

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
des délibérations du Conseil Municipal**

Séance du 04 septembre 2025

OBJET : AFFAIRE N° 2.3

**Institution du Droit de préemption sur
les fonds commerciaux, les fonds
artisansaux, les baux commerciaux et
les terrains destinés à accueillir un
local commercial de 300 à 1 000 m²**

L'An Deux Mille Vingt-Cinq, le Quatre Septembre, le Conseil
Municipal de la Commune de Trois-Bassins, régulièrement convoqué, s'est
réuni à la Mairie - Salle du Conseil - sous la présidence de M. PAUSE
Daniel, Maire.

Le Président, déclare la séance ouverte à 18h00, puis procède
à l'appel des Conseillers Municipaux.

PRESENTS

M. AURE Fabien (1^{er} Adjt) - Mme ABSYTE Brigitte (2^{ème} Adjt) -
M. ZEPHIR Jackson (3^{ème} Adjt) - Mme FLORESTAN Nadine (4^{ème} Adjt) -
M. POTHIN Joseph (5^{ème} Adjt) - Mme JANNIN Jocelyne (6^{ème} Adjt) -
M. SADEYEN Frédéric (7^{ème} Adjt) - M. VAITY Bruno - Mme HOARAU
Gertrude - M. LIN KWANG Joseph - Mme ZITTE Danielle -
Mme DE LAVERGNE Agathe - Mme AURE Jacqueline - Mme FURCY
Florelle - M. MAURIN Jorris - Mme RAMANY Nathalie - Mme FAIN
Marie Yveline.

EXCUSEE

Mme FRUTEAU Nadège (procuration donnée à M. VAITY Bruno)

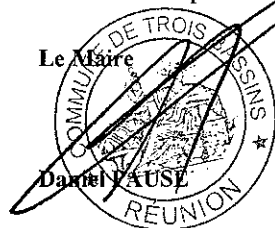
ABSENTS

M. FONTAINE Christopher - Mme SANDANCE Chantal -
M. M'BAJOURMBE Bryan - M. LEBON Eddie - M. BOURGOGNE Pierre -
M. RAMAKISTIN Roland - M. AURE Yves - Mme DEPEHI Bernadette -
M. CLAIN Patrick - Mme VAITY Cathy.

**NOTA : Le Maire soussigné certifie
que la liste des délibérations
examinées par le Conseil Municipal
a été affichée 09 septembre 2025, que
la convocation a été faite le
29 août 2025 et que le nombre
de membres en exercice étant de 29
le nombre de membres présents est de
18.**

Les conditions de quorum étant remplies, l'Assemblée peut
valablement délibérer.

Mme HOARAU Gertrude qui accepte, est désignée à
l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.



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

Le Maire expose :

La loi du 2 août 2005, en faveur des petites et moyennes entreprises, complétée par la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 et par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, ont institué puis complété un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, afin de maintenir et de sauvegarder le commerce de proximité dans les villes.

Le commerce et l'artisanat occupaient une place très importante autrefois dans la commune de Trois-Bassins, non seulement dans l'économie, mais également dans l'animation et l'attractivité de la commune. Depuis plusieurs années, la dynamique commerciale de proximité s'effrite sur la commune, notamment en raison de l'évolution des grandes surfaces commerciales à proximité des pôles d'emploi, mais également de l'ouverture il y a quelques années d'un supermarché sur notre commune.

Cependant, la demande évolue et une tendance de fond s'inscrit pour renouer avec une tradition de lien social et de services de proximité, pour des produits de qualité, notamment issus de circuits courts.

Le schéma directeur des Hauts de Trois-Bassins, puis la mise en œuvre du programme « Petites Villes de Demain » ont permis à la commune de partager ces constats et d'affirmer sa volonté d'accompagner la nécessaire évolution de l'offre proposée à ses habitants et usagers. Il apparaît crucial de maintenir l'offre en locaux artisanaux et commerciaux sur notre centre-ville. Ainsi, l'offre actuelle pourra se renouveler, se diversifier afin de permettre au centre-ville de regagner en vitalité et dynamisme.

Le diagnostic sur la dimension commerciale, artisanale et de services, réalisé en 2023 et conforté par le diagnostic du PLU en 2024 à l'échelle de la commune, ont mis en évidence les enjeux suivants :

- Une offre au centre-ville qui repose actuellement sur un socle de base en alimentaire, une offre de services structurants, une offre complète en beauté-santé ;
- Un manque de locomotives alimentaires et en restauration (Boucherie, produits locaux, épicerie-fine/caviste, restauration traditionnelle assise...) ;
- Une polarité bien constituée sur le centre-ville, mais présentant une fragilité ;
- Une vacance structurelle peu présente, mais une rotation qui peut être parfois importante sur certains locaux ;
- Plusieurs petites polarités de quartier, tout aussi fragiles ; Il paraît sur ce point important de considérer la petite polarité rue du Général de Gaulle à proximité de la route Hubert Delisle et la polarité en cours de structuration sur le littoral ;
- Des mutations à venir sur la commune, par l'action communale sur l'offre de locaux commerciaux, et par la nécessaire évolution de l'offre actuelle pour mieux répondre à la demande ;
- Une nécessité d'instaurer un dialogue, dans ce contexte, avec les porteurs de projets économique, afin de porter à leur connaissance la feuille de route établie en termes de redynamisation pour le centre-ville, et la demande en termes de commerces de proximité ;
- La nécessité de répondre à l'évolution des comportements d'achats.

Les éléments pointés dans le diagnostic pouvant provoquer une mutation non désirée ou une disparition de l'offre commerciale, artisanale et de services, induisent une veille particulière à avoir pour la commune sur son tissu commercial et artisanal.

Pour ce faire, la commune entend mobiliser plusieurs outils :

- D'une part, elle souhaite préserver la vocation économique des locaux situés sur les artères stratégiques, notamment par le biais du PLU actuellement en révision ;

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'autre part, la commune envisage d'instaurer un droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux. Cette mesure permettra, si nécessaire, d'accompagner les futurs porteurs de projets afin qu'ils s'inscrivent dans l'intérêt général de l'offre commerciale de la commune, dans une logique de complémentarité et en cohérence avec la demande locale.

Cet outil viendra compléter le Droit de préemption urbain renforcé en vigueur sur la commune.

Le périmètre de mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux proposé, joint en annexe, comprend deux secteurs au niveau du centre-ville ainsi qu'un secteur au niveau du littoral regroupant les principales rues commerçantes. Ce périmètre anticipe sur les projets de confortement de la polarité du littoral en intégrant une continuité du périmètre bâti dédiée à la production de logements et de commerces en rez-de-chaussée.

L'instauration de ce droit de préemption permettra à la commune de veiller en particulier à :

- Conforter le rôle des polarités commerciales des villes relais identifiées au Scot (Centre-Ville et Littoral) ;
- Maintenir la commercialité des deux sous-secteurs des hauts et travailler sur la complémentarité des contenus de l'offre à venir sur le littoral, en lien avec la demande locale de proximité.

Les éléments de diagnostic relatifs à la situation du commerce et de l'artisanat sur le périmètre concerné, ainsi que les menaces identifiées quant à la préservation de la diversité commerciale, justifient l'instauration d'un droit de préemption. Ce projet a été soumis pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie, qui a émis un avis favorable, ainsi qu'à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, dont l'avis favorable est réputé acquis en l'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la saisine.

La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prescrites par les dispositions de l'article R.214-2 et R.211-2 du Code de l'Urbanisme.

À l'issue des mesures d'affichage et de publicités visées ci-dessus, chaque cession, dans le périmètre instauré :

- D'un fonds de commerce ;
- D'un fonds artisanal ;
- D'un bail commercial ;
- D'un terrain accueillant ou destiné à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés ;

sera subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune en application des dispositions de l'article L214-1 du code de l'urbanisme.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Commune devra, dans un délai de deux ans, rétrocéder le fonds de commerce, le fonds artisanal, le bail commercial ou le terrain à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné, et que ce délai pourra être porté à trois ans en cas de mise en location gérance du fonds de commerce et du fonds artisanal.

Ceci exposé, le Maire demande aux élus de faire part de leurs questions et/ou remarques, et s'ils souhaitent avoir un complément d'informations ou d'explications.

Le Maire précise que cette mesure vise à favoriser le commerce de proximité.

M. AURE Fabien précise que cet outil permettra à la commune d'agir de manière plus concrète pour préserver et favoriser le commerce de proximité. Il précise que les négociations seront privilégiées.

Il est acté qu'aucune autre remarque ni demande d'information n'a été formulée par les membres présents.

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

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le Conseil Municipal

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU la loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises (article 58) et son décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 ;
- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.214-1 à L.214-3 et R.214-1 à R.214-16 définissant les modalités d'application du droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux ;
- VU la loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie, et notamment son article 101 ;
- VU la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et notamment son article 17 ;
- VU la délibération n°01072021-03 du 1^{er} juillet 2021 approuvant Le Schéma Directeur des Hauts de Trois-Bassins ;
- VU la délibération n°25112021-09 du 25 novembre 2021 approuvant la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire de l'Ouest, à laquelle est intégrée la commune de Trois-Bassins et en particulier la préfiguration de son périmètre prioritaire « Petites Villes de Demain » ;
- VU la délibération n°02062022-04 du 2 juin 2022 approuvant Le Schéma d'Aménagement du littoral de Trois-Bassins ;
- VU la convention cadre « Petites Villes de Demain » de Trois-Bassins, valant avenant à la convention d'ORT du Territoire de l'Ouest, signée le 27 juin 2023 ;
- VU le rapport d'analyse sur la situation du tissu commercial de la commune ;
- VU le plan du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ;
- VU les saisines de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 12 mai 2025 ;
- VU l'avis la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Réunion en date du 29 juillet 2025 ;
- VU l'avis favorable tacite de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- approuve les éléments de diagnostic joints ;
- approuve la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité tel que défini dans les plans présents en annexe ;
- institue à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains accueillants ou destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés ;
- charge Monsieur le Maire de procéder à toutes mesures de publicité nécessaires afin de porter ce périmètre et les formalités qu'il implique à la connaissance de toute personne intéressée ;
- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à exercer, au nom de la Commune, ce droit de préemption ;

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

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes les dispositions et à signer tout acte ou tout document tendant à rendre effective cette décision.

Pour extrait certifié conforme

La secrétaire

Gertrude HOARAU

Le Maire

Daniel PAUSE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint-Denis, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Sont annexées à la présente délibération :

- 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 ;
- Annexe 2 : Proposition de périmètre de sauvegarde en vue de l'instauration du 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 1 000 m² à Trois-Bassins ;
- Annexe 3 : Courriers de saisine de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ;
- Annexe 4 : Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

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