



Photo : Gilles Bertrand/Ville d'Annemasse

COMMENT ANNEMASSE COHABITE AVEC LA DENSITÉ

Emmanuelle Picaud

Comptant parmi les plus denses de France, la commune de Haute-Savoie applique des règles d'urbanisme afin de limiter la spéculation immobilière, dans l'objectif d'offrir une meilleure qualité de vie à ses habitants.

Sur les cartes postales, Annemasse est vantée pour ses montagnes et sa tranquillité de vie. Mais la ville haut-savoyarde doit moins son succès à la qualité de ses paysages qu'à sa proximité avec la frontière suisse. « Pendant des années, les travailleurs frontaliers qui ne trouvaient pas à se loger à Genève sont venus chez nous, fustige Michel Boucher, premier adjoint au maire en charge de l'urbanisme. Nous avons compensé le manque d'offres de logements sur le territoire genevois. Les élus suisses commencent seulement à comprendre qu'ils ne peuvent pas exporter leurs problèmes de logement indéfiniment et à prendre des mesures politiques. » Du fait de sa situation transfrontalière, la commune continue de faire face à une explosion démographique sur son sol, ainsi qu'à une forte spéculation foncière et immobilière. Cela alors qu'elle accueille déjà 40 000 habitants

répartis sur un périmètre d'à peine 5 km², soit un niveau de densité record : 8 000 habitants par kilomètre carré, plus que New York (7 101 habitants au km²) ou New Delhi (5 855). Et la tendance démographique ne semble pas près de ralentir. « Le nombre de travailleurs frontaliers va encore doubler dans les dix prochaines années selon les annonces du canton de Genève, affirme Guy Desgrandchamps, architecte-conseil auprès de la Ville d'Annemasse. Quelles que soient les conditions, les gens viendront. Mais il y a des questions qui se posent : comment organiserons-nous la qualité d'accueil ? Comment garantirons-nous l'équilibre social ? » Les élus le savent : même si Genève commence à construire de nouveaux logements, c'est au tour d'Annemasse de prendre des mesures d'aménagement pour réguler la spéculation foncière et immobilière qui étouffe son territoire.

« Nous ne pouvons pas dédensifier, dans le sens où nous ne perdons pas d'habitant au kilomètre carré, pointe Michel Boucher. Nous pouvons, en revanche, diminuer la pression foncière sur certains espaces pour regagner des lieux de respiration et offrir une bonne qualité de vie à nos administrés. » Afin d'y parvenir, la collectivité a pris de nombreuses mesures en adaptant ses documents d'urbanisme, plan local d'urbanisme (PLU) et schéma de cohérence territoriale (SCoT) en tête.

Sanctuariser les espaces verts et non construits

La Ville a, par exemple, souhaité sanctuariser les espaces verts et les espaces non construits. Ceux-ci sont, *de facto*, classés en zone naturelle, sauf pour les espaces non construits déjà artificialisés. La mairie a également racheté des terrains auprès de propriétaires privés. La villa privée Tiberghien devait ainsi initialement être démolie pour ériger un nouveau programme de bâtiments. La collectivité est intervenue pour acheter la parcelle, où un parc public a vu le jour en 2015. « Il n'y a pas eu de préemption, [le propriétaire] nous a vendu le terrain à l'amiable », précise Cécile Floret, directrice du service urbanisme de la Ville. Pour la création du parc Mila-Racine, la collectivité a négocié avec le promoteur pour acquérir 6 280 m² d'espaces verts sur la partie arrière du terrain qui a été racheté par ce dernier. Le parc public a vu le jour en 2022.

Au sein du PLU, l'objectif de construction de logements neufs à l'année a également été divisé par deux (celui-ci passe de 450 logements neufs à 217). Des orientations d'aménagement ont également été définies de façon à fléchir les promoteurs sur certains secteurs, « essentiellement des terrains en cœur urbain et sur lesquels nous allégeons certaines contraintes – quotas de logements HLM ou limite de hauteur », précise Cécile Floret. L'objectif est clair : limiter l'étalement urbain alors que la ville se fait déjà au

chasse-pied. « Nous voulons faire passer le message que nous n'avons plus la possibilité de nous étendre géographiquement, assume Michel Boucher. Nous ne pouvons plus que reconstruire la ville sur la ville. »

En régulant le foncier, la collectivité espère aussi diminuer la croissance démographique, qui s'établit à une moyenne de 1,5% d'habitant par an, en atteignant un objectif autour de 1%. « Si nous réussissons à maîtriser l'augmentation de notre population, nous devrions pouvoir nous en sortir », espère l'élu, qui ne renonce pas à des outils comme la surélévation pour y parvenir. Dans les secteurs fléchés pour les promoteurs en centre-ville, il est, par exemple, possible de construire jusqu'à un niveau R+6, soit environ 20 m de hauteur. Une position clairement assumée par la collectivité, qui préfère « éviter que les promoteurs se tournent vers des villas avec jardins » et les « orienter vers des lieux d'utilité publique ». Et d'ajouter, lucide : « Si nous voulons reconstruire la ville sur la ville, il faut pouvoir trouver un équilibre économique. Et parfois, cet équilibre se traduit par davantage de densité. » Guy Desgrandchamps renchérit : « Il n'y a pas de parti pris contre la densité à Annemasse. La densité est là, c'est un fait. Nous essayons plutôt de cohabiter avec elle. C'est simplement une problématique que nous devons gérer. »

Cette politique volontariste d'orientation des programmes immobiliers est couplée à des obligations en matière de typologie et de configuration des logements. Pour chaque projet, la collectivité applique, *de facto*, la règle des trois tiers : un tiers de logements sociaux, un tiers en accession sociale et un tiers de logements libres. Les parcs de logements doivent aussi répondre à des règles strictes en matière de surface des foyers : limiter les studios et les T2, et ne pas exclure les T4 ou T5, pour que les familles puissent trouver de quoi s'installer sur le territoire.

LES ZONES INDUSTRIELLES, CES ZONES D'OMBRE

Menée par le CAUE de Haute-Savoie entre 2022 et 2023, la démarche Mix'Cité 3 a interrogé la question de la densité et de l'optimisation foncière dans les zones d'activité économique (ZAE). « Partant du constat que les zones d'activité sont sous-densifiées, sous-optimisées, monofonctionnelles et pourtant en lien étroit avec le tissu résidentiel et avec la question sous-jacente de la mobilité nécessaire pour y accéder, il convient de réfléchir à l'opportunité de transformer ces espaces économiques », souligne le rapport de la démarche, qui s'est concrétisée à travers l'organisation d'un concours d'idées auprès d'un panel d'agences d'architectures. Certains sites ont été étudiés, dont la zone d'activité du Mont-Blanc, plus grande ZAE de l'agglomération et la deuxième de Haute-Savoie, en proie, entre autres,

à de fortes pressions commerciales et à une raréfaction des ressources foncières et immobilières. Les conclusions du programme d'urbanisme sont implacables : pour gagner en foncier sans étaler, il faut passer par la hauteur. Autrement dit, construire des entrepôts sur plusieurs étages. « Ce n'est pas évident pour les industriels, qui nous assurent la plupart du temps que le rez-de-chaussée leur va très bien », observe Stéphane Dégeorges. Des candidats au concours ont ainsi imaginé des centres commerciaux sur plusieurs niveaux, à l'instar de l'agence d'architecture Arep, qui propose un centre Leclerc sur deux étages en densification verticale. Un groupement mené par l'agence d'architecture Les Marneurs a, quant à lui, imaginé une « cité productive dense » au foncier plus

resserré qu'un hangar classique destiné à l'industrie et qui comporte, là encore, plusieurs niveaux. La démarche invite d'urgence à « changer de braquet dans notre rapport à l'aménagement de ces zones d'activités », assure Stéphane Dégeorges, qui met en garde contre le risque de se retrouver avec des fonciers « gaspillés dans leurs usages ». Et le directeur du CAUE de conclure : « Cette tendance s'explique en partie à cause de contraintes logistiques, mais aussi parce que depuis quarante ans, en France, nous avons laissé carte blanche aux industriels. Ceux-ci ont construit des bâtiments à l'économie, en s'étalant sur des grandes surfaces. Et ce, sans aucune contrainte, puisque jusqu'à présent nous ne nous posons pas la question, car le foncier était infini. »

« Les opérateurs se tournent plus facilement vers les petits logements, car il y a un gros turn-over avec les frontaliers qui viennent, pour certains, temporairement, le temps de trouver un logement plus grand à Genève. Tout l'enjeu, c'est de faire cohabiter différentes typologies et configurations urbaines, et de ne pas se limiter à la seule logique des mètres carrés à rentabiliser », explique Stéphane Dégeorges, directeur du CAUE de Haute-Savoie.

Les ambitions de l'écoquartier de l'Étoile

À cheval sur les communes d'Annemasse, Ambilly et de Ville-la-Grand, l'écoquartier de l'Étoile est l'un des rares programmes d'accession en neuf en cours dans l'agglomération haut-savoiarde. Érigé le long de la liaison ferroviaire Léman Express, il doit notamment permettre de loger une partie des transfrontaliers qui devraient investir le territoire ces dix prochaines années. À l'horizon 2031, il proposera près de 1200 logements, des bureaux, des commerces, et des équipements et espaces publics et de loisirs. Mais, ici, la collectivité a tenu à encadrer au maximum les élans des promoteurs. « Les promoteurs immobiliers vont soulever à l'économie dans ces programmes neufs, pointe Stéphane Dégeorges. La plupart du temps, la collectivité ne leur impose pas de critères de typologie ou de configuration des logements, alors que le confort de l'habitat est aussi un gage d'équité sociale, en particulier sur un territoire comme le nôtre, où la spéculation immobilière est un risque. » Sur l'écoquartier de l'Étoile, la règle des trois tiers est appliquée afin de garantir une mixité dans les accessions, et des quotas de typologie de surfaces de logements ont été fixés. Enfin, dans la définition de son cahier des charges, la collectivité n'a pas hésité à imposer ses propres conditions concernant la configuration des logements. Les constructeurs doivent ainsi respecter des consignes strictes : leurs appartements doivent être traversants, disposer d'une terrasse sur laquelle il est possible d'installer une table, et offrir une surface minimale de salon en fonction de la typologie du logement. « La mode de la cuisine

ouverte qui a émergé ces dernières années tend à diminuer la surface de cette pièce, rappelle Stéphane Dégeorges. Architectes et promoteurs comptent la cuisine dans la surface, et le séjour reste la seule variable d'ajustement, car sa surface n'est pas encadrée sur le plan légal [contrairement à celle des chambres, ndlr]. Or, le salon, c'est la pièce à vivre d'un foyer. Il faut donc veiller à ce que ce dernier ne se réduise pas à une peau de chagrin. »

Penser l'intégration paysagère des programmes

Gérer la densité implique aussi de réfléchir à l'intégration paysagère des programmes. Pour chaque nouveau projet de construction, que ce soit en neuf ou en réhabilitation, une réflexion est menée en amont sur l'intégration urbaine et paysagère du bâti. « Je commence toujours par faire le tour des typologies, relever les structures paysagères, les terrains à enjeu qui ne sont pas constructibles, etc., détaille Guy Desgrandchamps. Je veux parler ici des articulations avec les espaces publics, des carrefours, des raccourcis qu'empruntent les gens dans la voirie, des jardins existants. Ce qui est important, c'est ce qui préexiste : le bâti, la façon dont la voie s'est constituée, celle dont les espaces sont plantés. Ce n'est pas seulement de l'intégration paysagère, qui me semble être un mot-valise. Il y a des habitudes qui se sont créées. Si vous ne le dites pas au promoteur, ce dernier n'en tiendra pas compte. » L'architecte appelle ainsi de ses vœux à sortir « d'une logique de mètres carrés à rentabiliser » et à éviter « l'effet de remplissage urbain » qui fait fi de toute considération paysagère. « Si vous ne faites que des opérations immobilières, cela n'a pas de sens. Le terrain ira toujours au plus offrant, vous êtes uniquement dans la surenchère. » Un point de vue que rejoint volontiers Stéphane Dégeorges : « La densité ne peut être réussie qu'à partir du moment où il y a un projet politique fort. Elle ne peut pas seulement s'accommoder d'une carte blanche accordée aux promoteurs. » De quoi inspirer, peut-être, d'autres collectivités à l'avenir. ■■■

*La zone d'activité de l'Étoile, à Annemasse, comprendra près de 1200 logements, des bureaux, des commerces et des équipements et espaces publics et de loisirs à l'horizon 2031.
Photo : CAUE de Haute-Savoie*

