoire des métiers.

2019 – 2021

Réorganisation / régionalisation du réseau - les CMA adoptent une nouvelle structure nationale (CMA France) pour mutualiser les moyens et offrir des services uniformisés.

2014

Loi "artisanat, commerce et TPE" encadrant la qualification professionnelle, le droit de suite en cas de cession, et reconnaissant les métiers d'art.

2025

Célébration des 100 ans des CMA - un siècle d'engagement au service de l'artisanat en France.



HAUSSE DE LOYERS DANS LES CENTRES-VILLES

L'alerte a sonné

Loyers commerciaux : une pression croissante sur les artisans et commerçants

Face à l'explosion des loyers commerciaux et à la fragilisation du commerce de proximité, élus, artisans et représentants professionnels tirent la sonnette d'alarme. Dans les grandes villes, la pression immobilière, aggravée par l'inflation et l'héritage des crises successives, menace la survie de nombreux commerces indépendants. Tandis que les demandes d'encadrement se multiplient, les hausses parfois abusives et les mécanismes contractuels complexes plongent de plus en plus de commerçants dans une impasse économique. Entre fermetures en cascade, tensions à la renégociation des baux et contestations en justice, un modèle entier vacille et cherche désormais des réponses structurelles.

Hausses de loyers commerciaux : les élus tirent la sonnette d'alarme

Les grandes villes françaises et leur proche banlieue font l'objet d'une pression sur les loyers commerciaux sans précédent. De plus en plus d'élus locaux, de spécialistes et de représentants du commerce tirent la sonnette d'alarme face à la disparition progressive de nombreux commerces en centre-ville. Ainsi, les maires de Lyon et de Bordeaux, Grégory Doucet et Pierre Hurmic, ont adressé, le mercredi 24 septembre 2025, une lettre au premier ministre afin de solliciter l'autorisation de mener une expérimentation visant à encadrer les loyers commerciaux. Leur objectif est de freiner la fermeture de nombreux petits commerces de centre-ville, particulièrement fragilisés par la concurrence croissante de la vente en ligne.

Dans leur courrier, les deux élus soulignent la « crise profonde » que traverse aujourd'hui le commerce de proximité, marquée par une multiplication des cessations d'activité. Ils identifient les crises sociales, sanitaires et économiques successives comme autant de facteurs ayant aggravé la situation du commerce local, déjà mise à mal par la concurrence féroce de la vente en ligne et la montée en puissance des plateformes numériques.

Ce n'est pas la première fois qu'une telle demande est formulée. En août 2017, la maire socialiste de Lille, Martine Aubry, avait déjà interpellé le Premier ministre Édouard Philippe pour réclamer une loi d'encadrement des loyers commerciaux destinée à protéger les petits commerces de centre-ville. Sa requête, toutefois, n'a jamais obtenu gain de cause.

Une situation particulièrement tendue en 2022 et 2023

■ Après le Covid, lorsque l'inflation s'est installée, même avec un indice plafonné à 3,5 %, les hausses de loyers restaient significatives. À cela se sont ajoutés un chiffre d'affaires en berne pour de nombreux commerces, ainsi que la hausse du coût de l'énergie et des matières premières. Les commerçants se sont retrouvés pris en étau : l'équilibre a été rompu. Autrefois, les charges des TPE représentaient entre 20 et 30 % de leur chiffre d'affaires ; aujourd'hui, on avoisine les 40 %, ■■

explique Nathalie Delsaux, Manager de centre-ville à la mairie de Courbevoie.

Cette situation s'est particulièrement manifestée en 2022 et 2023 ce qui a provoqué une hausse sans précédentes de l'indice des loyers commerciaux couplé à une inflation galopante et la hausse du coût de l'énergie qui a mis l'estocade à beaucoup de commerces qui étaient sortis affaiblis et endettés de la période COVID.

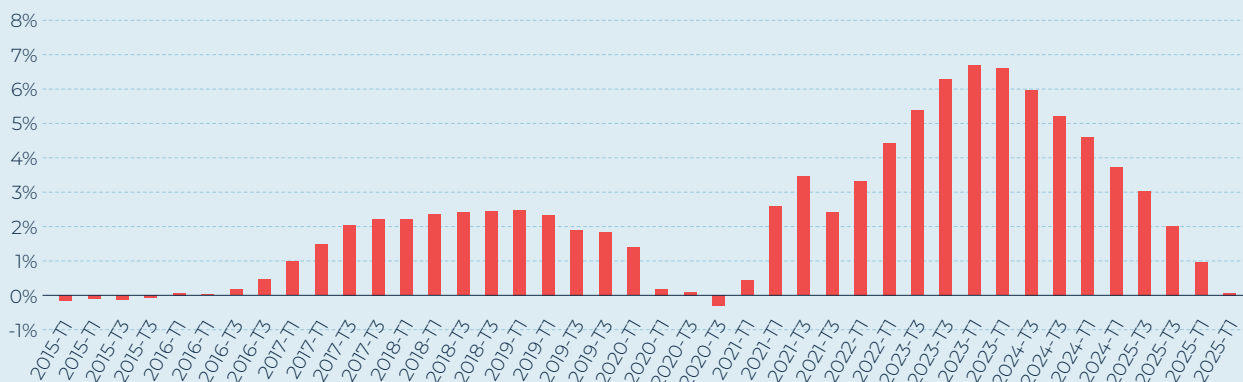
De multiples mécanismes à l'origine des hausses abusives

En principe, la revalorisation des loyers commerciaux se fait tous les 3 ans lors de la « révision triennale ». La révision triennale est fortement encadrée par l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), lui-même calculé à partir de deux indicateurs :

- L'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers, publié pour l'ensemble des ménages de France métropolitaine et d'outre-mer (IPCL).
- L'indice du coût de la construction (ICC).

Entre 2022 et 2024, ces deux indicateurs ont connu une flambée inédite, entraînant une hausse sans précédent des loyers commerciaux. Pour contenir cette évolution, le gouvernement a instauré un plafonnement de l'ILC à 3,5 % entre le 1^{er} avril 2022 et le 31 mars 2024, grâce à la loi du 16 août 2022 sur le pouvoir d'achat, prolongée en 2023. L'inflation s'étant fortement ralentie en 2024 et 2025, les loyers ont depuis repris une trajectoire plus modérée.

Évolution annuelle de l'ILC



Source : INSEE

Des artisans commerçants qui n'ont pas pu bénéficier du plafonnement de l'ILC en 2023 et 2024

Cependant, l'ILC a continué à grimper, même pendant la période où l'indice a été plafonné et de nombreux bailleurs semblent en avoir profité pour continuer à augmenter les loyers.

En outre, ce plafonnement ne s'appliquait qu'aux baux soumis à l'ILC. Or, une partie de l'artisanat reste soumise à l'Indice du Coût de la Construction (ICC). Depuis la loi Pinel de septembre 2014, l'ICC n'est plus un indice de référence pour les baux commerciaux. Cependant, il demeure applicable aux contrats conclus ou renouvelés avant cette date, souvent signés pour une durée de douze ans. Ainsi, certains artisans et commerçants, toujours soumis à l'ICC, n'ont pas pu bénéficier du plafonnement à 3,5 %. Ils ont subi de plein fouet des hausses de loyers

parfois insoutenables, fragilisant sérieusement leur activité.

Un autre élément entretient cette situation : la clause d'indexation, ou clause mobile, qui peut être intégrée dans un bail commercial pour prévoir une revalorisation automatique des loyers. Dans ce cas, l'utilisation de l'ICC reste possible. Cet indice, quasi systématique avant l'instauration de l'ILC, continue donc de s'appliquer dans de nombreux contrats, la loi Pinel n'ayant pas modifié le Code monétaire et financier. Résultat : certains commerçants voient toujours leurs loyers évoluer selon un indice particulièrement volatil, en décalage avec la réalité économique de leurs activités.



© CMA IdF

Le renouvellement du bail, une période de grand risque pour les artisans

La période de renouvellement du bail constitue un moment particulièrement critique pour les boulangers. C'est à cette occasion que les hausses abusives de loyer sont le plus fréquemment observées, exposant les artisans à des pressions financières insoutenables,

souligne Sébastien Doley, secrétaire général du Syndicat de la boulangerie.

En principe, la hausse de loyer lors du renouvellement du bail est encadrée, mais il peut y avoir certains motifs prévus par la loi qui permettent un déplaçonnement du loyer.

L'un des principaux motifs de déplaçonnement du loyer réside dans la durée du bail commercial. Initialement fixé à 9 ans, celui-ci peut être prolongé par reconduction tacite de 3 ans. Lorsque le bail atteint une durée de 12 ans, le bailleur obtient la possibilité de déplaçonner le loyer.

« Certains bailleurs recourent très souvent à la reconduction tacite (art. L145-9 du Code de commerce) afin de bénéficier du déplaçonnement légal du loyer à l'issue de la 12^e année. Ce mécanisme, méconnu des locataires, expose les artisans à des révisions de loyer disproportionnées, en l'absence de négociation préalable » poursuit Sébastien Doley.

En effet, les conseillers de la CMA IdF ont constaté que certains bailleurs utilisent cette situation à leur avantage, parfois au détriment des commerçants et artisans, en laissant volontairement s'écouler ce délai afin d'imposer une hausse significative.

L'impact des facteurs locaux de commercialité

Outre la durée du bail, l'évolution des facteurs locaux de commercialité constitue un autre motif courant de déplaçonnement. Ces facteurs correspondent aux changements qui améliorent l'attractivité économique d'un secteur. Parmi eux :

- l'augmentation de la population locale grâce à de nouvelles constructions ;
- l'amélioration du réseau de transports (par exemple, l'ouverture d'une nouvelle ligne de métro) ;
- le développement du tourisme dans la ville concernée ;
- la création de parkings ou d'infrastructures facilitant l'accès aux commerces.

Ces évolutions, bien que favorables à la fréquentation, peuvent se traduire par une hausse importante du loyer supporté par les commerçants. Lors du renouvellement du bail, les bailleurs invoquent souvent ce motif : *« l'évolution des facteurs locaux de commercialité est souvent invoquée par les bailleurs pour prétendre remettre le loyer au niveau du loyer de marché. Pourtant, ces loyers sont bien souvent totalement déconnectés de la réalité économique des entreprises »*, insiste Sébastien Doley.

Pour limiter les excès, la loi Pinel du 18 juin 2014 a instauré un mécanisme de protection. En théorie, l'augmentation annuelle d'un loyer déplaçonné ne peut dépasser 10 %. Cette mesure permet de contenir les hausses exponentielles, même si leur impact reste parfois difficile à absorber pour de petites structures.

Des foncières privées dont la seule logique est la rentabilité

Nathalie Delsaux, Manager de centre-ville à la mairie de Courbevoie met l'accent sur un facteur générationnel : *« Toute une génération de bailleurs transmet aujourd'hui ses biens à des héritiers qui ne veulent plus s'embarrasser de la gestion locative. Ces derniers revendent leur patrimoine à des foncières, des investisseurs privés, dont la seule logique est la rentabilité. Peu importe si un commerçant est poussé dehors par des loyers trop élevés : un nouveau bail avec un nouvel exploitant permet de signer encore plus cher. »*

” Dans certaines rues, les écarts de loyers entre deux commerces voisins défient toute logique : des différences abyssales, totalement déconnectées de la réalité économique. Pourtant, ils ne sont séparés que par quelques mètres ! ”

explique Diane Demarque, Chargé de mission commerce et Artisanat à la Ville de Clichy-la-Garenne.



Des charges fixes de plus en plus lourdes

« Mais le piège ne se limite pas au loyer, explique Diane Démarque, Chargée de Mission Commerce et Artisanat à la ville de Clichy La Garenne. *Les charges locatives sont un autre angle d'attaque. Certaines copropriétés reportent des charges démesurées sur les locaux commerciaux.* » D'autres cas sont encore plus absurdes : des loyers bas... compensés par des charges exorbitantes. Le problème ? Beaucoup de commerçants ne font pas le lien entre leurs charges trimestrielles et leur loyer mensuel. Ils ne réalisent pas l'ampleur de la facture totale avant qu'il ne soit trop tard.

Pour de nombreux artisans et commerçants, particulièrement ceux implantés en cœur de ville ou dans des zones à forte attractivité commerciale, l'évolution des charges fixes représente une inquiétude constante. Le loyer et les charges liées au local professionnel constituent en effet une part essentielle des dépenses. Dans un contexte marqué par la hausse du coût de la vie et l'augmentation des prix de l'énergie, notamment en raison des conflits internationaux, les loyers commerciaux connaissent une progression significative.



Un vent qui commence à tourner et des artisans qui contestent

« Aujourd'hui, on observe chez les boulangers un phénomène de multi-établissements, avec des structures plus organisées et mieux dotées en ressources humaines, notamment en gestion administrative et juridique. Face à l'explosion des loyers abusifs, de plus en plus d'artisans n'hésitent pas à contester ces hausses en justice. Le vent tourne pour les bailleurs : même si beaucoup de boulangers, faute de conseils experts, restent démunis, les locataires se mobilisent et contestent davantage les augmentations injustifiées, »

précise Sébastien Doley.

En effet, face aux loyers abusifs qui ont dans certaines villes entraîné une hausse du taux de vacance, le commerce de proximité est également confronté à un nombre de liquidations judiciaires plus important. Ainsi la situation est moins favorable qu'elle ne l'était pour les bailleurs, et les artisans-commerçants n'hésitent pas à contester des hausses de loyers abusives et ont souvent gain de cause devant les tribunaux.

Certains commerçants n'hésitent plus à demander une renégociation si les facteurs locaux de commercialité sont à la baisse comme la loi l'autorise, même si ce mécanisme reste encore méconnu par beaucoup d'artisans commerçants.



Difficulté : un « ressenti » plutôt que des données réelles

L'une des principales difficultés pour évaluer l'ampleur du problème réside dans l'absence de données publiques synthétiques et centrées sur le petit commerce artisanal. Le décalage temporel des données constitue également une problématique à laquelle l'étude du phénomène de la hausse des loyers et de son impact sur le commerce doit faire face.

La vacance commerciale peut aussi résulter autant d'une suroffre de locaux sur certains territoires que d'un manque de dynamisme économique. Les données disponibles sont souvent trop parcellaires, issues d'enquêtes d'opinion ou de statistiques ne traitant que partiellement la question.

Il apparaît donc nécessaire de mettre en place un véritable observatoire des loyers et des charges afin d'étudier ce phénomène avec précision. Les données sur les loyers devraient être mises en parallèle avec l'évolution du chiffre d'affaires des commerces par secteur d'activité ainsi qu'avec les marges réalisées par les entreprises.

Faute de telles informations, l'analyse de ce phénomène ne peut s'appuyer que sur le ressenti des acteurs directs ou indirects du commerce.



LES ENTRÉES DE VILLES

De nouveaux territoires
pour l'artisanat

Repenser la complémentarité entre le centre-ville et la périphérie

Par Alain Devriese

Chef de projet stratégie commerciale et attractivité de la ville d'Aubervilliers

Face aux défis contemporains qui touchent le commerce de centre-ville et de périphérie, leur opposition caricaturale doit être dépassée. À travers cet article, nous souhaitons revenir sur les dynamiques actuelles du commerce et présenter les outils réglementaires dont disposent les collectivités territoriales pour accompagner l'articulation des centres-villes et des zones commerciales.

L'heure du bouleversement pour le commerce physique



La route D113 en direction de Chambourcy.

Depuis plusieurs années, le commerce de cœur de ville se recompose. D'une part, la vacance commerciale¹ a augmenté de quatre points en moyenne, passant de 7 % en 2015 à 11 % en 2025². D'autre part, les difficultés qu'éprouve le secteur de l'équipement de la personne bouleversent aussi la structure de l'appareil commercial des centres-villes. Procos précise que l'« offre en pied d'immeuble continue de se transformer au profit de la restauration en particulier et, dans une moindre mesure, de la parfumerie-beauté-soins »³.

Sur le plan de la gouvernance, les élus locaux déploient des politiques publiques qui challengent le fonctionnement du commerce de cœur de ville : végétalisation, refonte du plan de circulation, ou encore piétonnisation. Ces politiques urbaines, essentielles pour répondre aux enjeux de la ville durable, peuvent cependant entrer en conflit avec les prérequis de l'activité commerciale : visibilité, accessibilité, logistique.

De l'autre côté de la rocade, la périphérie fait également l'objet de transformations urbaines et commerciales importantes. Bien que les « boîtes à chaussures » concentrent 70 % du chiffre d'affaires du commerce spécialisé, elles ne répondent plus aux nouveaux paradigmes de l'aménagement des villes (lutte contre l'étalement urbain, sobriété foncière et donc réduction de l'artificialisation des sols, réduction des effets d'îlots de chaleur, végétalisation, mixité fonctionnelle...).

Dans ce cadre, collectivités territoriales et/ou opérateurs privés entreprennent de vastes programmes de requalification. Les zones commerciales se positionnent désormais comme des espaces stratégiques de développement urbain et économique, mais leurs transformations sont complexes à mettre en œuvre (multi-propriétaires et exploitants, coût du foncier, confrontation d'objectifs divergents selon les acteurs...)⁴.

¹La dévitalisation commerciale des centres-villes est multifactorielle : perte de la population, des services publics et déséquilibre entre la périphérie et le cœur de ville.

²Source Codata : <https://fr.fashionnetwork.com/news/Commerces-de-centre-ville-le-gouvernement-annonce-de-nouvelles-mesures,1747443.html>

³Procos, dossier de presse 2025.

⁴Alain Devriese, « Regard sur les boîtes à chaussures », Revue Sur-Mesure [En ligne], mis en ligne le 03/09/2025, URL : <https://www.revuesurmesure.fr/contributions/regard-sur-les-boites-a-chaussures>



© CMA IdF

La RD113 - entrée de ville commerciale entre Chambourcy et Saint-Germain-en-Laye.

Articuler le commerce de centre-ville et de périphérie : quels sont les outils à disposition des collectivités ?

Face aux évolutions urbaines récentes, mener une politique volontariste en faveur du commerce et de l'artisanat ne se résume pas à prendre en compte séparément la question du centre-ville ou de la périphérie, mais à penser leur complémentarité et leurs évolutions. Pour y parvenir, plusieurs outils existent :



Les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) qui permettent la mise en œuvre d'un projet global de territoire dont l'objectif est la revitalisation commerciale du centre-ville.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la thématique du commerce et/ou du développement économique interviennent en complément du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Elles définissent les règles d'implantations commerciales préférentielles sur l'ensemble du territoire intercommunal et peuvent également fournir des indications sur la conception architecturale des locaux artisanaux et commerciaux.



Les Documents d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) intégrés aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT). Grâce au DAACL, les collectivités territoriales peuvent conditionner les implantations commerciales autour de plusieurs critères (forme de commerce, nombre de mètres carrés à développer, type de commerce à planter, calcul de l'impact des implantations en périphérie sur le centre-ville, sur les sols...).

Ces dispositifs offrent aux élus locaux la capacité d'agir sur le développement (ou non) de leurs polarités commerciales. Ainsi, les collectivités territoriales peuvent planifier une forme d'équilibre de développement afin d'assurer une relation plus harmonieuse entre la périphérie et le centre-ville.

En définitive, l'enjeu n'est donc plus d'opposer le centre-ville et la périphérie commerciale, mais de les intégrer dans une stratégie commerciale cohérente. L'intégration des commerçants, des artisans et des consommateurs dans cette démarche pourrait aider les outils réglementaires à s'adapter aux réalités économiques locales et à leurs spécificités.

À Bordeaux, une consultation internationale pour aménager les entrées de villes

Dans le cadre de sa stratégie « Métropole à Vivre », Bordeaux Métropole initie une démarche sans précédent : requalifier six portes métropolitaines grâce à un concours international. Une ambition forte pour réinventer ces territoires stratégiques et construire une métropole durable et attractive.

Bordeaux Métropole engage une transformation d'envergure de ses entrées de ville

Bordeaux Métropole ouvre une vaste consultation internationale afin de repenser six secteurs majeurs situés aux limites du territoire urbain. Longtemps façonnées par l'essor des grandes zones commerciales, la domination de la voiture et l'artificialisation massive des sols, ces « portes métropolitaines » souffrent encore d'un paysage dégradé : parkings interminables, espaces peu accueillants, faible accessibilité pour les piétons et quasi-absence de nature. La Métropole souhaite désormais inverser cette tendance en faisant de ces territoires des quartiers plus équilibrés, vivants, verts et en phase avec les enjeux climatiques actuels.

Un pas décisif pour la stratégie "Métropole à Vivre"

Cette initiative s'inscrit dans la continuité du projet "Métropole à Vivre", lancé en 2023, qui franchit une nouvelle étape à l'été 2025 avec cette mise en concurrence internationale. Il s'agit désormais de passer des intentions à la mise en œuvre, grâce à une stratégie opérationnelle clairement définie. L'objectif est de rompre avec un urbanisme dispersé pour tendre vers une métropole plus compacte, plus durable et plus agréable à vivre. Comme le souligne Franck Descoubes, directeur de l'aménagement, il est essentiel

“ d'anticiper l'urbanisme des vingt à trente prochaines années. ”



© CMA (dF 78)

Entrée de ville commerciale sur la commune de Chambourcy (78). Aménagement des trottoirs et pistes cyclables.

Une démarche inédite en France

Jamais une collectivité française n'avait jusqu'à-là coordonné un dispositif de ce type pour réinventer de manière globale ses entrées de ville. Urbanistes, architectes, paysagistes, experts de l'environnement, chercheurs en sciences sociales ou encore investisseurs seront invités à constituer des équipes pluridisciplinaires capables d'imaginer de nouveaux modèles d'aménagement. Ces groupements disposeront de deux ans pour proposer des projets ambitieux pour les six territoires concernés.

Ces zones représentent un enjeu crucial pour la Métropole : elles regroupent 13 % de sa superficie et 18 % de sa population, tout en étant fortement artificialisées (entre 40 et 82 % des sols) et particulièrement exposées aux phénomènes d'îlots de chaleur (jusqu'à 75 % de leur surface).

Des terrains d'expérimentation grandeur nature

Certains secteurs montrent déjà la voie, comme Mérignac Soleil, où d'anciennes surfaces commerciales sont progressivement transformées en un véritable quartier de ville. Ce territoire de 69 hectares accueille désormais de nouveaux logements, est desservi par le tramway, et fait l'objet de travaux de dépollution, de renaturation et de reconfiguration de l'espace public. Ce site sert ainsi de laboratoire pour les futures opérations de transformation métropolitaine.

Un calendrier resserré

La consultation marque le point de départ opérationnel du processus. Les candidatures seront ouvertes jusqu'au 19 septembre 2025, et trois équipes seront retenues d'ici la fin de l'année. La phase de qualification des portes métropolitaines débutera en 2026, pour une restitution complète des propositions à l'été 2027.

Avec cette initiative ambitieuse, Bordeaux Métropole souhaite métamorphoser des secteurs longtemps délaissés afin d'en faire des espaces exemplaires, conciliant attractivité urbaine, qualité de vie et transition écologique.

Réinventer les entrées de ville grâce à l'artisanat

Longtemps considérées comme de simples espaces de transit, les entrées de ville jouent aujourd'hui un rôle déterminant dans l'attractivité urbaine. Alors que l'artisanat y demeure peu présent, son développement pourrait transformer en profondeur ces territoires, en y apportant vie, identité et qualité urbaine.

Un artisanat encore trop marginalisé en périphérie urbaine

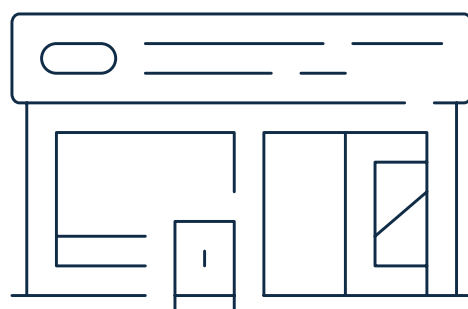
L'artisanat peine à trouver sa place dans les entrées de ville pour plusieurs raisons structurelles. Les zones d'activités en périphérie ont historiquement été conçues pour accueillir des entreprises de grande taille, dotées d'emprises foncières importantes qui ne correspondent pas aux besoins des petites structures artisanales. L'offre de petits locaux commerciaux y est par ailleurs quasi inexistante, en dehors des galeries de centres commerciaux, ce qui limite fortement les possibilités d'implantation.

Les rares activités artisanales qui subsistent — notamment dans la réparation automobile ou certaines entreprises du bâtiment — occupent souvent des bâtiments vieillissants, peu valorisants, qui disparaissent progressivement au profit de programmes de logements. Cette évolution fragilise encore davantage la présence artisanale en entrée de ville, alors même qu'elle pourrait constituer un levier de transformation majeur.

Humaniser et diversifier des espaces souvent perçus comme hostiles

Au-delà de leur dimension économique, les activités artisanales contribuent à rendre les entrées de ville plus vivantes et plus accueillantes. Ces secteurs restent souvent marqués par de vastes surfaces imperméabilisées, des bâtiments monofonctionnels et un paysage urbain standardisé, peu propice à l'animation ou aux mobilités douces.

L'implantation d'artisans permet de réintroduire une échelle plus humaine, de diversifier l'offre de services et de créer un tissu urbain plus fin, composé de parcelles de taille modérée et d'espaces végétalisés. En densifiant intelligemment ces franges urbaines, l'artisanat devient un acteur clé de l'humanisation des entrées de ville, en rompant avec la monotonie et en participant à la requalification paysagère.



Inventer de nouveaux modèles d'implantation pour relancer la dynamique artisanale

Plusieurs pistes peuvent favoriser un retour durable de l'artisanat en entrée de ville. Les hôtels d'activités constituent une solution particulièrement pertinente : en regroupant plusieurs entreprises sur une même parcelle, ils permettent de mutualiser les coûts, d'optimiser le foncier et d'offrir des bâtiments qualitatifs qui valorisent tant les artisans que le secteur dans lequel ils s'inscrivent.

Il est également possible d'introduire ponctuellement de petits locaux entre les grandes enseignes commerciales, afin d'accueillir des artisans et d'amener des services de proximité le long des axes routiers. La requalification des anciens garages

automobiles, souvent en déshérence, représente un autre enjeu important : ces bâtiments, malgré leur état parfois dégradé, offrent un fort potentiel de reconversion en ateliers artisanaux.

Enfin, les grandes opérations de restructuration foncière offrent l'opportunité d'intégrer dès l'amont des mécanismes de péréquation pour financer la création de petits ensembles artisanaux. Couplée à une amélioration des mobilités — transports en commun, cheminements piétons et pistes cyclables — cette stratégie peut redonner à l'artisanat une place centrale dans la transformation des entrées de ville.



L'artisanat de la construction et de l'aménagement intérieur s'insère entre les grandes emprises commerciales aux entrées de ville.

Entretien avec...

Pierre Mignon

**Directeur des grands projets
& portefeuilles stratégiques
chez Icade Promotion**



Pouvez-vous nous présenter la démarche « Ville en vue » et son rôle dans la stratégie d'Icade ?

Pierre Mignon : « Ville en vue » est une démarche que nous avons lancée pour accompagner les collectivités dans la transformation de sites commerciaux, souvent en difficulté. Nous avons constitué une équipe dédiée, qui mobilise toutes les expertises d'Icade : celles du promoteur, de l'aménageur et de l'investisseur. C'est une approche transversale, qui croise plusieurs métiers et permet d'aborder ces projets complexes dans leur globalité. Notre rôle est d'accompagner la transformation de ces sites, et pour cela d'apporter des données.

Il faut rappeler qu'Icade a plus de 20 ans d'expérience dans la reconversion urbaine, notamment à travers la transformation de friches industrielles et ferroviaires. Aujourd'hui, l'enjeu est un peu différent : il ne s'agit plus de reconstruire sur des friches, mais de requalifier des espaces déjà actifs, fréquentés chaque jour par des clients et des salariés. Cela ajoute de nombreuses contraintes, mais c'est aussi ce qui rend ces projets si passionnants : chaque site est unique.

Quels sont les défis liés à la transformation des entrées de ville et des sites commerciaux ?

P. M. : Ces sites sont des lieux stratégiques. Ils ne sont pas seulement des destinations commerciales : ce sont aussi des lieux de vie, des pôles de services, qui desservent les habitants des zones pavillonnaires, des grands ensembles ou des territoires périurbains. Près de 70 % des Français s'y rendent au moins une fois par mois (sondage IPSOS pour Icade). Centres de santé, loisirs, services postaux... tout cela fait partie du quotidien de nombreux Français. Ils sont en général bien situés, bien desservis, et jouent déjà un rôle important dans l'équilibre territorial.

Pourtant, ces espaces souffrent. Beaucoup d'hypermarchés sont en grande difficulté : près d'une centaine ont fermé en un an, ce qui est sans précédent. Les galeries attenantes manquent souvent d'attractivité, et les mètres carrés commerciaux sont moins rentables qu'avant. Dans le même temps, les loyers augmentent, portés par une indexation automatique sur l'inflation. Nous avons vu des hausses de 20 à 25 % sur certains sites, avec un taux d'effort des commerçants qui atteint désormais 10 %, contre 3 à 5 % historiquement (rapport entre le prix des loyers et le chiffre d'affaires réalisé). Cela fragilise fortement l'écosystème local.

À cela s'ajoutent des contraintes techniques et foncières : bâtiments surdimensionnés, passoires thermiques, charges trop lourdes, copropriétés et structures foncières complexes qui rendent l'investissement difficile. Ces éléments pèsent autant sur les exploitants que sur les propriétaires et expliquent pourquoi certains sites peinent à se réinventer.

Comment Icade aborde-t-elle la transformation de ces espaces dans ce contexte difficile ?

P. M. : Un projet d'aménagement d'entrée de ville allie très souvent 4 facteurs : densification, mixité fonctionnelle, reconnexion avec le paysage et l'enrichissement et la requalification des espaces publics au lieu et à la place des parkings.

Notre objectif n'est pas de densifier à tout prix, mais d'apporter des solutions équilibrées, adaptées aux réalités locales. Nous intervenons là où il y a une vraie problématique économique et commerciale, et nous travaillons sur plusieurs leviers : redimensionner les cellules commerciales, reconstruire des coques plus adaptées, ou encore relocaliser certaines enseignes sur site.

Nous veillons toujours à préserver la continuité commerciale. C'est essentiel pour éviter les ruptures qui créent des dynamiques territoriales négatives. Un site qui perd ses enseignes clés entraîne souvent une spirale de déclin, et c'est précisément ce que nous voulons prévenir.

La mixité fonctionnelle est aussi une piste, mais elle doit rester pragmatique. La monofonctionnalité rend ces sites peu résilients, mais introduire de nouveaux usages (logements, locaux d'activité, artisanat, services publics...) doit se faire en fonction des contextes : certaines entrées de ville sont déjà bien desservies et dotées d'une forte intensité urbaine, ce qui rend la diversification naturelle. D'autres sont plus fragiles et nécessitent une approche plus progressive.

Nous avons publié avec la SCET un baromètre des entrées de ville, dans lequel nous analysons le potentiel de transformation de ces sites. Selon nos analyses, il existe plus de 3 800 sites d'entrée de ville de plus de 1 hectare, soit un potentiel de 80 000 hectares à transformer pour créer 1,6 million de logements, 15 000 hectares de fonciers économiques et 10 000 hectares d'espaces renaturés. Preuve qu'il y a beaucoup à faire.

Quelles conditions doivent être réunies pour réussir ces projets, et comment travaillez-vous avec les collectivités ?

P. M. : Ces projets ne peuvent réussir sans une vision globale et une forte coordination territoriale. La transformation des entrées de ville n'est pas seulement un enjeu urbain, c'est aussi un sujet politique, lié à l'équilibre avec les centres-villes et à la régulation des implantations commerciales. Certaines collectivités s'en saisissent activement. L'exemple de Bordeaux est parlant : la Métropole a lancé une consultation internationale sur la transformation de six de ses portes urbaines, avec une vraie réflexion sur leur articulation avec le centre-ville.

Un autre facteur clé est la simplicité foncière. Les projets où le foncier est trop morcelé, avec trop de propriétaires et d'opérateurs, sont très difficiles à mener à terme. Plusieurs projets situés en entrée de ville, impliquant des opérations de remembrement particulièrement complexes, se sont d'ailleurs récemment arrêtés, faute de visibilité opérationnelle face aux montants financiers à engager. C'est pour cela qu'Icade privilégie l'acquisition directe auprès des grands distributeurs : cela simplifie le processus et permet d'avancer plus vite.

Enfin, il faut être conscient que transformer un site commercial coûte souvent plus cher que de requalifier une friche, car cela implique de travailler sur des sites occupés, avec des contraintes opérationnelles importantes. Mais c'est un investissement nécessaire si l'on veut redonner à ces espaces leur rôle de lieux attractifs, accessibles et durables, au service des habitants et des territoires. Par ailleurs, notre enquête avec IPSOS montre que les Français sont prêts pour plus de mixité dans ces zones et qu'un quart d'entre eux serait même prêt à y vivre. Nous sommes donc aux prémices de grandes transformations pour ces quartiers.

Le baromètre des entrées de ville commerciales en France



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

Rendre possible la convergence des acteurs publics et privés

Entretien avec...

Lise Mesquida

**Présidente fondatrice
de l'association Deuxième Acte**

Pourquoi avoir créé l'association Deuxième Acte ?

Lise Mesquida : Deuxième Acte est née d'un constat clair : la transformation des entrées de ville est un enjeu dont on parle depuis 20 ans et qui pourtant peine à se concrétiser. Si ces sites sont nettement plébiscités par les Français qui les fréquentent massivement et y consacrent la majeure partie de leurs dépenses en magasin, ils présentent de nombreux dysfonctionnements dont l'imperméabilisation massive des sols, la formation d'îlots de chaleur en été, la rupture de corridors écologiques à l'échelle des bassins de vie, mais aussi des impacts économiques souvent mal maîtrisés sur les polarités marchandes environnantes. À terme, compte tenu de l'évolution des modes de consommation, de travail et de déplacement, un resserrement des surfaces commerciales est inévitable et est d'ailleurs déjà à l'œuvre. Acteurs publics et privés doivent l'anticiper dans leur stratégie de développement.

C'est aujourd'hui un gisement foncier considérable qui doit devenir un axe majeur de la redirection écologique et socioéconomique des villes. Il est urgent d'en faire une priorité des stratégies nationales et locales d'aménagement du territoire.

Deuxième Acte est une association loi 1901 dont la mission porte sur l'accélération de la transformation de ces espaces qu'elle considère comme une cause d'intérêt général.

À qui s'adresse l'association ?

L. M. : Nous avons structuré l'association autour de quatre collèges qui regroupent l'ensemble des publics auxquels s'adresse l'association :

- les acteurs publics et parapublics,



- les acteurs privés, foncières, promoteurs, aménageurs, entreprises et investisseurs impliqués dans ces territoires,
- les acteurs de la ville et de l'ESS, architectes, bureaux d'études, programmistes, urbanistes, avocats, etc.
- et un collège d'ambassadeurs pour celles et ceux qui souhaitent soutenir et suivre nos travaux.

L'idée est de fédérer tous ceux qui souhaitent contribuer à la transformation vertueuse de ces zones.

Qu'est ce qui empêche aujourd'hui les projets de transformation d'émerger ?

L. M. : La réalité, c'est que très peu de projets aboutissent depuis 20 ans. Les difficultés sont nombreuses et ne se trouvent pas toujours là où on l'imagine. Si les freins techniques, financiers et opérationnels existent, ils ne représentent que la partie émergée de l'iceberg. Derrière, c'est une série de facteurs limitants qui devient souvent in fine un mur infranchissable, qu'il s'agit de reconnaître et prendre en considération.

Il manque des intérêts communs, une vision partagée et un cadre méthodologique assorti d'outils opérationnels adaptés aux contextes locaux. Aujourd'hui, chacun agit selon ses enjeux et ses contraintes : le promoteur cherche la rentabilité, l' élu l'intérêt général, mais aussi la visibilité, l'urbaniste la cohérence, les enseignes à développer leur chiffre d'affaires ou pour

d'autres à survivre... mais il n'y a pas de langage, pas de référentiel commun et donc pas de compréhension mutuelle ni de terrain d'entente possible.

C'est la raison d'être de Deuxième Acte : créer ce langage et les outils nécessaires à l'ensemble des parties prenantes, publiques et privées, pour parvenir à la définition de projets visant le bien commun, considérant beaucoup plus sérieusement l'hypothèse que la transformation de ces zones ne se fera pas par la maîtrise foncière publique. Tout simplement parce que c'est impossible dans la majeure partie des cas.

Comment l'association accompagne-t-elle ces acteurs ?

L. M. : Nous portons la mission d'aider les élus et les entreprises à converger vers des projets d'intérêt partagé, déverrouiller les freins à la transformation de ces sites et passer à l'acte. Pour ce faire, nous avons réuni un collectif d'une 40aine d'experts et de professionnels, acteurs publics, privés et acteurs de la ville et de l'ESS, pour travailler à une méthode de transformation de ces espaces. Trois groupes de travail sont désormais à pied d'œuvre. Le premier sur la question du Pourquoi et du Quoi (le Sens), le second sur la question du Comment (le Cadre), le troisième sur la question du Combien (la Valeur).

Nous avons signé une convention avec l'ANCT qui nous permet de soumettre 4 sites issus du Plan de Transformation des Zones commerciales à ce collectif pour bâtir la méthode. Ces sites seront représentatifs de cas types de projets rencontrés en France.

La réflexion du collectif Deuxième acte aboutira en juillet avec de premiers livrables qui seront diffusés largement à la communauté.

Par ailleurs, un film de la démarche est en cours de préparation et doit permettre de diffuser largement le travail de l'association dans les territoires à compter de fin 2026-2027. Nous lançons dès à présent un appel public au mécénat et aux subventions pour pouvoir porter le plus loin possible cette ambition.

Un dernier sujet à mes yeux essentiel : l'association de la jeunesse à ce processus en mobilisant des étudiants à différents moments de la vie du projet. C'est à elle que Deuxième acte s'adresse, elle doit devenir le premier témoin et un contributeur de premier plan des projets qui seront engagés localement. C'est dans cet esprit que je tutorerai, en partenariat avec Nexity, un projet collectif avec les étudiants de l'École urbaine de Sciences Po sur le thème de la transformation des entrées de ville au prisme des acteurs privés.

Quelle est aujourd'hui votre ambition pour Deuxième Acte ?

L. M. : D'abord, bâtir et faire vivre la première communauté de professionnels et de partenaires engagés dans la transformation des entrées de ville. Ensuite, décloisonner la réflexion pour la faire avancer au bon niveau par une approche résolument transversale : urbaine, sociale et économique, écologique, climatique et sanitaire. Enfin, aider et outiller l'ensemble des acteurs publics et privés pour accélérer la transformation de ces sites.

Notre objectif est clair : faire de la transformation des entrées de ville une priorité des prochains mandats et de la transformation des actifs commerciaux un levier stratégique de développement pour les acteurs économiques installés sur ces sites d'ici 2030.



Chambre
de **Métiers**
et de l' **Artisanat**

ÎLE-DE-FRANCE

**Chambre de Métiers
et de l'Artisanat Île-de-France**

72-74, rue de Reuilly
CS0315 - 75012 Paris CEDEX 12
www.cma-idf.fr

Contact :

Xabier IRIONDO
Direction du Développement Économique
01 47 29 43 63
xabier.iriondo@cma-idf.fr