

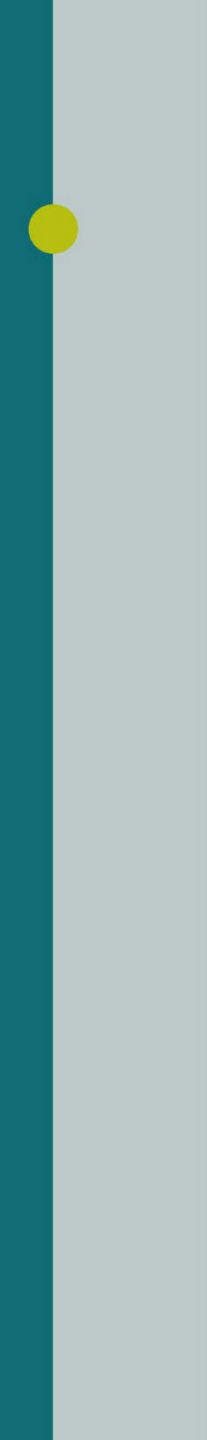
Commune de **MACHILLY**

Révision du PLU

Diagnostic

Volets population, logement, économie, équipement, mobilité

28 février 2025



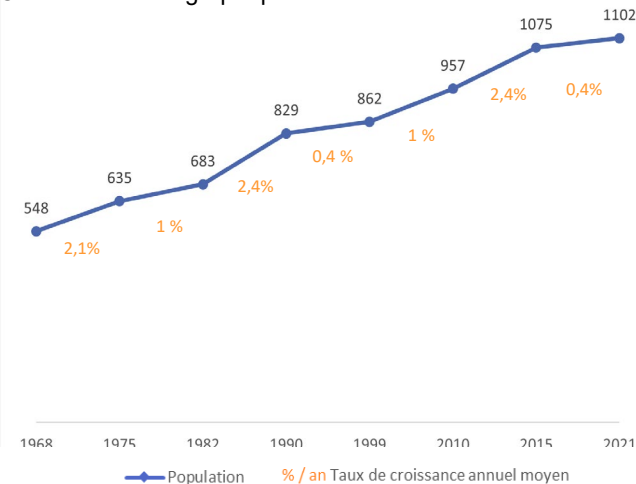
Diagnostic

Population - logements

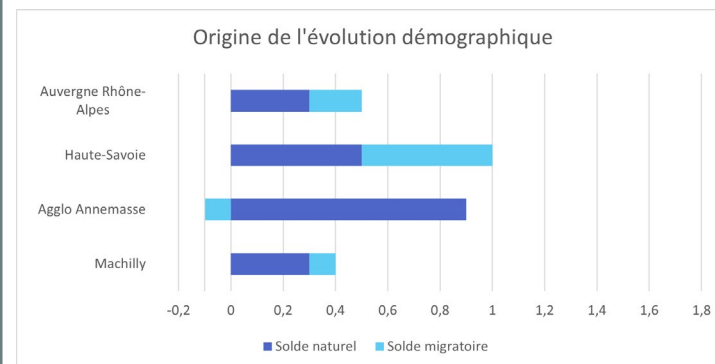
POPULATION – Une forte croissance démographique, irrégulière dans le temps

- **Une population estimée à 1 104 habitants au 1^{er} janvier 2023 :**
 - qui a été multipliée par près de 2 en un peu plus de 50 ans.
- **Une évolution démographique globale mais loin d'être constante:**
 - Des pics (> + 2% annuel) en alternance avec des périodes d'augmentation plus faible,
 - Une stagnation sur les 6 dernières années,
 - Cette croissance a été historiquement portée par le solde migratoire (hors période 1990/1999), la tendance s'inverse depuis 2015 avec un solde naturel supérieur au solde migratoire.

Croissance démographique



Taux annuel moyen de variation de la population 2015-2021



Données : INSEE 2021, parues le 27/06/2024 sauf pour recensement : INSEE 2023

POPULATION - Structure démographique

■ Une répartition des tranches d'âge assez stable :

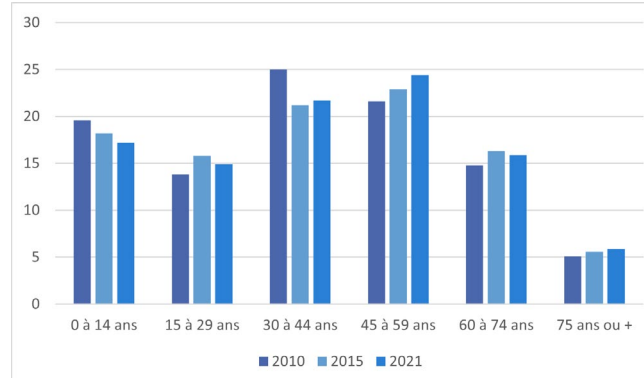
- Depuis 2010, la part des 15-59 ans (soit globalement la population en âge de travailler) est assez stable,
- Avec une augmentation marquée des 45-59 ans (en lien avec la vague d'arrivée des années 2010 ?).

■ Une part croissante de « petits » ménages :

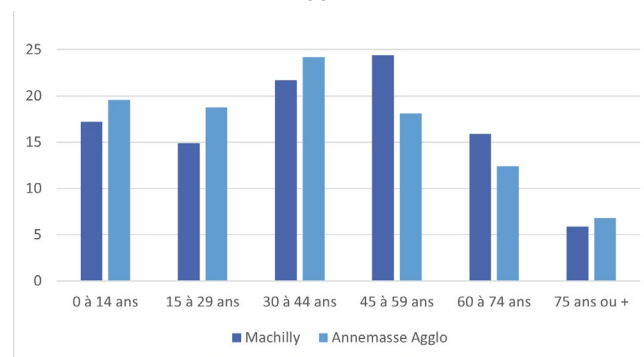
- Taille moyenne des ménages : 2,25 (en baisse constante, moyenne départementale : 2,19),
- Dans les ménages familiaux, les couples avec ou sans enfants représentent le même poids,
- Une augmentation de la part des personnes vivant seules dans presque toutes les tranches d'âges, (+36% 2010/2021)

... une offre en logements qui devra prendre en compte les évolutions démographiques.

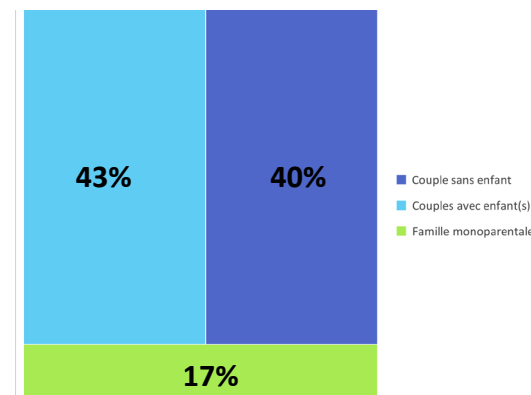
Evolution de la population par grandes tranches d'âge à Machilly



Comparaison de la population par grandes tranches d'âge avec l'agglomération



Composition des ménages



POPULATION – Un niveau de vie élevé

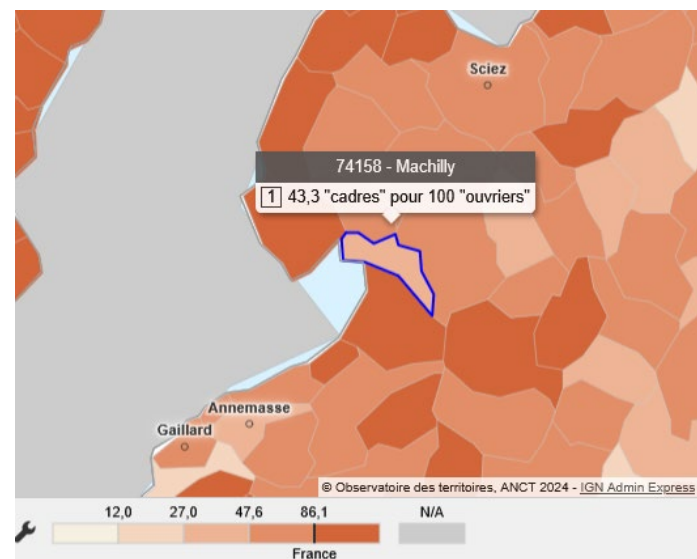
■ Un niveau de vie élevé :

- Une importante représentation des ouvriers (25,2% / 18% pour AA) et de retraités (25,4% / 20,2% pour AA) par rapport à l'agglomération,
- Un revenu disponible moyen très supérieur à ceux de l'agglomération, du département et de la région, porté par un **nombre de travailleurs frontaliers** important, plus de **50% des actifs*** (62 frontaliers et 270 détenteurs du permis G en 2024)

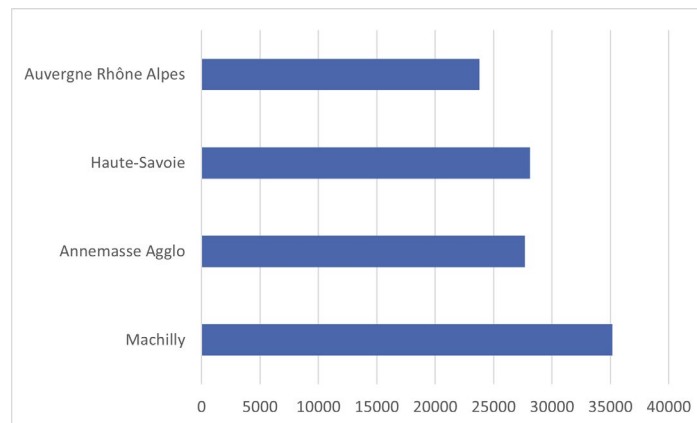
... qui ne doit pas estomper quelques disparités sociales :

- 6,6% de la population en âge d'être active est au chômage (moyenne AA : 11,2%).

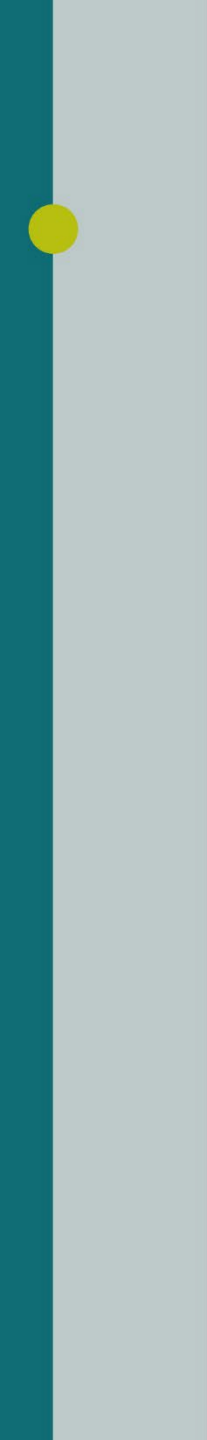
*sur base recensement population 2021



Revenus des ménages en 2021



Données : INSEE 2021, parues le 27/06/2024, Observatoire des territoires



Diagnostic

Logement

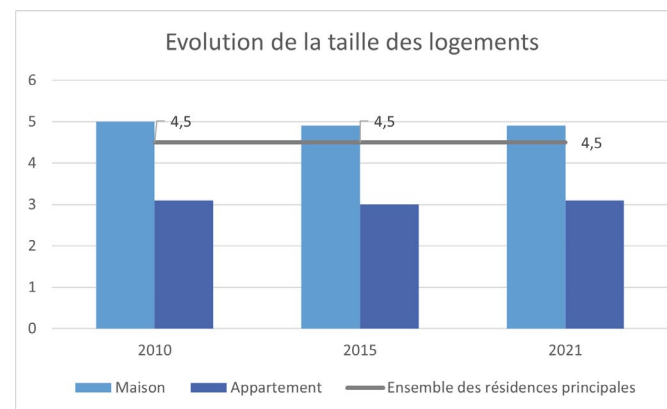
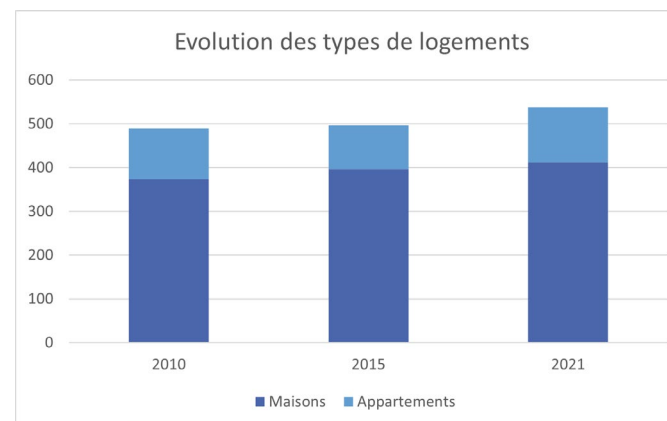
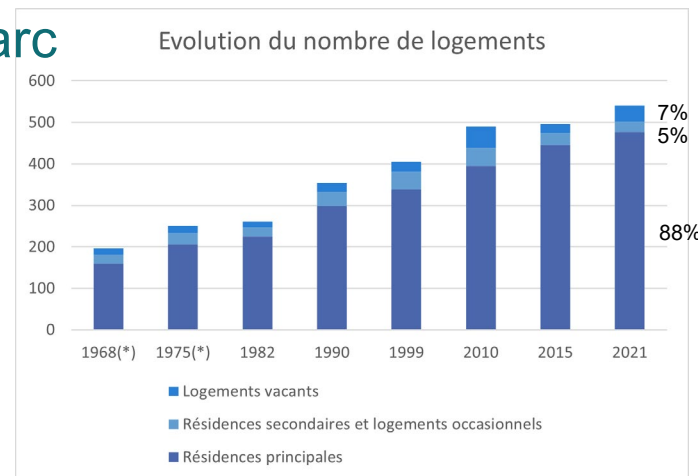
Logements – Une progression du parc

■ Une évolution soutenue du nombre de logements jusqu'en 2010 :

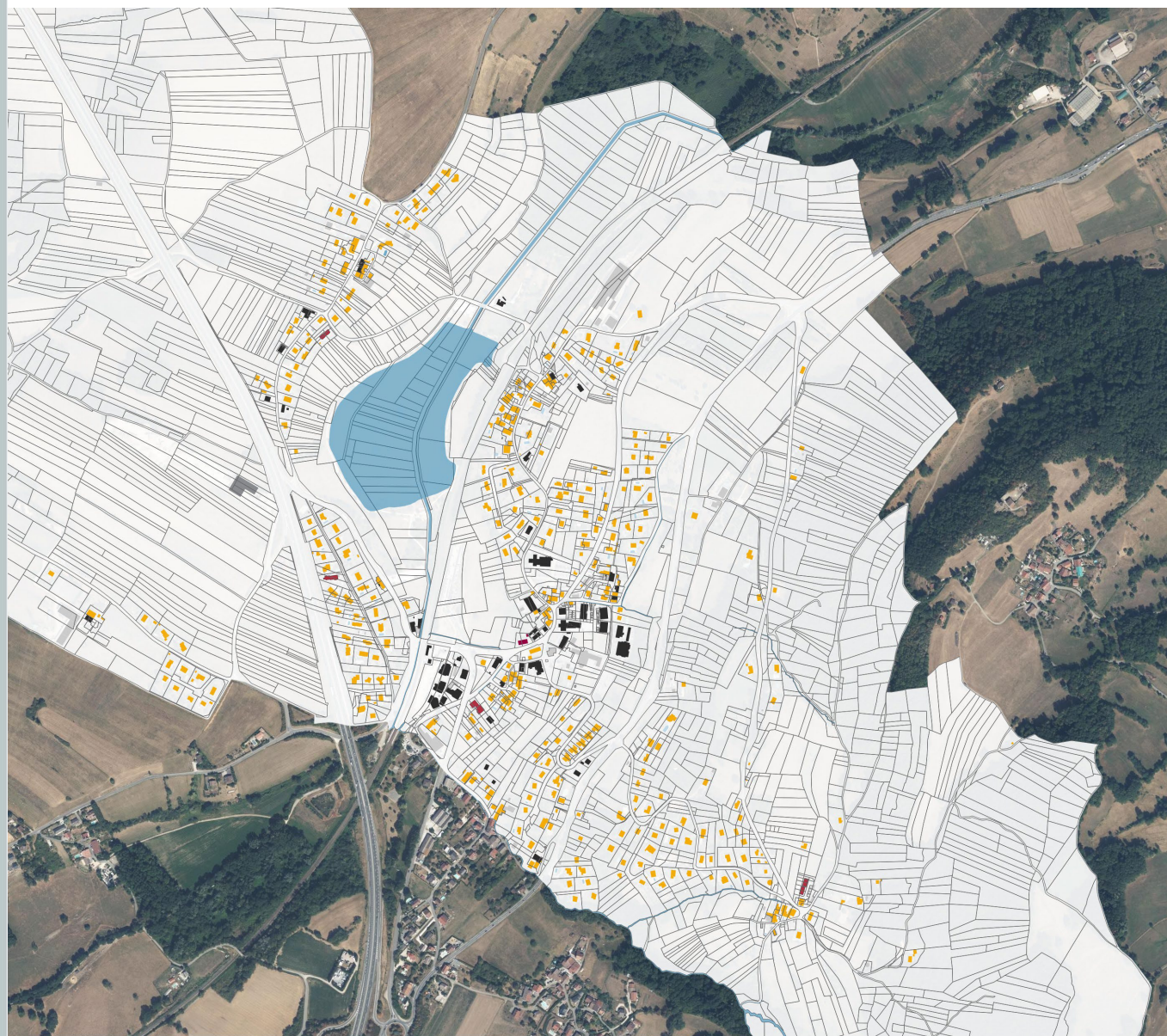
- La commune compte 541 logements en 2021.
- Une part de logements vacants nécessaire pour la fluidité du marché, mais assez basse (7%).
- Une prédominance forte des logements individuels qui persiste (76,2% des logements).
- Le projet du quartier de la gare va fortement augmenté le nombre d'appartements (44 logements, pas encore pris en compte dans le recensement).

■ Une majorité de logements de grande taille, mais en baisse :

- Plus de 46% des logements ont plus de 5 pièces, témoignant d'un parc adapté aux familles, mais peu aux petits ménages et personnes seules (8% des logements comptent 2 pièces ou moins).

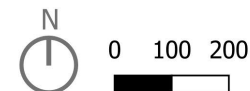


Logements — répartition de la typologie d'habitat



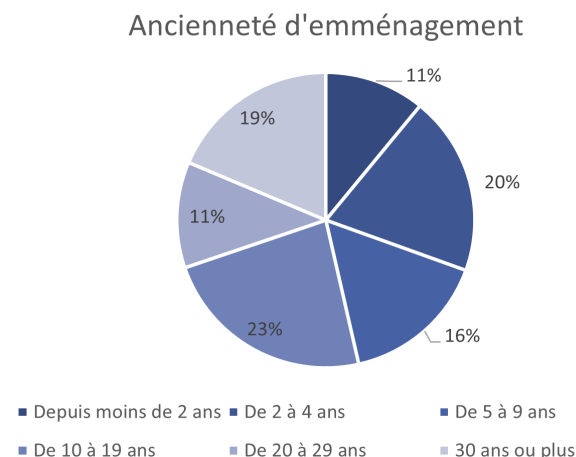
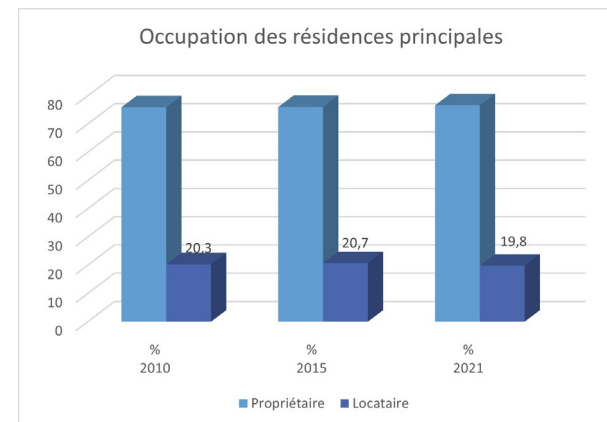
Typologie habitat

- Maison
- Appartement
- Logement intermédiaire ou accolé
- Mixte
- N/D



Logements – Une mobilité résidentielle limitée

- **Les résidences principales sont très majoritairement occupées en propriété (76%), la part de locataires est stable autour de 20%** (AA : 51% de locataires, département : 37%)
- **Un turn-over limité :**
 - 53% des logements ont le même occupant depuis plus de 10 ans (contre 38,8% pour AA, et 45,8% pour le Département).
 - 19% ont emménagé dans leur logement depuis plus de 30 ans.
 - Les propriétaires sont en moyenne dans leurs logements depuis 18 ans,
 - les locataires : 7 ans.



Logements – logement social

- **Un parc de logement peu accessible :**
 - Seuls 30% des ménages du territoire d'Annemasse Agglo ont des revenus leur donnant accès au parc locatif privé.
 - 65% d'entre eux sont éligibles au logement social.
 - Le parc de résidences principales de la commune est composé majoritairement de logements individuels (76,2%), globalement accessibles aux très hauts revenus.
 - Début 2025, 42 demandes de logements sociaux sont enregistrées avec la commune en 1^{er} choix.

Logements – logement social et hébergements

- La commune compte **18 logements locatifs sociaux au 01/01/23** (10 SA Halpades et 8 Immobilière Rhône-Alpes) auxquels s'ajoutent les récentes livraisons des **11** créés au quartier de la Gare et **3** rue des Grands Champs.
- La commune compte **35 places en Etablissement Accueil Médicalisé** (Arbre de vie, ex-Résidence Saint-François)



Localisation des dernières livraisons de LLS : à l'est le quartier Gare et à l'ouest un programme de logements groupés porté par AA



EAM Arbre de vie

Logements – Retour sur le PLU en vigueur (approuvé le 25 mars 2015)

- Le PLU en vigueur prévoit une capacité d'accueil d'environ **110 nouveaux logements sur 10 ans** (soit à horizon 2025/2027) :

	zones	Surfaces en Ha	Forme urbaine	Estimation en logements
Court terme (PLH)	Zones, Ub, Uc et Uh	0.5 ha en foncier nu (morcellement en une dizaine de parcelles)	Pavillonnaire dominant	10
Court terme (PLH)	Uar renouvellement urbain gare	Sur le seul secteur non concerné par la zone rouge PPRI	Collectif dominant	35
Moyen terme (au-delà du PLH)	AUa	0.43 ha en foncier nu	Petit collectif et intermédiaire dominant	20
	Total court et moyen terme	0.93 ha foncier nu	-	65 environ
Au-delà du PLH	1 AU la gare	2.11 ha	Intermédiaire dominant	Phase 1 : 60 logts
				Phase 2 : 40 logements

- Des objectifs atteints, y compris dans la typologie:**

Année	TOTAL	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
2015	4	4		
2016	18	2		16
2017	45	5	4	36
2018	5	3		2
2019	4	4		
2020	0			
2021	51	4	1	45
2022	15	5	2	8
2023	2	2		
2024	2	2		
TOTAL	140	28	6	106

* Source SITADEL : AU délivrées créant du logement, confortées avec les données communales pour 2021 à 2024

Population-logements — Prescriptions supra-communales

- Une croissance démographique limitée par le SCOT à 1,3% en moyenne annuelle.

	% de croissance démographique annuelle <i>sur 12 ans</i>	Programmation : plafond de logements <i>sur 12 ans</i>
Juvigny	1,3%	+/- 40
Machilly		+/- 110

→ Densités moyennes à atteindre :

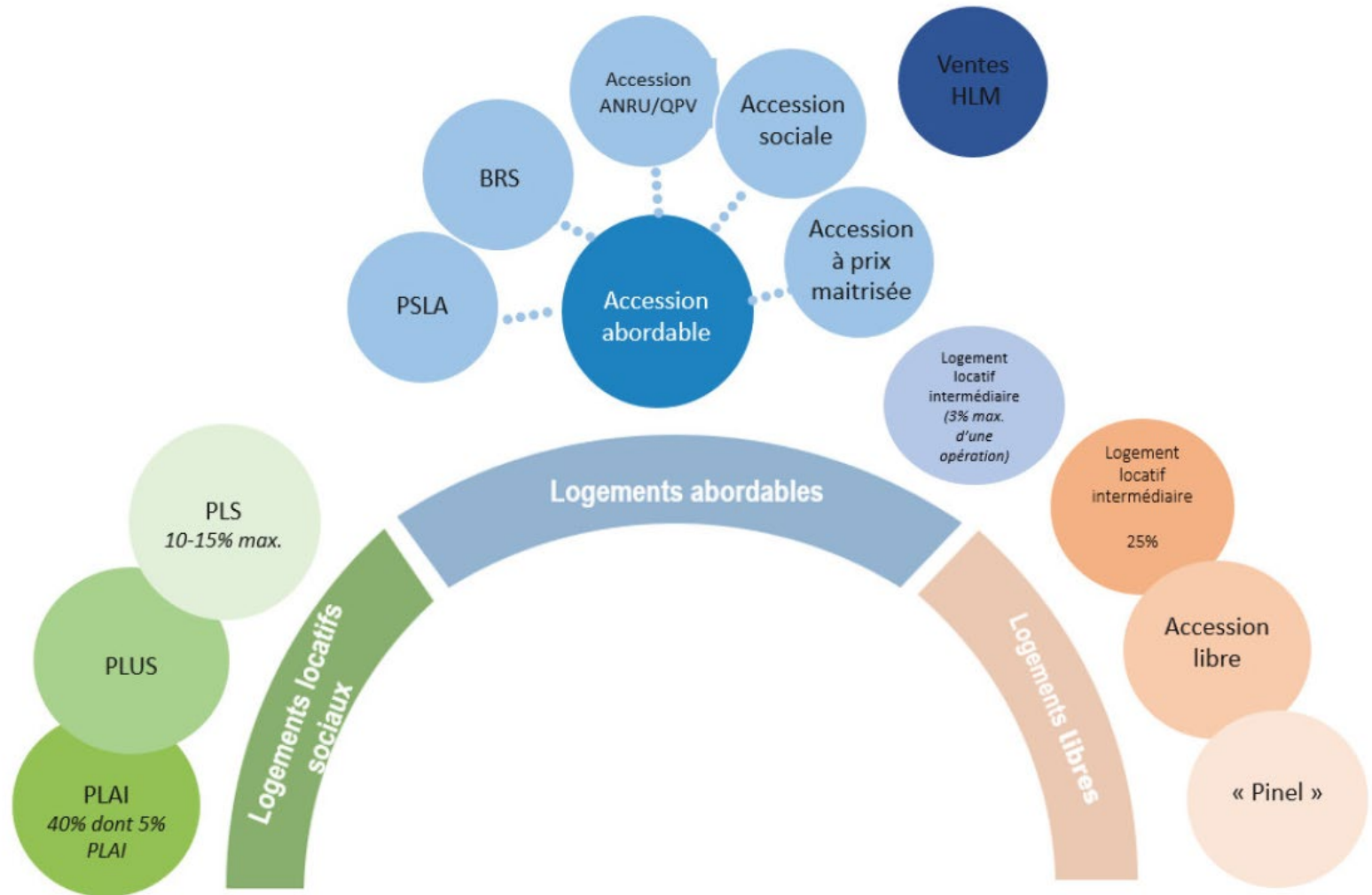
- Cœur de village : $\approx 35 - 45$ logements/ha

- Une production de logements encadrée par le SCOT et le PLH
(Programme Local de l'Habitat) :

Sur la durée du PLH (2023-2029), il est prévu :

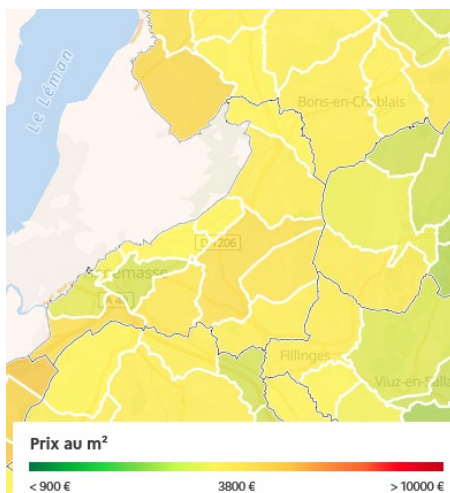
- Pour **Juvigny**, la réalisation de **20 logements**, dont 6 logements locatifs sociaux, et 6 logements en accession abordable.
- Pour **Machilly**, la réalisation de **55 logements**, dont 16 logements locatifs sociaux, et 16 logements en accession abordable.

Population-logements — Prescriptions supra-communales

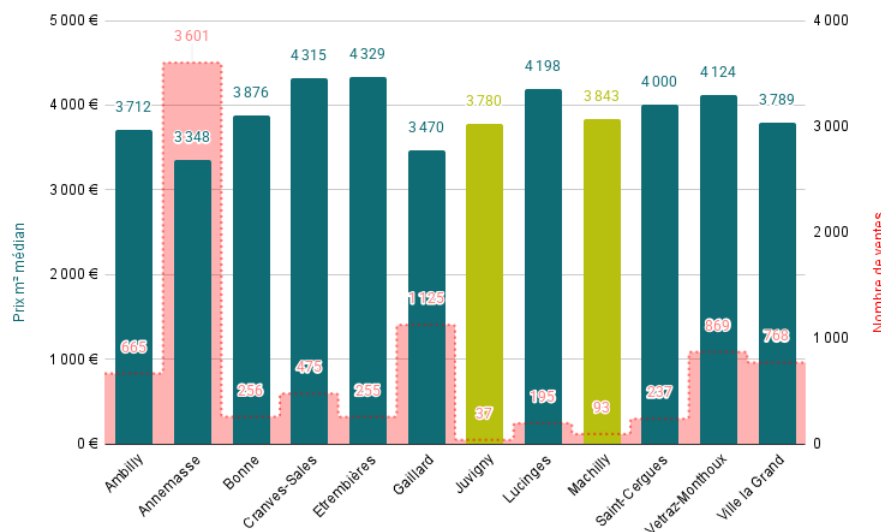


Population-logements — Foncier et marché immobilier

■ Prix des logements neufs



Echelle Haute-Savoie



Vu le faible nombre de ventes sur les deux communes, les valeurs sont à prendre avec précautions, une vente pouvant fortement évoluer la médiane

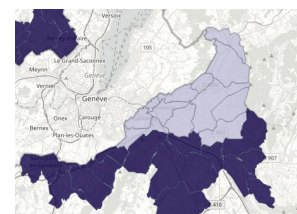
Sources :
Demandes de Valeurs Foncières,
oct 2024

■ Loyers dans le parc privé

Machilly et Juvigny :

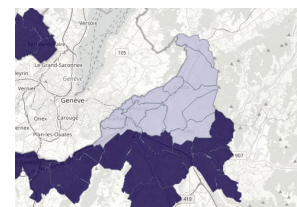
- Loyer médian : 800€
- soit 14,4 €/m²

Agglomération d'Annemasse (Unité urbaine)



NIVEAU DES LOYERS ①
Agglomération d'Annemasse
855 €
Loyer médian

(5612 observations sur 18486 logements, 2023, Méthode : Estimation directe)



NIVEAU DES LOYERS ①
Agglomération d'Annemasse
15 €/m²
Loyer médian

(5613 observations sur 18486 logements, 2023, Méthode : Estimation directe)

Source : Observatoire local des loyers de la Haute-Savoie

Population-logements – Un terrain favorable au renouvellement urbain

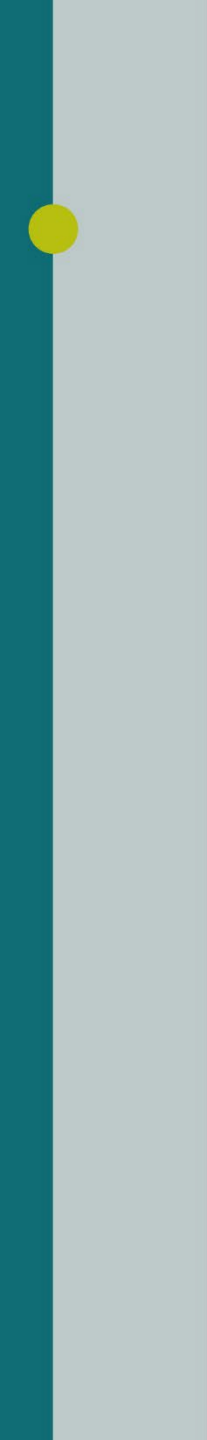
- **Plus de 60% (Juvigny) 62% (Machilly) des résidences principales a été construite avant 1990 :**
 - Des besoins potentiels d'amélioration des performances énergétiques*.
- **32 % (Juvigny) et 33 % (Machilly) des grandes maisons individuelles (5 pièces et plus) sont occupées par un ménage dont la personne référente a plus de 65 ans**
 - Ce qui laisse présager des mutations à anticiper.

→ Ces éléments combinés représentent des **facteurs propices à la mutation de certains secteurs pavillonnaires, qui pourrait se traduire par plus de densité.**

* A l'échelle nationale, plus de 80 % des logements construits avant 1989 ont une étiquette DPE de D à G

Population / Logements - Enjeux

- L'accompagnement de la croissance démographique dans un contexte de forte attractivité.
- Un équilibre social et générationnel de la population à atteindre, et pérenniser.
- La poursuite d'une politique du logement en cours de diversification de l'offre en logements :
 - dimensionnée aux perspectives de croissance démographique encadrées par le SCOT et compatible avec les ressources du territoire,
 - répondant aux besoins du parcours résidentiel des différentes générations, situations sociales et familiales (notamment ménages non frontaliers, ayant des revenus modestes et moyens, petits ménages d'1 à 2 personnes, jeunes, personnes âgées...),
 - contribuant à une mixité sociale à l'échelle des opérations d'importance et des quartiers,
 - recentrée sur le cœur de village (identifié par le SCOT), en faveur de la vie de proximité et des mobilités alternatives à l'automobile.
- L'anticipation des potentialités de rénovation urbaine et leur encadrement réglementaire pour orienter et mieux accompagner le phénomène, sans le subir.



Diagnostic

Economie

Une commune résidentielle.

- L'indicateur de concentration d'emploi est de 34,5 (545 actifs ayant un emploi résident à Machilly, alors que le nombre d'emplois dans la commune est de 188).
- Ce phénomène est en légère baisse, car la commune avait un indicateur de concentration d'emploi de 36,2 en 2010. Ce phénomène est lié à l'augmentation de la population active, car le nombre d'emplois sur la commune est lui en légère hausse : de 163 à 188 en 11 ans.
- Les habitants travaillent en très grande majorité dans une autre commune : 89,6%... (part stable depuis 11ans) ayant pour effet d'importants déplacements domicile-travail, en très large majorité effectués en voiture individuelle (pour 78 % d'entre eux, une part de 8% en transports en commun).
- D'une manière générale, la Suisse voisine, avec ses salaires attractifs, concurrence les entreprises locales sur le marché de l'emploi (accentuée par le coût du logement). 332 travailleurs frontaliers et permis G ont été recensés sur la commune en 2024 (données communales).

Economie – Les activités économiques et leur répartition sur le territoire communal

- La commune compte 3 commerces de proximité (boulangerie, 2 restaurants dont 1 en ouverture saisonnière, fleuriste).
- Quelques activités économiques (artisanales, services) ponctuent le territoire communal, au sein de secteurs résidentiels (le plus souvent liés au domicile du chef d'entreprise).
- Un cabinet médical avec professions paramédicales au centre-bourg.
- En matière de tourisme, la commune compte un golf (avec petite restauration) et aucune offre d'hébergement.
- L'activité agricole est encore présente sur la commune.

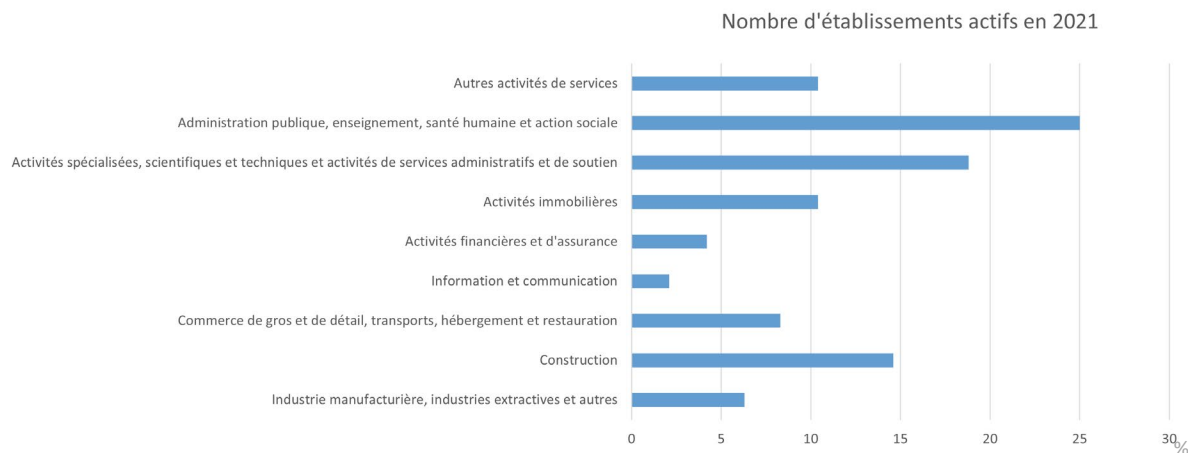
Economie – Projets en cours de réflexion

- Trois projets en lien avec la requalification du centre :
 - Rénovation de l'Auberge des Voirons (permis déposé) : logement et restauration (1),
 - Le bâtiment de l'ancienne boulangerie (2),
 - Local SNCF disponible, proposé aux porteurs de projets via Gare&Connexions/Place de la Gare(3).

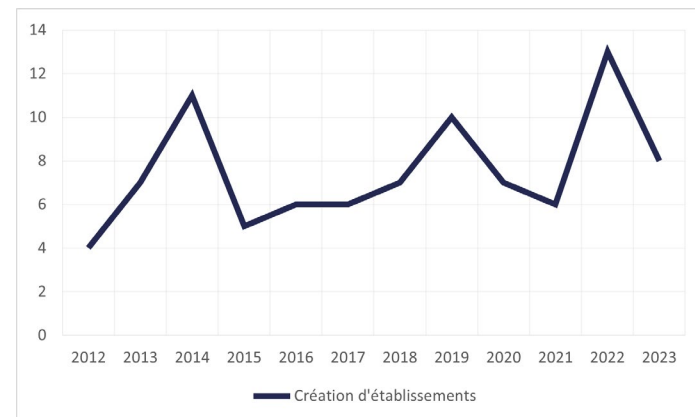


Economie – Les activités économiques et leur répartition sur le territoire communal

- La commune compte, en 2021, 48 établissements actifs.
- La majorité de l'activité économique sur la commune est liée au secteur tertiaire (représentant plus de 69 % des établissements).



- La commune reste dynamique en matière de création d'entreprises et d'établissements, avec en moyenne 7 nouveaux établissements par an. (86% d'Entreprises Individuelles)

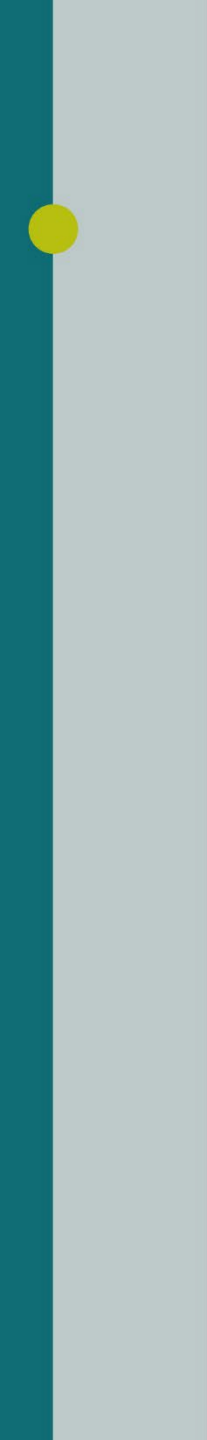


Economie - Synthèse

- Une commune principalement résidentielle, avec une activité économique locale dans les domaines secondaire et tertiaire.
- Des freins à l'installation et au développement des entreprises : marché du travail concurrentiel, parc de logement peu adapté aux actifs locaux, rareté / manque d'optimisation du foncier.
- Une petite offre de proximité au centre-bourg, une offre suffisante de commerces sur les communes voisines (Loisin, Bons-en-Chablais, Saint-Cergues)
- Une activité agricole dynamique et diversifiée.
- Une offre touristique tournée autour du secteur du Lac.

Economie - Enjeux

- **Une activité économique à soutenir dans sa diversité, et à l'échelle de l'agglomération**, pour mieux équilibrer les fonctions du territoire, développer l'emploi local et limiter les déplacements domicile-travail.
- **Un coût du logement adapté aux revenus des actifs** en France, en faveur du recrutement des activités économiques locales.
- **Le soutien des initiatives commerciales et de services de proximité au chef-lieu**, en faveur de la vie de proximité, si elles émergent.
- **La préservation des espaces dédiés aux activités productives** (artisanat, industrie), par l'optimisation du foncier et la définition des activités admises en ZAE, ainsi que des possibilités d'installation en mixité, en accompagnement d'une politique foncière de la collectivité.
- **La protection des espaces et de la fonctionnalité de l'activité agricole**, par un dispositif réglementaire adapté au fonctionnement et au développement des différentes filières agricoles, voire le développement de l'agriculture péri-urbaine.
- **Le soutien aux initiatives touristiques**, dans la mesure où elles sont en cohérence avec les caractéristiques rurales et villageoises du territoire (tourisme vert et de proximité).



Diagnostic Equipements

Equipements

- **Des équipements répondant aux besoins de la population :**
 - ... Qui bénéficie également des équipements nombreux de l'Agglomération.
 - Sur la commune :

- Salle des fêtes
- Mairie
- École maternelle
- École primaire
- Service périscolaire
- Eglise
- Cimetière



Equipements

- **Des services dédiés à l'enfance :**
 - Le groupe scolaire accueillait sur l'année 2023-2024 :
 - 5 classes, soit 104 enfants, dont 44 élèves de maternelles et 80 en primaire.
 - Du périscolaire (garderie, temps d'étude le soir) pour 13 enfants et cantine (91 élèves)
- Et à la petite enfance, avec 3 berceaux pour la commune de Machilly dans la crèche privée "Capitou" située sur le site Altéa à Juvigny.

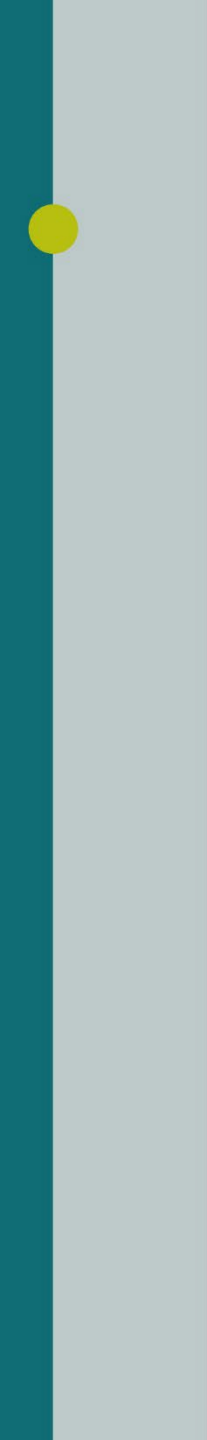
Equipements

- **Une vie sociale portée par des associations et des évènements :**
 - un tissu associatif dynamique (une dizaine d'associations), dans des domaines variés (sport, loisirs,...) :
 - Foyer rural (notamment sport et évènements)
 - Harmonie de Machilly,
 - Pêche (AAPPMA Chablais Genevois et amicale de pêche),
 - Chasse,
 - Sou des écoles,
 - Club des aînés "Les Framboisines",
 - MJC des Voirons (regroupant Saint-Cergues, Juvigny et Machilly)

Les locaux et le lac de la commune sont régulièrement demandés par des associations extérieures pour leurs manifestations.

Équipements – enjeux

- Le confortement des équipements, afin d'accompagner les évolutions démographiques et l'évolution des besoins.
- L'accessibilité des équipements actuels et futurs, à proximité des lieux de vie.
- Une politique foncière à anticiper et un dispositif réglementaire adapté aux contraintes techniques et de fonctionnement des équipements



Diagnostic

Mobilités

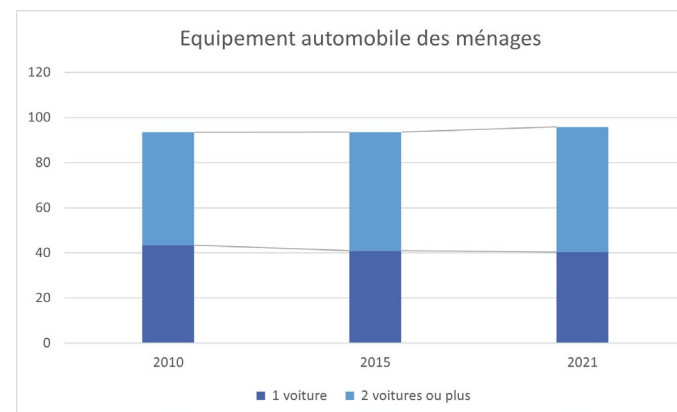
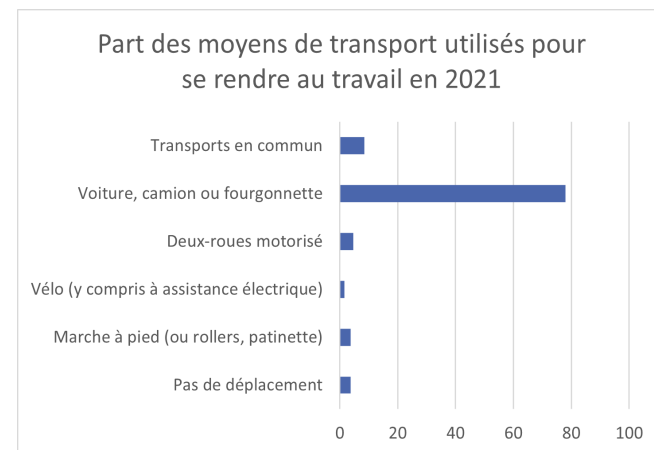
Les mobilités – Une thématique prégnante

■ Une organisation du bassin de vie qui génère une forte mobilité :

- Comme vu précédemment, un déséquilibre dans la répartition des zones d'habitat et d'emploi qui implique des déplacements pendulaires et transfrontaliers, concentrés sur quelques heures par jour (10% des actifs de Machilly travaillent sur la commune).
- une « auto-dépendance » encore marquée (78% des actifs utilisent une automobile pour se rendre sur leur lieu de travail...) qui se traduit par une augmentation des nombres de voitures par ménages.

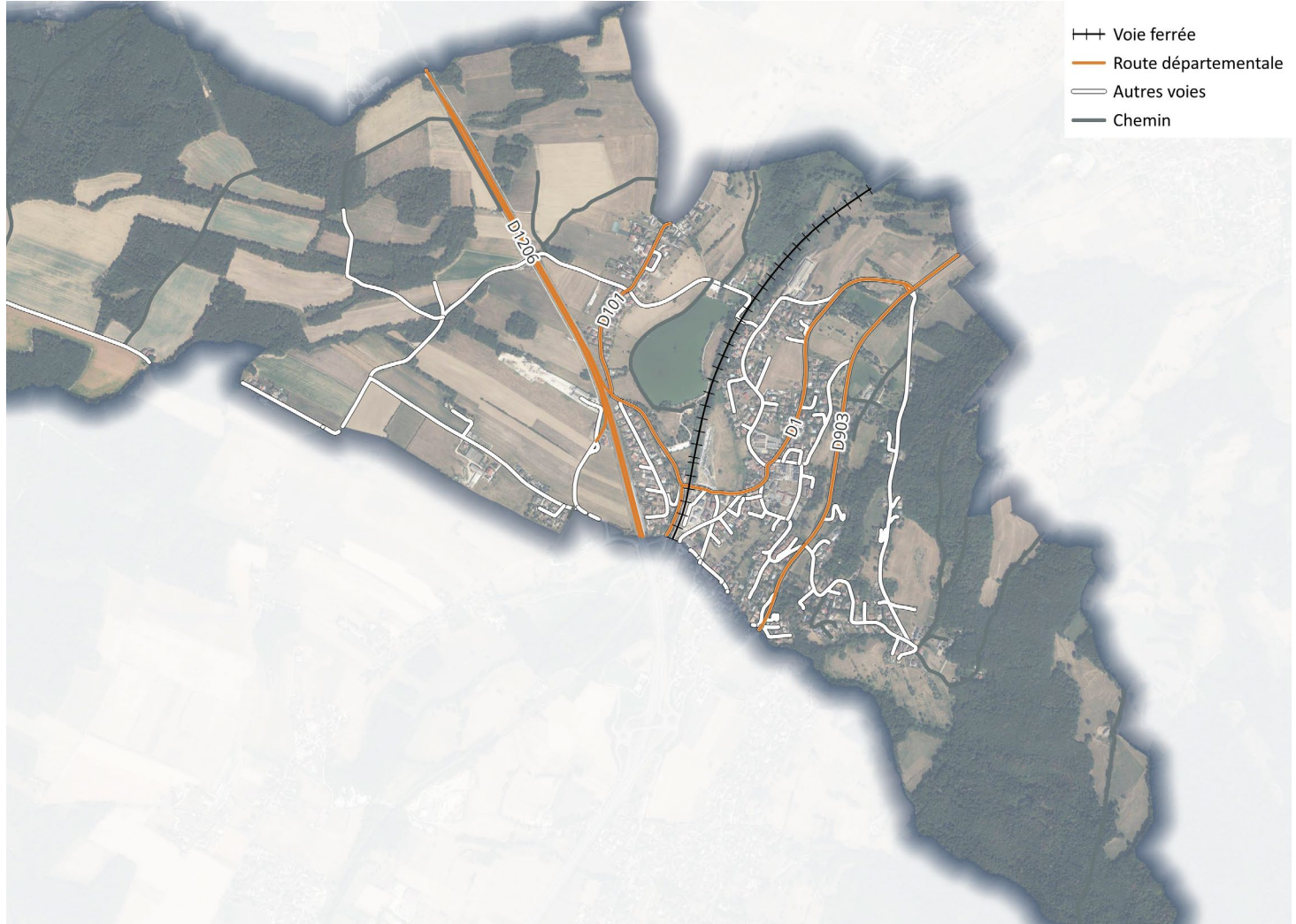
■ Des impacts environnementaux, une dépendance énergétique et un coût élevé liés à automobile (pollution atmosphérique et sonore, gaz à effet de serre...)

- ... d'où la nécessité de promouvoir les mobilités alternatives : transports collectifs, auto-partage, modes doux.



Le réseau routier

- Un maillage de routes départementales et communales, constitue l'ossature du réseau, contrainte par la voie ferrée, la RD1206 et la topographie



Le réseau routier – A412 projet étatique

- **A412**

- Tracé non définitif à ce jour.

- **Mesures d'accompagnement**

- La RD903 devient "en agglomération" pour la section traversant la commune, du PR 58+410 au PR 58 + 890 soit entre les n°6 et 414 de la route du Pays de la Cote ;
- Après la réalisation de l'autoroute, des travaux de réduction de la vitesse sur cette portion pourront être envisagés.

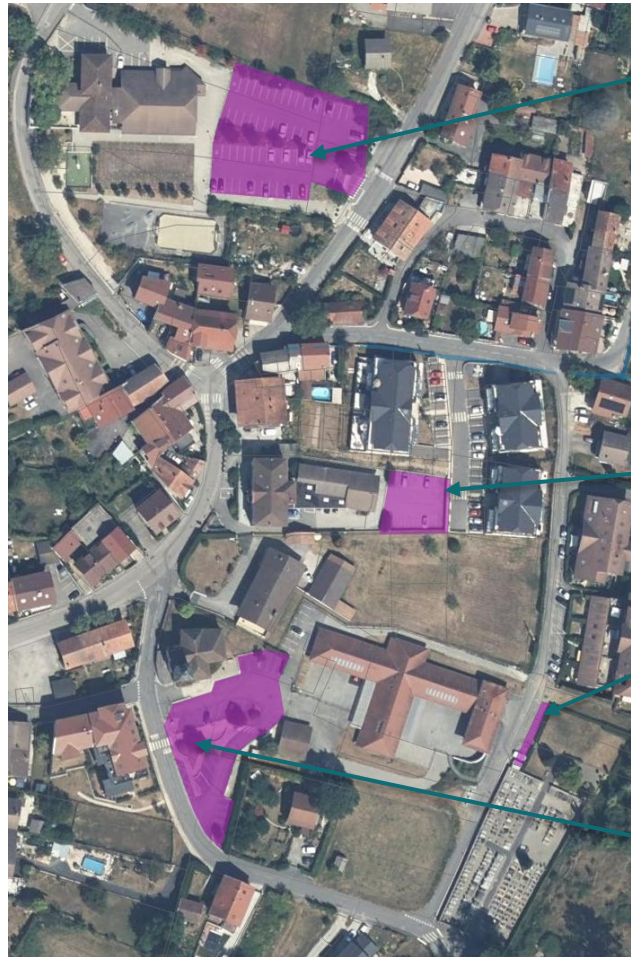
Le stationnement public

- **Autour du lac**, environ 40 places au sud, et environ 35 au nord ;
- **Des parkings publics à proximité de la gare :**
 - Le P+R compte 137 places,
 - A l'ouest des rails, route de Moniaz, environ 20 places dont 1 PMR;
- **Des parkings publics au centre-village, à proximité des équipements :**
 - Le parking de la Mairie compte 20 places dont 1 place PMR,
 - Le parking école compte environ 10 places (zone bleue),
 - Le parking devant le cimetière compte environ 10 places,
 - Une quarantaine de places en zone bleue sur voirie (15aine sur la route des Framboises, 5 route des Voirons, 13 dont 1 PMR route de la Libération),
 - Le parking de la salle des fêtes compte environ 60 places, dont 2 places PMR.

Pas de stationnement en recharge électrique à ce jour, en projet dans le cadre de la requalification du centre-village (devant la boulangerie).

Une consigne vélo à la gare (nécessite abonnement train)

Le stationnement public



Salle des fêtes

Mairie

Cimetière

Ecole



Lac

P+R Gare

Gare route
de Moniaz

Route des
Framboises

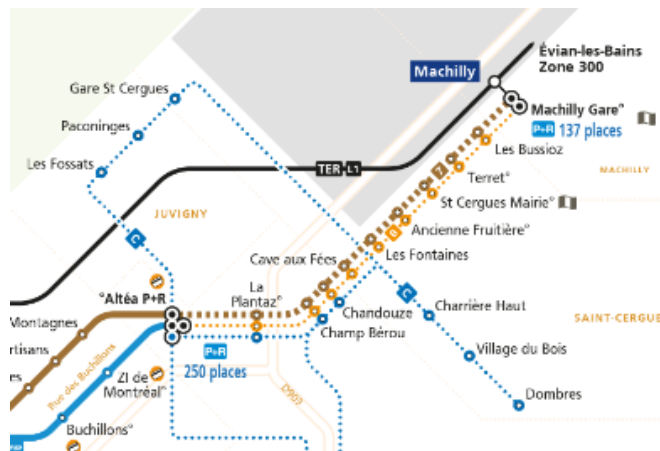
Route de la
Libération

Les transports collectifs

- **Par le train : *en alternance***
 - **CEVA (Léman express)**
 - Ligne L1 : Evian <> Coppet
 - **TER**
 - Ligne Bellegarde – Evian-les-Bains via Annemasse (C33)

Les transports collectifs

- **La commune est le terminus de plusieurs lignes de transport :**
 - La commune est desservie par deux lignes d'Annemasse Agglo, avec un seul arrêt (Gare):
 - Une régulière (Ligne 7 Altéa P+R <> Machilly Gare) avec 5 A/R quotidien uniquement en semaine et hors vacances scolaires,
 - Une de transport à la demande sur le même trajet (B : Altéa P+R <> Machilly Gare), jusqu'à 14 A/R journaliers
 - La réservation du transport à la demande s'effectue en ligne deux heures avant l'heure de départ ou la veille par téléphone.



Ligne 7



Arrêts TAD ligne B

- Et par 1 ligne de Thonon agglo (ligne H P+R Altéa <> Thonon La Versoie, 11 passages journaliers)
- L'Agglomération est en train d'élaborer son Plan de Mobilités, qui devrait être finalisé en 2025.

Les transports collectifs

- La commune est également desservie par le service TPG FLEX, service à la demande, qui permet de relier Suisse et France. Un arrêt est en place à la gare. Le service est disponible en semaine, de 6h à 21h et doit être réservé 20min à l'avance.



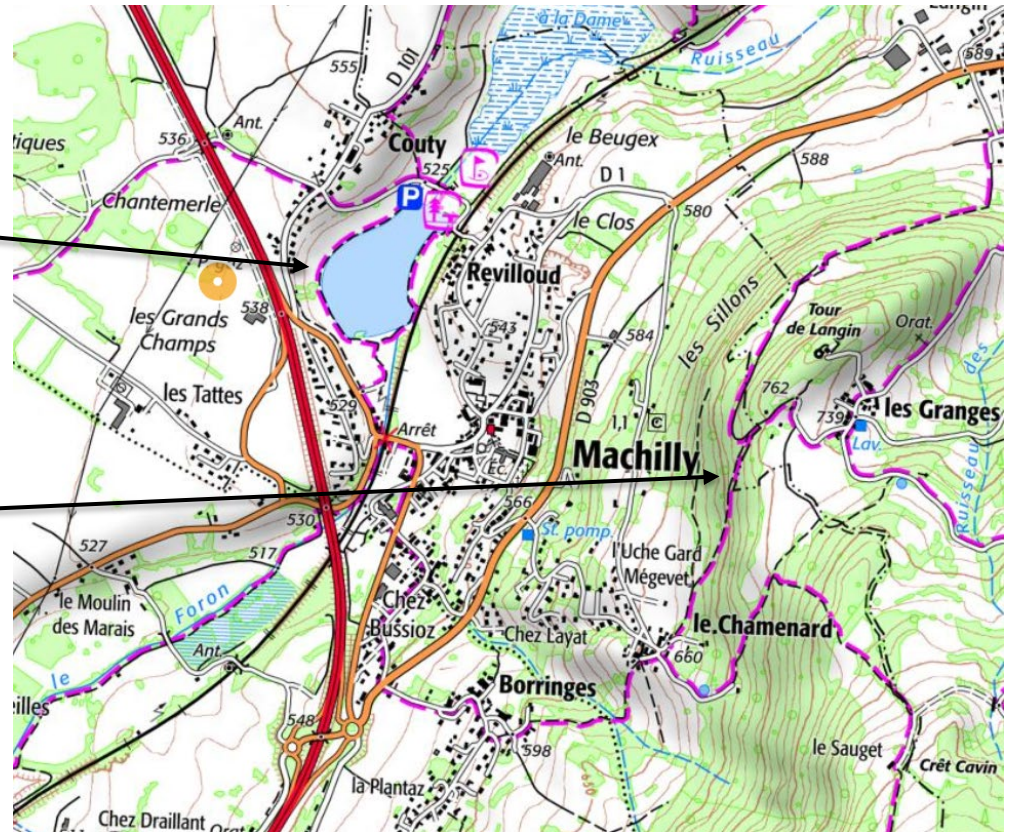
- Des transports scolaires par cars sont mis en place pour les établissements dont dépendent la commune.

Le réseau « modes doux »

- **Un réseau dédié aux déplacements piétons qui se développe...**
 - ... mais un maillage encore discontinu.
 - Des itinéraires balisés existent (sentiers du Foron et sentiers des Voiron), mais sont plus destinés à la promenade qu'aux déplacements fonctionnels.

Sentiers du Foron

Sentiers des Voiron



Le réseau « modes doux »

- **Un réseau cycles qui se développe...**
 - ... dans l'objectif de mettre en place des liaisons à la fois touristiques et fonctionnelles.
 - À ce titre, le projet de Via Rhôna va traverser la commune.



 *Tracé de la Via Rhôna*

→ Un développement à poursuivre, pour assurer la continuité, la sécurité et le confort, en particulier pour les déplacements de proximité entre les différents pôles d'intérêt de la commune :

- *habitat / services et commerces / équipements (dont les points d'apport volontaire des déchets ménages) ...*
- *ainsi que pour l'accès aux espaces naturels, la randonnée...*

Projets de requalification et d'aménagements modes doux

■ Requalification du centre village

- Aménagement accès P+R (rond-point), circulations et stationnement bus, parking et parvis gare côté ouest, traitement croisements amont et aval mairie. Interface compliquée avec la voie ferrée et le passage à niveau.

■ Cheminements piétons

- Tracés piétons pour relier les différents quartiers avec le centre village, sans passer forcément par la voirie,

■ Liaison cyclable avec Saint-Cergues

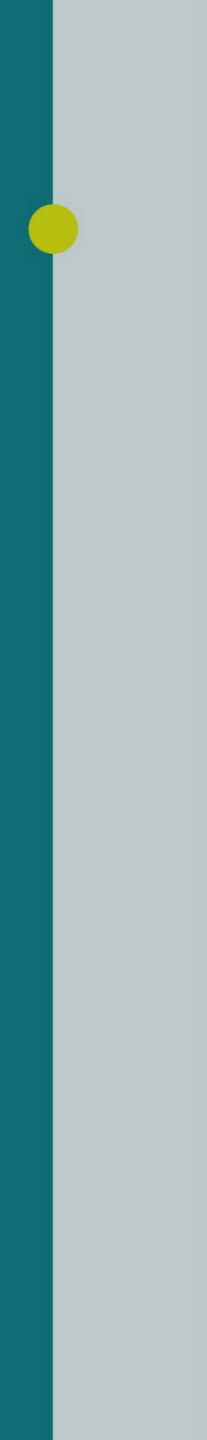
- Par la rue des Framboises en voirie partagée zone 30. (comptage en cours et études sur le carrefour des Framboises (côté Saint-Cergues) en cours.

■ Réflexion sur les stationnements publics

- Le P+R va devenir à terme payant, il faut prendre en compte l'impact sur les autres stationnements publics (payants, zones bleues, déposes minutes...)

La mobilité - Enjeux

- La limitation des déplacements individuels motorisés par l'incitation au report modal vers les modes de déplacement « doux », avec la poursuite du développement du maillage piéton / cycle.
- Une politique de stationnement adaptée pour le stationnement privé, selon le type d'opérations (habitat, activités économiques), en prenant en compte l'incidence des exigences en matière de stationnement sur le coût de la construction, la consommation d'espace, les déchets inertes générés (stationnement souterrain).
- L'accompagnement vers des évolutions de comportement en faveur de pratiques alternatives (rechargement de véhicules électriques, co-voiturage, autopartage, ...).
- L'amélioration du maillage et l'entretien du réseau viaire notamment au regard des enjeux de la mobilité pour tous, au profit de la sécurité et de la qualité de vie.



Merci pour votre attention !