

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Annemasse

Rapport de présentation – Volet 1

**DIAGNOSTIC**

Approuvé en Conseil Municipal du 11 septembre 2025



## I. APPROCHE CONTEXTUELLE ET RÉGLEMENTAIRE p.3

- Cadre réglementaire
- Comptabilité avec les documents supra-communaux
- Le SRADDET de la Région Rhône-Alpes-Auvergne
- Le SCoT d'Annemasse Agglo
- Le projet d'Agglomération du Grand Genève

## II. APPROCHE SPATIALE p. 10

- Evolution de la tâche urbaine
- Formes urbaines et architecturales
- Charte architecturale
- Patrimoine bâti
- Consommation d'espaces NAF
- Travail sur le foncier

## III. POPULATION p. 34

- Evolutions démographiques
- Ages
- Composition des ménages
- Activités et emploi
- Niveaux de vie

## IV. HABITAT p.41

- Typologies et statuts d'occupation
- Age du parc de mobilités résidentielles
- Logements sociaux et rythme de construction
- Prix de l'immobilier
- PLH
- Prescriptions du SCoT

## V. EQUIPEMENTS p.53

- Taux et nombre d'équipements
- Services aux particuliers
- Enseignement et petite enfance
- Santé
- Sport, culture, loisirs

## VI. ACTIVITES ET COMMERCES p.60

- Actifs
- Emplois
- Dynamiques foncières et immobilières
- Environnement concurrentiel
- Offre commerciale et servicielle
- Le commerce de proximité
- Zones d'Activités Economiques (ZAE)
- Tourisme

## VII. TRANSPORTS ET MOBILITES p.81

- Déplacements et mobilités
- Réseau routier
- Réseau ferroviaire
- Transports en commun
- Mobilités alternatives
- Stationnement
- Plan de Déplacements Urbains (PDU)

## VIII. AGRICULTURE p.91

- Agriculture



# **APPROCHE CONTEXTUELLE ET RÉGLEMENTAIRE**



Cette loi, modifiée par la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH), a adapté le Code de l'Urbanisme pour permettre l'élaboration de documents de planification mettant en cohérence les différentes politiques en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'implantations commerciales.

Elle impose également à toutes les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 25 % de logement sociaux, au regard des résidences principales, d'ici 2025.



«L'urgence écologique» avec le changement climatique, la perte de biodiversité, la surconsommation d'espaces et des ressources énergétiques, a conduit le Législateur à **compléter et renforcer les objectifs de développement durable**.



La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a été publiée au journal officiel du 26 mars.

La loi Duflo ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à **permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires**».

Le titre IV, intitulé « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme », comporte différentes dispositions visant notamment à **permettre la densification des zones urbanisées et à lutter contre l'étalement urbain**.



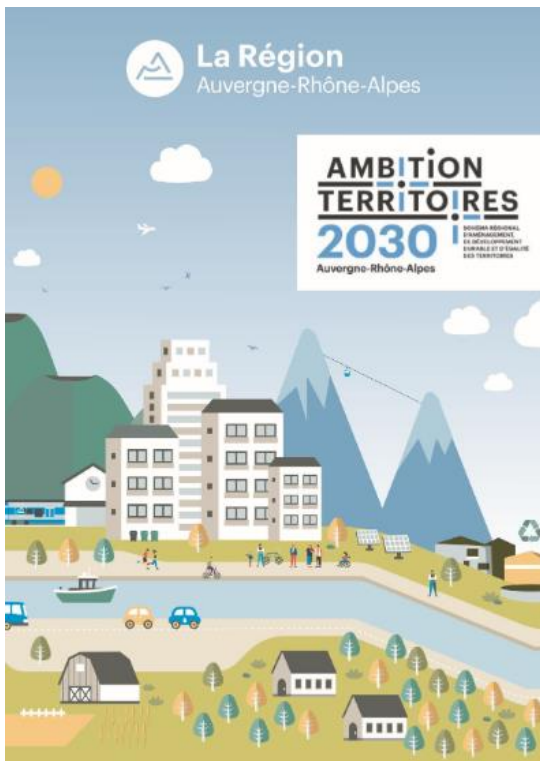
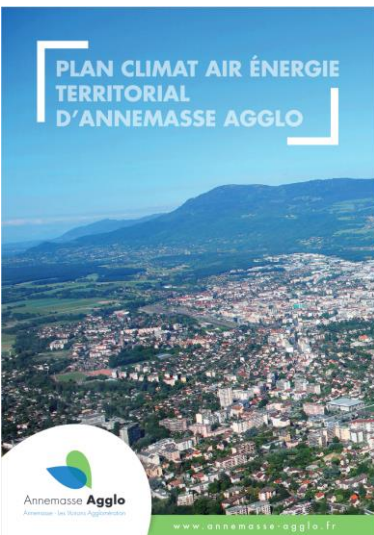
Cette loi, adoptée le 22 août 2021, a adapté le Code de l'Urbanisme pour inscrire la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme.

La loi Climat & Résilience précise les leviers pour lutter contre la consommation foncière et atteindre l'objectif ZAN d'ici 2050.

Cette loi soulève la nécessité de se tourner vers la densification. Le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ainsi que la renaturation des sols artificialisés sont dorénavant les mots d'ordre de l'élaboration des documents d'urbanisme.

### Sans oublier :

- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF),
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe),
- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan),
- Les futures lois à venir.

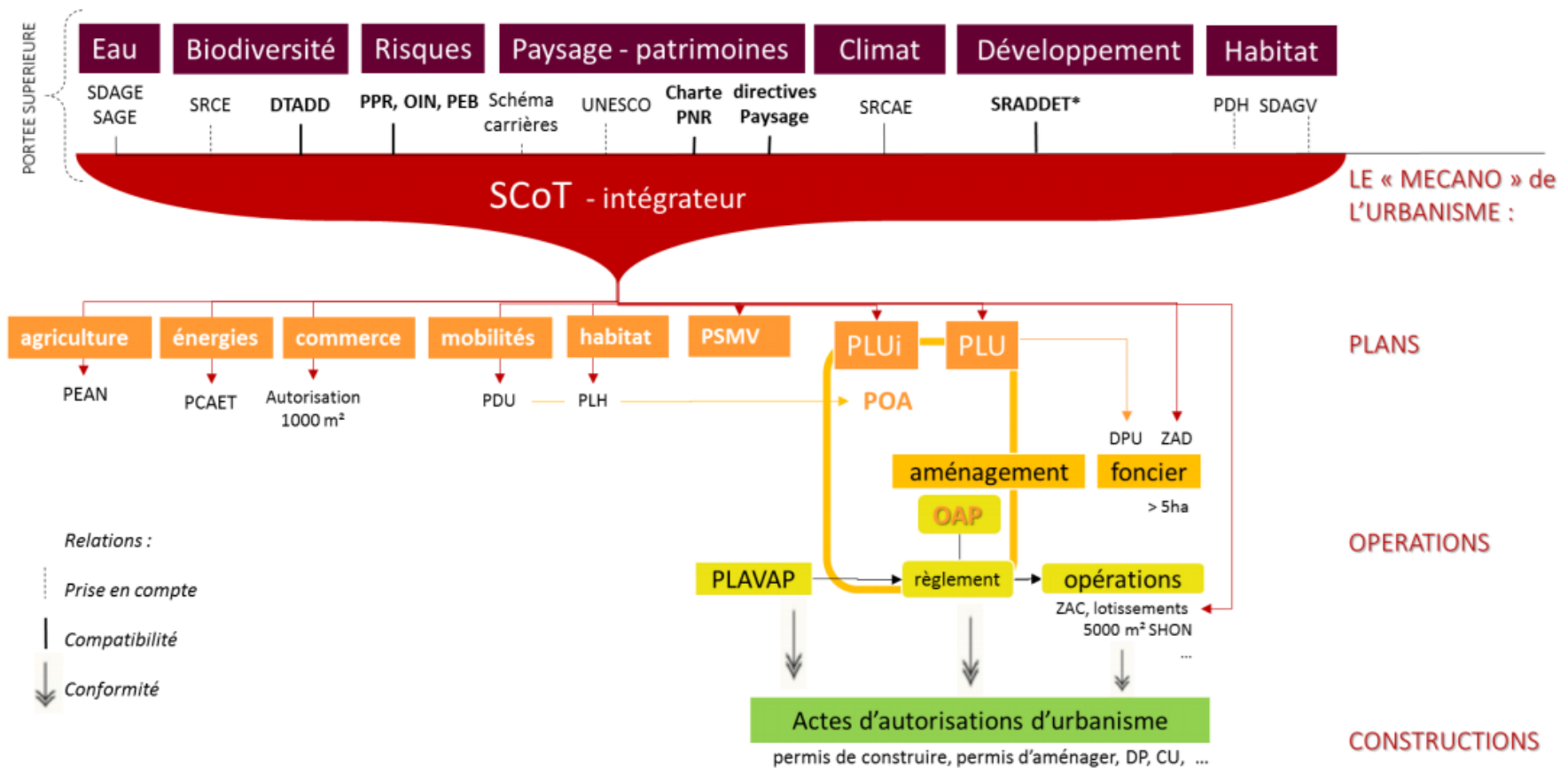


### Une compatibilité nécessaire avec les lois et documents suivants

- Certaines dispositions des Lois Littoral et Montagne
- Le SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020
- Le SCoT Annemasse Agglo approuvé le 15 septembre 2021
- Le SDAGE Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 approuvé le 21 mars 2022
- Le SAGE de l'Arve approuvé le 23 juin 2018
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027. Sous bassin du Haut-Rhône, adopté en 2015
- Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) de l'Arve 2020-2026
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Rhône-Alpes, adopté en juillet 2014

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme, **le PLU se doit d'être compatible ou de prendre en considération un certain nombre de documents d'urbanisme de rang supérieur**, de plans et programmes couvrant le territoire du PLU, mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement.

Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Les notions de prise en compte et de compatibilité sont définies juridiquement. **Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.** La prise en considération suppose de ne pas s'écarter des orientations fondamentales du document.





Le **Schéma de Cohérence Territoriale 2021-2032** d'Annemasse Agglo a été approuvé le 5 février 2020. Document structurant couvrant l'ensemble d'Annemasse Agglo, un territoire de 12 communes au sein du Grand Genève (Ambilly, Annemasse, Bonne, Cranves-Sales, Etrembières, Gaillard, Juvigny, Lucinges, Machilly, Saint-Cergues, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand), le SCoT fixe les grandes orientations politiques du développement futur du territoire et le cadre des politiques publiques de l'Agglomération et de ses communes pour les 12 prochaines années.

### Les objectifs marqueurs du SCoT :

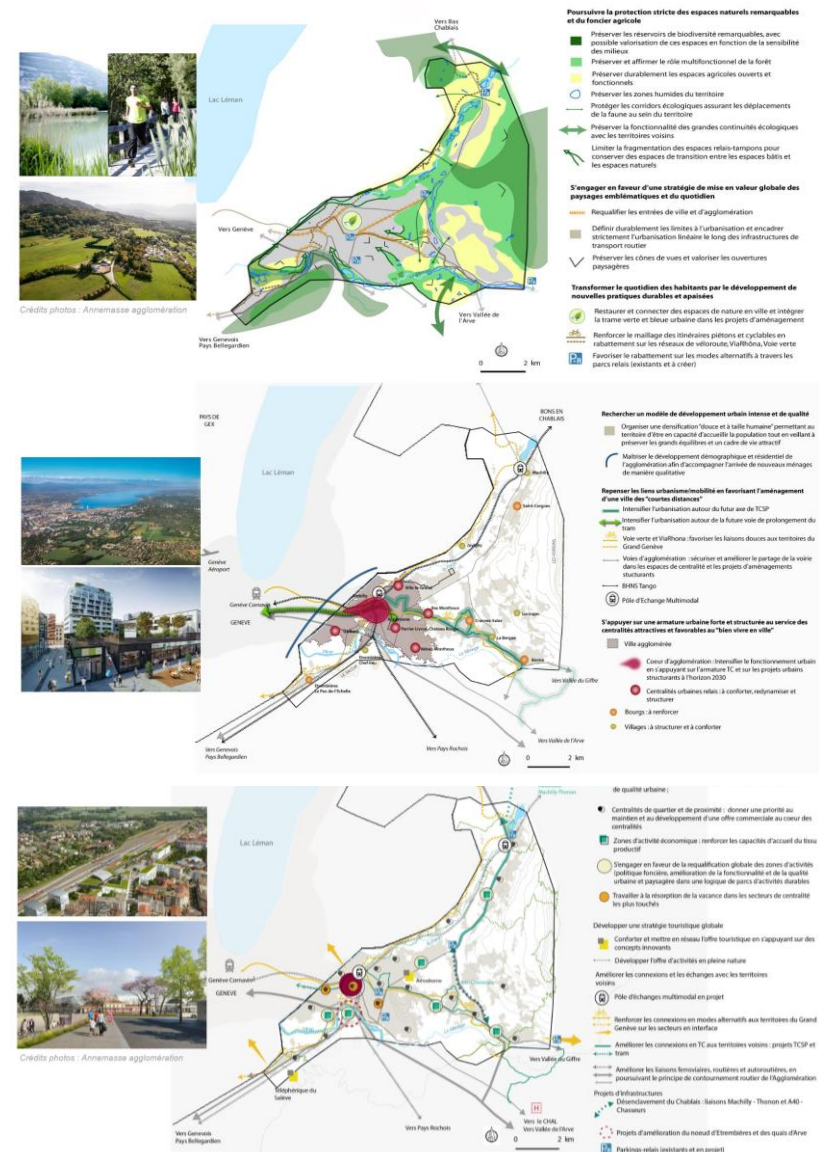
- Affirmer la place indispensable de la nature en ville, tout en consolidant la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles du territoire ;
- Maîtriser davantage l'évolution du territoire et notamment le développement résidentiel afin de garantir une qualité de vie aux habitants du territoire ;
- Affirmer une priorité à la cohérence entre l'urbanisation et les déplacements après la phase de mise en œuvre des grandes infrastructures de transports ;
- Réaffirmer les axes de la politique de développement économique en insistant sur le soutien aux activités productives au sein des zones d'activités existantes ;
- Réaffirmer la priorité à la vitalité des centralités, en matière de maillage des équipements de proximité et des commerces, en s'appuyant sur l'outil du DAAC pour renforcer ce positionnement ;
- Construire une identité territoriale plus marquée en prenant en compte les enjeux de cohésion sociale du territoire et en s'appuyant sur les opportunités de la ville durable et renouvelée.

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet politique du territoire, définit trois orientations stratégiques :

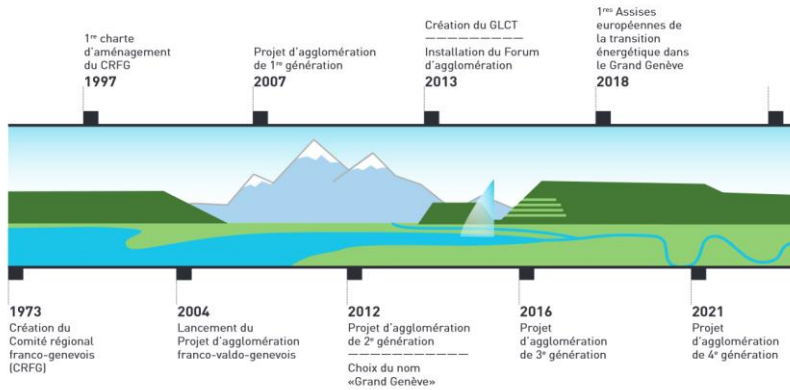
Axe 1 : Préserver et mettre en valeur un cadre de vie apaisé et de qualité entre Léman et Mont-Blanc

Axe 2 : Planifier un développement maîtrisé qui s'appuie sur une urbanisation solidaire, équilibrée et structurée

Axe 3 : Affirmer l'image et promouvoir le rayonnement d'une Agglomération ouverte et innovante



Les trois axes du PADD du SCoT d'Annemasse Agglo



2 pays  
2 cantons  
2 départements  
1 région

209 communes  
2000 km<sup>2</sup>  
1'000'000 habitants  
535'000 emplois

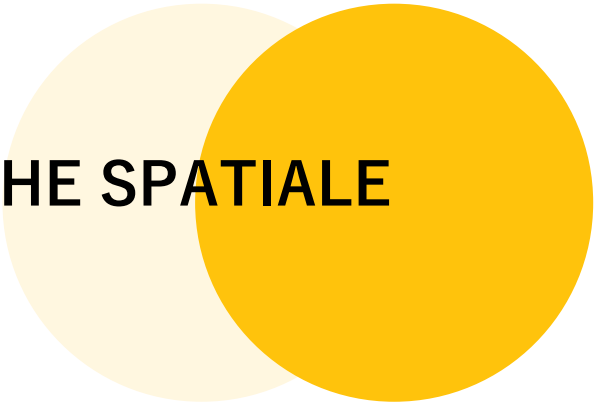


Entre Alpes, Jura et lac Léman, de Nyon à Bonneville et de Valserhône à Thonon-les-Bains, en passant par Gex, Meyrin, Saint-Julien-en-Genevois, Genève, Annemasse et La Roche-sur-Foron, plus d'un million d'habitants vivent la réalité d'un territoire au cadre de vie exceptionnel et très attractif. Leurs déplacements, leurs vies personnelles et professionnelles, leurs choix de résidence et de consommation, leurs pratiques sportives et culturelles, façonnent un bassin de vie transfrontalier. Annemasse constitue le principal pôle urbain du Grand Genève du côté français.

Dans l'optique de répondre aux défis de ce territoire et de dépasser les difficultés liées à la présence d'une frontière, les acteurs publics se structurent depuis les années 1970 pour créer des espaces de dialogue et d'échange politiques.

La création du Groupement local de coopération transfrontalière (GLCT) Grand Genève en 2013 a permis aux partenaires de mutualiser leurs ressources et leurs compétences pour conduire des études, des projets et des actions dans trois domaines essentiels : la mobilité, l'aménagement du territoire et l'environnement-paysage.

Le projet d'agglomération 4 s'appuie sur une vision d'ensemble et des stratégies qui s'enrichissent depuis les prémices du projet d'agglomération 1.



# APPROCHE SPATIALE



Annemasse sur la période 2006-2010. Source : IGN



Annemasse sur la période 2010-2021. Source : IGN

### Une commune qui se densifie

En continuité urbaine directe avec Genève et ses communes limitrophes, Annemasse est une commune urbaine dense. De par sa topographie et sa situation géographique, elle est limitée dans son étalement urbain. Elle est en ce sens concernée par des enjeux d'équilibre entre espaces urbains et espaces de nature et de préservation des vues sur le grand paysage.

### Une pluralité de tissus et de formes architecturales

Ville moyenne rapidement et densément constituée, plus particulièrement à partir des années 1950 (date depuis laquelle elle connaît un développement continu), Annemasse est le fruit d'une pluralité de mouvements architecturaux et présente ainsi une diversité de tissus urbains.

**Dans le centre-ville et le quartier de gare** d'Annemasse, les hauteurs de constructions peuvent aller de 15 jusqu'à 25 mètres de hauteur, voir plus, et une typologie bâtie mêlant bâti traditionnel ancien et maisons de ville, constructions modernistes des années 1960-1970 et 1980-2000 et enfin les ensembles immobiliers récents. Cette diversité de taille, de volume, d'orientations et d'époques de construction induit une lecture parfois difficile et peu esthétique du centre-ville, donnant l'impression d'un agglomérat spontané. Au sein d'un même îlot, dans une même perspective urbaine, les « décrochages » sont souvent très marqués et la vue sur le grand paysage altérée.

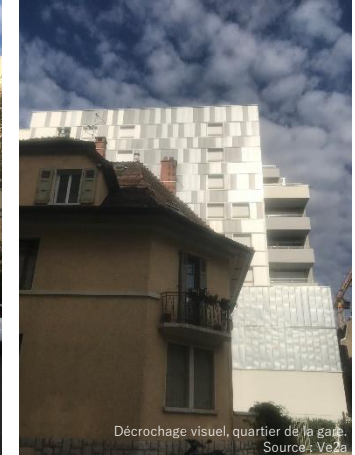
Bien qu'elle en conserve peu, Annemasse dispose encore **d'édifices remarquables**, hérités des périodes Sarde, classique de la III<sup>ème</sup> République puis industrielle, haussmannienne et néo-classique.

En dehors du centre-ville, les hauteurs des bâtiments sont globalement moins élevés, mais les disparités de tissus persistantes, on peut ainsi distinguer :

- **Les secteurs de grands ensembles d'habitat collectif** tels que le Livron et le Perrier, majoritairement constitués de tours et de barres de hauteur élevée, mais d'une faible emprise au sol;
- **L'habitat pavillonnaire** que l'on retrouve particulièrement dans les quartiers de Romagny, de Beulet et de Vernand;
- **Le tissu urbain composite** mêlant diversité de fonctions (habitat, commerces, activités, services, etc.) et diversité des formes bâties, aux franges du centre-ville et aux interstices des tissus monofonctionnels;
- **La zones d'activité**, entrée industrielle et commerciale est de la ville : constituée de bâtiments aux surfaces bâties (superstructures et stationnement) importantes.
- **Les équipements publics** aux volumes et architectures modernes



Quartier de la gare, vue sur le grand paysage.  
Source : Vb2a



Décrochage visuel, quartier de la gare.  
Source : Ve2a



Tour et barre d'immeubles.  
Source : maps.google



Pavillons avec jardins.  
Source : maps.google



Hôpital privé Pays de Savoie. Source : maps.google

### La charte architecturale d'Annessasse

#### Fiches 1

Les espaces publics et ouverts au public

**Objectifs de la ville d'Annessasse**

**Fiche 1.1**  
Matériaux : harmoniser les projets avec leur environnement urbain et naturel

- > Aménager les espaces publics et ouverts au public avec des matériaux sobres et élégants
- > Harmoniser les gammes de matériaux pour une meilleure lisibilité des espaces publics
- > Garantir le meilleur confort d'usage (stabilité, confort visuel, confort thermique, ...)
- > Pérenniser les aménagements avec des matériaux de bonne qualité, simple de maintenance et écorespons
- > Satisfaire l'impact environnemental des aménagements avec la mise en oeuvre de matériaux durables

**Fiche 1.2**  
Mobilier : harmoniser les gammes et maintenir un niveau d'aménités constant

- > Harmoniser les gammes de mobilier pour une meilleure lisibilité des espaces publics
- > Garantir le meilleur confort d'usage pour tous les usagers (PMR, enfants, ...)
- > Pérenniser les aménagements avec un mobilier de bonne qualité, simple de maintenance et écorespons
- > Proposer aux annemassiens des espaces adaptés aux usages du quotidien et ouverts à des appropriations ludiques et inventives.

**Fiche 1.3**  
Lumière : Adapter l'éclairage aux besoins

- > Offrir aux annemassiens un sentiment de confort et de sécurité optimal la nuit
- > Eclairer les espaces ouverts au public avec sobriété
- > Favoriser les économies d'énergie
- > Préserver la biodiversité urbaine en limitant l'impact de l'éclairage avec la mise en place d'un trame noire

**Fiche 1.4**  
Biodiversité : faire des espaces aménagés un relais pour la biodiversité

- > Développer des espaces végétalisés propices à la biodiversité en ville.
- > Préserver la perméabilité des sols et les capacités d'infiltrations naturelles des eaux de pluie
- > Placer le développement durable comme une composante fondamentale de tout projet d'aménagement

Source : CC-BY-SA 4.0 <https://annemassonne.com/>  
Contributions : Daniel Més, Thomas Roux, Clotilde Michal, Yveline Ekermann



Harmonisation et cohérence des matériaux



Les Colectaux du Vernard recouverts de prairie plutôt que de gazons pour favoriser le développement de la faune et la flore locale



Le choix du mobilier s'accorde bien avec l'environnement minéral et végétal, son implantation ne gêne pas la circulation piétonne

#### Fiches 2

Immeubles et centre-ville

**Objectifs de la ville d'Annessasse**

**Fiche 2.1**  
Gabarit bâti et hauteur: s'inspirer du contexte urbain pour le respecter

- > S'inscrire dans le contexte bâti et paysager en harmonisant les constructions sur le territoire d'Annessasse.
- > Garantir la continuité des façades moyennes et continues pour préserver l'équilibre des paysages urbains.
- > Favoriser la densité des constructions en centre-ville pour limiter l'étalement urbain.
- > Préserver le patrimoine architectural Annemassien tout en ayant une approche résolument moderne de l'architecture.

**Fiche 2.2**  
L'animation des façades

- > Promouvoir une composition différenciée des façades pour s'adapter à chaque situation urbaine et pour répondre aux problématiques bioclimatiques.
- > Sobriété et régularité dans le traitement des façades de logements.
- > Respecter les ouvertures existantes dans les travaux de restauration.

**Fiche 2.3**  
Coeur d'îlot

- > Animer les façades arrière par l'aménagement d'espaces paysagers en coeur d'îlot.
- > Choix d'une palette végétale et d'un substrat adaptés pour la création d'un jardin sur dalle.
- > Favoriser la création de jardins partagés dans les espaces communs.

**Fiche 2.4**  
Traitements des rez-de-chaussée

- > Adapter le programme d'occupation du rez-de-chaussée en fonction de chaque situation urbaine.
- > Privilégier l'effet de socle dans le traitement des rez-de-chaussée et promouvoir des enseignes sobres aux supports harmonisés.

**Fiche 2.5**  
Biodiversité et construction: construire durablement

- > Le bâti support de biodiversité par la végétalisation de toiture ou de mur.
- > Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), outil opérationnel pour maintenir la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des sols.

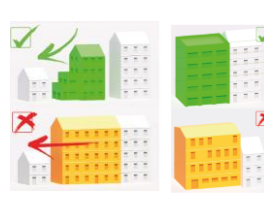
Source : CC-BY-SA 4.0 <https://annemassonne.com/>  
Contributions : Daniel Més, Thomas Roux, Clotilde Michal, Yveline Ekermann



Damien Malbrand, surélévation en milieu urbain dense



Ameller et Dubois, logements et commerces à Annessasse (14)



SAA architectes, projet de logement et aménagement paysager en coeur d'îlot à Romainville (93)

#### Fiches 3

Les secteurs pavillonnaires

**Objectifs de la ville d'Annessasse**

**Fiche 3.1**  
Faire évoluer son patrimoine : scénario de vie

- > Préserver la qualité du cadre de vie des secteurs pavillonnaires et permettre aux habitants d'adapter leurs logements.
- > Promouvoir des évolutions vertueuses dans le parc d'habitat privé (adaptation aux personnes âgées, densification respectueuse du cadre de vie).
- > Placer les habitants des secteurs pavillonnaires comme acteurs de l'évolution de leur quartier.

**Fiche 3.2**  
Implantation: préserver l'intimité des logements

- > Permettre les implantations les plus respectueuses de l'intimité du voisinage et les plus propices à la conception bio-climatique dans les secteurs pavillonnaires.

**Fiche 3.3**  
Implantation: ensoleillement et performance énergétique

- > Accompagner la réalisation d'habitations bio-climatiques et l'amélioration des performances énergétiques en secteurs pavillonnaires.
- > Replacer le végétal comme composant du confort thermique de l'habitat et non comme seul élément ornemental.

**Fiche 3.4**  
Un jardin Annemassien

- > Promouvoir une vision contemporaine du jardin, à la fois source de qualité de vie pour les habitants comme pour le quartier.

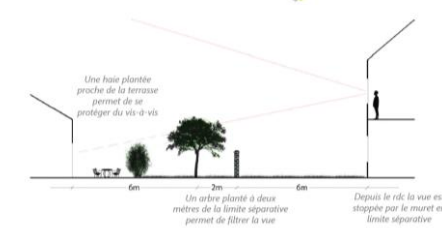
**Fiche 3.5**  
La gestion écologique du jardin

- > Favoriser la biodiversité en ville.
- > Améliorer la qualité environnementale en ville par tous les moyens, dont l'action sur les jardins.
- > Promouvoir le développement durable et la transition écologique dans les jardins privés.

ANNEXE

- > Les lotissements dans la ville d'Annessasse.

Source : CC-BY-SA 4.0 <https://annemassonne.com/>  
Contributions : Daniel Més, Thomas Roux, Clotilde Michal, Yveline Ekermann



#### Fiches 4

Zones d'activité

**Objectifs de la ville d'Annessasse**

**Fiche 4.1**  
Accueillir la biodiversité dans les Zones d'Activité

- > Faire des espaces extérieurs des relais pour la biodiversité par la promotion d'un Système de Management Environnemental (SME).
- > Gérer collectivement les espaces extérieurs des Zones d'Activité.
- > Limitation des surfaces imperméables et intégration paysagère de la gestion des eaux pluviales pour une gestion responsable de l'évolution de leur quartier.
- > Créer des espaces verts durables.
- > Aménager une parcelle dans une Zone d'Activité Annemassienne.

**Fiche 4.2**  
La gestion des limites dans les Zones d'Activité

- > Combiner la mise en sécurité des sites et l'esthétique.
- > Promouvoir une gestion des limites sans clôtures.
- > Préserver le contexte paysager par un traitement sobre des limites.
- > Jouer avec le terrain pour limiter l'impact visuel du bâti.
- > Accompagner les aménageurs dans le choix du type de clôture: les clôtures métalliques, les passades, les clôtures en bois ou les limites maçonnées.
- > Mettre un soin particulier dans l'aménagement des entrées.

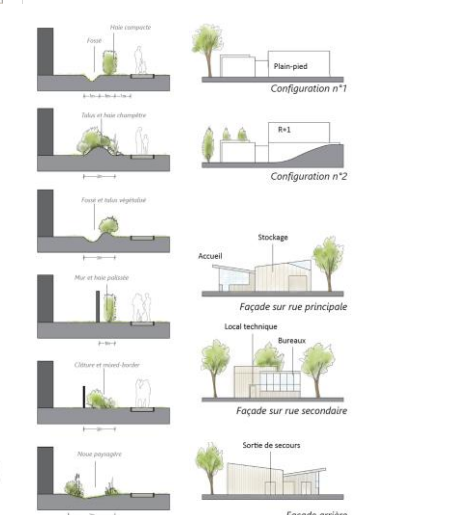
**Fiche 4.3**  
Identité des Zones d'Activité

- > Garantir l'insertion paysagère des bâtiments dans le contexte rural d'Annessasse, à la croisée des chemins.
- > Imposer une signalétique sobre et lisible pour limiter la pollution visuelle.
- > La cohérence du traitement des espaces libres et le choix des végétaux.

**Fiche 4.4**  
Volumétrie des bâtiments dans les Zones d'Activité

- > Adapter la volumétrie du bâti à son contexte, topographie et bâti existant.
- > Traitement différencié des façades sur rue. L'architecture doit révéler les fonctions et les usages du bâtiment.
- > Promouvoir une palette de couleurs sobres et des matériaux sobres et naturels pour une meilleure intégration dans les paysages.

Source : CC-BY-SA 4.0 <https://annemassonne.com/>  
Contributions : Daniel Més, Thomas Roux, Clotilde Michal, Yveline Ekermann



### Les éléments patrimoniaux remarquables d'intérêt historique et culturel

Source : PLU actuel

<b>EQUIPEMENT PUBLIC - Hôtel de Ville</b>		
<b>Parcelle :</b> A 2158	<b>Information :</b> Construite entre 1883 et 1885, elle est l'œuvre de l'architecte Reverdin et de l'entrepreneur Tavernier, agrandie en retour, rue du Consistoire et de la Gare en 1951, elle sera la foyer du développement de la ville. Type néo-classique, extension années 1940.	
<b>Adresse :</b> 1 place de l'Hôtel de Ville		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment		

<b>Hall Freycinet</b>		
<b>Parcelle :</b> A 3577	<b>Information :</b> Œuvre de l'architecte Freycinet est un des témoignages de l'ancienne zone industrielle, trace du développement d'Annamais fin XIX <sup>e</sup> début XX <sup>e</sup> . Typologie : Industriel XIX <sup>e</sup> - début XX <sup>e</sup> .	
<b>Adresse :</b> Avenue Emile Zola		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment		

<b>OFFICE DU TOURISME ET GARE ROUTIERE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 3793 / A 3792	<b>Information :</b> Ancienne gare CEI, construite en 1928. Ce bâtiment occupé actuellement par les services de l'Office du tourisme et de la gare routière, a été achevé en 1932 lors de l'électrification du CEI, à l'occasion de son nouveau tracé Avenue du Giffre et site propre, de la place de l'Étoile au Balet et bas Monthou, jusqu'à Sixt. C'est un des tenants du développement du quartier Étoile / Gare.	
<b>Adresse :</b> 2, place de la Gare		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment		

<b>VILLA ANDRIER</b>		
<b>Parcelle :</b> A 198	<b>Information :</b> Typologie Eclectique, haussmannienne néo-gothique à persistance "Art-déco" construite en 1906.	
<b>Adresse :</b> 2 rue de Genève / place de l'Hôtel de Ville		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment éléments particuliers protégés		

<b>EQUIPEMENT PUBLIC - Villa du Parc, Parc Montessuult</b>		
<b>Parcelle :</b> A 4445	<b>Information :</b> Villa construite au milieu du XIX <sup>e</sup> , propriété de l'ancien maire Guouchet, dernier syndic "Sarde" achetée par la municipalité Montessuult en 1930 avec son parc d'un hectare et demi. Siège pendant de nombreuses années du tribunal d'instance, elle est devenue Centre d'art contemporain.	
<b>Adresse :</b> 12 rue de Genève		
<b>Classement :</b> Enveloppe du bâtiment		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 3463	<b>Information :</b> Bâtiment de type Sarde, construit à la fin du XIX <sup>e</sup> , témoin du premier développement d'Annamais vers la Gare, construit pour le pluspart du bâti d'hôtel d'accueil en liaison avec la gare et le transport ferroviaire. Aligné sur le schéma Courant Perreard de 1880.	
<b>Adresse :</b> 56 avenue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>EGLISE SAINT ANDRE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 4122	<b>Information :</b> Bâtie sous le mandat du maire Guouchet, sur les plans de l'architecte Genevois Gignoux en 1844. Elle est réceptionnée en 1872. Elle occupe l'emplacement d'un forum païen, puis d'un temple romain, enfin d'une basilique chrétienne inaugurée par l'archevêque de Vienne Annas en 522. Type composite néo-gothique à détails néo-gothique.	
<b>Adresse :</b> Place de l'Église Saint André.		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment éléments particuliers protégés		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 197	<b>Information :</b> Typologie Haussmannienne tardive "Art-déco", construite dans les années 1900 remaniée après 1925 lors de l'installation du Crédit Lyonnais en 1927.	
<b>Adresse :</b> 1 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment		

<b>IMMEUBLE Pax Hôtel</b>		
<b>Parcelle :</b> A 258	<b>Information :</b> Bâtiment construit en 1925/40. Ancien siège de la Wehrmacht en 1943 - 1944, il a été l'un des enjeux des combats de la libération de la ville. Typologie des années 1930.	
<b>Adresse :</b> 22 avenue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue de la gare et façades sud		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 49	<b>Information :</b> Hôtel "Art déco" construit en 1900/25, 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> époque. Bâtiment témoin du premier développement d'Annamais vers la Gare, construit pour le pluspart du bâti d'hôtel d'accueil en liaison avec la gare et le transport ferroviaire. Aligné sur le schéma Guouchet de 1883.	
<b>Adresse :</b> 58 avenue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>EGLISE SAINT JOSEPH</b>		
<b>Parcelle :</b> A 491	<b>Information :</b> Construite dans les années 1941/1942 par le moine architecte bénédictin Dom Paul Belloz (1876/1944). Ouvrage est terminé en 1946 dans un style néo roman.	
<b>Adresse :</b> 27 avenue Jules Ferry		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment éléments particuliers protégés		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 3733	<b>Information :</b> Typologie "néo-classique" déformé "Art-déco"	
<b>Adresse :</b> 3 rue de la Gare.		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 4059	<b>Information :</b> Bâtiment de type néo-classique, construit en 1900/25. Il a été l'ancien de l'hôtel Pax, servant de prison à l'armée allemande et à la Gestapo. De nombreux prisonniers en fustigés y ont été torturés ou exécutés.	
<b>Adresse :</b> 21 avenue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>Bâtiment de la POSTE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 159	<b>Information :</b> L'hôtel des postes est réceptionné en 1915. Son extension ultérieure en 1953 permettra son caractère architectural initial néo-classique.	
<b>Adresse :</b> 1 place de la Poste.		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue		

<b>LA GARE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 3577	<b>Information :</b> Prévue dans le plan de 1872 qui donne à Annamais les bases de son premier urbanisme, la gare SNCF a été achevée et mise en service lors de l'inauguration de la ligne Longueville - Thionville-Bains le 30 août 1880. Le style classique "à l'antique" République, le bâtiment a été remanié plusieurs fois, la dernière remontant au début des années 1960.	
<b>Adresse :</b> Place de la Gare		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment central / façades du bâtiment central		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A194	<b>Information :</b> Typologie : néo-classique haussmannien Construit dans les années 1880 / 1900.	
<b>Adresse :</b> 5 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 4426	<b>Information :</b> De type néo-classique servant à l'habitat locatif ouvrier, construit dans les années 1880.	
<b>Adresse :</b> 7 rue de la Gare / angle Molière		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>LA FANTASIA</b>		
<b>Parcelle :</b> A 777	<b>Information :</b> De type précurseur moderne "Art déco", construit à la fin du XIX <sup>e</sup> par l'architecte Montfort pour sa famille. Elle est rachetée en 1967 par la ville.	
<b>Adresse :</b> 6 rue du Brouzac		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment éléments particuliers protégés		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 233	<b>Information :</b> Construit en 1908 pour le magasin innovation.	
<b>Adresse :</b> 8 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 2568	<b>Information :</b> De type néo-classique servant d'habitat locatif ouvrier, construit dans les années 1880.	
<b>Adresse :</b> 7 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 4425	<b>Information :</b> Bâtiment à tendance "art-déco" de l'architecte Moenat, construit en 1920.	
<b>Adresse :</b> 3 rue Molière		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 185	<b>Information :</b> Typologie néo-classique	
<b>Adresse :</b> 13 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 2174	<b>Information :</b> De typologie Haussmannienne construit dans les années 1900.	
<b>Adresse :</b> 10 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 4348	<b>Information :</b> De type néo-classique, destiné à l'habitat locatif ouvrier construit dans les années 1900-1925.	
<b>Adresse :</b> 17 avenue de la Gare		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 4392	<b>Information :</b> De type néo-classique construit dans les années 1880.	
<b>Adresse :</b> 9 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A184	<b>Information :</b> Habitat locatif ouvrier, construit dans les années 1900-1900.	
<b>Adresse :</b> 15 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 240	<b>Information :</b> De typologie Haussmannienne construit dans les années 1890-1900.	
<b>Adresse :</b> 12 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 2528	<b>Information :</b> De type néo-classique "Art-déco" construit dans les années 1890-1900.	
<b>Adresse :</b> 43 avenue de la Gare		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 4090	<b>Information :</b> construction des années 1880 de type néo-classique.	
<b>Adresse :</b> 11 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		


































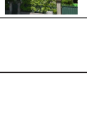

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 184	<b>Information :</b> De type Haussmanniennes tardive "Art-déco" construit dans les années 1920 aboutant hôtel de France puis la banque Lazardier jusqu'en 2006.	
<b>Adresse :</b> 1 rue du Parc		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 241	<b>Information :</b> De type néo-classique construit dans les années 1890-1900.	
<b>Adresse :</b> 14 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 145	<b>Information :</b> De typologie Haussmannienne tardive construit dans les années 1925-1930.	
<b>Adresse :</b> 45 avenue de la Gare		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue		

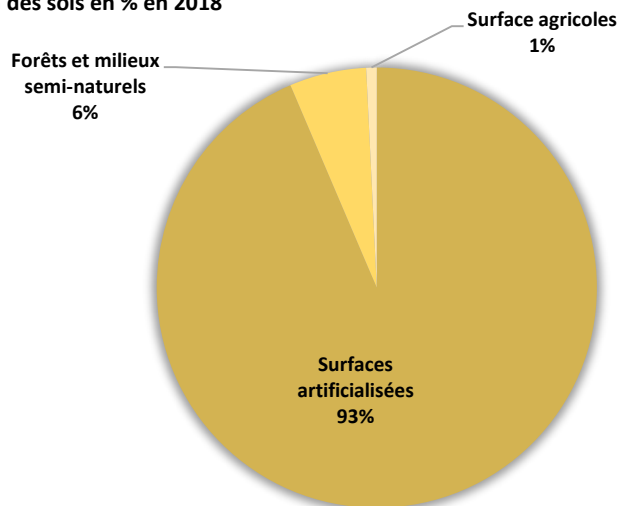
<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 4242	<b>Information :</b> De typologie haussmannienne tardive construit dans les années 1890-1900.	
<b>Adresse :</b> 16 rue de la Gare		
<b>Classement :</b> enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue		

<b>IMMEUBLE</b>		
<b>Parcelle :</b> A 144	<b>Information :</b> De typologie moderne type manufacture construit dans les années 1950-1955.	
<b>Adresse :</b> 47 avenue de la Gare		
<b>Classement :</b> façades du bâtiment sur rue		

<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 143</p> <p>information : De type Néo-classique construit dans les années 1900.</p> <p>adresse : 49 avenue de la Gare</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 2058</p> <p>information : De type 'Mallet STEVENS', Metere années 30 construit dans les années 1920.</p> <p>adresse : 35 rue du Chablais</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 307</p> <p>information : De type Néo-classique 'Sarde' construit avant 1900.</p> <p>adresse : 4 place Jean Deffaugt</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 3003</p> <p>information : De type Eclectique à tendance néo-gothique construit en 1930.</p> <p>adresse : 2, place Moret</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment éléments particuliers protégés</p> 
<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle :</p> <p>information : De typologie Moderne construit dans les années 1925-1940.</p> <p>adresse : 1 rue du Jura</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 254</p> <p>information : De type Néo-classique construit dans les années 1890-1900.</p> <p>adresse : 1 rue des Voirons</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue éléments particuliers protégés</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 306</p> <p>information : De type Néo-classique 'Sarde' construit avant 1900.</p> <p>adresse : 6 place Jean Deffaugt</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 742</p> <p>information : De typologie Sarde construit dans les années 1900.</p> <p>adresse : 4 rue Fernand David</p> <p>Classement : façades du bâtiment</p> 
<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 2076</p> <p>information : De type restauration construit dans les années 1890-1900.</p> <p>adresse : 52 avenue de la Gare</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 252</p> <p>information : De type Néo-classique simplifiée construit dans les années 1890-1900.</p> <p>adresse : 5 rue des Voirons</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue éléments particuliers protégés</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 305</p> <p>information : De type Néo-classique 'Sarde' simplifié construit avant 1900.</p> <p>adresse : 2 rue du Faucigny</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 3378</p> <p>information : De typologie Sarde, réhabilité construit dans les années 1925.</p> <p>adresse : 2 rue Fernand David</p> <p>Classement : façades du bâtiment</p> 
<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 1522</p> <p>information : De typologie sarde rurale (piémontais) construit dans les années 1890-1900.</p> <p>adresse : 9 rue du docteur Farre</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment éléments particuliers protégés</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 251</p> <p>information : De type Néo-classique, restauration très épuré construit dans les années 1890-1900.</p> <p>adresse : 7 rue des Voirons</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue éléments particuliers protégés</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 2149</p> <p>information : De typologie haussmannienne tardive construit avant 1872.</p> <p>adresse : 8 rue du Faucigny</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 4293</p> <p>information : De type Néo-classique tendance haussmannienne construit dans les années 1890-1900.</p> <p>adresse : 16, place de l'Hôtel de Ville</p> <p>Classement : façades du bâtiment</p> 
<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 1644</p> <p>information : De type HBH à tendance Haussmannienne tardive construit dans les années 1900-1925.</p> <p>adresse : 1 rue du Mûle</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 308</p> <p>information : De type Néo-classique éclectique 'Art déco' construit en 1914.</p> <p>adresse : 2 place Jean Deffaugt / 24 rue du Commerce</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment éléments particuliers protégés</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 64</p> <p>information : De type Eclectique à tendance Haussmannienne construit avant 1914.</p> <p>adresse : 8, 11 rue du Mûle</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment éléments particuliers protégés</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 4386</p> <p>information : De type classique, cet immeuble accolée en 1941 un centre de propagande du Maréchal Pétain, dépendant du secrétariat d'Etat à l'Information.</p> <p>adresse : 4 rue du Commerce</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue</p> 
<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 2691</p> <p>information : De type néo-gothique simplifié construit dans les années 1900.</p> <p>adresse : 7 rue Camps</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 3778</p> <p>information : De type Classique avec travail néo-gothique construit dans les années 1925.</p> <p>adresse : 12 rue des Alpes</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / éléments particuliers protégés</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : B 5531</p> <p>information : De type Classique Bourgeois construit dans les années 1935-1940.</p> <p>adresse : 3 rue de Romagny</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 5009</p> <p>information : De type néo-classique</p> <p>adresse : 15, rue du commerce</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rues</p> 
<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 3499 et A 3500</p> <p>information : De type Classique fin XIX*, construit dans les années 1930.</p> <p>adresse : 6 et 8 rue Camps</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 358</p> <p>information : De type Eclectique à tendance 'Art déco' construit dans les années 1900-1925.</p> <p>adresse : 10 rue du Chablais</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : B 3603</p> <p>information : De type Moderne, de l'architecte Paul Sautter construit dans les années 1940.</p> <p>adresse : 35 rue de Romagny</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 1499</p> <p>information : De type Classique bourgeois fin XIX*</p> <p>adresse : 8, rue du Sâve</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment</p> 
<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 94</p> <p>information : De type Classique bourgeois fin construit dans les années 1930.</p> <p>adresse : 8 rue du Parc</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 4332</p> <p>information : De type Haussmannienne tardive éclectique 'Art Déco' construit dans les années 1925-1935.</p> <p>adresse : 5 avenue du Giffre</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment éléments particuliers protégés</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 509</p> <p>information : De type Eclectique Haussmannienne tardive 'Art Déco' construit dans les années 1930-1940.</p> <p>adresse : 14 avenue Jules Ferry</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : B 0482</p> <p>information : De type Classique bourgeois fin XIX*</p> <p>adresse : 37, route des vallées</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment et façades</p> 
<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 4971</p> <p>information : De type Néo-classique simplifié tardif construit dans les années 1900-1925.</p> <p>adresse : 11 rue du Parc</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 410</p> <p>information : De typologie Haussmannienne tardive construit dans les années 1925-1935.</p> <p>adresse : 7 avenue du Giffre</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 874</p> <p>information : De type Eclectique Haussmannienne tardive 'Art Déco' construit dans les années 1925.</p> <p>adresse : 16 avenue Jules Ferry / 17 rue du Faucigny</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 321</p> <p>information : Typologie « néo-classique » construction édifiée entre 1925 et 1942</p> <p>adresse : 2 rue Paul Bert</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment</p> 
<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 5001</p> <p>information : De type Néo-gothique 'suisse' construit dans les années 1900-1925.</p> <p>adresse : 13 rue du Parc</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 454</p> <p>information : De type Eclectique-Haussmannienne tardive néo-gothique construit dans les années 1940.</p> <p>adresse : 15 avenue du Giffre</p> <p>Classement : façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 3897</p> <p>information : De type Classique bourgeois fin XIX*, influence genevoise construit dans les années 1940.</p> <p>adresse : 13 avenue du Giffre</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 496</p> <p>information : Typologie « néo-classique » construction réalisée entre 1900 et 1920</p> <p>adresse : 2 avenue Jules Ferry</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment / façades du bâtiment sur rue</p> 
	<p><b>IMMEUBLE</b></p> <p>Parcelle : A 356</p> <p>information : De type Classique bourgeois fin XIX*</p> <p>adresse : 37 rue de Romagny</p> <p>Classement : enveloppe du bâtiment</p> 		

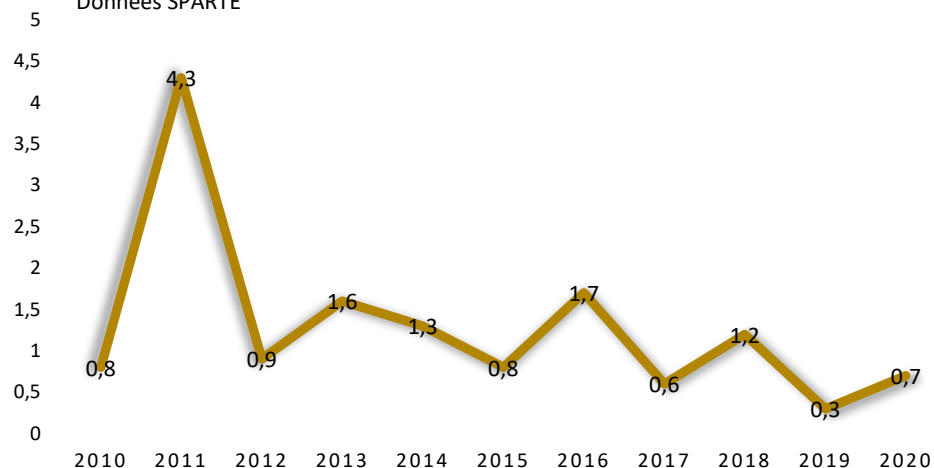
Occupation des sols en % en 2018

CLC 2018



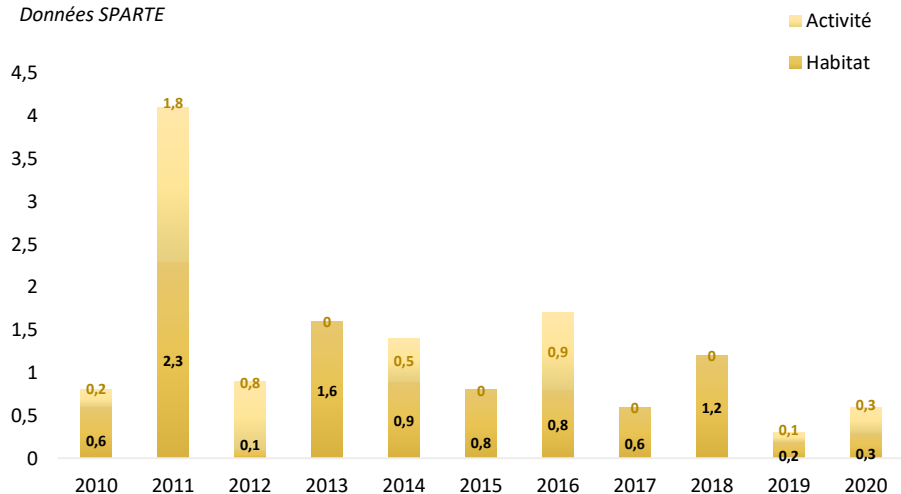
Consommation annuelle brute en ha

Données SPARTE



Consommation par vocation en ha

Données SPARTE



### Vers une diminution de la consommation spatiale

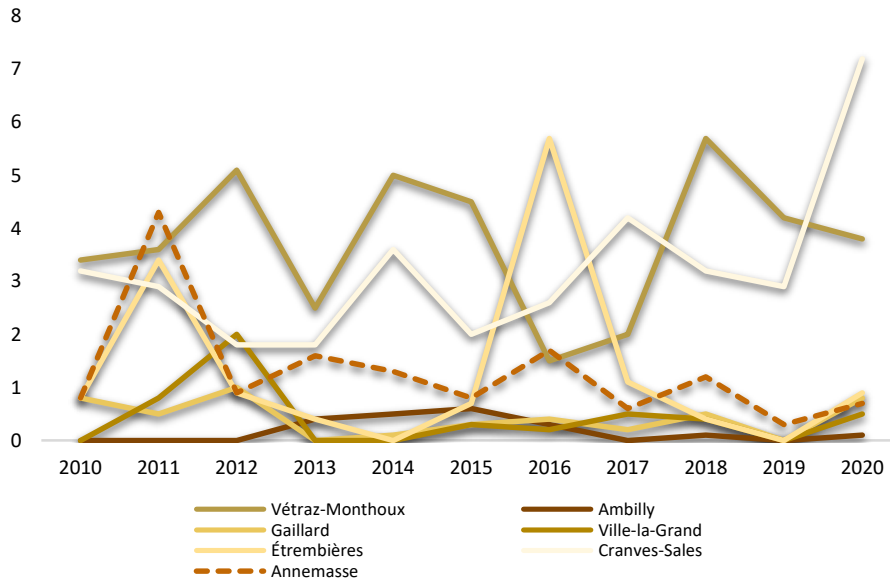
Alors que les surface artificialisées représentent aujourd'hui 93% de sa surface, la commune d'Annemasse a consommé 14,22 ha sur la période 2010-2020. L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage.

Plus de la moitié de cette consommation a été à destination de l'habitat (9,4 ha), les activités représentant 4,5 des espaces consommés sur la période.

De manière globale, et malgré de grandes variations, la consommation d'espaces NAF d'Annemasse tend à diminuer pour atteindre une consommation de 0,7 ha en 2020 alors qu'elle a pu être de 4,3 ha en 2011 et 1,6 ha en 2013.

### Consommation brute annuelle en ha des territoires voisins

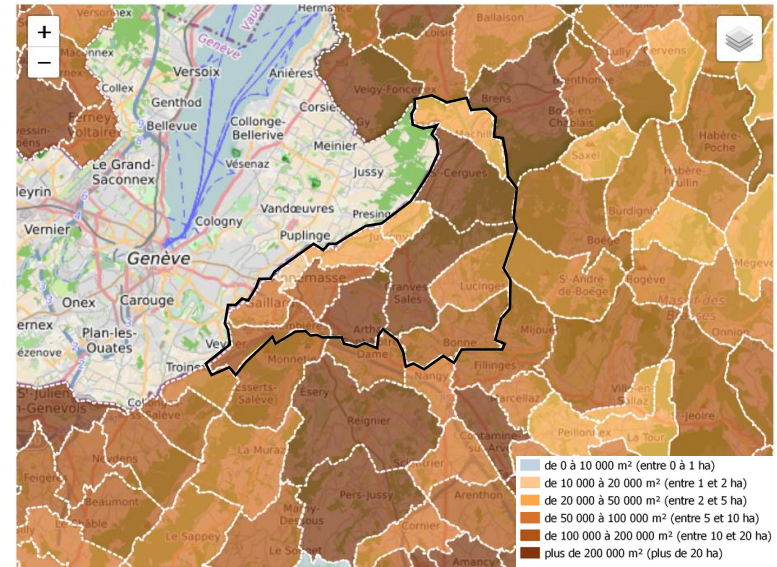
Données SPARTE



### Une commune relativement peu consommatrice à l'échelle d'Annemasse Agglo

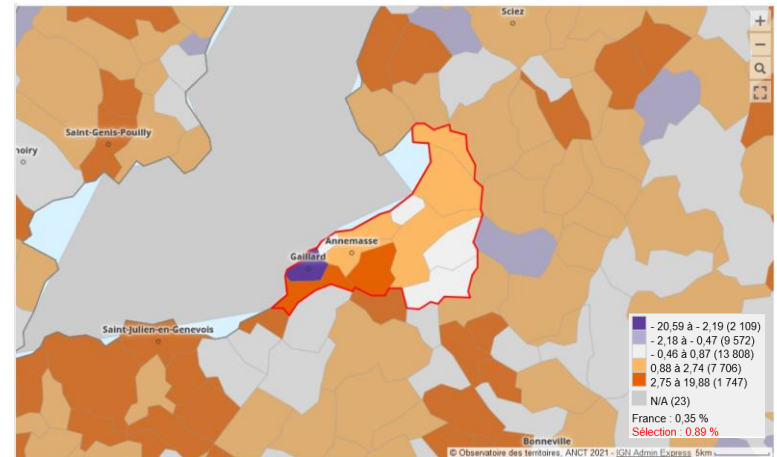
A l'échelle d'Annemasse Agglo, la commune d'Annemasse ne compte pas parmi les communes les plus consommatrices. A titre de comparaison, sur la période 2010-2020, Vétraz-Monthoux a eu une consommation de 41,2 ha et Cranves-Sales une consommation de 35,3 ha. En revanche, Gaillard a consommé moins de 5 ha et Ambilly 2 ha. Avec Etrembières (14,3 ha), Annemasse est donc une commune relativement économe.

La consommation d'espaces NAF est également à croiser avec les dynamiques démographiques du territoire : alors qu'Annemasse a consommé plus de 14 ha, elle a accueilli 6 114 habitants supplémentaires entre 2008 et 2019 avec un taux d'évolution annuel entre 2013 et 2018 de 1,14 %. Des indicateurs qui indiquent une artificialisation efficace mais une pression foncière élevée.



### Consommation d'espace global pour la période 2009-2021 en m²

Source : Portail de l'Artificialisation des sols



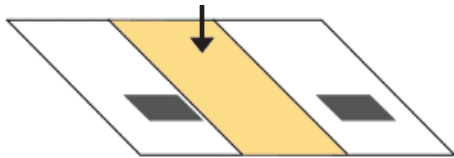
### Taux d'évolution annuel de la population (%) entre 2013 et 2018

Source : Portail de l'Artificialisation des sols

### Trois catégories de foncier à identifier

Pour déterminer la capacité de densification urbaine et de mutation, trois catégories de parcelles potentiellement mobilisables qui se distinguent au sein des enveloppes urbaines peuvent être identifiées :

#### Les parcelles libres

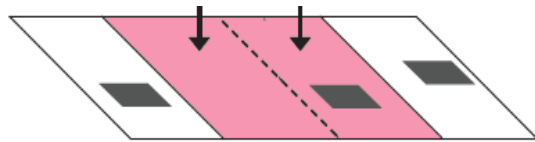


#### Les parcelles libres

- Sont des parcelles non bâties de type « dents creuses »,
- Ne font pas l'objet d'un projet en cours de réalisation.

**Critères de sélection :** ont été retenues : *à définir*

#### Les unités foncières divisibles

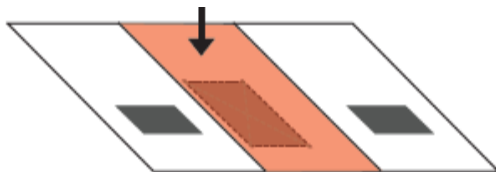


#### Les unités foncières divisibles

- Sont de grands terrains partiellement bâtis/ occupés qui pourraient être divisés pour construire de nouveaux logements ou autres projets d'aménagements.

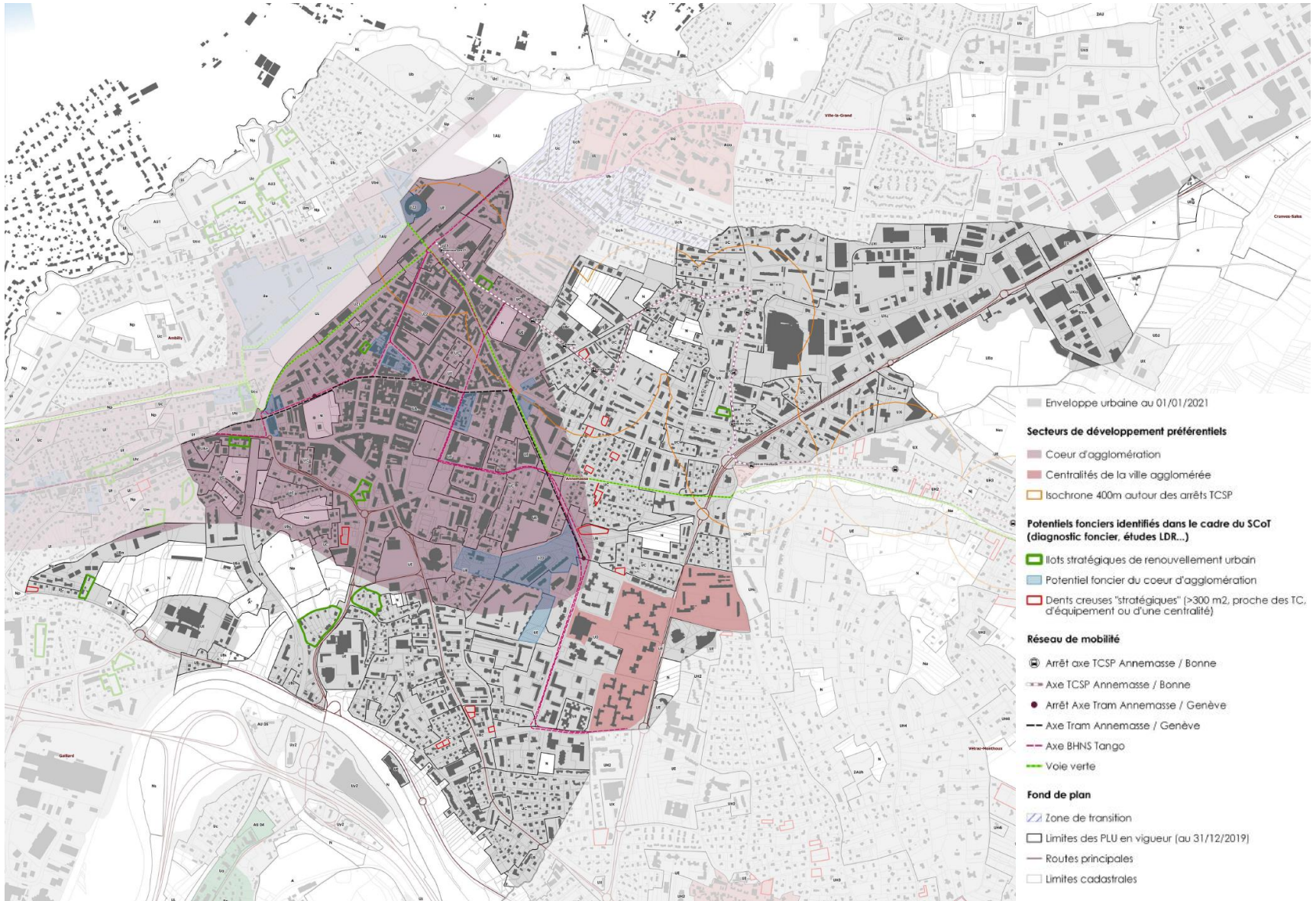
**Critères de sélection :** ont été retenues : *à définir*

#### Le foncier mutable

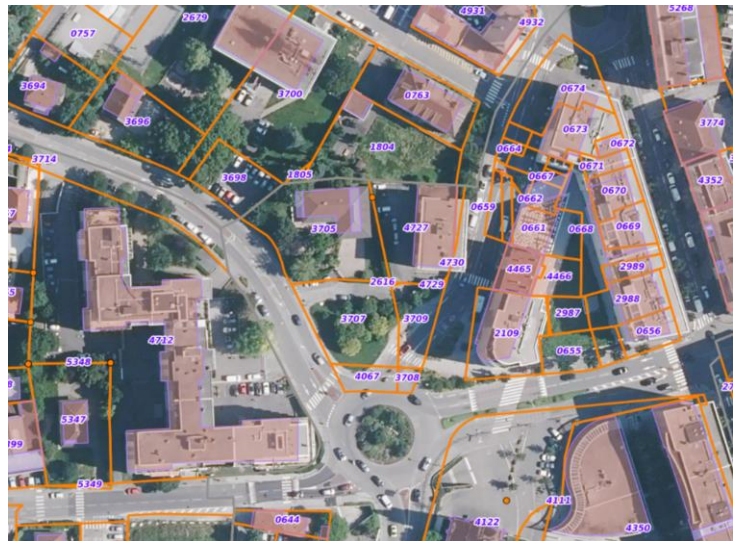
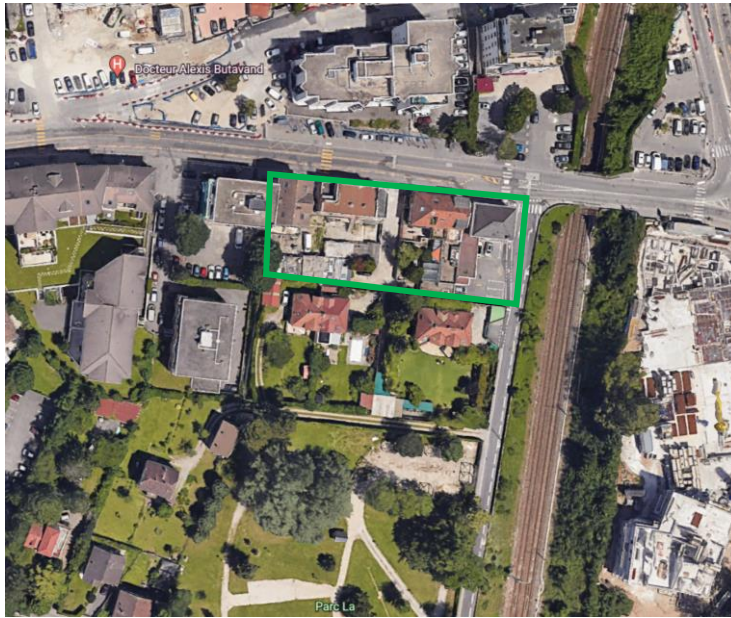


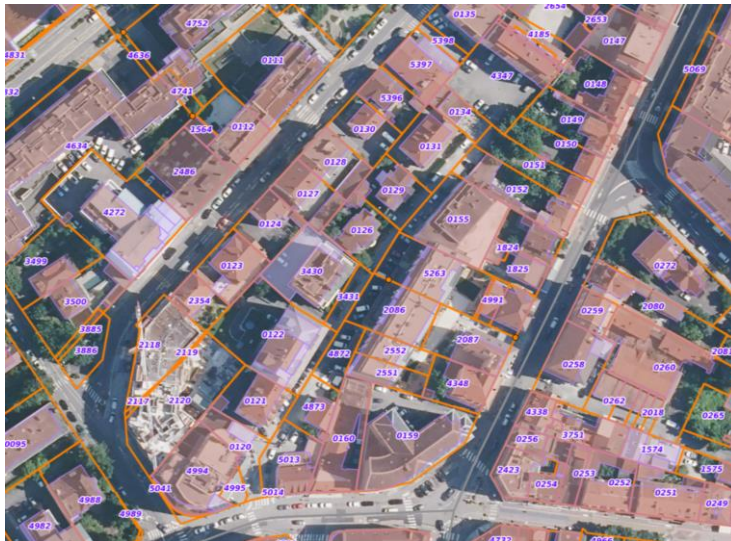
#### Le foncier mutable

- Correspond à des parcelles bâties telles que des friches urbaines ou des parcelles dont le bâti pourrait faire l'objet d'une réhabilitation ou d'un renouvellement.

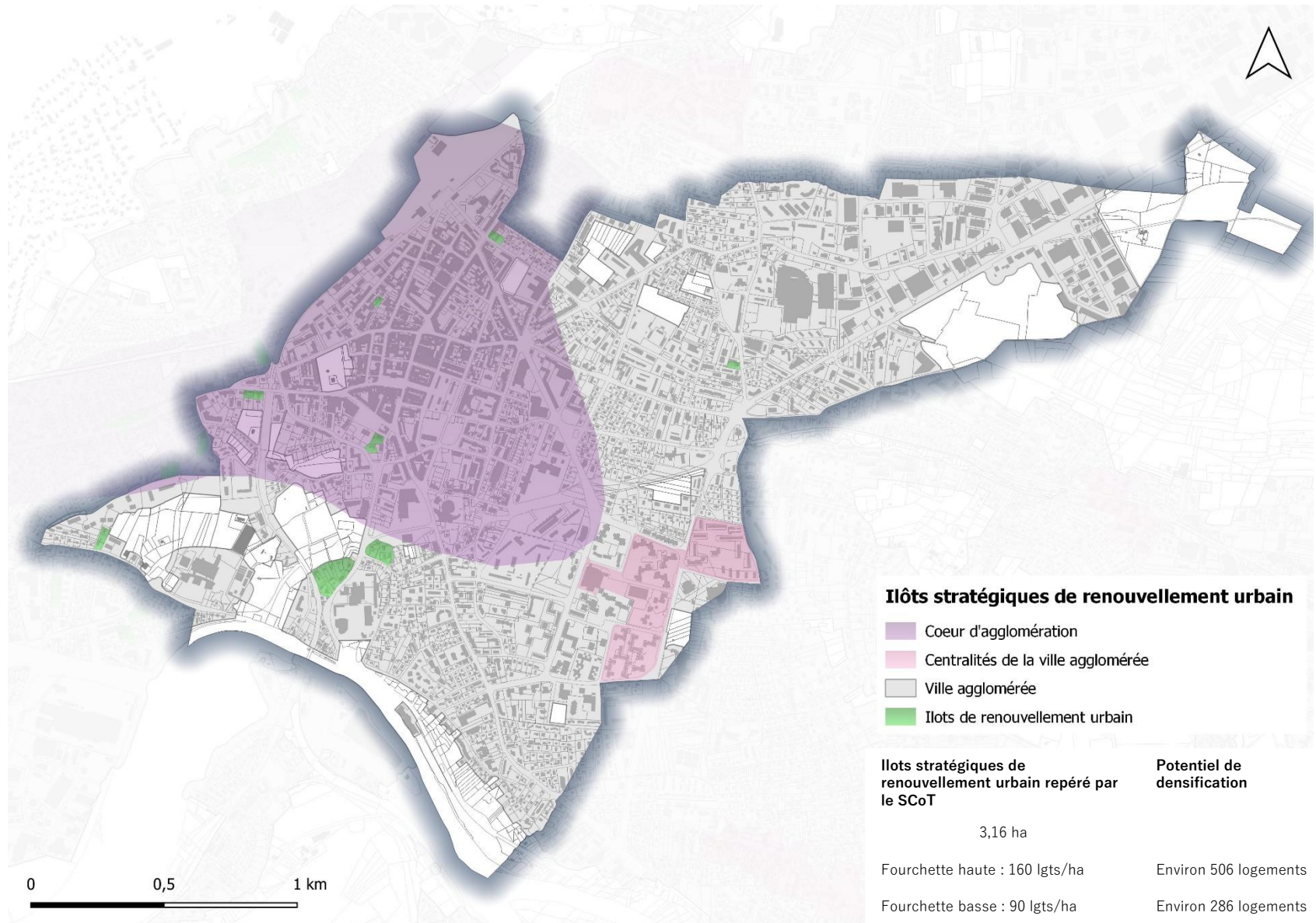






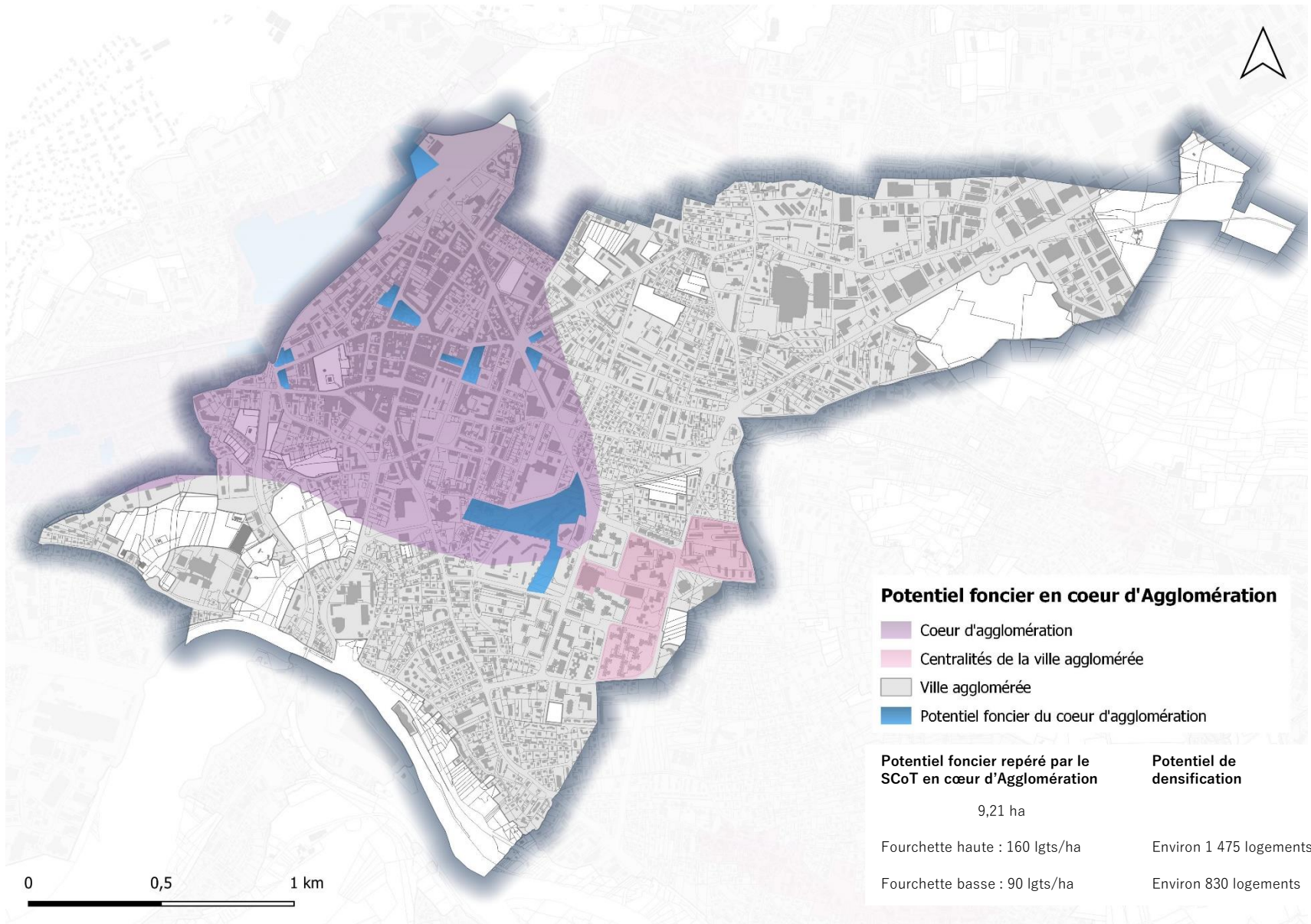












### Potentiel foncier en cœur d'Agglomération

- Cœur d'agglomération
- Centralités de la ville agglomérée
- Ville agglomérée
- Potentiel foncier du cœur d'agglomération

**Potentiel foncier repéré par le SCoT en cœur d'Agglomération**

9,21 ha

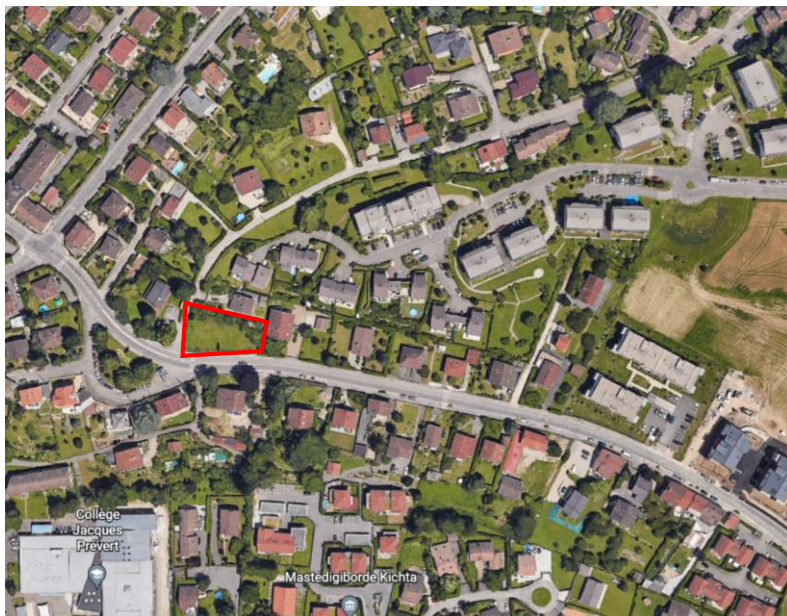
Fourchette haute : 160 lgts/ha

Fourchette basse : 90 lgts/ha

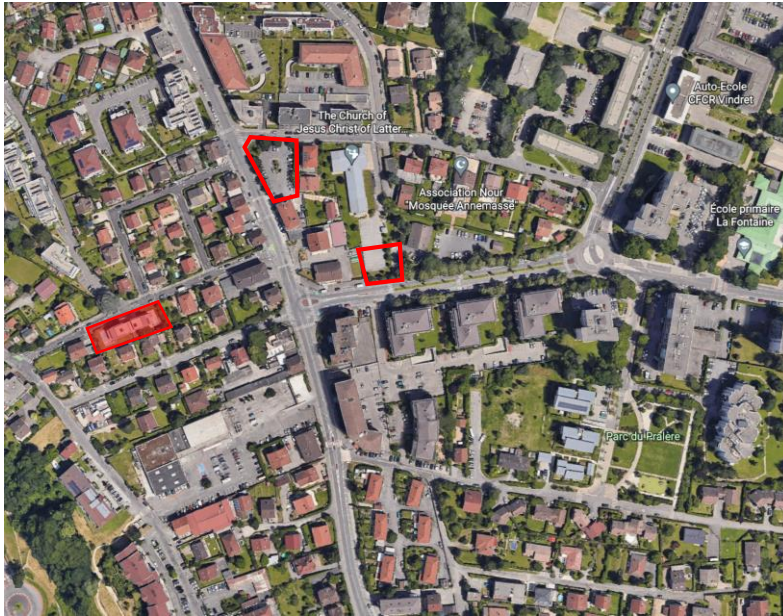
**Potentiel de densification**

Environ 1 475 logements

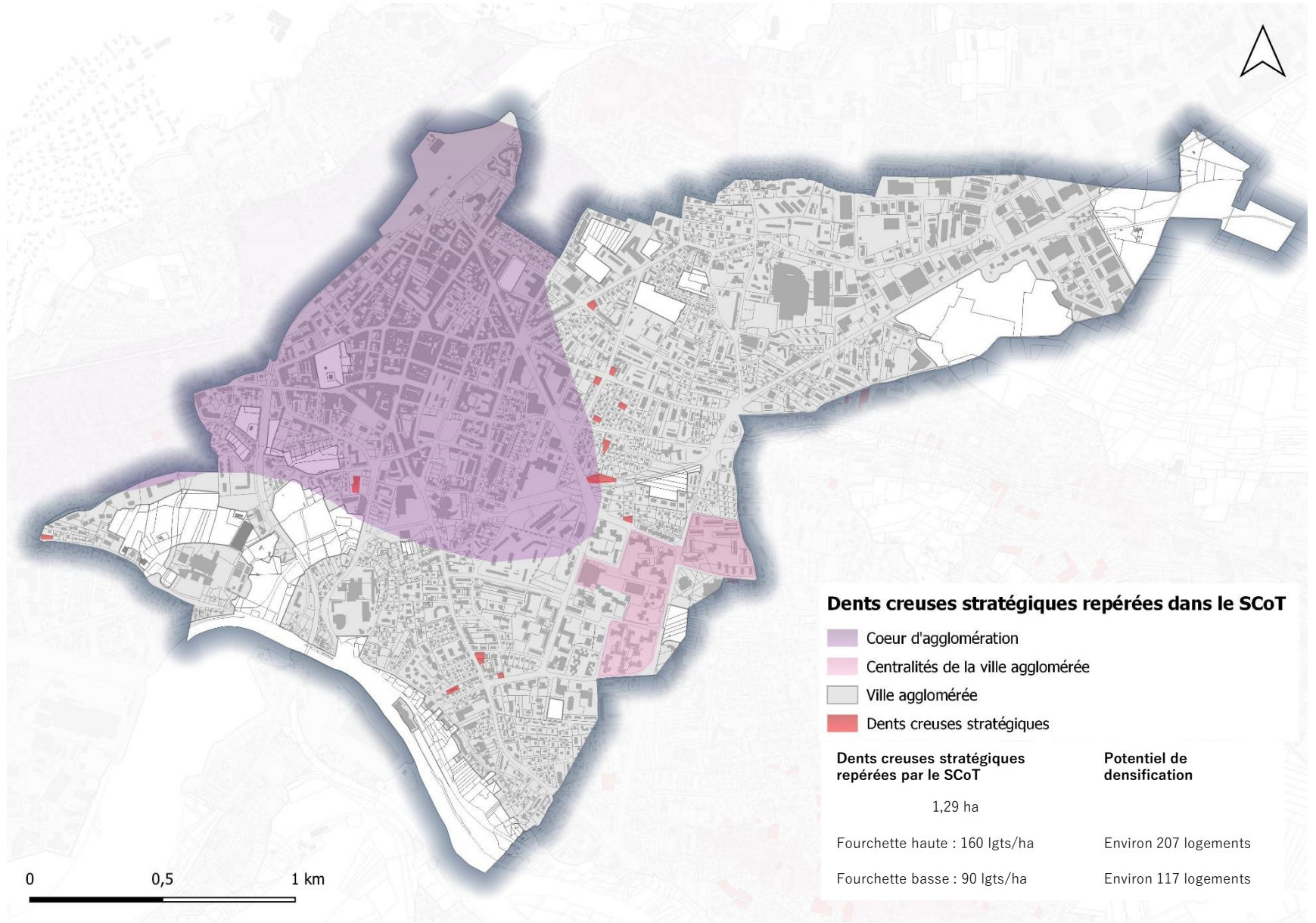
Environ 830 logements

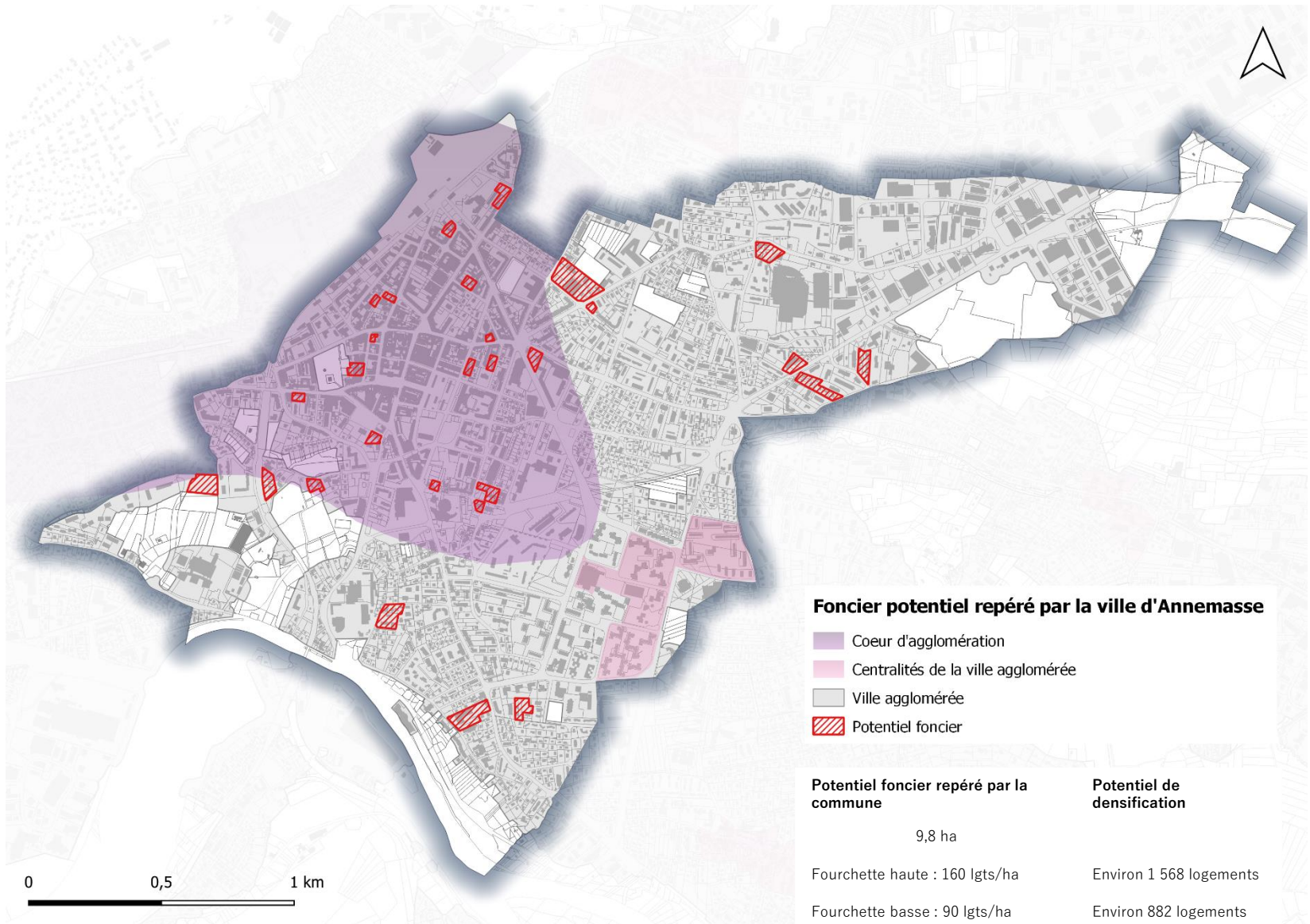


Dents creuses stratégiques supérieures à 300 m<sup>2</sup> (SCoT)









### Foncier potentiel repéré par la ville d'Annemasse

- Coeur d'agglomération
- Centralités de la ville agglomérée
- Ville agglomérée
- Potentiel foncier

### Potentiel foncier repéré par la commune

9,8 ha

Fourchette haute : 160 lgts/ha

Fourchette basse : 90 lgts/ha

### Potentiel de densification

Environ 1 568 logements

Environ 882 logements

### CONSTATS

Un manque d'unité architecturale et une diversité de tissus urbains qui induit une illisibilité de l'organisation de la commune

Une urbanisation intense mais une consommation spatiale qui s'amointrie

### ENJEUX

#### **Sur la morphologie urbaine :**

Améliorer la qualité du repérage urbain pour une compréhension satisfaisante de l'organisation urbaine

Maintenir les vues sur le grand paysage et les ouvertures visuelles

Mettre en œuvre la charte architecturale : volumes, densités, façades, etc. et préserver le patrimoine bâti.

Maîtrise l'urbanisation à venir de la commune en définissant des seuils de hauteur et de densité dans les secteurs aux interstices du centre-ville et des quartiers pavillonnaires (secteurs à enjeux)

#### **Sur la consommation et l'artificialisation des sols :**

Lutter contre l'imperméabilisation des sols et maintenir la nature en ville (espaces de respiration, cœurs d'ilôts verts, par terres et végétalisés, etc.)

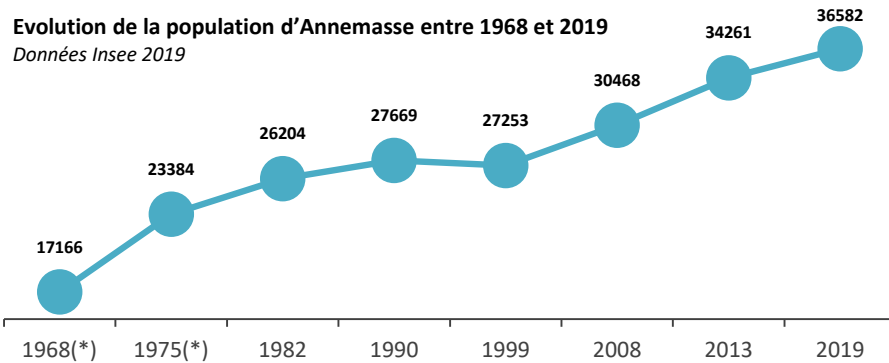
Poursuivre le développement urbain en privilégiant la rénovation et la réhabilitation



# CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

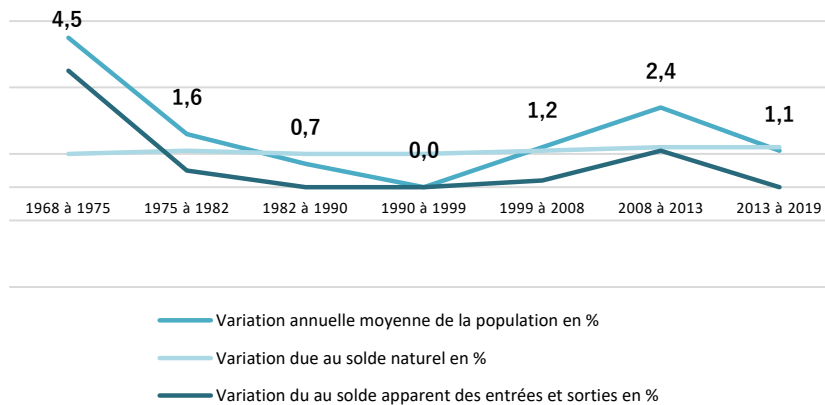
### Evolution de la population d'Annemasse entre 1968 et 2019

Données Insee 2019



### Variation annuelle de la population d'Annemasse de 1968 à 2019 en %

Données Insee 2019



### Evolution de la population de la Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons

Données Insee 2019

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
<b>Population</b>	40 419	53 638	58 040	65 657	68 307	77 125	86 455	90 562

### Communes

### Taux d'évolution annuel de la population 2013-2018 en %

Données Insee 2018

Ambilly	0,55
<b>Annemasse</b>	<b>1,14</b>
Bonne	0,31
Cranves-Sales	1,87
Étrembières	2,86
Gaillard	-2,33
Juigny	-0,22
Lucinges	-0,16
Machilly	1,45
Saint-Cergues	1,51
Vétraz-Monthoux	2,88
Ville-la-Grand	1,34

### Un nombre d'habitants doublé en l'espace de 50 ans

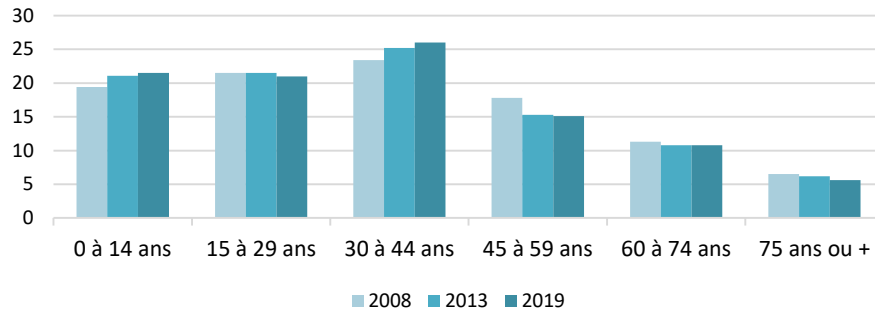
Avec une superficie de 4,98 km<sup>2</sup> pour une population de 36 582 habitants, la densité de population d'Annemasse s'élève à 7 346 habitants au km<sup>2</sup>, commune centre d'Annemasse Agglo, elle constitue la commune la plus dense de l'agglomération pour laquelle la densité globale est de l'ordre de 1 158 habitants au km<sup>2</sup>. Une densité importante, comparable à des densités de communes franciliennes ou de métropoles françaises.

Alors que le taux de variation annuel d'Annemasse a chuté jusque dans les années 2000, il est de nouveau positif et a atteint jusqu'à 2,4% sur la période 2008-2013.

Plus récemment, ce taux a diminué mais demeure positif (1,1%) : il s'explique par une diminution du solde migratoire sur la période 2013-2019 (-0,1%) et par le maintien du solde naturel (1,2%). Un taux de variation qui situe Annemasse dans la fourchette haute de l'ensemble de la CA (de -2,33% pour Gaillard à 2,88% pour Vétraz-Monthoux).

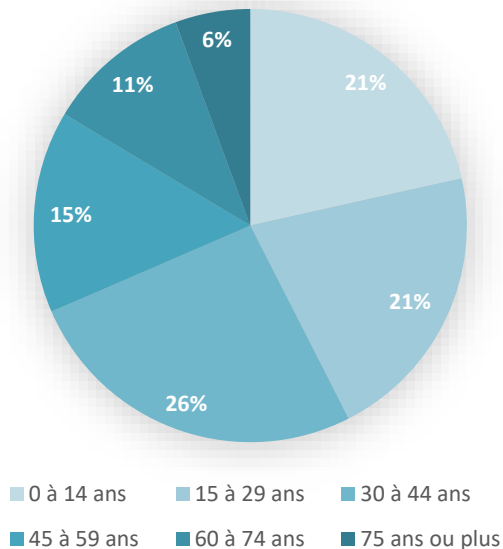
### Evolution de la population d'Annemasse par tranche d'âge en %

Données Insee 2018



### Population par tranches d'âge en 2019

Données INSEE 2019



Commune	Indice de vieillissement	Taux d'évolution annuel des plus de 65 ans (2013-2018)
Étrembières	43	4,22
<b>Annemasse</b>	<b>46</b>	<b>1,15</b>
Cranves-Sales	57	4,85
Bonne	58	2,83
Vétraz-Monthoux	58	4,93
Saint-Cergues	63	3,44
Lucinges	64	4,92
Ville-la-Grand	67	3,21
Machilly	75	2,68
Gaillard	82	0,38
Ambilly	83	1,78
Juvigny	97	6,02

### Une population jeune qui se maintien

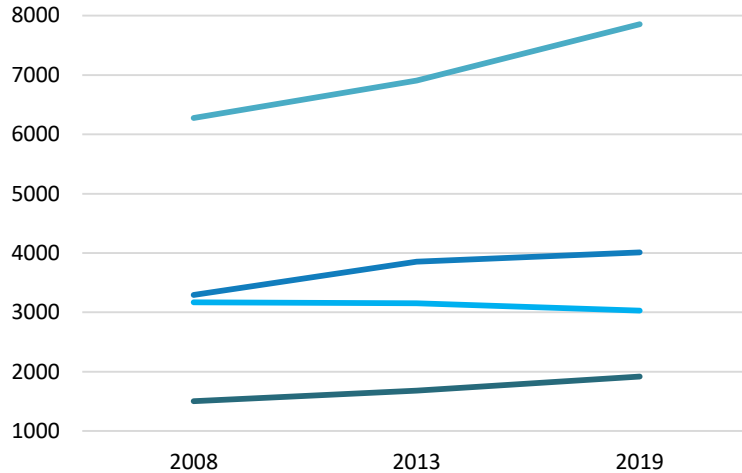
Alors que la tendance nationale est au vieillissement de la population (en France l'indice de vieillissement est de 82, soit 82 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans), l'évolution des différentes classes d'âges de la population annemassienne sur la période 2008-2019 montre le maintien d'une population jeune. Après Etrembières, Annemasse détient l'indice de vieillissement le moins élevé de l'Agglo (indice de vieillissement de 46) pour qui il est de 58.

Le taux d'évolution annuel des plus de 65 ans sur la dernière période compte également parmi les plus bas (1,15%) de l'Agglo.

En 2019, près des ¾ de la population avait moins de 44 ans. Depuis 2008, la part des personnes de plus de 44 ans décroît ou se stabilise alors que celle des 0 à 14 ans augmente. En revanche la part des 15 à 29 ans décroît légèrement et celle des 30 à 44 ans augmente de manière continue depuis 2008.

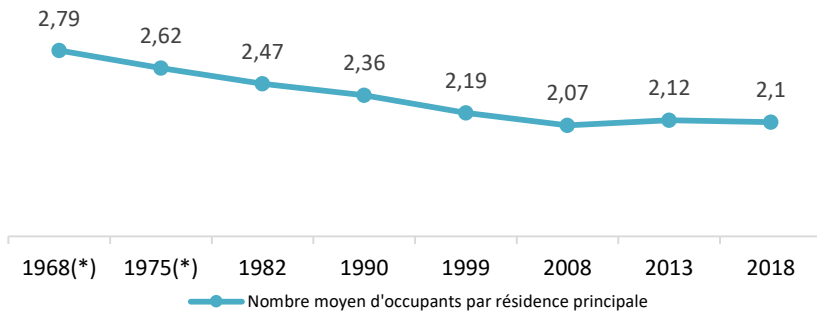
Des indicateurs qui confortent l'attractivité résidentielle de la commune, notamment auprès des familles.

### Evolution de la composition des ménages

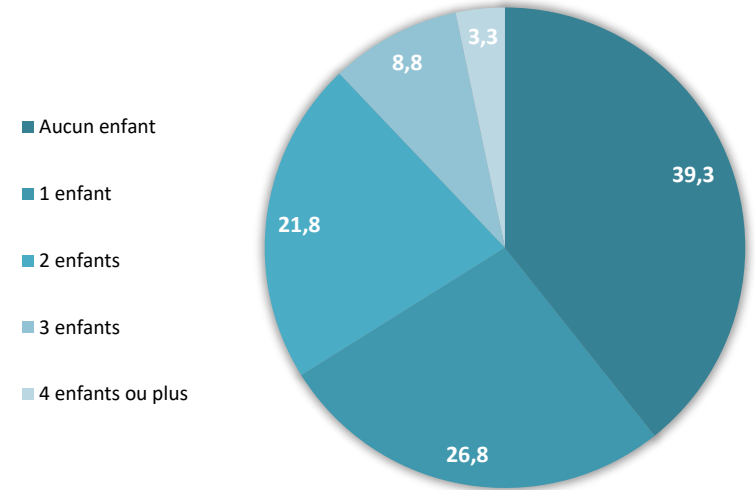


	2008	2013	2019
Ménages d'une personne	6275	6906	7854
Un couple sans enfant	3172	3156	3030
Un couple avec enfant(s)	3295	3857	4012
Une famille monoparentale	1506	1680	1919

### Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



### Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans en 2019 en %

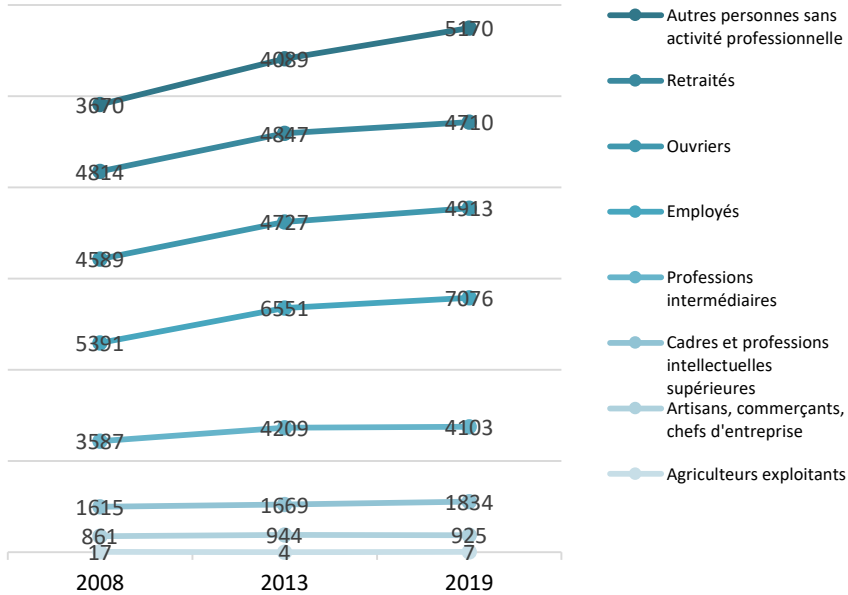


### Un modèle familial qui se maintient malgré l'augmentation du nombre de personnes seules

Les ménages d'Annemasse comprenaient en moyenne 2,07 personnes en 2008, ce qui était inférieur aux moyennes régionales (2,28) mais également inférieur à la taille moyenne des ménages de l'Agglo (2,14). La taille moyenne des ménages d'Annemasse demeure légèrement inférieure aux moyennes régionale (2,18) et intercommunale (2,12) mais se maintient (2,10) : elle s'explique par une forte croissance du nombre de personnes seules sur la commune (+948 ménages). En revanche, alors que les couples sans enfants sont moins nombreux (-126), les couples avec enfants ont légèrement augmenté depuis 2013 (+155). Cette tendance au rétrécissement des ménages, qui constitue par ailleurs une tendance nationale, s'explique également par l'augmentation continue du nombre de familles monoparentales (+ 239 familles monoparentales annemassiennes entre 2013 et 2019).

### Evolution des catégories professionnelles (%)

Données Insee 2019



### Des inactifs de plus en plus nombreux

Les employés constituent depuis 2008, la part la plus importante des catégories socio professionnelles sur le territoire pour atteindre 24,6% en 2019 (22% en 2008). Parmi les actifs, on trouve également en majorité depuis 2008 les ouvriers (17% en 2019) et les professions intermédiaires (14,3% en 2019). En revanche, les personnes sans activités professionnelles occupent une part grandissante de la population passant de 15% en 2008 à 18% en 2019.

Une tendance à l'inactivité qui s'accompagne d'un taux de chômage important (18,6% en 2019), supérieur à celui de l'Agglo (15,8% en 2019) et aux taux départementaux (9,6%) pour la Haute Savoie en 2019).

La part des chômeurs est grandissante sur le territoire communal : alors qu'ils constituaient 11,4% de la population active en 2008, ils représentent désormais (en 2019) 14,6 %.

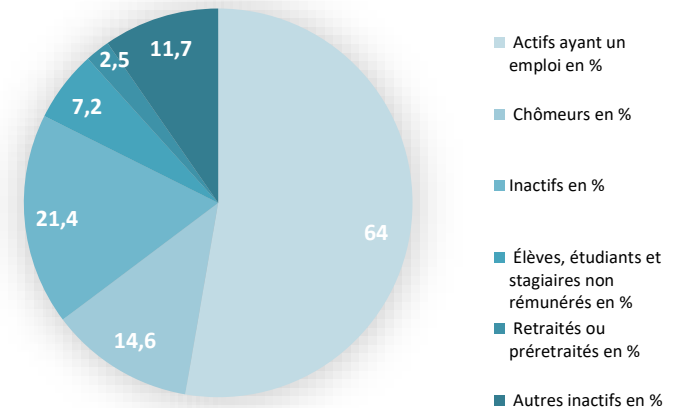
### Emploi et chômage au sens du recensement

Données Insee 2019

	Annemasse	CA Annemasse-les Voirons-Agglomération	Haute-Savoie (74)
<b>Emploi total (salaré et non salaré) au lieu de travail en 2019</b>	13 671	27 981	305 756
<b>dont part de l'emploi salaré au lieu de travail en 2019, en %</b>	86,9	87,3	84,0
<b>Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2013 et 2019, en %</b>	-0,0	-0,4	0,6
<b>Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2019</b>	78,6	79,3	80,3
<b>Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2019</b>	18,6	15,8	9,6

### Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2018 en %

Données Insee 2019

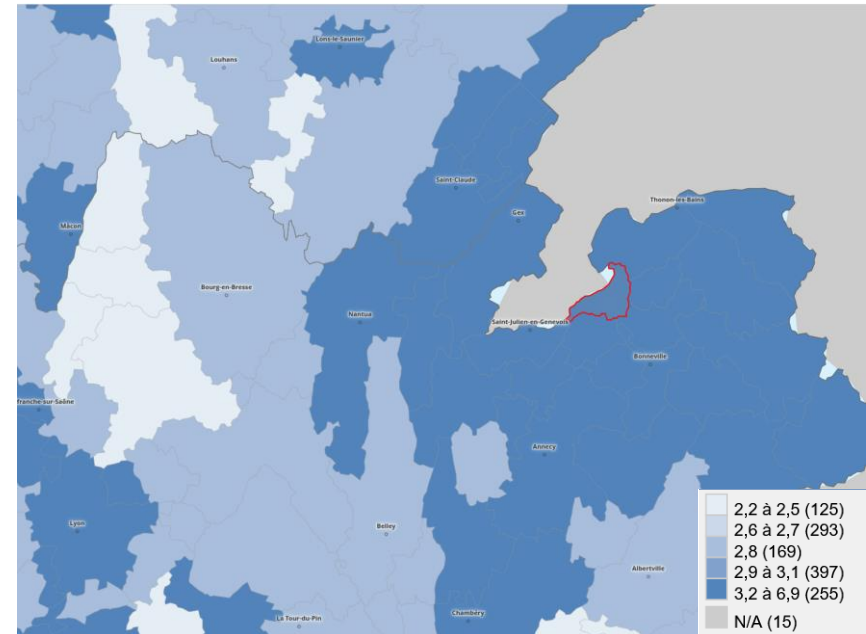


Ménages fiscaux de l'année 2019	Annemasse	CA Annemasse Les Voirons Agglomération	Haute Savoie
<i>Données Insee 2019</i>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>Nombre de ménages fiscaux</b>	14 225	36 166	348 045
<b>Taux de pauvreté (en %)</b>	22	16,8	9,4
<b>Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)</b>	21 370	26 250	26 540
<b>Part des ménages fiscaux imposés (en %)</b>	43	46,6	62,5
<b>Distribution des revenus disponibles de l'année 2019</b>			
<i>Données Insee 2019</i>			<b>2019</b>
<b>Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)</b>			21 370
<b>Rapport interdécile (sans unité)</b>			5,5
<b>1er décile (en euros)</b>			9 460
<b>9e décile (en euros)</b>			51 980

### Des niveaux de vie très disparates

Les rapports interdéciles des revenus permettent d'identifier les disparités (ou écarts) entre les plus riches et les plus pauvres. Ainsi, le rapport interdécile (D9/D1) des niveaux de vie est le rapport entre le niveau de vie plancher des 10 % les plus aisés et le niveau de vie plafond des 10 % les plus modestes. Ainsi à Annemasse, les 10% de personnes les plus modestes de la population ont un niveau de vie inférieur à 9 460 euros alors que les 10% de personnes les plus aisées ont un niveau de vie supérieur à 51 980 euros. Le rapport interdécile établi à 5,5 indique donc que les ménages les plus aisés disposent d'un revenu 5,5 fois plus élevé que les ménages les plus modestes alors même que la moitié de la population annemassienne dispose de moins de 21 370 euros de revenus disponibles. A titre de comparaison, le rapport interdécile national s'établit à 3,4.

Des écarts de niveaux de vie qui s'accompagnent d'un taux de pauvreté largement supérieur aux moyennes départementales (22% en 2019 à Annemasse contre 9,4% en Haute Savoie).



### Rapport interdécile du revenu disponible par UC

*Données Insee 2018*

CA Annemasse Les Voirons Agglomération	
Gaillard	6,8
Ambilly	5,9
Étrembières	5,7
Vétraz-Monthoux	5,5
<b>Annemasse</b>	<b>5,3</b>
Ville-la-Grand	5
Saint-Cergues	4,8
Cranves-Sales	4,7
Bonne	4,4
Juvigny	N/A - résultat non disponible
Lucinges	N/A - résultat non disponible
Machilly	N/A - résultat non disponible

### CONSTATS

Une population communale en croissance continue au sein d'une agglomération attractive.

Une population jeune qui se maintient

Un modèle familial qui perdure malgré l'augmentation du nombre de personnes seules

Un taux de chômage élevé et des personnes sans activités de plus en plus nombreuses malgré une majorité d'actifs

Des écarts de revenus marqués dans une région où le niveau de vie est le plus en plus élevé

### ENJEUX

#### **Maintenir les familles et accompagner la croissance démographique**

Contribuer au maintien des ménages avec enfants sur le territoire communal par le maintien de l'attractivité du territoire et l'amélioration du cadre de vie

Veiller à une mixité de la population dans chaque quartier et accompagner les parcours résidentiels sur la commune par la diversification des typologies de logements et la requalification de l'habitat

#### **Encadrer l'arrivée de nouvelles populations**

Définir une stratégie d'orientation des types de logements à implanter en fonction de la population à attirer

Veiller à une offre d'équipements et de services, notamment scolaire et sanitaire, capable d'accueillir de nouveaux habitants

#### **Des enjeux de (ré)appropriation du territoire**

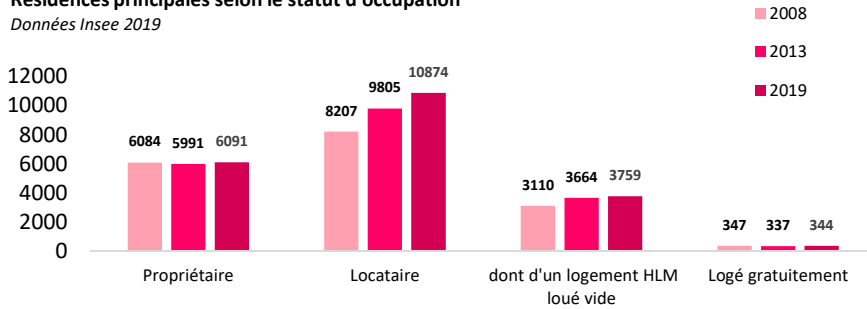
Développer un projet commun et un sentiment d'appartenance à travers des initiatives locales (services, équipements, animations, accueil des nouvelles populations).

# CONTEXTE RESIDENTIEL ET IMMOBILIER



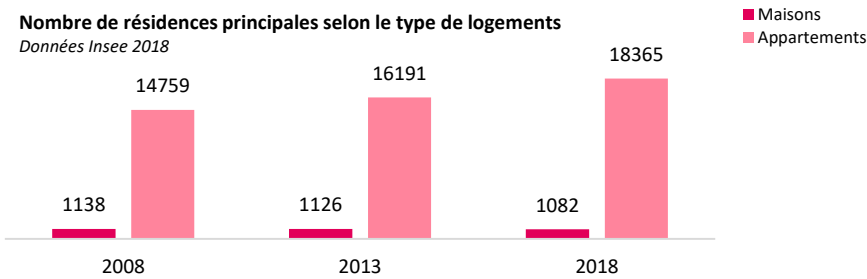
### Résidences principales selon le statut d'occupation

Données Insee 2019



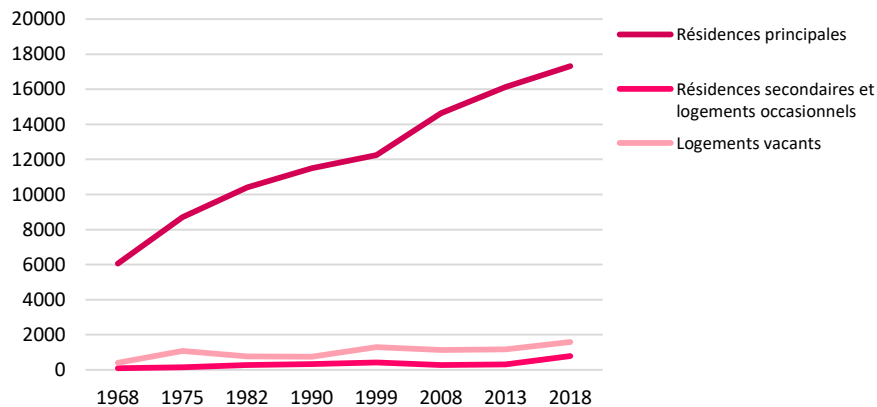
### Nombre de résidences principales selon le type de logements

Données Insee 2018



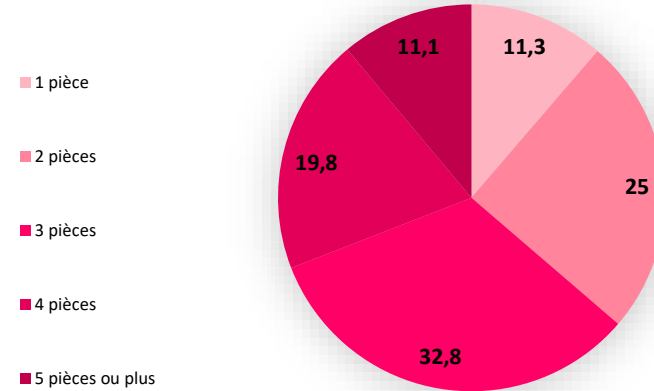
### Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968

Données Insee 2018



### Nombre de pièces par logements en 2019

Données Insee 2019



### Une majorité de locataires et d'appartements

La commune d'Annemasse compte davantage de logements en appartement qu'en maison, une tendance constante depuis 2008. Elle propose aujourd'hui une majorité de 3 pièces (32,8%), de 2 pièces (25%) et de 4 pièces (19,8%). Elle manque donc de très petits (T1) et de très grands logements (T5 ou plus).

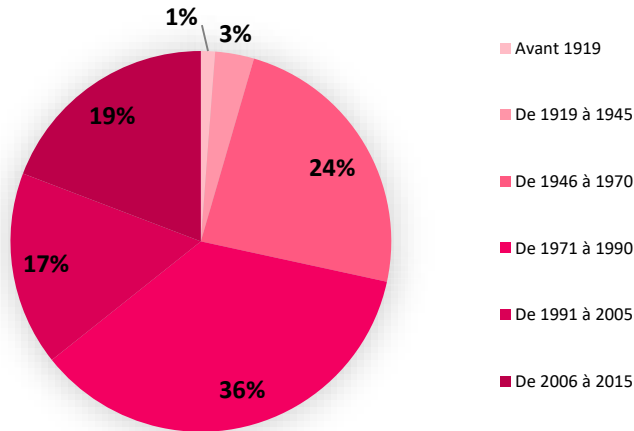
Les locataires occupent une part majoritaire, et ce de manière croissante, alors que le nombre de propriétaires n'augmente presque plus depuis 2008.

### Une part conséquente de résidences principales dans une commune sujette à l'augmentation des résidences secondaire et de la vacance

Alors que la part de résidences principales connaît une augmentation forte et continue depuis les années 1960 et qu'elle représente près de 90% du parc en 2019, la part des résidences principales tend à légèrement diminuer depuis 2013, au profit des résidences secondaires (4% en 2019 contre 1,7% en 2013) et des logements vacants (8,1% en 2019 contre 6,6% en 2013).

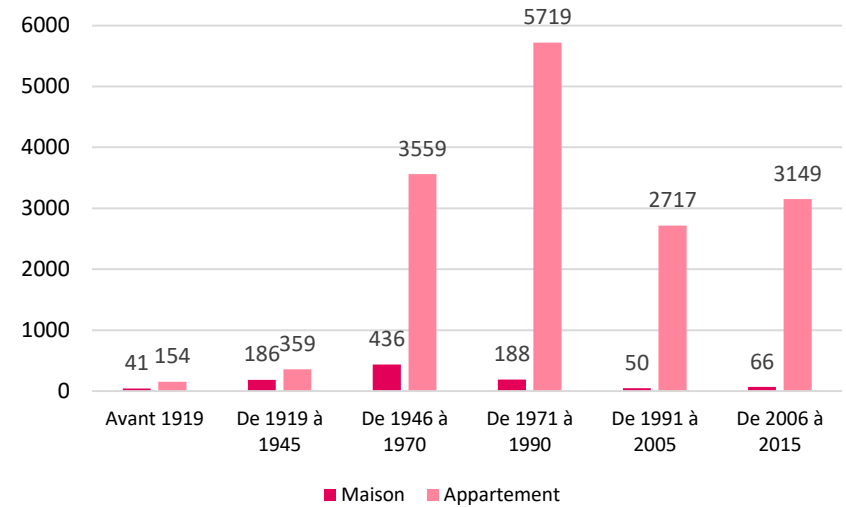
### Résidences principales construites avant 2015

Données Insee 2019



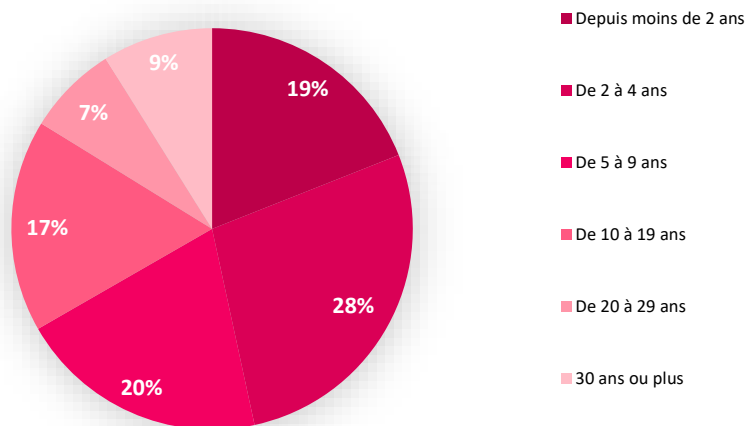
### Résidences principales en 2018 selon le type de logement et la période d'achèvement

Données Insee 2018



### Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019

Données Insee 2019



### Des ménages mobiles dans un parc de logement d'après-guerre

La moitié des résidences principales annemassiennes ont été érigées durant la deuxième moitié du XXe siècle, pour la majeure partie entre 1970 et 1990 avec la construction de nombreux logements collectifs. Un parc qui tend plus récemment à se renouveler avec près de 20% des constructions érigées entre 2006 et 2015, toujours dominées par les appartements.

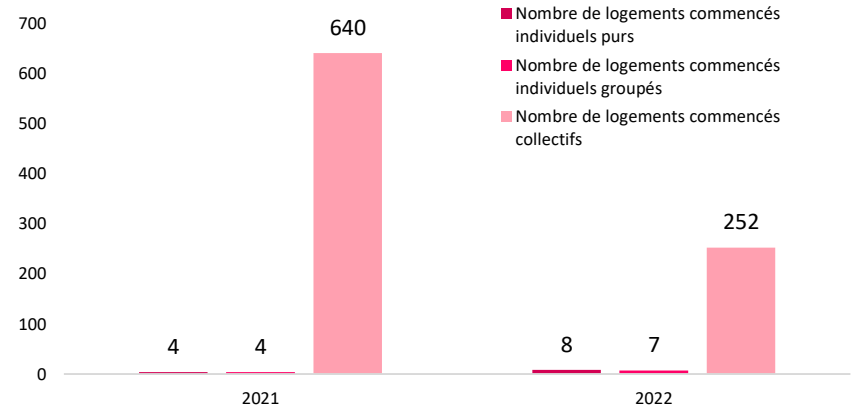
L'ancienneté d'emménagement des ménages annemassiens laisse transparaître une certaine mobilité dans le parc de logements, signe de l'attractivité résidentielle de la commune mais également de nombreux départs : près de la moitié des ménages est installée depuis moins de 4 ans dont 19% l'est depuis moins de 2 ans. Une ancienneté largement inférieure à la moyenne régionale pour qui l'ancienneté d'emménagement est pour près de la moitié des ménages (48,8%) de 10 ans ou plus, dont 18% installés depuis 30 ans ou plus (Source : Insee 2019).

### Nombre de logements sociaux à Annemasse en 2020

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2021	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2021	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2021
T1	199	501	18
T2	868	1069	82
T3	1691	946	110
T4	1143	724	66
T5	242	96	16
T6	43	0	1

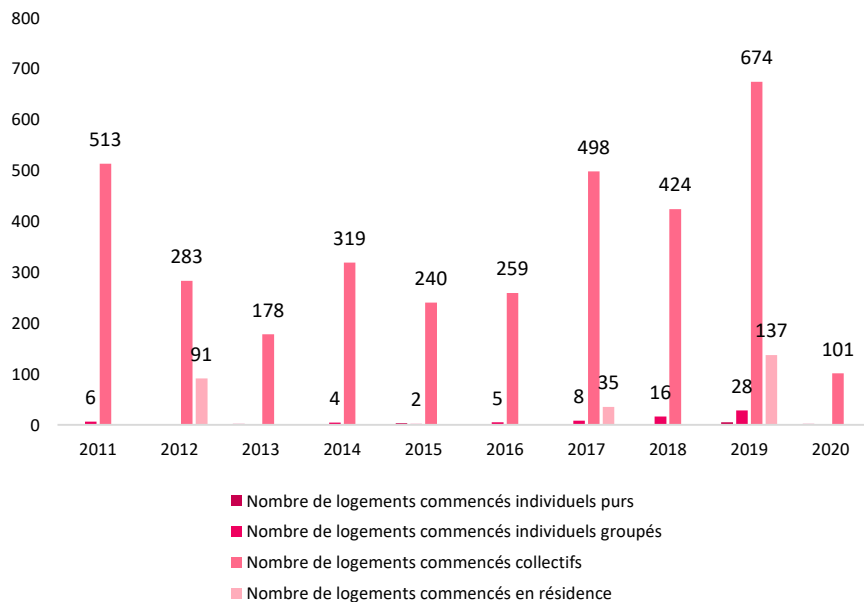
### Nombre de logements commencés par type entre 2021 et 2022

Données Sitadel 2



### Nombre de logements commencés par type entre 2011 et 2021

Données Sitadel 2



### Un parc social conséquent et un rythme de construction important

La loi SRU impose à la commune un minimum de 25% de logements sociaux et de 10% d'accès à la propriété à prix abordable, pour toute construction privée. La commune d'Annemasse répond aux exigences de la loi SRU puisqu'elle compte plus de 25% de logements sociaux.

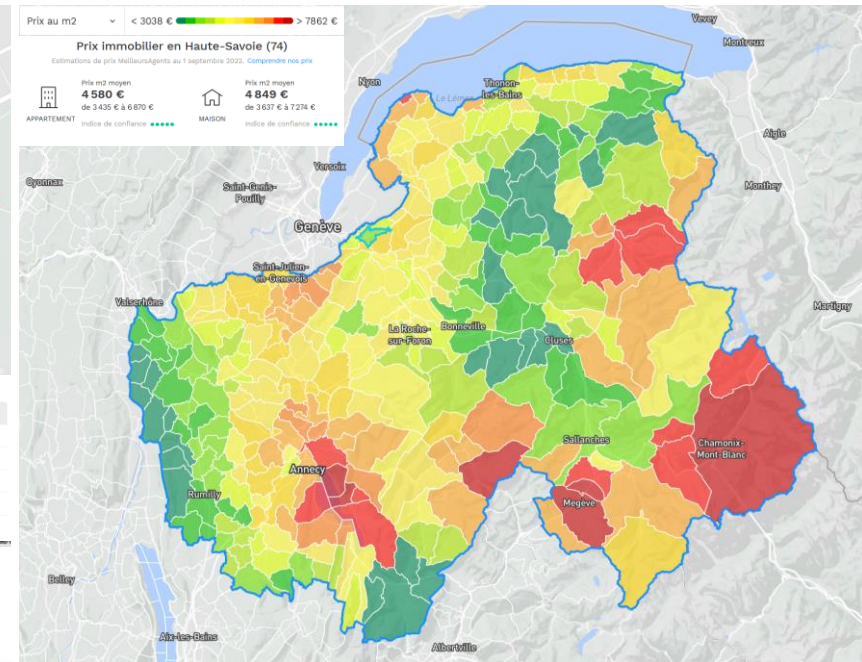
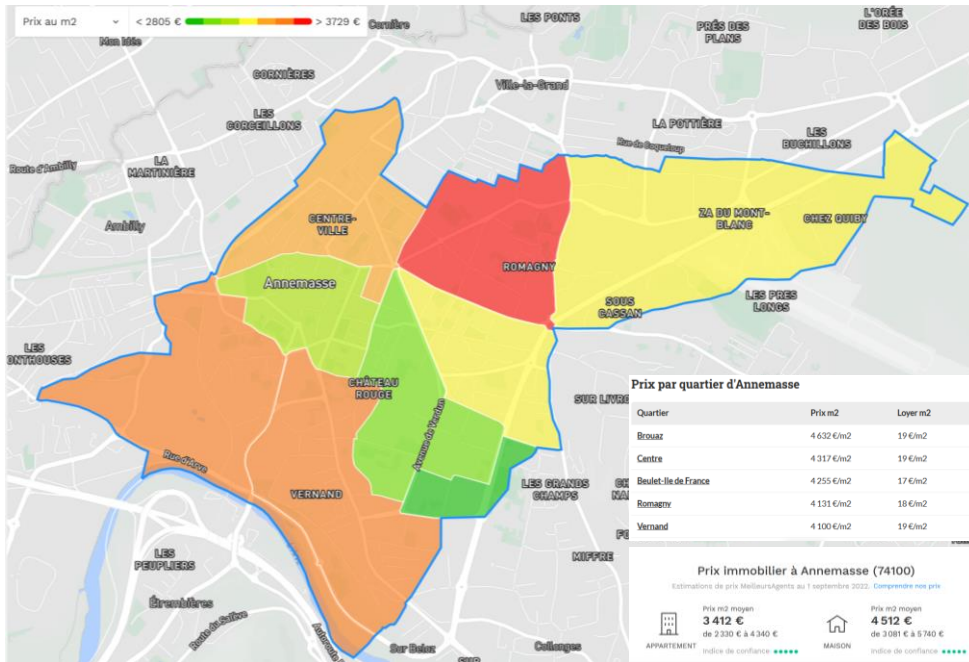
En effet, son parc social est conséquent et l'un des plus élevés (4 291 logements sociaux pour 16 496 résidences principales à Annemasse en 2018, soit 26% du parc) d'Annemasse Agglo qui compte 7 635 logements sociaux représentant 16,2% du parc (Source : Insee 2019). A titre de comparaison, en France, les logements sociaux représentaient au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 15,6% des résidences principales.

Pour l'année 2018, on décomptait :

- 5 121 demandeurs de logement (soit 80% des 6 428 demandeurs de l'agglomération)
- 305 logements sociaux attribués (soit 51% des 599 logements sociaux attribués pour toute l'agglomération)

Source : ville d'Annemasse.

Le rythme de construction de la commune est intense depuis 2010 (jusqu'à 674 nouvelles constructions en 2019) et largement dominé par les logements collectifs. Sur la période 2011-2022, 5 825 nouveaux logements ont été construits.



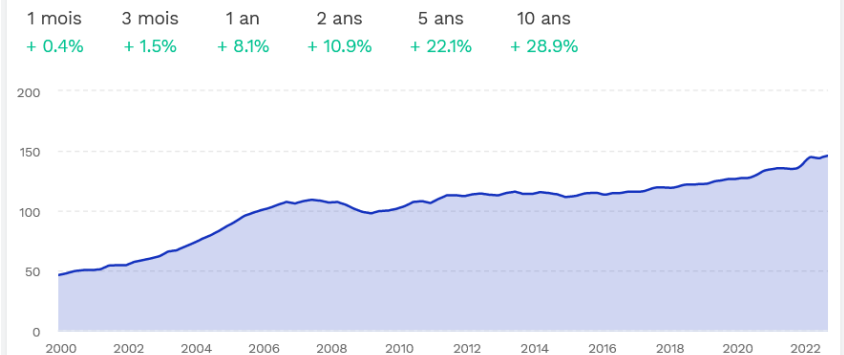
### Une pression immobilière forte

Du fait de sa situation géographique transfrontalière avec la Suisse et dans un département attractif dont le prix de l'immobilier a augmenté de près de 30% en 10 ans, le marché immobilier annemassien est tendu mais encore accessible, comparativement à d'autres communes de Haute-Savoie.

Les prix au m2 varient de 2 412 euros en moyenne pour l'achat d'un appartement à 4 512 euros en moyenne pour une maison.

En revanche, les loyers moyens comptent parmi les plus élevés de Haute Savoie et sont supérieurs à la moyenne départementale : il faut compter 16,7 euros du m2 en moyenne pour une location d'appartement à Annemasse, contre 15 euros du m2 en moyenne en Haute Savoie.

### Évolution du prix de l'immobilier en Haute-Savoie



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Source : Meilleurs Agents, au 1er septembre 2022

### Prix du m2 par nombre de pièces

Nombre de pièces	Prix au m2
Studios / 1 pièce	4 310 €/m2
2 pièces	4 475 €/m2
3 pièces	4 172 €/m2
4 pièces	4 547 €/m2
5 pièces	4 344 €/m2
6 pièces	3 648 €/m2

### Prix du m2 ancien par nombre de pièces

Nombre de pièces	Prix au m2
Studios / 1 pièce	4 142 €/m2
2 pièces	3 847 €/m2
3 pièces	3 693 €/m2
4 pièces	4 083 €/m2
5 pièces	4 069 €/m2
6 pièces	3 503 €/m2

### Prix du m2 neuf par nombre de pièces

Nombre de pièces	Prix au m2
Studios / 1 pièce	6 615 €/m2
2 pièces	5 597 €/m2
3 pièces	5 075 €/m2
4 pièces	4 811 €/m2
5 pièces	-
6 pièces	3 988 €/m2

**Prix bas** 2 944 €/m2  
**Prix médian** 4 344 €/m2  
**Prix haut** 5 640 €/m2

**Prix bas** 2 805 €/m2  
**Prix médian** 3 846 €/m2  
**Prix haut** 5 374 €/m2

**Prix bas** 4 191 €/m2  
**Prix médian** 5 057 €/m2  
**Prix haut** 5 946 €/m2



Constructa Vente

**157 000 €**

À partir de 683 € / mois

**Studio neuf**

**1 pièce • 19 m<sup>2</sup> • Ascenseur**

Centre à Annemasse (74100)

Autres logement disponibles : 4 pièces • 3 pièces • 5 pièces

[À voir sur SeLoger neuf →](#)

*Annnonce pour un studio neuf en centre-ville. Source : Se loger 2022*



PIERRE REVENTE

**Exclusivité** Pierre Revente

**98 397 €**

À partir de 458 € / mois

**Studio meublé**

**1 pièce • 25 m<sup>2</sup> • Étage 4/-**

Centre à Annemasse (74100)

*Annnonce pour un studio ancien en centre-ville. Source : Se loger 2022*

### L'immobilier neuf plus couteux

Alors que le prix moyen par nombre de pièces est plus élevé pour les petits logements (4 310 euros du m2 pour un studio contre 3 648 euros du m2 pour un 6pièces), les prix par nombre de pièces sont largement plus élevés dans le neuf que dans l'ancien quelle que soit la taille du logement : il faut compter 6 615 euros du m2 pour un studio neuf contre 4 142 euros du m2 pour un studio ancien

*Source : Immobilier le Figaro, au 1er septembre 2022*

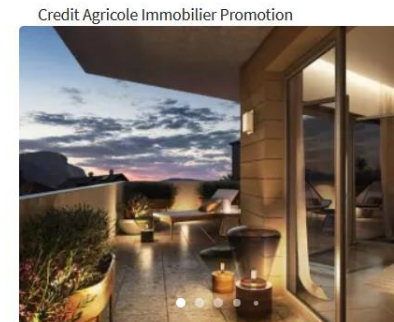
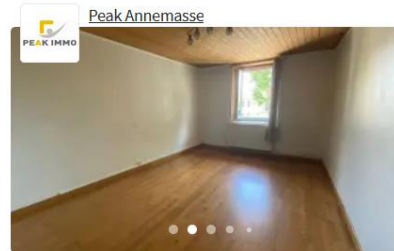
### Prix du m2 pour une maison

Nombre de pièces	Prix au m2 ancien	Prix au m2 neuf
1 pièce	-	-
2 pièces	-	-
3 pièces	-	-
4 pièces	3 891 €/m2	-
5 pièces	3 736 €/m2	-
6 pièces	3 641 €/m2	-
7 pièces et plus	3 547 €/m2	-
<b>Prix bas 2 311 €/m2</b>		
<b>Prix médian 4 006 €/m2</b>		
<b>Prix haut 5 073 €/m2</b>		

### Prix du m2 pour un appartement

Nombre de pièces	Prix au m2 ancien	Prix au m2 neuf
1 pièce	4 159 €/m2	-
2 pièces	3 847 €/m2	5 597 €/m2
3 pièces	3 692 €/m2	5 077 €/m2
4 pièces	4 100 €/m2	4 821 €/m2
5 pièces	3 983 €/m2	-
6 pièces	3 195 €/m2	-
7 pièces et plus	3 962 €/m2	-
<b>Prix bas 2 951 €/m2</b>		
<b>Prix médian 4 370 €/m2</b>		
<b>Prix haut 5 651 €/m2</b>		

Source : Immobilier le Figaro, au 1 er septembre 2022



**290 000 €**

À partir de 1332 € / mois

Maison de ville 2 étages  
4 pièces • 3 chambres • 80 m<sup>2</sup>  
Romagny à Annemasse (74100)

*Annnonce pour une maison ancienne dans le quartier Romagny.  
Source : Se loger 2022*

**320 000 €**

À partir de 1468 € / mois

Appartement  
4 pièces • 3 chambres • 82 m<sup>2</sup> • Étage 1/5 •  
Annemasse (74100)

*Annnonce pour un appartement ancien.  
Source : Se loger 2022*

**388 000 €**

À partir de 1672 € / mois

Appartement neuf  
4 pièces • 3 chambres • 81 m<sup>2</sup> • Jardin • Garage  
Brouaz à Annemasse (74100)  
Autres logement disponibles : 4 pièces • 3 pièces • 2 pièces •  
5 pièces

À voir sur SeLoger neuf →

*Annnonce pour un appartement neuf.  
Source : Se loger 2022*

### Les maisons plus accessibles que les appartements

Alors que le prix médian d'une maison à Annemasse est de 4 0006 euros du m2, celui d'un appartement est de 4 370 euros du m2. Le prix au m2 pour un appartement est encore plus élevé s'il s'agit d'un appartement neuf.

### Loyer au m2 moyen par nombre de pièces

Nombre de pièces	Loyer au m2
Studios / 1 pièce	22 €/m2
2 pièces	18 €/m2
3 pièces	16 €/m2
4 pièces	15 €/m2
5 pièces	13 €/m2
6 pièces	15 €/m2

**Loyer bas** 14 €/m2  
**Loyer médian** 18 €/m2  
**Loyer haut** 26 €/m2

### Loyer d'une maison par nombre de pièces

Nombre de pièces	Loyer au m2
Studios / 1 pièce	-
2 pièces	21 €/m2
3 pièces	-
4 pièces	-
5 pièces	17 €/m2
6 pièces	-

**Loyer bas** 13 €/m2  
**Loyer médian** 17 €/m2  
**Loyer haut** 23 €/m2

### Loyer d'un appartement par nombre de pièces

Nombre de pièces	Loyer au m2
Studios / 1 pièce	22 €/m2
2 pièces	18 €/m2
3 pièces	17 €/m2
4 pièces	15 €/m2
5 pièces	12 €/m2
6 pièces	13 €/m2

**Loyer bas** 14 €/m2  
**Loyer médian** 18 €/m2  
**Loyer haut** 26 €/m2

Exclusivité Sodimo



**900 € cc**

[Vous déménagez ?](#)

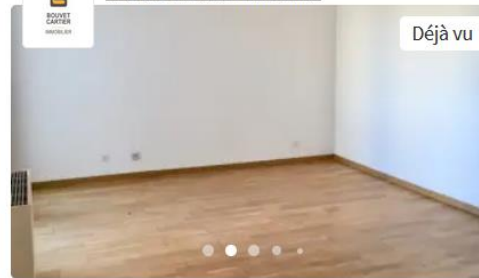
**Studio meublé**

**1 pièce • 36 m<sup>2</sup> • Étage 0/- • Terrasse •**

Annemasse (74100)

*Annonce pour un appartement ancien en centre-ville.  
 Source : Se loger 2022*

Bouvet Cartier Immobilier



**565 € cc**

[Vous déménagez ?](#)

**Studio**

**1 pièce • 35 m<sup>2</sup> • Étage 5/6 • Balcon •**

Brouaz à Annemasse (74100)

*Annonce pour un appartement ancien au Brouaz.  
 Source : Se loger 2022*

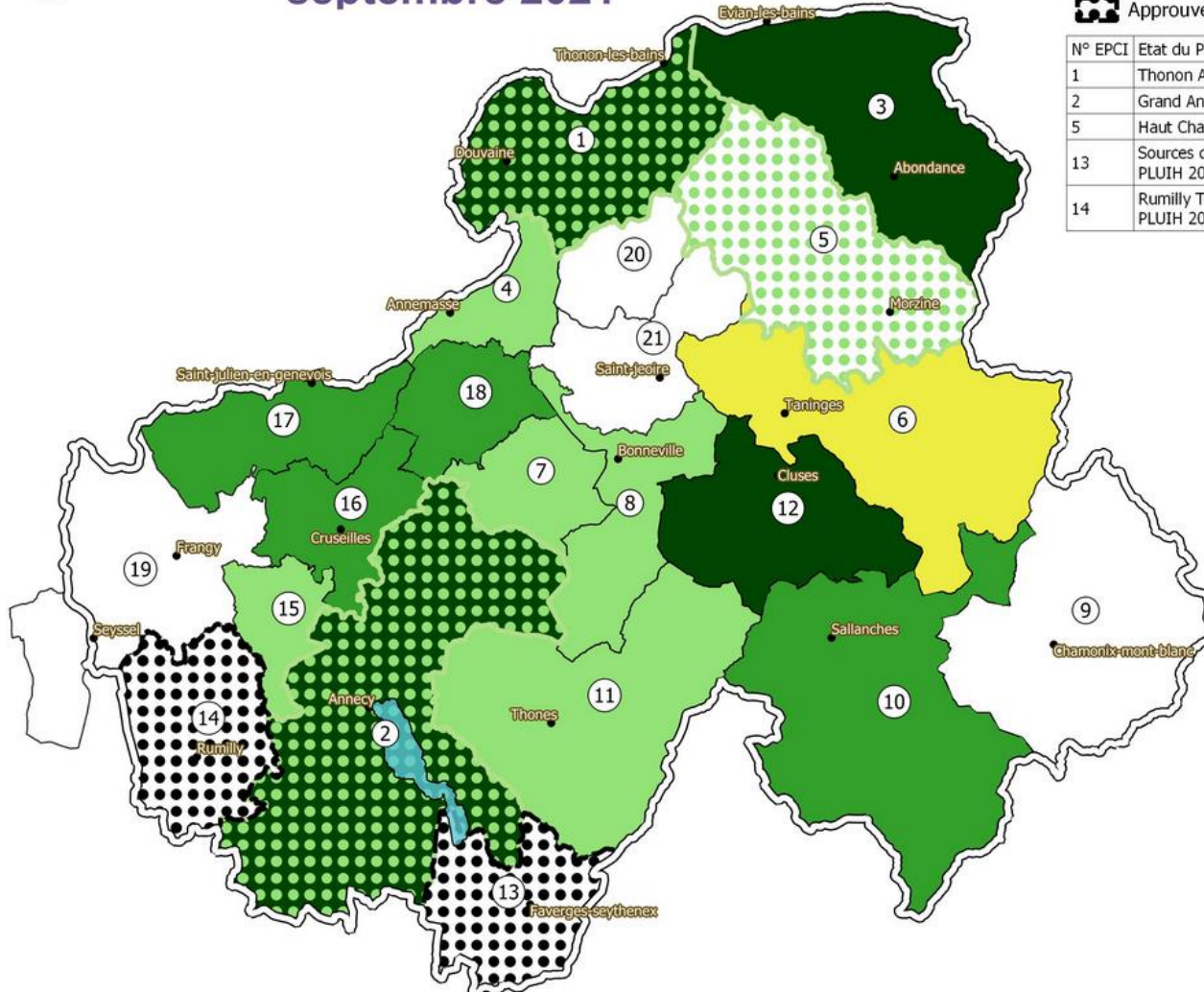
### Les appartements globalement plus chers à la location que les maisons mais plus nombreux

Le loyer médian d'un appartement à Annemasse est de 18 euros du m2 contre 17 euros du m2 pour une maison. Loyers qui peut s'élever jusqu'à 26 euros du m2 contre 23 euros du m2 pour une maison.

Alors que le prix des studios s'échelonne à 22 euros du m2, les grands appartements (4 pièces et plus) demeurent toutefois plus accessibles que les maisons.

La commune d'Annemasse ne dispose que de très peu de maisons à la location et les disparités de loyers sont grandes en fonction des quartiers et de l'ancienneté de construction des biens.

### PLH et PLUIH au 1er septembre 2021



#### Etat du PLUIH

En cours d'élaboration

Approuvé

N° EPCI	Etat du PLUIH
1	Thonon Agglo
2	Grand Annecy
5	Haut Chablais
13	Sources du lac d'Annecy PLUIH 2016-2022
14	Rumilly Terre de Savoie PLUIH 2020-2026

#### Etat du PLH

Approuvé

En cours de renouvellement

En cours d'élaboration

Sans suite à ce jour

Non couvert par un PLH/PLUIH

N° EPCI	Etat du PLH
1	Thonon Agglo 2020-2026
2	Grand Annecy 2020-2026
3	Pays d'Evian-Vallée d'Abondance 2015-2021
4	Annemasse Agglo *
6	Montagnes du Giffre délibération mai 2013
7	Pays Rochois
8	Faucigny Glières
9	Vallée de Chamorix **
10	Pays du Mont-Blanc 2014-2020 prorogation 2022
11	Vallées de Thônes
12	Cluses Arve et Montagnes 2016-2022
15	Fier et Ussets
16	Pays de Cruseilles 2014-2020 prorogation 2022
17	Genevois 2013-2019 prorogation 2021
18	Arve et Salève 2014-2020 prorogation 2022
19	Ussets et Rhône
20	Vallée Verte
21	Quatre Rivières

\* Non exécutoire depuis le 23/07/2020  
\*\* Le PLH précédent n'est plus exécutoire depuis le 21/03/2020

### Prescription 2.1

Les objectifs du DOO en matière de production de logements à l'horizon 2032 sur les communes de la ville agglomérée (7 100 logements environ) sont déclinés de la façon suivante :

- Planifier la réalisation d'au moins 45% de la production de logements au sein des secteurs préférentiels identifiés au SCoT soit 3 150 logements environ à l'horizon 2032 (objectif plancher), en s'appuyant sur les opportunités d'aménagement au sein du cœur d'agglomération et les secteurs situés à proximité immédiate des axes de transport collectifs existants ou en projet ;
- Programmer la réalisation d'au maximum 55% de la production de logements en dehors des secteurs préférentiels du SCoT, soit 3 900 logements environ (objectif plafond).

Au sein des PLU, l'aménagement des secteurs préférentiels de la ville agglomérée doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble visant à porter une vision globale sur les opportunités de densification du tissu urbain existant et les mesures d'accompagnement en matière :

- De densité et formes urbaine, en justifiant de densités moyennes comprises entre 90 logements / ha et 160 logements / ha environ afin de garantir une évolution cohérente des espaces bâtis existants, compatibles avec la valorisation du cadre de vie des ménages, l'ambition de qualité architecturale et les objectifs de production de logements définis par le SCoT à l'échelle de la ville agglomérée ;
- De Trame Verte et Bleue urbaine (nature en ville), afin de renforcer les connexions écologiques en milieu urbain avec les grands espaces paysagers et naturels environnants (réservoirs de biodiversité) et notamment les cours d'eau (Arve et Foron), tout en contribuant à l'aménagement d'un réseau d'espaces publics conviviaux ;
- De mobilités actives et d'espaces publics, afin de renforcer et faciliter les déplacements sur les axes Est / Ouest (finalisation du maillage en lien avec la Voie Verte) et Nord-Sud du Cœur d'Agglomération (développement des liaisons du Foron à l'Arve), tout en confortant l'accès aux transports collectifs et aux équipements ;
- D'attractivité et de structuration commerciale, en s'appuyant sur un maillage de polarités structurantes (séquence gare / trois places à Annemasse) et relais en particulier (secteur tram rue de Genève, ZAC Etoile).

### Prescription 2.2

- Programmer la construction de 9 500 logements environ pour répondre à un objectif d'accueil de 15 000 habitants à l'échelle d'Annemasse Agglo à l'horizon 2032, soit un rythme de croissance annuel moyen de l'ordre d'1,2% au cours des 12 prochaines années et une population estimée à 118 000 habitants environ en 2032 ;

Lors de la révision des PLU communaux ou à l'occasion de l'élaboration d'un PLU intercommunal, calibrer les besoins en logements maximum des communes sur la base de la programmation suivante et en cohérence avec l'ambition de maîtrise du développement à l'horizon 2032 :

	% de croissance démographique annuelle moyenne retenu sur la période 2021-2032 (12 ans)	Besoin en logements estimatif sur 12 ans	Programmation communale : plafond de logements à produire la temporalité SCoT (2021-2032)
Annemasse	1%	7 000	+/- 2 600 environ
Ambilly			+/- 1 650 environ
Gaillard			+/- 400 environ
Vétraz-Monthoux			+/- 1 500 environ
Ville-la-Grand			+/- 950 environ
<b>Total ville agglomérée</b>			<b>+/- 7 100 environ</b>
Etrembières	1,50%	2100	+/- 300 environ
Cranves-Sales			+/- 1 000 environ
Saint-Cergues			+/- 550 environ
Bonne			+/- 300 environ
<b>Total bourgs</b>			<b>+/- 2 150 environ</b>
Juvigny	1,30%	300	+/- 40 environ
Lucinges			+/- 150 environ
Machilly			+/- 110 environ
<b>Total villages</b>			<b>+/- 300 environ</b>
<b>Annemasse Agglo</b>	<b>1,20%</b>		<b>+/- 9 500 environ</b>

- Traduire au sein des documents d'urbanisme les objectifs de diversification de l'offre de logements suivants, dans la logique de la politique des « trois tiers »\*, conformément aux objectifs de croissance et de développement durable du SCoT ;

Logements locatifs aidés	33%*
Logements abordables (cf définition)	33%
Logements libres	33%

- Améliorer durablement les conditions de **mixité sociale** en répondant aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de **logement locatif social** et de **logement abordable** :

Pour les communes atteignant l'objectif SRU en matière de logements locatif sociaux : permettre de déroger à la politique des « trois tiers » à condition que soient maintenus les taux SRU afin de garantir la mixité sociale sur le territoire.

### CONSTATS

Un parc de logements social conséquent, supérieur aux moyennes intercommunales et nationales qui tend à se stabiliser.

Une commune attractive pour les frontaliers suisses

Une majorité de locataires et des ménages mobiles dans le parc privé

Des logements, pour la majorité collectifs, construits entre 1950 et 2000

Un marché immobilier en tension croissante excluant de nombreux ménages de l'accèsion à la propriété

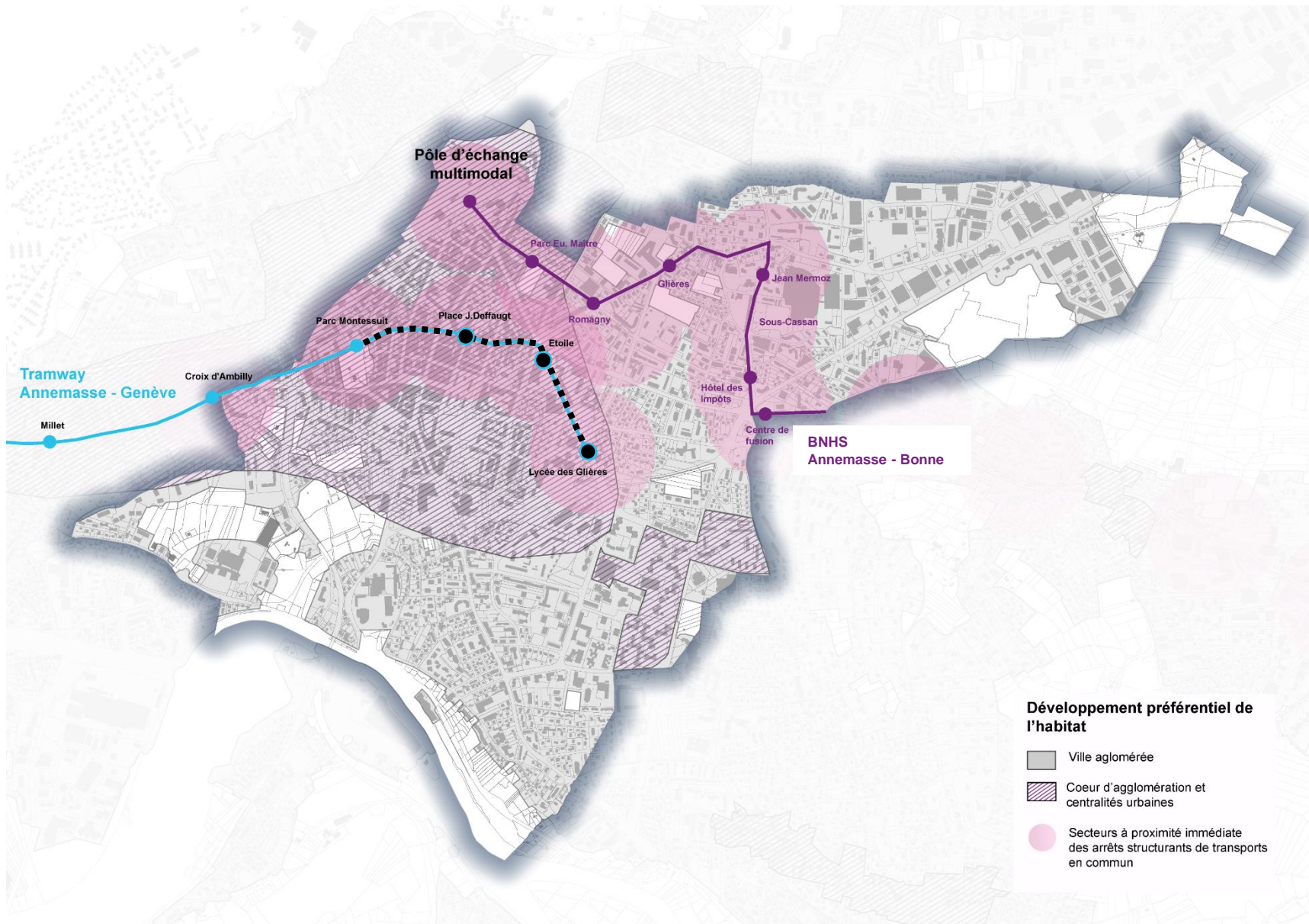
### ENJEUX

Maîtriser le développement urbain et s'assurer de la qualité des projets immobiliers futurs, contribuant à la valorisation de l'image de la ville

Accueillir de nouveaux logements et de nouveaux habitants en optimisant le tissu urbain et en maîtrisant la pression foncière

Veiller au maintien de la qualité de vie et d'une vie de quartier.

Offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire afin d'accueillir et de maintenir une diversité de population (logements familiaux, logements individuels, logements abordables, «etc.).

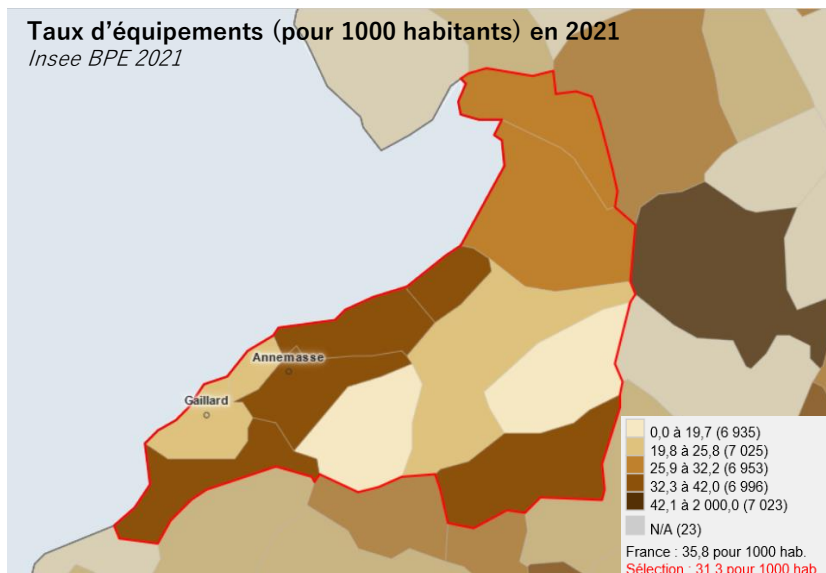




**EQUIPEMENTS**

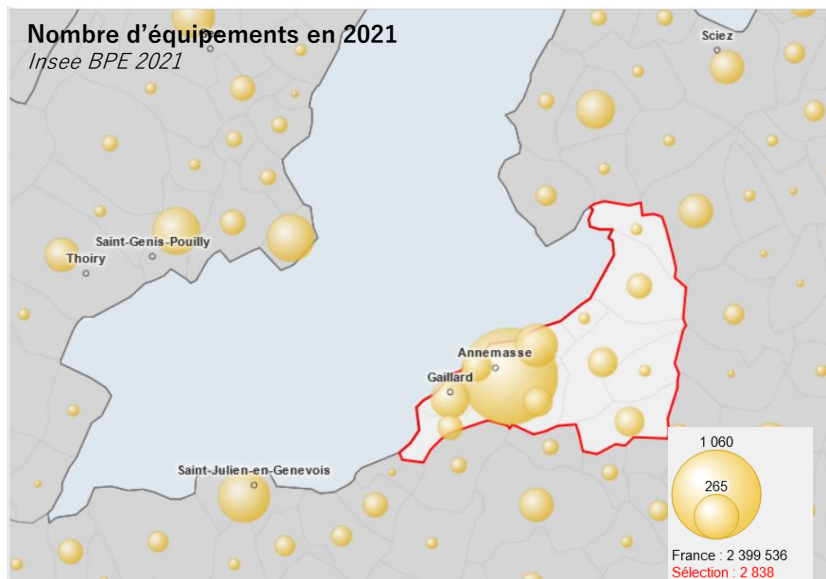
### Taux d'équipements (pour 1000 habitants) en 2021

Insee BPE 2021



### Nombre d'équipements en 2021

Insee BPE 2021



Communes	Nombre d'équipements en 2021	Taux d'équipements en 2021
Ambilly	142	23,1
<b>Annemasse</b>	<b>1 424</b>	<b>38,9</b>
Bonne	131	41,2
Cranves-Sales	138	19,8
Étrembières	96	37,6
Gaillard	256	25,4
Juvigny	21	33,3
Lucinges	21	13,1
Machilly	30	27,3
Saint-Cergues	100	27,2
Vétraz-Monthoux	166	18,4
Ville-la-Grand	313	34,6

### Annemasse, ville-centre de son agglomération

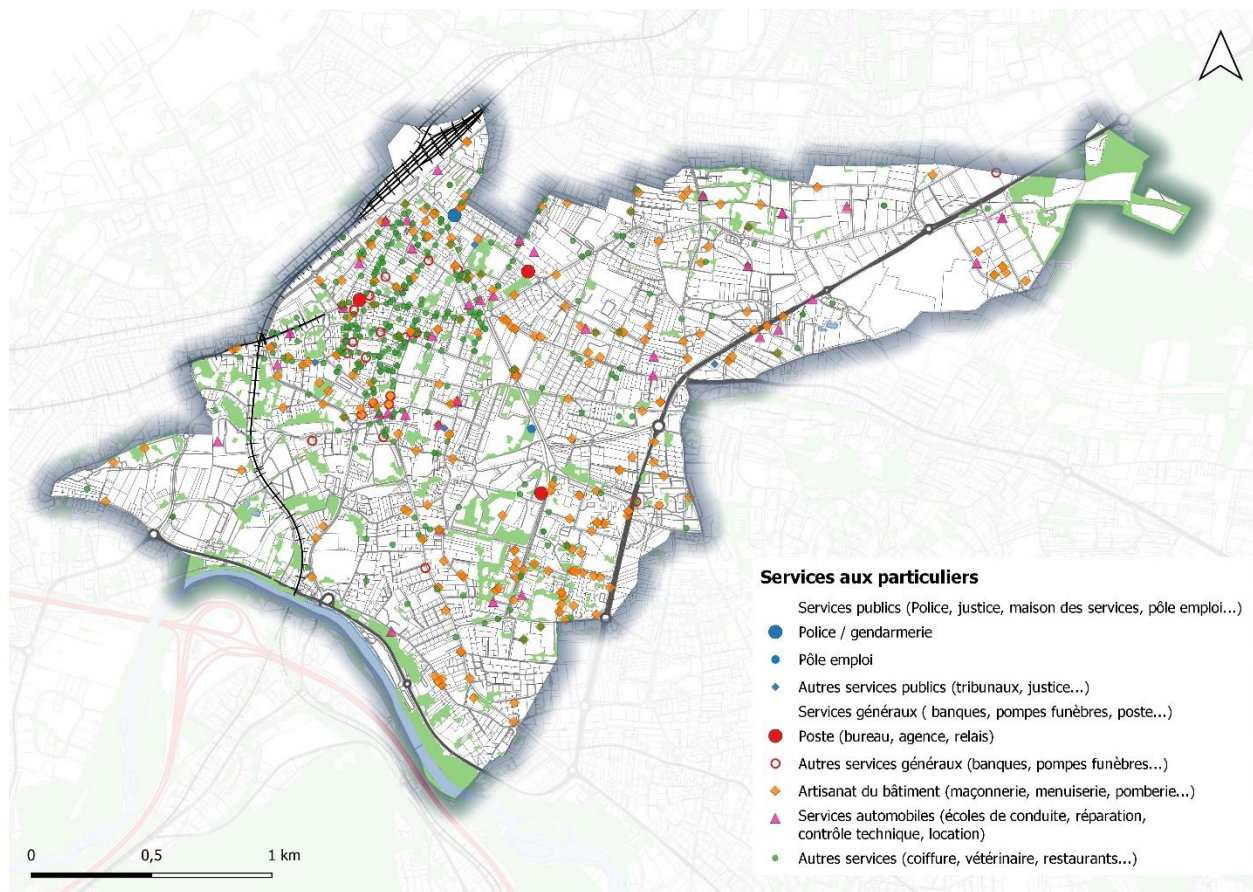
Avec ses 1 424 équipements en 2021, Annemasse propose un taux de 38,9 équipements pour 1000 habitants, soit un peu plus de la moitié des équipements de l'Agglo (2 838 équipements en 2021).

### Un centre-ville structurant et des quartiers quasiment autonomes

Ville centre d'une agglomération riche de près de 100 000 habitants, la commune d'Annemasse dispose d'une diversité de services marchands et non marchands à caractère intercommunal : services publics (police, gendarmerie, pôle emploi), services généraux (banque, service funéraire, bureau de poste, relais de poste), services à la population (agence immobilière, coiffure, vétérinaire, restaurant, pressing, institut beauté).

Les services publics sont concentrés sur la partie nord de la commune, en particulier dans le centre-ville. Les services aux particuliers dont les services de proximité sont également plus nombreux au nord mais mieux répartis sur l'ensemble du territoire. Une répartition de l'offre de service qui conforte le dynamisme du centre-ville d'Annemasse mais également du développement de pôles relais dans les différents quartiers de la commune.

Le Brouaz et la zone d'activité sont eux peu couverts par les services publics et les services aux particuliers.



### De la maternelle à l'enseignement supérieur, une couverture insuffisante

Annemasse présente un bon niveau d'établissements primaires et secondaires. Néanmoins, la forte croissance démographique nécessite l'ouverture régulière de nouvelles classes. Au vu de sa dynamique démographique, la ville doit quasiment ouvrir deux classes par an.

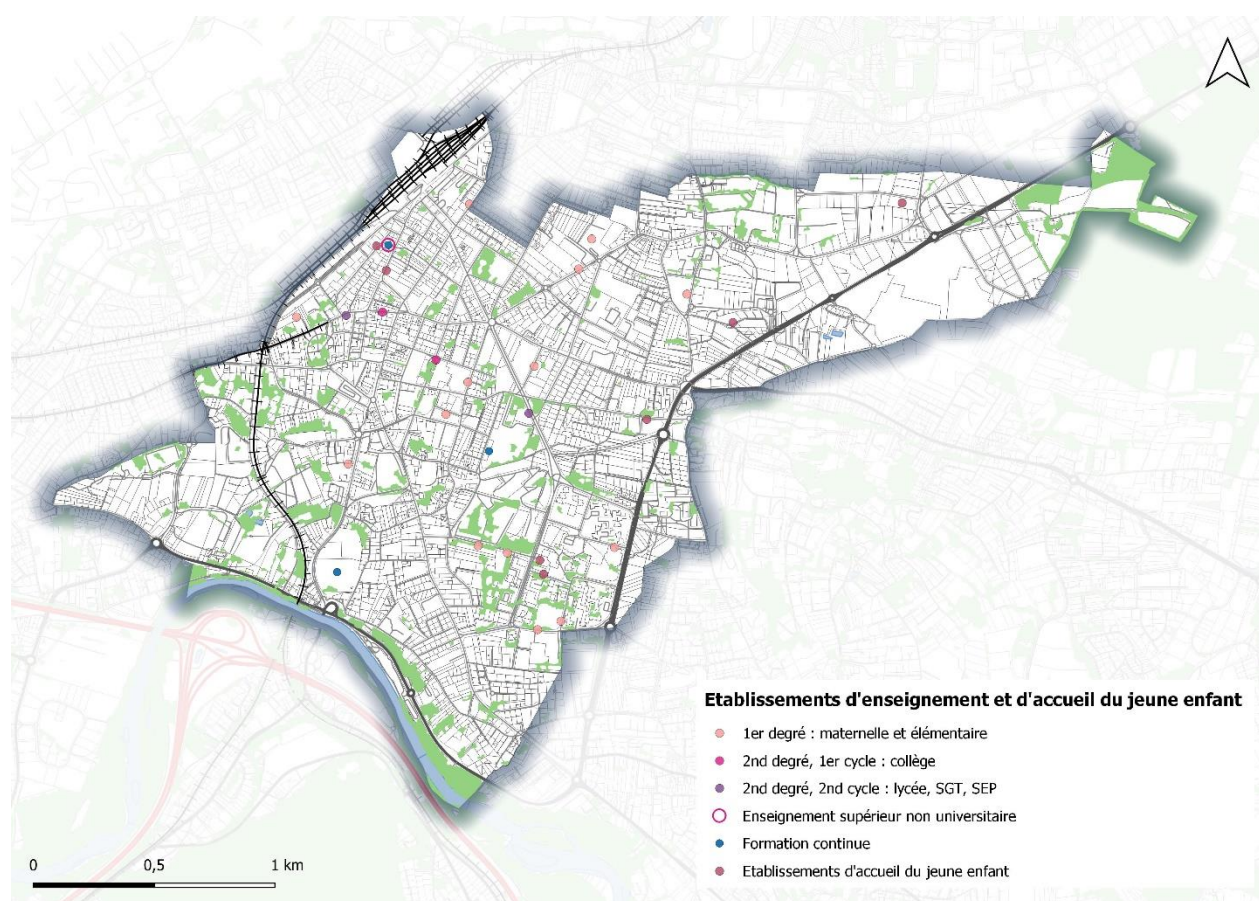
Annemasse compte 12 écoles dont 9 établissements publics :

- Marianne Cohn (2)
- Les Hutins
- Bois Livron
- Jean Mermoz
- La Fontaine (maternelle uniquement)
- Saint Exupery
- Camille Claudel
- Simone Veil

Annemasse compte également trois groupes scolaires privés : La Chamarette, Saint-François et Les Etoiles des Cimes.

Concernant l'enseignement secondaire, Annemasse compte, sur son territoire :

- Le collège Michel Servet
- Le lycée des Glières
- Le lycée Jean Monnet
- Le lycée professionnel du Salève



Les équipements du second degré arrivent aujourd'hui à saturation et rencontrent progressivement des difficultés à accueillir des élèves supplémentaires.

La ville d'Annemasse met à disposition des habitants plusieurs structures d'accueil pour les jeunes enfants : crèches familiales, crèche collective et halte garderie ainsi que des ateliers de parentalité et un Relais d'Assistantes Maternelles. Cependant, malgré la diversité des structures, l'offre en matière de petite enfance est insuffisante sur le territoire communal.

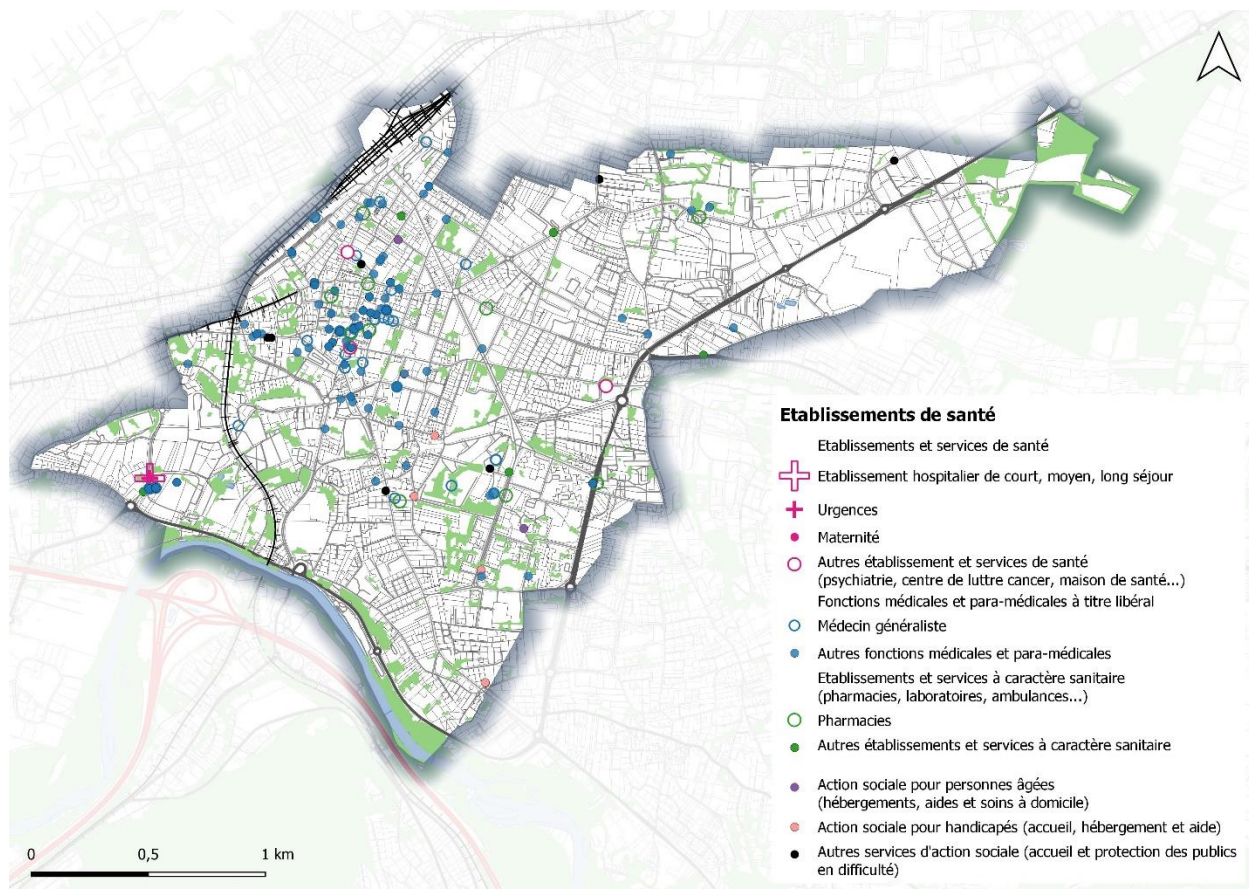
## Des équipements de santé à maintenir et conforter

Alors que l'hôpital privé Savoie Nord situé dans le quartier du Brouaz a longtemps constitué l'un des seuls établissements de santé de la commune, la commune accueille aujourd'hui deux centres de santé. Près de 50 médecins généralistes, une quarantaine de chirurgiens dentistes et plus de 200 spécialistes exercent sur le territoire mais leur nombre reste encore trop faible pour répondre à l'ensemble des besoins de la population communale et intercommunale.

## Spécialistes exerçant à Annemasse en 2021

Insee BPE 2021

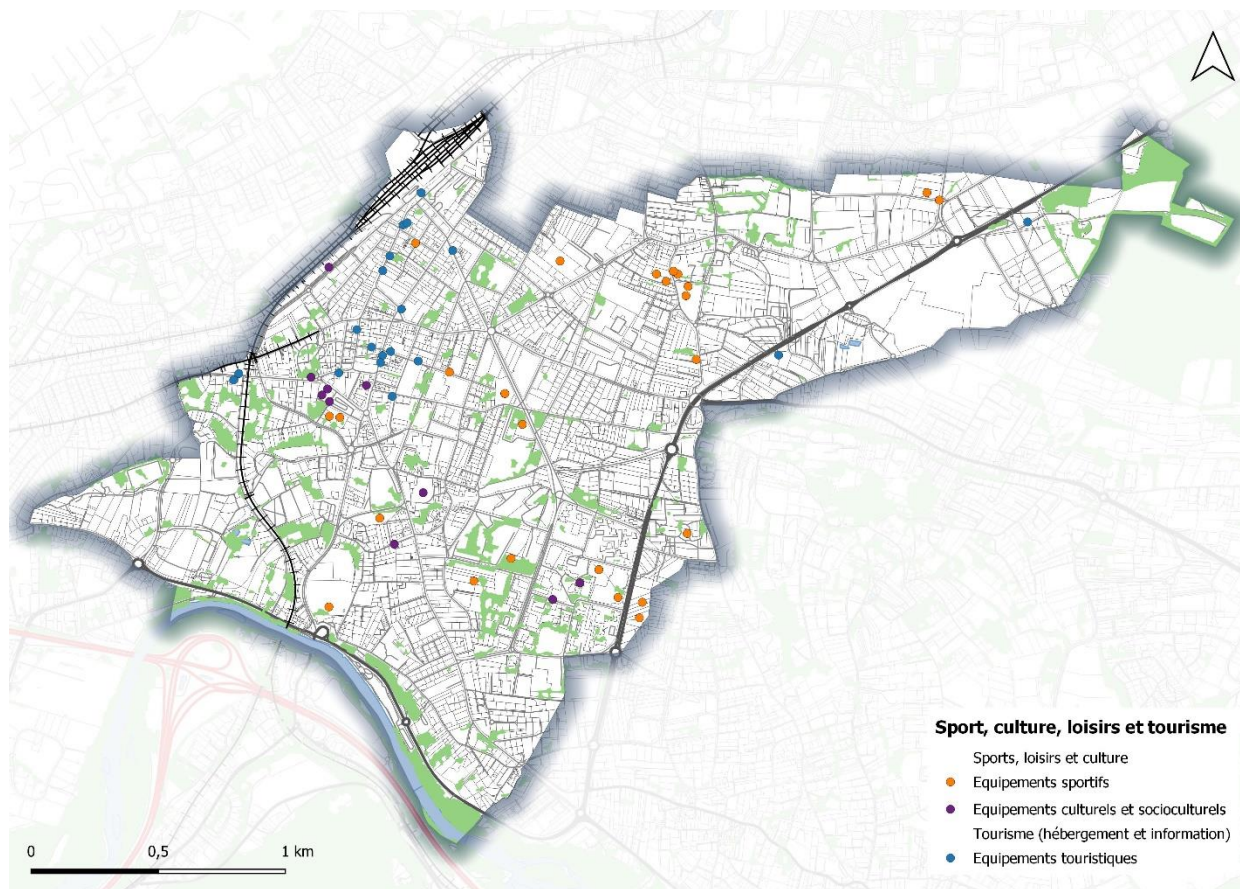
Psychomotricien	5
Spécialiste en cardiologie	7
Spécialiste en dermatologie vénérologie	1
Spécialiste en gastro- entérologie	5
Spécialiste en psychiatrie	11
Spécialiste en ophtalmologie	8
Spécialiste en oto-rhino- laryngologie	3
Spécialiste en pédiatrie	4
Spécialiste en pneumologie	1
Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale	3
Spécialiste en stomatologie	2
Spécialiste en gynécologie (médicale et/ou obstétrique)	8
Sage-femme	3
Masseur kinésithérapeute	23
Orthophoniste	3
Orthoptiste	1
Pédicure-podologue	9
Audio prothésiste	1
Ergothérapeute	0
Psychologue	26
Diététicien	7



### Une offre culturelle, sportive et de loisirs complète et variée

La commune d'Annemasse dispose d'une offre culturelle complète et variée au rayonnement intercommunal, grâce notamment à la salle de spectacle de « Château Rouge » qui fait partie des 25 Scènes Rhône-Alpes de la région, en partenariat avec Genève.

- **La salle « Château Rouge »**, accueillant des spectacles de théâtre contemporain, danse, cirque, jazz, musiques actuelles et spectacles jeune public, etc. (une grande salle de 1 500 places, une salle de concerts de 700 places, une petite salle de 220 places, des studios de répétitions, un espace café-concert...)
- **L'auditorium - conservatoire de musique dans le quartier Perrier** pouvant accueillir diverses manifestations telles que concerts, séances de cinéma, théâtre, assemblées générales, conférences, congrès, etc. (de 243 à 348 places assises).
- **Le complexe « Martin Luther King »** qui regroupe une salle polyvalente, une salle des conférences, une salle municipale et la maison des associations.
- **2 Maisons des Jeunes et de la Culture** qui propose des activités culturelles, sportives artistiques, musicales, adaptées aux différentes tranches d'âges : la MJC Centre et la MJC « Romagny »
- **Une bibliothèque municipale, deux bibliothèques jeunesse et 1 bibliothèque sportive.**
- **La « Villa du Parc »**, centre d'art contemporain dédié aux arts visuels.
- **L'école des Beaux Arts du Genevois** qui propose des cours d'arts plastiques amateurs, des conférences et des cours préparatoires aux écoles d'art.
- **Une salle des fêtes dans l'extension de la ferme Chalud.**
- **Les équipements sportifs présents sur la commune sont nombreux et diversifiés.** Il s'agit essentiellement d'établissements à vocation scolaire ou associative, on recense : une maison des sports, 7 gymnases, 3 stades, un centre aquatique (Château Bleu), un club aéronautique, une base nautique (canoé kayak), un boulodrome, des terrains multisports (city stade).



### CONSTATS

Des établissements publics nombreux et diversifiés, d'envergure intercommunale, qui participent au rayonnement d'Annemasse

Une couverture équilibrée sur la commune en services publics, en services marchands et non marchands malgré quelques quartiers isolés

Des capacités d'accueil limitée dans les établissements scolaires et les structures d'accueil de la petite enfance

Des infrastructures sportives, culturels et de loisirs variées et de qualité.

Des établissements de santé, notamment de proximité, en développement à encourager. De nombreux généralistes et spécialistes exerçant sur la commune, qui ne parviennent pas à répondre à la croissance démographique.

### ENJEUX

Renforcer le maillage de l'offre de services aux particuliers en orientant la création des nouveaux équipements dans les centralités de quartiers (maisons de quartiers) afin de limiter les flux motorisés

Accompagner la croissance démographique par la création de nouveaux équipements : petite enfance et établissements secondaires

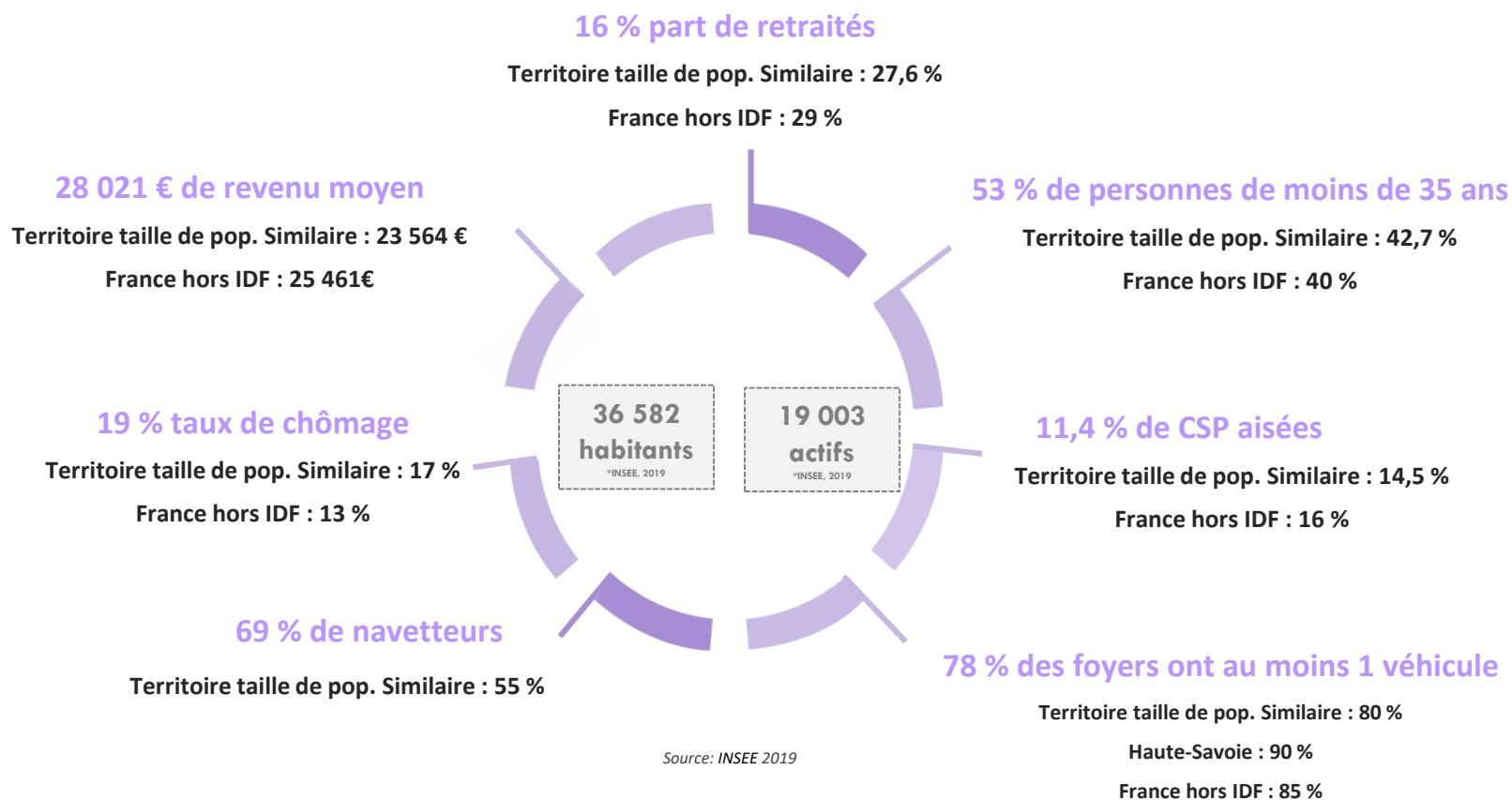
Anticiper le phénomène de vieillissement (structures d'accueil des personnes âgées, maisons de santé).

Identifier les opportunités foncières permettant la création de nouveaux équipements



# **ACTIVITÉS ET COMMERCES**

Diagnostic réalisé par AID Observatoire



### CONSTATS

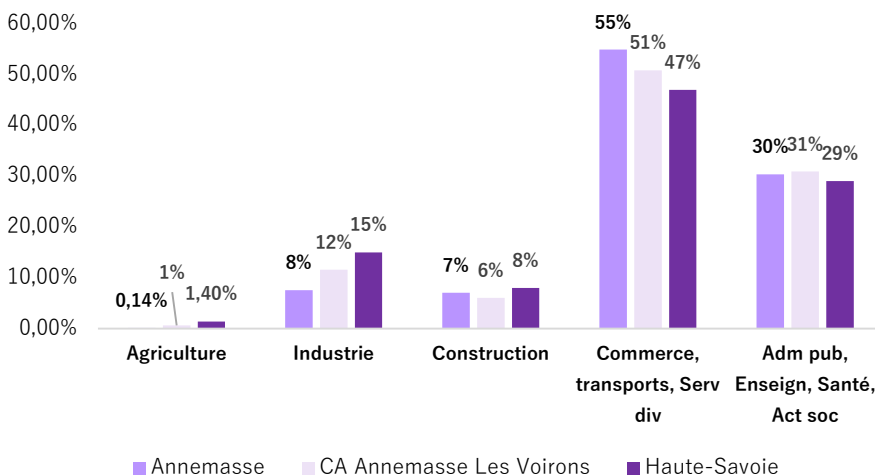
- Un territoire marqué par la jeunesse de sa population, y compris population active impactant fortement d'autres indicateurs clés : taux de chômage élevé, taux de motorisation plus faible
- Une dichotomie forte entre difficultés d'accès à l'emploi pour une partie de la population et ménages relativement aisés (travailleurs frontaliers)

### Nombre d'établissements par secteurs à Annemasse

Secteurs d'activité	Annemasse	CA Annemasse Les Voirons	Haute-Savoie
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	15 %	14 %	18 %
Commerce, transports et services divers	68 %	67 %	61 %
Construction	11 %	12 %	12 %
Industrie	4 %	5 %	6 %
Agriculture	2 %	3 %	3 %

Source : Insee, Stock des établissements au 31/12/2018

### Répartition des emplois à Annemasse en 2017

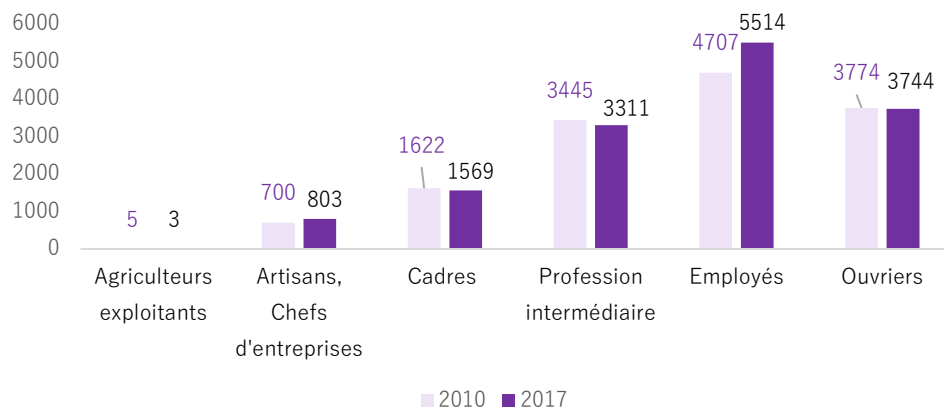


- **3 081 établissements à l'échelle de la commune d'Annemasse :**
  - 83% appartiennent au secteur tertiaire
  - 11% au secteur de la construction
  - 4% au secteur de l'industrie
  - 2% au secteur agricole
- Une commune qui joue un rôle moteur dans l'offre tertiaire de la Communauté d'Agglomération
- Une tertiarisation croissante de l'économie avec des activités administratives et activités dédiées à une clientèle résidente, au détriment de l'emploi industriel moins représenté, faute de gisements fonciers encore disponibles
- Un poids du secteur tertiaire est lié surtout au secteur privé (commerces et services) à 68% contre 15% pour le secteur public (administration, santé, enseignement).

### CONSTATS

- Une tertiarisation de l'économie qui accompagne la croissance démographique et qui renvoie vers une « économie présentielle » généralisée
- Des formats immobiliers à adapter au regard de cette tertiarisation de l'économie

### Evolution de la population active à Annemasse entre 2010 et 2017



Destination de travail des actifs d'Annemasse		Origine des actifs travaillant sur Annemasse	
<b>Suisse</b>	6344	Annemasse	4818
<b>Annemasse</b>	4818	<b>Vétraz-Monthoux</b>	650
<b>Ville-la-Grand</b>	646	Ville-la-Grand	481
<b>Gaillard</b>	574	Cranves-Sales	403
<b>Vétraz-Monthoux</b>	263	Ambilly	377

Source: INSEE 2019

- **13 622 emplois** à l'échelle de la commune d'Annemasse, soit 48% des emplois de la Communauté d'Agglomération
- **15 477 actifs ayant un emploi résidant** sur la commune d'Annemasse (13 785 en 2008)
- **Une augmentation d'environ 5% des actifs** sur la commune

Un indice de concentration de l'emploi\* de 0,88 qui démontre, malgré le dynamisme en matière d'emploi de la commune, qu'une part non négligeable des actifs travaille en dehors de la commune

**Un taux de navetteurs de 69 %, absorbé par l'emploi frontalier en Suisse : 41 % des actifs ayant un emploi travaillent en Suisse**

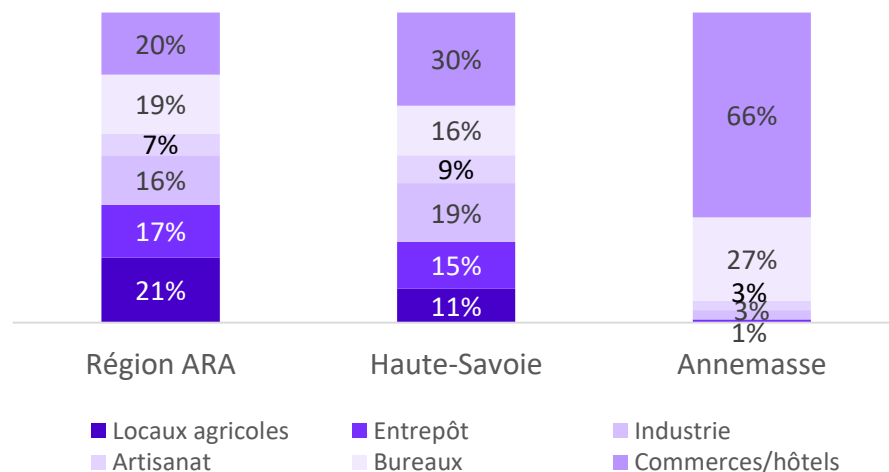
§ Plus d'un actif sur deux cadres (56%) ou professions intermédiaires (51%) part travailler vers la Suisse, contre 42% des employés et des ouvriers. Une importante partie des emplois de cadres sur Annemasse sont occupés par des actifs habitants en dehors de l'Agglomération.

### ENJEUX

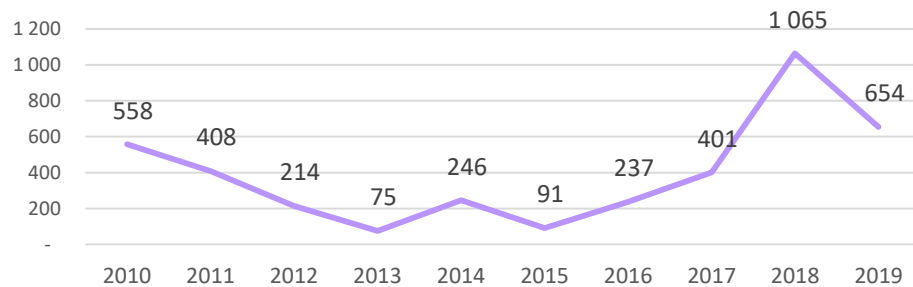
- Un territoire qui attire une population active plutôt jeune (+12% entre 2008 et 2019) impactant l'offre résidentielle à produire.
- Un taux d'évasion économique puissant vers la Suisse qui interpelle sur la capacité des entreprises locales à recruter et sur le risque de « dortoirisation » du territoire

\*L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune : un ratio supérieur à 1 signifie que le territoire dispose de plus d'emplois que d'actifs, et à l'inverse un ratio inférieur à 1 signifie que le territoire dispose de plus d'actifs que d'emplois. On mesure ainsi l'attraction en termes d'emplois qu'une commune exerce sur les autres.

### Répartition par type de construction commencée en évolution de 2010 à 2019



### Rythme de construction annuel pour 1000 habitants



Source: Sit@del2, 2010-2019

### Quelques données de comparaison sur les densités de construction

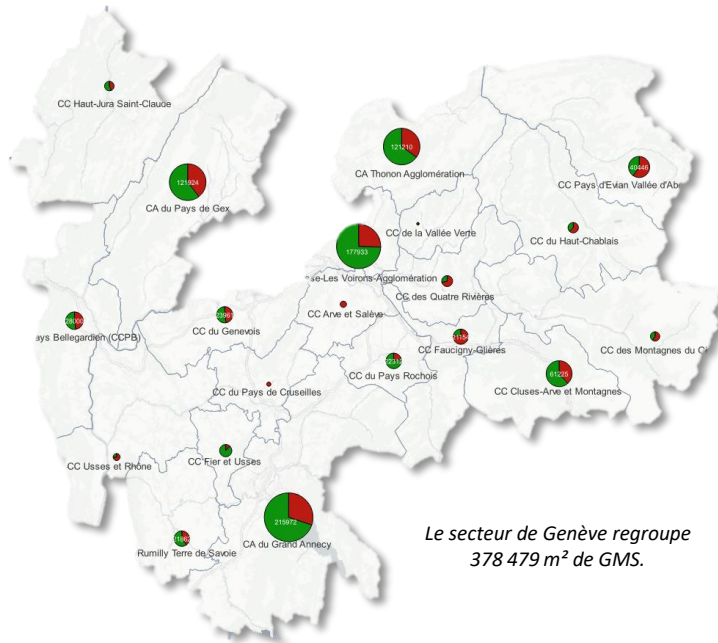
	Locaux d'activités construits en 10 ans	Densité de construction pour 1 000 habitants par an sur les 10 dernières années
Annemasse	144 993 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup> / 1000 hab.
CA. Annemasse-les-Voirons	291 128 m <sup>2</sup>	323 m <sup>2</sup> / 1000 hab.
CA. Thonon Agglo	256 167 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup> / 1000 hab.
CC. Pays d'Evian Vallée d'Abondance	121 226 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup> / 1000 hab.
France	247 773 820 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup> / 1000 hab.

- 144 993 m<sup>2</sup> de locaux d'activités construits en 10 ans à Annemasse ce qui représente presque 6% des locaux construits en Haute Savoie
- 396 m<sup>2</sup> de locaux construits pour 1 000 habitants ces 10 dernières années sur Annemasse.

### ENJEUX

- Réguler l'implantation du commerce sur Annemasse
- Maîtriser les implantations commerciales d'opportunité en zone d'activité et sur les axes de flux, qui peuvent fragiliser le centre-ville d'Annemasse

### Environnement concurrentiel des Grandes et Moyennes surfaces



Densité commerciale	Annemasse	France
---------------------	-----------	--------

Alimentaire	605 m <sup>2</sup> / 1000 hab.	309 m <sup>2</sup> / 1000 hab.
Non-alimentaire	1 278 m <sup>2</sup> / 1000 hab.	648 m <sup>2</sup> / 1000 hab.

**Près de 178 000 m<sup>2</sup>** de surfaces de plus de 300m<sup>2</sup> sur Annemasse-les Voirons Agglomération

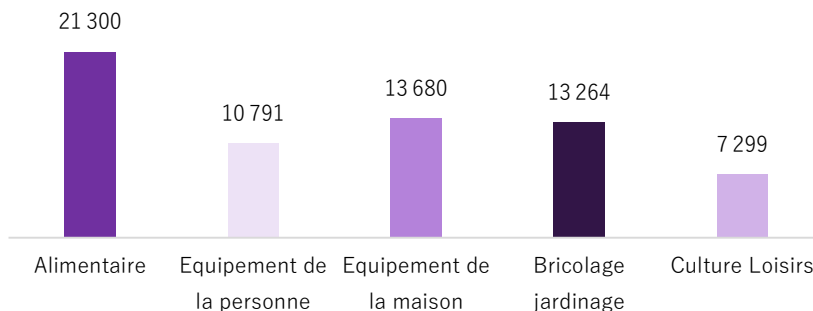
Un environnement concurrentiel dense :

- Plus de 500 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> côté Suisse
- Plus de 200 000 m<sup>2</sup> sur le Grand Annecy
- Plus de 120 000 m<sup>2</sup> sur l'agglomération de Thonon et sur le Pays de Gex

Toutefois, **la ville d'Annemasse polarise environ 64 000m<sup>2</sup> de surfaces de vente de plus de 300m<sup>2</sup>**, dont 30% représente de l'offre alimentaire. La majorité de ces locaux sont situés sur la zone commerciale.

Par son offre variée, et sa position géographiquement proche de la Suisse, la ville d'Annemasse répond aussi bien aux achats courants du quotidien, qu'aux achats occasionnels, de destination.

### Répartition des GMS de plus de 300m<sup>2</sup> sur Annemasse

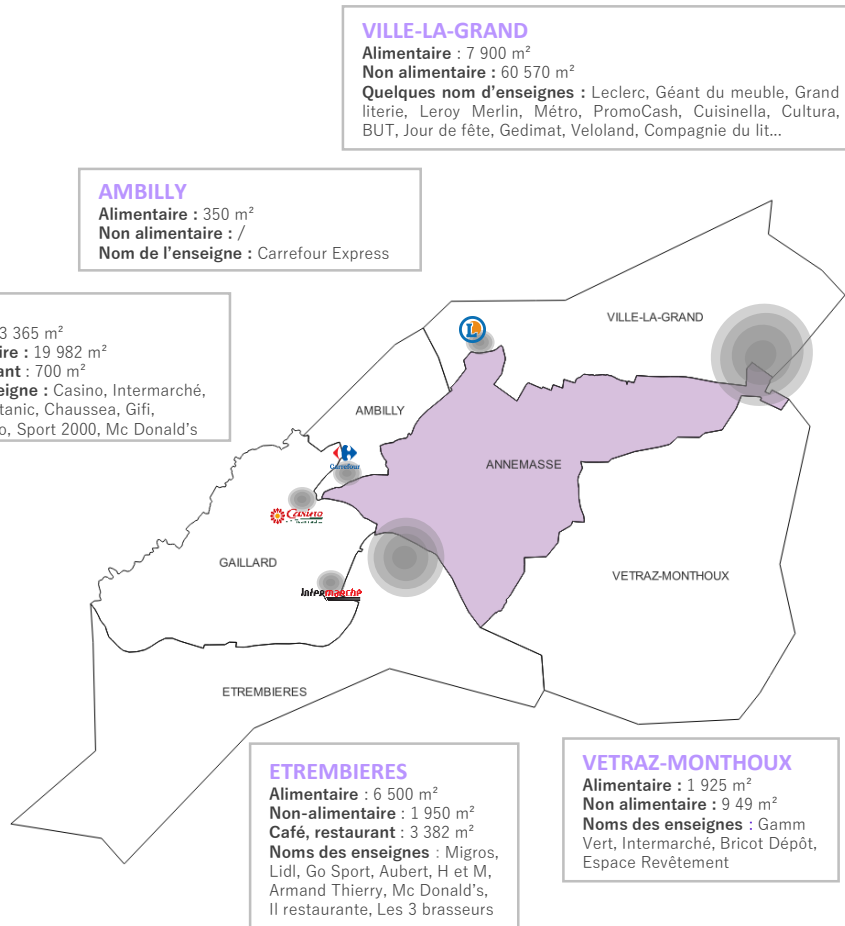


Source : LSA Expert 2020

### ENJEUX

- Hiérarchiser et affirmer les pôles commerciaux et leurs positionnements
- Maintenir et maîtriser les équilibres entre le centre-ville, les pôles de proximité, le diffus et la zone commerciale d'Annemasse

### Analyse de l'environnement concurrentiel proche



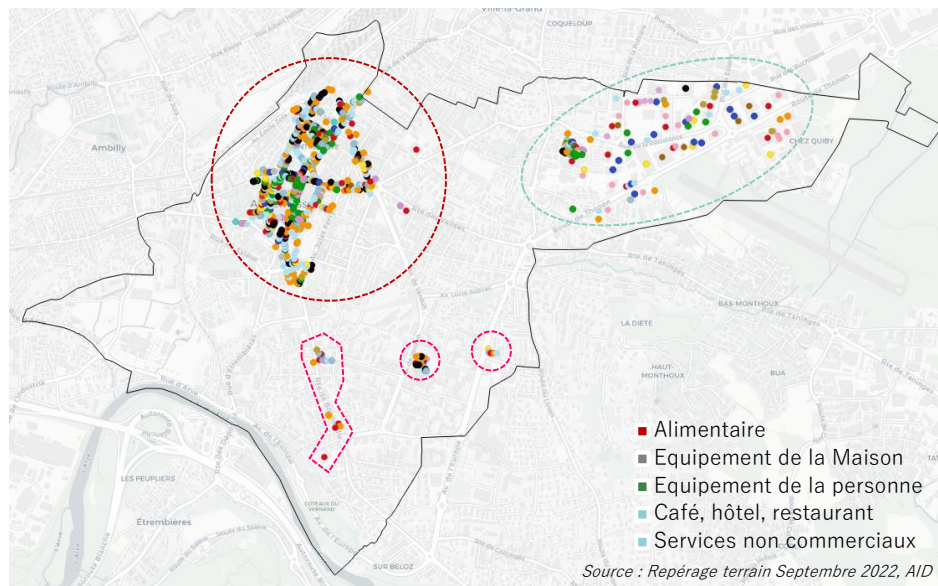
Source: LSA Expert, extraction Novembre 2022

### Un environnement concurrentiel dense à proximité

- De grande zone commerciale à proximité; la zone commerciale de Ville-la-Grand et le centre-commercial d'Etrembières.
- Près de 20 000 m<sup>2</sup> de surface alimentaire à proximité d'Annemasse et 85 000 m<sup>2</sup> de surface non-alimentaire.
- De nombreuses enseignes alimentaires (Intermarché, Leclerc, Casino) et non alimentaire (équipement de la personne et de la maison, comme Cuisinella, Compagnie du lit, Géant du Meuble, Gifi...) présente à moins d'un kilomètre d'Annemasse.

### ENJEUX

- Conforter une offre en cohérence avec les polarités commerciales voisines.
- Limiter l'implantation de surface de plus de 300 m<sup>2</sup> sur Annemasse



### Offre commerciale et de services d'Annemasse

**Une commune structurée en 5 pôles complémentaires** : le centre, ville, la zone commerciale, et les 3 polarités de quartier.

Chacun de ces pôles fonctionne correctement au regard des fonctions visées précédemment.

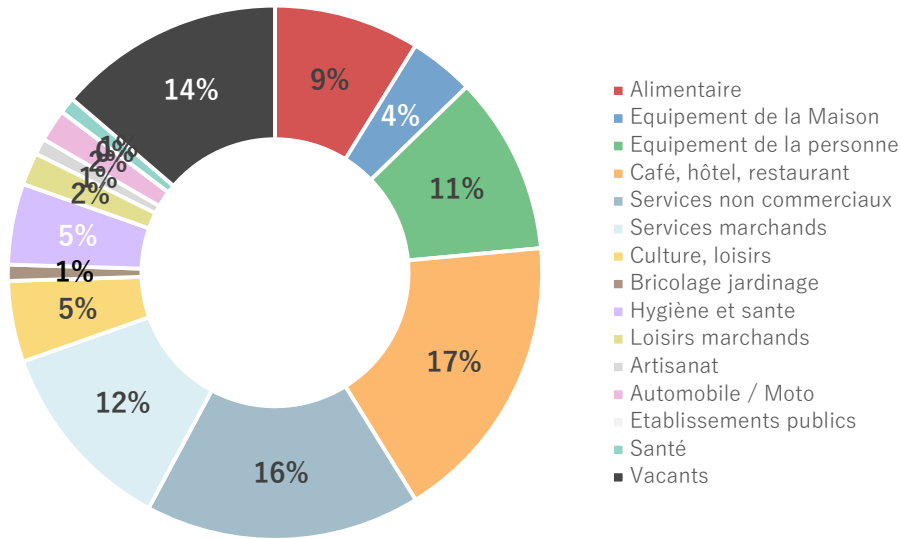
En comparaison avec des villes similaires, la commune d'Annemasse présente un développement important de ses équipements de la personne, de maison et de ses services.

Nombre d'établissements (pour 1 000 habitants)	Annemasse	CA Annemasse Les Voirons	Villes similaires	Haute Savoie
<b>Commerce</b>	<b>11,8</b>	<b>8,2</b>	<b>9,8</b>	<b>8,3</b>
<i>Alimentaire</i>	2,8	2,3	3	2,8
<i>Equipement de la personne</i>	5,1	2,7	3,2	2,1
<i>Equipement de la maison</i>	3	2,3	2,5	1,9
<i>Biens culturels et loisirs</i>	0,9	0,9	1,1	1,4
<b>Services</b>	<b>18,5</b>	<b>14,8</b>	<b>16,7</b>	<b>23,9</b>
<b>Café, Hôtel, Restaurant</b>	<b>7,9</b>	<b>5,8</b>	<b>6,9</b>	<b>9,6</b>
<b>Automobile</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>	<b>3</b>	<b>2,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>40,7</b>	<b>31,7</b>	<b>36,3</b>	<b>44,4</b>

### ENJEUX

- Maintenir et maîtriser la complémentarité existante entre les pôles commerciaux de la commune.
- Encourager un développement équilibré des surfaces de vente par typologie d'activité.

### Offre générale de la commune d'Annemasse



**86%** des locaux sont occupés

**14%** des locaux sont vacants (98 cellules)

Moyenne France : **12%**

**Taux de commercialité** **29%**

Moyenne France : **29%**

**% Cafés restaurants** **17%**

Moyenne France : **18%**

Environ 800 activités commerciales et de services recensés sur l'ensemble de la commune d'Annemasse. (terrain Septembre 2022). Parmi ces locaux :

- 18 % des commerces alimentaires sont orientés sur de l'alimentation communautaire ou spécifique.
- 1/3 des cellules commerciales est occupées par des services commerciaux et non commerciaux.
- 37% des CHR concernent de la restauration rapide ou de la vente à porter.
- 98 locaux ont été identifiés comme vacants, dont 17 sont neufs à commercialiser.

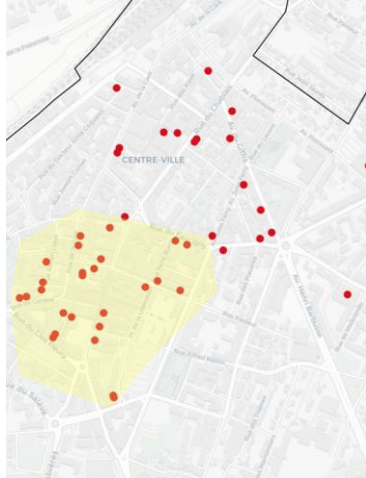
Un taux de commercialité inférieur à 30% qui peut s'expliquer par un manque de diversité (type, gramme) des commerces présents sur la commune.

### ENJEUX

- Compléter et diversifier l'offre commerciale de restauration, cafés, et commerces de bouche selon les potentiels marchands, pour permettre le développement d'une offre conviviale,
- Développer une offre de culture-loisirs aujourd'hui très peu présente sur le centre-ville pour renforcer le pôle de destination,
- Développer l'attractivité du centre-ville d'Annemasse par une offre différenciante (concept store, pop-up éphémère...)

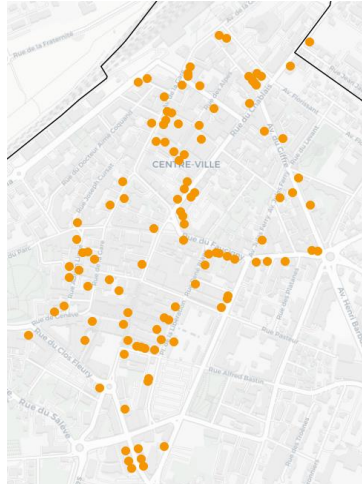
### Zoom sur l'offre du centre-ville d'Annemasse

#### Alimentaire



Les commerces alimentaires sont majoritaires sur la partie sud du centre-ville d'Annemasse, mais restent relativement éclatés sur le périmètre, ne formant pas une centralité clairement identifiée. Au Nord d'Annemasse, aux abords de la gare, il s'agit plutôt de commerce alimentaire spécifique ou communautaire.

#### Café, hôtel, restaurant



Les cafés, restaurants ne forment pas de polarité bien identifiée. Cette offre est éclatée sur le périmètre du centre-ville. L'offre s'est structurée principalement à proximité des espaces de stationnement, sur des secteurs passants.

#### Non alimentaire



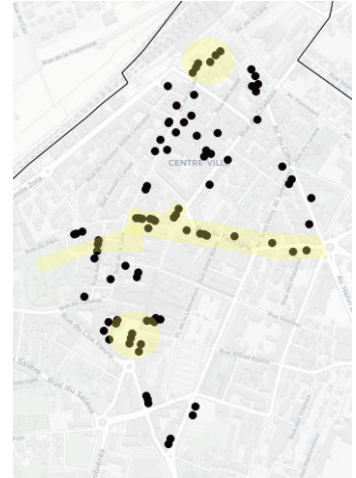
Les commerces non alimentaires sont majoritairement regroupés autour de 2 secteurs: le centre-ville historique et Chablais parc. Chacune de ces polarités présentent plusieurs enseignes nationales, et le cœur de la ville historique présente plusieurs magasins de notoriété (Tommy Hilfiger, Levis, Bash, Lacoste etc.)

#### Services



Les services sont majoritairement observables en dehors des linéaires marchands principaux. Toutefois, trois axes sont composés à 75% par des services; la rue de la Gare, l'avenue de la gare et la rue du chablais.

#### Vacants

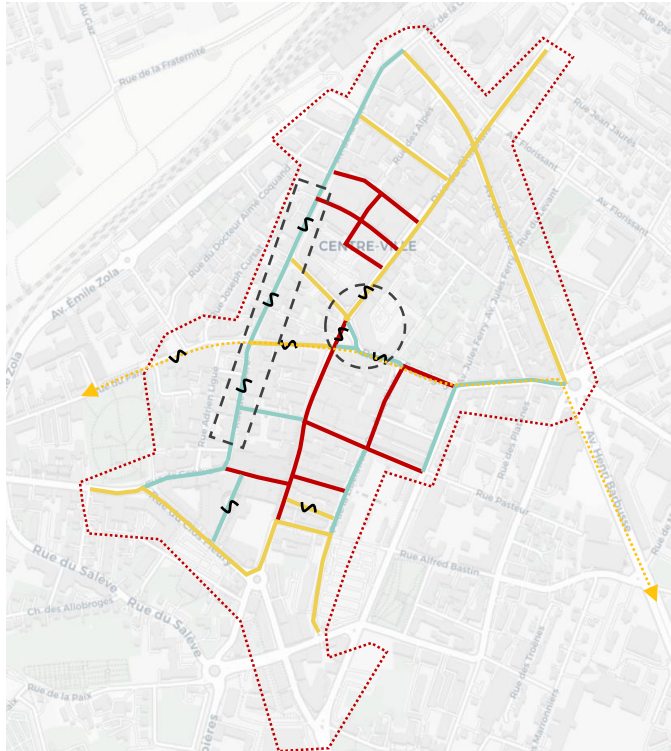







La majorité de la vacance commerciale se trouve aux franges de l'hypercentre, sur des linéaires discontinus. Toutefois, un axe présente une dizaine de vacants et semble être stratégiquement localisé : rue du Faucigny, Avenue de la Gare, Place Deffaugt et rue des Voirons.

### ENJEUX

- Hiérarchiser les localisations préférentielles des activités commerciales et de services en cohérence avec l'armature urbaine du centre-ville
- Définir au sein de ce ou ces périmètre(s) des linéaires marchands, et les tracer au PLU (interdire certains changements de destination et veiller à la cohérence des thématiques marchandes)

### Qualification des linéaires marchands



-  Linéaire marchand principal n° 1
-  Linéaire marchand secondaire n° 2
-  Linéaire marchand n° 3 (attractivité moindre)
-  Ruptures de linéaires : logements en RDC, locaux vacants, dents creuses
-  Tracé de la future ligne du tramway



### Zoom sur l'offre du centre-ville d'Annemasse

#### Un linéaire marchand étendu : une lisibilité commerciale globale complexe

- Un parcours marchand difficilement lisible, très étendu et discontinu sur certaine portion (franges de la ville historique d'Annemasse).
- Des rues qui perdent leurs vocations commerciales ou qui se tertiarisent ; rue du Mont Blanc, rue du Chablais, rue du Parc)
- Plusieurs nouveaux immeubles avec RDC actifs apparaissent venant renouveler l'offre de locaux et expliquant la délocalisation de futurs commerces.
- Un taux de services élevé, dont les activités de services sont souvent situées sur des emplacements stratégiques, comme celle de l'Hôtel de Ville.
- Des rues qui se dévitalisent car il y a un taux de vacance commerciale concentré (passage bleu, passage Jean Moulin...)

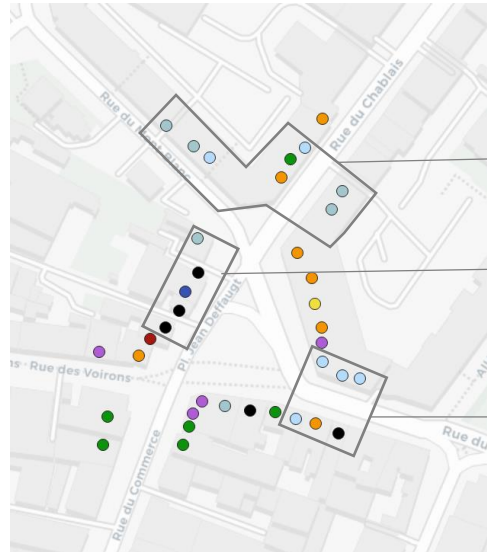
#### Le futur passage de la deuxième ligne du tramway va questionner la stratégie de développement commercial en cœur de ville

- Des rues à fort potentiel qui seront prochainement traversées par le tramway et qui présentent aujourd'hui plusieurs locaux vacants (rue du Fauignay, place Deffaugt, rue du Parc, rue de Genève...)

### ENJEUX

- Des linéaires marchands qui se dévitalisent et s'étirent, un renouvellement et une « suroffre » de RdC commerciaux : un périmètre de centre-ville à affiner
- Se saisir de l'opportunité de la deuxième ligne du tramway pour appuyer l'attractivité de certaines rues en perte de vitesse (rue du Fauignay, rue du Parc...)

### Zoom sur l'offre de la place Deffaugt



Secteur qui se tertiarise

Polarisation de la vacance commerciale

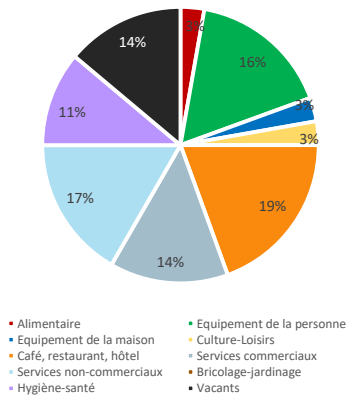
Secteur qui se tertiarise



### Zoom sur l'offre de la Place Deffaugt

- Un linéaire marchand en perte de vitesse dont l'offre se tertiarise et la présence de locaux vacants augmente (l'étude de 2018 réalisée par AID présentait 3 locaux vacants sur ce même périmètre).
- Une offre commerciale sur la place qui est dominé par des services et de l'hôtellerie, restauration, bien que l'on trouve quelques commerces de proximité; tabac-presse, pharmacie.
- La place est aujourd'hui peu attractive et l'appropriation des usages et des espaces de la place n'est pas encore acquise.
- Une place stratégique, qui viendra d'ici 10 ans créer une articulation entre le futur arrêt de tramway et la rue du commerce.

### Qualification de l'offre

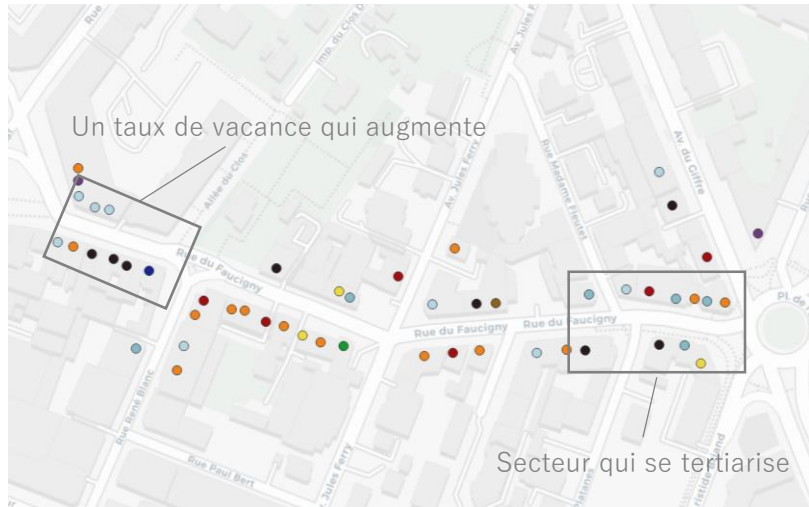


Types d'offres	Quantité
Alimentaire	1
Équipement de la personne	6
Équipement de la maison	1
Culture-Loisirs	1
Café, restaurant, hôtel	7
Services commerciaux	5
Services non-commerciaux	6
Bricolage-jardinage	0
Hygiène-santé	4
Vacants	5

### ENJEUX

- Encourager un réaménagement et requalification des espaces publics de la place Deffaugt
- Maintenir une position d'offre de destination sur la place Deffaugt en limitant sa tertiarisation,
- Trouver des complémentarités commerciales avec l'offre récente de Chablais Park,
- Mobiliser les outils nécessaires au maintien de l'activité commerciale pendant et après les phases travaux du tramway (signalétique, jalonnement, aides financières)

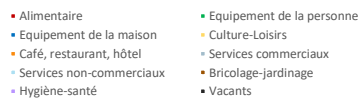
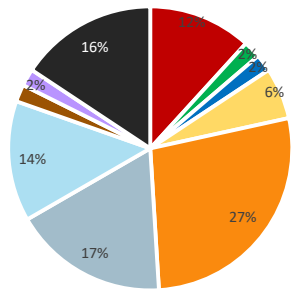
### Zoom sur l'offre de la rue du Faucigny



### Zoom sur l'offre du centre-ville d'Annemasse

- Un linéaire marchand discontinu et une difficulté marchande aux extrémités de la rue mais une diversité et une complémentarité commerciale sur la section intérieure.
- Une rue stratégique qui sera traversée par le tramway et qui prendra la place d'une entrée de parcours marchand vers l'aire piétonnisée Place Deffaugt.

### Qualification de l'offre

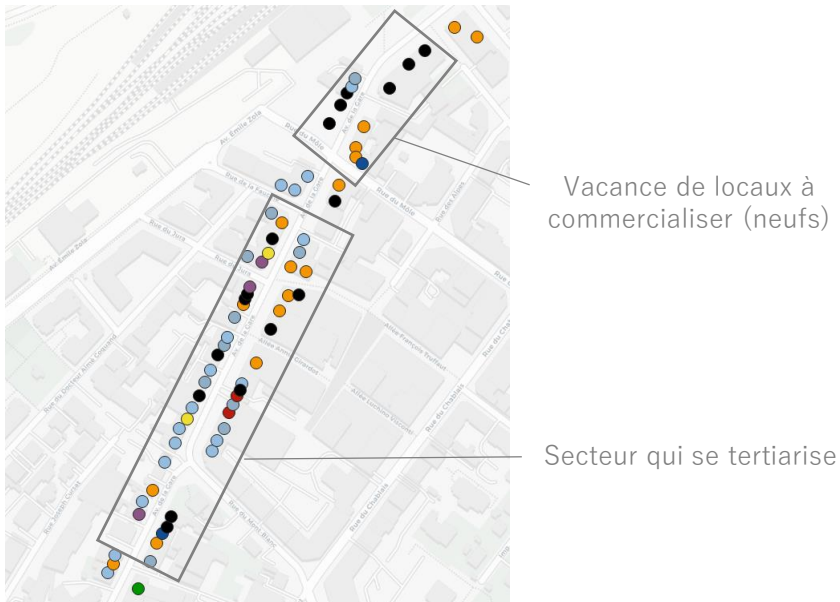


Types d'offres	Quantité
Alimentaire	6
Equipement de la personne	1
Equipement de la maison	1
Culture-Loisirs	3
Café, restaurant, hôtel	14
Services commerciaux	9
Services non-commerciaux	7
Bricolage-jardinage	1
Hygiène-santé	1
Vacants	8

### ENJEUX

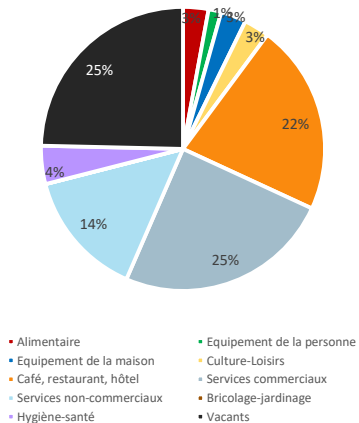
- Conforter l'offre commerciale de la rue du Faucigny, en maintenant une offre de destination.
- Un linéaire stratégique, qui à l'avenir dessinera l'entrée du parcours marchand du centre-ville d'Annemasse.
- Adapter et anticiper les aménagements d'espaces publics afin d'encourager la commercialité.
- Mobiliser les outils nécessaires au maintien de l'activité commerciale pendant et après les phases travaux du tramway (signalétique, jalonnement, aides financières)

### Zoom sur l'Avenue de la Gare



### Zoom sur l'offre de l'Avenue de la Gare

- Un linéaire marchand en perte de vitesse :
  - Un secteur qui se tertiarise (env. 40% de services sur la longueur de la rue).
  - Une vacance commerciale qui augmente (près d'une cellule sur 4 est vacante.)
  - Une augmentation des rez-de-chaussée neufs dont la commercialisation ne sera pas si aisée.
- Une rue qui présente de moins en moins d'atouts commerciaux, mais une dynamique qui se crée autour du pôle gare (arrivée d'une surface alimentaire et d'un bar).
- Un souhait de développer des activités tertiaires (bureaux) à proximité de la gare



Types d'offres	Quantité
Alimentaire	2
Equipement de la personne	1
Equipement de la maison	2
Culture-Loisirs	2
Café, restaurant, hôtel	15
Services commerciaux	17
Services non-commerciaux	10
Bricolage-jardinage	0
Hygiène-santé	3
Vacants	17

### ENJEUX

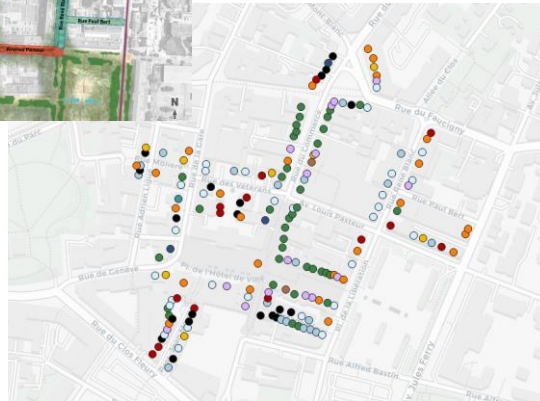
- Questionner le devenir de l'Avenue de la Gare sur sa vocation commerciale.
- Limiter les possibilités de développement de nouveaux rez-de-chaussée actifs au risque de délocaliser de l'offre déjà existante et augmenter le taux de vacance commerciale.

### Zoom sur la zone piétonne

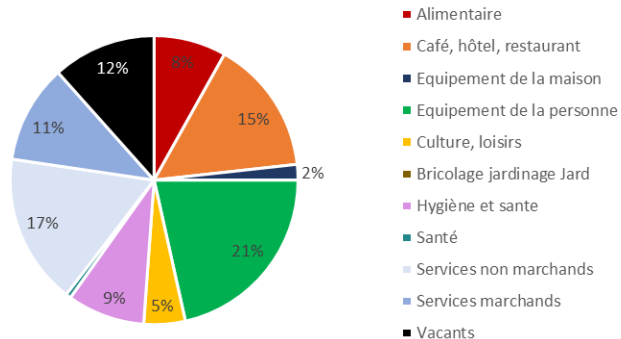
Périmètre du projet de piétonisation



Analyse de l'offre sur la zone piétonne



Répartition de l'offre dans la zone piétonne



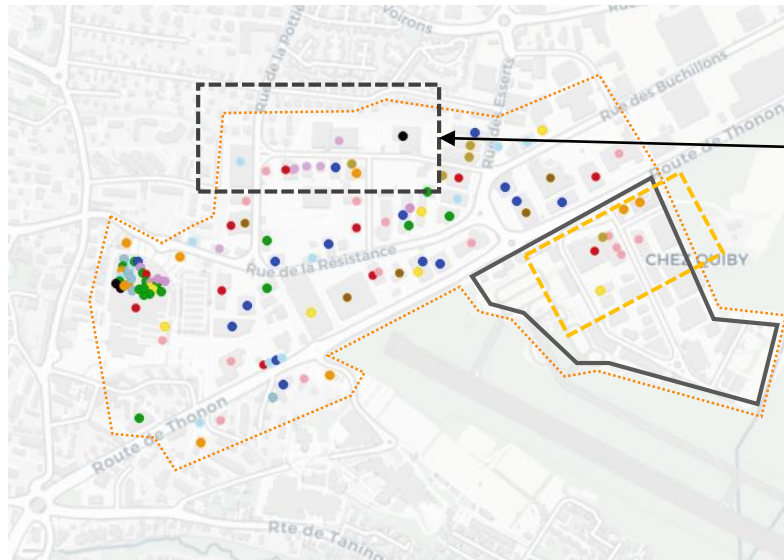
### Zoom sur l'offre de la zone piétonne

- Au regard de l'étude piétonisation, sur les tranches fermes et optionnelles 1 identifiées, certains secteurs sont pointés comme stratégiques à revitaliser :
  - La rue des Vétérans et la rue René Blanc présente une offre tertiaire importante
  - Des places publiques (Place Deffaugt, Place Jean Jacques Rousseau) dont l'offre n'est pas mise en valeur (taux de vacance et d'offre tertiaire qui augmentent)
- Sur l'ensemble du périmètre piéton défini avec les 2 premières tranches optionnelles, il y a 174 cellules commerciales dont déjà 20 cellules vacantes (12%) et 29 cellules non marchandes (19%).
- Pourtant un taux de commercialité important s'élevant à 41% grâce au bon fonctionnement et à la spécialisation marchande de certaines (Rue du Commerce, Avenue Pasteur...) à travers des commerces de destination

### ENJEUX

- Recycler les cellules vacantes sur le périmètre de la zone piétonne
- Limiter le développement d'offres non marchandes sur ce périmètre (services...)
- Continuer d'encourager la spécialisation et/ou thématisation de certains linéaires marchands.
- Réaliser une veille régulière sur les locaux des Place Deffaugt, et Place Jean Jacques Rousseau pour encourager une mutation des activités vers de l'offre expérientielle, conviviale.

### Zone commerciale et ZAE d'Annemasse

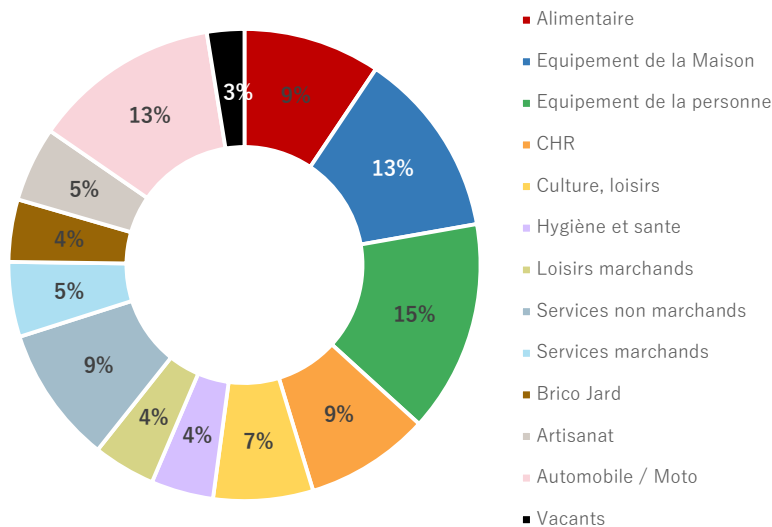


### Zoom sur l'offre de la zone commerciale et ZAE d'Annemasse

La zone commerciale présente quelques terrains disponibles sur la frange Nord, qui sont aujourd'hui ciblés pour le développement d'activités productives (village d'entreprises?). Des réflexions sont en cours sur la Zone d'Activité Economique avec l'instauration d'un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) qui vise à optimiser le foncier (réduction des dents creuses...).

Une zone commerciale :

- qui semble difficile à densifier au vu des emprises des activités,
- qui n'encourage pas la traversée / déambulation piétonne dans la zone, avec des espaces publics désuets (mais projet en cours de requalification sur la rue de la résistance)
- qui présente de nombreuses enseignes nationales d'équipements de la personne et de la maison.
- Une galerie marchande d'une quarantaine de boutiques, dont 2 locaux vacants.



Terrain disponible



Locaux dégradés

### ENJEUX

- Protéger la vitalité du centre-ville en limitant l'installation de commerces alimentaires de proximité (boucherie, boulangerie), sur la zone commerciale.
- Eviter le report des activités commerciales dans la ZAE à vocation artisanale et industrielle (prescription du DAAC)
- Des enjeux liés à la qualité et la fonctionnalité des pôles commerciaux, notamment en entrée de ville.
- Privilégier un développement qualitatif plus que quantitatif de l'offre (optimisation du foncier, accessibilité, qualité architecturale, paysagère et environnementale)





### Les ZAE d'Annemasse Agglomération

Le territoire d'Annemasse Agglo présente 9 ZAE. Chacune semble aujourd'hui présenter très peu voire pas du tout de foncier disponible contraignant l'opportunité d'accueillir de nouvelles entreprises et d'accompagner le développement des entreprises existantes.

Quelques objectifs énoncés par Annemasse Agglo :

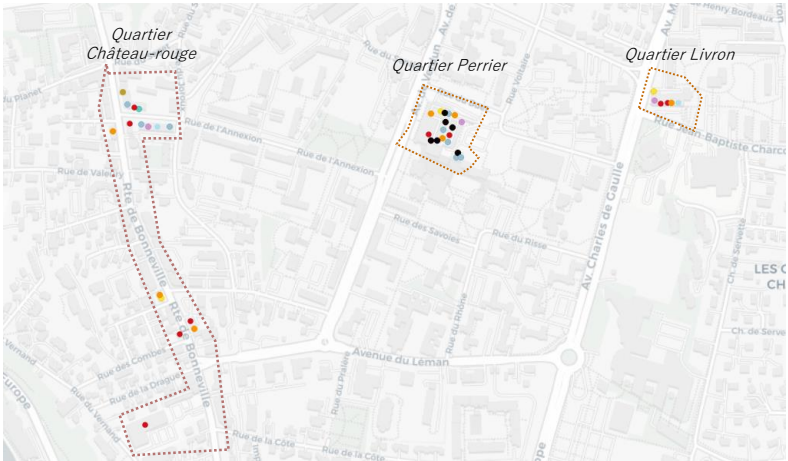
- Participer à l'émergence de séquences vitrines en entrées d'Agglomération
- Assurer l'optimisation foncière
- Assurer l'accessibilité piétonne et cyclables des zones
- Participer à l'ambition de valorisation de l'image urbaine des entrées de ville et d'Agglomération

Ces objectifs ont déjà été mis en œuvre (ou en cours) avec notamment ;

- L'aménagement de la rue de la résistance (Annemasse) pour encourager l'accessibilité modes doux.
- La stratégie d'acquisition de tènements. (Comme c'est le cas sur Juvigny et Annemasse.) pour soutenir le développement de certaines entreprises et le maintien des activités productives.
- La mise en place d'une Charte Environnementale en ZAE pour encourager la durabilité de ces zones.

### ENJEUX

- Maintenir un tissu économique mixte, avec des activités productives et résidentielles
- Garantir une indépendance vis-à-vis des territoires voisins (dont le territoire Gènevois).
- Disposer d'un territoire attractif (emplois/actifs) économe en ressources foncière



### Zoom sur l'offre des polarités commerciales de quartier ; Livron, Perrier et Château-rouge

L'offre commerciale de proximité prend en compte les activités alimentaires (boulangeries, superettes, boucherie ...), les bars et cafés et les bureaux de tabac pour les polarités de Perrier et Château-rouge. Toutefois, l'offre du quartier Livron est moins dense et complète.

Chacune des polarités est facile d'accès et connectée avec son environnement urbain. De plus quelques places de stationnement viennent compléter cette offre.

### Deux risques observés :

- Le pôle du quartier Perrier connaît une diminution de son activité (avec 2 changements de destination et un taux de vacance qui a légèrement augmenté.)
- Le pôle du quartier Château-rouge s'étend sur la Route de Bonneville (Départementale) et l'offre devient discontinue et étendue.

	Quartier Perrier	Quartier Château-rouge	Quartier Livron
Alimentaire	2	5	2
Café, restaurant	3	3	1
Hygiène et santé	1	1	1
Services marchands	5	3	0
Services non marchands	0	1	1
Culture- Loisirs	1	1	1
Loisirs marchands	0	1	0
Santé	0	1	0
Vacant	6	0	0
Totaux	18	16	6

### ENJEUX

- Maintenir l'offre des polarités de quartier,
- Conforter l'offre du quartier Perrier en tentant de résorber la vacance commerciale de la galerie commerciale.
- Encourager les aménagements urbains (espaces publics, accessibilité piétonne) pour proposer aux habitants du quartier un certain confort d'usage

### Analyse de l'offre d'hébergement à Annemasse

Hébergement	Chambres/logements
Hôtels classés et non classés	9 (306 chambres)
Camping	0
Village vacances	0
Auberge de jeunesse	0
Résidence de tourisme	2
Logement Airbnb	384
Résidences secondaires	779

Source : INSEE, Dossier complet 2019, Tourisme 2021 / AirbnbDNA, Oct. 2022)

### Eléments à découvrir à Annemasse référencés sur le site de l'OT



#### Maison des Mémoires

Dans le cadre du projet de 'Maison des Mémoires', découvrez les actions de commémoration et de valorisation patrimoniale 'hors les murs'.



#### Les espaces naturels

La mission de ces espaces, petits ou grands, est de sauvegarder et de valoriser des biotopes qui favorisent le maintien de la nature en ville tout en...

### Evènements

- > ANNEMASSE VIBRE
- > FÊTE DE LA MUSIQUE
- > FESTIVAL LES MUSICALETTE
- > CINÉMA DE PLEIN AIR
- > LÉMAN BLUES FESTIVAL
- > FÊTE NATIONALE
- > LA RUE KÉTAVOUS
- > BONJOUR L'HYVER
- > LES JOURNÉES EUROPÉENNES DU PATRIMOINE
- > LE CENTENAIRE DE LA NAISSANCE DE MARIANNE COHN



### Zoom sur l'offre touristique

Toutefois, Annemasse a su profiter de ses atouts (espace naturel, proximité avec la Suisse et les montagnes Haut-Savoyardes) pour y développer plusieurs offres d'activités de loisirs et de plein air.

Pour autant, l'offre d'hébergement demeure restreinte et concentrée dans des hôtels moyens à haut de gamme et Airbnb. Le nombre de résidences secondaires demeure faible (779 soit 4% du parc) mais il a triplé entre 2008 et 2019. L'impact du tourisme face à cette évolution reste à démontrer.

**L'activité touristique repose essentiellement sur le tourisme d'affaires** et sur une clientèle de passage.

Plusieurs **événements qui attirent** un grand nombre de visiteurs (Annemasse Vibre, Festival des musical 'été, Léman Blues Festival, La rue Kétavous...)

## ENJEUX

- Affirmer la position d'Annemasse comme articulation entre la Suisse et les montagnes de Haute Savoie.
- Diversifier l'offre par rapport au profil des touristes
- Développer le tourisme d'affaires, en favorisant le développement d'équipements et de services adaptés

### CONSTATS

Un territoire marqué par la jeunesse de sa population, y compris population active impactant fortement d'autres indicateurs clés : taux de chômage élevé, taux de motorisation plus faible

Une dichotomie forte entre difficultés d'accès à l'emploi pour une partie de la population et ménages relativement aisées (travailleurs frontaliers)

Une tertiarisation de l'économie qui accompagne la croissance démographique et qui renvoie vers une « économie présenteielle » généralisée

Un territoire qui attire une population active plutôt jeune (+12% entre 2008 et 2019) impactant l'offre résidentielle à produire.

Un taux d'évasion économique puissant vers la Suisse qui interpelle sur la capacité des entreprise locales à recruter et sur le risque de « dortoirisation » du territoire

Des linéaires marchands qui se dévitalisent et s'étirent, un renouvellement et une « suroffre » de RdC commerciaux

### ENJEUX

Adapter les formats immobiliers au regard de la tertiarisation de l'économie et encourager un développement équilibré des surfaces de vente par typologie d'activité.

Compléter et diversifier l'offre commerciale de restauration, cafés, et commerces de bouche selon les potentiels marchands, pour permettre le développement d'une offre conviviale

Développer une offre de culture-loisirs aujourd'hui très peu présente sur le centre-ville pour renforcer le pôle de destination

Développer l'attractivité du centre-ville d'Annemasse par une offre différenciante (concept store, pop up éphémère, etc.) et par l'affinage de son périmètre

Hierarchiser et affirmer les pôles commerciaux et leurs positionnements, maintenir et maîtriser la complémentarité existante entre le centre-ville, les pôles de proximité (notamment le Perrier), le diffus et la zone commerciale d'Annemasse en cohérence avec l'armature urbaine du centre-ville

Définir au sein de ce ou ces périmètre(s) des linéaires marchands, et les tracer au PLU (interdire certains changements de destination et veiller à la cohérence des thématiques marchandes)

Se saisir de l'opportunité de la deuxième ligne du tramway pour appuyer l'attractivité de certaines rues en perte de vitesse (rue du Faucigny, rue du Parc...)

Protéger la vitalité du centre-ville en limitant l'installation de commerces alimentaires de proximité (boucherie, boulangerie) dans la ZAE à vocation artisanale et industrielle.

Encourager la reconversion de la friche industrielle et des locaux dégradés.

Des enjeux liés à la qualité et la fonctionnalité des pôles commerciaux, notamment en entrée de ville.

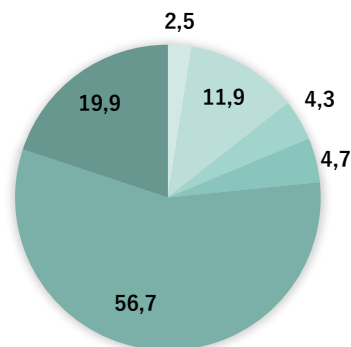
Encourager les aménagements urbains (espaces publics, accessibilité piétonne) pour proposer aux habitants du quartier un certain confort d'usage



# TRANSPORTS ET MOBILITÉS

### Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en % en 2019

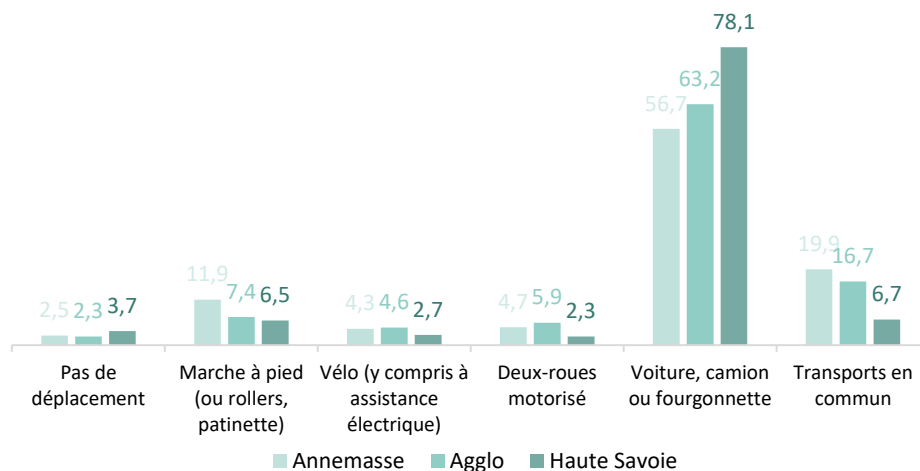
Insee 2019



- Pas de déplacement
- Marche à pied (ou rollers, patinette)
- Vélo (y compris à assistance électrique)
- Deux-roues motorisé
- Voiture, camion ou fourgonnette
- Transports en commun

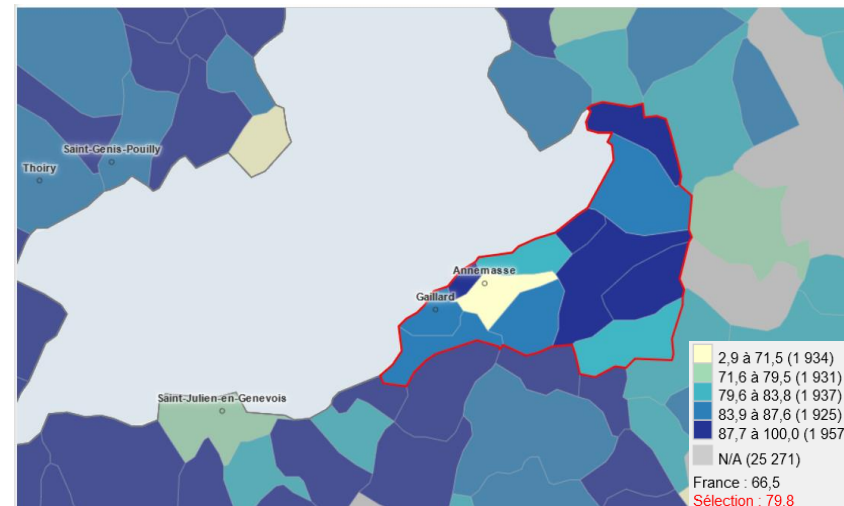
### Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en % en 2019

Insee 2019



### Part d'actifs travaillant hors de leur commune de résidence (%)

Insee 2019



### Une multimodalité progressive à encourager

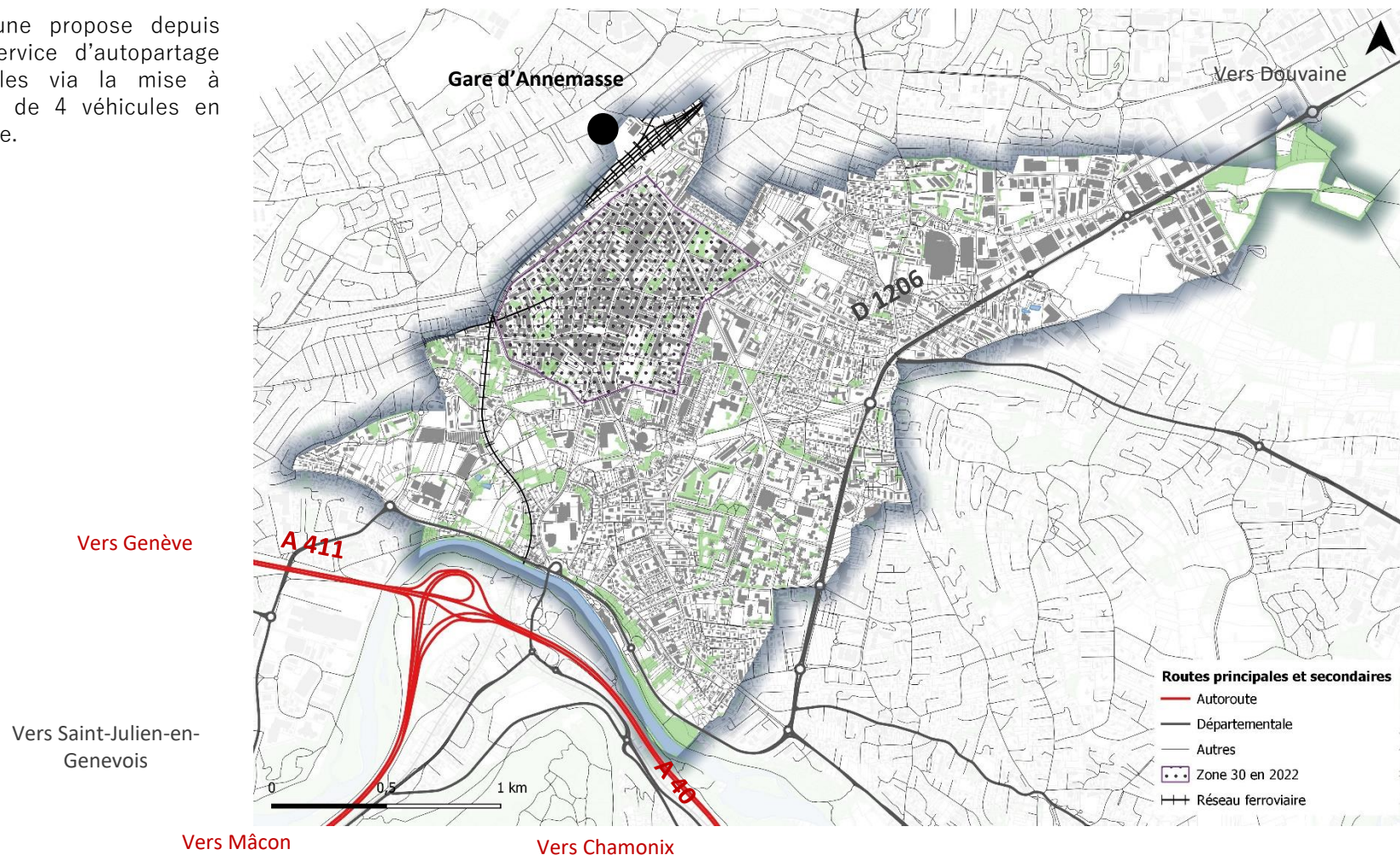
Bien que le moyen de transport privilégié pour se rendre au travail demeure la voiture, Annemasse se distingue par ses taux d'usage, élevés et supérieurs à ceux de l'Agglo et du département, des transports en commun (19,9%) et de la marche à pied (11,9%). D'ailleurs, alors que l'usage de la voiture représentait 62% des déplacements domicile-travail en 2012, leur part est aujourd'hui de 56,7%.

Des mobilités alternatives rendues possible et encouragées par le réseau de transports en commun en développement continu, mais également par la faible étendue de la commune propice aux déplacements doux.

### Une position de carrefour et un maillage routier conséquent

Annemasse est au cœur d'un carrefour routier, à proximité immédiate de l'autoroute A 40 (Mâcon-Chamonix-Mont-Blanc) et de l'A411 reliant directement l'A40 à la frontière Suisse. Elle bénéficie ainsi d'une position stratégique au sein de la vallée de l'Arve et du Genevois. Les axes routiers sont nombreux et marquent le territoire communal : ils sont fortement fréquentés et encore peu praticables à vélo ou à pied (RD 1206), ils induisent de nombreuses nuisances et fragilisent les liaisons inter-quartiers.

La commune propose depuis peu un service d'autopartage de véhicules via la mise à disposition de 4 véhicules en libre service.



### Le réseau ferré : un potentiel de mobilités quotidiennes fort dans un contexte transfrontalier

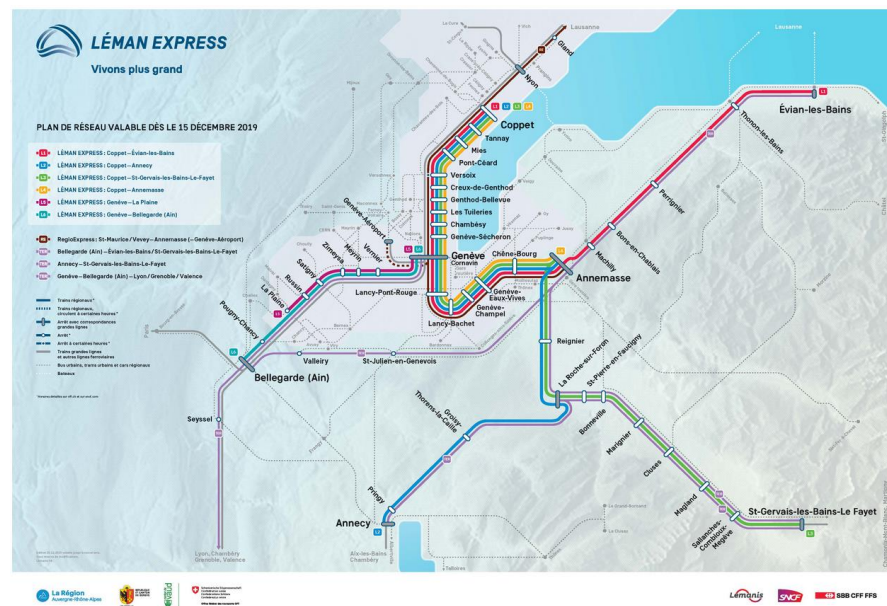
Le réseau ferroviaire de l'agglomération est articulé en étoile autour de la gare d'Annemasse et représente un potentiel conséquent pour un développement ferroviaire. Le pôle d'échanges annemassien est une gare d'importance à l'échelle de la communauté d'agglomération et du département de la Haute-Savoie (interface vers Bellegarde, Thonon-Evian, Genève, Annecy, Saint-Gervais), en particulier depuis la mise en service du CEVA (liaison Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse par contournement du centre) et du Léman Express (reliant la gare de Coppet aux gares d'Évian-les-Bains (L1), d'Annecy (L2), de Saint-Gervais-les-Bains-Le Fayet (L3) et d'Annemasse (L4)).

La gare est aujourd'hui principalement desservie par le réseau Léman Express qui propose une cadence à l'heure voire à la demi-heure avec 6 trains par heure en direction de Genève et de Coppet, y compris en soirée et en fin de semaine.

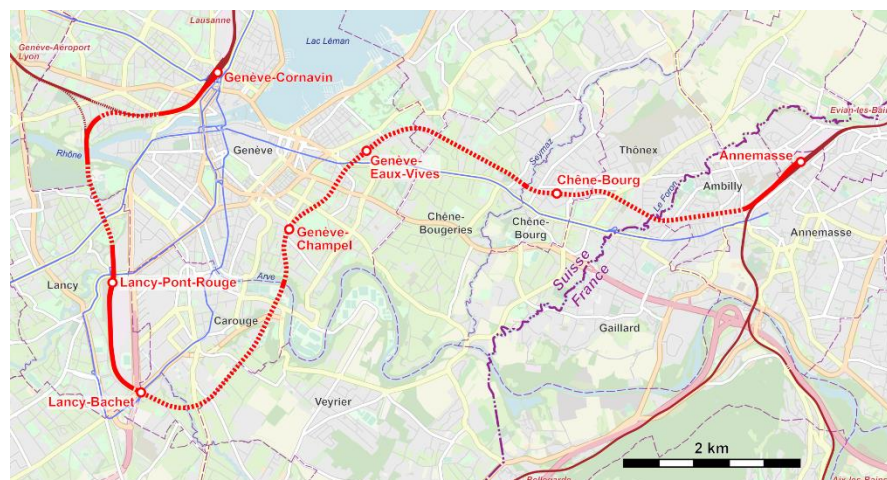
Depuis 2019, la desserte régionale comprend des trains TER Auvergne-Rhône-Alpes et RegioExpress (RE) assurant les relations :

- Bellegarde – Annemasse – Thonon-les-Bains – Évian-les-Bains ;
- Bellegarde – Annemasse – La Roche-sur-Foron – Bonneville – Cluses – Sallanches - Combloux - Megève – Saint-Gervais-les-Bains-Le Fayet (en provenance de Lyon-Part-Dieu les samedis en période hivernale) ;
- Saint-Maurice / Vevey – Genève – Annemasse (cadencement à la demi-heure).

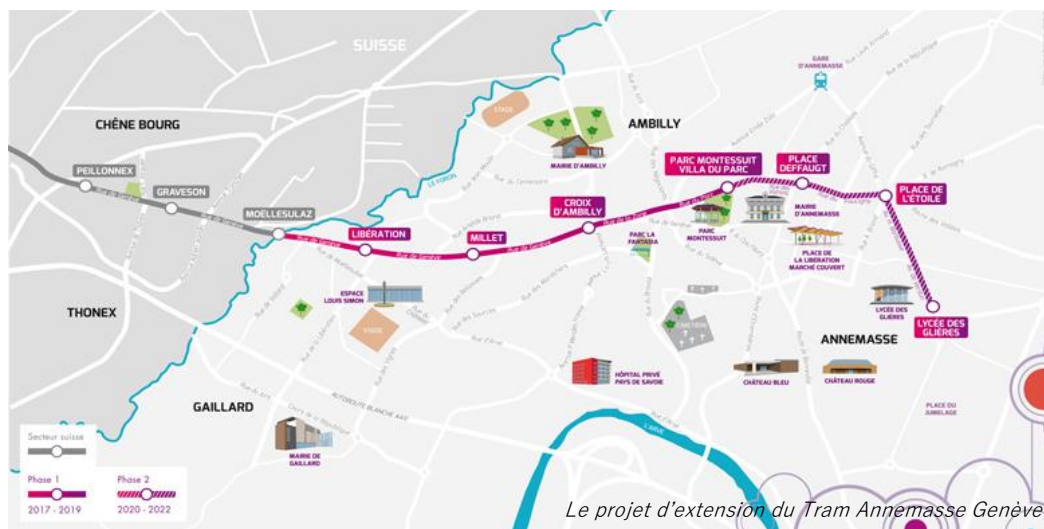
Enfin, des TGV inOui desservent la gare, les vendredis et les week-ends, sur la liaison Paris-Gare-de-Lyon – Évian-les-Bains. Cette dernière est renforcée en période hivernale, tandis que s'ajoute au même moment la relation Paris-Gare-de-Lyon – Saint-Gervais-les-Bains-Le Fayet, le tout pour les stations de sports d'hiver environnantes (stations des portes du Soleil et du Mont-Blanc).



Léman Express : Réseau express régional franco-valdo-genevois



CEVA : extension de la ligne ferroviaire de Genève à Annemasse vis les Eaux-Vives et Chêne-Bourg



*Le projet d'extension du Tram Annemasse Genève*

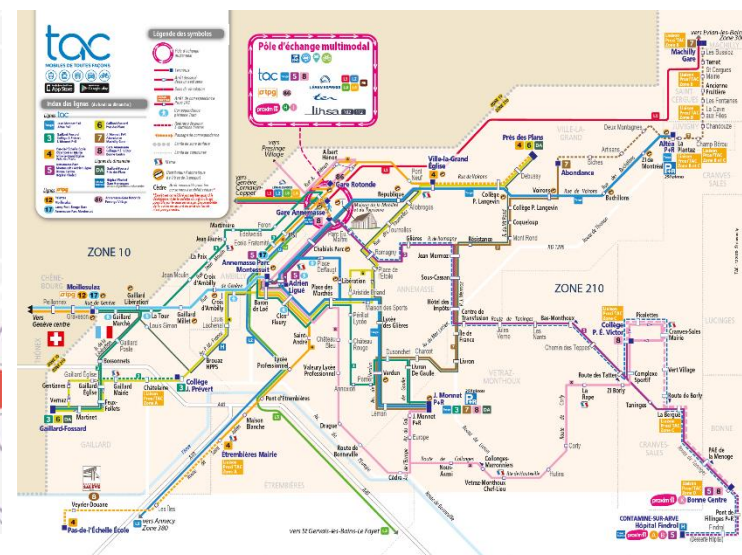
### Annemasse au cœur de projets de transports collectifs

De grands projets de transports collectifs (LÉMAN Express, tramway, BHNS Tango) se sont développés à l'échelle de l'agglomération franco-valdo-genevoise afin de créer un système de mobilité partagée qui connecte l'ensemble des réseaux de transports. La mise en place de lignes transfrontalières structurantes est apparue comme une nécessité pour répondre aux besoins de mobilité de l'espace franco-valdo-genevois. Les nouveaux projets de transports collectifs constitueront une offre complémentaire au réseau ferroviaire LÉMAN Express, « colonne vertébrale » de ce nouveau système de déplacement.

Depuis 2019, la ligne de tramway suisse n° 17 (Lancy-Pont-Rouge-Gare – Annemasse Parc Montessuit) dessert l'agglomération d'Annemasse, de la douane de Moellesulaz au parc Montessuit à Annemasse. Un projet de prolongement de la ligne jusqu'au quartier du Perrier est en cours : le tracé s'étendra sur 3.3km avec au total 7 stations, soit une phase 2 longue de 1.2 km et 3 nouveaux arrêts sur Annemasse. Ils seront situés à des endroits clés tels que la place Jean Deffaugt (commerces et croisement avec le Bus à Haut Niveau de Service TANGO), la place de l'Etoile et le lycée des Glières.

Le réseau TAC Mobilités couvre également l'ensemble des 12 communes d'Annemasse Agglo grâce à un réseau de bus de 6 lignes :

- La ligne TANGO reliant Vétraz-Monthoux à Cranves-Sales en passant par la gare d'Annemasse (de 4h40 à 23h30, du lundi au vendredi, et le samedi de 5h40 à 23h)
- La ligne 3 reliant Gaillard-Fossard à Vétraz-Monthoux (de 5h25 à 22h40, du lundi au vendredi, et le samedi de 5h30 à 22h25)
- La ligne 4 reliant Etrembières à Ville-la-Grand (de 6h20 à 19h40, du lundi au vendredi, et le samedi de 7h05 à 19h30)
- La ligne 5 reliant Annemasse à Bonne (de 5h10 à 21h30, du lundi au vendredi, et le samedi de 6h50 à 22h)
- La ligne 6 reliant Ville-la-Grand à Gaillard (de 5h50 à 20h40, du lundi au vendredi, et le samedi de 7h15 à 19h50)
- La ligne 7 reliant Vétraz-Monthoux à Machilly (de 7h30 à 19h35, du lundi au vendredi, et le samedi de 7h à 19h50)
- La ligne 8 reliant Annemasse à Bonne (de 5h50 à 19h30, du lundi au vendredi, et le samedi de 7h à 19h40)
- La ligne DA reliant Gaillard à Ville-la-Grand (le dimanche et les jours fériés entre Gaillard-Fossard et Prés des Plans de 6h50 à 21h15)



*Le réseau TAC Mobilités, Annemasse Agglo*

### Des modes actifs à encourager

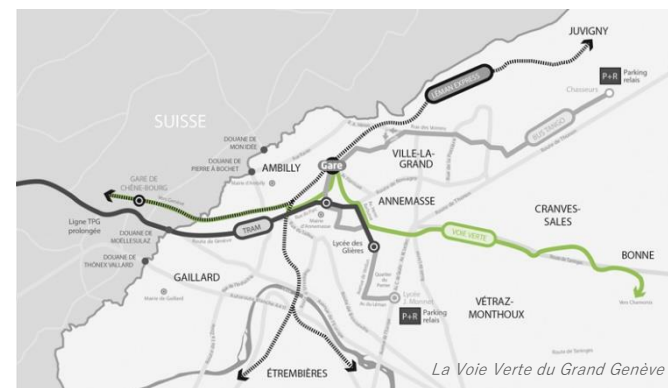
Alors qu'il est assez aisé de se déplacer à pied ou à vélo sur le territoire (relief peu marqué, courtes distances), les modes actifs demeurent encore trop peu employés dans les mobilités quotidiennes.

Alors que la commune propose de nombreux itinéraires cyclables : pistes, bandes, espaces partagés, contresens, etc. l'accroissement de l'usage du vélo paraît encore contraint par les discontinuités, la dangerosité de certaines voies et les nombreux carrefours giratoires. Un schéma cyclable à l'échelle du Grand Genève est actuellement en cours de déploiement. Deux projets transfrontaliers sont en cours de déploiement sur la commune : raccordement à la Viarhona (véloroute européenne) et à la Voie verte du Grand Genève (voie sécurisée réservée aux modes doux).

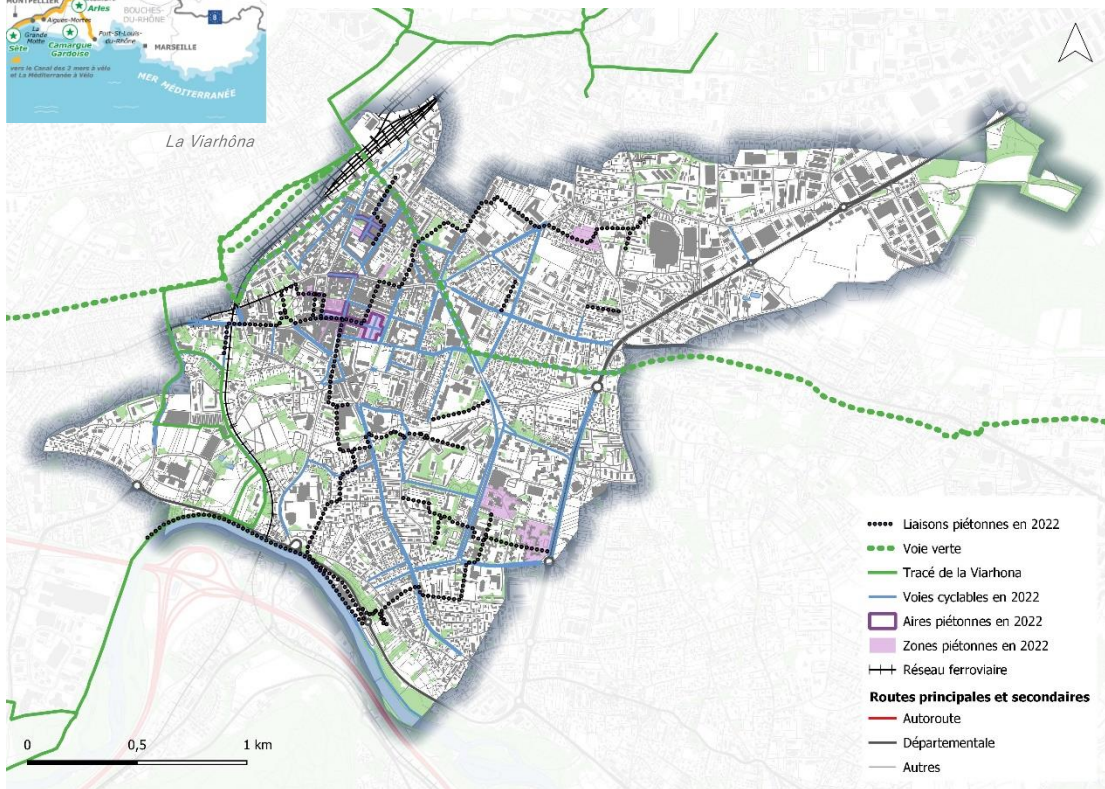
Le centre-ville d'Annemasse est également en cours de piétonisation : des rues sont entièrement piétonnes, et d'autres semi-piétonnes ou aménagées en aire de rencontre.



La Viarhona



La Voie Verte du Grand Genève



- Liaisons piétonnes en 2022
- Voie verte
- Tracé de la Viarhona
- Voies cyclables en 2022
- ▭ Aires piétonnes en 2022
- ▭ Zones piétonnes en 2022
- Réseau ferroviaire
- Routes principales et secondaires**
- Autoroute
- Départementale
- Autres

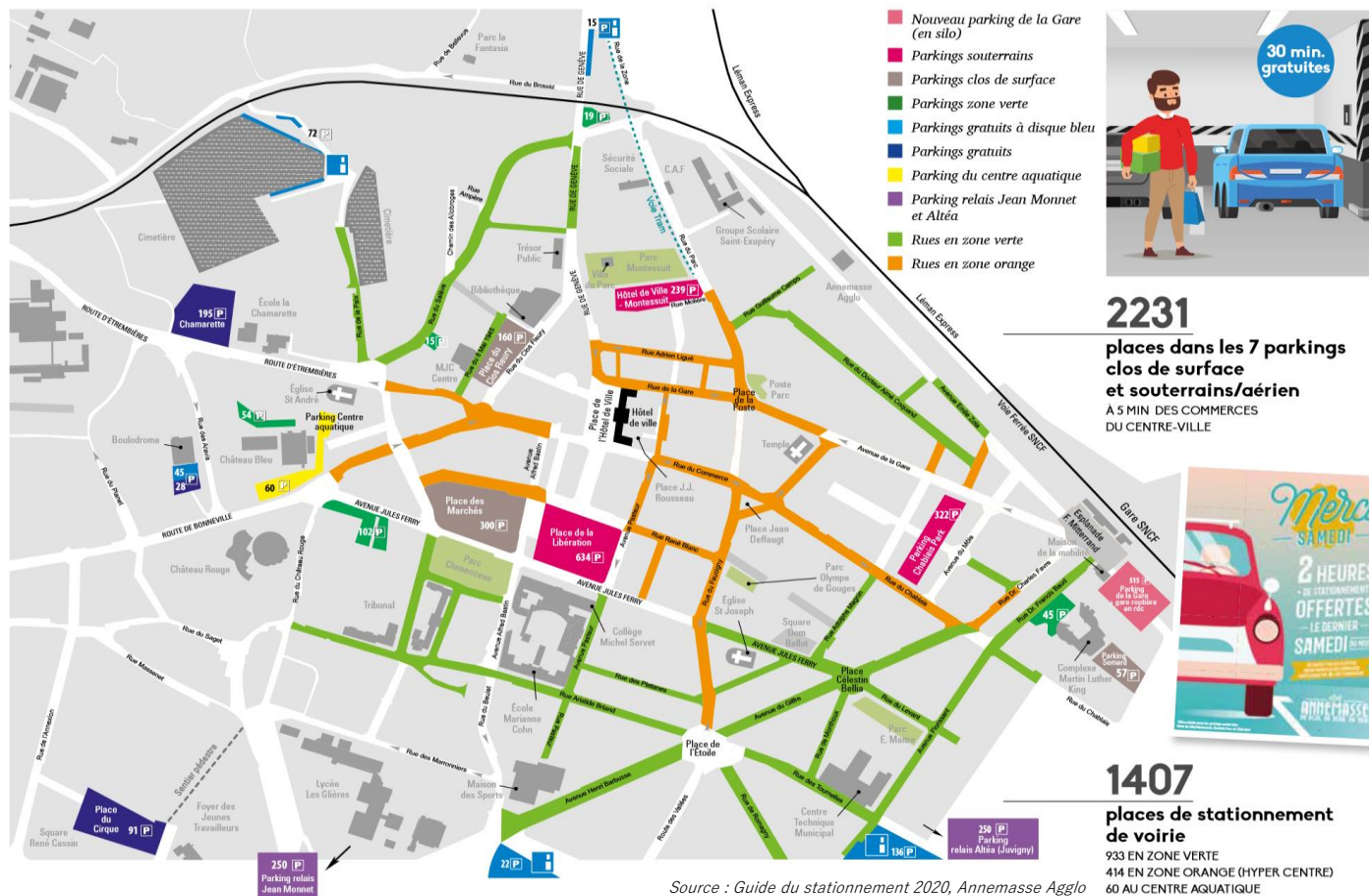


Exemples d'axes routiers difficilement praticables à vélo / à pied  
Carrefour de l'étoile  
Route de Thonon



### Offre de stationnement

Annemasse compte 2 231 places dans les 7 parkings clos de surface ou souterrains/aériens et 1 407 places de stationnement de voirie. Elle propose également plusieurs offres de stationnement vélo de surface et clos, régulièrement sous utilisés.





### CONSTATS

Un positionnement transfrontalier stratégique, une commune efficacement desservie par un réseau routier et ferroviaire de grande envergure

Des axes routiers engorgés en heures de pointe, générateurs de nuisances (sonores, pollution, coupures urbaines, insécurité, etc.) et un usage encore massif de la voiture

Une offre importante et croissante de transports en commun, reliant efficacement la commune à ses territoires voisins

Des aménagements en faveur des circulations douces à conforter

Des aménagements en faveur d'un stationnement vertical innovants, à promouvoir sur l'ensemble de la commune

Un territoire engagé dans une stratégie mobilitaire

### ENJEUX

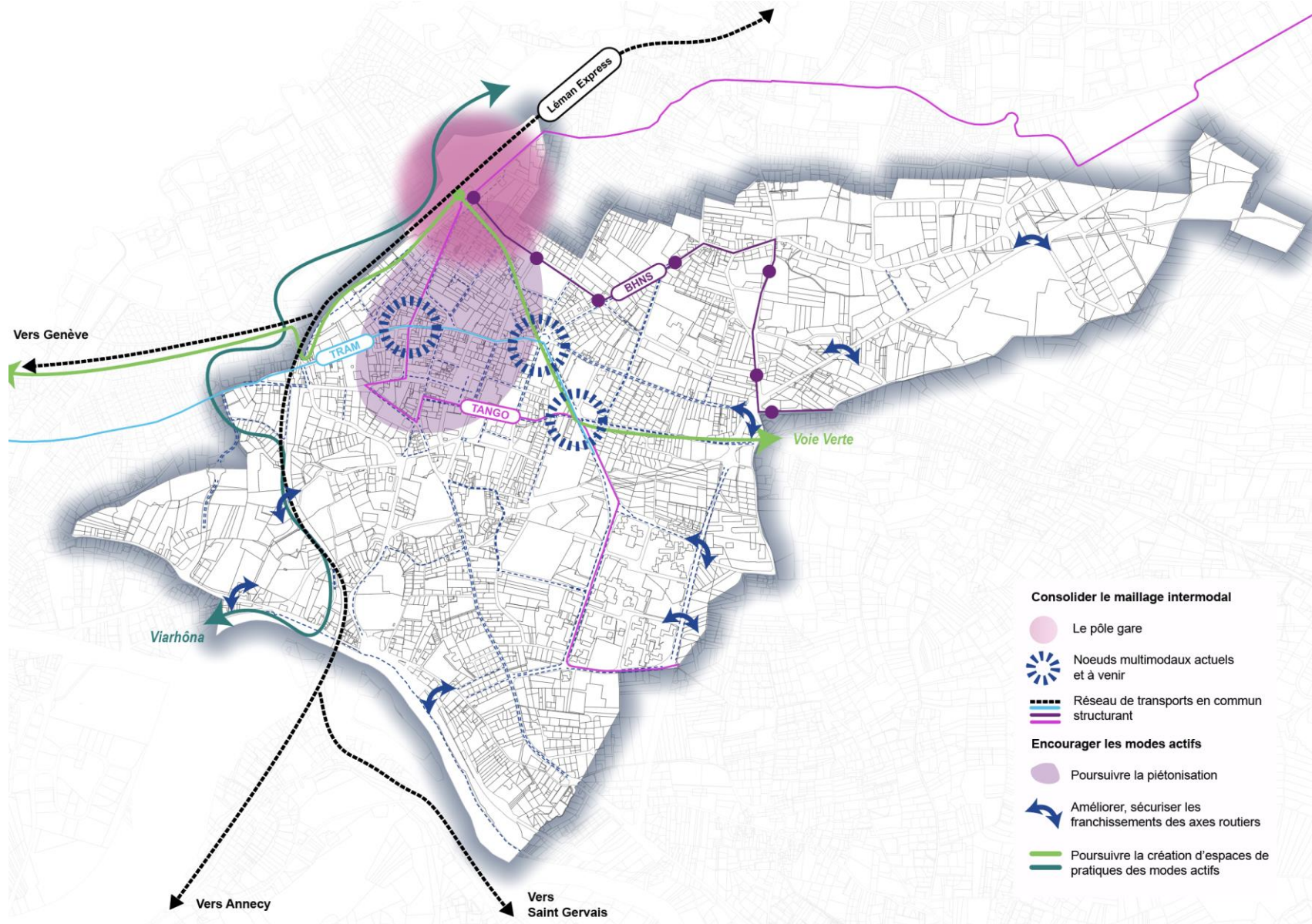
Atténuer les coupures urbaines générées par les axes routiers en améliorant et en sécurisant leurs franchissements

Encourager le déploiement de la multimodalité, notamment à proximité du pôle gare et le ralliement de la commune à ses territoires voisins

Poursuivre la création d'espaces de pratiques des modes actifs (Voie verte, Viarhòna)

Maintenir l'offre de stationnement existante et encourager le modèle vertical moins consommateur d'espace et plus qualitatif

Densifier la ville à proximité des axes desservis par les nouvelles infrastructures de transports en commun structurantes





**AGRICULTURE**

### Une agriculture résiduelle

En 2021, la surface agricole représentée à Annemasse n'est plus que de 1%. Elle est constituée en totalité de prairies permanentes pour le foin et de rares cultures maraichères. Des prés de fauches exploités par GAEC « *La Neveuse* ».

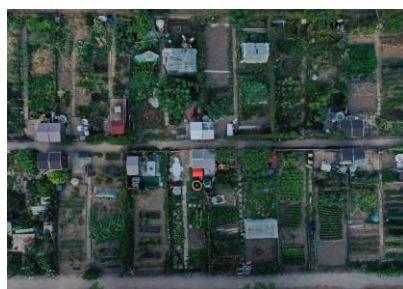
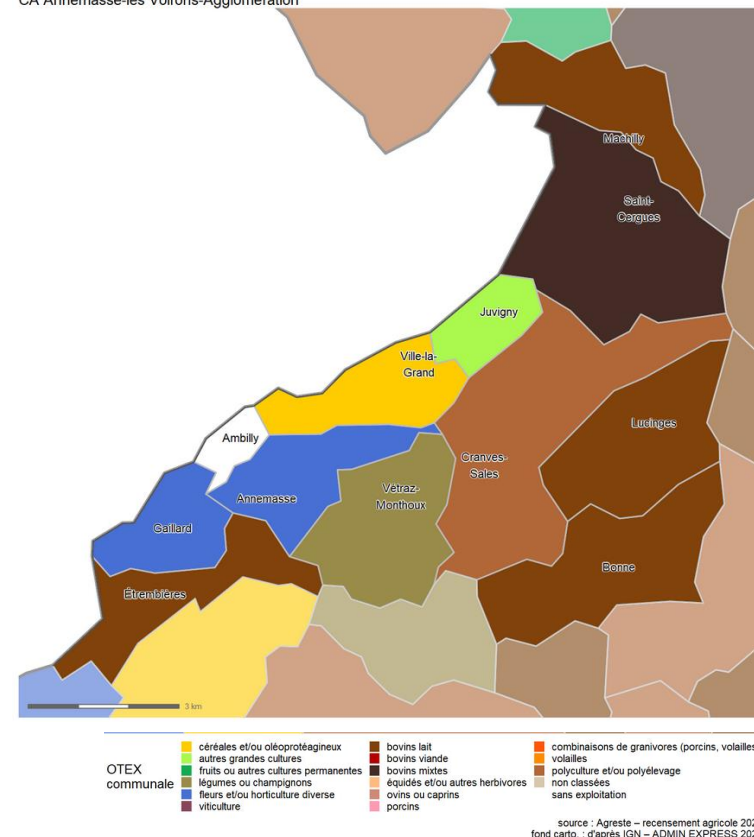
L'agriculture est une activité de plus en plus marginale à Annemasse. Depuis 2010, il n'existe plus qu'une exploitation agricole recensée sur le territoire communal. Cette exploitation située sur le secteur du « *Brouaz* » est spécialisée en productions maraichères (légumes et fruits) et fruits et plantes aromatiques. La production est principalement vendue en Suisse. Le secteur du Brouaz bénéficie d'une zone franche qui permet aux exploitants de la zone d'exporter leurs produits en Suisse sans droits de douane dans le cadre de contingent pour le lait, les produits laitiers et les bovins viandes et sans contingent pour les légumes.

L'exploitation dispose d'une emprise spatiale très réduite. Elle abrite sur une surface de 4,4 hectares le siège, un magasin de vente directe de produits locaux, des serres, des bâtiments de stockage, des surfaces de plein champ irriguées.

Cette zone agricole est révélatrice de la spécialisation de la commune dans une agriculture urbaine, pleinement intégrée au milieu urbain et orientée dans le secteur des fleurs et horticultures diverses. Les cultures sous serre qui dominent aujourd'hui semblent plus adaptées à un environnement urbain.

Bien qu'on ne puisse considérer la pratique du jardinage comme une pratique agricole à proprement parler, on recense de nombreux jardins familiaux dans la commune. Des pratiques à soutenir afin de conserver un lien entre les habitants et les espaces naturels et agricoles et les pratiques associées.

Orientation technico-économique  
CA Annemasse-les Voirons-Agglomération



# Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables