

Annexe 1

RAPPORT D'ANALYSE

En vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de TROIS-BASSINS en vue d'y instituer le Droit de préemption sur les fonds commerciaux, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains destinés à accueillir un local commercial de 300 à 1000 m²

Février 2025

SOMMAIRE

RAPPORT D'ANALYSE.....	1
I. INTRODUCTION	3
A. OBJECTIFS	3
B. CONTEXTE.....	3
II. ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC	4
A. OFFRE COMMERCIALE ET SERVICIELLE DE TROIS-BASSINS.....	4
B. LE LINÉAIRE COMMERCIAL DE CENTRE-VILLE (PÔLE 1).....	5
C. RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ AU NIVEAU DU LINÉAIRE PRINCIPAL DU CENTRE-VILLE (PÔLE 1).....	6
D. LE SECTEUR SUD DE LA RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE (PÔLE 2).....	7
E. LE SECTEUR DU SUPER U (PÔLE 3).....	8
II. OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT.....	9
A. UN SOCLE DÉJÀ PRÉSENT	9
B. UN MANQUE DE LOCOMOTIVES ALIMENTAIRES ET DE RESTAURATION.....	10
III. ENJEUX.....	11

I. INTRODUCTION

A. OBJECTIFS

Le présent rapport a pour objectif de justifier, au regard du contexte local, la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Trois-Bassins, préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commercial.

Il vise donc à présenter une synthèse du diagnostic de l'appareil commercial de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci.

B. CONTEXTE

La commune de Trois-Bassins s'inscrit dans le programme Petites Villes de Demain depuis la signature de la convention d'adhésion le 23 septembre 2021. Le 27 juin 2023, la commune a signé avec ses partenaires, la convention cadre dont les 5 axes visent au développement et à l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire communal.

L'axe 3 - Renforcement de la centralité par un dynamisme économique basé sur les commerces de proximité, les atouts agricoles et touristiques prévoit la mise en œuvre du droit de préemption commercial à travers l'action 3.2.6.

Lors de la cession de baux commerciaux (droit au bail), de fonds de commerce, de fonds d'artisanat ou de terrains à vocation commerciale, la commune, pourra ainsi intervenir sur la nature de l'activité envisagée, afin de l'orienter dans le sens de l'intérêt général.

La commune entend par ailleurs coupler cet outil à l'identification d'un linéaire de protection du commerce et de l'artisanat strict dans son PLU en cours de révision, afin de protéger les locaux économiques des rez-de-chaussée contre les changements de destination, comme cela a pu déjà être observé.

En effet, Trois-Bassins bénéficie d'un linéaire commercial restreint mais quasi continu, constituant un service de proximité que la municipalité souhaite transmettre aux générations futures, dans une version améliorée en termes de qualité et de diversité de l'offre proposée.

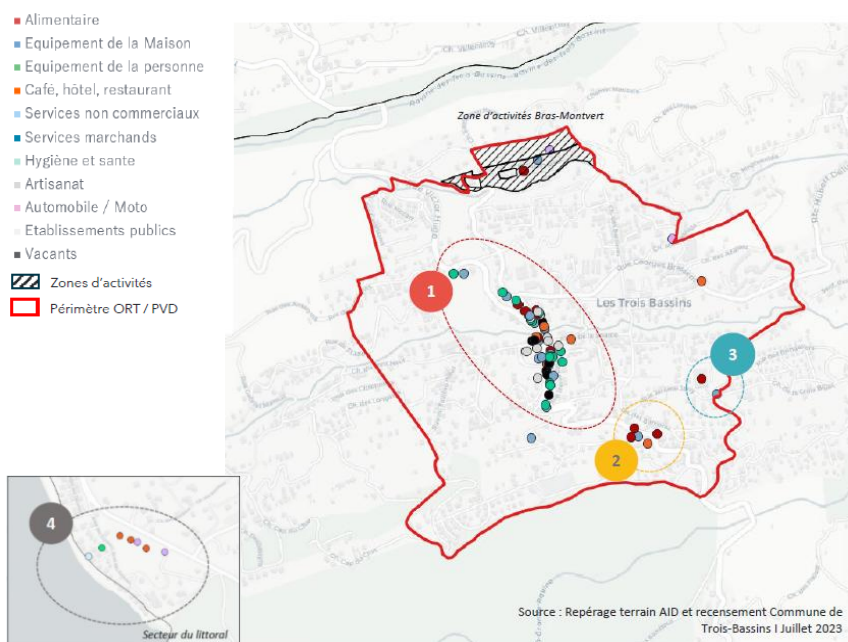
La commune souhaite également conforter une offre de commerces de proximité au sein de la centralité du littoral. Pour ce dernier quartier, la commune souhaite notamment anticiper la future mise sur le marché de locaux de rez-de chaussée qui seront livrés dans le cadre d'un futur programme de logements.

II. ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

L'analyse de la situation du tissu socio-économique du centre-ville s'appuie sur le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du PLU par le Bureau d'études AID (groupement VE2A).

A. OFFRE COMMERCIALE ET SERVICIELLE DE TROIS-BASSINS

Localisation de l'offre commerciale et servicielle de Trois-Bassins

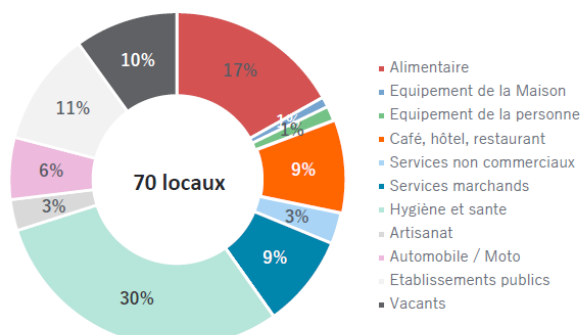


La commune de Trois-Bassins est structurée en quatre principaux pôles commerciaux :

- 1 Le Cœur de ville, qui s'articule autour des rues François de Mahy et du Général de Gaulle ;
- 2 Le sud de la rue du Général de Gaulle, dans la continuité de celle-ci ;
- 3 Le secteur Super U, situé à une dizaine de minutes à pied du cœur de ville ;
- 4 Le secteur du littoral (Souris Blanche).

L'offre disponible au sein de ces pôles est complétée par la présence d'un « Marché du Terroir et des Savoirs-Faire », qui se tient tous les 1ers samedis du mois (réunit producteurs, artisans, commerçants), rue François de Mahy / Place de l'Eglise.

Offre générale de la commune de Trois-Bassins



Recensement effectué sur les secteurs du centre-ville (cœur de ville et sud de la rue du Général de Gaulle), Super U et du littoral (Souris Blanche)
Source : Repérage terrain AID et recensement Commune de Trois-Bassins 1 Juillet 2023

90% des locaux sont occupés

10% des locaux sont vacants (7 cellules)

Moyenne France : 12%

Taux de commercialité* 22%

Moyenne France : 29%

% Cafés restaurants 9%

Moyenne France : 18%

*Rapport entre le nombre de commerces de détail (alimentaire, équipement de la personne, de la maison, culture/loisirs) sur le nombre total de cellules commerciales d'un secteur donné (hors vacance).

Une offre commerciale peu dense et faiblement diversifiée

Nombre d'établissements (pour 1 000 habitants)	Trois-Bassins	Territoire de l'Ouest	Communes de taille similaire**	La Réunion
Commerce	5,2	10	10,2	9,5
Alimentaire	4,0	3,5	5,0	3,4
Équipement de la personne	0,3	2,0	1,5	1,9
Équipement de la maison	0,1	2,3	1,8	2,2
Biens culturels et loisirs	0	0,5	0,3	0,5
Services	2,3	5,5	4,0	4,7
Café, Hôtel, Restaurant	3,9	6,8	9,2	5,7
Automobile	1,9	2,7	2,6	2,9
TOTAL	13,2	25,0	26,0	22,8

Source : INSEE – Stock des établissements 2020.

**Commune dont la population est comprise entre 5 000 et 9 999 habitants, France Métropolitaine et DROM-COM.

La commune de Trois-Bassins présente une offre commerciale relativement faible et peu diversifiée.

Comparativement au TO, à La Réunion et à des communes de taille similaire, Trois-Bassins présente des densités commerciales inférieures – hormis en matière d'offre alimentaire.

Parmi les commerces présents, 30% correspondent à des activités liées à l'hygiène et à la santé (dont 18 activités médicales).

En résulte un taux de commercialité relativement faible de 22%, reflet de la surreprésentation de l'offre alimentaire et de la faible diversification de l'animation commerciale.

974-219740230-20250904-de-040925-2_3-DE
Date de réception : 12/09/2025
Date de réception préfecture : 12/09/2025

importante de services et d'activités médicales (environ un tiers des locaux), participe à la génération de flux vers le centre-ville, sans pour autant concourir à son animation. Un projet de maison de santé est à l'étude, à proximité immédiate du centre-ville : elle permettrait de regrouper un certain nombre de praticiens du centre-ville, libérant autant de surfaces pour accueillir une nouvelle offre de proximité.

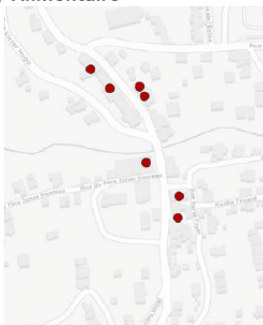
Le linéaire se décompose en trois grandes séquences :

- 1 : Ce linéaire regroupe la majorité des activités commerciales du secteur. Il se structure autour de la station-service importante génératrice de flux (qui propose également une petite surface alimentaire, un retrait colis, ouverte de 5H30 à 19H30 du lundi au samedi et de 6H30 à 12H30 le dimanche). La présence de la station peut parfois générer de la congestion (momentanée) sur le linéaire : son implantation peut constituer une rupture au sein du linéaire.
- 2 : Cette partie du linéaire correspond au sud de la rue François de Mahy et regroupe une offre relativement disparate. Elle est notamment caractérisée par la présence du « marché couvert », sur lequel porte actuellement un projet de réhabilitation et de démolition-reconstruction. Avec l'offre de locaux nouvelle liée à la création du parking, ce secteur va retrouver une dynamique importante dans les prochaines années.
- 3 : Partie la plus lâche du linéaire, elle correspond au sud de la rue du Général de Gaulle, et propose une implantation plus diffuse des commerces, d'un seul côté.

C. RÉPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ AU NIVEAU DU LINÉAIRE PRINCIPAL DU CENTRE-VILLE (PÔLE 1)

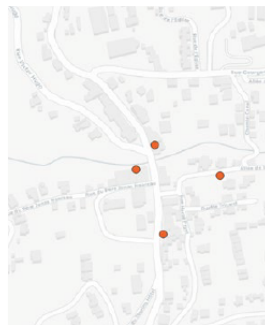


Alimentaire



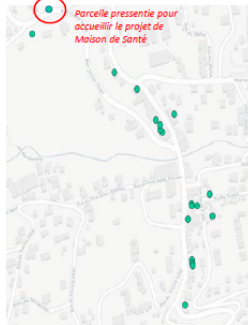
Les commerces alimentaires sont principalement rassemblés sur le linéaire n° 1 (rue François de Mahy), également complétés par la présence du marché sur ce même linéaire. Parmi ces commerces, on compte notamment deux supérettes, dont un Proxi.

Snacking



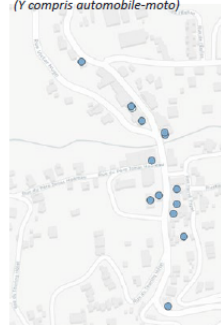
Les snackings présentent une offre relativement dispersée sur l'ensemble du secteur cœur de ville. Cette offre est particulièrement faible à l'échelle du cœur de ville, voire de la commune de Trois-Bassins (densité de 3,9 pour 1 000 habitants). L'offre s'est structurée principalement à proximité des espaces de stationnement, sur des secteurs passants.

Santé



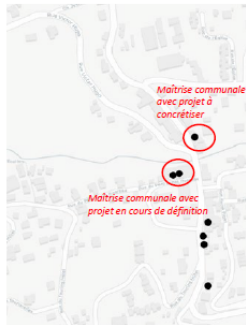
Les activités liées à la santé sont implantées de façon disparate sur l'ensemble du secteur cœur de ville. Il s'agit de l'activité majoritairement représentée dans le secteur (18 praticiens ; 7 locaux). Cette offre médicale occupe parfois des emplacements stratégiques du cœur de ville, pénalisant ainsi la commercialité du secteur. Le projet de "Maison de Santé", rassemblant plusieurs praticiens de la rue, contribuera à réduire ce phénomène.

Services



Les services sont majoritairement observables sur les linéaires n° 1 et n° 2. Les services liés aux activités automobiles-moto sont particulièrement visibles dans le secteur : la station-service fait figure d'emblème de leur présence.

Vacants



La vacance commerciale est relativement correcte, mais demeure visible sur le secteur cœur de ville. En particulier, un local à l'entrée est du cœur de ville vient pénaliser celle-ci. On assiste également à une succession de cellules vides à l'entrée du linéaire n° 3, impactant ce dernier.

En synthèse

Des commerces et activités locomotives (Proxi, station-service...), mais une offre de proximité incomplète (restauration, notamment) et une surreprésentation des activités liées à la santé.

Accusé de réception en préfecture
974-219740230-20250904-de-040925-2_3-DE
Date de télétransmission : 12/09/2025
Date de réception préfecture : 12/09/2025

D. LE SECTEUR SUD DE LA RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE (PÔLE 2)



- Une petite polarité secondaire, complémentaire du secteur du centre-ville (Pôle 1) ;
- Une polarité actuellement fortement dépendante des flux routiers, mais reliée au Centre-Ville via un cheminement piétons (via des escaliers permettant de rejoindre le chemin des Barrières, puis la rue du Kiosque et la rue Hervé Payet). Un trottoir est en cours d'aménagement le long de la départementale entre ces deux pôles (fin des travaux : 1^{er} semestre 2025) ;
- Quelques locaux sont vacants sur le secteur (déménagement du vétérinaire de la commune sur un autre emplacement, restaurant fermé), d'autres ne sont pas terminés (construction inachevée depuis plus de 10 ans).

E. LE SECTEUR DU SUPER U (PÔLE 3)



- Le SUPER U a ouvert en 2017. Il constitue une réelle locomotive commerciale pour la commune, rayonnant au-delà de celle-ci (1900 m² de surface de vente, rayonnement sur les communes voisines (Hauts de Saint-Paul et de Saint-Leu notamment).

II. OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

L'étude sur la stratégie d'intervention et la redynamisation commerciale, menée en 2023 par l'Etude Bérénice (financement Banque des Territoires) à Trois-Bassins fait ressortir les opportunités suivantes en termes de développement.

A. UN SOCLE DÉJÀ PRÉSENT

Activités à maintenir et conforter sur le cœur de ville

Des commerces moteurs :



Un socle de « basiques en alimentaire »

Boulangerie, supérettes, produits surgelés, primeur, traiteur ...



Un service structurant

La Poste



Un offre complète en beauté-santé

2 pharmacies, 3 salons de coiffure dont 1 proposant une activité de tatouage, 1 opticien, 1 institut de beauté...



Des compléments attractifs

Boutique de vêtement, bar/presse...



**Maintenir les commerces moteurs en leur
garantissant de bonnes conditions de commercialité.**

B. UN MANQUE DE LOCOMOTIVES ALIMENTAIRES ET DE RESTAURATION

Activités à développer sur le cœur de ville

Trois typologies prioritaires à développer sur le cœur de ville pour favoriser le retour des clientèles :

	Unités	Cibles	Types de locaux nécessaires
 Alimentaire de proximité	2 à 3 unités	Boucherie-Charcuterie Produits locaux Epicerie fine/Caviste/Boissons	50 à 100 m ² 40 à 80 m ² 40 à 80 m ²
 Restauration	2 à 4 unités	Restauration traditionnelle/ assise (1 à 2) Restauration sur le pouce qualitative (1 à 2)	80 à 150 m ² 40 à 80 m ²
 Services	1 à 2 unités	Service en agence Service « innovant » (conciergerie de quartier)	80 à 200 m ² 40 à 80 m ²
	En complément, une petite offre en équipement de la personne/ culture-loisirs		


 Développer une offre **complémentaire, adaptée et réaliste** au regard du potentiel de la commune: **un objectif de pérennisation des futures activités et de stabilité sur le cœur de ville.**

III. ENJEUX

Ces éléments de diagnostic montrent la fragilité du petit linéaire commercial du centre-ville et des autres petites polarités de quartier offrant des commerces de proximité.

La présence de locaux à rénover ou à reconfigurer, les mutations à venir tant au niveau des propriétaires de locaux que de fonds, l'offre à diversifier et à faire monter en qualité (propreté et agencement des locaux, enseignes et façades) nécessitent que la commune puisse arbitrer ces changements si nécessaire afin de répondre à l'intérêt général des habitants et usagers du territoire, mais également dans l'intérêt des commerçants du linéaire de centre-ville ou des autres petites polarités afin de maintenir une offre cohérente et complémentaire, profitable à tous.

La mutation qui attend le centre-ville de Trois-Bassins, mais également le renforcement des polarités telles que le littoral ou Bois-de-Nèfles vont générer la production d'une offre nouvelle de locaux ; le projet de Maison de santé risque d'engendrer une libération simultanée de plusieurs cellules commerciale : Il apparaît essentiel que les entreprises qui pourront bénéficier de ces locaux dans un avenir plus ou moins proche s'inscrivent dans la cohérence du projet de redynamisation du centre-ville et de la commune toute entière en répondants aux besoins liés à l'offre de commerce et d'artisanat de proximité.

Il s'agit de préserver, de consolider et de renforcer la richesse de l'appareil commercial de la commune.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde permet de répondre efficacement à cet objectif.

En effet, cet outil de l'action foncière permettra à la commune non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial, mais également d'intervenir sur cette mutation lorsqu'elle juge qu'une cession risque d'en fragiliser le tissu.