



L'émergence d'un nouveau quartier structuré autour d'un projet sportif ambitieux et attractif

D'une superficie de 5.5ha, cet ancien site militaire constitue aujourd'hui une friche urbaine réquisitionnée partiellement pour l'accueil de populations migrantes.

Un enjeu urbain identifié depuis 10 ans :

En 2013, l'État a informé la commune de Vandœuvre de son souhait de céder ce terrain, et depuis la ville n'a cessé de montrer son intention de l'acquérir :

- Engagement d'une étude de faisabilité et de programmation avec EPFGE (ex EPFL) ;
- Négociation sur le prix du terrain ;
- Signature d'une convention foncière opérationnelle avec EPFL ;
- Signature d'une convention de maîtrise d'œuvre pour le lancement des travaux de démolition, désamiantage, pré-verdissement du terrain avec EPFL ;
- Recrutement d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour l'accompagnement de la commune dans la mise en œuvre opérationnelle de l'opération d'aménagement.

A compter de 2018, ces démarches sont stoppées dans l'attente d'une décision quant au devenir du centre d'hébergement transitoire présent sur le site.

L'étude programmatique et d'aménagement, établi en 2015, prévoyait l'aménagement d'un éco-quartier thématisé « santé » au cœur des enjeux de développement durable, comprenant notamment :

- 320 logements (maisons groupées ; habitat intermédiaire et petits collectifs),
- Un parc infiltré dédié au bien-être et aux activités de loisirs,
- Des équipements sportifs (gymnase et terrains extérieurs),
- Un hôtel d'entreprises.

Le montant du bilan prévisionnel d'aménagement et d'équipement hors valorisation foncière se chiffrait à 2 386 000 € de déficit.

Courant l'année 2022, l'État a mis en vente le bâtiment de l'ancienne douane, parcelle cadastrée section AK n°395. La commune s'est portée acquéreur d via le droit de priorité. L'acte a été signé en septembre 2023 pour un montant de 99 900 €.

Un site à fort enjeu :

L'ancienne caserne Faron située en cœur de ville, représente un enjeu majeur pour la commune de Vandœuvre.

Le site est bordé de quartiers qui ont fait l'objet d'un véritable rebond : ZAC « Biancamaria » qui a donné le jour à un EcoQuartier ambitieux et novateur, site commercial implanté le long du boulevard Barthou en complète rénovation et modernisation, projet d'hôtellerie premium dans l'ancienne église st François d'Assises, futur site Elithis à vocation mixte de logements, commerces et bureaux, reconversion de l'ancien monastère Sainte claire en logements étudiants jeunes actif ... Le site Faron est donc caractérisé par la diversité des situations urbaines et le foisonnement des projets qui l'entourent. Cette diversité générale offre l'opportunité de positionner la caserne Faron comme un véritable lieu central de redynamisation locale.

Le quartier s'organise autour d'une pluralité d'espaces de vie pour des usages collectifs ou individuels à destination des habitants du quartier, mais intéressant potentiellement aussi les habitants des quartiers environnants (sport, loisirs, jeux, événementiel local, agrément, jardinage, activité, culture, santé). La distribution des fonctions et la spécialisation ou la polyvalence de certains espaces collectifs et publics permettent une grande souplesse dans les modalités d'appropriation à venir.

Le site est à nouveau en vente au prix de 1,5 M €, conformément à l'estimation de la Direction de L'Immobilier de l'État, et Vandœuvre souhaite se positionner et saisir cette opportunité de poursuivre la construction de la ville, à la lumière d'un projet privé ambitieux et structurant qui mérite d'être soutenu et accompagné :

- **Le projet d'équipement sportif privé, un atout en termes d'attractivité**

Un projet innovant

Serge Petiot, président du club de volley masculin de Nancy, conduit un projet de construction d'un équipement sportif multifonctionnel.

Ce projet atypique s'inscrit dans une logique d'inversion du modèle économique des clubs professionnels et de haut niveau.

En effet le sport professionnel s'est depuis les années 70 développé « sous dépendance publique » grâce aux infrastructures publiques mais aussi aux contributions sous la forme de subventions et de prestations de services. Ce modèle tend à travers plusieurs projets récents à s'inverser et la tendance est de passer d'un modèle public - privé à un modèle privé - public voire à un modèle privé – privé.

C'est pour cette raison que ce projet est atypique et novateur.

Le projet sportif estimé à 10M€ serait porté par la SASP du club avec financements privés (50%) et publics à répartir entre la Région, les collectivités locales et l'État. L'objectif à terme est l'autofinancement du projet par le porteur privé.

Un rayonnement local

La salle multifonctionnelle aura vocation à accueillir des compétitions sportives (volley-ball masculin et féminin) avec une jauge estimée à 1500 places, mais également d'autres activités périphériques de nature à en renforcer l'attractivité tels que logements et services (e-sport notamment).

Des ambitions partagées

L'ambition de ce projet est avant tout de créer un lieu de vie, pour les territoires et les populations. Il accueillera les collégiens, étudiants et les habitants du quartier, les sports et les spectacles, les entreprises et les associations.

Le projet de Vandœuvre doit ainsi constituer un emblème sportif, un carrefour urbain et un atout économique pour la ville, le département et la région.

Ce projet est soutenu par les collectivités locales, ville de Vandœuvre et Métropole du Grand Nancy étroitement associée à ce projet de territoire structurant.

Un projet adapté au site Faron

Ce projet structurant et valorisant pour le territoire aurait aujourd'hui vocation à s'implanter le site du quartier militaire FARON, sur la base de l'actuelle halle sportive existante sur le site.

Pour Vandœuvre, ce projet structurant constitue donc une opportunité majeure dans le cadre de la poursuite de la mutation de ce quartier et de la requalification de cette ancienne friche militaire, en conformité avec les projets urbains des collectivités à l'échelle du territoire métropolitain.

Un montage partenarial à construire

C'est la raison pour laquelle la ville projette l'acquisition foncière de l'ancienne caserne, dont une partie serait mise à disposition du porteur de projet par voie de Bail Emphytéotique d'une durée de 25 ans, avec droit de retour à la collectivité en fin d'occupation.

- **Un aménagement complet du site à réfléchir et à programmer**

Depuis une décennie la municipalité de Vandœuvre a toujours montré une volonté forte d'acquérir la caserne Faron, afin d'y voir réaliser un aménagement global de requalification urbaine dans un objectif d'intérêt général de reconquête d'un vaste espace en friche.

L'étude de programmation urbaine actée en 2015 est aujourd'hui obsolète : évolution des besoins et des réglementations, prise en compte des aménagements urbains terminés ou en cours à proximité de la zone, mise en œuvre du programme « ville apaisée ».

A terme, ce site doit faire l'objet d'un aménagement urbain qualitatif, dans la continuité de ce qui a été entrepris avec l'EcoQuartier « ZAC Biancamaria ».

Focus sur la ZAC Biancamaria :

La ZAC "Biancamaria" est une opération de reconquête urbaine, dont l'engagement de la Métropole du Grand Nancy et Vandœuvre, depuis 2014, a permis l'obtention d'une part de la labellisation EcoQuartier reconnu par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement (et désormais par le Ministère de la Transition Écologique), et d'autre part, en 2018, de l'étape 3 du label écoquartier « l'EcoQuartier livré » validant le respect des engagements pris en 2014 pour les premières phases de l'opération.

En quelques chiffres :

- 9,6 hectares, dont 8,4 hectares acquis sur le Ministère de la Défense
- Environ 74 000 m² de surface de plancher (SDP) à vocation d'habitat soit 680 à 750 logements, dont 25 % de logements sociaux
- 8 000 m² de SDP à vocation d'activités économiques, dont :
 - 5 000 à 6 000 m² pour les services et bureaux
 - 2 000 à 3 000 m² pour les commerces de proximité
- Entre 1 000 et 2 000 m² de SDP à vocation d'équipements
- Bilan de l'opération : 15,544 M€ HT (résultat d'exploitation au 31/12/2022 : - 4,35M€ HT)



ZAC Biancamaria avant travaux



ZAC Biancamaria en cours de réalisation



Photographie avril 2011



Photographie mai 2023



Photographie avril 2011



Photographie mai 2023

Le site de l'ancienne caserne Faron nécessite donc la réalisation d'une nouvelle étude de programmation aujourd'hui confiée à l'AMO urbaniste conseil de la collectivité : Cabinet URBICUS.

Les orientations de cet aménagement ne sont pas pour l'heure arrêtées.

Quelques exemples de réflexions sur ce secteur :

- Poursuite de l'EcoQuartier Biancamaria : conformément aux orientations municipales qui sous-tendent aujourd'hui tout programme d'aménagement sur Vandœuvre, ce futur quartier devra répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle (commerce, bureau et

logement) mais surtout sociale. En effet, 25 % du parc de logement doit être dédié au logement social.

- Dans ce cadre, une attention particulière sera apportée à la valorisation du patrimoine tant architectural (au travers d'études spécifiques du bâti existant et des possibilités de emploi), qu'environnemental avec le souhait municipal de préservation de poumons verts et de respirations végétales dans les quartiers (déploiement de corridors écologiques dans la ville).
- La réalisation d'équipements publics répondant aux besoins de ce secteur en construction devra également être étudiée (domaine scolaire notamment).
- Ainsi, le plan d'aménagement de la ZAC Biancamaria prévoit une ouverture sur la caserne Faron via la création du parc infiltré Jean et Henry Prouvé. A ce stade, il peut être envisagé la prolongation dudit parc, voire éventuellement la création d'une forêt urbaine.
- L'innovation et les nouvelles formes et vocations urbaines seront au cœur des réflexions (co-working, espaces partagés...).

Focus sur le renouvellement de l'offre de logement social :

Le Nouveau Projet de Renouvellement urbain (NPRU), contractualisé avec l'ANRU et ses partenaires le 10 mars 2020 prévoit, sur Vandœuvre, la démolition de 465 logements HLM. Le règlement général de l'ANRU interdit toute reconstitution sur site sauf dérogation de son Comité d'engagement. Avec l'appui de la Métropole, la Ville de Vandœuvre et les Bailleurs HLM ont obtenu une dérogation pour reconstruire 43 logements HLM (dont 19 PLS) sur le quartier. Ce sont au terme du NPRU, 422 logements HLM qui seront supprimés participant ainsi à la dédensification du logement social du quartier prioritaire de la politique de la ville.

Des programmes de logements privés, en locatif et en accession, seront proposés en lieu et place des programmes de démolition.

Cependant, les logements HLM supprimés doivent être reconstitués sur la ville et les 19 autres communes du Grand Nancy. Le comité d'engagement de l'ANRU n'a pas validé une reconstitution au 1 pour 1, ce sont donc 382 logements HLM à reconstituer.

Si une partie de cette offre renouvelée est d'ores et déjà relocalisée, il reste 163 logements qui n'ont malheureusement pas encore été localisés par le bailleur Meurthe-Moselle Habitat.

Aussi, la ville de Vandœuvre souhaite pleinement accompagner la réussite du NPRU et favoriser la relocalisation d'une partie de cette offre sur la commune, hors du quartier politique de la ville dans une logique de mixité sociale.

Le nouveau quartier Faron pourrait ainsi, accueillir 25 % de logements sociaux (tout comme la ZAC Biancamaria attenante) et prioriser sur la reconstitution de l'offre dans le cadre du NPRU. La Ville, le porteur de projet (la Métropole) et les bailleurs sont mobilisés pour engager la totalité de la reconstitution de l'offre dans le calendrier contraint posé par l'ANRU (ordre de service lancé avant juin 2026).

Le foncier de la caserne Faron est donc important dans ce cadre, puisqu'il offre une opportunité d'accueillir des programmes de logements HLM neufs, répondant aux nouvelles exigences thermique et environnementale au bénéfice des locataires.

La mobilisation de foncier est d'autant plus essentielle qu'elle intervient dans un contexte particulièrement contraint pour les organismes HLM du Grand Nancy. En témoigne également la faiblesse de la production classique, au titre de la délégation de compétence des aides à la pierre depuis 5 ans, pour laquelle les objectifs ne sont plus atteints.

Les derniers chiffres de la tension de la demande HLM, partagés au sein de la Conférence Intercommunale du Logement en décembre 2023, sont la conséquence de cette difficulté à produire du logement social.

Evolution du niveau de pression sur le logement social

Source : SNE 2022



Source SNE // Scalen

La tension, c'est-à-dire le nombre de demande pour 1 attribution de logement HLM pourrait dépasser 5 cette année.

Il est donc urgent de reconstituer l'offre démolie au titre du NPRU pour ne pas risquer d'accroître cette tension.

L'ancienne caserne Faron doit pouvoir contribuer à cet objectif.

En conclusion, la poursuite de l'aménagement de ce secteur constitue un enjeu fort pour la ville de Vandœuvre. L'acquisition du site Faron représente une véritable opportunité pour la commune, au travers de la mise en œuvre des politiques municipales, d'améliorer le cadre de vie, de valoriser le patrimoine architecturale et environnemental du site, et de renforcer la dynamique et l'attractivité locales, dans un objectif constant de justice sociale et de poursuite de l'intérêt général au service des habitants de Vandœuvre.

Faron participe, en ce sens, à l'ambition du projet municipal de construction de la ville de demain, dans une vision de long terme en ligne avec l'ANRU, tout en reconstruisant la ville sur elle-même et en luttant contre l'étalement urbain, dans le cadre du programme « ville apaisée ».