

Édito

Offrir des logements de qualité dans l'agglomération annécienne avec l'obligation de répondre aux changements climatiques et aux considérations environnementales et les rendre accessibles au plus grand nombre, voilà qui pourrait ressembler à la quadrature du cercle. C'est pourtant l'objectif que s'est fixé l'écoquartier de Pré Billy dès son origine, objectif réaffirmé avec les nouvelles équipes exécutives de la Ville d'Annecy et de l'agglomération du Grand Annecy. Si Teractem a été choisi pour aménager Pré Billy, c'est également parce qu'elle proposait dans son équipe un architecte en chef qui a su dessiner, organiser et imaginer un urbanisme prenant en compte tous ces objectifs dans ses plans. Il fallait également des promoteurs et des bailleurs sociaux engagés pour offrir des bâtiments et des logements à la hauteur des attentes. Les réalisations doivent garantir une cohérence d'ensemble sans créer d'effet « deux vitesses », dans le respect des enjeux de mixité sociale. À l'heure où les premiers habitants investissent leurs logements, c'est en partie grâce à ce choix que la réussite de la mixité pourra être assurée.

À PRÉ BILLY DES LOGEMENTS DE QUALITÉ POUR TOUS



DOSSIER

Des acteurs engagés autour d'une promesse de qualité et de mixité

PRÉ BILLY VU PAR

Bénédicte Serrate
et Xavier Osternaud

BRÈVE

Les premiers habitants prennent leurs quartiers !

**PRÉ
BILLY**
QUARTIER DURABLE

www.prebilly.fr

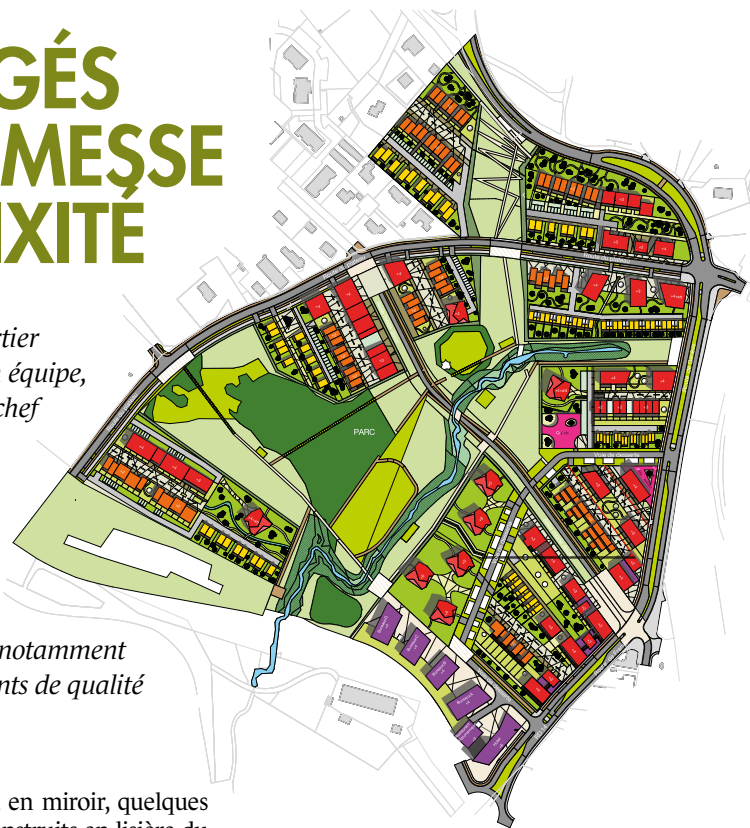
ANNECY
ma ville et bien plus +

Grand
Annecy
AGGLOMÉRATION

TERACTEM

DES ACTEURS ENGAGÉS AUTOUR D'UNE PROMESSE DE QUALITÉ ET DE MIXITÉ

Assurer la qualité et l'accessibilité des logements, faire un écoquartier pour tous est l'affaire de chacun des acteurs de Pré Billy. Dans son équipe, Teractem s'est notamment adjoint les services d'un architecte en chef ayant pour mission de penser les règles du jeu du quartier, et d'en superviser le respect par les constructeurs. Pour Pré Billy, il s'agit de Jean-Louis Chareyron (Arcane Architectes) qui nous explique son rôle, comment se déroule la réalisation des logements et dans quel contexte. Parallèlement, l'atteinte des objectifs est rendue possible grâce à l'implication des promoteurs dans le cadre du logement privé libre mais aussi des bailleurs sociaux, notamment Haute-Savoie Habitat et sa filiale Ideis, qui produisent des logements de qualité accessibles en Bail réel solidaire (BRS) et en locatif social.



Quel est le rôle de l'architecte en chef ?

Jean-Louis Chareyron : Il s'agit de définir les lignes générales de la future organisation urbaine, avec des principes forts d'implantation des bâtiments, de recherche d'équilibre entre espaces construits et espaces naturels, ou encore la gestion des mobilités à l'intérieur du quartier et vers le reste de la ville. Cependant, nous ne sommes jamais seul. Le travail s'élabore en équipe, en lien avec le paysagiste et les bureaux d'études (réseaux, environnement), mais aussi Teractem, maître d'ouvrage, le Grand Annecy et la Ville d'Annecy. Ce fonctionnement permet une approche pluridisciplinaire indispensable au regard de la complexité des études à mener.

Comment répondez-vous aux objectifs de l'écoquartier ?

J.-L. C. : Nous avons travaillé à partir du parc central, un grand espace naturel que nous avons conservé et prolongé jusqu'au cœur des futurs îlots bâtis. Pour cela, nous avons imaginé d'une part une implantation en lanière autour de venelles piétonnes pay-

sagées, et d'autre part, en miroir, quelques bâtiments singuliers construits en lisière du parc. La question de l'orientation des logements est fondamentale notamment pour répondre aux enjeux de confort thermique devenus essentiels avec le réchauffement climatique. Les bâtiments seront conçus de manière à proposer systématiquement des logements pluri-orientés à partir des T3, ce qui permet une bonne ventilation et des expositions multiples. On favorisera aussi des logements en angle avec terrasse.

Une cohérence et un dialogue entre îlots, oui ! L'uniformisation non !

Comment ces lignes directrices s'imposent-elles ?

J.-L. C. : Nous avons établi un document guide qui s'applique à l'ensemble des îlots et s'impose aux différents architectes. Sur la première phase, nous avons beaucoup travaillé en ateliers avec les quatre équipes d'architectes. C'était vivant et riche d'échanges.

Enfin, il faut savoir que nous privilégions de vraies différences dans l'architecture qui est développée sur Pré Billy. Une cohérence et un dialogue entre îlots, oui ! L'uniformisation non !

Quelles sont les étapes à venir ?

J.-L. C. : Une nouvelle réflexion va être menée sur les îlots restants. Ils devront répondre à un cahier des charges que nous allons définir avec toute l'équipe projet. Celui-ci reprendra nos grands principes d'implantation, autour et en lisière du parc, et de composition architecturale avec plus d'exigences encore liées au référentiel du bien construire. Ces nouveaux bâtiments vont côtoyer un tissu existant plus résidentiel : nous allons donc travailler sur des transitions douces et à des hauteurs moindres avec une attention particulière portée aux vis-à-vis. Nous avons toujours ce souci de couture et de lien avec la ville existante pour créer de nouvelles connexions, une vraie continuité.

DES BAILLEURS SOCIAUX ENGAGÉS

Il n'est plus besoin de présenter Haute-Savoie Habitat qui est le premier bailleur social du département. À Pré Billy, ils sont deux (avec Halpades) à intervenir sur les programmes de logement locatif social. Mais comment bâtir et proposer des logements de qualité qui restent en cohérence avec ceux du privé dans un même îlot de bâtiments ? « Nous avons un modèle économique différent des promoteurs privés, et pas les mêmes objectifs de rentabilité. Parallèlement,

nous sommes attentifs à la programmation avec les architectes pour faire des optimisations structurelles et baisser ainsi les coûts de construction avec une qualité identique », nous explique Catherine Galvin, directrice du développement et de la construction de Haute-Savoie Habitat qui ajoute : « D'autres méthodes entrent aussi en jeu pour optimiser les coûts d'un programme social par rapport à du privé, notamment en réalisant des espaces communs plus petits ce qui augmente le

ratio surface habitable/surface commune ou en misant sur la durabilité de certains matériaux intérieurs, moins nobles parfois, mais très qualitatifs. » C'est ainsi que les premiers habitants qui emménagent ces jours-ci dans l'îlot C où sont présents quatre immeubles du promoteur Priams en accession libre et un immeuble de Haute-Savoie Habitat, tous dessinés par le même architecte, seront logés à la (presque) même enseigne.

PRÉ BILLY, PIONNIER DU BRS GRÂCE À IDEIS

Ideis, filiale de Haute-Savoie Habitat, va livrer l'an prochain ses premiers logements en Bail réel solidaire dans le quartier Pré Billy. Ce seront les tout premiers du Grand Annecy où près de 100 logements en BRS sont dans les cartons et où Ideis fait figure de pionnier. Dans cette première phase de Pré Billy, 32 logements en BRS sont proposés dans le même îlot que d'autres en accession libre et avec une qualité équivalente. Un même architecte et cabinet d'ingénierie ont conçu cet ensemble. Ideis procède comme Haute-Savoie Habitat pour optimiser ses coûts de construction. « Le dispositif du BRS permet à des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond réglementaire d'avoir accès à la propriété quand le marché privé leur est inaccessible. Nous pouvons proposer un prix moindre grâce à une TVA à 5,5% et au fait de "sortir" le prix du terrain (cf. encadré). Il va s'adresser principalement

à des ménages installés pour une période longue sur le territoire et prioritairement à des salariés vivant à proximité, pouvant se passer d'un second véhicule car il n'y a qu'une place de stationnement par logement », nous détaille Vincent Moëgne-Loccoz, directeur d'Ideis. La commercialisation a priorisé également les candidats issus du « parcours résidentiel » qui crée de la fluidité en libérant des logements locatifs lorsque des ménages les quittent en raison d'un changement de situation. Vincent Moëgne-Loccoz s'en réjouit : « Sur nos 32 logements, 19 ont été acquis par des ménages venus du logement social et dont le parcours de vie leur permet d'avoir aujourd'hui un apport financier et un désir de devenir durablement propriétaire. Cela libère autant de logements des organismes HLM pour les demandeurs qui sont très nombreux. »

BRS, LA NOUVELLE ARME DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le Bail réel solidaire (BRS) a pour objectif de faciliter l'accès à la propriété des ménages éligibles en dissociant les murs du sol. Vous devenez propriétaire de votre logement et louez une partie du sol sur lequel il est construit, en versant une redevance mensuelle. Le prix d'achat est ainsi moins élevé de 15% à 30%. Le BRS est réservé à la résidence principale et ne peut être loué.

Conditions d'éligibilité :

- Occuper le logement pour de la résidence principale
- Signer un bail d'une durée de 80 ans, rechargeable à chaque mutation (vente/succession)
- Respecter les plafonds de ressources définis par la loi
- Verser une redevance mensuelle pour la jouissance du foncier à l'Organisme de foncier solidaire (OFS)

Il existe également des conditions à respecter pour la revente de son bien.

LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION LOCATIF SOCIAL

Plusieurs critères et indicateurs sont étudiés pour attribuer un logement social, notamment :

- La composition familiale et l'adéquation entre le type du logement et le nombre de personnes au foyer
 - Le niveau de ressources (plafonds des ressources et taux d'effort financier consacré au logement)
 - Les conditions de logement actuelles du ménage
 - L'éloignement du lieu de travail et des infrastructures répondant aux besoins des demandeurs
- Les logements sont attribués par des commissions d'attribution des bailleurs. Celles-ci sont composées d'administrateurs du bailleur, de représentants des locataires, de la CAF, d'élus du département et de la ville concernée.

TERACTEM AMÉNAGEUR MAIS AUSSI CONSTRUCTEUR-PROMOTEUR

À Pré Billy, Teractem assume une double casquette d'aménageur et de promoteur. « Sur ce type d'opération, nous choisissons des promoteurs qui rayonnent à l'échelle locale et dont nous connaissons l'engagement et la qualité comme PRIAMS, ICADE ou les bailleurs sociaux Haute-Savoie Habitat et Halpades, mais, nous nous positionnons également comme promoteur. À l'instar des bailleurs sociaux, nous n'avons pas d'objectif premier de profit mais une mission d'intérêt général. Cependant, la rentabilité des logements que nous produisons va nous permettre de réinvestir et d'avoir l'assise financière pour continuer de réaliser des opérations et des projets d'aménagements essentiels », nous explique Simon Gunzburger, chef de projet de Pré Billy à Teractem qui ajoute : « Notre ADN : proposer des prestations de qualité à des prix cohérents. »



C'est le cas du programme OPAL qui comporte 49 logements répartis dans 3 petits immeubles collectifs et 6 maisons individuelles. 15 de ces logements sont proposés en tarifs dits abordables négociés avec la collectivité pour des prix de sortie entre 3 300 € et 3 700 €/m².

Ces premiers logements seront livrés en juin 2024. Teractem est également le promoteur de l'îlot A avec plus de 9 000 m² dédiés aux activités commerciales et tertiaires ainsi que d'un prochain programme, Azuré, qui proposera 17 appartements du T2 au T5 et 7 maisons individuelles en duplex à l'horizon 2025.

PRÉ BILLY VU PAR...

Bénédicte Serrate, adjointe au maire d'Annecy en charge de l'action sociale et du logement social et **Xavier Osternaud**, maire délégué de Pringy.



Les premiers habitants s'installent à Pré Billy dans deux bâtiments illustrant la mixité du quartier...

Xavier Osternaud : Je suis très heureux d'accueillir les premiers habitants de Pré Billy. Ce sont des habitants « à plein temps » pour la plupart car les dispositifs mis en place limitent les meublés de tourisme et les résidences secondaires. Et ce seront en majorité des travailleurs locaux, voire à proximité immédiate, ce qui faisait partie des critères d'attribution pour les logements abordables. Cette mixité voulue est pour moi la condition du bien vivre-ensemble, en recréant des liens de proximité et de solidarité dans la vie quotidienne, liens que je tiens à promouvoir. C'est également un gage de vitalité de nos vies de quartier. D'ailleurs, j'invite nos nouveaux habitants à se rapprocher de nos conseils de quartier, particulièrement actifs, pour favoriser au mieux leur intégration.*

Bénédicte Serrate : C'est la grande chance de programmes d'aménagements de ce type, d'être pensés en amont pour favoriser une vraie mixité dans des conditions de qualité optimales, allant dans le sens du vivre ensemble. La Ville a mis en place une règle des « trois tiers », qui nous permet de construire 1/3 de logements sociaux dans les différents programmes d'aménagement comme celui de Pré Billy. En ce sens, nous allons au-delà de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) qui nous demande d'en faire 25%. Le Bail réel solidaire (BRS) qui est ici mis en œuvre permet également de répondre à ces besoins.

* Par mail à l'adresse : conseildequartierannecy2@gmail.com

Comment concilier logement accessible et logements de qualité ?

XO : Cela a été une exigence dès la conception de Pré Billy. Avoir des critères de qualité non négociables pour tous les logements, que ce soit évidemment dans l'accession libre, mais également pour les logements abordables (dont les BRS) ou encore les logements sociaux. La feuille de route était identique pour tous, avec notamment des appartements traversants profitant d'une double orientation. La même attention a été portée à tous.

BS : Nous avons la chance d'avoir sur ce projet, deux bailleurs sociaux particulièrement engagés dans une volonté de produire des logements de qualité pour tous. Ils sont capables de construire à des coûts compétitifs grâce à une programmation intelligente.

Quels sont les grands enjeux en termes de logement dans la ville et l'agglomération ?

XO : Il s'agit de pouvoir loger sur notre territoire les gens qui travaillent dans les entreprises de l'agglomération et qui ont aujourd'hui de grandes difficultés à trouver des logements abordables. C'est aussi une manière de répondre à des enjeux de mobilité. Il s'agit également de développer le logement social et une mixité réelle dans les quartiers. Le dernier comité de pilotage de Pré Billy a d'ailleurs pris la décision pour la phase 2 de Pré Billy de pousser jusqu'à deux-tiers la part des logements abordables (dont BRS) et sociaux.

BS : Le logement social est une priorité. Nous attribuons environ 250 logements par an pour 6000 demandes ! La nouvelle logique de flux dans les attributions nous met face à de gros chantiers, pour une plus grande mixité sociale au sein des quartiers et fluidité dans les attributions. Le BRS est sans doute une partie de la solution. Par ailleurs, nous prônons à la Ville la création d'une maison du logement social au niveau de l'agglomération, pour une meilleure gestion mutualisée des demandes, pour que tout ne soit pas concentré sur notre commune.

Et à Pringy, qu'est-ce qu'on en dit ?

Pré Billy suscite bien des réactions au conseil de quartier de Pringy centre. Jeevitha Doucet en est référente et nous en fait part. Prinniacienne depuis 2019 et conjointe d'un Prinniacien de longue date, elle est également directement intéressée par Pré Billy car son entreprise y déménage bientôt, dans l'îlot A. « Même si l'on sent qu'il y a une nécessité de construire de nouveaux logements, certains peuvent être réticents et se dire « Mais comment cela va-t-il se passer ? est-ce que cela ne va pas créer un grand dortoir ? » C'est vrai que c'est assez gigantesque et dense. », nous dit-elle. Pour la jeune femme, mère de deux petites filles, des questions se posent naturellement sur les capacités en places d'école ou de crèche. « D'un autre côté, il faut voir ça comme une opportunité de dynamiser la ville et de créer plus d'échanges. Nous avons justement monté un groupe de travail au sein du conseil sur la relation avec Pré Billy, pour intégrer au mieux les habitants. Pourquoi pas un marché sur le site ou d'autres projets ? » conclut Jeevitha.

Les premiers habitants de Pré Billy prennent leur quartier !

Ça y est, depuis le 20 novembre et d'ici la fin de l'année, une quarantaine de familles aura pris possession des premiers logements livrés par Priams et Haute-Savoie Habitat sur l'îlot C. Des habitants qui, on l'espère, viendront nous parler de leurs premières impressions dans ce quartier qui sera encore en large part en chantier. Mais un chantier conçu et programmé pour que ces premiers arrivants puissent pleinement profiter de leur nouveau cadre de vie en subissent le moins de nuisances possibles.

La réunion des architectes...

