



# VANDOEUVRE LES NANCY, QUARTIER DE L'ÉTOILE BATIGÈRE

## 1. LE QUARTIER DE L'ÉTOILE

### Le site et son environnement

Le quartier de l'Etoile constitue un sous-ensemble de la ZUP de Vandoeuvre, qui comprend 8 000 logements au total, et dans laquelle Batigère possède 4 000 logements. Il tire son nom de son plan-masse en étoile, cinq barres disposées autour d'une MJC et rassemblant 657 logements.

Dans sa conception initiale, ce quartier présentait un grand nombre de passages et de porches traversants, des espaces verts au statut mal identifié et des dessertes résidentielles trop proches des bâtiments. Il souffrait avant les travaux de résidentialisation d'une mauvaise réputation, et un sentiment d'insécurité générait notamment une désaffectation des logements en rez-de-chaussée.

### Le projet d'ensemble

Le projet de recomposition urbaine de l'Etoile, élaboré dans le cadre du GPV par l'architecte Eric André sous la maîtrise d'ouvrage de Batigère, comprend des démolitions ciblées (72 logements) aux extrémités centrales des branches de l'étoile afin de dédensifier les abords de la MJC qui a fait l'objet d'une réhabilitation, des travaux de réhabilitation des logements, la constitution d'une copropriété privée sur la barre des Etourneaux et la résidentialisation des cinq barres qui constituent le quartier.

### Plans d'ensemble du quartier, avant/après





## 2. LE PROJET DE RESIDENTIALISATION

---

### Un parti pris

Sur la façade avant des immeubles, les circulations sont éloignées des rez-de-chaussée par de vastes bacs fleuris et arborés et des bornes en fonte, mais l'accès aux portes des halls, dont l'accès est sécurisé par digicode, reste libre. Sur l'arrière, des jardins résidentiels sont accessibles, via les halls traversants, aux seuls résidents de chacun des immeubles.

### Coût des travaux

Le coût des aménagements extérieurs (hors halls) réalisés par Batigère a été de 760 700 € TTC honoraires compris, soit 1 158 € par logement (valeur 2004).

### Programmation des jardins résidentiels

Sur l'arrière des bâtiments, des jardins réservés à chaque résidence ont été créés. Ils sont vastes, et un soin particulier a été apporté à leur aménagement : grandes pelouses, jeux d'enfants, conservation de nombreux arbres. Ces jardins, auxquels les habitants accèdent par les halls traversants, sont respectés par les habitants qui se les sont bien appropriés. Ils manquent toutefois parfois de densité, du fait de leur taille et d'un certain manque de végétalisation, sentiment qui s'atténue lorsque de petites buttes ont été créées.





### Délimitation des résidences

Sur l'avant des immeubles, des bornes en fonte ont été implantées au droit des halls pour éloigner les voitures, et de grandes jardinières plantées de végétaux isolent les bâtiments des circulations piétonnes. Certaines d'entre elles ont été appropriées par les habitants qui les plantent eux-mêmes. Des difficultés d'entretien sont toutefois à signaler, du fait de l'utilisation de plantes à dominante rasante pas toujours aisées à entretenir et perçues négativement par les locataires.

Ce dispositif permet d'éloigner les flux des abords des immeubles, sans contrôle d'accès, lequel ne se fait que pour l'accès aux halls, qui sont sécurisés par vigik. Une attention particulière a par ailleurs été apportée au choix de matériaux de qualité.



Les jardins résidentiels arrière sont pour leur part délimitées par des clôtures de 1,50 m, suffisamment légères pour ne pas constituer de barrière visuelle, et qui sont bien respectées par les habitants du quartier. En outre afin de protéger les façades en rez-de-chaussée, des haies végétales ont été plantées à 1 m des pieds d'immeuble. Elles sont toutefois, pour certaines, insuffisamment protectrices devant les logements.





### Organisation du stationnement

L'aménagement des espaces de stationnement, en cours de réalisation, est pris en charge par la collectivité dans le cadre du projet d'ensemble pour le quartier de l'Etoile. Ce stationnement sera organisé en poches situées sur l'avant des résidences, à raison d'une place par logement.

### Gestion des ordures ménagères

La collecte des OM pour le non-récupérable est localisée en rez-de-chaussée des immeubles avec un accès par l'extérieur ; la collecte sélective se fera pour sa part en semi-enterré à l'extérieur des bâtiments (un lieu de collecte par immeuble).





### Interventions sur le bâti

Dans le cadre du projet pour le quartier de l'Etoile, les halls ont été repeints et sécurisés, et des aménagements ont été réalisés pour l'accès des personnes handicapées. Le système de sécurisation mis en place leur permet de rester traversants : le vigik est nécessaire pour entrer dans les jardins résidentiels et en ressortir, ce qui en fait des espaces clos uniquement accessibles aux locataires.



Les logements de rez-de-chaussée, peu nombreux, souffraient d'un taux de vacance important. Côté rue, ils ont été transformés en locaux d'activité ou locaux associatifs, et ceux qui donnent sur les jardins résidentiels ont fait l'objet d'aménagements spécifiques pour les personnes handicapées.

Enfin, les façades ont fait l'objet d'un lessivage et leurs soubassements ont été recouverts de briques. Par ailleurs, les pignons créés par les démolitions partielles ont été recouverts d'un bardage de terre cuite de couleur ocre, et les balcons existants ont fait l'objet d'un habillage. Le recours à des coloris chauds contribue à transformer l'ambiance du quartier et adoucit son image de l'extérieur.





### 3. REPARTITION DES DOMANIALITES ET GESTION URBAINE DE PROXIMITE

---

La plus grande partie du foncier du quartier de l'Etoile était auparavant propriété de Batigère. A l'occasion du projet, les domanialités futures ont été clarifiées, et à terme le foncier du bailleur se réduira, outre l'emprise des bâtiments, à l'espace délimité à l'avant par les jardinières et à l'arrière par les clôtures des jardins. Les espaces de stationnement et de circulation seront pour leur part rétrocédés à la ville. La Ville souhaitant toutefois, au vu des coûts induits par la procédure de rétrocession, traiter plusieurs quartiers en même temps, ce transfert foncier n'est pas encore effectif.

En outre, dans un souci de maîtrise des coûts de gestion, une réflexion a été conduite avec un cabinet de paysagiste, au stade de l'élaboration du plan de plantations, afin de définir différents types d'espaces, chacun correspondant à un type de plantations et un niveau d'entretien.

### 4. CONTACT

---

Jean-Yves Colombo, Batigère, [jean-yves.colombo@batigere.fr](mailto:jean-yves.colombo@batigere.fr)