

# ASSEMBLÉE NATIONALE

23 janvier 2026

---

EXTENSION DE LA POSSIBILITÉ DE PRÉEMPTION DE BAUX COMMERCIAUX DANS  
LES MAIRIES AUX SOCIÉTÉS CIVILES IMMOBILIÈRES - (N° 1135)

Retiré

N° CE1

## AMENDEMENT

présenté par  
M. Taupiac, Mme Létard et M. Mathiasin

-----

### ARTICLE ADDITIONNEL

**APRÈS L'ARTICLE UNIQUE, insérer l'article suivant:**

I. – Dans les territoires couverts par une opération de revitalisation de territoire mentionnée à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014, ou dans une zone France ruralités revitalisation mentionnée par la loi, au sein des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité définis à l'article L. 214-1 du code de l'urbanisme, le maire peut décider de soumettre à un avis conforme qu'il rend :

1° Les projets d'implantation commerciale ;

2° Les cessions de fonds de commerce ou de baux commerciaux entraînant un changement d'activité.

II. – Tout avis défavorable fait l'objet d'une motivation écrite, précise et circonstanciée.

Cette motivation est fondée sur des critères d'appréciation explicites, tenant notamment à l'un ou plusieurs des éléments suivants :

1° L'absence de contribution du projet à la diversité commerciale locale ;

2° Le risque d'aggravation d'une situation de mono-activité commerciale avérée ;

3° L'atteinte portée à la vitalité du centre-ville ou du centre-bourg ;

4° La compromission du maintien d'une offre commerciale ou artisanale de proximité existante.

III. – La décision et les motifs qui la justifient sont rendus accessibles au public dans des conditions garantissant leur lisibilité et leur accessibilité, conformément au code des relations entre le public et

l'administration.

IV. – En cas de vacance commerciale effective, continue et constatée, hors période de travaux ou de contentieux, d'une durée supérieure à un an, l'application de l'avis conforme prévu au I est suspendue.

V. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. »

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à renforcer les moyens d'action des maires dans les territoires prioritaires de revitalisation afin de leur permettre d'agir plus efficacement sur l'évolution de l'offre commerciale dans les centres-villes et centres-bourgs, dans le respect de la liberté d'entreprendre. Il s'inscrit dans une logique de territorialisation des politiques d'attractivité et de cohésion territoriale, et répond à une asymétrie aujourd'hui largement documentée entre les attentes exprimées par les habitants, les responsabilités confiées aux élus locaux et les leviers juridiques dont ils disposent pour y répondre.

La qualité, la diversité et la pérennité de l'offre commerciale de proximité constituent un déterminant majeur de l'attractivité résidentielle des communes et de la cohésion sociale. Or, de nombreux centres-villes et centres-bourgs connaissent aujourd'hui des phénomènes de dévitalisation commerciale, liés notamment à l'évolution des modes de consommation, marquée par la montée en puissance du commerce en ligne et des zones commerciales périphériques, et à l'augmentation des charges pesant sur les commerçants.

Les outils actuellement à la disposition des communes pour agir sur la vitalité de leurs centralités sont insuffisants. Le droit en vigueur permet l'instauration de périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, mais ceux-ci reposent principalement sur le recours au droit de préemption, qui implique pour la collectivité l'acquisition du fonds, du bail ou du terrain, son portage financier et juridique, puis la recherche d'un repreneur conforme à la stratégie locale. Compte tenu des contraintes financières et techniques que cela suppose, cet outil demeure peu mobilisé et inégalement accessible, privant de fait de nombreuses communes de toute capacité d'action en amont sur la composition de leur tissu commercial.

L'amendement propose donc d'introduire dans certaines communes, au sein des périmètres de sauvegarde existants, la faculté pour le maire de soumettre certains projets d'implantation commerciale ainsi que les cessions de commerces entraînant un changement d'activité à un avis conforme. Ce dispositif vise à permettre une régulation ciblée et anticipée, sans recourir systématiquement à des mécanismes lourds d'acquisition ou de portage.

Cette faculté est strictement circonscrite et permet une conciliation entre la liberté d'entreprendre et les objectifs d'intérêt général de revitalisation des centralités et de cohésion territoriale et sociale. Elle ne s'applique que dans des territoires précisément identifiés par la loi, caractérisés par des fragilités économiques et commerciales, et est en outre limitée aux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, définis localement. L'obligation de motivation écrite, précise et circonstanciée des décisions défavorables, ainsi que leur publicité, constituent des garanties procédurales supplémentaires.

Cette proposition s'inscrit dans le prolongement direct du Rapport sur l'avenir du commerce de proximité, remis au Gouvernement en 2025. Parmi ses recommandations figure la mise en place d'un avis conforme du maire sur les implantations et changements d'activité dans certains territoires, afin de préserver la cohérence du parcours marchand et l'offre de proximité.

Cet amendement a reçu un accueil favorable de la part de l'Association des petites villes de France, consultée dans le cadre de son élaboration.