

DÉCRYPTAGE

Centres-villes désertés : les maires en première ligne

Les centres-villes français subissent une hausse de la vacance commerciale, atteignant 10,85 % en 2024. Certaines communes, comme Belfort, investissent dans le rachat de locaux pour revitaliser leurs artères commerçantes, malgré des coûts élevés. Cette stratégie s'inscrit dans un contexte de débat sur les loyers et les taxes commerciales.



La ville de Belfort investit 6 millions d'euros pour racheter les murs des Nouvelles Galeries, un immeuble clé de son centre-ville, dans le cadre du programme Action Coeur de Ville. (Groupe Bacalan/Urban premium)

Par **Vincent Lepercq**

Publié le 10 déc. 2025 à 06:35

Alors que la plateforme chinoise d'**ultra-fast fashion Shein** est au coeur de la polémique, les villes françaises, et pas seulement les plus petites et en milieu rural, doivent faire face à une désertification de leurs centres-villes. Certaines ne baissent pas les bras et mettent toute leur force dans la bataille pour y remédier. Tel est le cas de la ville de Belfort. Le bras de fer durait depuis des mois mais, en septembre dernier, la commune a trouvé un accord avec Michel Ohayon, le patron de Financière immobilière bordelaise (FIB), pour lui

racheter les murs des Nouvelles Galeries locales. Pas question pour le maire de Belfort, Damien Meslot, de voir dépérir cet immeuble ancien de 13.000 mètres carrés, pilier du plein centre-ville.

La ville va donc verser 6 millions d'euros hors taxes à la FIB pour devenir propriétaire, avec l'enseigne comme futur locataire sur un peu plus de 8.000 mètres carrés, et après des travaux qui demanderont sans doute autant d'argent. Ce grand magasin rejoindra le portefeuille d'une bonne trentaine de commerces de proximité de la société d'économie mixte locale, Semaville, créée dans le cadre du programme Action Coeur de Ville, avec notamment la Caisse des dépôts et consignations à son capital.

Le rachat de murs de commerces est l'une des solutions de certaines villes pour lutter contre l'augmentation inquiétante des **fermetures des commerces** en centre-ville. Selon l'observatoire Codata, la vacance commerciale s'y établissait, en effet, à 10,85 %, en moyenne, fin 2024. Un niveau jamais atteint (6 % en 2010), certes inférieur au taux de 16 % des centres commerciaux, mais supérieur aux 10,64 % de tous les sites commerciaux en France.

Durcir la taxe sur les friches commerciales

Publicité



À partir de
252 \$SG

Réservez ici

« Encore faut-il que les collectivités aient de l'argent pour reprendre des murs de commerce ! Et avec les économies budgétaires de l'Etat, cela n'en prend pas le chemin », déclare Myriam Trabelsi, présidente du club des managers du centre-ville. « L'un des principaux obstacles à la réinstallation de commerces dans les centres-villes, c'est le montant des loyers, décorrélés de la réalité économique. Ils ont gardé leur niveau d'avant la crise du Covid-19, pour ne pas dégrader la valeur du bien dans les bilans des propriétaires », ajoute-t-elle.

Cette question des loyers est abordée par le rapport sur le commerce de proximité que Frédérique Macarez, maire de Saint-Quentin (Aisne), Dominique Schelcher, PDG de Système U, et Antoine Saintoyant, directeur de la Banque des Territoires, ont rendu au gouvernement, début novembre, en plein débat sur les plateformes d'e-commerce comme Shein.

LIRE AUSSI :

- **CHRONIQUE – Shein, miroir des peines françaises**
- **Taxer les colis et les entrepôts : les pistes chocs pour contrer les plateformes et sauver le commerce en ville**

Mais alors que des commerçants et des élus demandent à encadrer les loyers de commerce et à durcir le taux de la taxe sur les friches commerciales, les ministres concernés se limitent, pour l'instant, à deux des mesures du projet de loi sur la simplification de la vie économique, toujours pas adopté. A savoir : la mensualisation des baux commerciaux et le plafonnement du dépôt de garantie à trois mois de loyer. « L'encadrement des loyers commerciaux, ce n'est pas une solution », explique Jérôme Descamps, président du bailleur Selectirente. « Les valeurs locatives sont différentes d'une ville à une autre, et même d'une rue à une autre. Une taxe ne fera pas revenir le commerce dans des villes où la demande n'est pas là ! »

Faire revenir les habitants dans les villes

Le gouvernement propose justement de modifier le Code des impôts en ce sens. En 2025, seulement 480 communes et 68 EPCI (soit 5 % du territoire national) avaient recours à cette taxe. « Pour attirer des investisseurs dans le commerce, il faut de la rentabilité, rappelle Stéphane Dalliet, président associé du groupe Bacalan. Mais on ne peut pas dissocier l'attractivité des commerces de l'habitat. »

« Pour attirer des investisseurs dans le commerce, il faut de la rentabilité. Mais on ne peut pas dissocier l'attractivité des commerces de l'habitat.

»

Stéphane Dalliet, président associé du groupe Bacalan

Emmanuel Le Roch, l'ancien délégué général de Procos, la fédération des enseignes spécialisées, rappelle que « 70 % du commerce physique se fait désormais en périphérie. Il faut faire revenir des habitants dans les villes ». C'est ce que Dunkerque (Nord) s'efforce de réaliser. « Après en avoir perdu, nous regagnons des habitants en créant beaucoup de logements et en faisant de la place aux piétons », assure Jean-Pierre Vandaele, adjoint au maire chargé du commerce et présent au Mapic (salon international de l'immobilier commercial), qui s'est tenu début novembre à Cannes.

Se concentrer sur un lieu central

A chaque ville, ses solutions. Celles qui comptent des fonctionnaires, aux salaires récurrents, des étudiants, ou voient passer des touristes, ont forcément plus d'atouts. « Il est nécessaire de délaisser certains quartiers pour se concentrer sur un lieu central pour le commerce, juge Pierre Boullé, directeur du développement de Mall & Market. Et créer une atmosphère propice à la flânerie, par des lieux de vie, et pas toujours par du commerce. »

LIRE AUSSI :

- **Municipales 2026 : en Ile-de-France, les maires sur tous les fronts face à la mutation rapide du commerce de centre-ville**
- **TRIBUNE - Projet de loi Simplification : « Il faut retirer cet article qui menace de condamner le commerce local »**

Le directeur de l'Institut pour la ville et le commerce, Pascal Madry, estime qu'on « ne va plus en ville seulement pour acheter un bien, mais pour se faire du bien, avoir une expérience. Il faut arrêter de penser le centre-ville comme un centre commercial, mais plutôt comme une aire de services, avec des salles de sport, de la santé, etc. On parle de vacance, mais l'outil de vente était surcapacitaire ». L'adaptation du secteur ne fait que commencer.

Vincent Lepercq

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

Aisne