



## CONSEIL MUNICIPAL DU 06 SEPTEMBRE 2022

### DÉLIBÉRATION MUNICIPALE n° DEL 2022-047

Nature de l'acte :  
2.3 - Droit de préemption urbain

Conseillers municipaux  
En exercice : 27  
Présents : 18  
Votants : 22

Le **06/09/2022** à 20h00, les membres du conseil municipal de la commune de Viry convoqués conformément aux articles L. 2121-10 à L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales le **31/08/2022**, se sont réunis en session ordinaire, dans les locaux de la salle communale l'Ellipse, 140 rue Villa Mary, sous la présidence de Mme Lorelei DUPONT, 1<sup>ère</sup> adjointe au Maire.

**Présents** : DUPONT Lorelei, DE VIRY François, SECRET Michèle, BARBIER Claude, AMSALEM Ronan, RODRIGUEZ Sandrine, BONHOMME Samuel, adjoints, VIOLLET Michèle, MATTANA Alain, DUPENLOUP Nathalie, LARCHER Patrick, BERON Alexandra, NUNES Mickaël, MOYNAT Raphaël, SECRET Michel, MERLOT Cédric, BARBIER Lucien, DELAÎTRE Pierre-Adrien, conseillers, formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de vingt-sept membres.

**Procurator(s)** : CHEVALIER Laurent à DUPONT Lorelei, VIOLLET Pierre à VIOLLET Michèle, BARBIER Savoya à BARBIER Claude, DE VIRY Henri à BARBIER Lucien

**Absent(s)** : CHEVALIER Laurent, JACQUET Ludivine, VIOLLET Pierre, MONNIER Marie-Amélie, DEMALTE Carine, PANTACCHINI Julien, BARBIER Savoya, DE VIRY Henri, CHEVALIER-NEILSON Lucy

**Secrétaire de séance** : BARBIER Claude

## 02 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN - DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

### Instauration du droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux et artisanaux

M. François de VIRY, adjoint délégué à la vie citoyenne et à la vie économique, explique que pour conforter l'identité de la commune et le dynamisme du chef-lieu, un des choix retenus dans le Plan d'Aménagement de Développement Durable est le soutien aux commerces de proximité, en lien avec la revitalisation du chef-lieu et l'accessibilité aux commerces pour tous les publics.

Dans cet objectif, l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité à la commune, de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel elle peut exercer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux. Le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée. En cas de cession simultanée des murs et du fonds, l'acquisition des murs relève du droit de préemption urbain, qui a été instauré sur la commune par la délibération n° DEL 2020-014 en date du 28/01/20.

Par ailleurs, la préemption du fonds de commerce d'un débit de boissons ou d'un restaurant ne peut pas inclure la licence d'exploitation, notamment la licence IV, qui est un bien meuble non soumis au droit de préemption. A noter que les biens ou droits inclus dans la cession d'une activité prévue dans un plan de sauvegarde ou dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire ne peuvent pas être préemptés.

Chaque aliénation à titre onéreux est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail et les conditions de la cession. Elle comporte le bail commercial, le cas échéant, et précise le chiffre d'affaires lorsque la cession porte sur un bail commercial ou un fonds artisanal ou commercial.

Dans le cadre de ce dispositif, après avoir défini un périmètre, la commune doit, lorsqu'elle décide de préempter, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds artisanal, le fonds de commerce, 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 de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné. Ce délai peut être porté à 3 ans, en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce ou du fonds artisanal préempté.

---

Ce droit de préemption permet donc à la commune de mener une politique économique dans l'objectif de favoriser le maintien et la diversité des activités artisanales et commerciales de proximité, et plus particulièrement au centre bourg :

#### Sur le plan général

- Les commerces et services de proximité de la commune sont précieux pour maintenir la cohésion sociale, la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire,
- Les commerces et services de proximité subissent la concurrence des grandes surfaces proches (Neydens, St-Julien-en-Genevois et Annemasse) ainsi que le développement du commerce en ligne et des principales places de marché (Amazon, Ebay, Cdiscount, etc.),
- On constate l'occupation de plus en plus récurrente des commerces par des activités de service (banque, agence immobilière) qui contribuent peu à l'animation du centre-ville.

#### Sur le plan local

- En raison de la diversité commerciale du centre bourg et de l'attractivité de la commune, il convient de maîtriser l'occupation des locaux commerciaux et anticiper ainsi tout risque d'appauvrissement de l'offre commerciale tant sur le plan quantitatif que qualitatif,
- Afin d'atteindre les objectifs en faveur du commerce et de l'artisanat de proximité prévus dans son plan local d'urbanisme, la commune doit se doter d'outils complémentaires,
- En raison des constructions en cours au chef-lieu, il y a lieu, en cas de transfert d'activité, de pouvoir maîtriser les implantations commerciales. Il convient également d'agir sur ces nouvelles constructions pour garantir l'implantation, en rez-de-chaussée, de commerces et de services utiles aux personnes travaillant ou résidant dans la zone, ainsi que de veiller à la bonne complémentarité de ces commerces et services avec l'offre déjà existante.

Selon les dispositions du décret n°2007-1827 du 26/12/2007, lorsqu'une commune envisage d'instituer ledit droit de préemption commercial, elle soumet pour avis le projet de délibération au conseil municipal, à la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) et à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), dans le ressort desquelles se trouve la commune. Le projet de délibération est accompagné du projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et d'un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale. En l'absence d'observations de la CCI et de la CMA dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable.

Vu la loi n°2005-882 du 2 août 2005, et notamment son article 58, en faveur des petites et moyennes entreprises, offrant la possibilité aux communes de préempter les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerce,

Vu le décret d'application n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 qui a permis la mise en œuvre de cette loi,

Vu la Loi de Modernisation de l'Economie (LME) n° 2008-776 du 4 août 2008, et notamment son chapitre IV du Titre II – développer le commerce,

Vu le décret n°2009-753 du 22 juin 2009 qui étend le droit de préemption des maires aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m<sup>2</sup>,

Vu la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (et ses décrets d'application), qui facilite le droit de préemption pour les communes,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2122-22,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Viry et notamment son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),

Vu le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale, annexé à la présente délibération,

Considérant les avis favorables de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Haute-Savoie en date du 26/07/2022 et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Savoie en date du 27/06/2022,

Considérant la nécessité pour la commune de Viry de se doter d'outils à même de participer à la réalisation d'objectifs inscrits dans le PADD du PLU de sa commune et ainsi d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,

Entendu l'exposé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**Article 1 :**

Délimite le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, tel qu'il figure au plan annexé à la présente délibération, et à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption prévu par l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme, les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et terrains portant ou destinés à porter des commerces, d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m².

Les rues concernées dans le périmètre de sauvegarde figurent au plan annexé ; il s'agit notamment de la Route de Bellegarde, de la Rue des Coulerins, de la Rue du Marronnier, de la Rue du Vuache, de la Place des Aviateurs, de la Place Gérard Bochet, du Chemin Vy Darri.

**Article 2 :**

Donne pouvoir à Monsieur le Maire ou son représentant, de signer tous les documents se rapportant au droit de préemption commercial.

**Article 3 :**

Précise, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le Département. Les effets juridiques attachés à cette délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité.

Les signatures suivent au registre

Lorelei DUPONT,  
1<sup>ère</sup> adjointe au Maire

<p><u>Nomenclature télétransmission :</u> 2.3 - Droit de préemption urbain</p> <p><u>Mesures de publicité :</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Télétransmise le</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Affichée le</p> <hr/> <p><input checked="" type="checkbox"/> Certifiée exécutoire le</p> <p>Par délégation du Maire Le directeur général des services</p> <p>Yannick MONCHÂTRE</p> <hr/> <p><b>Voies de recours :</b> « Tout recours à l'encontre de la présente délibération pourra être porté devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE dans un délai de deux mois suivant sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <a href="http://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a>. Dans le même délai, un recours gracieux peut être présenté à l'auteur de la délibération. Dans ce cas, le recours contentieux pourra être introduit dans les deux mois suivant la réponse (le silence gardé pendant les deux mois suivant le recours gracieux emporte rejet de la demande) ».</p>
--



# COMMUNE DE VIRY



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



Rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale

## SOMMAIRE

<b>1 - INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>2 – DIAGNOSTIC .....</b>	<b>4</b>
2.1 - Situation de la Commune de Viry .....	4
2.2 - Principales données socio-démographiques .....	5
2.2.1 - Une forte croissance démographique portée par l'arrivée de nouveaux habitants	5
2.2.2 - Une population jeune .....	6
2.2.3 - Une population active à fort pouvoir d'achat .....	6
2.3 – Principales activités économiques .....	7
2.3.1 – Répartition spatiale des activités.....	8
2.4 - Etat des lieux du commerce et de l'artisanat de proximité à Viry.....	9
2.4.1 - Recensement des activités existantes dans le centre-ville.....	9
2.4.2 - Recensement des activités existantes hors du centre-ville .....	12
2.4.3 – Analyse de la zone de chalandise des commerces viriens .....	12
<b>3 - DELIMITATION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE.....</b>	<b>13</b>
<b>4 - CONCLUSION.....</b>	<b>14</b>

## 1 - INTRODUCTION

Viry appartient au bassin de vie franco-valdo-genevois, qui a connu et connaîtra dans les prochaines années une forte croissance économique et démographique.

Dans cette perspective, la commune de Viry a engagé dès 2008 un projet urbain d'ampleur visant à recentrer son offre de logements et son offre commerciale au centre-bourg afin d'assurer une offre de proximité à la population existante et aux futurs habitants. Il s'agit aussi pour Viry de conforter son rôle de bourg-centre défini dans le SCOT du Genevois en renforçant l'attractivité du chef-lieu.

La sauvegarde du commerce de proximité constitue un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales. Les commerces traditionnels et les services de proximité sont nécessaires au développement du lien social et à la qualité de vie au quotidien. Ils participent à l'animation sociale et favorisent l'attractivité de la commune.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité constitue pour la Commune de Viry un outil visant à maintenir et renforcer la diversité et la qualité de son tissu commercial et artisanal. Par le biais d'un périmètre de sauvegarde, la commune de Viry s'assure que les fonds artisanaux et commerciaux localisés dans le périmètre soient exploités et pertinents au regard des besoins de la population.

De plus, l'instauration de ce périmètre de préemption s'inscrit dans les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020, à savoir le développement du tissu commercial au centre-bourg. En effet, la Commune transcrit dans son PADD la volonté de répondre aux besoins de la population de Viry et des communes voisines en renforçant le tissu commercial et les services, notamment par la création de surfaces commerciales supplémentaires dans les nouvelles phases du quartier ECOVELA situé en centre-bourg. La diversification de l'offre et sa proximité ont pour objectif de garantir le lien social des populations diverses.

Le présent rapport d'analyse a pour but d'expliquer, au regard du contexte local, l'opportunité d'instaurer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Viry. Il vise à faire un état des lieux de l'appareil commercial de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci.

## 2 – DIAGNOSTIC

### 2.1 - Situation de la Commune de Viry

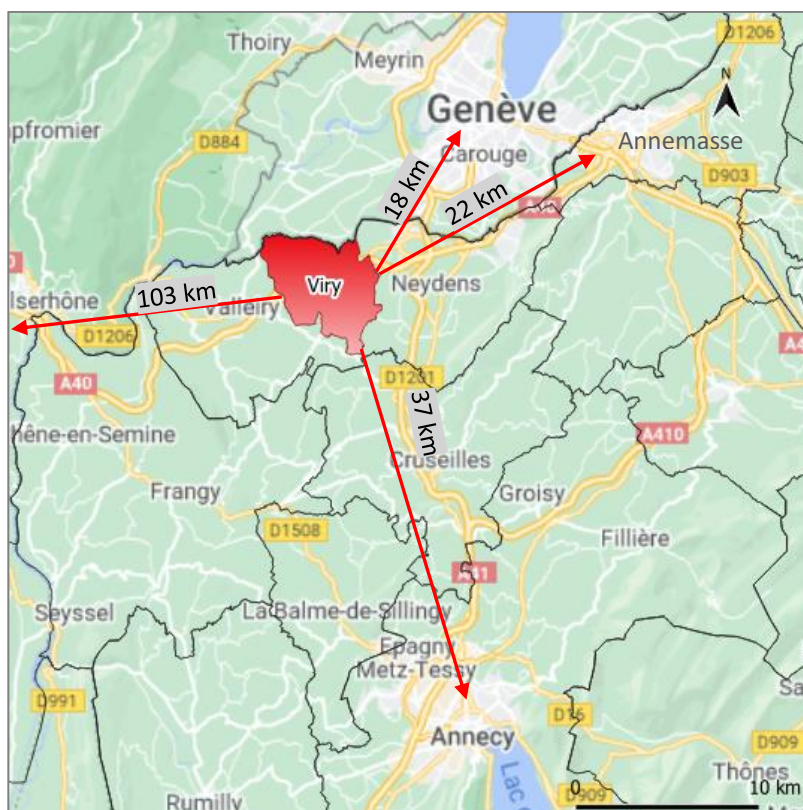
La commune de Viry est située dans le Nord-Ouest du département de la Haute-Savoie et s'étend sur 26 km<sup>2</sup>. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Genevois (CCG) et du Pôle Métropolitain du Genevois Français.

Limitrophe de la Suisse, elle est positionnée à la fois sur l'axe Nord/Sud Annecy-Genève et sur l'axe Est-Ouest Annemasse/Bourg-en-Bresse. La proximité des échangeurs autoroutiers de l'A40 et A41 place **Viry à moins de 20 km de Genève** et la rapproche des 2 agglomérations du département :

- Genève à 18 km
- Agglomération d'Annemasse à 22 km
- Agglomération d'Annecy à 37 km.

**Cette situation lui confère une forte attractivité démographique.**

*Carte de situation de la commune de Viry*



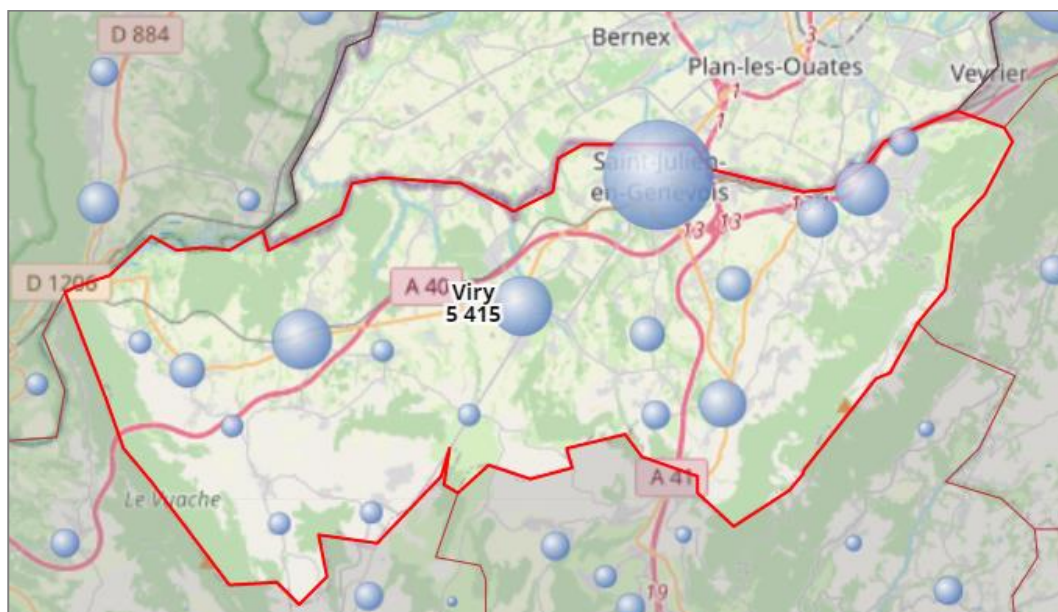
La commune est composée d'un centre-bourg, qui concentre la plupart des équipements publics, commerces et services, et de 12 hameaux.



## 2.2 - Principales données socio-démographiques

En 2019, la population de Viry était de **5 415 habitants** ce qui en fait la seconde commune de la CCG en termes d'habitants derrière Saint-Julien-en-Genevois (15 873 habitants) et devant Valleiry (4 935 habitants).

Population de la commune de Viry dans la CCG en 2019



Source : Insee

### 2.2.1 - Une forte croissance démographique portée par l'arrivée de nouveaux habitants

Depuis 2013, la commune affiche une **croissance annuelle moyenne de la population très forte** soit **4,48%** entre 2013 et 2018, loin devant celle de la Haute-Savoie (1,19%) et de la France métropolitaine (0,36%). Cette croissance tend à s'intensifier depuis les années 2000 avec un taux à 1,50% entre 1999 et 2008 puis 4,09% entre 2008 et 2013. Elle est principalement due au solde migratoire (3,71 en 2018).

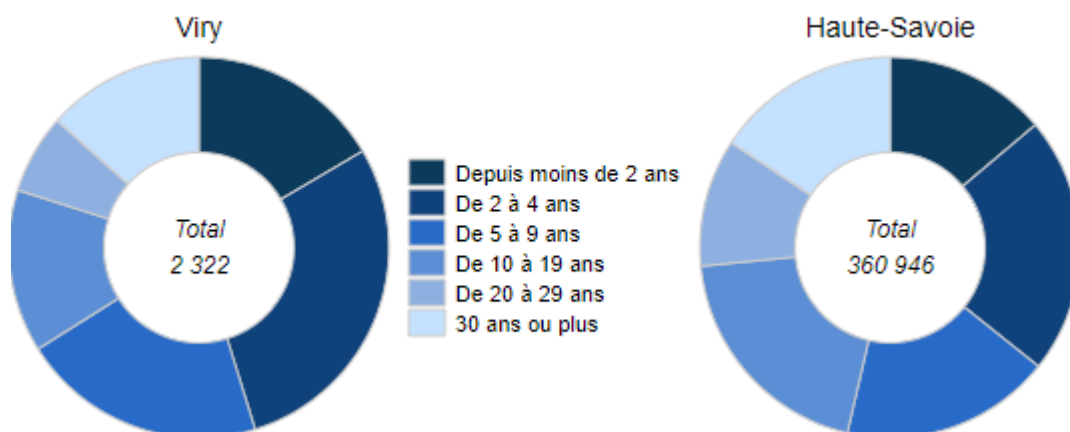
#### Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Viry	CC du Genevois	Haute-Savoie
Variation de population (%)	4,58	3,49	1,19
- due au solde naturel (%)	0,87	0,82	0,57
- due au solde entrées/sorties (%)	3,71	2,67	0,62

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2018

On note une **part importante de ménages installés depuis moins de 5 ans** soit 44% (contre 36% en Haute-Savoie). Les maisons représentent 52% des logements (contre 40% en Haute-Savoie).

### Part des ménages selon l'ancienneté d'emménagement



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2018

#### 2.2.2 - Une population jeune

Du fait de sa situation géographique et son caractère encore rural, Viry attire de jeunes actifs et notamment des familles. En 2018, 2 309 ménages sont installés à Viry dont **65% de familles**. Il en résulte une **population jeune** (40% des habitants ont moins de 30 ans en 2018). De même, la tranche d'âge 30-44 ans est surreprésentée soit 25% de la population. Cette composition démographique induit des comportements spécifiques en termes de consommation à savoir une population plus « connectée » qui favorise les achats en ligne et friande de nouvelles expériences commerciales.

#### Ménages Viriens selon leur composition

Indicateurs	2018	% en 2018
<b>Nb de ménages d'une personne</b>	783	34%
- hommes seuls	386	17%
- femmes seules	396	17%
<b>Autres ménages sans famille</b>	29	1%
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est</b>	1497	<b>65%</b>
- un couple sans enfant	582	25%
- un couple avec enfant(s)	660	29%
- une famille monoparentale	254	11%
<b>Ensemble</b>	2309	100%

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2018

#### 2.2.3 - Une population active à fort pouvoir d'achat

En 2018, Viry compte un peu plus de 2 900 actifs (dont 75% en emploi) pour seulement 680 emplois disponibles dans la commune. L'indicateur de concentration d'emploi est faible traduisant une **forte part des déplacements domicile-travail hors de Viry**.

### Emploi et activité

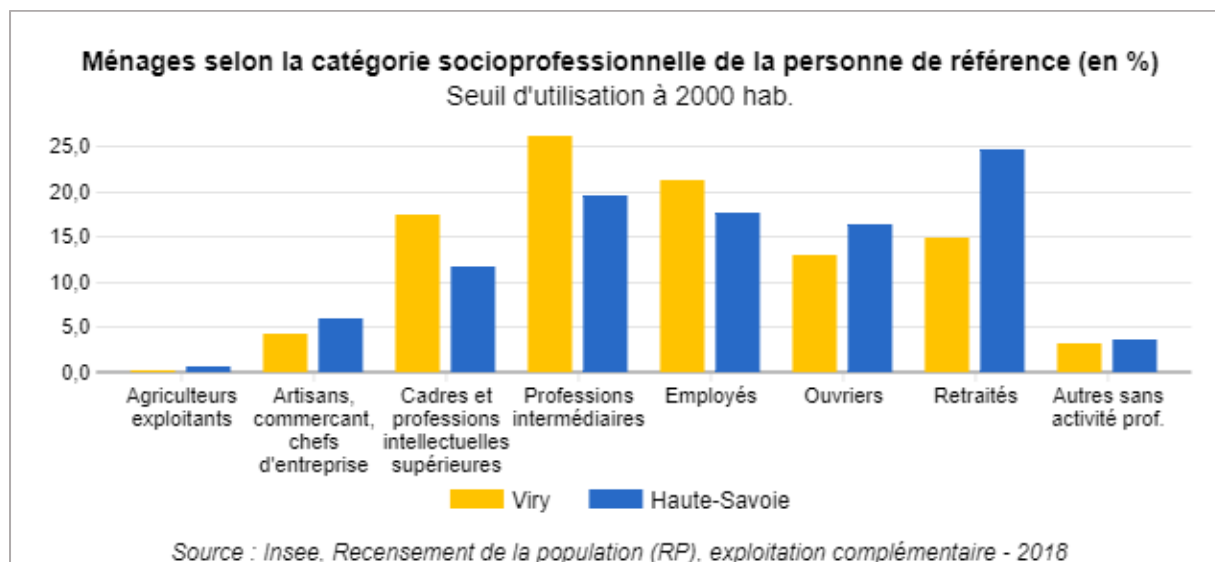
Indicateurs	Viry	Haute-Savoie
Nombre d'emplois dans la zone	679	302 362
Actifs en emploi résidant dans la zone	2 686	384 371
Indicateur de concentration d'emploi	25,3	78,7
Taux d'activité des 15 ans ou plus (%)	70,1	64,3

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale, lieu de travail - 2018

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

En 2018, l'Ocstat dénombrait **1 212 frontaliers** Viriens dans le seul canton de Genève soit 45% des actifs en activité. Cette proportion impacte le **niveau de revenus des actifs** avec une médiane du revenu disponible par unité de consommation qui s'établit à **37 930 euros** en 2018 contre 26 600 euros à l'échelle départementale.

En termes de catégorie socioprofessionnelle (CSP), les professions intermédiaires sont les plus représentées suivis des employés et des cadres et professions intellectuelles supérieures. La part des retraités est nettement plus faible que dans le reste du département, la CSP ouvriers est également moins représentée à Viry.



## 2.3 – Principales activités économiques

A fin 2019, l'Insee enregistre un peu plus de 230 établissements dans la commune (hors agriculture). Les secteurs d'activités prépondérants sont le **commerce de gros et de détail** ainsi que la **construction**. C'est dans le secteur du commerce (gros, détail et restauration) que les créations d'établissements sont les plus importantes soit 34,5% des créations en 2020.

Nombre d'établissements au 31 décembre 2019 par secteur d'activité	Nombre		%	
	Viry		Haute-Savoie	
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	19	8,1	6	
Construction	40	<b>16,9</b>	12,3	
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	63	<b>26,7</b>	26,6	
Information et communication	7	3	2,4	
Activités financières et d'assurance	5	2,1	3,5	
Activités immobilières	15	6,4	6,1	
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	27	11,4	16,6	
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	31	13,1	17,2	
Autres activités de services	29	12,3	9,4	
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) - 2020  
Champ : activités marchandes hors agriculture.

Le nombre d'établissements employeurs du secteur privé est faible avec une soixantaine d'établissements à fin 2020 pour 271 effectifs salariés privés (source Urssaf). Là encore, c'est le **commerce** qui apparaît comme le **premier pourvoyeur d'emplois du secteur privé**.

	Nb d'étab. INSEE REE au 31/12/2019	Nb d'étab. employeurs URSSAF au 31/12/2020	Effectifs salariés URSSAF au 31/12/2019	Effectifs salariés URSSAF au 31/12/2020	Var 19-20 (%)
Industrie	18	4	16	9	- 43,8 %
BTP	40	11	39	42	+ 7,7 %
Commerce	44	17	73	<b>74</b>	+ 1,4 %
Services aux entreprises	61	5	12	13	+ 8,3 %
Autres services	74	26	114	133	+ 16,7 %
<b>Total*</b>	<b>237</b>	<b>63</b>	<b>254</b>	<b>271</b>	<b>+ 6,7 %</b>

Champ URSSAF : Etablissements du secteur privé employant au moins une personne sous contrat de travail.  
INSEE REE : Ensemble des établissements du champ marchand non agricole.

### 2.3.1 – Répartition spatiale des activités

On dénombre environ 80 activités en emplacement (disposant d'un local d'activité) qui sont localisées dans 2 zones géographiques distinctes (cf. carte ci-dessous) :

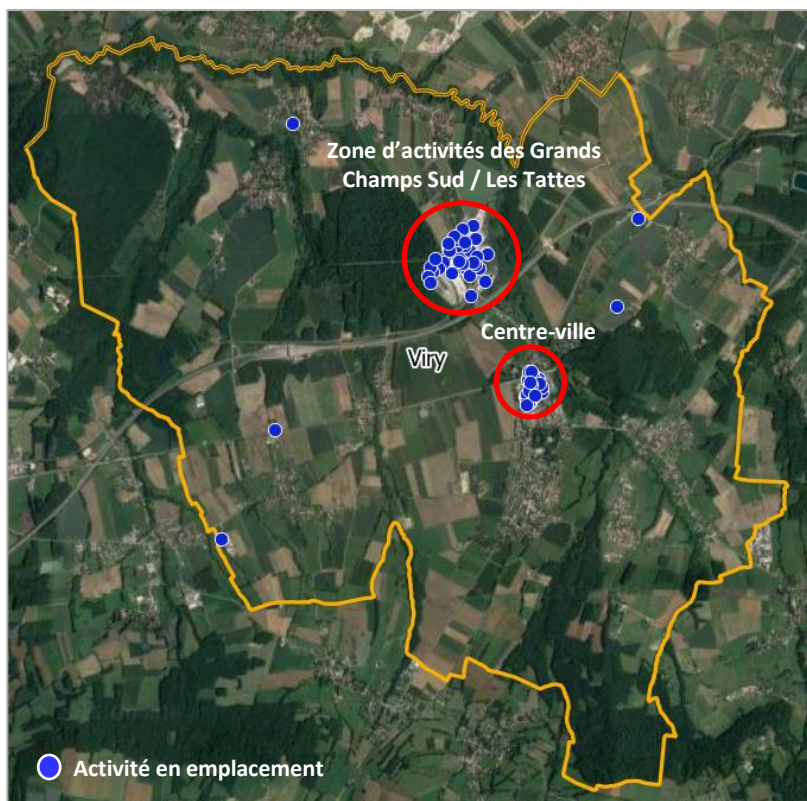
#### 1. Les zones d'activité des Grands Champs Sud et des Tattes

Elles regroupent une quarantaine d'activités, principalement du commerce de gros (céréales notamment), des petites industries, des entreprises du bâtiment, des services de réparation automobile et quelques services aux entreprises.

## 2. Le centre-bourg

La quasi-totalité des commerces et services aux particuliers de la commune sont localisés dans le centre-bourg, soit 26 points de vente auxquels s'ajoutent une dizaine d'activités médicales et paramédicales.

*Localisation des activités en emplacement dans la commune de Viry en 2022*



*Source : recensement Commune de Viry*

### 2.4 - Etat des lieux du commerce et de l'artisanat de proximité à Viry

Cet état des lieux est réalisé sur la base d'un recensement effectué par la Commune dans le cadre de la constitution du présent dossier.

#### 2.4.1 - Recensement des activités existantes dans le centre-bourg

Nature du commerce	Nombre
Boulangerie	1
Tabac-presse	1
Magasin éco-responsable (alimentaire et non alimentaire)	1
Supermarché	1
Pharmacie	1
Fleuriste	1
Cave à vins	1

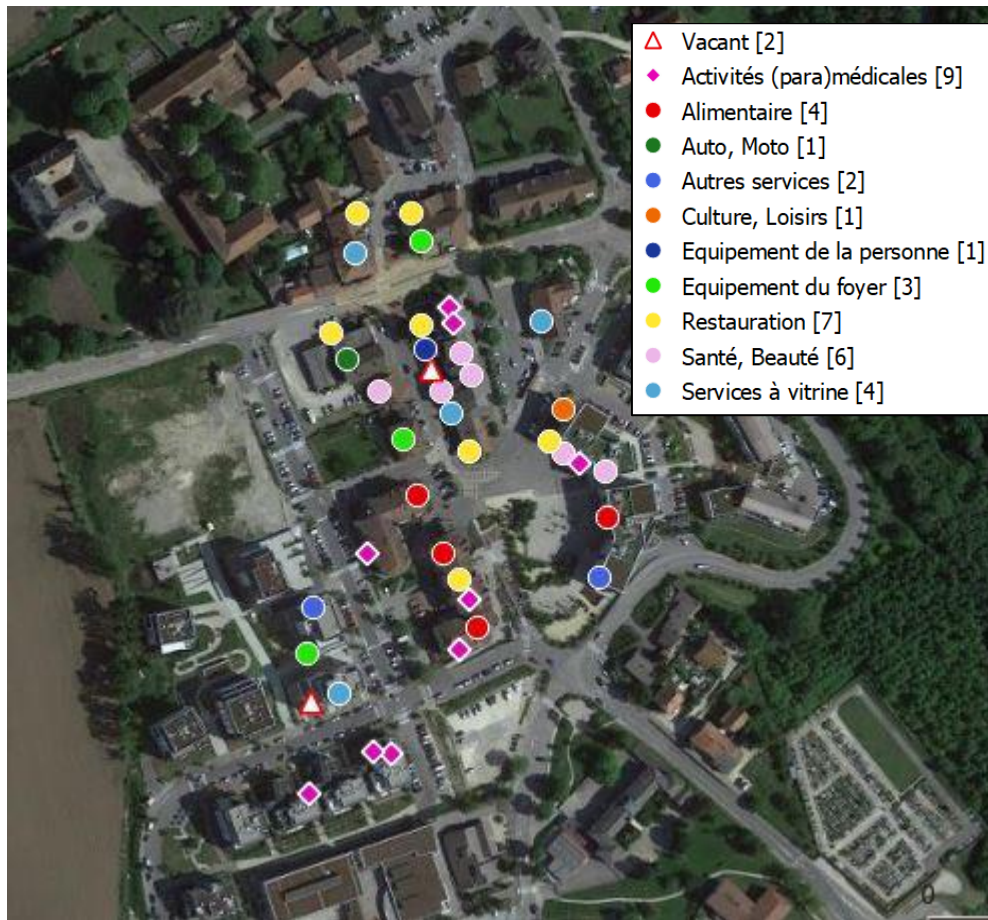
Coiffeur	1
Optique	1
Institut de beauté	2
Institut de remise en forme / amincissement	1
Prêt à porter femme	1
Décoration, ameublement	2
Auto-école	1
Bureau de Poste	1
Bar-café	1
Restaurants	5
Banque	1
Agences immobilières	1
Réparation automobile	1
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>
Nombre de professionnels exerçant des activités médicales ou paramédicales	18
Notaire	1
Locaux vacants	2

Le tissu commercial et artisanal de proximité présent dans le centre-ville de Viry est relativement bien étoffé. Toutes les activités de première nécessité sont représentées : boulangerie, tabac-presse, supermarché, café, coiffeur, pharmacie. Seule manque une boucherie-charcuterie. On compte également 7 activités de restauration (restaurant, bar, pizzeria).

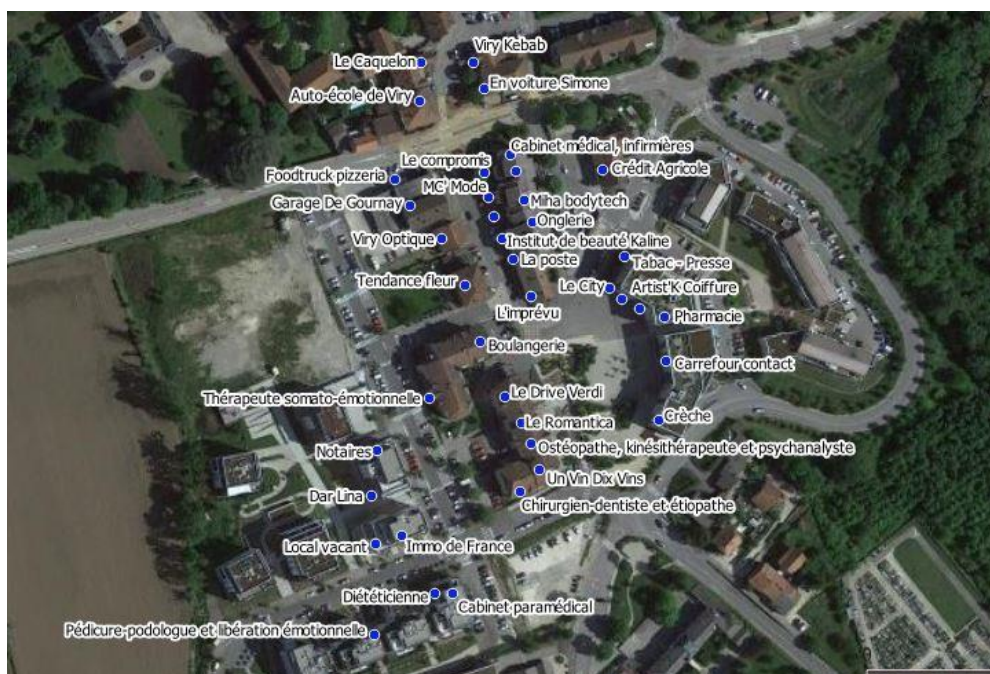
Au cours des 5 dernières années, de nouvelles activités se sont implantées témoignant de la dynamique démographique et commerciale de la commune :

- 1 magasin écoresponsable (Le Drive Verdi) qui propose des produits alimentaires, des produits de beauté et d'hygiène, des articles de cuisine et de décoration etc.
- 1 cave à vins
- 2 boutiques de décoration-petit mobilier
- 1 onglerie
- 1 centre minceur
- Une dizaine d'activités médicales et paramédicales

Localisation et dénombrement des activités par catégorie dans le centre-ville de Viry en 2022



Localisation des enseignes dans le centre-ville de Viry en 2022



Source : recensement Commune de Viry

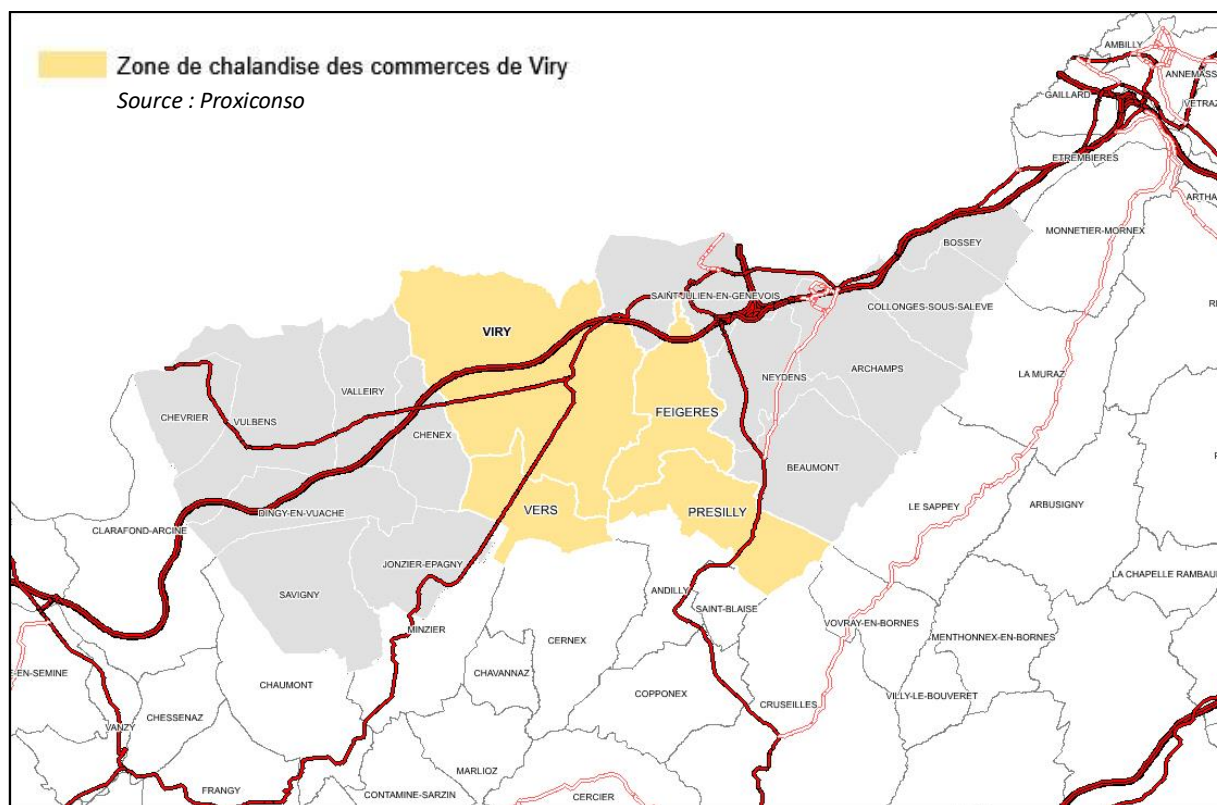
## 2.4.2 - Recensement des activités existantes hors du centre-bourg

Quelques commerces et services aux particuliers sont implantés en dehors du centre-bourg :

- 1 café-bar-restaurant (La fromagerie) situé sur la route de Bellegarde. Il dispose d'une boutique attenante au restaurant qui propose une offre alimentaire complémentaire avec du fromage, de la charcuterie, des produits locaux et un dépôt de pain.
- 3 autres activités sont implantées dans la zone des Grands Champs Sud à savoir : 1 toiletteur canin, 1 salle de fitness et 2 services de réparation automobile.

Nature du commerce	Nombre
Fromagerie et produits locaux, café, restaurant	1
Salon de toilettage	1
Réparation automobile, carrosserie	2
Salle de fitness	1

## 2.4.3 – Analyse de la zone de chalandise des commerces viriens



Selon la dernière enquête de consommation réalisée en 2018 sur l'ensemble du Grand Genève (enquête Proxiconso), la zone de chalandise des commerces de Viry couvre la commune elle-même ainsi que les communes limitrophes de Feigères, Vers et Présilly.



Les commerces de Viry réalisent en effet 84% de leur chiffre d'affaires (CA) auprès des ménages qui résident dans ces communes. Le taux d'emprise <sup>(1)</sup> est de 22% en alimentaire contre 2% en non-alimentaire. Il reflète l'offre commerciale disponible à Viry c'est-à-dire une majorité de commerces de proximité qui proposent des produits de quotidienneté.

Les résultats de l'enquête montrent également que l'évasion des dépenses des ménages résidant dans cette zone d'habitation se fait prioritairement vers Saint-Julien-en-Genevois pour les dépenses alimentaires alors que les achats non-alimentaires sont essentiellement réalisés auprès des commerces d'Annemasse Agglo (21% des dépenses), de la vente en ligne (16% des dépenses réalisées sur Internet) et des commerces suisses (15% des dépenses). Il en résulte là encore d'importants flux de consommation sur l'ensemble du bassin genevois.

### 3 - DELIMITATION DU PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE

Au vu de cette analyse, le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par la commune de Viry englobe l'ensemble des rues commerciales du centre-bourg selon le plan annexé au présent diagnostic.

Il comprend notamment des sections des voies suivantes :

- Route de Bellegarde
- Rue des Coulerins
- Rue du Marronnier
- Rue du Vuache
- Place des Aviateurs
- Place Gérard Bochet
- Chemin Vy Darri

Ce périmètre comprend également un îlot de la ZAC Ecovela, aujourd'hui en cours de construction, qui comprendra, en plus des logements, de nouvelles surfaces commerciales. C'est une opportunité pour la commune d'agir afin de développer l'offre commerciale et de services de proximité.

**Enjeu du périmètre** : le centre-bourg constitue un pôle commercial de proximité essentiel pour les habitants actuels et futurs de Viry. L'offre commerciale en place est diversifiée et permet de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Aussi, **cette offre doit être préservée et renforcée au regard de la croissance soutenue de population** dans la commune, une population jeune, mobile par le travail et très agile dans ses comportements d'achats. L'offre commerciale du centre-bourg assure une **fonction essentielle de service de proximité** qui **permet de limiter les déplacements** en dehors de la commune pour les achats courants des ménages viriens.

---

<sup>1</sup> \*Taux d'emprise : part des dépenses commercialisables d'une zone de chalandise captée par un commerce, une forme de distribution ou un secteur d'activité.

Le dynamisme démographique, commercial ainsi que le développement urbain de la commune font de Viry un lieu très attractif pour le développement des activités tertiaires dans le centre-ville. Il est donc important pour la municipalité de veiller à **maintenir la diversité et l'attractivité du tissu commercial et artisanal dans le centre-ville et éviter une tertiarisation** des activités.

Enfin, les commerces et services de proximité sont des éléments majeurs de la dynamique et de l'animation de la centralité urbaine de Viry. Leur préservation est essentielle car elle permet de **maintenir et créer du lien social au sein de populations diverses**.

#### 4 - CONCLUSION

La Commune de Viry, en établissant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et en instituant le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux se dote d'un dispositif à même de lui offrir une visibilité sur les mouvements de cessions de fonds.

Consciente des obligations pesant sur elle dans le cas où elle souhaiterait en faire usage, la Commune comprend son utilité par l'aspect dissuasif qu'il représente et son caractère unique en ce qu'il permet d'empêcher une cession qui bouleverserait l'équilibre commercial.

Il apparaît donc être l'outil indispensable permettant d'agir en complémentarité des autres actions de la municipalité pour préserver, diversifier et maintenir les services commerciaux et artisanaux de proximité.

#### **ANNEXE**

Plan du périmètre concerné par le droit de préemption commercial



**CCI HAUTE-SAVOIE**

**1<sup>er</sup> ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES**

**DROIT DE PREEMPTION des communes  
sur les FONDS DE COMMERCE, les FONDS ARTISANAUX, les BAUX  
COMMERCIAUX et les TERRAINS portant ou destinés à porter des commerces d'une  
surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés**

**Loi N° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME (article 58)**

**Décret N° 2007-1827 du 26 décembre 2007**

**Décret N° 2009-753 du 22 juin 2009**

**Loi N° 2012-387 du 22 mars 2012 (dite loi Warsmann)**

**Loi N° 2014-626 du 18 juin 2014 (dite loi Pinel)**

**AVIS SUR LE PÉRIMÈTRE DEFINI  
par la commune de Viry**

**Juillet 2022**



## 1. LE CONTEXTE

Par courrier du 22 juin 2022, la commune de Viry a sollicité l'avis consultatif de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie sur son projet de création d'un périmètre de préemption pour les fonds de commerce, les fonds artisanaux, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>.

Les objectifs principaux de ce périmètre sont de :

- **Maintenir la diversité et l'attractivité du tissu commercial et artisanal du centre-ville.**
  - **Répondre aux besoins quotidiens de la population communale en forte croissance,**
  - **Garantir un service de proximité qui permet de limiter les déplacements en dehors de la commune pour les achats courants,**
  - **Eviter une tertiarisation des activités dans le centre-ville,**
  - **Préserver l'animation du centre-ville et favoriser la création de lien social au sein de populations diverses.**
- ✓ La mise en place de ce périmètre de préemption s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU :
- Orientation n°2.1 : renforcer l'attractivité et l'animation du centre de la commune et développer une offre de services et commerces à destination des populations de Viry et des communes voisines. Cette orientation répond au projet d'aménagement du territoire du canton qui affecte à Viry un rôle de bourg-centre.
  - Orientation n°4.5.2 : favoriser le développement de commerces au centre bourg par la création de surfaces commerciales supplémentaires dans les nouvelles phases de l'Eco-quartier ECOVELA. Dans ce nouveau quartier, l'implantation de services à la population, notamment pour le maintien à domicile, sera privilégiée. La diversification de l'offre et sa proximité ont pour objectif de garantir le lien social des populations diverses.
- ✓ La mise en place du droit de préemption commercial vient également conforter la commune de Viry dans son rôle de bourg-centre défini dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Genevois : « les bourgs de l'armature urbaine du Genevois doivent en effet renforcer leur rôle de polarités commerciales secondaires par une offre de proximité étoffée, si possible renforcée par une locomotive alimentaire dynamisant l'ensemble de l'offre actuelle et future - comme c'est déjà le cas à Viry - et assurer la réponse aux achats réguliers générant des déplacements de courte distance mais fréquents. »

## 2. SITUATION DE LA COMMUNE ET DONNEES DE CADRAGE

La commune de Viry est située dans le Nord-Ouest du département de la Haute-Savoie et s'étend sur 26 km<sup>2</sup>. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Genevois (CCG) et du Pôle Métropolitain du Genevois Français.

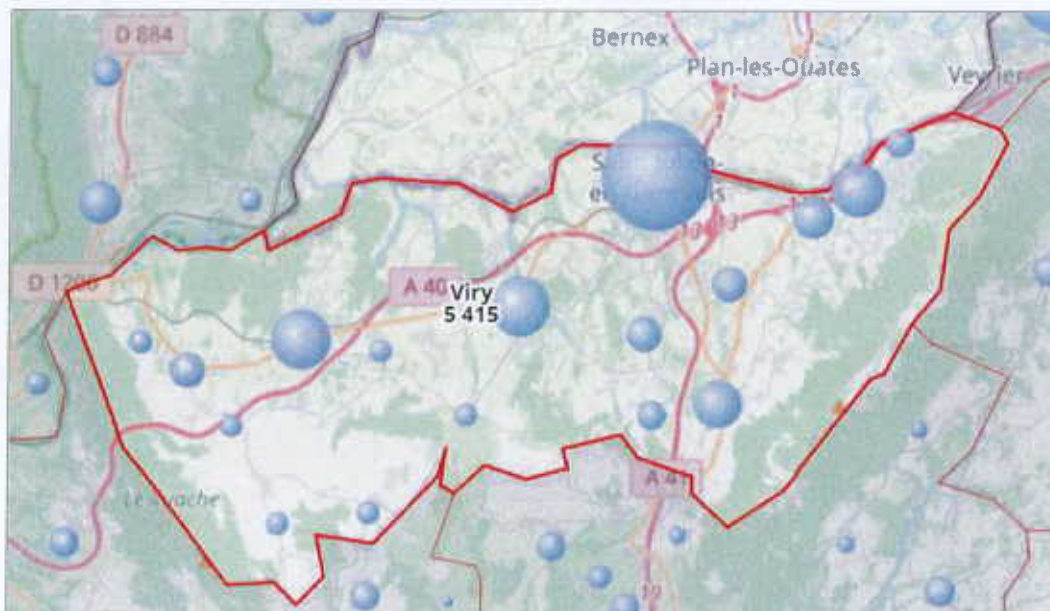
Limitrophe de la Suisse, elle est positionnée à la fois sur l'axe Nord/Sud Annecy-Genève et sur l'axe Est-Ouest Annemasse/Bourg-en-Bresse. La proximité des échangeurs autoroutiers de l'A40 et A41 place Viry à moins de 20 km de Genève et la rapproche des 2 agglomérations du département :

- Genève à 18 km
- Agglomération d'Annemasse à 22 km
- Agglomération d'Annecy à 37 km.

Cette situation lui confère une forte attractivité démographique.

En 2019, la population de Viry était de **5 415 habitants** ce qui en fait la **seconde commune de la CCG** en termes d'habitants derrière Saint-Julien-en-Genevois (15 873 habitants) et devant Valleiry (4 935 habitants).

Population de la commune de Viry dans la CCG en 2019



Source : Insee

Depuis 2013, la commune affiche une **croissance annuelle moyenne de la population très forte soit 4,48%** entre 2013 et 2018, loin devant celle de la Haute-Savoie (1,19%) et de la France métropolitaine (0,36%). Cette croissance tend à s'intensifier depuis les années 2000 avec un taux à 1,50% entre 1999 et 2008 puis 4,09% entre 2008 et 2013. Elle est principalement due au solde migratoire (3,71 en 2018).

#### Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Viry	CC du Genevois	Haute-Savoie
Variation de population (%)	<b>4,58</b>	3,49	1,19
- due au solde naturel (%)	0,87	0,82	0,57
- due au solde entrées/sorties (%)	<b>3,71</b>	2,67	0,62

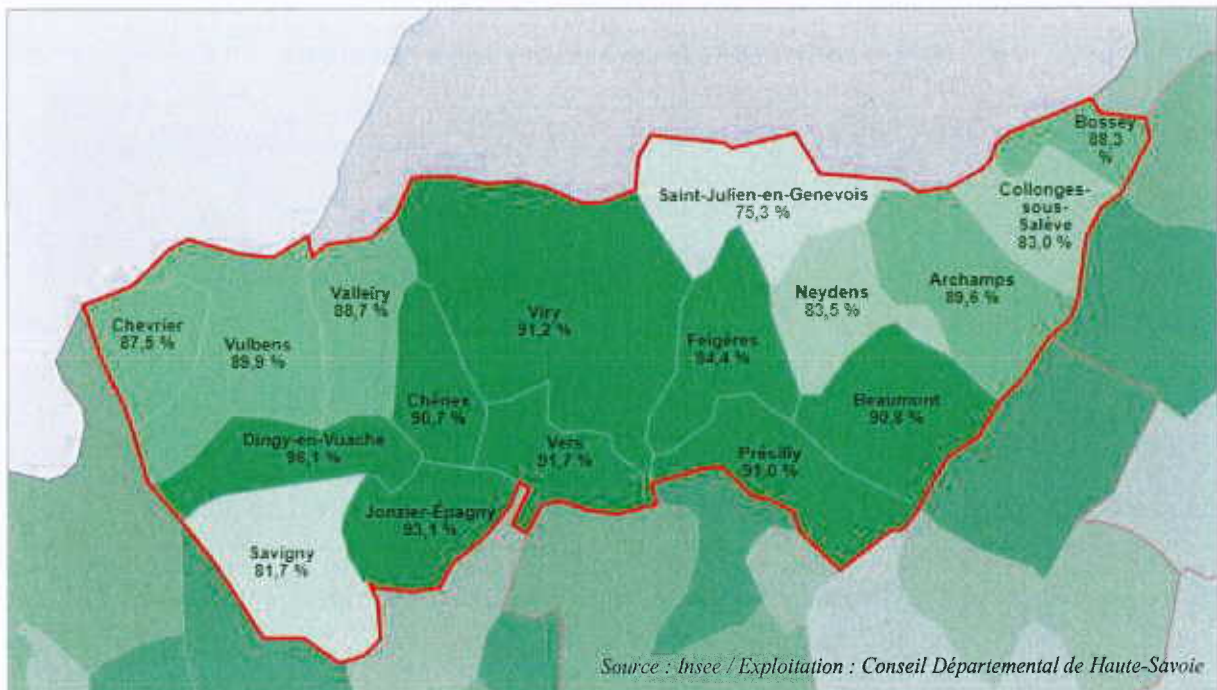
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2018



Du fait de sa situation géographique et son caractère encore rural, **Viry attire de jeunes actifs** et notamment des familles. En 2018, 2 309 ménages sont installés à Viry dont **65% de familles**. Il en résulte une **population jeune (40% des habitants ont moins de 30 ans en 2018)**.

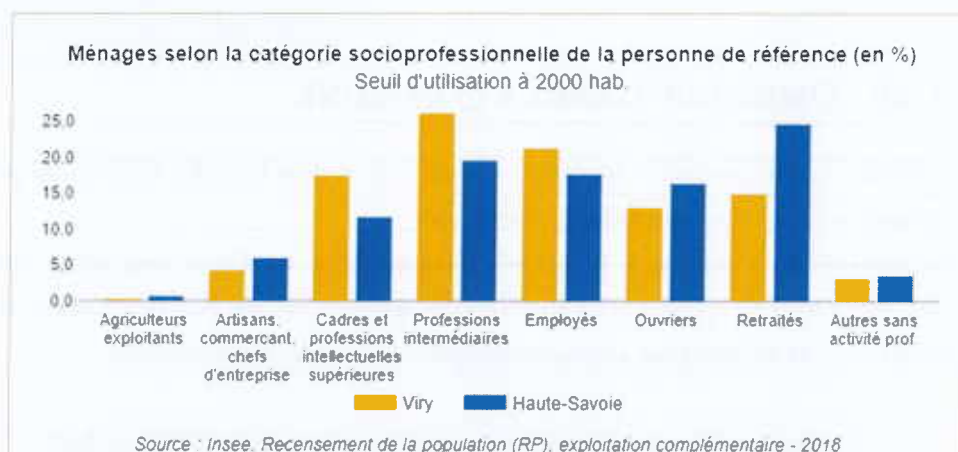
En 2018, Viry compte un peu plus de **2 900 actifs** (dont 75% en emploi) pour **seulement 680 emplois disponibles dans la commune**. Comme dans beaucoup de communes du Genevois Haut-Savoyard, **une majorité d'actifs travaillent en dehors de la commune soit 91% des actifs Virois, générant d'importants flux entre le domicile et le lieu de travail**.

*Part (en %) de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi et travaillant hors de sa commune de résidence en 2018*



En 2018, l'Ocstat dénombreait **1 212 frontaliers** Virois dans le seul canton de Genève soit **45% des actifs en activité**. Le **niveau de vie** des ménages Virois est ainsi relativement **élevé** avec une médiane du revenu disponible par unité de consommation qui s'établit à **37 930 euros** en 2018 contre 26 600 euros à l'échelle départementale (et 37 480 euros à l'échelle de la CCG).

En termes de catégorie socioprofessionnelle (CSP), les **professions intermédiaires** sont les plus représentées suivies des employés et des cadres et professions intellectuelles supérieures. La **part des retraités est nettement plus faible que dans le reste du département**, la CSP ouvriers est également moins représentée à Viry.



A fin 2019, l'Insee enregistre un peu plus de **230 établissements** dans la commune (hors agriculture). Les **secteurs d'activités prépondérants** sont le **commerce de gros et de détail** ainsi que la **construction**. C'est dans le secteur du commerce (gros, détail et restauration) que les créations d'établissements sont le plus importantes soit 34,5% des créations en 2020.

Nombre d'établissements au 31 décembre 2019 par secteur d'activité	Nombre		%	
		Viry		Haute-Savoie
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	19	8,1	6	
Construction	40	16,9	12,3	
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	63	26,7	26,6	
Information et communication	7	3	2,4	
Activités financières et d'assurance	5	2,1	3,5	
Activités immobilières	15	6,4	6,1	
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	27	11,4	16,6	
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	31	13,1	17,2	
Autres activités de services	29	12,3	9,4	
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) - Activités marchandes hors agriculture - 2020

En termes d'effectifs salariés, les **premiers employeurs de la commune** sont le **commerce de détail**, les activités récréatives et sportives, la restauration ainsi que les travaux de construction spécialisés.

5 principales activités NAF 88 (Eff. salariés)	2019	2020	Var 19-20 (%)
Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	52	51	- 1,9 %
Activités sportives, récréatives et de loisirs	43	46	+ 7,0 %
Restauration	47	44	- 6,4 %
Travaux de construction spécialisés	38	41	+ 7,9 %
Autres services personnels	13	20	+ 53,8 %

Source : URSSAF - Etablissements du secteur privé employant au moins une personne sous contrat de travail  
Commerce y compris charcuterie, boulangerie et pâtisserie.

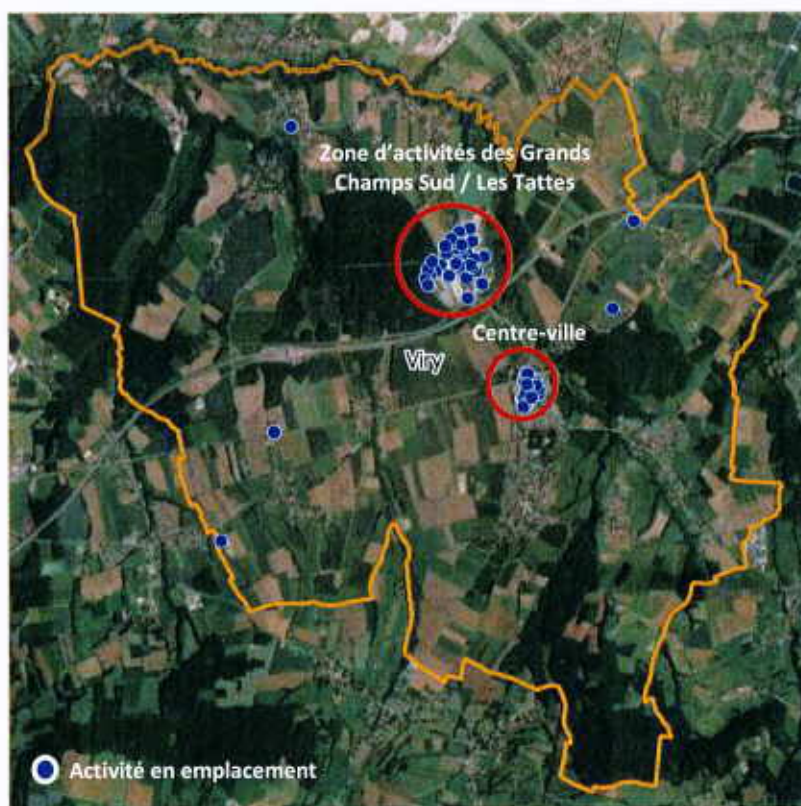


### 3. LE COMMERCE DANS LA COMMUNE

L'offre commerciale de la commune se concentre essentiellement dans le centre-ville soit 26 points de vente auxquels s'ajoutent des activités médicales et paramédicales.

Les 2 zones d'activités de la commune, les Grands Champs Sud et les Tattes, regroupent une quarantaine d'activités, principalement du commerce de gros (céréales notamment), des petites industries, des entreprises du bâtiment, des services de réparation automobile et quelques services aux entreprises

Localisation des activités en emplacement dans la commune de Viry en 2022



Source : recensement Commune de Viry

#### 3.1 Recensement des activités commerciales et de services dans le centre-ville

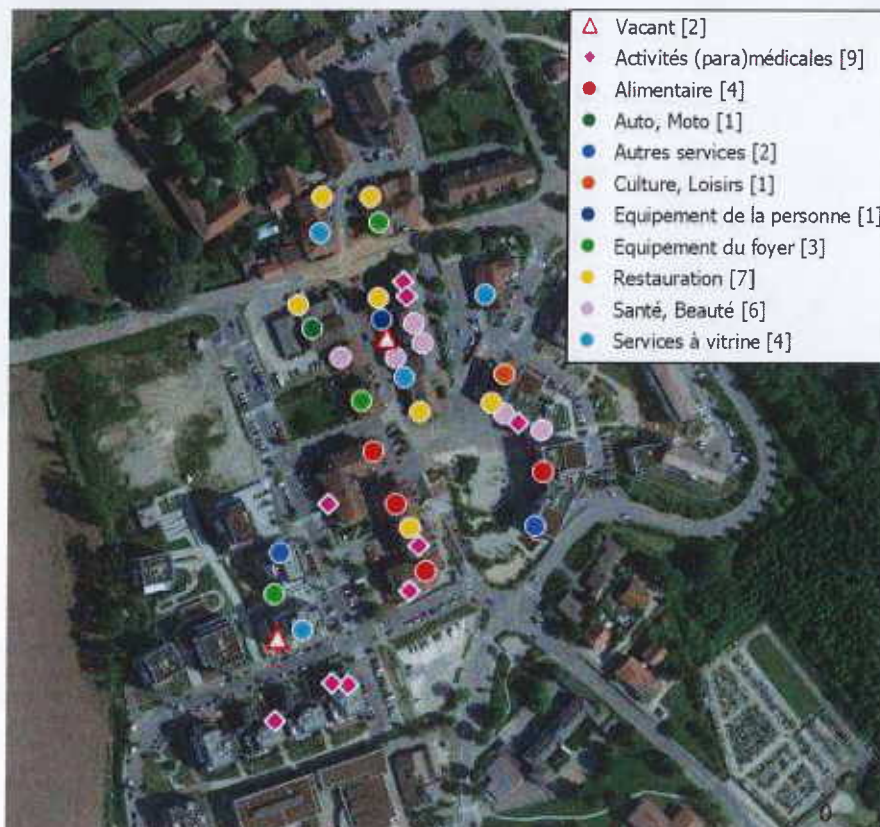
26 activités commerciales et de services sont recensées dans le centre-ville de Viry en 2022 dont une majorité de commerces et services de proximité. On note également 2 locaux vacants.

Nature du commerce	Nombre
Boulangerie	1
Tabac-presse	1
Magasin éco-responsable (alimentaire et non alimentaire)	1
Supermarché	1



Pharmacie	1
Fleuriste	1
Cave à vins	1
Coiffeur	1
Optique	1
Institut de beauté	2
Institut de remise en forme / amincissement	1
Prêt à porter femme	1
Décoration, ameublement	2
Auto-école	1
Bureau de Poste	1
Bar-café	1
Restaurants	5
Banque	1
Agences immobilières	1
Réparation automobile	1
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>
Nombre de professionnels exerçant des activités médicales ou paramédicales	18
Notaire	1
Locaux vacants	2

Localisation et dénombrement des activités par catégorie dans le centre-ville de Viry en 2022

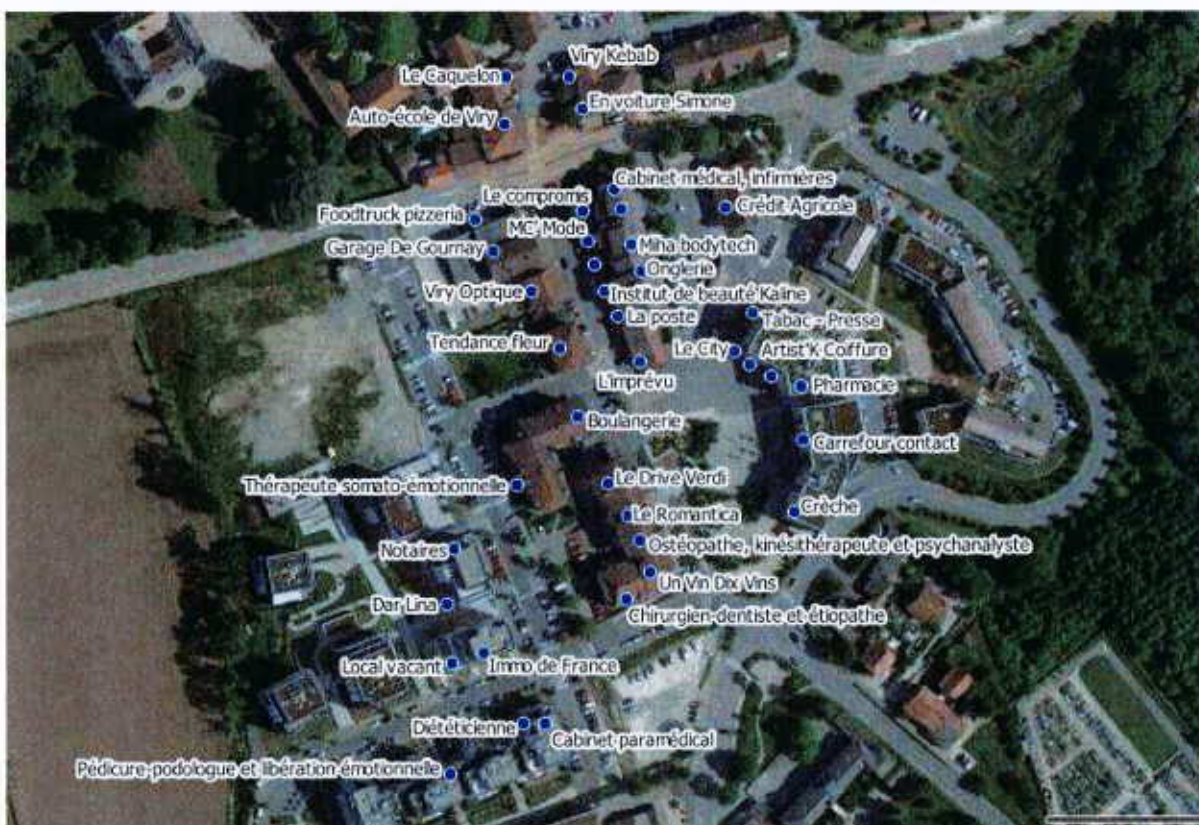


Source : recensement Commune de Collonges-sous-Salève

La Commune souligne que le commerce du centre-ville s'est étoffé au cours des 5 dernières années avec l'arrivée de nouvelles activités témoignant de la dynamique démographique et commerciale de la commune :

- 1 magasin écoresponsable (Le Drive Verdi) qui propose des produits alimentaires, des produits de beauté et d'hygiène, des articles de cuisine et de décoration etc.,
- 1 cave à vins,
- 2 boutiques de décoration-petit mobilier,
- 1 onglerie,
- 1 centre minceur,
- Une dizaine d'activités médicales et paramédicales.

*Localisation des enseignes dans le centre-ville de Viry en 2022*



Source : recensement Commune de Viry

### 3.2 Recensement des activités commerciales hors du centre-ville

Quelques commerces et services aux particuliers sont implantés en dehors du centre-bourg :

- 1 **café-bar-restaurant** (La fromagerie) situé sur la route de Bellegarde. Il dispose d'une boutique attenante au restaurant qui propose une offre alimentaire complémentaire avec du fromage, de la charcuterie, des produits locaux et un dépôt de pain.
- 4 autres activités sont implantées dans la zone des Grands Champs Sud à savoir : 1 **toiletteur canin**, 1 **salle de fitness** et 2 **services de réparation automobile**.



## 4. LE PÉRIMÈTRE DÉFINI PAR LA COMMUNE

Le **périmètre de sauvegarde** du commerce et de l'artisanat de proximité défini par la commune de Viry englobe toutes les rues commerciales du centre-ville.



**Commentaire CCI :** le périmètre proposé par la commune de Viry couvre tous les commerces et services du centre-ville qui représentent environ 90% de l'offre présente dans la commune.

Le centre-ville offre une grande diversité de commerces et services de proximité qui **apportent une réponse aux besoins quotidiens des habitants et permettent de limiter les déplacements** pour ce type d'achats. Le centre-ville abrite également une offre de produits et services plus occasionnelle (cave à vins, magasins de décoration, onglerie, prêt à porter etc.) qui complète l'offre de proximité et renforce l'attractivité commerciale de Viry.

Au regard de la **croissance soutenue de population** dans la commune, il est important de **préserver cette offre commerciale** de proximité qui permet également de **créer du lien social** au sein des nouvelles populations.

Comme le souligne la Commune de Viry, le dynamisme démographique, commercial ainsi que le développement urbain de la commune font de Viry un **lieu très attractif pour le développement des activités tertiaires dans le centre-ville**. Il est donc important pour la municipalité de veiller à maintenir la diversité et l'attractivité du tissu commercial et artisanal dans le centre-ville et **éviter une tertiarisation des activités**.



## 5. AVIS DE LA CCI HAUTE-SAVOIE

### 5.1. Avis technique

Compte tenu des éléments d'observation et d'analyse exposés précédemment, le périmètre proposé par la Commune de Viry est justifié dans l'objectif de :

- Préserver la diversité et l'attractivité du tissu commercial et artisanal du centre-ville,
- Apporter un service de proximité à la population croissante et favoriser la création de lien social,
- Conforter Viry dans son rôle de bourg-centre au sein de la Communauté de Communes du Genevois.

### 5.2. Décision de la CCI Haute-Savoie

Pour information, avis recueillis auprès des organismes ci-dessous :

-Avis de l'association des commerçants de Viry : favorable.

-Avis de la Fédération des Groupements de Commerçants de la Haute-Savoie : favorable.

Décision de la CCI Haute-Savoie :

FAVORABLE

**Mairie de VIRY**  
Monsieur Le Maire, Laurent CHEVALIER  
92 Rue Vla Mary  
74580 VIRY

Direction : Entreprises et Territoires  
Ref : BB/JB/ML  
Affaire suivie par : Jordan BRANGEON  
A l'attention de : Monsieur Le Maire, Laurent CHEVALIER

Annecy, le 27 juin 2022

Objet : Avis CMA sur mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Monsieur Le Maire,

Vous avez transmis à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Auvergne-Rhône-Alpes, pour avis, le projet de mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à VIRY, et je vous en remercie. Après examen du dossier, j'ai le plaisir de vous adresser notre avis sur le projet.

**La situation artisanale sur la commune de VIRY :**

	2013	2017	2022
<b>Alimentation</b>	3	8	11
<b>Bâtiment</b>	19	30	38
<b>Production</b>	8	7	18
<b>Services</b>	12	23	34

L'artisanat à VIRY est en constante augmentation depuis 2013, et comptabilise à ce jour 101 établissements (+140%/2013). Tous les secteurs sont en forte progression. Cependant, les activités artisanales, commerciales et de services traditionnelles les plus génératrices de flux ne sont pas celles qui se développent le plus sur la commune : une seule boulangerie-pâtisserie pour près de 5000 habitants et un salon de coiffure, par exemple. Au contraire, les activités de petite fabrication artisanale ont tendance à se développer. Ces activités, généralement exercées à domicile, peuvent être considérées comme des activités de proximité et la question de leur implantation est à prendre en compte.

**Avis sur le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité :**

Comme vous le mentionnez dans le rapport, la mise en de place de ce périmètre de sauvegarde s'inscrit directement dans les orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2020. Ce périmètre permettrait aussi à VIRY de se doter d'un outil pour conserver les activités commerciales et artisanale du centre-bourg et ainsi conforter son rôle de bourg-centre défini dans le SCoT du Genevois. Ceci, dans un contexte local qui favorise la tertiarisation des activités.

La très forte croissance démographique que connaît la commune ces dernières années, nécessite qu'elle puisse contrôler l'offre commerciale et artisanale de proximité mais également la renforcer, si besoin, pour s'assurer de la bonne adéquation entre l'offre et la demande. Comme mentionné dans le rapport, le profil de la population (jeune, frontalière, et à fort pouvoir d'achat) peut induire des pratiques de consommation différentes et le périmètre de sauvegarde est un moyen de garder le contrôle sur l'offre commerciale proposée sur la commune.

Au regard des éléments que vous mettez en avant dans le rapport, et à la composition du tissu économique de la commune, nous soutenons la mise en place de ce périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce de proximité. Le périmètre proposé nous semble pertinent au regard des activités commerciales et artisanales implantées sur le territoire, et permettrait à celle-ci de se doter d'un outil dissuasif limitant les risques de cession qui pourraient bouleverser l'équilibre commercial de la commune.

**Compte tenu des éléments versés au dossier, la Chambre de Métiers Auvergne-Rhône-Alpes, sensible à la préservation des activités artisanales de proximité, valide le projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.**

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

Olivier TAVERNIER  
Président

