

Édito

Ce sont de nouvelles vies qui commencent à Pré Billy, c'est une nouvelle vie qui commence pour Pré Billy... et pour Pringy. L'installation d'une centaine de familles, dans les immeubles d' Arborea, celle d'une quarantaine de familles dans Opal et l'arrivée des professionnels dans Iloa, marquent une étape cruciale du projet et de son intégration. Avec ces nouveaux arrivants, le paysage humain de ce grand projet prend forme, témoignant de l'attrait que suscite cet écoquartier en déploiement.

Ces nouveaux habitants et usagers découvrent le futur visage de Pré Billy qui se dévoile au fur et à mesure. Les aménagements extérieurs, bien que toujours en cours, se dessinent. De nombreuses plantations colorent du vert que l'on attendait les espaces extérieurs. Une grande partie des voiries est opérationnelle. Et les peintures des façades dévoilent des choix harmonieux de camaïeux et de contrastes. Autant d'éléments qui contribuent à créer la cohérence et l'identité de ce nouvel environnement urbain.

Plus de 400 habitants depuis un an à Pringy, sans doute plus de 2 000 à un horizon de 10 ans, c'est une véritable mutation que va connaître cet ancien village qui avait déjà considérablement grandi au cours des 15 dernières années.

Au-delà des constructions et des espaces verts, ce sont les relations humaines entre nouveaux venus, travailleurs et habitants existants qui scelleront la réussite de ce quartier et son intégration. L'entremêlement de ce tissu social diversifié et enrichissant participera à façonner un cadre de vie harmonieux et durable pour Pringy et plus largement Anney.

DES HABITANTS, DU VERT DES FAÇADES, DES AMÉNAGEMENTS, PRÉ BILLY S'ÉVEILLE

DOSSIER

La vie à Pré Billy

PRÉ BILLY VU PAR

Sophie Garcia
et Bruno Lyonnaz

BRÈVES

Et à Pringy, qu'est-ce
qu'on en dit ?

LA VIE À PRÉ BILLY

Pré Billy a considérablement avancé avec Arborea entièrement habité et qui accueille une école de Yoga, Iloa qui a fait le plein d'entreprises avec un architecte, un notaire, un dentiste, un ostéopathe et le Centre de Gestion départemental qui emménage sous peu et Opal habité lui aussi et qui accueille la nouvelle boutique des Vergers Tissot et prochainement le salon de coiffure qui est actuellement route de Genève. Allons à la rencontre de ceux qui y vivent et de ceux qui ont conçu et aménagé leurs lieux de vie et de travail.

En 2016, Jean-Benoît et Lizza Flamant ouvraient le restaurant Café Cuisine aux Charmilles à Pringy alors qu'ils venaient d'emménager dans l'immeuble d'en face. Après 8 ans, les voilà qui décident de s'installer dans le nouveau quartier de Pré Billy. Une de leurs amies leur avait dit que c'était un « super projet urbain écologique ». En décembre 2023, un peu avant Noël, ils emménagent avec leurs trois enfants dans leur nouvel appartement dans un immeuble du promoteur Priam's.

Quelle est votre situation à Pré Billy ?

On a emménagé dans un T4 au 4^e étage orienté sud-ouest avec vue sur le Goléron et le bois. Déjà, on a la chance d'être dans un immeuble bien construit avec de très bonnes finitions. Outre l'appart lui-même, on a, au quotidien, une qualité de vie géniale. On descend nos vélos, on emmène les enfants à l'école qu'on peut rejoindre directement par la route du Plateau. On peut se balader le long du Goléron avec les enfants. Il semble qu'il y ait un projet de parc de jeux pour enfants, de jardins partagés.

En ce qui concerne le bâtiment lui-même, votre appartement ?

C'est franchement très bien. De notre côté on avait fait quelques demandes supplémentaires pour avoir des charnières invisibles par exemple. Les finitions sont très bien avec de grandes baies vitrées et puis un des musts, c'est ce plancher chauffant/rafraîchissant qui fonctionne grâce au réseau de géothermie. Tout l'hiver, nous avons bénéficié de ce chauffage et c'était particulièrement confortable. Et cet été, on a pu voir à quel point le rafraîchissement était super performant ! Même si on n'en a pas souvent eu besoin.

On évoque parfois un quartier trop dense...

Non, il n'y a aucun sentiment d'oppression. C'est en fait devenu le poumon vert de Pringy. Depuis mars notamment où les aménagements paysagers ont bien avancé avec les plantations. C'est beau, il y a de la verdure, on respire. D'ailleurs, on croise beaucoup de monde qui n'habite pas dans le quartier et qui vient s'y promener. Beaucoup de gens qui avaient des *a priori* nous disent « c'est joli finalement ! ».

PRÉ BILLY, 1^{ER} PROJET FRANÇAIS À OBTENIR UNE LABELLISATION BIODIVERCITY® « NIVEAU EXCELLENT »

Pré Billy est le premier projet à obtenir un niveau de classement « Excellent » au label BiodiverCity Ready. Ce résultat récompense tous les efforts réalisés par l'équipe projet et tous les groupements.

C'est une démarche qui a démarré dès la conception et qui ne s'achèvera qu'avec la fin des derniers travaux.

L'opération de Pré Billy fait partie des premiers sites en France à tester ce label avec une dizaine d'autres sites pilotes.

La philosophie du label est la suivante :

« Intégrer le sujet de la biodiversité dans chaque projet de construction, chaque site à l'échelle de l'îlot bâti jusqu'au quartier pour réinventer la ville et trouver un équilibre Homme/Nature. »

RESPECTER LA MATRICE NATURELLE DU QUARTIER

Après l'écoquartier des Passerelles réalisé à Cran-Gevrier, Les ateliers Fontaine et le cabinet Profils Études se sont à nouveau associés pour réaliser les aménagements innovants de Pré Billy. Olivier Fontaine, chef de projet, nous annonce tout de suite la couleur :

« c'est un projet prioritaire et emblématique pour nous. » Sur 10 ans, ce projet ambitieux vise à intégrer harmonieusement la nature dans l'urbanisme en respectant la « matrice naturelle » qui est représentée à la fois par le Goléron avec sa végétation et par les zones humides sur sa rive droite. « Même si l'on réalise un quartier d'habitation avec une certaine densité, il y a un vrai respect de l'existant : zones humides, « lanières » biodiversifiées et gestion raisonnée des eaux pluviales, garantissant ainsi un environnement durable et agréable. » Il fallait également développer un maillage de mode doux pour les piétons, les vélos et d'autres qui soit complètement traversant à l'échelle de l'îlot, mais aussi à l'échelle de Pringy. « C'est toute une stratégie pour connecter Pré Billy avec le reste de la commune », conclut Olivier Fontaine.

UN ÎLOT C « ORGANIQUE »

« La spécificité de l'îlot est d'être implanté « dans la nature ». Sa morphologie est plus organique avec une hybridation des espaces végétaux et construits », nous explique Éric Mallié, architecte du cabinet Arcane et qui a dessiné l'îlot C, nommé Arborea. « Comme il n'y a ni jardins privatifs en RdC ni clôture, la nature passe sous l'immeuble. Les balcons filants répondent à la végétation des rives du Goléron sans vis-à-vis frontal entre les immeubles », poursuit-il. Un travail sur la polychromie des façades a été mené qui a privilégié des bruns et des blonds dorés. « C'est un projet dont je suis très fier et qui fait référence aujourd'hui », ajoute Éric Mallié dont la réalisation Arborea a obtenu une Pyramide d'argent en 2022.





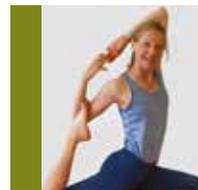
Un ostéo au nez creux

Nicolas Bocquet, prinnicienn d'origine, a fait ses études d'ostéopathie à Aix-Marseille. Sachant que Pré Billy était en cours, et en en pressentant le potentiel, il est revenu à Pringy pour sa première installation il y a deux ans dans un local partagé, le temps de faire sa clientèle. Il s'est installé début août à Pré Billy au 40 rue du Goléron. **« Je suis agréablement surpris de ce qui a été fait ; les bâtiments sont sympas, le quartier est aéré... et j'ai déjà une dizaine de nouveaux patients du quartier. »**



Des archis en cohérence

Stella Architecture est la toute première entreprise à avoir intégré les locaux d'activité d'Iloa en mai et à avoir « essayé les plâtres ». Philippe Lagrange (à g. sur la photo) et Franck Petitot (à d.) sont associés dans ce cabinet spécialisé dans l'hôtellerie et les résidences de tourisme de stations de montagne avec des réalisations à Flaine, à La Clusaz, à Chamonix ou encore dans la Tarentaise. Auparavant installés à Metz-Tessy à côté de l'hôpital, le cabinet désirait être propriétaire de ses locaux. **« Pré Billy entre en parfaite cohérence avec notre métier et avec les valeurs environnementales et esthétiques que nous portons dans notre pratique. Et puis ce mélange entre professionnels d'horizons divers et habitants, c'est séduisant »**, déclare Philippe Lagrange.



Yoga et pilates à Pré Billy

Béatrice a ouvert Gaïa Studio en septembre 2024, au cœur de Pré Billy. Ce lieu paisible, de plain-pied, offrait un cadre idéal avec une terrasse proposant une vue apaisante sur les espaces verts et le Goléron. Avec une équipe de six professeurs de yoga qualifiés, bientôt renforcée par une professeure de pilates, le studio propose une large gamme de pratiques. Les cours se déroulent du lundi au vendredi et les week-ends sont consacrés à des ateliers thématiques. Les inscriptions se font en ligne sur le site gaiastudio.fr. **« Depuis l'ouverture de Gaïa Studio, voir cet espace s'animer avec des pratiquants motivés est une grande source de joie. Offrir un lieu accueillant où chacun peut se ressourcer, partager et progresser à son rythme dans un cadre calme et apaisant est une immense satisfaction »**, nous confie Béatrice.

CONCEVOIR LES BUREAUX COMME DES LIEUX DE VIE.

À l'entrée du quartier, route du Goléron, se trouve tout Iloa, 8 000 m² consacrés aux activités tertiaires, et conçu par le cabinet AER Architectures basé à Annecy. Ces immeubles sont les plus visibles à partir de la sortie autoroutière. Ils ont ainsi une triple fonction : accueillir des bureaux, être l'entrée, la vitrine du quartier et constituer également un écran acoustique pour le reste des îlots d'habitations. **« On conçoit les bureaux comme des lieux de vie ! »** nous explique Jean Haase, du cabinet AER. Il y a par exemple des placettes côté

rue du Goléron. On trouve sur la toiture du parking des jardins d'agrément accessibles et une promenade plantée au-dessus. Chaque étage dispose de grandes terrasses communes avec des loggias. **« Par ailleurs, on s'adapte aux différentes façons de travailler. On peut aménager les lieux en open space ou en bureaux fermés grâce à une conception qui propose un large espace sans structure porteuse autour d'un noyau de circulation. Chaque société est ainsi très libre de s'approprier ses locaux »,** conclut-il.



80 AGENTS DU CENTRE DE GESTION 74 EMMÉNAGENT EN DÉCEMBRE

Avec 30 élus et 80 agents, le CDG74 accompagne les carrières et les politiques de ressources humaines de 450 collectivités et de milliers d'agents publics du département. **« Nous avons besoin de déménager et trouver des locaux plus adaptés à notre effectif. Nous avons eu l'opportunité à Pré Billy de devenir propriétaire d'un bloc complet, avec l'avantage d'être proche du centre-ville de Pringy à proximité des restaurants, des commerces, de la gare et de la sortie autoroutière. Tous les critères étaient remplis »,** nous explique Valérie Bouvier, directrice du CDG74. **« Pour l'aménagement**

des locaux, nous avons travaillé avec le cabinet Reflet pour associer chacun de nos collaborateurs dans un processus participatif. Le résultat est un savant mélange de bureaux flexibles de bureaux partagés à 2 ou 3 personnes, de salles de ressources, de coaching, de documentation. Nous avons également une salle dédiée à l'intelligence collective mais également des bulles d'intimité. Entre situation à Pré Billy, aménagements innovants et participation, nous nous sommes donné les moyens d'une belle qualité de vie au travail », se réjouit-elle.



PRÉ BILLY VU PAR...

Sophie Garcia, conseillère déléguée au logement abordable et à la mixité sociale de la ville d'Annecy et **Bruno Lyonnaz**, vice-président habitat bas carbone, construction bois et rénovation énergétique de l'Agglomération du Grand Annecy

En quoi Pré Billy permet de répondre aux enjeux de logement à Annecy et dans l'agglomération ?

Sophie Garcia : Le quartier de Pré Billy comptera, à terme, environ 900 logements. Ils s'adresseront à tous les publics selon une répartition des types de logements dite des trois tiers : un tiers de logements sociaux, un tiers de logements aidés et un tiers de marché libre. Une autre spécificité de Pré Billy est la mise en œuvre du Bail Réel Solidaire (BRS). Ce dispositif permet aux ménages modestes de rester sur le territoire en devenant propriétaire d'un logement neuf à un prix abordable. Récemment, l'équipe municipale a fait le choix de soutenir financièrement ce dispositif dans toutes les prochaines opérations en allouant des subventions aux Organismes fonciers solidaires (OFS) qui restent propriétaires des terrains.

Bruno Lyonnaz : L'Agglomération du Grand Annecy est un territoire dynamique et attractif. Pour répondre aux besoins des habitants, le programme local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 du Grand Annecy affiche un objectif de production de 1600 logements par an dont 600 logements sociaux. Cette volonté se traduit concrètement dans les opérations d'aménagement portées par les collectivités. Pré Billy est une des opérations phares du territoire.

Comment doit s'envisager la mixité sociale sur notre territoire ?

SG : À Annecy, 70% des ménages sont éligibles à du logement social ou aidé ! Se loger est un véritable problème. C'est pourquoi, la Ville soutient l'accès au logement et le parcours résidentiel des habitants, en imposant notamment la règle des trois tiers dans les nouvelles constructions. Nous voulons aussi un rééquilibrage sur l'ensemble de la ville. Par exemple, dans un quartier suffisamment pourvu en logements sociaux, les prochaines constructions proposeront du BRS et des logements à prix libre ; et inversement dans les secteurs qui ne comptent pas ou trop peu de logements sociaux. Il s'agit surtout de concevoir des quartiers comme des lieux de vie avec des aménagements et des services permettant de favoriser les conditions d'une mixité sociale harmonieuse.

BL : Le PLH affiche une ambition de mixité sociale à l'échelle de l'agglomération, qui se décline de manière différente suivant les profils des communes mais toutes sont concernées par la mixité sociale. En effet, même dans les petites communes, il y a un besoin de logements sociaux pour loger les salariés essentiels comme les professeurs des écoles, ou les habitants à bas revenus. En tant que ville centre du territoire avec un caractère urbain plus marqué, Annecy porte une politique de mixité propre mais qui est compatible avec les principes de la politique intercommunale.

Et à Pringy, qu'est-ce qu'on en dit ?

Les Vergers Tissot sont emblématiques de Pringy ! Obligée de se délocaliser avec la construction de Pré Billy, l'entreprise a pu retrouver un local situé à l'entrée du quartier à l'angle de la nouvelle rue du Goléron et de la route de la Ravoire pour créer le magasin Miam. Celui-ci offre tous les produits des vergers Tissot, des produits locaux directement issus des producteurs et un coin snacking.

« On s'était préparé mentalement à déménager depuis la candidature aux JO d'hiver 2018. Pré Billy est un changement positif. Les immeubles sont relativement haut mais cela ne me choque pas. Il faudra voir comment certains équipements évoluent et construire de la communication entre tous les acteurs », relate Gérard Tissot, fondateur et père de Matthieu Tissot, gérant de la boutique

« On est surtout très heureux de pouvoir rester à Pringy. Nous avons aujourd'hui un bel outil de travail. La bonne dynamique de population nous conforte », déclare Séverine Perillat, associée à Matthieu Tissot dans l'affaire.



Miam a été inauguré le 4 octobre en présence notamment d'Antoine Armand, tout nouveau ministre de l'Économie, de Véronique Riotton députée, de Frédérique Lardet, présidente de l'Agglomération du Grand Annecy, de Martial Saddier, président du Conseil Départemental 74, de Xavier Osternaud maire délégué de Pringy et de Lionel Tardy, président de Teractem.



BRÈVES DE CHANTIER (ÎLOTS B ET E)

L'îlot B est bien avancé avec la moitié des programmes livrés, notamment Opal avec ses 3 immeubles et ses maisons de ville. Deux bâtiments du bailleur social Halpades et deux du promoteur Icade doivent encore être livrés mi-2026. Du côté de l'îlot E, le gros œuvre a bien avancé avec la réalisation de la maçonnerie sur 5 niveaux d'un des bâtiments. Au total, cet îlot comprendra 6 immeubles et 7 maisons de ville dont 45 logements sociaux gérés par Halpades et 48 du programme Azure de Teractem en accession libre ou à prix maîtrisés.

Le parc : lieux de rencontres ...

