

**ANNEMASSE
EN GRAND**

STRATÉGIE

**DE DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE
ET TOURISTIQUE 2017**



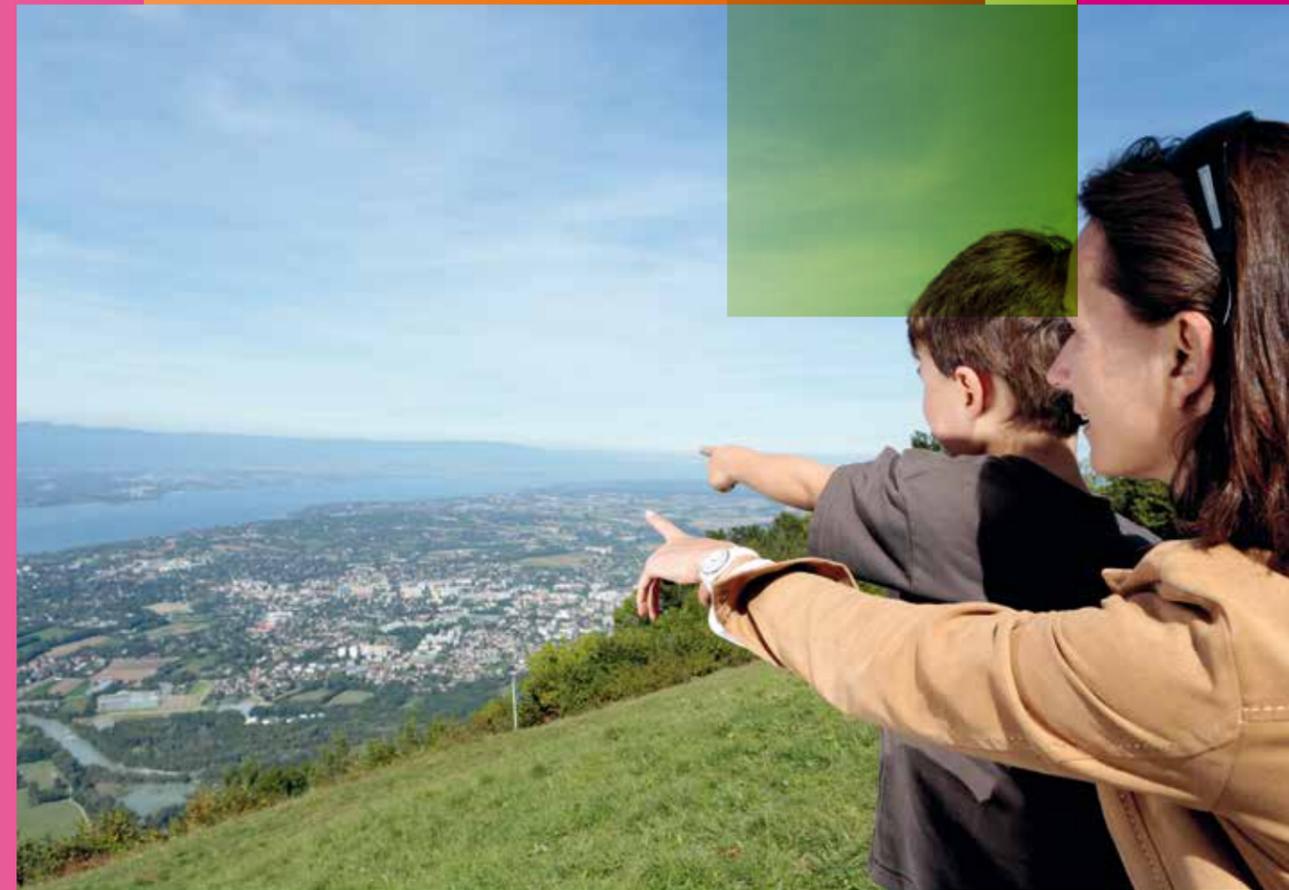
Annemasse Agglo

Annemasse - Les Voirons Agglomération

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5	STRATÉGIE	21
I. Objectifs	6	I. S'appuyer sur les potentiels pour développer une ville durable	22
II. Cibles	6	A) Eco-construction, du logement à l'éco-quartier	22
III. Méthodologie	6	B) La mobilité	25
IV. Le territoire	7	C) La solidarité, du local à l'international	26
DIAGNOSTIC	9	II. Qualifier le développement de l'économie « résidentielle » pour créer un concept « loisirs et shopping plaisir »	28
I. Une croissance démographique très soutenue...	10	A) Favoriser le développement d'activités en centralité	29
A) Loger la population	10	B) Encadrer le développement commercial sur les zones de périphérie et favoriser les activités « différenciantes »	31
B) Une forte pression sur les infrastructures de transport	10	C) Augmenter le rayonnement des activités touristiques et de loisirs	32
II. ...un pouvoir d'achat globalement élevé, malgré d'importantes disparités...	11	III. Accompagner les évolutions du tissu « productif » en améliorant son environnement et en développant les services	34
III. ...qui favorisent le développement de l'emploi	12	A) Proposer des espaces dédiés à l'activité « productive »	34
A) Un secteur « résidentiel » très dynamique	13	B) Améliorer les conditions d'activités	35
B) Un secteur « productif » au développement plus contrasté	16	Synthèse	39
IV. Des atouts touristiques et de loisirs qui génèrent des retombées encore limitées	16	CONCLUSION	41
A) Les atouts	16		
B) L'hébergement marchand	17		
V. Un marché foncier et immobilier sous tension	18		
VI. Une formation supérieure relativement peu présente sur le territoire	19		

INTRODUCTION



I. Objectifs

La stratégie de développement économique et touristique de la Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons Agglomération, dite Annemasse Agglo, vise à poser une ambition et un cap lisibles et partagés, qui servent de référence générale et systématique à la conduite des actions menées par le territoire qui impactent le développement économique et touristique. Elle fixe ainsi des grandes orientations pour les 10 années à venir.

Bien que l'activité agricole constitue un secteur économique à part entière, le présent document ne traite pas ce secteur, qui fait l'objet d'un projet agricole et d'une stratégie sectorielle spécifique dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours de réalisation.

II. Cibles

Ce document s'adresse à la fois à :

- Annemasse Agglo, les 12 communes et leurs outils de développement : Maison de l'Economie Développement (MED), Annemasse Tourisme. Ces acteurs sont notamment en charge de mettre en œuvre cette stratégie, en impulsant et soutenant des projets économiques locaux portés par des entreprises.
- Aux collectivités publiques du territoire plus large : le Pôle Métropolitain du Genevois français, le Département de la Haute-Savoie, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, l'Etat français. Cette stratégie permet à Annemasse Agglo d'afficher son positionnement et son ambition, elle contribue à décliner localement les stratégies élaborées à des échelles territoriales plus larges.
- Aux instances transfrontalières qui fédèrent les collectivités publiques du Grand Genève. Annemasse Agglo étant une composante importante de cette agglomération transfrontalière.
- Aux entreprises du territoire, afin d'afficher le cap et les priorités fixées par le territoire en matière de développement économique.

III. Méthodologie

La stratégie de développement économique et touristique d'Annemasse Agglo est élaborée à partir de données statistiques et d'études réalisées sur les différents thèmes du développement territorial.

Elle intègre également les réflexions des acteurs économiques du territoire et de son environnement, notamment recueillies lors de la Rencontre de l'économie, organisée le 08 avril 2016, qui ont réuni 90 participants, qui ont planché sur la question du développement économique du territoire.

Ces préconisations reposent sur les atouts du territoire et principalement les opportunités de marché spécifiques sur lesquelles les acteurs économiques peuvent capitaliser pour développer leurs activités et des projets innovants, dans le cadre de rapports publics – privés « gagnant – gagnant ».

Ce document fixe une stratégie de développement économique et touristique dont les conditions de mise en œuvre sur le volet aménagement du territoire seront définies dans le cadre du prochain SCOT.



IV. Le territoire

Annemasse Agglo regroupe 12 communes. En 2016, sa population est estimée à 90.122 habitants. La ville centre Annemasse compte environ 35.000 habitants.

Ce territoire a la particularité d'être frontalier avec la Suisse et de se situer à proximité immédiate de la ville de Genève qui bénéficie d'un rayonnement international.

Le Canton de Genève, le District de Nyon et les collectivités françaises qui entourent Genève (fédérées dans le cadre du Pôle Métropolitain du Genevois français) forment le Grand Genève, qui mène des réflexions et des projets visant à construire une agglomération transfrontalière au développement urbain maîtrisé, qualitatif et multipolaire. Les parties prenantes du Grand Genève se fixent comme objectif de rééquilibrer le développement du territoire en augmentant la production de logements sur la partie suisse du territoire et en créant davantage d'emplois, notamment qualifiés, sur la partie française.

Pour atteindre ce second objectif, le Pôle Métropolitain du Genevois français met en place depuis 2013 une stratégie de développement baptisée Grand Genève français, l'éco-cité, qui consiste à accompagner les entreprises à tirer parti des opportunités de marché du territoire et de faire en sorte qu'elles développent des savoir-faire leur permettant d'être compétitives sur des marchés extérieurs.

Cette stratégie repose sur 7 axes :

- Construction durable
- Transport et mobilité
- Santé – sciences du vivant
- Solidarité
- Industrie du futur
- Valorisation de l'eau
- Bien-être et sport

La constitution récente du Pôle Métropolitain du Genevois français permettra à ce territoire de conduire des actions importantes en matière de développement économique et ainsi d'être identifié à l'échelle de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Le territoire d'Annemasse Agglo présente la particularité d'être situé en continuité urbaine du cœur d'agglomération : Genève. Par ailleurs, Annemasse Agglo représente le pôle urbain le plus important de la partie française du Grand Genève, et assume donc à ce titre des fonctions de centralité. C'est pourquoi, ce territoire a un rôle important à jouer dans la mise en œuvre de l'Eco-cité française du Grand Genève et dans le développement d'emplois permettant d'atteindre les objectifs du Projet d'Agglomération du Grand Genève.

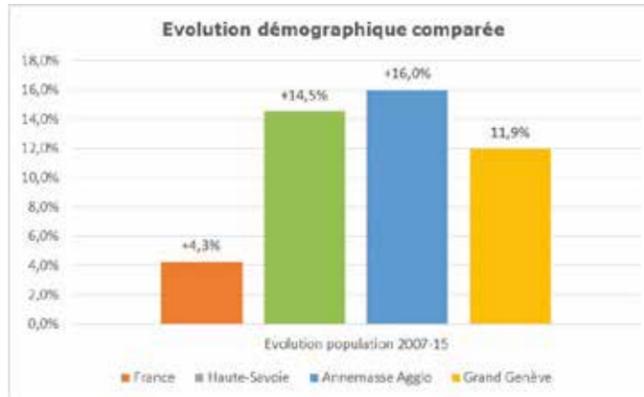
Au-delà du Grand Genève, Annemasse Agglo affiche un positionnement lui permettant de travailler en partenariat et en complémentarité avec ses autres voisins, notamment le Grand Annecy et la Vallée de l'Arve.

Depuis plusieurs années, Annemasse Agglo mène une action forte en matière de politique de la ville. Cette intervention doit à la fois bénéficier des projets de développement économique et également contribuer à la stratégie globale de développement.

DIAGNOSTIC ET ENJEUX



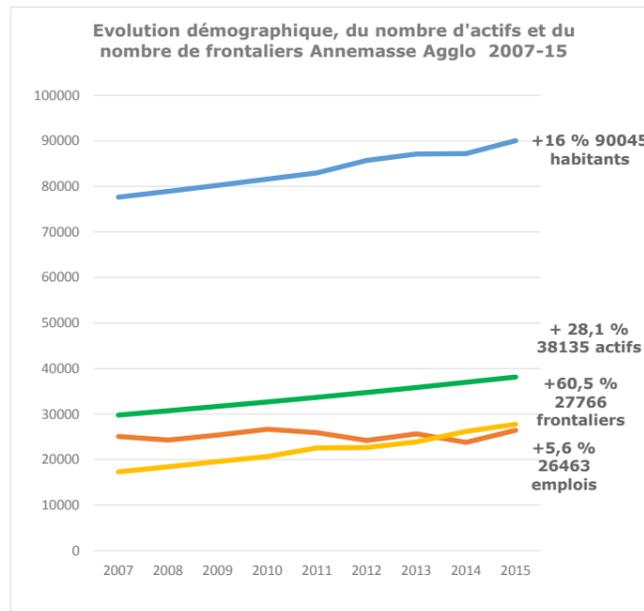
I. Une croissance démographique très soutenue...



Le territoire d'Annemasse Agglo connaît une croissance démographique très soutenue, en comparaison d'autres territoires de référence.

Entre 2007 et 2015, le territoire d'Annemasse Agglo a connu une croissance démographique de 16%, supérieure de plus de 4 points à celle du Grand Genève et de la Haute-Savoie et surtout près de 4 fois plus rapide qu'à l'échelle de la France.

Cette forte augmentation démographique s'explique en grande partie par la proximité du marché du travail attractif et dynamique de Genève. Elle est à l'origine de plusieurs enjeux pour le territoire, notamment en termes de logement et de mobilité.



A) Loger la population

Le fort accroissement de la population engendre d'importants besoins en matière de logement. En effet, le territoire doit mettre sur le marché environ 715¹ nouveaux logements chaque année pour parvenir à loger la population nouvelle.

Cet enjeu représente une opportunité intéressante pour les entreprises qui interviennent dans le secteur, à condition qu'elles disposent des moyens financiers, techniques et humains pour répondre de manière compétitive à ces marchés.

B) Une forte pression sur les infrastructures de transport

La croissance démographique, en partie liée à un marché du travail fortement transfrontalier, engendre d'importants besoins de déplacements, plus de 70.000 automobiles franchissent chaque jour la frontière avec la Suisse.

Pour répondre à cet enjeu, le territoire se dote d'infrastructures de transport en commun plus efficaces : bus à haut niveau de service « Tango » en fonction depuis 2015, tramway, ligne ferroviaire Léman Express,...

¹Source, Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Annemasse Agglo.

Des équipements optimisant l'usage de l'automobile sont réalisés ou envisagés : parkings relais, parkings en ouvrage, stations d'auto-partage... Enfin, des équipements facilitant les déplacements doux sont également mis en place : voie verte,...

Ces réalisations représentent des opportunités pour les entreprises, sous plusieurs formes :

- Participation à la réalisation des infrastructures, notamment en sous-traitance
- Développement de nouveaux services en lien avec ces infrastructures : auto-partage, vélo-stations,...
- Les infrastructures de transports participent grandement à la qualité du tissu urbain. Ainsi la rénovation de certains axes, engendrée par la création d'infrastructures de transport, permet le développement d'activités qui bénéficient d'une image nouvelle plus valorisante : activités commerciales près des arrêts de tramway par exemple.

II. ...un pouvoir d'achat globalement élevé, malgré d'importantes disparités...

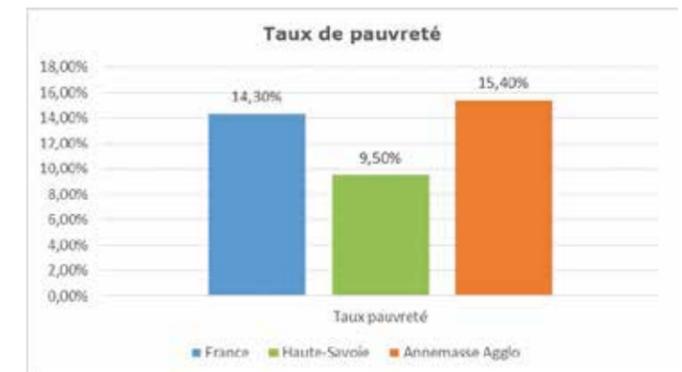
La population d'Annemasse Agglo bénéficie d'un revenu médian² par habitant élevé, supérieur de 26% au revenu médian national.



Source INSEE et OFS, traitement MED

Cette richesse de la population représente une opportunité pour plusieurs secteurs économiques, notamment le commerce de détail, les services à la personne, la construction, ... De plus, les entreprises d'Annemasse Agglo qui rayonnent au-delà du territoire peuvent bénéficier d'une zone de chalandise dont la population bénéficie d'un niveau de revenu encore supérieur : 28.803 € par habitant à l'échelle du Genevois-Haut-Savoie (GHS) et environ 35.000 € par habitant sur le Grand Genève.

Toutefois, le revenu médian des habitants d'Annemasse Agglo cache d'importantes disparités, car le taux de pauvreté³ est environ 50% plus élevé sur ce territoire qu'à l'échelle de la Haute-Savoie. Le coût de la vie élevé sur le territoire, notamment dû aux prix du logement, aggrave encore la situation des personnes pauvres.



Source INSEE, traitement MED

Il est important que les entreprises ciblant la clientèle locale, positionnent une offre adaptée aux caractéristiques particulières du pouvoir d'achat de la zone de chalandise : une part importante bénéficie d'un revenu élevé ou très élevé, mais également une portion substantielle doit vivre avec des moyens nettement plus limités.

Dans ce contexte, l'insertion par l'activité économique représente également un enjeu fort pour le territoire.

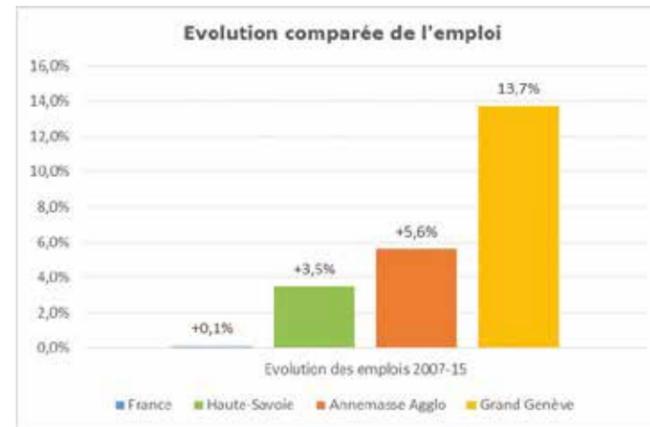
²Le revenu médian est le revenu de la personne située au milieu du classement des revenus, c'est-à-dire que 50% de la population perçoit un revenu supérieur à elle et 50% perçoit un revenu inférieur.

³Selon l'INSEE les personnes considérées comme « pauvres » ont un revenu inférieur à 60% du revenu médian.

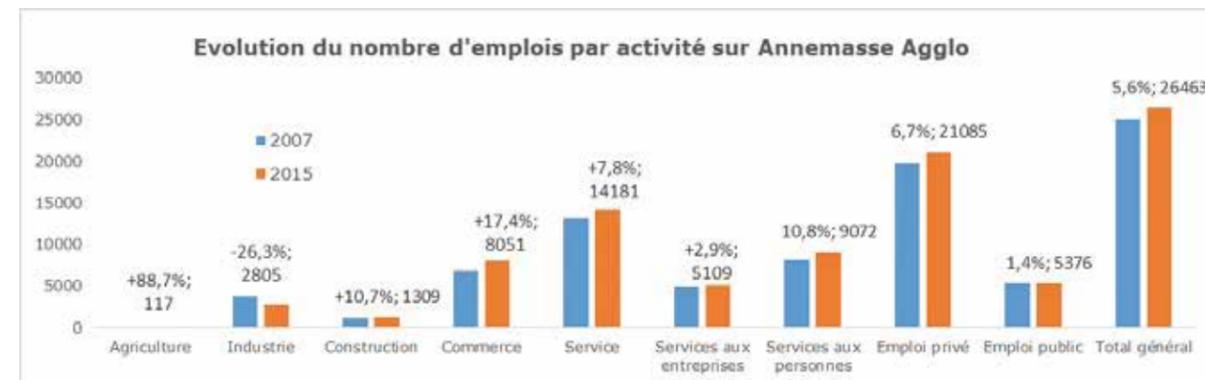
III. ...qui favorisent le développement de l'emploi

La dynamique démographique de la région d'Annemasse s'accompagne d'un réel développement économique, puisqu'entre 2007 et 2015, le territoire a vu son nombre d'emplois augmenter de 1.400 unités, soit +5,6%. Même si cette augmentation est plus faible que la croissance démographique sur la même période, elle reste tout à fait significative par rapport à des échelles territoriales plus larges.

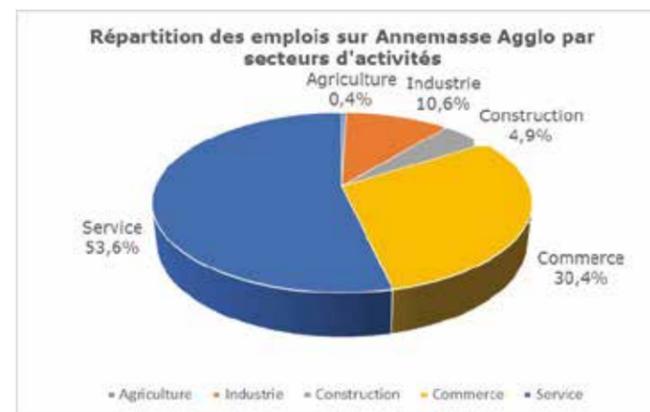
Même si la croissance du nombre d'emplois est moins rapide sur Annemasse Agglo que sur l'ensemble du Grand Genève, ce territoire est très dynamique par rapport aux territoires de comparaison français.



Source INSEE fichier Sirene (2007 et 2015) et OCSTAT, traitement MED



Source INSEE fichier Sirene (2007 et 2015), traitement MED



Source INSEE fichier Sirene (2015), traitement MED

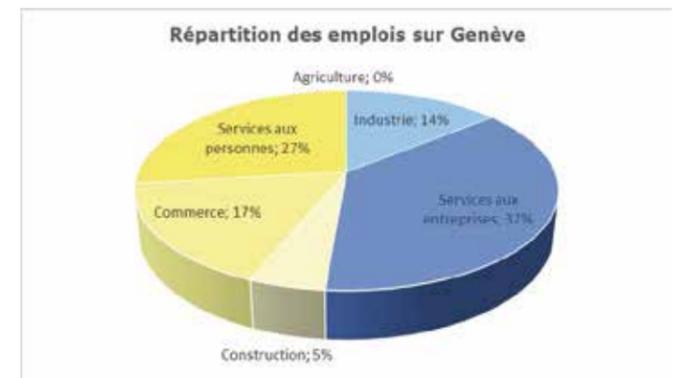
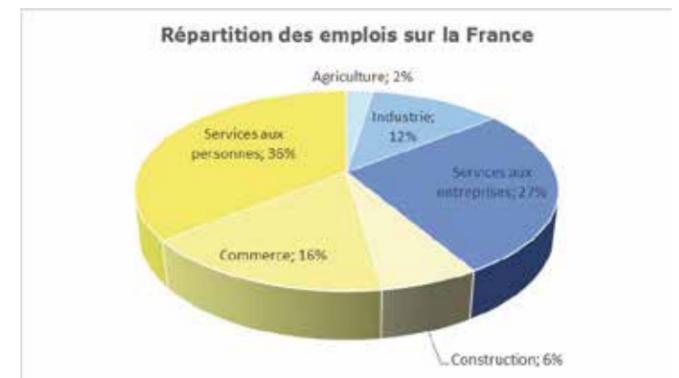
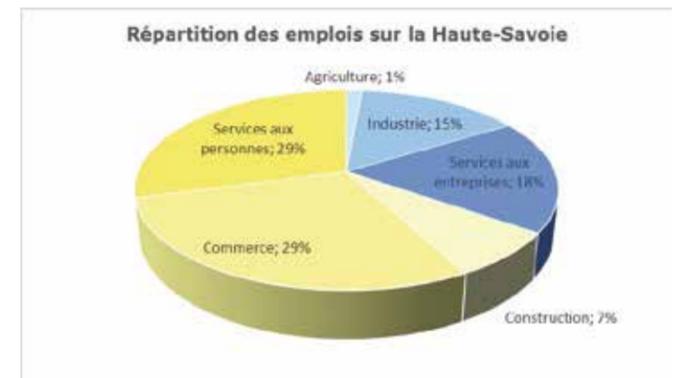
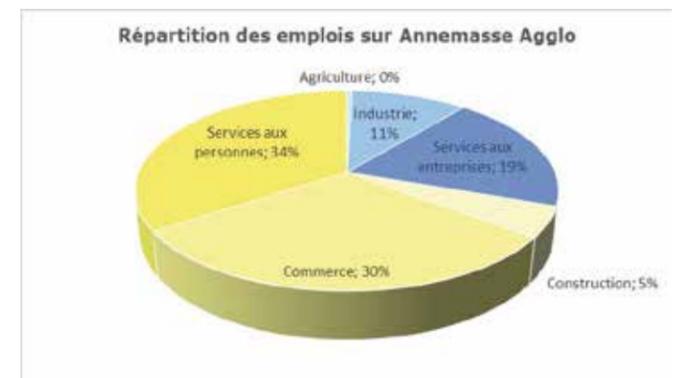
A) Un secteur « résidentiel⁴ » très dynamique

Les activités « résidentielles » représentent 69% des emplois du territoire d'Annemasse Agglo, alors qu'elles ne représentent que 65% sur la Haute-Savoie, 58% sur la France et 52% sur le Canton de Genève.

Le dynamisme démographique et la richesse de la population et de la zone de chalandise, expliquent cette répartition des emplois en faveur des activités « résidentielles » sur le territoire. Ce dynamisme repose largement sur la proximité de la Suisse. Ainsi, le tissu économique de la région d'Annemasse se trouve dans une forme de dépendance vis-à-vis de Genève.

La croissance de l'emploi sur le territoire est avant tout expliquée par le dynamisme du commerce (+1.194 emplois entre 2007 et 2015) et des services à la personne (+884 emplois sur la période). Ces deux secteurs d'activités correspondent à l'économie « résidentielle » qui profite de la présence d'une population en augmentation constante et qui bénéficie d'un pouvoir d'achat médian élevé.

Le secteur de la construction, classé dans l'économie « résidentielle », a également créé des emplois (+127 entre 2007 et 2015), dans des proportions toutefois plus modestes que le commerce et les services aux personnes. Cette croissance plus limitée pourrait notamment s'expliquer par la faiblesse des solutions d'implantation proposées par la région d'Annemasse à ces activités et les difficultés de fidélisation des salariés liées à la concurrence exercée par les employeurs suisses.

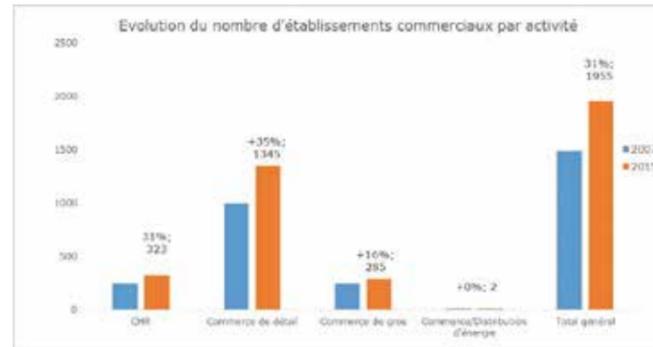


Source INSEE fichier Sirene (2015) et OCSTAT, traitement MED

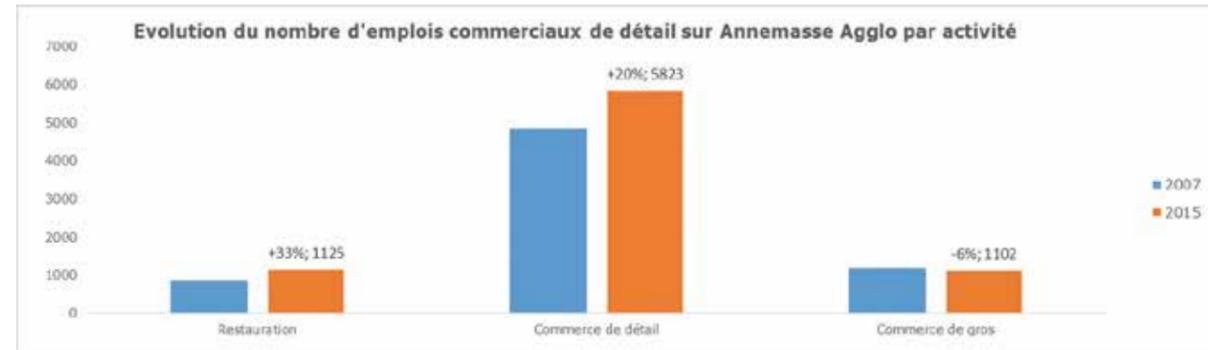
⁴L'économie dite « résidentielle » regroupe les activités pour lesquelles la présence de consommateurs à proximité immédiate des entreprises est une condition essentielle pour leur activité. Les secteurs du commerce de détail, des services à la personne et de manière moins directe de la construction sont généralement rattachés à l'économie « résidentielle »

Le secteur du commerce

Entre 2007 et 2015, le nombre d'établissements exerçant dans le secteur du commerce a augmenté de 31%, ce qui représente un solde positif de 468 établissements. Cette croissance repose pour l'essentiel sur le commerce de détail (+351 établissements) et le secteur café hôtellerie restauration (+77 établissements), deux secteurs dont l'activité est largement liée à la présence de population et de richesse sur le territoire.



Source INSEE fichier Sirene (2007 et 2015), traitement MED

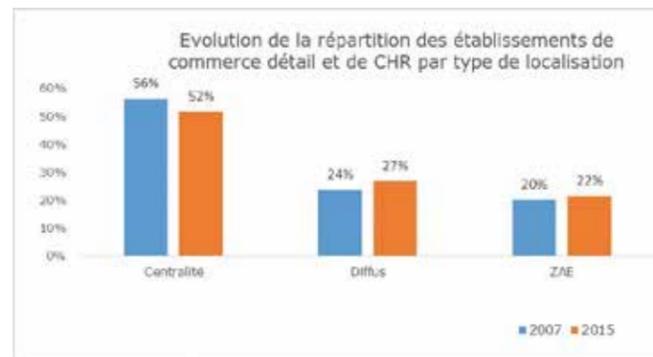


Source INSEE fichier Sirene (2007 et 2015), traitement MED

La croissance des emplois commerciaux repose essentiellement sur le commerce de détail (+985 emplois entre 2007 et 2015) et sur la restauration (+282 emplois sur la période). En revanche le secteur du commerce de gros (activité non « résidentielle ») a perdu des emplois (-71).

Cette croissance est inégalement répartie sur le territoire.

Entre 2007 et 2015, le poids des activités de commerce de détail et de café hôtellerie restauration implantées sur les centralités a décliné au profit des zones de périphérie et du tissu diffus. En outre, le taux de vacance des locaux commerciaux (avec vitrine) est passé de 6,8% à 10,9%⁵ (à l'échelle de la France ce taux est passé de 9,3% à 11,1% sur la même période).



Source INSEE fichier Sirene (2007 et 2015), traitement MED

⁵ Source : Observatoire du Commerce d'Annemasse Agglo, réalisé par la CCI 74

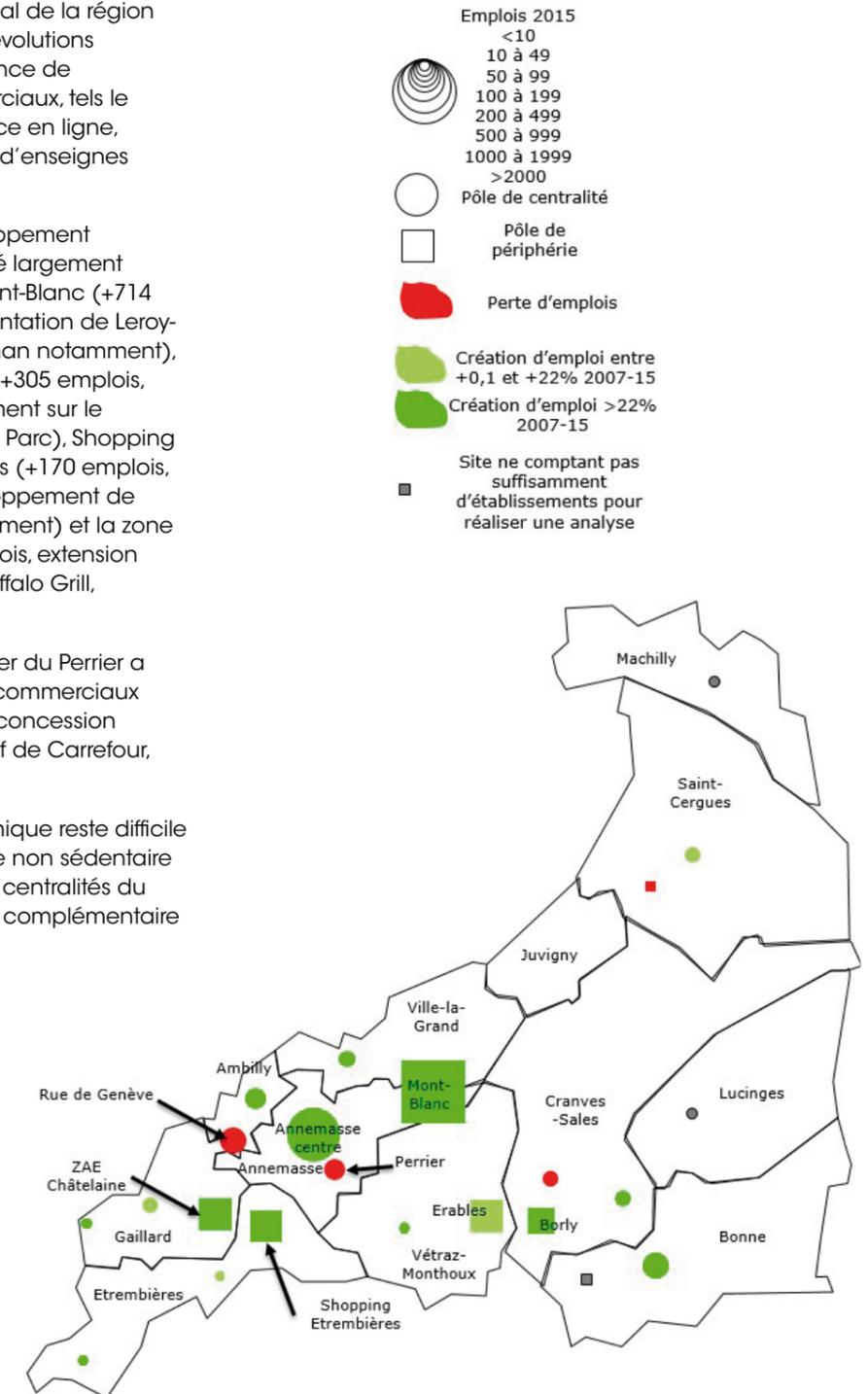
Sur la période, le volume de grandes surfaces commerciales implantées en périphérie a augmenté de 47%⁶, passant de 115.550 m² à 169.288 m². Les espaces de périphérie concentrent 88% de cette croissance, seule l'opération Chablais Parc a permis de développer l'appareil commercial de centralité sur la période.

Par ailleurs, le tissu commercial de la région d'Annemasse a connu des évolutions importantes liées à l'émergence de nouveaux concepts commerciaux, tels le développement du commerce en ligne, les drives, le développement d'enseignes spécialisées sur le bio,...

Entre 2007 et 2015, le développement de l'emploi commercial a été largement concentré sur la zone du Mont-Blanc (+714 emplois commerciaux, implantation de Leroy-Merlin, extension Praz du Léman notamment), le centre-ville d'Annemasse (+305 emplois, ce résultat repose très largement sur le développement de Chablais Parc), Shopping Etrebières / zone du Paradis (+170 emplois, implantation de H&M, développement de Migros et McDonald's notamment) et la zone de la Châtelaine (+100 emplois, extension Intermarché, implantation Buffalo Grill, notamment).

En revanche, le centre-quartier du Perrier a perdu un volume d'emplois commerciaux significatif (-59, départ de la concession Renault et réduction d'effectif de Carrefour, notamment).

Même si son impact économique reste difficile à appréhender, le commerce non sédentaire est largement présent sur les centralités du territoire et propose une offre complémentaire au commerce traditionnel.



Source INSEE fichier Sirene (2007 et 2015), traitement MED

⁶ Source ODEC74, décisions CDAC, décisions CNAC

B) Un secteur « productif » au développement plus contrasté

Parmi les secteurs de l'économie « productive », les services à l'entreprise ont été générateurs de nouveaux emplois (+142 entre 2007 à 2015). L'agriculture a également créé des emplois sur la période (+55).

Une industrie qui s'érode, mais qui dispose d'atouts

En revanche, l'industrie a perdu des emplois sur Annemasse Agglo entre 2007 et 2015 (-1.001 emplois), cette diminution est même plus importante en proportion que l'érosion constatée au niveau national : -26,3% sur Annemasse Agglo, contre -16,5% en Haute-Savoie et -14,6% en France sur la même période.

Cette baisse s'explique notamment par le départ de certaines entreprises (Cuenod, Sefea, ...) et de réductions d'effectif importantes dans d'autres (Siegwerk, Parker-Hannifin, ...). Toutefois, quelques signes positifs ont marqué la période : l'implantation d'Ethical Coffee Company et le développement de plusieurs entreprises, notamment grâce à leur implantation sur le Technosite Altéa : Lablabo, Mecasonic, ... L'industrie représente environ 11% des emplois, ce qui reste proche de la moyenne nationale (12% des emplois).

L'industrie d'Annemasse Agglo se caractérise par la diversité de son tissu : chimie, pharmaceutique, automobile, métallurgie, médical, fabrication d'appareils électriques, textile, agroalimentaire, ...

Cette évolution relativement défavorable des activités industrielles peut s'expliquer par la concurrence sur l'accès à la main d'œuvre qualifiée exercée par le marché de l'emploi suisse et par la pression foncière et immobilière exercée par le logement et surtout par les activités commerciales sur les zones d'activités, qui a incité certaines entreprises au départ, par exemples : tènement Cuenod repris par Leclerc, site Eaton repris par une

concession BMW, tènement SEFEA converti en logement...

La perte d'emplois du secteur « productif », conjuguée à la croissance des emplois du secteur « résidentiel », réduit considérablement la diversité des emplois sur le territoire. Cette réduction de la diversité renforce la dépendance de l'économie locale à Genève et présente un risque en cas d'évolution des conditions cadres entre la France et la Suisse.

IV. Des atouts touristiques et de loisirs qui génèrent des retombées encore limitées

Si la région d'Annemasse est située à proximité d'importantes destinations de tourisme de loisirs (stations de sport d'hiver, grands lacs alpins, villes thermales, ...), l'activité touristique de son territoire repose essentiellement sur le tourisme d'affaires et sur une clientèle de passage.

A) Les atouts

Le territoire dispose d'atouts importants en termes d'activités :

- Des activités de pleine nature qui peuvent se pratiquer à proximité immédiate du tissu urbain :
 - Le Salève, massif connecté au réseau de transports publics grâce à son téléphérique, où se pratiquent la randonnée, le VTT, le parapente, l'escalade, ...
 - Les Voirons, massif plus sauvage, propice à la randonnée
- Outre l'offre sportive répondant aux besoins de la population locale, le territoire se caractérise par la possibilité de pratiquer des sports à sensations : parapente, canoë kayak (sur l'Arve), parachute grâce à la présence de l'aérodrome, ...

⁷L'économie dite « productive » regroupe les activités pour lesquelles la présence de consommateurs à proximité immédiate des entreprises n'a que peu d'impact sur leur activité. Sont notamment rattachés à l'économie « productive » les secteurs de l'industrie, de l'agriculture, des services aux entreprises et le commerce de gros.

- La gastronomie est également une composante importante de l'offre touristique et de loisirs du territoire, qui compte 13 tables gastronomiques et gourmandes, dont une étoilée au Guide Michelin
- Une offre culturelle variée complète le panel d'activités proposées sur le territoire :
 - Le spectacle vivant : une salle de spectacle à fort rayonnement, Château Rouge, qui propose des représentations musicales et théâtrales notamment ; les auditoriums, Villeventus, ...
 - Les arts plastiques : centre d'art contemporain Villa du Parc, Ecole des Beaux-Arts du Genevois (EBAG),
 - La lecture : Festival du livre jeunesse, projet de bibliothèque patrimoniale Butor ...
- Des évènements importants, sur et à proximité du territoire : au sein de la salle de Château Rouge, au sein du centre aquatique Château Bleu, Couleur(s) d'Automne, le Salon de l'automobile de Genève, la Foire Internationale Haute-Savoie Mont-Blanc (La Roche-sur-Foron), ...
- La proximité des stations de sport d'hiver et de grands lacs alpins, qui génèrent une fréquentation de passage

Toutefois cet ensemble d'offres rayonne essentiellement à l'échelle locale actuellement. Plus que de développer de nouvelles offres, l'enjeu pour le territoire consiste davantage à accompagner les activités existantes pour qu'elles se développent et atteignent la taille et le rayonnement critiques : échelle du Grand Genève et de la Haute-Savoie. L'enjeu consiste à ce que l'offre soit suffisamment visible pour qu'elle contribue à l'attractivité du territoire, notamment auprès des talents.

B) L'hébergement marchand

L'hébergement marchand sur Annemasse Agglo se concentre essentiellement sur une offre hôtelière (94%⁸ des chambres). Cette offre se positionne en complémentarité par rapport à celle de Genève. Son activité n'est pas sujette à de fortes variations saisonnières et bénéficie de la très bonne accessibilité du territoire, qui va se renforcer grâce aux infrastructures de transport à venir (Léman Express, tramway, ...).

Malgré ces atouts, la majorité des séjours réalisés sur la région d'Annemasse sont effectués pour des motifs professionnels (67%⁸). Cette répartition engendre un taux de remplissage moindre les fins de semaine. Cette clientèle fréquente les hébergements du territoire du fait de la présence des entreprises locales, de celles implantées à Genève (où le rapport qualité / prix de l'hôtellerie est jugé moins intéressant) et des chantiers réalisés sur le Grand Genève.

Parmi les personnes séjournant pour des motifs de loisirs, le tourisme familial et le transit sont les deux motifs principaux de séjour sur la région d'Annemasse.

L'offre hôtelière du territoire d'Annemasse Agglo se caractérise par une très forte représentation des hébergements de catégories super-économique et économique (88%⁸ des chambres) et par une forte standardisation de l'offre (79% d'hôtellerie de chaîne⁸). De par ce positionnement sur une offre d'entrée de gamme, le prix moyen de la chambre est faible (56,40 €, contre 80 € en moyenne en Haute-Savoie et 83,62 € en moyenne en France⁸).

Faire monter en gamme l'offre hôtelière d'affaires et la singulariser constitue donc un enjeu fort pour le développement touristique du territoire. Le renforcement de l'offre sportive et de loisirs (itinéraires de randonnée pédestre et cycliste, locations de vélos, ...), constitue un préalable à un développement ambitieux d'une hôtellerie ciblant les touristes de loisirs.



⁸Source : Etude Hébergement Touristique Annemasse les Voirons Agglomération, MKG Hospitality, 2016

V. Un marché foncier et immobilier sous tension

La croissance démographique et économique impacte le marché de l'immobilier et du foncier à vocation économique, en exerçant une importante pression.

Les graphiques illustrent la pénurie de surface d'accueil des entreprises en comparant l'offre disponible (corrigée des surfaces affichées comme disponibles, mais n'étant pas en état de commercialisation immédiate) et les surfaces recherchées (corrigées des demandes n'étant pas en état d'aboutir à court / moyen terme).

Les résultats de cette analyse montrent clairement que la demande est supérieure à l'offre. Les efforts d'Annemasse Agglo et des communes visant à proposer des solutions d'implantation (Technosite Altéa, Village d'Entreprises de Gaillard, Puls, projets de Borly 2 et de l'Espace Claudius Vuargnoz) sont tout à fait pertinents dans ce contexte, même s'ils ne suffisent pas à répondre à l'ensemble des besoins.

Si l'intervention publique en matière d'offre d'hébergement d'entreprises joue un vrai rôle et se justifie sur des produits spécifiques (pépinière d'entreprises, ZAE,...), l'initiative publique est moins évidente sur des produits plus classiques et pouvant être rentabilisés. Ainsi, susciter l'intérêt d'acteurs privés au développement de produits d'accueil des entreprises constitue un enjeu important pour le développement économique du territoire.

Annemasse Agglo représente un marché très important pour les entreprises artisanales (notamment dans les métiers de la construction du fait de l'importante croissance démographique). Or, à ce jour, le territoire n'est pas en mesure de proposer des solutions d'implantation satisfaisantes aux entreprises, qui sont contraintes de s'implanter plus loin et parcourent des distances importantes quotidiennement pour intervenir sur l'agglomération. Le projet de Borly 2, notamment, permettra à des entreprises artisanales d'être au plus près d'un de leur principal bassin d'intervention.



Source Bourse foncière et immobilière MED Période 2007-15

VI. Une formation supérieure relativement peu présente sur le territoire

Annemasse Agglo accueille 30 formations post-bac, formant environ 900 étudiants. La formation aux soins infirmiers représente le domaine le plus présent (environ 300 étudiants). En plus du bâtiment de l'Institut de Formation aux Soins Infirmiers (IFSI), ces formations se déroulent dans les lycées, au sein d'organismes privés, essentiellement présents sur les ZAE, et dans les locaux de la pépinière d'entreprises Puls.

L'absence de pôle de formation supérieur matérialisé et identifié, incite de nombreux bacheliers à quitter le territoire pour suivre leurs études supérieures. Une fois formés, le risque de non-retour de ces personnes sur le territoire est très fort.

En outre aucun laboratoire universitaire n'est présent sur le territoire d'Annemasse Agglo.

Cette problématique accroît la difficulté des entreprises locales à disposer des compétences dont elles ont besoin et pour lesquelles elles subissent la concurrence du marché du travail suisse.



STRATÉGIE



Compte-tenu des atouts et des faiblesses du tissu socio-économique du territoire, Annemasse Agglo se dote d'une stratégie de développement économique qui doit permettre de :

- Préserver la diversité des emplois pour réduire les dépendances à Genève et devenir un véritable partenaire :
 - Renforcer l'économie « productive » en générant des activités à haute valeur ajoutée
 - Devenir un espace démonstrateur, un territoire d'expérimentation, d'innovation et de partenariat
- Accompagner la croissance et les mutations des activités « résidentielles » :
 - Développer un environnement d'entreprise favorable
 - Préserver la qualité de vie : conserver un cadre attrayant et limiter l'impact du développement

Cette stratégie se décline en 3 axes :

- S'appuyer sur les potentiels pour développer une ville durable
- Qualifier le développement de l'économie « résidentielle » pour créer une destination « loisirs et shopping plaisir »
- Accompagner les évolutions du tissu « productif » en améliorant son environnement et en développant les services

I. S'appuyer sur les potentiels pour développer une ville durable

Le concept de ville durable intègre plusieurs thématiques qui permettent de réaliser un développement urbain en respectant les enjeux sociaux et environnementaux :

- Logement
- Mobilité
- Energie
- Eau
- Déchet
- Biodiversité
- Solidarité / coopération
- Culture / loisir

La prise en compte de ces thématiques dans le développement urbain peut constituer une source d'opportunités pour les acteurs économiques du territoire.

Dans le cadre de la stratégie de développement économique, Annemasse Agglo se positionne notamment sur l'**éco-construction** (du logement à l'éco-quartier), la **mobilité** et la **solidarité**.

A) Eco-construction, du logement à l'éco-quartier

Pour répondre à la croissance démographique, le territoire d'Annemasse Agglo doit réaliser environ 715 nouveaux logements chaque année. Ils doivent répondre aux besoins des familles, notamment modestes. Pour répondre à cet enjeu, Annemasse Agglo et ses communes envisagent la réalisation de plusieurs éco-quartiers, notamment sur l'Etoile Annemasse-Genève et Château Rouge.

Malgré l'accomplissement d'efforts réels (par exemple rénovation de copropriétés situées sur le Perrier dans le cadre du programme de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU),...), la moitié du parc de logements actuel a été construit avant 1975 (date de la première réglementation thermique). Pour répondre aux exigences de performance énergétique attendue par les habitants (en termes de coût de fonctionnement, de confort et de préservation de l'environnement), la plupart de ces logements doivent être rénovés.

En outre, des projets innovants de production d'énergie, notamment destinés à alimenter les bâtiments, doivent participer à la concrétisation d'une ville durable : réseau de chaleur à partir d'une source de géothermie profonde ou de chaufferies bois,...

Ces différentes réalisations représentent des marchés potentiels importants pour les entreprises du territoire, à condition qu'elles soient organisées pour y répondre, qu'elles disposent des compétences pour être pertinentes et qu'elles trouvent des solutions foncières et immobilières pour s'établir.

Plusieurs réalisations et projets sont mis en œuvre pour accompagner les entreprises du territoire qui se positionnent sur ce secteur :

- Pépinière d'entreprises Puls
- Licence professionnelle « maîtrise des énergies renouvelables », sur laquelle capitaliser dans le cadre du site d'enseignement supérieur de l'Etoile Annemasse-Genève
- Plateforme de rénovation énergétique « Regenero », permettant notamment au grand public de s'informer sur les techniques de rénovation et les financements possibles. Cet outil doit également accompagner les entreprises du secteur à se structurer pour être compétitives sur ces marchés et compétentes (projet Construction durable et compétences)
- Zone d'activités économiques de Borly 2 et Espace Claudius Vuargnoz, afin de répondre à la pénurie de solutions locales pour l'implantation d'activités dans le secteur de la construction
- Incubateur de la MED (baptisé Rez'up) pour accompagner les projets de création dans les meilleures conditions

TOUT POUR
LA RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE

REGENERO

04 58 57 00 87 www.regenero.fr

UN SERVICE DU GENEVOIS FRANÇAIS, PÔLE MÉTROPOLITAIN



Le développement de bâtiments emblématiques constitue également un levier pour démontrer que le territoire est particulièrement innovant en matière d'éco-construction.

Ces différentes réalisations s'inscrivent dans la démarche portée par Annemasse Agglo et la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère (CAPI), de labellisation d'un **Campus des Métiers et des Qualifications** transfrontalier thématique sur la construction durable innovante et les actions solidaires. Il s'agit d'une labellisation nationale sur proposition conjointe de l'Education Nationale et de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Cette dynamique s'inscrit à l'échelle du Grand Genève et rayonne sur l'ensemble de la Région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle doit permettre de mieux identifier le territoire comme un lieu de référence de l'éco-construction afin de favoriser le développement de nouvelles formations sur cette thématique. Dans sa conception, cette démarche associe les acteurs de la formation, de l'innovation et de l'entreprise pour créer du lien sur le territoire, améliorer l'employabilité des publics et soutenir la filière.



B) La mobilité

La croissance démographique et économique, et la proximité de Genève (mouvements pendulaires de travailleurs frontaliers, flux liés à la consommation commerciale,...) génèrent d'importants déplacements qui s'effectuent en très forte majorité en automobile individuelle (91%), ce qui génère une très importante pression sur les infrastructures routières (rues, aires de stationnement,...), qui lorsqu'elles sont saturées engendrent de fortes nuisances à la population et aux entreprises : pollution, perte de temps, coût élevé,...



Pour répondre à cet enjeu Annemasse Agglo mise sur le développement :

- D'infrastructures :
 - Transports en commun :
 - Bus à haut niveau de service « Tango », mis en service en 2015, reliant notamment le quartier politique de la ville du Perrier au centre-ville d'Annemasse et à la zone d'activités économiques du Mont-Blanc
 - Léman Express : fonctionnant comme un RER à l'échelle du Grand Genève, qui sera mis en service en 2019
 - Tramway : en prolongement d'une ligne connectée au réseau de Genève, dont la mise en service de la première tranche est prévue à la fin 2019
 - Parkings relais aux extrémités du « Tango »
 - Seconde ligne de bus à haut niveau de service, desservant l'axe de la route de Taninges
 - Modes doux : notamment par la réalisation d'une voie verte transfrontalière, traversant la région d'Annemasse de part en part et du projet de voie verte entre le cœur d'agglomération et Machilly

- Des solutions de mobilité alternative :
 - **La Maison de la mobilité** constitue un projet particulièrement singulier et innovant qui permet de :
 - Fédérer les acteurs privés, publics et institutionnels autour de programmes de recherche et développement pouvant être expérimentés sur l'agglomération transfrontalière du Grand Genève
 - Informer la population sur les meilleurs modes de déplacement en temps réel
 - Mettre en place d'un système de billettique unique
 - Développer des Plans de déplacement entreprise ou inter-entreprises
 - Accompagner à l'usage des modes doux : apprentissage du vélo en ville, atelier de réparation des vélos,...
 - Auto-partage, vélo-station,...

Cette implication de la collectivité est source d'activités potentielles pour les entreprises :

- Possibilité de participation à la réalisation des infrastructures
- Opportunité de développer des services en lien avec ces nouvelles infrastructures
- Profiter du renouvellement urbain apporté par les infrastructures pour positionner de nouvelles activités, par exemple des commerces à proximité des arrêts de transport en commun

En outre, de nouveaux services et de nouvelles pratiques peuvent permettre de limiter les besoins de transport :

- Nouveaux services de mobilité : coursiers à vélo, livraison en points relais,...
- Nouveaux services pour répondre aux nouveaux modes de travail : lieux de travail partagés, applications informatiques pour un nouveau mode de management, restauration adaptée,...

Plusieurs réalisations et projets sont mis en œuvre pour accompagner les entreprises du territoire qui se positionnent sur ce secteur :

- Pépinière d'entreprises Puls
- Maison de la mobilité
- Incubateur Rez'up pour accompagner les projets de création dans les meilleures conditions
- Développement de formations spécifiques dans le cadre du site d'enseignement supérieur

C) La solidarité, du local à l'international

Si les habitants du territoire d'Annemasse Agglo bénéficient d'un revenu médian élevé, cette tendance cache d'importantes disparités, car le taux de pauvreté sur le périmètre est fort (Cf. chapitre Diagnostic et enjeux, II.). En effet les personnes les moins qualifiées connaissent d'importantes difficultés à accéder à l'emploi, occupent des postes peu rémunérateurs, alors que le coût de la vie est très élevé, notamment le poste logement.

L'intégration sociale et économique du plus grand nombre à la dynamique économique représente donc un enjeu local important.

Pour atteindre cet objectif Annemasse Agglo mène plusieurs actions :

- Soutien aux acteurs économiques œuvrant à l'insertion par l'activité économique. Le projet d'**Espace Claudius Vuarnoz** illustre notamment cette volonté
- Requalification urbaine du quartier prioritaire de la politique de la ville, le Perrier (**Nouveau Programme National pour le Renouvellement Urbain** (NPNRU))

- Coordination du Centre associé d'Annemasse de la Cité des Métiers
- Mise en place d'un **CitésLab** destiné à améliorer l'accompagnement à la création d'entreprises pour les publics des quartiers politique de la ville. Action menée dans le cadre de l'incubateur Rez'up.
- Intervention d'un **facilitateur des clauses d'insertion** dans les marchés publics

En outre, la proximité d'Annemasse Agglo avec la Genève internationale, regroupant une dizaine d'Organisations Internationales (OI) et plus de 200 Organisations Non Gouvernementales (ONG), représente une opportunité forte pour le développement d'activités de solidarité internationale.

La position de la région d'Annemasse permet aux acteurs d'être implantés en France, sur le sol de l'Union Européenne, tout en étant géographiquement très proches de la Genève internationale.

Pour catalyser les initiatives, Annemasse Agglo a développé la **Cité de la Solidarité Internationale**, qui se positionne comme cluster des acteurs de solidarité internationale d'Auvergne-Rhône-Alpes et de Suisse romande. Cette démarche consiste à favoriser l'activité des organisations de solidarité internationale sur le territoire, par des implantations, des rencontres, de la formation, des projets collaboratifs, l'accompagnement à la création d'organisations de solidarité internationale...



L'organisation du Forum international sur les partenariats publics privés en matière de développement durable, sous l'égide des Nations Unies, dont la première édition a eu lieu en 2015, s'inscrit dans cette logique. Une deuxième édition en 2018 sur le thème des partenariats pour des villes et territoires durables pourrait mettre encore davantage l'accent sur les liens entre les grappes d'entreprises à l'échelle d'Auvergne-Rhône-Alpes (Clusters et Pôles de Compétitivité) et les institutions publiques.

Le développement de nouvelles formations, notamment le Diplôme Universitaire (DU) solidarité internationale et le projet de Master en soins infirmiers, dans le cadre du site d'enseignement supérieur de l'Etoile Annemasse-Genève, peut être particulièrement intéressant pour les acteurs de la solidarité internationale.

Positionnement ville durable d'Annemasse Agglo



II. Qualifier le développement de l'économie « résidentielle » pour créer un concept « loisirs et shopping plaisir »

Les activités « résidentielles » et notamment le commerce de détail et les services à la personne bénéficient de réelles opportunités de marché sur le territoire. Toutefois, depuis de nombreuses années la majorité de ce potentiel est captée par des enseignes et des prestataires de services (notamment dans le secteur du loisirs) se développant sur les pôles commerciaux de périphérie, dans des bâtiments de faible qualité architecturale et énergétique, proposant des concepts classiques à forte rentabilité au mètre carré, souvent en lieu et place d'activités « productives » ou de construction. Le Grand Genève français et la région d'Annemasse risquent ainsi d'être considérés comme le « supermarché de Genève ».

Si ce modèle a permis le déploiement d'une offre commerciale étoffée, son impact économique reste mesuré, car le modèle des grandes surfaces génère proportionnellement moins d'emplois par unité de chiffre d'affaires que le commerce de proximité (du fait des économies d'échelle réalisées en augmentant les surfaces). Ce constat est étayé sur la région d'Annemasse où entre 2007 et 2015 les surfaces de vente des grandes surfaces de périphérie ont augmenté de 47%⁹, alors que dans le même temps l'emploi du secteur du commerce de détail ne progressait que de 20%¹⁰.

En outre, le fort développement des activités de commerce de détail en périphérie a souvent incité les activités « productives » et de construction à quitter leur emplacement d'origine, qui bénéficiait d'une bonne visibilité depuis les axes routiers et donc d'un potentiel pour capter une clientèle de particuliers. Ce phénomène a conduit à des délocalisations en dehors du territoire d'Annemasse Agglo.

Or, les activités « productives » et de construction concentrent une densité d'emplois au mètre carré nettement plus importante que les grandes surfaces de commerce de détail.

De plus, ce modèle de développement commercial périphérique favorise l'étalement urbain et la pression sur les infrastructures de transport, notamment routières. Ces éléments contribuent à dégrader l'environnement pour la population et les autres secteurs économiques.

Le développement de l'offre de service aux particuliers, concerne notamment les activités de loisirs (sport indoor, ludiques,...). Il se caractérise par des implantations opportunistes disséminées sur la plupart des zones d'activités. Cette dispersion réduit considérablement la plus-value apportée par ces activités nouvelles au territoire.

Pour le territoire, l'enjeu consiste donc à permettre aux activités de commerce de détail et de service à la personne de profiter des importants potentiels de marché, en se développant sur des modèles plus urbains, moins consommateurs d'espace, davantage générateurs d'emplois au mètre carré et favorisant un mode de consommation préservant l'environnement du territoire. Ce projet vise à développer une offre commerciale et de loisirs spécialisée sur des niches liées à la consommation « plaisir », de préférence sur les centralités, ou sur d'autres espaces lorsque la nature des activités l'impose et qu'elles n'exercent pas de concurrence avec les centralités.

Le projet ne consiste pas à renforcer l'appareil commercial des zones de périphérie sur des besoins courants (alimentaire quotidien, équipement de la personne,...) et non différenciants.

A) Favoriser le développement d'activités en centralité

L'implantation d'activités « résidentielles » sur les centralités présente plusieurs atouts pour le développement économique :

- Elles se positionnent à proximité des lieux de résidence limitant ainsi les déplacements liés à la consommation
- Elles sont situées au cœur des principaux réseaux de transport public, permettant un accès « sans voiture » aux lieux de consommation. Le développement d'infrastructures de transport public transfrontalières (Léman express et tramway) renforce très largement cet atout sur Annemasse Agglo
- Elles permettent un développement reposant davantage sur des petites surfaces spécialisées qui sont souvent plus « différenciantes » que la grande distribution de périphérie, en proposant des concepts originaux, différents des standards développés par les grandes enseignes. En outre, ces petites surfaces présentent une plus forte densité d'emplois au mètre carré que les modèles de grande surface
- Elles contribuent à préserver des espaces de périphérie pour des activités « productives » et de construction dont le modèle économique ne permet pas d'accéder à un foncier cher, et qui se voient souvent repoussées hors de l'agglomération par les grandes surfaces commerciales qui disposent de plus de moyens pour accéder aux tènements bénéficiant d'une forte visibilité et donc de fréquentation
- Elles évitent l'engorgement des voies routières des zones de périphérie, préservant ainsi la qualité de travail des entreprises « productives » et de construction
- Elles contribuent à l'animation de la vie urbaine et au renforcement du lien social.

La réponse à ces enjeux passe notamment par une **politique de management des centralités commerciales volontariste**, qui suppose un **lien étroit et constructif entre les représentants des activités de centralités et les pouvoirs publics**.



Travailler sur l'environnement

Le développement d'activités « résidentielles » de qualité sur les centralités peut être facilité par un environnement urbain et des infrastructures de transport qualitatif.

Plusieurs projets urbains et d'infrastructures de transport menés sur les centralités du territoire d'Annemasse Agglo participent à la qualification de l'environnement commercial :

- Aménagement de la Place de la Libération d'Annemasse
- Opération Chablais Parc
- Requalification de centralités : Lucinges, Vétraz-Monthoux, Pas de l'Echelle, Perrier, Bonne, Cranves-Sales,...
- Bus à haut niveau de service Tango
- Stationnements en ouvrage

Des projets à venir vont encore renforcer cette qualification :

- Tramway, qui permettra une requalification de l'espace urbain de l'axe de la rue de Genève et le secteur Portes de France
- Léman express
- Etoile Annemasse-Genève
- Piétonisation
- Aménagement des Places du Marché et Clémenceau à Annemasse

⁹Source ODEC74, décisions CDAC, décisions CNAC

¹⁰Source INSEE fichier Sirene (2007 et 2015), traitement MED

Des opérations plus ponctuelles contribuent également à la qualité du tissu urbain dans les espaces commerciaux : soutien à la requalification des vitrines commerciales dans le cadre du programme FISAC notamment.

Développer une offre jouant le rôle de « locomotive »

Le développement d'activités commerciales et de loisirs nouvelles, structurantes et rayonnantes, à même d'amener du flux sur les centralités, peut constituer un vecteur fort de dynamisation. Plusieurs actions concourent à la réalisation de cet objectif :

- **La recherche d'enseignes et de porteurs de projet proposant des concepts originaux, structurants et attractifs** par des actions de promotion territoriale et de prospection, adaptées au cœur d'agglomération comme aux plus petites centralités. Attirer des enseignes suppose de pouvoir leur proposer des solutions d'implantation pertinentes. Plusieurs outils peuvent être mobilisés :
 - Bourse foncière et immobilière
 - Développement de cellules commerciales fonctionnelles : Chablais Parc, Perrier,...
 - Action forte sur l'immobilier commercial : maîtrise publique de locaux stratégiques, sensibilisation de propriétaires à la commercialité de leurs biens,...

- Deux projets joueront également le rôle de « locomotive » pour le cœur d'agglomération :
 - Les **halles alimentaires**, permettant de regrouper en un lieu unique une offre alimentaire large et qualitative, apportant une réelle plus-value grâce à une mise en valeur des produits revisitée (dégustation sur place,...) et des services (cours de cuisine, livraison à domicile,...)
 - Le **complexe de cinéma** de 7 salles sur Chablais Parc, dont l'ouverture est prévue en 2018

Initier des dynamiques collectives innovantes

Au-delà de proposer un environnement attractif pour les activités il est également essentiel de favoriser l'émergence de concepts collectifs innovants pour le territoire :

- Des **services innovants** : plateforme marchande en ligne permettant le retrait d'achats effectués auprès de différents commerces en un seul point (idéalement sur le pôle d'échanges),...
- Démarche de **marketing commercial**, impliquant les acteurs socio-professionnels, visant à :
 - Identifier les atouts de l'appareil commercial
 - Construire une marque pour communiquer auprès de la zone de chalandise potentielle (Grand Genève)
- **Animations commerciales et évènementiels** sur les centralités. Pour qu'elles soient réussies ces actions doivent résulter d'un travail en partenariat étroit entre les représentants des professionnels et la collectivité.
- **Monnaie complémentaire locale**, afin de garantir un usage local d'une partie des richesses introduites sur le territoire (par les entreprises elles-mêmes ou la collectivité)



Faciliter l'accès des professionnels aux compétences

Au-delà de l'environnement urbain il est nécessaire de permettre aux entreprises du secteur « résidentiel » de pouvoir accéder à une main d'œuvre qualifiée et de pouvoir la fidéliser. Ceci passe notamment par :

- Le **développement de formations**, initiales et continues, notamment supérieures, dans les domaines de la vente, de la gestion de la relation client, des services à la personne, de la communication (notamment digitale),... Dans ce cadre, le repositionnement des Licences professionnelles management de la relation commerciale et banque / assurance sur le Site d'enseignement supérieur de l'Etoile Annemasse-Genève représente un enjeu important
- La **montée en compétences** des dirigeants sur différentes fonctions stratégiques – notamment management, gestion, communication – représente également un enjeu fort pour le secteur (action compétence commerce et artisanat)
- L'accompagnement au déploiement de **nouvelles formes de travail**, notamment par le recours aux temps partagés
- L'accompagnement à la création d'entreprises « différenciantes », notamment via l'incubateur Rez'up, représente un enjeu fort pour permettre la création et la reprise d'activités structurantes pour le tissu « résidentiel » de centralité, dans les meilleures conditions

B) Encadrer le développement commercial sur les zones de périphérie et favoriser les activités « différenciantes »

Le développement d'un tissu commercial qualitatif passe également par un travail sur les pôles commerciaux de périphérie, qui constituent des moteurs importants de la croissance économique. Plusieurs objectifs doivent être poursuivis :

- Qualifier les équipements commerciaux et leur environnement
- Eviter le développement d'activités positionnables sur les centralités et encourager les implantations « différenciantes »

Qualifier les équipements commerciaux de périphérie et leur environnement

Le tissu commercial de périphérie représente une offre importante, qui caractérise l'appareil commercial local, notamment le pôle du Mont-Blanc qui constitue l'une des zones commerciales les plus importantes de la Haute-Savoie. Toutefois, le modèle de développement reposant sur la mutation de tènements à vocation « productive » en commerce s'effectue trop souvent au détriment de la qualité urbaine et économique :

- Création de bâtiments peu qualitatifs sur le plan architectural
- Des sites peu denses, générant relativement peu d'emplois au mètre carré
- Absence de synergie entre les activités : des pôles peu thématiques, l'absence de foisonnement d'aires de stationnement entre les tènements, qui augmentent les problématiques de consommation d'espaces au détriment des activités « productives » et de construction et accroît la pression sur les infrastructures routières

Pour Annemasse Agglo et les communes concernées, il s'agit donc de travailler, notamment via les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme (PLU), SCOT/ Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)), les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC) et les espaces publics (voierie, signalétique,...), sur une amélioration qualitative des pôles commerciaux de périphérie, en intervenant sur la qualité des bâtis commerciaux de périphérie pour privilégier la densification de sites existants (par exemple stationnement en ouvrage, constructions à étage,...) et les mutualisations (par exemple entrées et sorties communes, quais de chargement commun,...), sur des fonctions non concurrentielles des activités de proximité.

Eviter le développement d'activités en périphérie positionnables sur les centralités et encourager les implantations « différenciantes »

Les sites de périphérie, de par leurs caractéristiques (grandes surfaces foncières, larges voiries de desserte,...), sont plus faciles à équiper en activités « résidentielles » et bénéficient souvent d'une meilleure rentabilité qu'en centralité. C'est pourquoi ces espaces captent une part très importante du potentiel de développement « résidentiel » du territoire. Toutefois, ce modèle est moins compatible avec la notion de « shopping plaisir » que les activités implantées en centralité.

Pour les 10 ans à venir, il s'agit donc d'**éviter la création d'activités nouvelles pouvant potentiellement être développées en centralités**. A terme, en fonction des évolutions constatées du contexte socio-économique local, du tissu urbain, des comportements d'achats et des formes de commerce, des projets adaptés pourront être réalisés de manière concertée avec Annemasse Agglo.

La modernisation des activités commerciales déjà existantes en périphérie sera facilitée et encouragée dans la mesure où elle n'entre pas en contradiction avec l'objectif de renforcer les centralités et apporte une réelle plus-value en termes de densification, de qualité architecturale et environnementale des bâtis, de foisonnements et de mutualisations...

L'expérience menée sur Annemasse Agglo en matière de maîtrise du développement commercial de périphérie montre que les outils mobilisables en la matière (SCOT, DAAC, CDAC, PLU,...) présentent d'importantes limites. Pour que cette politique soit réellement efficace, il est donc nécessaire de :

- Utiliser d'autres outils tels que la maîtrise foncière par la collectivité : achat de tènements, commercialisation par baux à construction des fonciers publics (démarche envisagée à une échelle plus large qu'Annemasse Agglo)

- Optimiser les outils juridiques précités, notamment intégration d'un nouveau DAAC au futur SCOT, pour limiter strictement la création de petites cellules commerciales en périphérie ou le fractionnement de l'existant

Ces restrictions de développement d'activités « résidentielles » sur les zones de périphérie, contribueront à limiter la pression sur l'immobilier et le foncier, favorisant ainsi le maintien et l'implantation d'activités « productives » et de construction.

C) Augmenter le rayonnement des activités touristiques et de loisirs

Le développement d'activités touristiques et de loisirs peut contribuer à conférer au territoire une image plus positive et à accroître son rayonnement. L'offre culturelle, sportive et événementielle, notamment via des équipements tels que Château Rouge, le futur cinéma de Chablais-Parc, la Villa du Parc, Château Bleu,... participent largement à la valorisation de l'image et indirectement au dynamisme économique local.

Au-delà de manifestations d'ores et déjà existantes (Couleurs d'Automne, Salon des Métiers de l'Humanitaire,...), la **structuration d'une politique d'événementiels** permettrait de porter des événements plus rayonnants et vecteurs d'une image valorisante pour le territoire.

La gastronomie constitue également un élément fort de l'attractivité locale, qui mérite d'être renforcé et valorisé. Dans le cadre du Pôle hôtelier qualitatif de l'Etoile Annemasse-Genève, positionné sur une clientèle d'affaires (Cf. axe 3), le développement d'une offre de restauration gastronomique et gourmande sous forme de brasseries, de bars de type « after work »,... contribuerait à la réalisation de cet objectif. D'autres sites peuvent également être concernés.

Par ailleurs, l'offre hôtelière, tant sur le secteur affaires que loisirs, doit monter en gamme, à la fois sur les centralités et la périphérie, tout en restant compétitive vis-à-vis de Genève.

Les limitations strictes des activités commerciales hors des centralités, ne doivent cependant pas exclure le développement d'activités « résidentielles » **non positionnables en centralité**, sur des espaces périphériques. En effet, **des concepts réellement innovants** peuvent constituer des opportunités qui contribueraient à structurer l'offre touristique et de loisirs du territoire, sans opérer de concurrence avec les centralités, ni consommer des espaces dédiés à des activités « productives » ou de construction, notamment :

- Un pôle alliant découverte de l'environnement, loisirs et tourisme sur le secteur des Bois de Rosses
- Le développement d'un pôle touristique et de loisirs plus affirmé sur l'Aérodrome,

- Un renforcement de l'offre touristique et de loisirs sur le sommet du Salève, en lien avec le projet de réhabilitation des gares du Téléphérique

De plus Annemasse Agglo pourrait davantage se positionner comme point de départ pour découvrir de nombreux sites touristiques à très fort rayonnement : Genève, lac Léman, Mont-Blanc.

Une promotion plus intégrée et développant des « actions média » fortes, contribuerait à l'atteinte de ces objectifs.

Positionnement « loisirs et shopping plaisir » d'Annemasse Agglo

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation

GRAND GENÈVE FRANÇAIS,
L'ÉCO-CITÉ

Eco-cité française du Grand Genève - Stratégie Enseignement Supérieur Recherche Innovation

haute savoie
le Département
Grand Genève
AGGLOMERATION FRANCO-VAUDOISE

Innovation, expérimentation

- Infra de transport : Léman Express, tram, BHNS, P+R, voie verte
- Etoile Annemasse-Genève
- NPNRU
- Monnaie complémentaire locale
- Rez'Up, CitésLab
- Temps partagé
- Renforcement des fonctions touristiques/loisirs des pôles Aérodrome-Bois de Rosses et Téléphérique du Salève

Services, information, accompagnement

- Livraisons en modes doux
- Aménagement des centralités et du Perrier
- Plateforme marchande
- Marketing commercial
- Cité des Métiers
- Promotion intégrée de l'offre touristique et de loisirs

Formation supérieure

- 1^{er} cycle :
 - DAEU
 - Licences pro MRC

Clustering, grappes d'entreprises, sites d'activités

- Halles alimentaires
- Pôle restauration
- Outils de maîtrise foncière
- Documents d'urbanisme
- Reprise de friches
- Maîtrise qualitative des pôles commerciaux de périphérie
- Signalétique
- Fédération des acteurs

III. Accompagner les évolutions du tissu « productif » en améliorant son environnement et en développant les services

Même si l'emploi généré par des activités « productives » a eu tendance à s'éroder au cours des dernières années, ce secteur, qui intègre à la fois l'industrie et les services aux entreprises, contribue fortement au développement économique local :

- Les emplois « productifs » génèrent des effets induits positifs sur le tissu « résidentiel » en injectant des revenus sur le territoire
- Le secteur « productif » permet au tissu de conserver une diversité des emplois qui assure une certaine sécurité en cas de retournement des conditions cadres actuellement favorables au secteur « résidentiel » :
 - Parité des changes Euro / Franc suisse
 - Forte perméabilité de la frontière France / Suisse pour le marché du travail, des signes de limitation de cette perméabilité sont d'ailleurs détectés depuis 2014
 - Forte consommation de la clientèle suisse en France, favorisée par une relative faiblesse du tissu commercial genevois et une grande liberté de circulation des marchandises

Au-delà de l'encadrement strict du développement commercial dans les zones de périphérie, plusieurs actions peuvent contribuer au maintien et au développement des activités productives sur la région d'Annemasse.

A) Proposer des espaces dédiés à l'activité « productive »

Le modèle économique des activités « productives », par nature soumises à une concurrence disséminée sur un secteur géographique très large (national, européen, voire mondial), ne permet pas à ces activités d'accéder à des espaces fonciers ou immobiliers rendus chers par la pression du logement ou des activités « résidentielles » (qui bénéficient localement d'un fort potentiel). Aussi, le développement de telles activités sur le territoire d'Annemasse Agglo suppose de leur réserver des espaces préservés de la concurrence des autres fonctions.

Le Technosite Altéa, la zone de Borly 2 s'inscrit dans cette démarche. Pour être pleinement efficaces dans la durée, ces opérations, qui nécessitent une forte implication technique et financière de la collectivité, doivent pouvoir être maîtrisées dans le temps, afin d'éviter les phénomènes de spéculation foncière qui remettent ces espaces dans le champ concurrentiel du logement et/ou du commerce de détail. La mise à disposition des fonciers publics destinés à l'implantation d'activités « productives » via des **baux à construction** permet à la collectivité de garantir dans le temps le maintien de la fonction initiale des sites, ce qui justifie l'intervention de l'argent public. En outre, il est important que la collectivité communique auprès des entreprises sur les enjeux fonciers locaux, afin que ces dernières puissent s'adapter à leur environnement : prévoir des projets plus denses et plus intégrés (par exemple par la réalisation de bureaux en étages, de stationnement en ouvrage,...).

L'Etoile Annemasse-Genève, en développant un **quartier d'affaires**, intégrant un volet séminaire et un pôle hôtelier, qui a vocation à rayonner à l'échelle du Grand Genève, participe pleinement au développement des activités « productives », sur le volet des services aux entreprises. D'autres sites emblématiques peuvent également proposer une offre qui affirme Annemasse Agglo comme une destination d'affaires : **Aérodrome**, gare supérieure du Téliphérique du Salève.

Au-delà des actions sur les fonciers, la mise en place d'une politique volontariste en matière de **reprise de friches** industrielles, artisanales ou commerciales, permettrait au territoire de proposer davantage de solutions d'implantation adaptées aux activités « productives » et de construction, notamment celles de taille petite ou moyenne. Comme il est difficile de remettre sur le marché un grand bâti industriel vieillissant pour une activité similaire, ces derniers sont trop souvent mutés en activités « résidentielles ». Toutefois, un réagencement en plus petits lots, permettrait de proposer des solutions de type village d'entreprises qui répondent à un besoin (notamment pour les activités de petite dimension (artisanat) qui constituent un volume important de recherches de locaux), préservent la vocation initiale des fonciers sur lesquels la collectivité a souvent investi. Ces opérations contribuent au maintien de la diversité de l'emploi local et évitent une consommation foncière excessive. Même si le coût initial de ces opérations peut paraître plus élevé que l'aménagement de nouvelles zones d'activité sur des terrains non-bâties, le fait « d'économiser » des espaces fonciers et de limiter l'extension urbaine, présente des avantages et des économies non-négligeables. Mobiliser des moyens techniques, humains et financiers sur **des projets de réhabilitation peut être nettement moins onéreux que l'aménagement de nouvelles zones, en raisonnant en termes de coût global.**

Une application stricte de la fonction des terrains en zone d'activités ciblée dans le cadre du SCOT et du PLU constitue également une réponse à la problématique sur les fonciers privés.



B) Améliorer les conditions d'activités

Au-delà des conditions d'implantation, les activités « productives » souffrent sur la région d'Annemasse d'une très forte concurrence exercée par les entreprises suisses sur l'accès à la main d'œuvre qualifiée dont elles ont besoin. Cette concurrence, ajoutée au coût de la vie élevé observé sur le territoire, exerce une pression à la hausse sur les salaires qui nuit à la compétitivité des entreprises et les pousse à quitter le territoire.

Si les acteurs locaux n'ont pas les moyens d'influer sur le niveau des charges sociales ou le droit du travail français, ils peuvent soutenir le développement de services, de formations et de pratiques qui peuvent apporter des solutions d'accès et de fidélisation de la main d'œuvre.

Développement de services aux salariés et aux entreprises

Proposer des services attractifs aux salariés est un moyen d'accéder à une main d'œuvre qualifiée et de la fidéliser. En effet, ces services peuvent représenter une vraie plus-value pour les collaborateurs et coûter moins cher aux entreprises que des augmentations de salaires qui sont soumises aux charges sociales et à l'impôt sur le revenu.

Des services tels que la restauration collective, la crèche d'entreprise, la conciergerie, des solutions de mobilité (système de co-voiturage, flotte de vélos, auto-partage,...), des comités d'entreprises externalisés (groupement d'achat,...) permettent aux salariés de gagner du temps et du pouvoir d'achat. Ces éléments les incitent à rester travailler au sein des entreprises françaises, malgré des salaires nominaux inférieurs à ceux proposés par les employeurs suisses. Il est important que ces services soient proposés au plus près des entreprises. Un travail d'explication est également nécessaire pour convaincre les dirigeants d'adhérer à ces services et de les proposer effectivement à leurs salariés.

Le système de la **formation professionnelle** représente également un atout important pour les entreprises françaises par rapport aux employeurs suisses. Pour que cet outil soit pleinement opérant, il est nécessaire que les entreprises – notamment les TPE, voire PME – soient accompagnées dans son utilisation et que le territoire propose des formations adaptées aux besoins en termes de contenu, de localisation et de mode de fonctionnement (horaires, éligibilité aux dispositifs de financement,...).

Travailler à la question du **logement des salariés** des entreprises françaises représente également un enjeu très fort. Au-delà de la construction de logements neufs et de la réhabilitation des plus anciens, assurer qu'une part de ces logements soit réservée aux salariés des entreprises du territoire, constituerait un élément très fort facilitant le recrutement et la fidélisation de la main d'œuvre.

Développer une offre culturelle, sportive et de loisirs attractive sur le territoire, contribue également à attirer et à fidéliser les « talents » qui participent à la compétitivité des entreprises locales.

La mise en place de ces services est facilitée par la **fédération des acteurs**. L'Association de Développement des Entreprises Lémaniques (ADEL), le Club des Hôteliers Annemasse-Genève (CHAG) et les unions commerciales jouent notamment ce rôle. Une déclinaison de l'ADEL à l'échelle de chaque zone d'activités permettrait d'accroître son rôle opérationnel.

Au-delà des services aux salariés, des démarches collectives inter-entreprises pourraient également contribuer à renforcer la présence d'entreprises « productives » sur le territoire :

- Le développement de relations d'affaires entre les acteurs économiques locaux, via une plateforme, des salons, des rencontres business,...
- La mise en place de démarches innovantes, notamment dans le domaine énergétique (limitation des consommations, mise en place d'échanges en suivant le concept de l'écologie industrielle), permettrait aux entreprises locales de gagner en compétitivité



La constitution d'un **pôle hôtelier qualitatif** (4 étoiles), intégrant une **offre d'accueil de séminaires**, sur l'**Etoile Annemasse-Genève** (en complément de l'offre existante, qualitative, mais manquant de capacité), constituerait une forme de service aux entreprises du territoire, notamment pour les activités « productives » intervenant à l'international et contribuerait au développement du **tourisme d'affaires**. L'offre de séminaire pourrait également être présente sur des lieux différenciant du territoire : l'**Aérodrome** et la gare supérieure du **Téléphérique du Salève**.

Amélioration de l'environnement des entreprises « productives »

Assurer une desserte numérique de type **très haut débit** performante et économiquement accessible, pour l'ensemble des activités, constitue une condition nécessaire au développement de l'économie « productive », au même titre que les dessertes énergétiques (électricité et gaz) et d'eau (approvisionnement et assainissement).

Un système de **signalétique** lisible, efficace et harmonisé à l'échelle du territoire, constituerait un facilitateur pour les activités et conférerait une image plus qualitative aux zones d'activités.

De même, les aménagements publics des zones d'activités : voies de circulation automobile, cycliste et piétonne, l'éclairage, les espaces verts, ... de la plupart des zones d'activités mériteraient d'être améliorés. Au-delà de leur qualité propre, il s'agit également de marquer les espaces dédiés aux activités « productives » pour les différencier des espaces occupés par des activités « résidentielles ». Cet aménagement différencié contribuerait donc à clarifier les usages.

Favoriser la création et l'implantation de nouvelles activités

Au-delà du maintien des activités présentes, le dynamisme du tissu « productif » du territoire suppose un renouvellement des entreprises qui passe par :

- La création de nouveaux établissements
- L'implantation d'entreprises exogènes

La création de nouvelles entreprises dans le secteur « productif » représente environ 8% de la création observée sur Annemasse Agglo. Il est nécessaire que le territoire accompagne de manière privilégiée et suivie ces projets afin qu'ils puissent démarrer dans les meilleures conditions possibles : avec un business plan solide, un plan de financement sécurisé.

La mise en place d'un incubateur Rez'up, qui permettra d'identifier au plus tôt les projets à potentiel et de les suivre au plus près pendant toute leur préparation en leur proposant des services innovants (coaching, espace de travail, voire portage au démarrage), la mobilisation de partenaires techniques de haut niveau (plateformes technologiques, Pôles de compétitivité,...), contribuera à soutenir la création dans les secteurs « productifs ».



Même si l'implantation d'entreprises exogènes reste très exceptionnelle sur Annemasse Agglo et l'ensemble de la Haute-Savoie, la région d'Annemasse dispose d'atouts à mettre en avant, notamment en offrant la possibilité à des entreprises suisses de se bi-localiser tout en conservant une grande proximité géographique entre leurs différents sites. Un accompagnement spécifique dans ce domaine (Groupe d'experts bi-localisation), couplé à une prospection exogène (notamment mise en place à l'échelle du Genevois français) maximise les chances d'implantations exogènes sur le territoire.

Favoriser la mutation du tissu existant

Les activités existantes sont soumises à d'importantes mutations, parfois d'origine locale (modification de la circulation, nouvelle concurrence,...) et parfois d'origine extérieure (nouveaux concepts marchands, développement du commerce en ligne,...). Afin de limiter l'impact de ces évolutions, il est important que le territoire accompagne les entreprises qui le souhaitent et le peuvent à s'adapter. Des actions de formation, des appuis au repositionnement stratégique, le développement de partenariats constituent des éléments de réponse à cet enjeu.

Positionnement activités « productives » d'Annemasse Agglo


Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation

Eco-cité française du Grand Genève - Stratégie Enseignement Supérieur Recherche Innovation




Innovation, expérimentation	Services, information, accompagnement	Formation supérieure	Clustering, grappes d'entreprises, sites d'activités
<ul style="list-style-type: none"> Rez'Up, CitésLab Temps partagé 	<ul style="list-style-type: none"> Services aux salariés Très haut débit Cité des Métiers 	<ul style="list-style-type: none"> 1^{er} cycle : <ul style="list-style-type: none"> DAEU BTS Licences pro 	<ul style="list-style-type: none"> Borly 2 Outils de maîtrise foncière Documents d'urbanisme Reprise de friches Signalétique Fédération des acteurs Technosite Altéa Quartier d'affaires à l'Etoile et pôle hôtelier

Synthèse : positionnement stratégique d'Annemasse Agglo


Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation

Eco-cité française du Grand Genève - Stratégie Enseignement Supérieur Recherche Innovation

Actions engagées et projets envisagés sur les 3 axes prioritaires

Ville durable	Loisirs et shopping plaisir	Activités « productives »
---------------	-----------------------------	---------------------------




Innovation, expérimentation	Services, information, accompagnement	Formation supérieure	Clustering, grappes d'entreprises, sites d'activités
<ul style="list-style-type: none"> Puls Infra de transport : Léman Express, tram, BHNS, P+R, voie verte Etoile Annemasse-Genève NPNRU Monnaie complémentaire locale Renforcement des fonctions touristiques/loisirs des pôles Aéroport-Bois de Rosses et Téléphérique du Salève Rez'Up, CitésLab Temps partagé 	<ul style="list-style-type: none"> Regenero Maison de la mobilité Centrale de mobilité Auto-partage Lieux de travail partagés Facilitateurs clauses d'insertion Livraisons en modes doux Aménagement des centralités et du Perrier Plateforme marchande Marketing commercial Promotion intégrée de l'offre touristique et de loisirs Services aux salariés Très haut débit Cité des Métiers 	<ul style="list-style-type: none"> Campus des métiers et des qualifications de l'éco-construction Espace Claudius Vuargnoz Formation continue solidarité Internationale Santé IFSI 1^{er} cycle généraliste accès à l'enseignement supérieur en lien avec les enjeux sociaux-économiques : DAEU et licences pro 	<ul style="list-style-type: none"> Cité de la Solidarité Internationale Borly 2 Halles alimentaires Maîtrise qualitative des pôles commerciaux de périphérie Pôle restauration Outils de maîtrise foncière Documents d'urbanisme Reprise de friches Signalétique Fédération des acteurs Technosite Altéa Quartier d'affaires à l'Etoile et pôle hôtelier

CONCLUSION



Cette stratégie de développement économique et touristique de la région d'Annemasse repose sur les atouts du territoire et les opportunités de marché. Elle positionne Annemasse Agglo **au sein d'un territoire plus large**, elle met l'**innovation** au cœur de l'action et doit contribuer à faire évoluer l'**image** du territoire.

La stratégie proposée est tout à fait cohérente vis-à-vis de la démarche Eco-cité française du Grand Genève, portée à l'échelle du Genevois français, qui consiste à accompagner les entreprises à mieux tirer parti des opportunités de marchés du territoire.

Ce positionnement permet à Annemasse Agglo de participer pleinement au Projet d'agglomération du Grand Genève et d'être ouverte vis-à-vis de l'ensemble des territoires voisins.

Cette stratégie intègre le développement d'un **projet touristique commun** entre Annemasse Agglo et le territoire de la Communauté de Communes du Genevois, qui repose sur 3 axes :

- Un axe « plateforme » grand tourisme de découverte pour **les groupes** : le meilleur point de départ pour découvrir Genève, la Suisse, les montagnes et les lacs de Haute-Savoie
- Un **axe « affaires » congrès et séminaires** : le meilleur site international de congrès et de séminaires entre la France et la Suisse. Cet axe passera par la réunification du tourisme d'affaires et du tourisme de loisirs
- Un **axe en direction des individuels et des médias** : à la découverte d'un espace encore méconnu, montagne et sports de nature, bien-être, gastronomie, shopping et casinos



Un travail de positionnement et de valorisation de l'**image** du territoire globale, devra nécessairement accompagner cette stratégie de développement économique et touristique, pour qu'elle soit partagée par l'ensemble des acteurs publics, institutionnels et privés.

Suite à la Rencontre de l'économie, organisée en avril 2016, le territoire proposera aux acteurs des « workshops » qui leur permettront de participer activement aux projets phares du territoire.

Le succès de cette stratégie ambitieuse nécessite de mettre l'**innovation** au cœur des réflexions et des projets, afin de conférer au territoire et à ses acteurs un environnement **performant, rayonnant et visible** au-delà du territoire de la région d'Annemasse.

Le projet **Etoile Annemasse-Genève** constitue un site d'**expérimentation** et d'**innovation** majeur pour la région d'Annemasse, sur plusieurs aspects liés au développement :

- L'urbanisme, avec la réalisation d'un **éco-quartier** de dimension importante, mêlant logements, activités, infrastructures de transport et équipements publics
- La **formation supérieure**, avec la réalisation du site d'enseignement supérieur qui constituera un élément majeur pour le développement du territoire, il accompagnera notamment :
 - La montée en compétences des acteurs économiques des axes stratégiques
 - La dynamique d'innovation
 - La valorisation de l'image du territoire, tant à l'interne qu'à l'externe
 - Ce site d'enseignement supérieur constituera un point fort de la stratégie de déploiement de la formation supérieure sur le Genevois français.
- La **mobilité** grâce à la création d'un pôle d'échange multimodal et de services de mobilité : Maison de la mobilité, Centrale de mobilité,...
- La **solidarité**, par le déploiement de la Cité de la Solidarité Internationale

11 avenue Émile-Zola – BP 225
74105 Annemasse cedex
Tél. : 04 50 87 83 00
Fax : 04 50 87 83 22

www.annemasse-agglo.fr