

Lien Internet direct pour lire l'article en ligne :

<https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/saint-nazaire-44600/la-taxe-ramenera-t-elle-les-magasins-en-ville-5427283>

Copie de l'article :

La taxe ramènera-t-elle les magasins en ville ?

Matthieu Marin.

Modifié le 13.12.2017 à 08h21 // Publié le 06.12.2017 à 01h32



On ne compte plus les locaux commerciaux vides en centre-ville. La ville a envoyé aux impôts une liste de 41 propriétaires, susceptibles de payer la nouvelle taxe sur les friches. Certains contestent. | MATTHIEU MARIN

La Ville a instauré une taxe sur les locaux vides depuis des années. 40 propriétaires ont reçu la facture. Certains d'entre eux contestent et répondent qu'ils ne trouvent pas preneur.

Des locaux désertés

Une vitrine vide de plus ! C'est l'un des derniers cas marquants : Orange. L'opérateur de téléphonie mobile a quitté sa boutique du Paquebot pour se recentrer sur Auchan. En face, l'ancien magasin de chaussures Bata est vacant depuis deux ans. À quelques mètres, avenue de la République, une boulangerie a fermé en septembre.

Bref, on pourrait multiplier les exemples. Ça ne fait pas très joli, ça ne contribue pas à développer l'activité économique et à attirer le chaland.

Une nouvelle taxe

Quels remèdes ? La Ville teste une idée pour la première fois : une taxe sur les friches commerciales. « Ce n'est sans doute pas la solution miracle, convient l'adjoint aux finances Martin Arnout. Mais c'est une décision parmi un ensemble. » Le principe a été validé par le conseil municipal en 2015. Depuis, il a fallu le mettre en oeuvre. Recenser les locaux. Mener des enquêtes et tenter de comprendre pourquoi l'endroit restait désert.

Une liste de 41 propriétaires a été établie et transmise aux services des impôts. Les contribuables ont reçu la facture ces derniers jours. S'ils contestent et se font finalement rembourser (lire ci-dessous), la note sera envoyée à la mairie.

On ne compte plus les locaux commerciaux vides en centre-ville. La ville a envoyé aux impôts une liste de 41 propriétaires, susceptibles de payer la nouvelle taxe sur les friches. Certains contestent déjà. | Ouest-France

Qui va payer

Pourquoi cette nouvelle taxe ? « Il s'agit de pénaliser ceux qui ne font pas d'effort pour louer », résume Martin Arnout. Elle s'applique à des locaux vides depuis plus de deux ans. Des magasins qui auraient dû payer, normalement, la cotisation foncière des entreprises, ancienne taxe professionnelle. « On fait du cas par cas, assure Martin Arnout. S'il y a eu des travaux, ou si le propriétaire ne réussit pas à louer, on discute. »

Selon l'élu, à certains endroits, c'est silence radio. « On se demande parfois si ce n'est pas délibéré. Aucune annonce, pas de démarches. Est-ce que des propriétaires n'auraient pas avantage à cela pour des questions de défiscalisation, par exemple ? »

Pas si facile de louer

« Vous connaissez beaucoup d'enseignes qui s'installent, questionne l'agence du Porche, qui ne gère que des baux commerciaux. La conjoncture n'est pas simple. On est aussi présents à Vannes, c'est la même chose. Actuellement, on finalise ici deux dossiers... Après six mois de négociations et des baisses de loyer. » Un point positif, peut-être : « Aujourd'hui, les installations sont plus réfléchies et mieux ficelées financièrement. Donc sans doute plus durables. »

Et les petits propriétaires

Il possède un ancien magasin familial rue Albert-de-Mun et se désole. « C'est devenu une crêperie. Ensuite on a voulu transformer en résidentiel accessible pour personne à mobilité

réduite. Pas d'autorisations. » L'ex-commerçant critique l'attractivité du secteur. « Impossible de se garer alors qu'avant, tout était gratuit. »

Rachats de boutiques

La Ville imagine aussi d'autres leviers. Comme le rachat de magasins par la Sonadev, son « bras armé » immobilier. La structure publique a acquis 11 locaux et en négocie encore deux. L'ancien Joué Club, avenue de la République, est ainsi devenu « Léopard créatif. » Un dragon et des jeux pour les enfants place des Droits-de-l'Homme, c'est bien, mais il faut aussi de quoi occuper les parents !

« Malgré tous les efforts, difficile de trouver preneur »

Les dossiers contestés

« Nos propriétaires n'ont aucun intérêt à laisser vide. Et ils découvrent cette nouvelle taxe qui tombe ! Ça ne leur fait pas plaisir... »

L'agence immobilière Olivier gère plus de 130 cellules commerciales à Saint-Nazaire. Depuis quelques jours, plusieurs clients ont sursauté devant leur fiche d'impôts. Les « six ou sept cas » concernés font tous l'objet d'une contestation. « Nous envoyons des courriers motivés au centre d'impôts, indique Arnaud Olivier, le responsable. On cherche activement à louer et on le prouve ! »

Tous les efforts pour louer

C'est la partie la moins attrayante de l'avenue de la République, entre le Paquebot et la gare.

Après le départ d'une agence d'Intérim, le 96 est vacant depuis trois ans. Le loyer a été baissé de 830 à 590 €. « On vient de signer un bail mais le propriétaire doit payer 400 € de taxe. »

Le 68, avenue De Gaulle, vide aussi, va voir s'installer l'Office municipal de la jeunesse. « On a baissé le loyer et entrepris 20 000 € de rénovation et de mise en accessibilité. Malgré cela, une taxe de 2 600 € est infligée ! »

Au 122, avenue de la République, une auto-école s'installe finalement pour 600 € par mois contre 820 € quand c'était de la location de voitures. « Et on accorde 100 € de ristourne pendant un an. »

La relance sera longue !

Si difficile de trouver preneur ? « A l'été 2014, il y avait une centaine de locaux vacants, calcule Arnaud Olivier. Les travaux de la ligne de bus on fait du mal. Et encore avant, le Ruban Bleu a éloigné les clients du centre historique. Il y a aussi la concurrence de la périphérie, celle des grandes villes, la crise économique, le changement des habitudes de consommation avec Internet. C'est difficile partout en France. »

Cet été, à côté du bar Le Balto, Sapotille est parti. L'an passé, c'était l'enseigne « Z ». « Certes, la Ville fait des efforts et il y a des signaux de reprise, positive Arnaud Olivier. Mais j'ai toujours pensé qu'il faudrait dix ans pour que ça reparte vraiment ! »