



## **Annexe 3**

# **RAPPORT**

## **ANALYSE DU TISSU COMMERCIAL ET ARTISANAL DE LA COMMUNE DE MEGEVE**

*Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juin 2021*

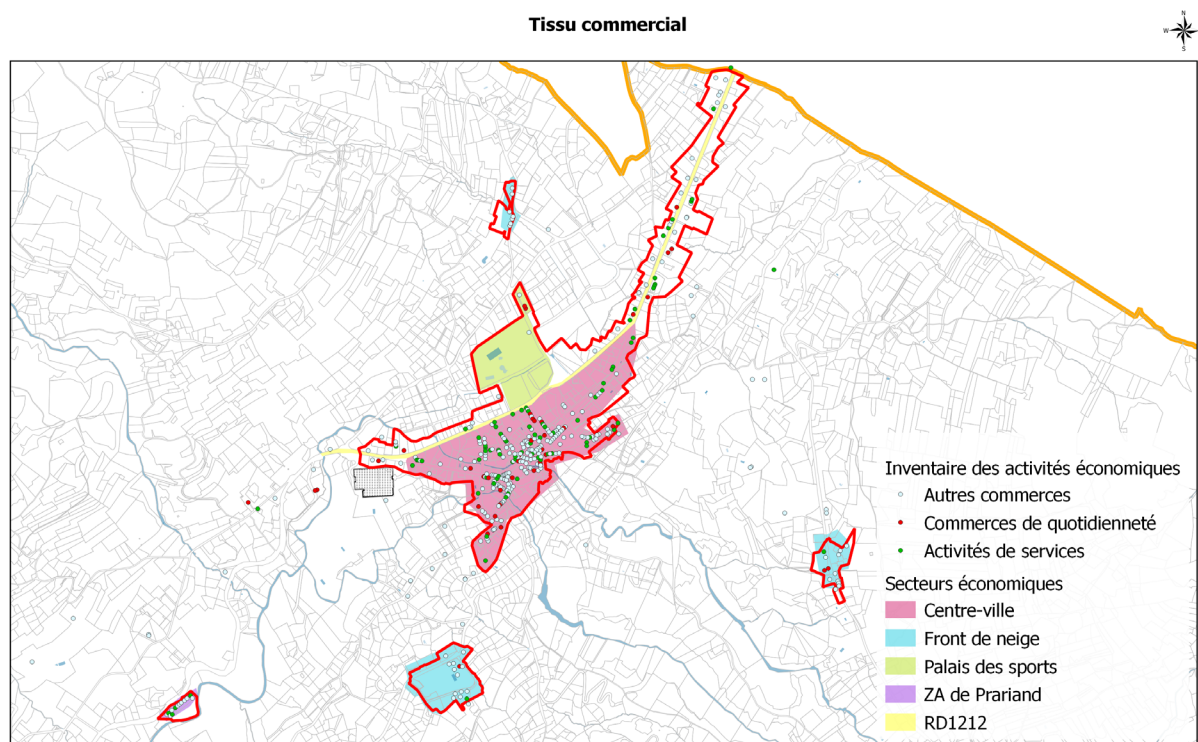
## I. CONTEXTE GENERAL

(Sources : INSEE – données 2018, CCI Haute-Savoie 2018 et BasEco Haute-Savoie 2020)

Megève de par sa situation de bourg-centre et de station de ski de renommée internationale dispose d'une offre commerciale importante.

La commune accueillait 427 cellules commerciales en 2018 dont 49 commerces de quotidienneté selon l'INSEE. En 2017, 87% des actifs travaillaient dans le secteur tertiaire. La majorité des emplois est générée par le tourisme qui occupe une place prédominante dans l'économie du village, notamment dans les secteurs de l'hébergement, de la restauration et du commerce.

Comme le montre la carte ci-dessous, la majorité des commerces est regroupée au centre-ville de la station et le long de la RD 1212. Cependant, le domaine skiable notamment le secteur de Rochebrune et le Massif du Mont d'Arbois représentent des hameaux attractifs.



1:15000

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE  
2023 Route Nationale - 74120 MEGÈVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84



Depuis plus de 15 ans, le commerce de Megève fait preuve de dynamisme. Cependant, il est important de souligner la baisse de la part du **commerce de quotidienneté\*** (-4 points) et la forte progression du secteur tertiaire (+22 points) entre 2003 et 2018.

PART selon secteur	2003	2006	2009	2012	2015	2018	Evolution en point
Habillement - équipement	32	32	27	25	24	23	-9
Construction	24	22	16	17	16	16	-8
Services	31	34	47	50	51	53	<b>22</b>
Commerce de quotidienneté*	13	11	9	9	9	8	<b>-4</b>

\* Définition commerce de quotidienneté selon l'INSEE : « Le commerce de quotidienneté regroupe les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaies et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries et pharmacies. »

## II. COMPOSITION DU TISSU COMMERCIAL ET ARTISANAL DE MEGEVE

(Sources : liste des commerces inscrits à la CCI de Haute-Savoie en 2018 et inventaire des commerces de la Commune réalisé en 2018 dans le cadre du diagnostic économique réalisé par la CCI et la CMA)

### a- Les commerces

TYPE DE COMMERCE	NOMBRE
Alimentation, Bio, Epicerie, Traiteur	13
Superette	3
Boucherie, Charcuterie	2
Boulangerie, Pâtisserie	9
Fromagerie	2
Hôtel	26
Bar, Restaurant, Discothèque	106
Antiquité, Brocante	2
Galerie d'art	6
Coiffeur, Parfumerie, Esthétique	15
Bijouterie	4
Décoration, Ameublement, linge de maison	10
Vêtement, prêt-à-porter, confection, maroquinerie	67
Sportswear, Sport et loisir	33
Electroménager, équipement maison	3
Blanchisserie, laverie	3
Fleuriste	2
Agence Immobilière	40
Photographes	4
Cinéma	1
Banques	9
Assurances	2
<b>TOTAL</b>	<b>362</b>

Ce tableau montre la prédominance du tourisme dans l'économie du territoire mégevan notamment par le nombre important d'hôtels, de restaurants et de commerces.

Les activités immobilières et financières sont aussi beaucoup représentées pour une commune de 3 172 habitants, en 2018. Ce constat indique le niveau élevé de la clientèle qui fréquente la station.

Le tableau soulève également la faible importance des commerces de quotidien qui représente environ 8% des entreprises, contre 13% en 2003. Les activités de service de type agence immobilière, banque, galerie d'art ou institut de beauté représentent aujourd'hui 20% des entreprises de la commune.

#### **b- L'artisanat**

(Source : chambre du commerce et de l'industrie, janvier 2018)

L'activité artisanale de la commune est riche et varié ; elle compte 95 entreprises artisanales en 2018, liées au secteur de la construction : menuiserie, charpente, maçonnerie, chauffage, peinture, etc. Les artisans des métiers de bouche ne sont pas comptabilisés dans ce calcul. Ces activités exigent des locaux importants et sont sources de nuisances sonores et paysagères. Par conséquent, elles sont le plus souvent implantées le long de la RD 1212 et dans les zones artisanales de la commune.

### **III. MENACES SUR LA DIVERSITE COMMERCIALE ET ARTISANAL**

#### **a- La déstructuration de l'offre commerciale du centre-ville**

Le centre-ville constitue la centralité commerciale la plus forte de Megève, puisqu'il rassemble 58% des points de vente de la commune avec un tissu commercial diversifié.

##### **Ses atouts :**

- un tissu diversifié et dynamique,
- un linéaire commercial de qualité et sans véritable rupture,
- un nombre de locaux vacants faible,
- traitement qualitatif des vitrines et des enseignes,
- un espace piéton, une ambiance village,
- un centre ancien préservé, de qualité architecturale et paysagère,
- une population touristique résidant en partie en centre-ville et ayant un pouvoir d'achat fort,
- future connexion entre le centre-ville et le palais avec de nouveaux commerces.

##### **Ses faiblesses :**

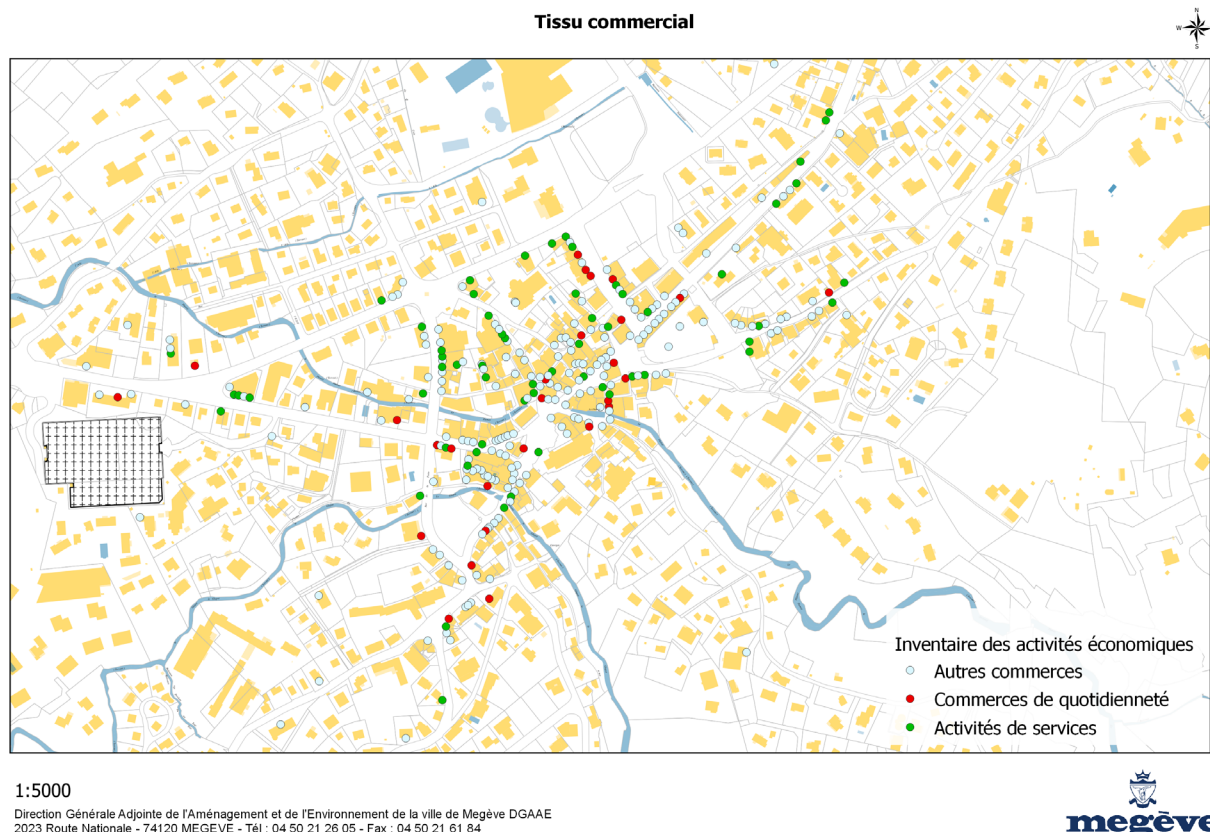
- une spécialisation récente de l'offre commerciale : agences immobilières, prêt-à-porter, restauration,
- un relatif enclavement et manque de visibilité commerciale depuis les axes principaux : la RD 1212 et la Route Edmond de Rothschild,
- une pression foncière élevée,
- un nombre important de commerces fermés hors-saison,
- une rotation élevée des enseignes entre les saisons,
- une adaptation de l'offre et des horaires en fonction de la population touristique.

Le dynamisme et l'évolution du tissu commercial observés depuis une dizaine d'années peuvent être le début d'une déstructuration de l'offre du centre-ville et de sa qualité.

Le recul du commerce alimentaire ainsi qu'une spécialisation de l'offre autour des activités tertiaires menacent le positionnement alimentaire du centre-ville.

Une hausse du nombre de services fragiliserait la diversité commerciale. De plus, ce type d'activité va chercher à s'implanter dans les lieux de vie. Finalement, ils occuperont les meilleurs emplacements (rue Charles Feige, rue Ambroise Martin) et les quelques grands locaux commerciaux, empêchant

ainsi les activités commerciales de s'implanter. Ce phénomène s'observe déjà aujourd'hui en centre-ville, comme le montre la carte ci-dessous :



De même, les commerces de quotidien représentés sur la carte ci-dessus ne sont pas toujours à destination de la population locale. Les épiceries fines, les chocolateries et les caves n'entrent pas réellement dans les habitudes de consommation des habitants permanents, alors que ce sont ces locaux qui disposent des emplacements les plus convoités dans le centre-bourg.

Il est donc nécessaire de surveiller et réguler la croissance des activités tertiaires car autrement le pôle commercial du centre-ville verra son offre de moins en moins diversifiée, il perdra la qualité des commerces alimentaires et son attractivité sera moindre.

#### **b- Une faible capacité d'accueil pour l'artisanat**

Les activités artisanales de Megève se caractérisent en outre par une part importante des secteurs liés au bâtiment tandis que les secteurs de l'alimentation et de la fabrication demeurent fragiles. Une grande majorité de l'activité artisanale de Megève est implantée dans les deux zones artisanales du Prariand et de la Chataz, toutes deux excentrées.

Les locaux commerciaux situés le long de la RD 1212 offrent des surfaces et des facilités d'accès et de stationnement plus adaptées à l'implantation d'artisans. Ce type de surface est également recherché par les activités tertiaires. En effet, sur les 72 commerces inclus dans le périmètre retenu, 22 sont des activités tertiaires soit 30,5 % des commerces.

L'armature artisanale est sous représentée dans le centre-ville et les pôles économiques attractifs que sont les secteurs de Rochebrune et du Mont d'Arbois. Ce constat peut être dommageable à

l'offre de biens et de services pour les populations locales et touristiques dans le cadre de leurs besoins quotidiens, mais cela s'explique aussi par le fait que certaines activités ne peuvent, de par les nuisances qu'elles occasionnent, s'implanter dans des zones résidentielles.

Un des éléments clés dans le développement de l'artisanat sera la capacité à offrir dans ces secteurs des locaux adaptés aux besoins des artisans.

#### *c- L'attractivité commerciale des villes voisines*

Le manque de locomotive commerciale sur la commune génère une évasion commerciale vers les villes voisines (Sallanches, Praz-sur-Arly, Le Fayet, et Domancy) attractives par la diversification de leurs offres et par leurs prix moins élevés.

### **IV. MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE**

#### *a- Le droit de préemption des fonds de commerces et artisanaux et baux commerciaux*

La commune agit déjà sur le maintien d'une activité commerciale diversifiée grâce aux outils suivants : mise en place d'une charte pour favoriser les devantures et enseignes de qualité, création d'un fonds FISAC afin de permettre la mise en accessibilité et la sécurisation des locaux commerciaux et insertion dans le PLU de règles de préservation du commerce en bordure d'un linéaire de diversité commerciale.

Cependant, au regard des éléments exposés précédemment, il est nécessaire d'aller plus loin. C'est pourquoi la municipalité a pris des engagements pour le développement commercial de la commune en souhaitant instituer le droit de préemption sur les fonds de commerces et artisanaux et les baux commerciaux.

Les objectifs sont :

- d'encourager les commerçants du centre-ville à rester ouvert toute l'année afin de favoriser le tourisme quatre saisons et permettre aux habitants permanents de disposer de commerces de quotidienneté à proximité de leur lieu de vie à l'année ;
- de veiller à la diversité commerciale et éviter la tertiarisation de l'activité économique dans les rues adjacentes du centre bourg ;
- de permettre l'accessibilité et la visibilité des commerces en périphérie, notamment le long de la RD1212 et des fronts de neige des massifs de Rochebrune et du Mont d'Arbois.

### **b- Le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité**

Voir carte annexée au présent document.

La mise en place de ce périmètre constitue un outil permettant à la commune de Megève d'accompagner la redynamisation commerciale et artisanale mais aussi de maintenir et de renforcer la diversité et la qualité de son tissu commercial et artisanal.

Ce périmètre englobe la totalité des rues commerciales du centre-ville, les commerces situés le long de la RD 1212, de l'entrée de ville jusqu'à la zone artisanale de Prariand et les fronts de neige des massifs de Rochebrune et du Mont d'Arbois.

La municipalité a souhaité intégrer ces deux secteurs du domaine skiable car ils représentent des lieux attractifs pour le développement des activités tertiaires. Il est donc nécessaire de veiller à la diversification de l'offre commerciale sur ces deux hameaux.

La RD 1212 représente l'axe principal de la Commune constitué de part et d'autre de commerces, d'habitations et englobée dans les deux zones d'entrée de ville coté Praz-sur-Arly et Demi-Quartier. Sa traversée donne une première image de la Commune en terme d'attractivité. Cet axe permet d'accueillir des commerces et artisans ayant besoin d'un espace de stockage important et pouvant proposer du stationnement à proximité. Il est nécessaire de garder des commerces le long de la RD 1212 pour conserver l'image d'une économie dynamique à Megève et faciliter les achats des habitants et visiteurs par un accueil de qualité.

Ce périmètre vise à conforter et pérenniser le pôle commercial du centre-ville mais aussi à restructurer ou à développer de nouveaux secteurs commerciaux et artisanaux.

### **c- Le cahier des charges de cession**

Voir le document « Cahier des Charges de cession » annexé au présent document.