

Vesterbro, une réhabilitation écologique dans un quartier central

Quartier ancien central, Copenhague, Danemark

Vesterbro, quartier central populaire de Copenhague connaît un processus de renouvellement depuis 1990.

Au départ, le niveau de confort dans ce quartier est un des plus faibles de la ville.

La municipalité décide de lancer un plan global de réhabilitation urbaine du quartier dans lequel des considérations écologiques doivent être présentes.

Dans ce cadre des groupes de travail pluridisciplinaires se mettent en place pour un renouvellement écologique et participatif. Cette démarche sera particulièrement approfondie sur l'îlot d'habitation Hedebygade, en limite sud du district de Vesterbro.



renouvellement urbain et développement durable

Agence de développement et d'urbanisme de Lille métropole
2, place du Concert - F 59043 LILLE cedex -
Tél. : (33) 03.20.63.33.50 - Fax. : (33) 03.20.74.88.85 - <http://www.lille-metropole-2015.org>
Réalisation: Eglantine Fichet et David Bouvier

Contexte :

Copenhague, capitale du Danemark compte 450.000 habitants. Elle appartient à une aire métropolitaine très densément peuplée qui regroupe plus du tiers de la population danoise, soit 1.400.000 habitants.

Copenhague est située à 56°N de latitude, sur les deux îles de Amager et de Sjaelland. Du fait de sa situation à la porte de la mer baltique, Copenhague est devenu le premier port du pays et la plaque tournante entre la Scandinavie et l'Europe.

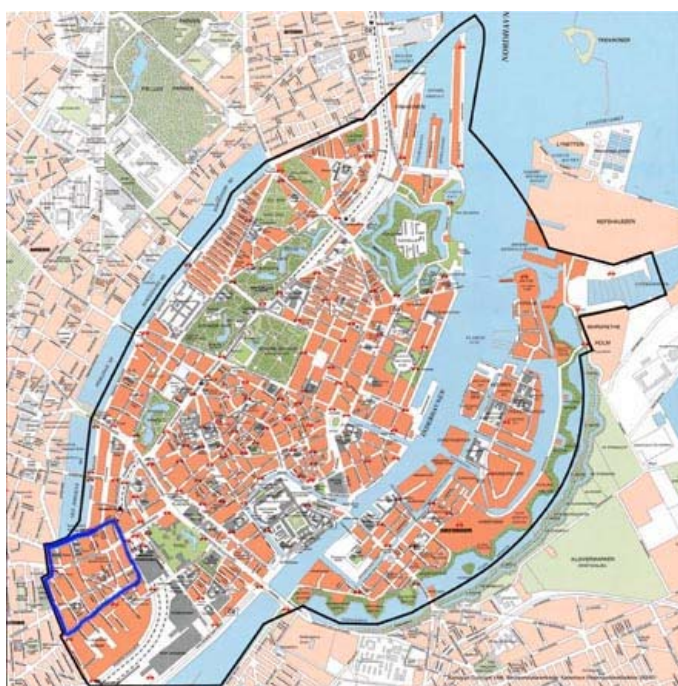
C'est aujourd'hui un grand centre administratif, culturel, financier, commercial et industriel.

La ville conserve peu de bâtiments antérieurs au XVIIIe siècle. De larges boulevards et de nombreux parcs remplacent les remparts.

L'une des caractéristiques de la politique énergétique danoise définie dans le plan d'action «Energie 2000» est la promotion du chauffage urbain et de la cogénération. Au niveau du bâtiment, une nouvelle loi, effective depuis 1997, spécifie que chaque maison danoise doit avoir un « label énergie » qui est obligatoire lors de l'achat d'une maison neuve ou ancienne. Par ailleurs, un plan énergie doit être préparé et révisé tous les ans pour tous les bâtiments de plus de 1500 m².

A Copenhague, la Municipalité a, depuis quelques années, adopté une stratégie énergétique globale en vue de réduire les consommations énergétiques sur son territoire et les impacts sur l'environnement qui y sont liés et donc d'atteindre les objectifs fixés au niveau national.

Divers projets ont d'ores et déjà permis de stabiliser les consommations énergétiques dans certains secteurs voire de les diminuer. Dans ce cadre, la municipalité a décidé, en 1991, de participer au projet international « Urban CO2 Reduction Project » lancé par l'ICLEI (International Council for Local Environmental Initiatives), projet qui visait essentiellement à identifier et analyser les actions à instaurer pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (principalement de CO₂) au niveau urbain. C'est dans ce cadre qu'aura lieu la réhabilitation de l'îlot Hedebygade.



Carte géographique du Danemark et localisation du quartier de Inner Vesterbro dans le centre ancien de Copenhague

Le site:

Le Quartier de Inner Vesterbro, situé près de la gare centrale, a été construit entre 1852 et 1920. Environ 90% des bâtiments datent d'avant 1900. Ce fut un quartier ouvrier dès 1850 et l'une des premières zones qui s'étendit en dehors des remparts de la ville.

C'est un quartier essentiellement résidentiel avec, le long des artères principales, des bureaux, des hôtels, des cafés. De son passé, le quartier garde une mixité d'immeubles utilisés pour le commerce, l'industrie, le logement. Il se caractérise aussi par un maillage serré et un langage architectural original. Le motif urbain se compose d'une succession d'îlots, de rues et de squares.

Les 19 pâtés de maisons du quartier comptent 4 000 appartements et environ 6 500 habitants. Le niveau de confort est un des plus faibles de la ville (pas de chauffage, eau chaude ou même salles de bain). Dans les années 1960, l'urbanisation en périphérie de la ville est prioritaire par rapport aux quartiers de centre ville. Le district de Vesterbro est délaissé et s'appauvrit jusque dans les années 1980 qui voit émerger le projet de renouvellement.

Historiquement le quartier accueille une population socialement mixte. Ce quartier central animé propose de nombreux restaurants, cafés, attractions culturelles...

Beaucoup de jeunes et d'étudiants contribuent à faire vivre ce quartier multiculturel.

Plan de situation du quartier de Vesterbro



La réhabilitation écologique de l'îlot Hedebygade

L'îlot "Hedebygade", caractéristique des années 1880, se trouve au sud du district de Vesterbro (Outer Vesterbro). Il est moins dense que Vesterbro en général mais se compose également d'immeubles alignés le long des rues et de cours intérieures en arrière du front bâti. Les immeubles de Hedebygade abritent 300 logements et une quarantaine d'ateliers et de sites industriels, répartis en 19 propriétés.

Les immeubles sont de propriété privée. La réhabilitation sera toutefois largement financée par les structures publiques de la ville et de l'état (95%).

La participation des habitants est organisée après une première réunion publique sur le thème du renouvellement, des droits de chacun dans le domaine du logement, etc...

19 groupes d'habitants se forment, un par immeuble.

Les étudiants qui peuplent le quartier se montrent sensibles aux principes du développement durable et contribuent à développer une réhabilitation écologique.

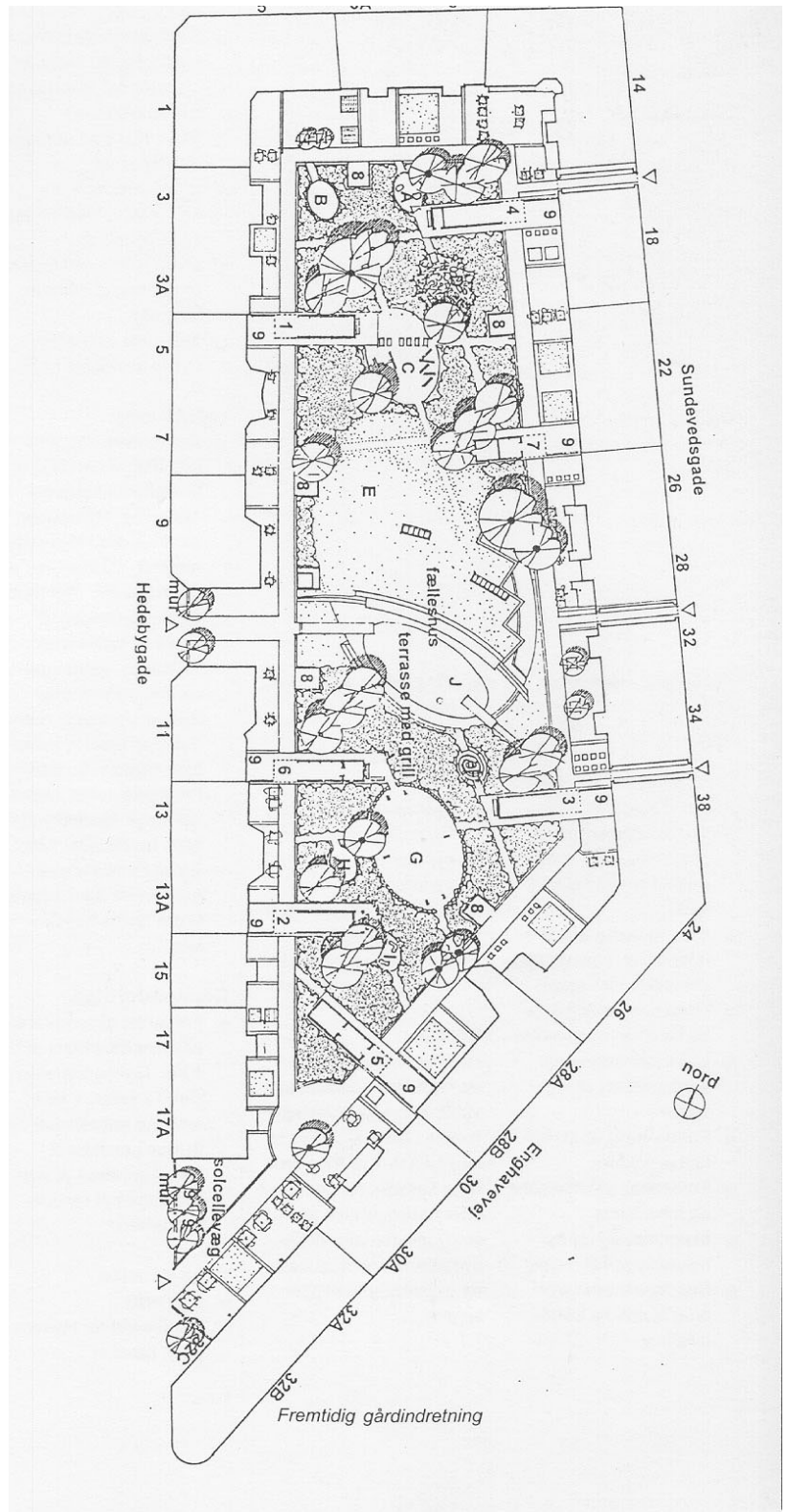
Dans le même temps, un accord entre le ministère du logement et la ville aboutit à concevoir un projet démonstratif des technologies de pointe en matière d'habitat écologique. Le projet de réhabilitation devient un site d'expérimentation écologique pilote et se voit accordé 40 millions de couronnes danoises (5 millions d'euros) par le ministère. A cela s'ajoute 8 millions de couronnes (1 million d'euros).

La société municipale de renouvellement SBS Byfornyelse coordonne le projet.

La réhabilitation vise avant tout à améliorer le confort, plutôt sommaire, des immeubles. Des travaux d'isolation extérieures sont engagés, colorant les façades extérieures.

Les habitations sont restructurées et agrandies par des avancées extérieures pour permettre l'aménagement de salles de bain.

En accord avec la ville, l'augmentation des loyers, qui est de l'ordre du simple au double, s'étalera sur cinq ans.



Sur la volonté des habitants, des espaces communs à l'immeuble de laveries et de salles communes sont créés aux rez-de-chaussée des immeubles ou dans la cour intérieure.

Au niveau énergétique, le bioclimatisme passif est largement utilisé par les surfaces vitrées et les puits de lumières, parfois même alimentés par un miroir.

Des panneaux solaires chauffants à eau chaude sont intégrés aux toits des appartements ou sur les façades, balcons, ainsi que des récupérateurs de chaleur à contre-courant individuels dans chaque logement. Les appartements utilisent également le chauffage par rayonnement à partir du plancher et des systèmes informatisés de contrôle de gestion d'énergie pour suivre la consommation réelle d'énergie.

Les surcoûts engagés pour la mise en place des dispositifs écologiques ne dépassent pas de plus de 30% ceux d'une opération classique. Le retour sur investissement viendra des économies réalisées.

Un bilan était prévu pour 2003 mais il semble que les objectifs prévus en terme d'économie d'énergie n'aient pas été atteints. Voici tout de même quelques évaluations:

Indicateurs	Unités	Hedebygade	Danemark
Consommation de chaleur	MWh / hab. an	5	6.9
Consommation de chaleur (indicateur additionnel)	MWh / 100m2.an	12	11.5
Consommation d'électricité	KWh / hab. an	900	1563
Consommation d'eau	m3/ hab. an	42	49.6
Production de déchets	Kg/ hab. an		444
Emissions de CO2	Tonnes ³ / hab. an	1.1	3.2



Les façades des immeubles en cours de réhabilitation (en haut, à gauche) et après réhabilitation (à droite) avec le miroir réflecteur (en haut) et les avancées vitrées (en bas). Un centre communautaire construit au centre de l'îlot (en bas à gauche).



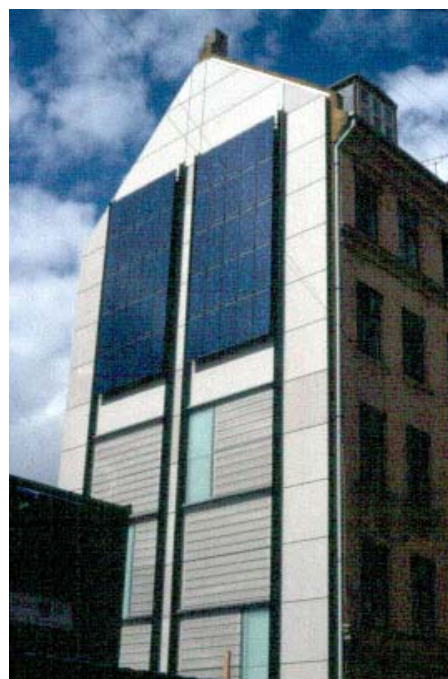
L'effort écologique se poursuit au-delà du domaine énergétique pur. La collecte sélective des déchets est organisée au niveau de l'îlot, des locaux de collecte et des systèmes de compost ont été aménagés. Chaque cour intérieure a fait l'objet d'un aménagement paysager distinguant des espaces communs à l'ensemble de l'îlot et des espaces semi-privatifs pour chaque immeuble. Un architecte paysagiste a travaillé avec le groupe d'habitants de chaque immeuble pour concevoir ces espaces. L'entretien des cours intérieures est payé par les habitants selon la loi en vigueur au Danemark. Les habitants s'organisent en association et « cotisent » 18 couronnes danoises (2 euros) par mois et par m² de logement pour employer une personne responsable de l'entretien.



À gauche: aménagement d'une cour intérieure pour jeux d'enfants

Au milieu, à gauche: les espaces semi-privatifs de l'îlot, à droite: façade avec panneaux solaires

En bas, à gauche: vue sur le bac à compost et, à droite, vue d'ensemble de la cour intérieure



Acteurs et montage du projet:

L'ensemble du quartier de Vesterbro a été réhabilité selon les mêmes principes écologiques et participatifs.

L'initiative du projet de renouvellement global revient à la ville de Copenhague qui, en 1991, demande aux deux sociétés publiques de renouvellement **SBS Byfornyelse** et **Urban Renewal Company Copenhagen**, de réaliser ce projet.

A la fin des années 1980, un plan d'orientations pour le renouvellement est défini par ces deux acteurs principaux. Il déterminait les démolitions à envisager, les coûts maxima à prévoir, etc... Puis des plans physiques détaillés furent élaborés pour une période de 10 ans (1990-2000).

La question sociale était de fait posée dans ce quartier très populaire. Toutefois, il est certain que l'augmentation progressive des loyers n'a pu empêcher le départ forcé des plus modestes. Le projet s'est cependant donné des priorités, à savoir commencer les réhabilitations par les immeubles les plus dégradés et menacés de démolition. (blocs 15, 16 et 19 ; voir plan de la page 3).

L'exemple du bloc n°2 permet de mieux comprendre le processus. Dans cet ensemble, 70% des logements appartiennent à des propriétaires privés qui louent, 25% sont des propriétés partagées de l'immeuble et 5% des propriétaires-occupants.

Il a été décidé que les immeubles les plus dégradés, soient 17% des logements, seraient entièrement réhabilités par la ville. Les personnes délogés auraient la possibilité de revenir occuper leur ancien logement, sachant que les loyers doublent sur cinq ans. Moins de 5% de ces 17% sont revenus. L'obligation de relogement sous certaines conditions (dans la même ville, logements répondant à certains besoins exprimés par les habitants, etc...) semble avoir satisfait la majorité des personnes délogés.

Pour les 83% de logements moins dégradés du bloc, la réhabilitation à effectuer étant moins conséquente, les résidents purent continuer à occuper leur logement pendant les travaux. La très grande majorité d'entre eux est donc restée dans leurs anciens logements. Dans ce cas, la réhabilitation s'est fait aux frais des propriétaires avec l'aide de fonds publics de la ville. Un cahier des charges leur a été soumis.



Quelques conclusions:

Les acteurs du projet tirent un certain nombre de conclusions méthodologiques générales qui peuvent être utiles à toute autre municipalité souhaitant se lancer dans ce type de projet :

- ◆ l'autorité locale maître d'œuvre du projet doit se fixer des objectifs chiffrés en terme de réduction des consommations d'énergie, d'eau, de déchets, etc.
- ◆ c'est à la municipalité d'établir les recommandations qui définissent les standards de la rénovation ou de la construction écologique,
- ◆ l'autorité locale responsable doit aussi mettre en place des comités de suivi intersectoriels permanents qui ont notamment pour rôle de définir une méthode de mesures des résultats et de vérifier l'adéquation entre les objectifs fixés et les résultats obtenus, etc.
- ◆ la réhabilitation doit être organisée avec la participation active des habitants, des autres partis politiques, des designers, etc.
- ◆ les responsables politiques locaux au plus haut niveau doivent être impliqués et des ressources financières doivent être allouées, etc.

Le cas particulier de l'îlot Hedebygade a également permis de tirer quelques « leçons ».

Si les professionnels font l'éloge du travail architectural, les habitants ne sont pas moins fiers de leurs façades, de leur nouveau bâtiment communautaire ou de leurs jardins. La nouvelle architecture est globalement acceptée et attirent des visiteurs étrangers. Cependant, des critiques s'élèvent sur le fait que l'argent dépensé a plus servi à une démonstration d'écologie urbaine qu'à l'écologie urbaine en elle-même.

Le point de vue décisif concernant l'évaluation de la réhabilitation de Hedebygade est de savoir si ce projet expérimente des technologies 'alternatives' sur les termes des habitants ou s'il est une 'vitrine' (*a show case* dans le texte original) pour l'industrie de pointe danoise. Sans doute les deux aspects sont-ils imbriqués.

Une différence existe pourtant entre l'écologie urbaine et le management environnemental (Jensen, 1994), si l'on prend en compte le fait que l'écologie urbaine se base sur des technologies simples et des activités de base alors que le management environnemental requiert des technologies avancées et un engagement civique. Tandis que plusieurs habitants répondaient au premier concept, la municipalité et la société de renouvellement urbain appliquaient le second.

Enfin, le dernier mais non moindre enseignement de cette expérience concerne la durée du projet. Il a été décidé de réhabiliter Hedebygade en juin 1995 mais le processus de renouvellement avait été officialisé par la ville en 1972. Depuis cette date, de nombreuses propositions de la part des municipalités, des membres de la société de renouvellement et des habitants successifs ont été formulées. Dans un quartier peuplé majoritairement de jeunes et de personnes âgées, 32 ans de mise en branle sont trop longs. Les gens perdent patience, se lassent, déménagent...

Certes, l'image écologique du quartier a fait rester les jeunes mais il est important, pour que la population soutienne et participe au projet, que celui-ci ne dépasse pas trois ans.

Contacts:

Sune Skovgaard, architecte, adjoint au chef du service urbanisme de la ville de Copenhague, ssk@btf.kk.dk +46(0)33661202

Kurt Kjaergaard Christensen, architecte, responsable pour la réhabilitation de Hedebygade, SBS Byfornyelse, kkc@sbsby.dk, +46(0)82322540