



**Régénération des friches par les
quartiers durables : retours d'expérience
(Hammarby, Västra Hamnen, GWL)**

Cyria Emelianoff, Université du Maine
GREGUM/ESO, UMR 6590 CNRS

Les quartiers durables en Europe

■ Une finalité commune

- Offrir une forte qualité de vie en ville (réhabiliter l'habitat urbain)
- Tout en s'insérant dans une écologie planétaire (climat, empreinte écologique, biodiversité)

■ Des ambitions ciblées

- Réduire de 60% les émissions de CO₂ (Kronsberg)
- Appliquer le principe du Facteur deux (Hammarby)
- Quartiers sans énergies fossiles (Västra Hamnen, Hammarby)
- Quartier en « circuits courts » (Bedzed)
- Quartiers sans voitures (GWL), quartier solaire (Nieuwland)

Une diversité de montages et de figures

- Quartiers vitrines réalisés à l'occasion d'expositions universelles
- Principales programmations urbaines incarnant une politique de développement durable
- Quartiers initiés par des habitants
- Réalisations de promoteurs
- Parcs d'activités durables
- Intégration de certains paramètres de la durabilité dans les programmes neufs

Localisation

Profils de ville

- Capitales nord-européennes (Stockholm, Helsinki, Amsterdam)
- Métropoles organisatrices de la campagne européenne des villes durables (Malmö, Hanovre, Barcelone)
- Villes au positionnement écologique (Freibourg-en-Breisgau)

Sites

- Terrains agricoles en continuité de l'espace aggloméré
- Friches : aéroportuaires, portuaires, industrielles, militaires, minières

Regagner une attractivité : les pré-requis

1. Reconversion physique du site

- Acquisitions foncières
- Travail partenarial très poussé (Hammarby: constructeurs, compagnies de service public, Statoil...)
- Fonds nationaux et événements déclencheurs (expositions internationales, JO, jubilé) pour les surcoûts

2. Reconversion symbolique

- Haute qualité de vie écologique/déstigmatisation
- Esthétique, design/ attractivité résidentielle
- Rapport privilégié à la nature/densité

Hammarby Sjöstad : aménités du site

200 ha de docks (remblais décontaminés) en front de rivière et de lac, en face de l'île Södermalm, jouxtant une réserve naturelle et un domaine skiable.



Le projet d'Hammarby (1990)

■ **Contexte**

Forte demande de logements et politique ancienne de développement durable

- Ville verte compacte, acquisitions foncières dirigées vers l'espace naturel urbain
- Agenda 21 (94), prix européen de la ville durable (97)
- Quartier le plus écologique au monde...

■ **Programme bâti**

- 8000 logements dans des îlots semi-ouverts, 10 000 emplois
- Mixité générationnelle mais pas sociale
- Place limitée de l'automobile

Le facteur 2

- Minimiser les **matériaux non recyclables** pour les constructeurs : réduction de moitié des matières premières (plate-forme logistique commune)
- **Eco-cycles** (3 compagnies eau, énergie, déchets) :
 - 50% eau (recyclage des eaux usées dans le réseau de chaleur)
 - 80% énergie par valorisation des déchets, 100% renouvelables
- **Auto-contrôle**
 - Centre environnemental (Glashusett)
 - Suivi des consommations sur Intranet

Västra Hamnen : aménités du site

30 ha de docks face au détroit de l'Öresund,
dans la zone portuaire de Malmö.



Västra Hamnen, Malmö

■ Contexte

Constitution de la région urbaine de l'Öresund sur fond de crise économique

Ville pilote de la campagne européenne des villes durables, qui cherche à retrouver une attractivité

- Concilier modernité, densité, écologie, esthétique

■ Programme bâti

- 900 logements abrités par les immeubles de front de mer (3000 prévus), 6000 emplois (20 000 prévus)
- 18 investisseurs, architecture de prestige
- Place réduite de l'automobile
- Dérapage des coûts, boycott de l'exposition City of Tomorrow

De la haute qualité de vie au standing écologique

Qualité environnementale

- Aménités du site (paysages, espaces récréatifs de premier plan)
- Qualité des espaces publics (conception, matériaux)
- Végétalisation intense et biodiversité

Qualité du bâti

- Qualité environnementale (confort thermique, sonore, ...)
- Matériaux
- Design
- Diversité architecturale
- Nouveaux services (Intranet)

Espaces publics et portuaires, Hammarby



Densité et renaturation, Hammarby



Design, Hammarby



Matériaux, Västra Hamnen



Diversité architecturale Västra Hamnen



Diversité architecturale Västra Hamnen



GWL, Amsterdam
6 ha, 600 logements,
friche de la compagnie municipale des eaux

■ **Contexte**

Demande de riverains d'un quartier sans voitures

Faire revenir les classes moyennes dans une zone paupérisée

■ **Programme**

Un immeuble écran en limite d'îlot (bruit, vent, zone industrielle)

50% d'habitat social, 30% d'accession aidée

Consortium de promoteurs et 5 agences d'architecture

Mixité fonctionnelle, 120 jardins privés

Compositions urbaines et patrimoine



Un quartier sans voitures en péricentre



Patrimoine et identité



La gentrification des quartiers durables

Absence de logements sociaux

Fonction des orientations nationales

Faire revenir les classes aisées en ville dense

La mixité à quelle échelle?

Dérapage des coûts

La qualité, ou la confusion des genres (design, high tech, écologie)

La qualité écologique, facteur d'attractivité puissant (appât)

Suède: « forcer » le marché, faire de l'habitat écologique une nouvelle tendance, capable de se démocratiser en créant une offre et une demande; transformer l'image de l'habitat écologique; être leader sur le marché de la compétitivité environnementale

- Virage écologique de l'économie suédoise

Conclusion

Les friches, un terrain miné ?

Constat

- Beaucoup de subventions publiques pour des quartiers gentrifiés
- Quartiers qui renforcent les inégalités écologiques
- Réhabilitation de l'habitat urbain : pour qui ?

Les déterminants d'une durabilité sociale

2 piliers : maîtrise publique du foncier, maîtrise des coûts

Au-delà :

Innovation sociale > innovation environnementale

Des territoires d'apprentissage et non des territoires pilotes

La mesure des bénéfices sociaux des choix écologiques