

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt et un octobre, le Conseil Municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique en Mairie, sous la présidence de Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de Megève.

Date de convocation 17/10/2025
 Nombre de conseillers municipaux en exercice 23
 Nombre de conseillers municipaux présents 19

Présences

Catherine JULLIEN-BRECHES, Christophe BOUGAULT GROSSET-GRANGE, Marika BUCHET, Pierrette MORAND, Annick SOCQUET-CLERC, Jean-Pierre CHATELLARD, Anthony BENNA, Jean-Michel DEROBERT, Catherine DJELLOUL, Sylvain HEBEL, Katia ARVIN-BEROD, Lionel MELLA, Sophie GRADEL COLLOMB-PATTON, Christophe BEROD, Jennyfer DURR, William DUVILLARD, Marc BECHET, Christian BAPTENDIER, Louis OURS

Représentés

Angèle MORAND (procuration à Pierrette MORAND)

Jean-Luc MILLION (procuration à Marc BECHET)

Excusé

Philippe BOUCHARD

Absent

Laurent SOCQUET

■ ■ ■

Les membres présents forment la majorité des conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17 et 20 du code général des collectivités territoriales.

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

Certifié conforme et vu pour être annexé à l'arrêté municipal n° 26/08/URB en date du 1er juillet 2026 de mise à jour du PLU de MEGEVE.

Le Maire
 Jean-Noël PICOT

Objet

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES – SERVICE FONCIER ET HABITAT – INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX

Objet

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES – SERVICE FONCIER ET HABITAT – INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX

Rapporteur

Monsieur Christophe BOUGAULT GROSSET-GRANGE

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 06 mai 2025 ;

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 22 septembre 2025, pour la nouvelle délimitation du périmètre de préemption, à l'exception du secteur de la Chataz qui est donc retiré ;

Vu l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 04 août 2025, pour la nouvelle délimitation du périmètre de préemption ;

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 ;

Considérant que l'élaboration d'un nouveau PLU approuvé par le conseil municipal en date du 06 mai 2025 nécessite de délibérer à nouveau sur l'instauration du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;

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.

Depuis 2019, la tendance d'évolution du tissu économique reste stable.

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 3 036 en 2017 et 2 961 en 2021. Si le facteur du coût du foncier est une raison importante, la présence des commerces de quotidien 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 quotidien. 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, du Mont d'Arbois et du Jaillet, ceux situés le long de la RD1212 en direction de Demi-Quartier, ainsi que 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 saison creuse,

dans les rues périphériques du centre-ville, la priorité est de rétablir des commerces de quotidien 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

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

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

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

Avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie

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

Amendement

Adoption

Conseillers Présents :19
Procurations :2
Ayant voté pour :21
Ayant voté contre :0
S'étant abstenu :0

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus, à Megève.
Pour extrait conforme,

Certifiée exécutoire en vertu de la réception de la présente en Sous-Préfecture par télétransmission le 24 octobre 2025 et de sa publication le 24 octobre 2025.

Le Maire,

Catherine JULLIEN-BRECHES



Le Secrétaire de séance

Pierrette MORAND



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 09 septembre 2025

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 puis par le décret n°2022-1014 du 19 juillet 2022) 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

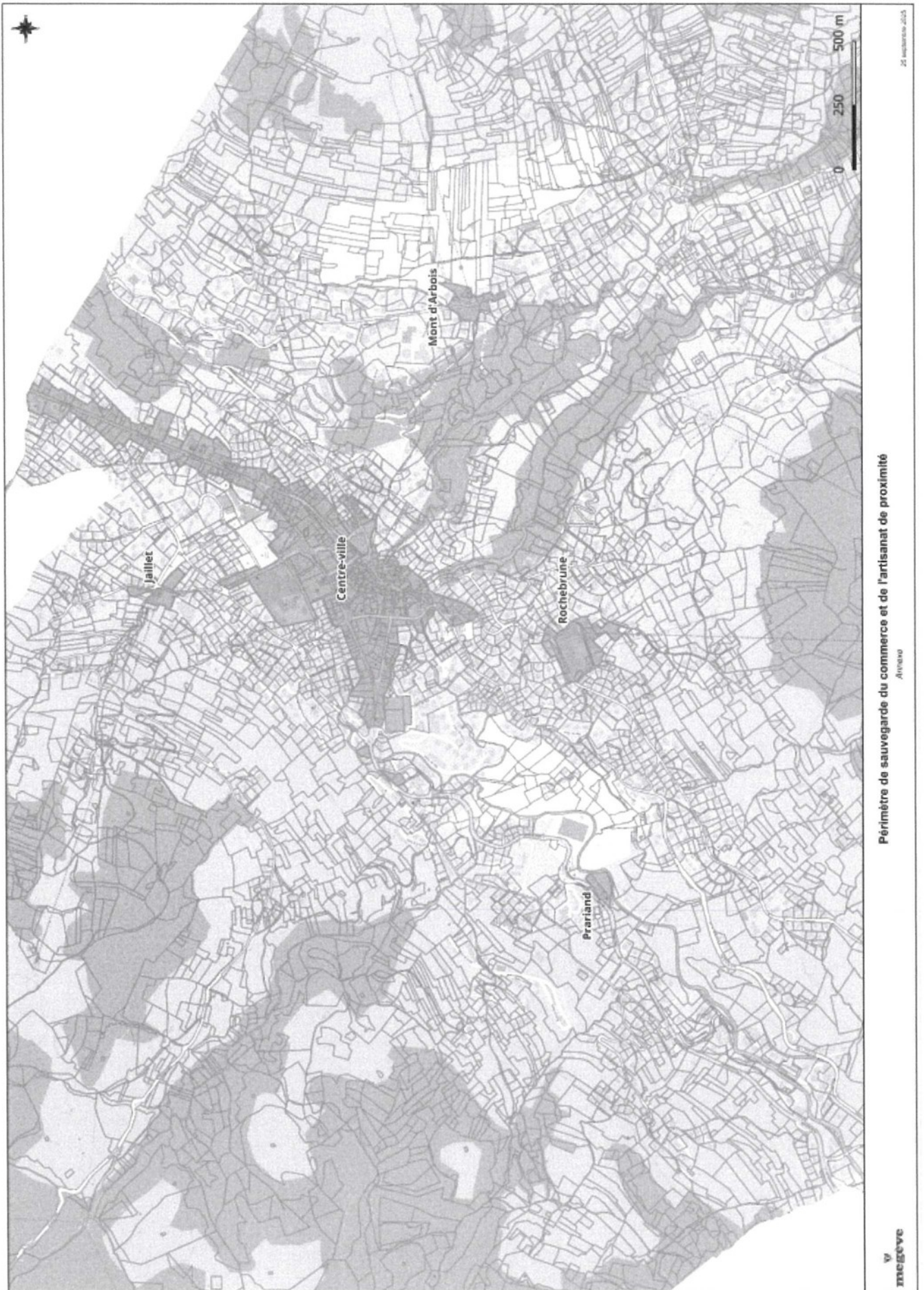
Cet acte doit mentionner les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges, qui comporte les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité commerciale.

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 rétrocedé, le nom et la qualité du cessionnaire, les conditions financières de l'opération.

4- Absence de repeneur 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.



Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

26 septembre 2025

Annexe

MEGÈVE



Annexe 3

RAPPORT
ANALYSE DU TISSU COMMERCIAL ET ARTISANAL
DE LA COMMUNE DE MEGEVE

Annexe de la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2021

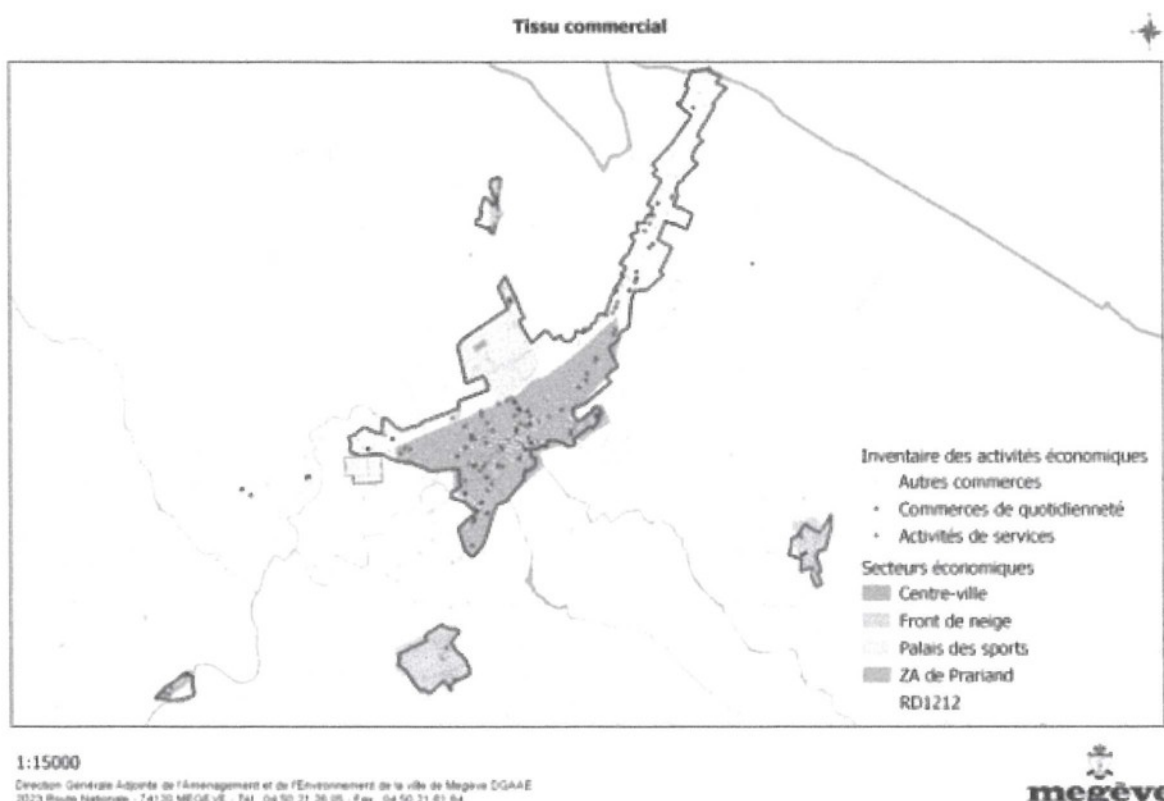
I. CONTEXTE GENERAL

(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.



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	22
Commerce de quotidienneté*	13	11	9	9	9	8	-4

* 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
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
TOTAL	362

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 :

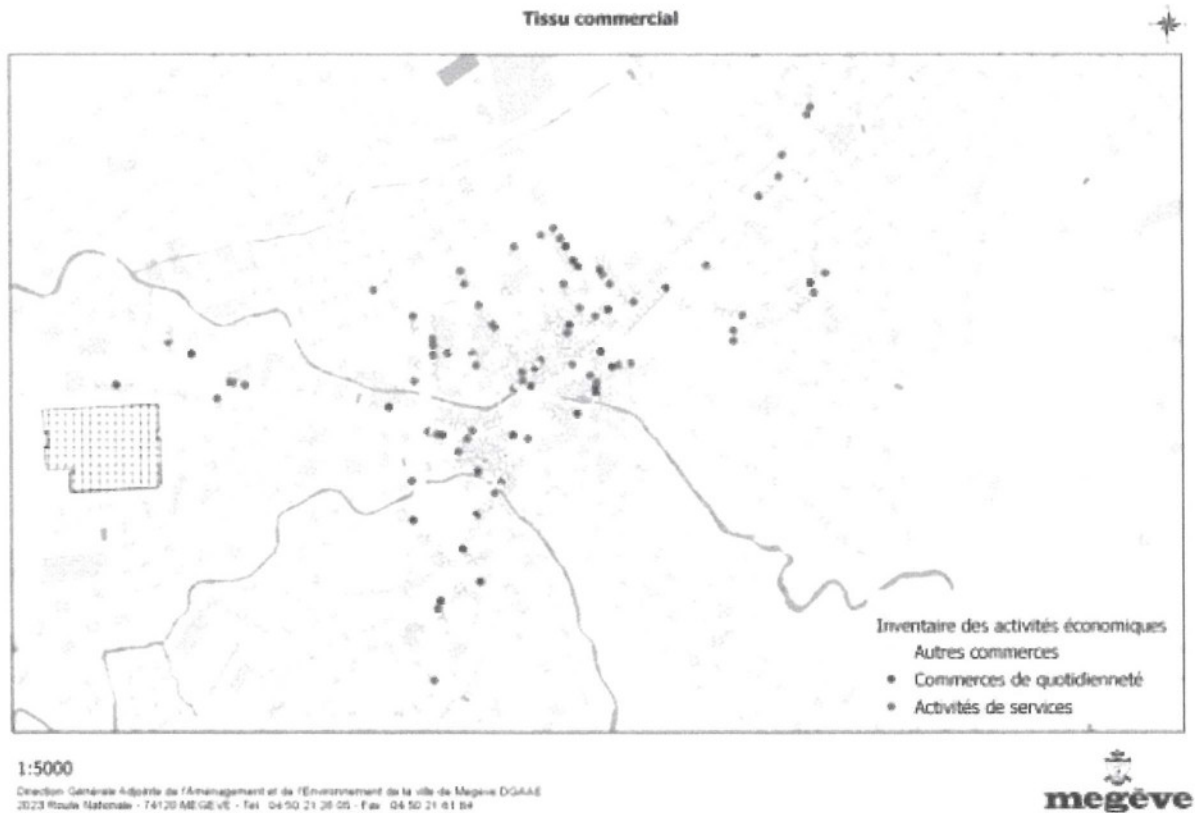
- une spécialisation récente de l'offre commerciale : agences immobilières, prêt-à-porter, restauration,
- un relatif enclavement et manque de visibilité commerciale depuis les axes principaux : la RD 1212 et la Route Edmond de Rothschild,
- une pression foncière élevée,
- un nombre important de commerces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

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 quotidien 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.



CCI HAUTE-SAVOIE

Le Président,

MAIRIE DE MEGEVE

Madame le Maire

1 Place de l'Eglise

BP 23

74120 MEGEVE

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

Annecy, le 22 septembre 2025

Objet : Avis sur le projet de 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

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 délimitation 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 10 juin 2025 (réceptionné le 22 juillet 2025).

Après examen du dossier, la CCI Haute-Savoie émet un **avis favorable** – à l'**exception du secteur de La Chataz** – pour la délimitation du périmètre de préemption que vous proposez selon le plan communiqué par vos services et ci-annexé. Cet avis, dont vous trouverez le détail dans le document ci-joint, veille à associer les représentants des commerçants du territoire ainsi que la Fédération des Groupements de Commerçants de la Haute-Savoie (Fédé 74). Vous trouverez leur avis en dernière page du document joint.

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(s) plan(s) définitif(s) correspondant(s).

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

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

Philippe CARRIER



Pièces jointes :

- Plan communiqué par les services de la commune de Megève
- Avis de la CCI Haute-Savoie sur le projet de modification du droit de préemption commercial



MAIRIE DE MEGEVE
Catherine JULLIEN-BRECHES
Maire
1 Place de l'Eglise
74120 MEGEVE

Direction : Entreprises et territoires
Affaire suivie par : Pierre Mathey – Référent urbanisme
A l'attention de : Mme Le Maire Catherine Jullien-Brèches

Annecy, le 4 août 2025

Objet : avis sur le projet de mise en place d'un droit de préemption sur fonds artisanaux et commerciaux et sur les baux commerciaux à Megève

Madame le Maire,

Vous avez transmis, pour avis, votre projet de mise en place d'un droit de préemption sur fonds artisanaux et commerciaux et sur les baux commerciaux à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Haute-Savoie et je vous en remercie.

La CMA de Haute-Savoie tient à saluer l'initiative de la commune de Megève visant à réinstaurer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. Cette démarche s'inscrit dans une volonté forte de préserver la diversité du tissu économique local et de répondre aux enjeux identifiés dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

L'analyse du tissu commercial et artisanal de Megève met en lumière une évolution préoccupante : la baisse continue des commerces de quotidien, la tertiarisation croissante de l'activité économique, et une évasion commerciale vers les pôles voisins. Ces dynamiques fragilisent l'équilibre du centre-bourg et compromettent la qualité de vie des habitants permanents, tout en affaiblissant l'attractivité touristique de la commune.

Dans ce contexte, le droit de préemption apparaît comme un outil pertinent et stratégique. Il permet à la collectivité de suivre les mutations du tissu économique, d'intervenir sur des opérations ciblées, et de favoriser l'installation ou la reprise d'activités répondant aux besoins du territoire. Il constitue également un levier pour encourager une ouverture commerciale plus régulière tout au long de l'année, indispensable au développement d'un tourisme quatre saisons.

Le périmètre proposé par la commune est cohérent et bien adapté aux réalités locales. Il englobe les rues commerçantes du centre-ville, les fronts de neige des massifs du Jaillet, de Rochebrune et du Mont d'Arbois, ainsi que les commerces situés le long de la RD1212 et les zones artisanales de Prariand et de la Chataz. Ce découpage permet de cibler les secteurs stratégiques, tant pour le maintien des commerces de proximité que pour le développement de l'artisanat.

La CMA de Haute-Savoie émet donc un **avis favorable** à ce projet, et se tient à la disposition de la commune pour accompagner sa mise en œuvre, notamment dans le cadre de projets de reprise ou d'installation artisanale.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma sincère considération



Olivier TAVERNIER
Président