

Interview

Maîtriser la vacance commerciale à Saint-Brieuc

*Nous avons rencontré Monsieur l'adjoint au Maire de Saint Brieuc pour échanger sur la mise en place d'une **taxe sur les friches commerciales**. Cette mesure fiscale vise à inciter les propriétaires de locaux commerciaux vacants à les remettre sur le marché. Pour en savoir plus sur cet outil fiscal, consulter la [fiche réalisée par l'EPF Bretagne](#).*



Nicolas NGUYEN

Adjoint au Maire de Saint-Brieuc en charge du commerce, de l'attractivité et de l'animation





Comment avez-vous connu l'outil « taxe sur les friches commerciales » ?

Cela remonte à 2015, j'étais à l'époque un élu d'opposition, et c'est l'équipe du service Commerce qui en a proposé la mise en œuvre. Le centre-ville de Saint-Brieuc souffrait alors d'une vacance commerciale importante, faisant suite à un déclin marqué de l'activité commerciale de centre-ville.

En effet, à la différence de nombreux centres-villes bretons, Saint-Brieuc se distingue par une histoire commerciale riche, dense, qui rayonnait depuis le centre-ville sur un bassin de chalandise très large. A l'époque où le commerce de périphérie s'est étoffé, le centre-ville a largement souffert, laissant un linéaire commercial déstructuré sans pour autant que les prix du marché locatif commercial s'adaptent. Il a fallu réfléchir alors à un dispositif coercitif pour inciter les propriétaires à prendre conscience de ce changement de paradigme. Certaines cellules étaient - et restent pour partie - commercialisées à des loyers beaucoup trop élevés, ne reflétant pas la réalité du marché et de l'attractivité du centre-ville, tandis que d'autres cellules n'avaient tout simplement plus vocation à accueillir du commerce.

C'est pourquoi nous avons mis en vigueur cette taxe en 2016.

Avez-vous hésité à mettre en application cette taxe ?

Objectivement, il existe peu d'outils de coercition pour répondre au problème de la vacance commerciale. Nous n'avons donc pas hésité à pousser ce levier.

Le motif premier de cette taxe n'est pas de collecter des recettes, et les montants prélevés sont d'ailleurs relativement faibles : entre 8 000 et 13 000 € par an pour une trentaine de locaux concernés. La motivation principale est de prendre ou reprendre contact avec les propriétaires, les accompagner dans l'acceptation du fait qu'il est temps de revoir les loyers à la baisse pour certains locaux ou d'envisager une reconversion pour d'autres afin de les « sortir » du circuit chaland pour proposer de l'habitat ou du bureau.

Nous avons eu quelques beaux succès, je pense notamment au cas d'un ancien magasin de meubles à l'abandon depuis une dizaine d'années, localisé en périphérie du cœur commerçant. Nous avons poussé pour qu'il soit cédé à un loyer plus modéré et il est désormais occupé par une enseigne d'activités de sport (fitness) qui apporte de l'activité en cœur de ville.



Quels ont été les effets de la taxe sur l'ajustement des loyers ? Sur l'activité commerciale ?

Les recettes prélevées par la taxe sont mobilisées pour alimenter d'autres dispositifs de nature incitative, pour favoriser les nouvelles implantations commerciales.

Pour autant, il est difficile de quantifier les effets spécifiques de cette taxe puisqu'elle s'inscrit dans une stratégie globale de revitalisation du centre-ville. Ce que l'on peut observer, c'est qu'après 10 années de résultats négatifs, la balance entre ouvertures et fermetures commerciales est enfin positive depuis 2 ans, soit depuis la sortie de la crise Covid. Le taux de vacance commerciale s'est stabilisé autour de 18% dans le coeur de ville, nous recevons une centaine de porteurs de projets chaque année, avec de plus en plus de profils « en reconversion » qui proposent des formes hybrides associant par exemple commerce et artisanat.

Un autre effet de cette taxe relève de la connaissance du parc : sa mise en place nécessite de tenir à jour un inventaire de la vacance commerciale publié une fois par an. Cet observatoire permet évidemment de mieux taxer les friches commerciales, c'est l'objectif premier, mais il permet incidemment d'affiner notre stratégie de redynamisation du centre-ville.

La taxe sur les friches commerciales n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable. Les trésors publics, avec votre aide, arrivent-ils toujours à vérifier cet argument lorsqu'il est utilisé par le contribuable ?

Non, c'est une limite de cette mesure fiscale : il reste très facile d'échapper à la taxe. Certains propriétaires font simplement paraître une annonce dans une agence sans ajustement du loyer : le courrier de l'agence attestant de cette « mise sur le marché » suffit alors pour que le bien soit exonéré. Si on souhaitait absolument taxer toutes les friches commerciales, on aurait besoin d'un soutien beaucoup plus marqué des services financiers de l'état.

Quelles actions complémentaires envisagez-vous à l'avenir pour revitaliser le commerce de centre-ville ?

Face au nombre de fermetures de cellules commerciales sur Saint-Brieuc, on se retrouve avec une structure commerciale morcelée, qui affecte non seulement les rez-de-chaussée mais également les étages traditionnellement attachés aux cellules commerciales. Une partie significative des locaux de centre-ville sont de ce fait fortement dégradés. Ces immeubles insalubres font l'objet d'une OPAH.

En complément, la mairie a décidé de reprendre la main sur cet état de fait en concentrant les efforts sur le secteur N°1 identifié dans la stratégie de revitalisation, avec deux outils mobilisés.



Quelles actions complémentaires envisagez-vous à l'avenir pour revitaliser le commerce de centre-ville (suite) ?

Le premier outil envisagé est la concession d'aménagement : ce contrat passé avec un opérateur le désigne comme repreneur d'un immeuble entier qui sera réhabilité (commerce en rez-de-chaussée, habitat aux étages) au prix de lourds travaux pour lesquels la ville de Saint-Brieuc finance le déficit de l'opération. Les logements et cellules commerciales ainsi mis sur le marché sont cédés à un bailleur qui va les commercialiser.

Le second outil envisagé est une foncière commerce, qui sera en mesure d'acquérir ces lots réhabilités, ou bien d'autres bien mis sur le marché par des particuliers avec l'objectif de programmer une offre différenciante et diversifiée. Ce projet est co-porté par des partenaires comme l'Établissement Public Foncier de Bretagne ou la Banque des Territoires.

Ces deux projets passeront en conseil municipal courant 2023.