



Le 10 avril 2017

## La FNAIM s'engage pour la revitalisation des centres-villes

Réunis à Saint-Malo, quelque 90 adhérents de la FNAIM ont partagé leur expérience sur la location et la vente de biens commerciaux. Plus qu'une occasion de se rencontrer, l'évènement a permis d'avancer des propositions pour la redynamisation des actifs commerciaux en centre-ville.

### Une mutation des centres-villes

Au cœur des flux économiques, de communication et de cohésion, le commerce connaît une grande mutation. La concurrence du commerce en ligne et le pouvoir d'achat en berne des ménages ont contribué à une remise en question de modèles commerciaux existants. Force est de constater que ceux-ci connaissent une crise avec un taux de vacance qui a atteint les 10,4%<sup>1</sup>. Or les centres-villes sont des lieux de vie essentiels. En fédérant l'ensemble des acteurs – politiques, gestionnaires, agents immobiliers -, leur revitalisation est possible.

Pour Philippe Maitre, Président de la commission Commerce de la FNAIM, « *c'est pour nous, professionnels de l'immobilier de commerces, une période passionnante. La revitalisation des centres-villes et la fluidification des transmissions de commerces et d'entreprises sont d'actualité. Nous avons donc l'obligation d'être attentifs à toutes ces évolutions et surtout d'être proactifs, pour adapter notre métier aux nouvelles données* ».

Ce sujet est d'autant plus primordial que le manque de commerces et d'emplois provoque également un désintéressement des logements à la vente ou à la location dans le centre des villes moyennes. C'est pourquoi les professionnels de l'immobilier, à travers la FNAIM, avancent des propositions pour permettre de dynamiser les locaux commerciaux et l'attractivité des villes en général.

### Simplifier pour encourager les nouvelles implantations

La simplification doit s'appliquer au statut d'installation, mais aussi à la fiscalité et aux baux. Les difficultés administratives liées aux différents statuts existants, ainsi que la taxation sur les plus-values de cessions de fonds de commerce, constituent des freins, tant à l'emploi qu'au dynamisme économique des territoires.

- **Un statut unique** : Un statut unique d'artisan-commerçant de moins de 10 salariés devrait être créé, afin d'unifier les deux statuts aux normes fiscales différentes. Cette unification simplifierait les démarches des nouveaux arrivants. Par ailleurs, un assouplissement des démarches administratives et des dispositions du Code du travail pour les TPE favoriserait les embauches.
- **Une fiscalité simplifiée** : Un autre levier de simplification reste celui de la fiscalité qui est encore et toujours plus complexe. Une taxation unique sur les plus-values de cessions des fonds de commerce, entre les différents statuts, devrait être proposée, avec un taux d'imposition unique intégrant la CSG et la CRDS. Il faudrait aussi supprimer la double imposition, celle sur la vente des fonds de commerce et celle sur la cession de titres,

<sup>1</sup> Rapport sur la revitalisation commerciale des centres-villes, Inspection générale des finances, Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, Juillet 2016, p.3

lorsqu'elle entraîne la dissolution de la société. A ces mesures de simplification fiscale s'ajouterait une harmonisation de la fiscalité des plus-values entre la vente du fonds et la cession du droit de bail.

### La création d'un bail commercial solidaire

Un statut de bail commercial solidaire doit être créé dans les quartiers et les communes dont le taux de vacance dépasse les 10%, pour aider les commerçants à survivre et faciliter les nouvelles implantations. Les bailleurs seraient ainsi incités à diminuer les loyers en cours de bail ou sur les nouveaux baux pendant une période de 3 ans en contrepartie d'une défiscalisation des revenus fonciers. Les commerçants titulaires d'un tel bail bénéficieraient d'un allègement des charges sociales.

Pour Jean-François Buet, Président de la FNAIM, « *la revitalisation des centres-villes est urgente, d'autant plus qu'elle a des répercussions sur l'ensemble des marchés immobiliers. Commerces et logements sont au cœur du dynamisme économique des territoires. En agissant sur l'un de ces marchés, ce sont aussi les autres marchés qui sont impactés.* »



**QUELLE POLITIQUE POUR LE LOGEMENT ET L'IMMOBILIER EN FRANCE ?**  
Les propositions de la FNAIM :  
pour une politique du logement  
pragmatique et efficace !

[CONSULTER LE DOCUMENT](#)

QUELLE POLITIQUE POUR LE LOGEMENT ET L'IMMOBILIER EN FRANCE ?  
LES PROPOSITIONS DE LA FEDERATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER 2017

#### À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).

#### Suivez-nous sur les réseaux sociaux :



#### Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Julie Roland – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - [www.galivel.com](http://www.galivel.com)