

L'an deux mille vingt et un, le 1<sup>er</sup> juin, le conseil municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique au Palais, sous la présidence de Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de Megève.

|  |                 |
|--|-----------------|
| Date de convocation                          | .....28/05/2021 |
| Nombre de conseillers municipaux en exercice | .....23         |
| Nombre de conseillers municipaux présents    | .....21         |

### Présences

Catherine JULLIEN-BRECHES, Christophe BOUGAULT-GROSSET, Marika BUCHET, Laurent SOCQUET, Pierrette MORAND, Philippe BOUCHARD, Annick SOCQUET-CLERC, Anthony BENNA, Jean-Michel DEROBERT, Thérèse MORAND-TISSOT, Sylvain HEBEL, Katia ARVIN-BEROD, Lionel MELLA, Sophie GRADEL COLLOMB-PATTON, Jean-Pierre CHATELLARD, Christophe BEROD, William DUVILLARD, Marc BECHET, Christian BAPTENDIER, Jean-Luc MILLION, Louis OURS

### Représentés

Jennyfer DURR (procuration à Catherine JULLIEN-BRECHES)

Angèle MORAND (procuration à Philippe BOUCHARD)

### Excusés

### Absents

■ ■ ■

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'Article L.2121-15 du Code des Communes.

Pierrette MORAND a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

### Objet

**DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES (D.G.S.) – DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES (D.A.D.) – INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX**

## **Objet**

**DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES (D.G.S.) – DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES (D.A.D.) – INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX**

## **Rapporteur**

**Monsieur Christophe BOUGAULT-GROSSET**

**Vu** les articles L. 214-1, L. 214-2 et L. 214-3 du Code de l'urbanisme ;

**Vu** les articles R. 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de MEGEVE approuvé le 21 mars 2017 et ses modifications du 12 décembre 2017, du 4 septembre 2018, du 8 décembre 2020 et ses mises en compatibilité du 25 juin 2018, du 9 octobre 2018, du 23 juillet 2019 et du 30 juin 2020 ;

**Vu** la délibération du 14 mai 2019 tirant les conséquences des jugements du Tribunal Administratif de Grenoble du 14 février 2019 et élaborant les nouvelles dispositions du PLU applicables aux parties du territoire communal concernées par l'annulation partielle de la délibération du 21 mars 2017 ;

**Vu** l'arrêté municipal n° 2020-10-URB du 28 mai 2020 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MEGEVE suite à l'institution par arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BAFU/2019-0102 d'une servitude pour le domaine skiable de MEGEVE ;

**Vu** l'arrêté municipal n°2021-04-URB du 08 février 2021 portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Megève ;

**Vu** la délibération en date du 31 janvier 2011 instaurant le droit de préemption urbain renforcé et le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;

**Vu** l'état des lieux socio-économiques de Megève réalisé par la Chambre du Commerce et de l'Industrie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en septembre 2019 ;

**Vu** l'avis favorable de la Chambre du Commerce et de l'Industrie en date du 24 avril 2021, pour la nouvelle délimitation du périmètre de préemption (annexe 4) ;

**Vu** l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 05 mai 2021, pour la nouvelle délimitation du périmètre de préemption (annexe 5) ;

**Vu** le rapport d'analyse du tissu commercial et artisanal de la Commune de Megève et le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ci-annexé (annexe 3) ;

**Considérant** qu'il convient de revoir le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pour l'adapter à la réalité économique et commerciale du territoire.

## **Exposé**

La loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises, et modifiée par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, introduit dans son article 58, un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerces et baux commerciaux. L'objectif de cet outil réglementaire est de maintenir la vitalité et la diversité du commerce de proximité et de dynamiser l'activité économique.

La préemption est la faculté pour une collectivité publique d'acquérir prioritairement un bien à l'occasion de sa mise en vente à titre onéreux, dans des zones préalablement déterminées, dans le but de réaliser une opération d'intérêt général. La différence majeure par rapport à l'exercice classique de ce droit de préemption est l'obligation pour la commune de céder ce fonds ou ce bail dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de cession à une entreprise immatriculée.

Un état des lieux socio-économique été réalisé en 2019, en partenariat avec la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI), et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), sur le territoire communal.

Le tissu économique entre 2010 et 2018 n'a que très peu évolué (+ 35 établissements en 8 ans, soit + 4,5 %), avec un repli des activités commerciales (- 19 établissements) et de la construction (- 13 établissements). A l'inverse, les activités tertiaires sont en hausse, notamment les marchands de biens immobiliers. Cette tendance est à surveiller car pour son développement, le secteur des services cherche à s'implanter prioritairement dans les lieux de vie. Le maintien d'un commerce et d'un artisanat de proximité est bien menacé en centre-ville, alors qu'il est tout à la fois essentiel pour la vitalité, l'attractivité touristique de ce dernier et indispensable au confort de vie des habitants. De plus, l'absence de locomotive commerciale dans le centre-bourg de Megève génère une évasion commerciale massive, tous produits confondus, notamment vers les pôles commerciaux de Sallanches, Domancy et Passy.

Selon les dernières statistiques INSEE, la baisse de la population permanente de Megève se serait accélérée ces dernières années passant de 4 500 habitants en 1999 à 3 172 en 2018.

Si le facteur du coût du foncier est une raison importante, la présence des commerces de quotidienneté reste un enjeu majeur afin de stabiliser la population résidente.

Par ailleurs, il convient de souligner que la diversité commerciale constitue un enjeu important en matière d'attractivité touristique de la commune.

Le renouvellement du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, apparaît donc nécessaire pour s'opposer à la disparition du commerce de quotidienneté.

L'outil proposé vise prioritairement un objectif d'observations des transactions commerciales et artisanales, et pourra faciliter les négociations sur certains projets ou certaines installations emblématiques. Il pourra, le cas échéant, se traduire par l'exercice concret du droit de préemption au service de projets de reprise de biens identifiés afin de rétablir un équilibre commercial au sein de la commune.

Selon les dispositions du décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, les communes instituant ledit droit de préemption doivent solliciter l'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en vue de la validation du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ; et ce, en amont de l'adoption de la délibération du Conseil Municipal. Le périmètre englobe la totalité des rues commerçantes du centre-ville, les commerces situés sur les fronts de neige des massifs de Rochebrune et du Mont d'Arbois, ceux situés le long de la RD1212 en direction de Demi-Quartier et la zone artisanale de Prariand.

Trois zones se distinguent selon leurs priorités :

- dans le centre-ville, il est nécessaire d'agrandir les périodes d'ouverture pour offrir une vie commerçante toute l'année et éviter les « rideaux fermés » en saisons creuses,
- dans les rues périphériques du centre-ville, la priorité est de rétablir des commerces de quotidienneté à destination de la population locale,
- le long de la RD1212 et dans les rues adjacentes du bourg, il faut favoriser l'accessibilité et la visibilité des commerces afin de permettre une diversité commerciale et éviter la tertiarisation de l'activité économique.

Les périmètres de sauvegarde sont précisés dans le document graphique annexé à ladite délibération (annexe 2).

Les fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux seront cédés à une entreprise immatriculée au registre du commerce et de l'industrie et répondant aux critères définis par la commune au sein du cahier des charges joint à la présente en annexe 1.

## **Annexes**

Annexe 1 : Cahier des charges de rétrocession des fonds de commerces, artisanaux et baux commerciaux

Annexe 2 : Cartographie - Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Annexe 3 : Rapport – analyse du tissu commercial et artisanal de la commune de Megève

Annexe 4 : Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie

Annexe 5 : Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

### Proposition

Le conseil municipal, l'exposé du rapporteur entendu, est invité à,

1. **CONFIRMER et PRÉCISER** l'exercice du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux à l'intérieur du périmètre de sauvegarde ci-annexé,
2. **APPROUVER** le périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité,
3. **INDIQUER** qu'en l'application de l'article R. 151-52-7 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité sera annexé au dossier du PLU,
4. **PRÉCISER** que le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux institué par la présente décision entrera en vigueur à compter du caractère exécutoire de la délibération d'approbation du PLU et après accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme,
5. **AUTORISER** Madame le Maire à mettre en œuvre et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

### Intervention

Madame le Maire indique que la Commune avait déjà un droit de préemption sur les biens immobiliers. Le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ne sera pas accessible à chaque fois au regard des prix. Cela permettra de connaître la valeur du marché et ce qui se pratique sur la Commune. Si une opportunité se présente de préempter un commerce de proximité pour garantir son maintien, la Commune pourra la saisir.

### Amendement

#### Adoption

|                              |    |   |
|------------------------------|----|---|
| Conseillers Présents : ..... | 21 | Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus, à Megève. |
| Procurations : .....         | 2  | Pour extrait conforme,                                      |
| Ayant voté pour : .....      | 23 | Certifiée exécutoire en vertu de la réception de la         |
| Ayant voté contre : .....    | 0  | présente en Sous-Préfecture par télétransmission le 11      |
| S'étant abstenu : .....      | 0  | juin 2021 et de sa publication par affichage à la porte de  |
|                              |    | la Mairie, le 9 juin 2021.                                  |

Le Maire,

Catherine JULLIEN-BRECHES

Pour le Maire et par délégation,  
Christophe BOUGAULT-GROSSET  
Premier adjoint





**Annexe 1**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION**  
**DROIT DE PREEMPTION RELATIF AUX CESSIONS**  
**SUR LES FONDS DE COMMERCE, ARTISANAUX**  
**ET BAUX COMMERCIAUX**

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

Le périmètre de sauvegarde du commerce et l'artisanat de proximité définit les secteurs où la commune est en droit de préempter ces fonds et baux afin de préserver la diversité de l'activité commerciale du territoire. Dans le cadre de ce droit de préemption, la commune a pour obligation de céder ce fonds ou ce bail, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de cession, à une entreprise immatriculée.

Afin de répondre aux objectifs de redynamisation et pérennisation des rues commerçantes, lesdites cessions seront encadrées par le cahier des charges, objet de présente permettant de définir la nature des entreprises qui pourront se voir rétrocéder le fonds ou le bail.

### **1- Appel à candidature du repreneur**

Pour la rétrocession du fonds ou bail préempté par la commune, le décret du 26 décembre 2007 (article R. 214-12 du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret n°2015-914 du 24 juillet 2015) crée un dispositif d'**appel à candidatures**. Le maire affiche en mairie, pendant quinze jours, un avis de rétrocession. Cet avis comporte, outre l'appel à candidatures, la description du fonds ou du bail, le prix proposé, le délai de dépôt des candidatures et mentionne que le cahier des charges est consultable en mairie. En cas de bail, il précise que la rétrocession est subordonnée à l'accord préalable du bailleur.

### **2- Candidats potentiels**

#### **2.1- Situation juridique**

Les personnes candidates à la rétrocession justifient de leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers ou, lorsqu'elles sont établies dans un autre Etat membre de l'Union européenne, d'un titre équivalent leur conférant ou leur reconnaissant la qualité de commerçant ou d'artisan.

En cas de rétrocession d'un bail commercial, le maire recueille l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte accompagné du cahier des charges qu'il lui a transmis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

#### **2.2- Nature de l'activité**

Quelle que soit la nature de l'activité, celle-ci s'exercera obligatoirement à l'année.

Les activités commerciales et artisanales recherchées sont celles répondant à la définition d'une vie de quartier de type commerces de bouche ou de proximité.

Ces commerces devront fournir des produits ou prestations accessibles à tout public.

Les produits ou services haut de gamme ne devront pas être prédominants sur les produits ou services tout public.

Les commerces et artisans suivants répondent aux critères dudit cahier des charges (liste non exhaustive) : boucherie, poissonnerie, traiteur, boulangerie, pâtisserie, crèmerie, fromagerie, épicerie, vente électroménager, pressing, tabac-presse, papeterie, mercerie, cordonnerie, prêt-à-porter, vente de chaussures, fleuriste, etc.

Sont exclues du cahier des charges les activités tertiaires de type : banque, assurance, agence immobilière, etc.

### **3- Acte de rétrocession**

Cet acte doit mentionner les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges, qui comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité commerciale.

Le décret impose à la commune de valider par délibération du Conseil Municipal, l'acte de rétrocession et de ce fait, le choix du candidat retenu.

Dans le mois suivant la signature de l'acte, des mesures de publicité (article R. 214-15 du Code de l'Urbanisme), sont effectuées par le maire : affichage en mairie pendant quinze jours d'un avis comportant la désignation sommaire du fonds ou du bail rétrocédé, le nom et la qualité du cessionnaire, les conditions financières de l'opération.

### **4- Absence de repreneur à l'expiration du délai d'un an**

L'article R. 214-16 du Code de l'urbanisme fait alors bénéficier l'acquéreur évincé, s'il est mentionné dans la déclaration préalable, d'un droit de priorité d'acquisition.







**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*

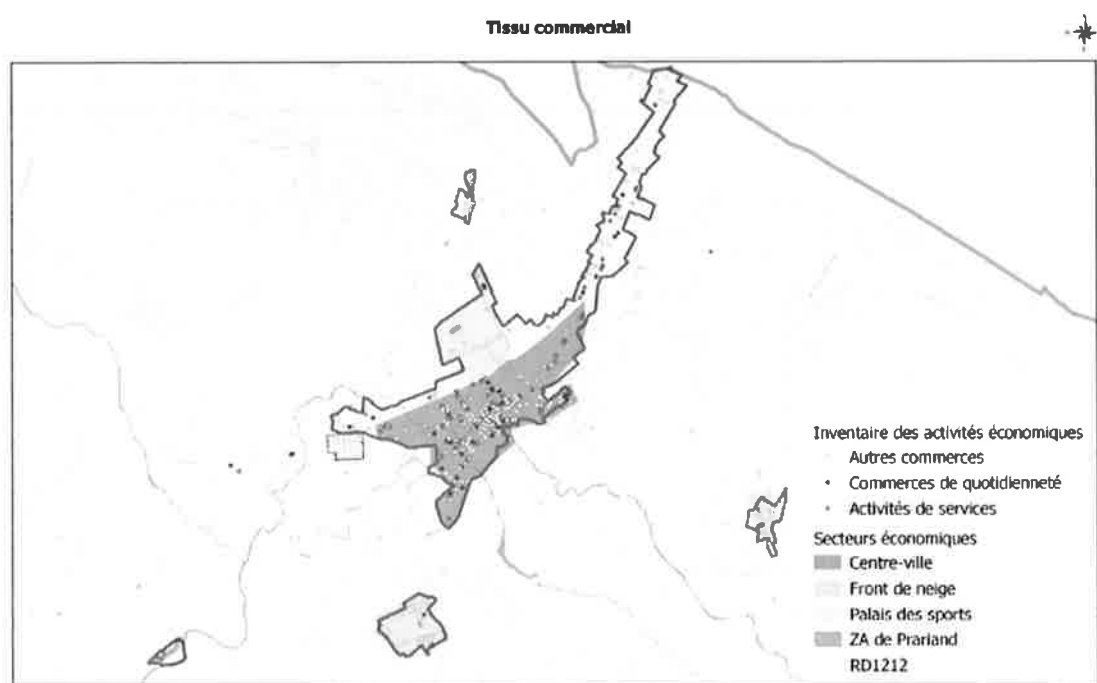
## I. CONTEXTE GENERAL

(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 quotidien<sup>2</sup> 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 25 05 - Fax : 04 50 21 01 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 quotidien<sup>2</sup>** (-4 points) et la forte progression du secteur tertiaire (+22 points) entre 2003 et 2018.

| <b>PART selon secteur</b>            | 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 quotidien <sup>2</sup> * | 13   | 11   | 9    | 9    | 9    | 8    | <b>-4</b>          |

\* Définition commerce de quotidien<sup>2</sup> selon l'INSEE : « Le commerce de quotidien 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 jouaux, 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         |
| Sportwear, 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 :

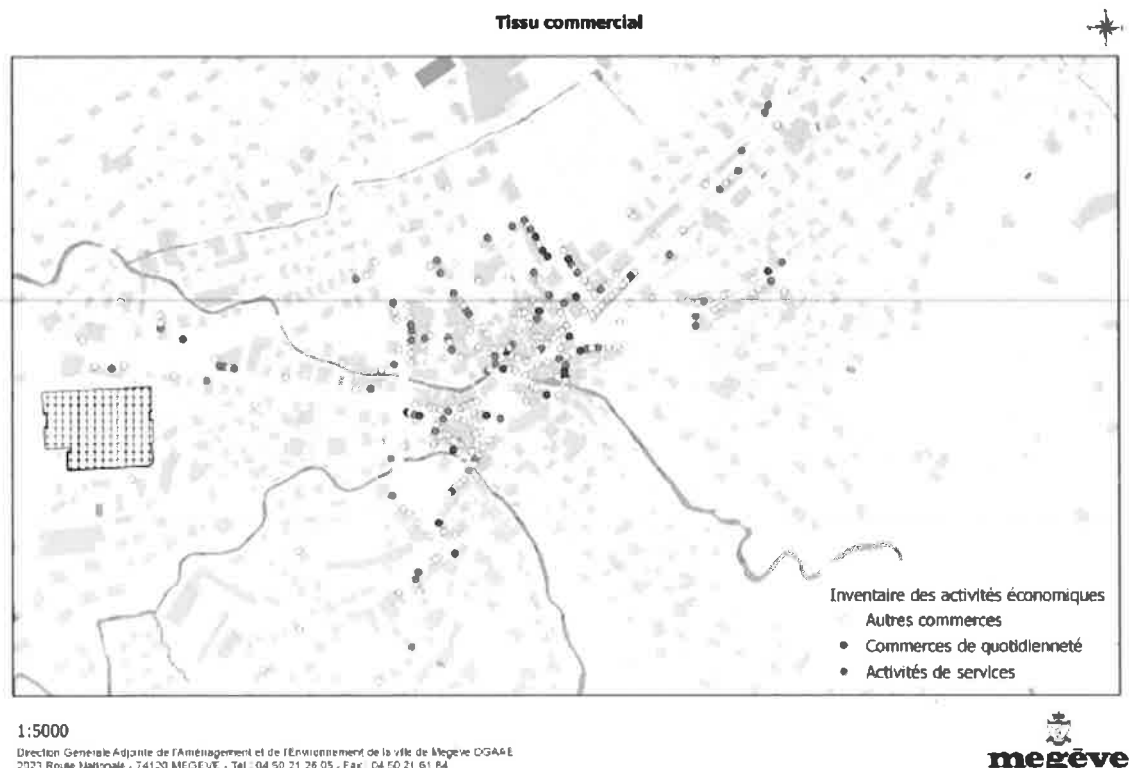
- une spécialisation récente de l'offre commerciale : agences immobilières, prêt-à-porter, restauration,
- un relatif enclavement et manque de visibilité commerciale depuis les axes principaux : la RD 1212 et la Route Edmond de Rothschild,
- une pression foncière élevée,
- un nombre important de commerces 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.



MAIRIE DE MEGEVE  
Madame JULLIEN-BRECHES Catherine  
1 Place de l'Eglise  
BP 23  
74120 MEGEVE

Le Président,

Dossier suivi par : Rachel CARRIER  
Tél : +33450337290  
rcarrier@haute-savoie.cci.fr

Annecy, le 24/04/2021

Objet : Avis sur le projet de périmètre de préemption des fonds de commerce, des fonds artisanaux, des baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés

Madame le Maire,

Conformément aux décrets n° 2007-1827 du 26/12/2007 et n° 2009-753 du 22/06/2009, la CCI Haute-Savoie vous communique son avis pour la modification du périmètre de préemption des fonds de commerce, des fonds artisanaux, des baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés que vous avez sollicité par votre courrier du 24 février 2021.

Suite à l'analyse de ce dossier, la CCI Haute-Savoie émet un **avis favorable** pour la nouvelle délimitation du périmètre de préemption que vous proposez, selon le plan communiqué par vos services et ci-annexé.

En vue de la mise à jour de ses dossiers, la CCI Haute-Savoie vous saurait gré de bien vouloir lui faire suivre la délibération finale relative à ce périmètre ainsi que le plan définitif correspondant.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Guy METRAL





Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

HAUTE-SAOIE



MAIRIE DE MEGEVE

Catherine JULLIEN-BRECHES  
185 ROUTE DU JAILLET  
74120 MEGEVE

Direction : Création, Reprise, Transmission et Etudes  
Ref : AM/BB/SDL/ML/JB  
Affaire suivie par : Jordan BRANGEON  
A l'attention de : Catherine JULLIEN-BRECHES

Anney, le 05 mai 2021

Objet : Droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds commerciaux et baux commerciaux

Madame Le Maire,

Vous avez transmis, pour avis, à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Auvergne-Rhône-Alpes, le projet de délibération visant à modifier le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, afin de l'adapter à la réalité de la situation économique et commerciale actuelle du territoire. Nous saluons l'initiative qui permettra de solidifier le tissu économique local.

**La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Auvergne-Rhône-Alpes a été associée, avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, en amont de votre projet, à la définition du périmètre de sauvegarde.**

A ce jour, votre commune compte **230 établissements artisanaux** :

- 32 du secteur de l'alimentation
- 95 du bâtiment
- 21 de la production
- 82 de services

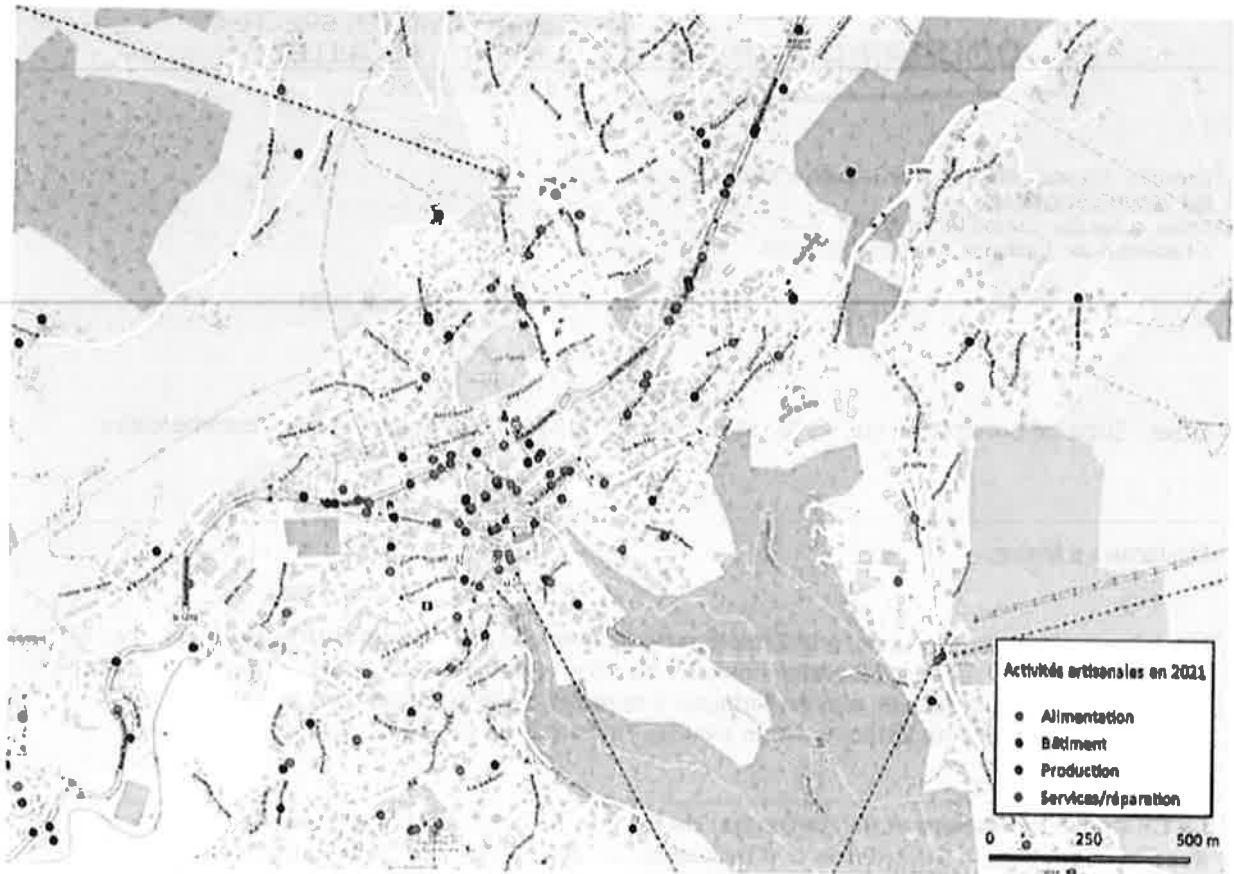
L'étude menée conjointement avec la CCI Haute-Savoie en 2018, montrait une **faible évolution du tissu économique et une tendance au repli des activités de commerce et d'artisanat de détail** depuis 10 ans. Sur la période 2011-2021, **cette tendance se maintient pour les activités artisanales**. Le tissu artisanal évolue de seulement 11% sur cette période et les activités de détail sont en recul.

**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES**

ANNECY  
28 avenue de France - BP 2015  
74011 Annecy Cedex

04 50 23 92 22 • contact@cma74.fr • cma-74.fr

**Localisation des activités artisanales sur la commune**



En analysant en détail l'évolution des activités artisanales depuis 2011, ce sont les activités de commerces et services à vitrine (et notamment les commerces de quotidienneté comme mentionné dans votre rapport), que l'on retrouve traditionnellement dans les centralités, qui sont en recul. Au contraire, les autres secteurs sont en hausse, et notamment l'hébergement-restauration ainsi que les services.

| Secteurs                       | 2011       | 2021       | Evolution  |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Agriculture                    | 1          | 2          | 100%       |
| Commerce et services à vitrine | 90         | 83         | -8%        |
| Construction                   | 75         | 76         | 1%         |
| Hébergement et restauration    | 8          | 17         | 113%       |
| Industrie                      | 11         | 14         | 27%        |
| Services                       | 23         | 38         | 65%        |
| <b>Total</b>                   | <b>208</b> | <b>230</b> | <b>11%</b> |

Cette tendance de recul des activités de commerces et services à vitrine, croisée avec les attentes des usagers de la commune qui souhaitent plus de commerces de proximité (*Quel positionnement économique pour Megève ? – CCI/CMA, 2018*), justifie la nécessité de protéger le linéaire commercial et de le maintenir.

Par ailleurs, le coût du foncier, extrêmement élevé à Megève, est un réel frein à l'implantation des activités. C'est notamment le cas pour beaucoup d'activités artisanales qui n'ont que peu de moyens et pour qui les charges liées à l'implantation sont trop importantes. Dans ce cadre, le droit de préemption commercial est une nécessité pour maintenir la diversité du linéaire commercial et éviter la tertiarisation de l'économie. **Défini comme tel, le périmètre de sauvegarde englobe tous les secteurs de la commune dans lesquels le commerce de proximité a vocation à être maintenu (front de neige) ou développé (cœur de bourg).**

Compte tenu des éléments versés au dossier, La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Auvergne-Rhône-Alpes, sensible à la préservation des activités artisanales de proximité, valide le périmètre de sauvegarde défini.

Je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, mes salutations distinguées.

  
Alain MOSSIERE  
Président

