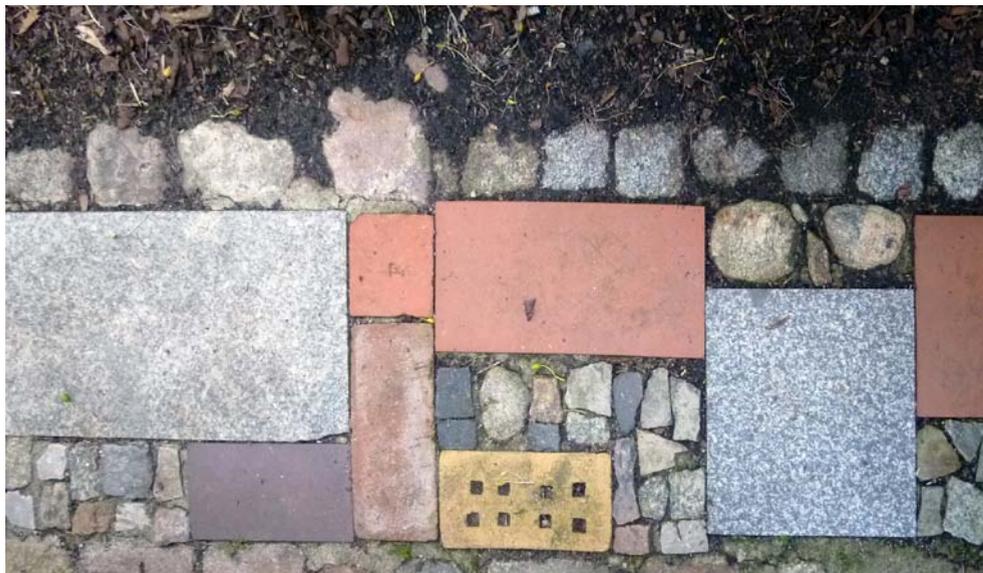


Berlin ville réinventée



Un voyage d'étude organisé par Envirobat Méditerranée
6 au 10 juillet 2011





introduction

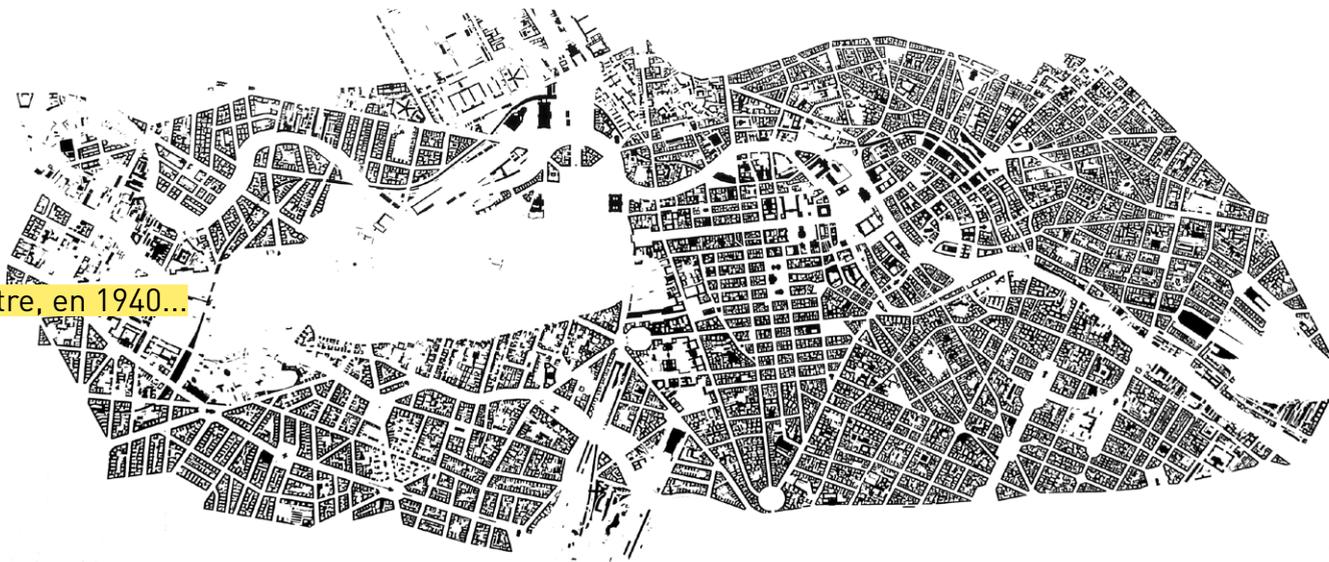
un voyage d'étude sur le thème de la rénovation urbaine

Touchée par les bombardements de la seconde guerre mondiale ainsi que par la construction et la chute du mur, Berlin a traversé des épisodes historiques qui ont profondément marqué sa forme urbaine. Au début des années 1990, la capitale allemande présente de nombreux espaces vacants, les quartiers sont pour la plupart délabrés et l'ancien no-man's land du mur traverse la ville par son centre.

Suite à la volonté des habitants de s'impliquer dans le renouveau de la ville, des processus et des outils participatifs innovants ont été mis en place autour de la rénovation des quartiers.

Voyage au coeur de la réinvention de Berlin.

Berlin centre, en 1940...



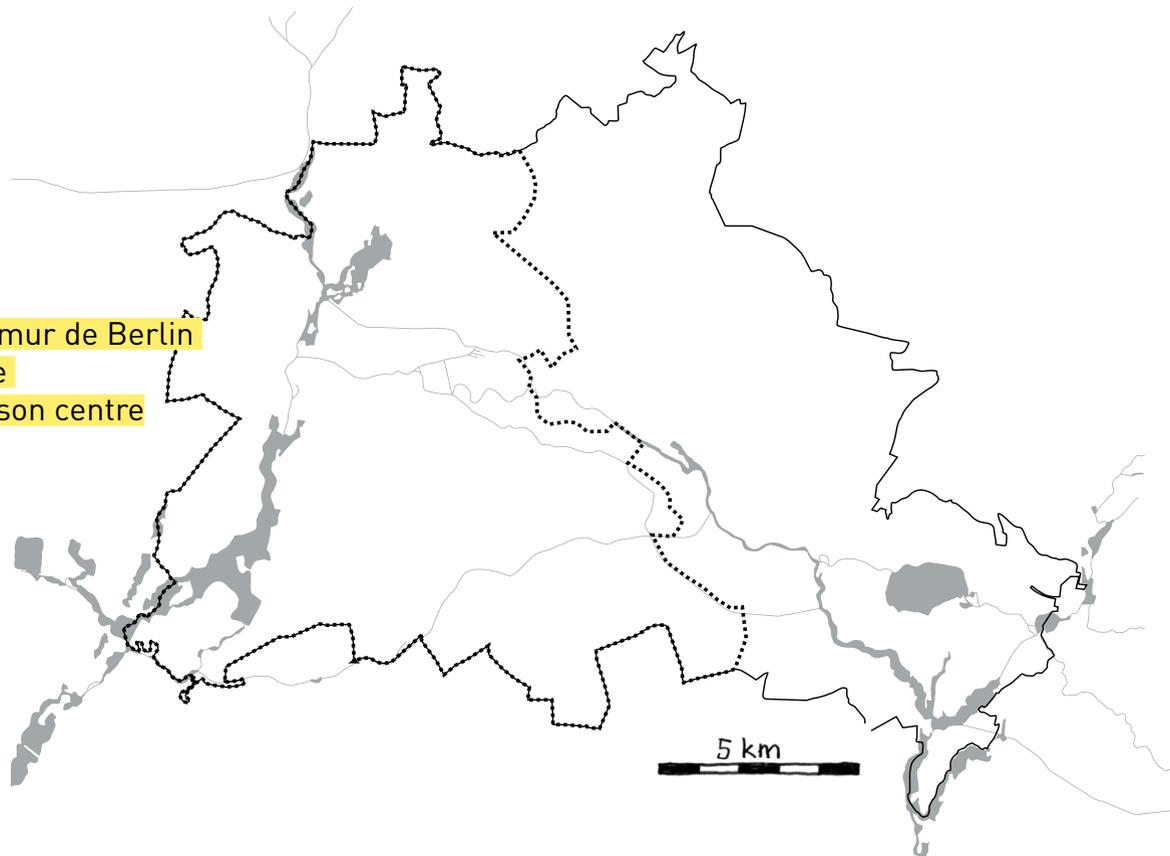
... et en 1953 suite aux bombardements
de la seconde guerre mondiale





Berlin, 1946
photo Donath/ Berliner Verlag

1961-1989 : le mur de Berlin
traverse la ville
et la coupe en son centre



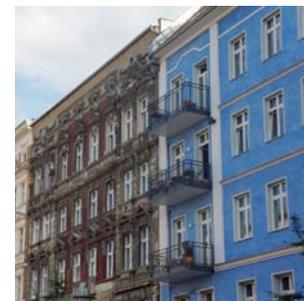
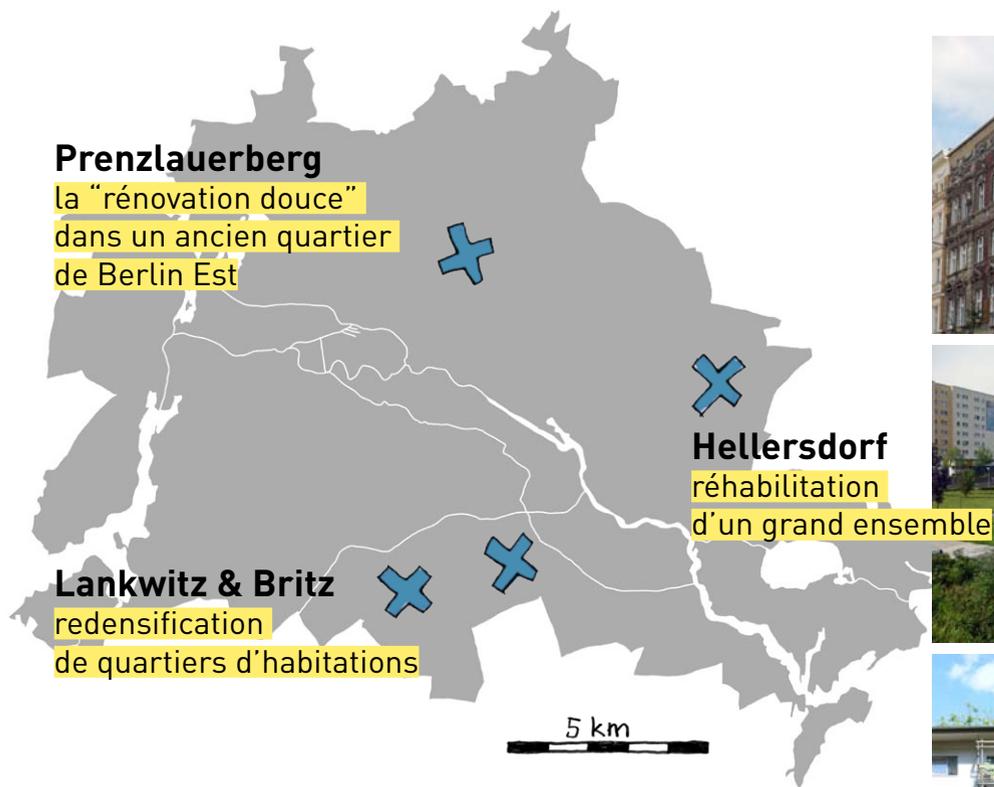


Berlin en 1999 : 10 ans après la réunification, de nombreux espaces restent encore en friche, notamment dans le centre ville

quartiers visités

Les quartiers parcourus, réhabilités entre les années 1990 et 2011, expriment la manière dont Berlin a réinventé sa forme urbaine.

Il s'agit d'opérations réalisées avec des investissements modérés et bien maîtrisés, avec une attention spécifique au contexte social et au partage équitable de l'espace public.





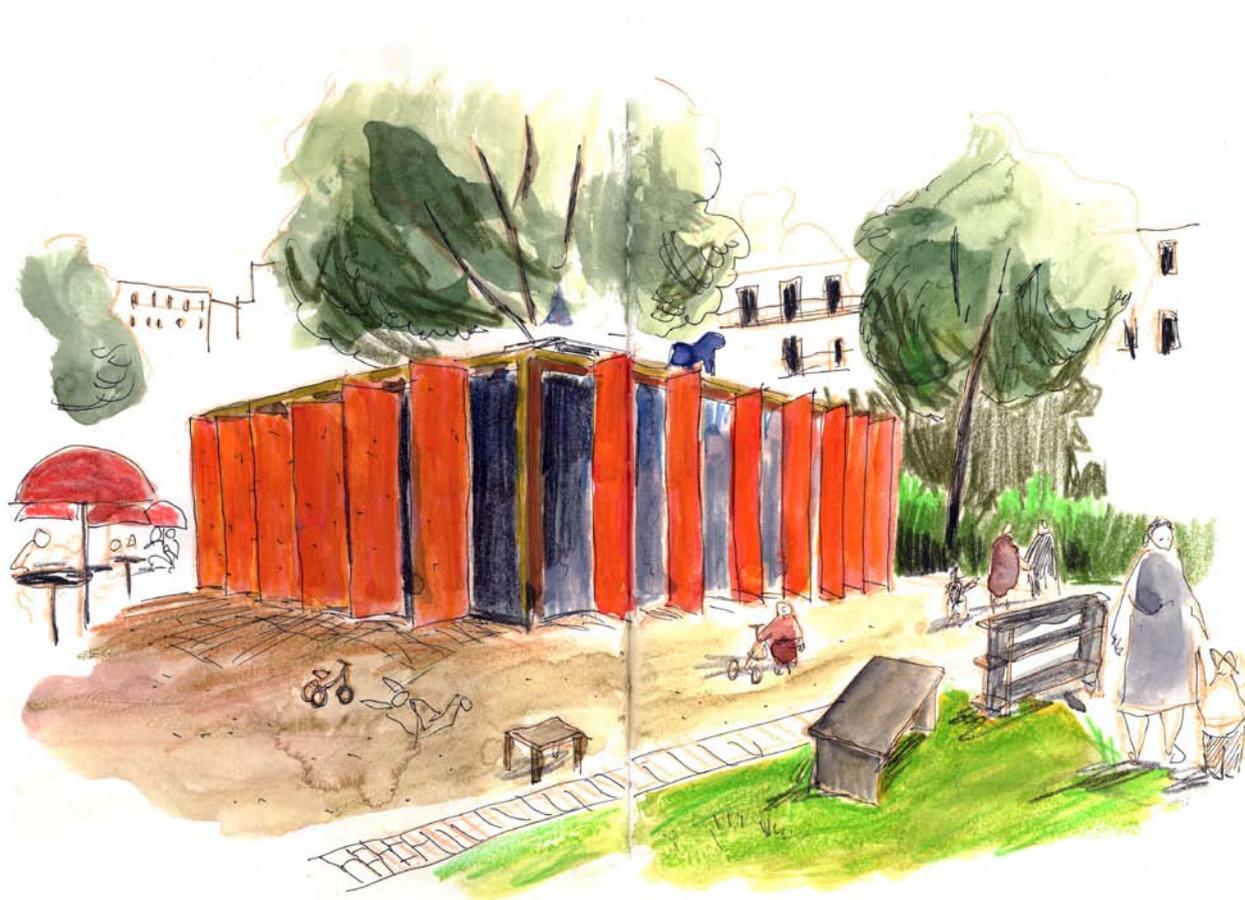
visite au Sénat d'une maquette présentant les projets de réhabilitation depuis la réunification

la rénovation douce

des réhabilitations réalisées
en concertation avec
les usagers des lieux

La «rénovation douce» est un processus de réhabilitation misant sur la participation et les propositions des habitants. Initiée à la fin des années 70 dans le quartier de Kreuzberg, cette manière de faire la ville en lien avec les initiatives socioculturelles locales s'est prolongée dans les quartiers de Berlin Est après la chute du mur.

Ci-contre : Helmholtzplatz dans le quartier de Prenzlauerberg. Le processus de transformation a duré une dizaine d'années environ, rassemblant anciens et nouveaux riverains. Une attention particulière a été portée à des populations en situation de précarité qui occupaient les lieux et dont les pratiques excluaient tout autre type d'usage. Concrètement cette attention s'est traduite par une volonté de les intégrer aux discussions afin de désamorcer en amont les conflits qui auraient pu naître sur la place rénovée entre les usages de différents groupes sociaux.

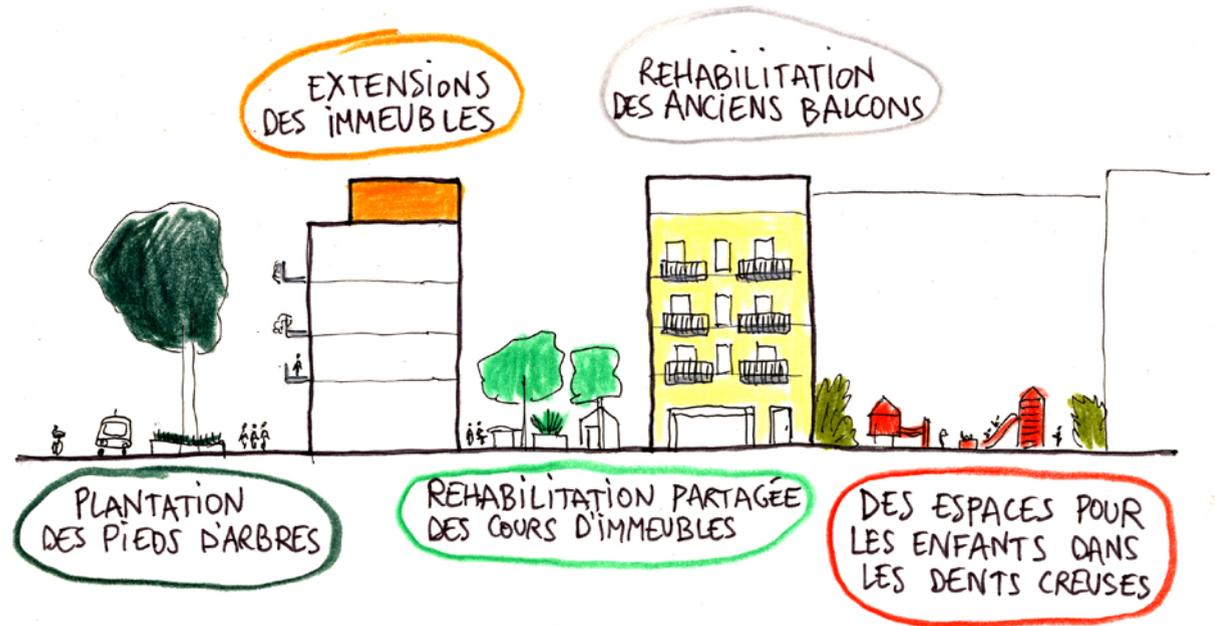


réinventer ce qui existe plutôt
que de démolir et reconstruire

À Prenzlauerberg, la rénovation concerne autant le bâti que les espaces publics. Le choix a été de réinventer l'existant plutôt que de démolir pour reconstruire.

Les immeubles, même en mauvais état, ont été conservés et réhabilités. Des balcons en porte-à-faux agrémentent les appartements et confèrent une qualité visuelle aux rues. Des nouveaux logements sont créés par des surélévations de toiture.

Les espaces vacants, créant des dents creuses sur la rue, ont principalement été aménagés en espace public dédiés aux enfants, tandis que les cours d'immeubles ont été l'objet de projets portés par les habitants et subventionnés par la mairie.





CLAUDE

BARTOLONE

© Alain Aubert/Le Figaro

« Il n'y a pas de lieu plus symbolique que Berlin quand on veut illustrer le projet de refaire la ville sur la ville. J'admire la façon dont les habitants de Prenzlauer Berg se sont saisis de leur quartier pour le faire changer. »

Il est vrai que l'initiative locale s'inscrit en Allemagne dans une forte tradition, comme j'ai pu le constater lors de mon déplacement à Brême sur l'harmonisation des temps dans nos villes. Ce travail me renforce aussi dans l'idée que les habitants de nos quartiers populaires ont droit au beau. »



Hélène : de l'architecture sur mesure

Française, Hélène Bernard est arrivée à Berlin en 1986 pour son diplôme d'architecture et y a finalement posé ses valises. À Prenzlauer Berg, elle exerce son métier en concertation avec les futurs occupants des bâtiments qu'elle construit.



« Après la chute du mur, j'ai commencé à participer au comité de quartier de Prenzlauer Berg. Très vite, je me suis engagée aux côtés des habitants de l'Est, découvrant leurs peurs, leurs difficultés à se faire entendre, leur amertume à voir tout leur passé rayé de l'histoire de la ville. J'y ai fait la connaissance de mes deux associés, Mathias et Jörg. Ensemble, nous avons créé l'agence Wof! autour d'une idée commune : concevoir des logements avec les gens appelés à vivre dedans. Notre première réhabilitation d'immeuble, Schliemannstrasse, s'achève tout juste. Elle aura nécessité trois ans de travaux, alors que douze mois auraient suffi pour un projet traditionnel. Chaque appartement a été conçu avec et en fonction de ses futurs occupants : disposition, taille des pièces, prises électriques, couleur des murs et des carrelages... Idem pour la façade et la conception d'ensemble, les cages d'escalier. Ça n'est pas une démarche très rentable, mais elle a considérablement enrichi ma façon d'imaginer le fonctionnement d'un bâtiment. Aujourd'hui, c'est de la connaissance de l'inimitié des gens que naît ma création. J'ai aussi appris à déléguer une partie de mon travail aux habitants : par exemple, ils sont capables d'imaginer les ambiances qui leur correspondent ! Et j'ai appris à m'effacer : l'architecte n'est pas propriétaire de son bâtiment, il joue un rôle de conseil et d'accoucheur. Désormais, je ne pourrais plus travailler autrement. »



intégration de balcons dans le bâti ancien de Prenzlauerberg : les structures légères en porte-à-faux ne créent pas de pont thermique avec l'intérieur



les projets d'aménagement de cours d'immeuble, portés par les habitants, reçoivent des aides de la mairie

visite d'un immeuble de Prenzlauerberg réhabilité
suite à un projet mené par les habitants



ODERBERGER STR. 42 - BERLIN ODERBERGER STR. 42 - BERLIN



L'immeuble de l'Oderberger Str. 42 se trouve dans la zone de réhabilitation de la Teutoburgerplatz. Les habitants de l'immeuble ont décidé de financer les travaux à l'aide du programme "Wohnungspolitische Selbsthilfe" (programme d'aide par soi-même). Ils ont dans ce but créé une société civile, permettant à chacun de devenir copropriétaire de l'immeuble. La motivation principale était de vivre dans un logement entouré d'amis. Le montage financier, basé sur "l'aide par soi-même" a été le suivant : 37,5 % de subvention du Sénat ; 37,5 % de crédit bancaire à un taux d'intérêt favorable ; et 25 % d'apport personnel. Il a fallu remplacer près de 80 % des planchers à cause de la présence de champignons destructeurs. Les fenêtres et les réseaux ont été complètement rénovés. De même, le chauffage a été installé ; des salles de bains et des balcons ont été construits. Les petits appartements d'autrefois ont été regroupés pour en former de plus grands. Les plans d'étage ont été réalisés en fonction des idées et des besoins des futurs habitants, donnant ainsi lieu à des logements très différents les uns des autres. "La maison n'est plus seulement un lieu où vivre, mais elle est devenue un espace conçu par soi-même et que chacun s'est approprié", comme le dit Vesna Djordjevic, architecte et habitant du projet.

Auteur: Die Wille

la place de l'enfant

des espaces ludiques et pédagogiques pour les enfants, des lieux de sociabilité et de rencontre entre les habitants du quartier

Les espaces pour les enfants occupent une place centrale dans le processus de renouvellement de Berlin. Ils favorisent l'installation de jeunes ménages dans les quartiers anciens ou délaissés. Ce sont des lieux de sociabilité et de rencontre entre les résidents du quartier.

Leur conception est souvent originale et artisanale, faisant appel à l'imaginaire et à l'astuce de l'enfant.

Côté sécurité, le choix a été fait de responsabiliser les parents et les enfants par une visibilité et un apprentissage des risques. Ce refus du «tout sécuritaire» permet de laisser la place au ludique et au pédagogique.





dans le grand ensemble de Hellersdorf,
les espaces pour enfants ont été une
des priorités de la réhabilitation



les jeux sont souvent réalisés dans un esprit d'artisanat, parfois avec l'aide des habitants eux mêmes



des associations locales ont ouvert des jardins pour enfants, fonctionnant de manière auto-gérés



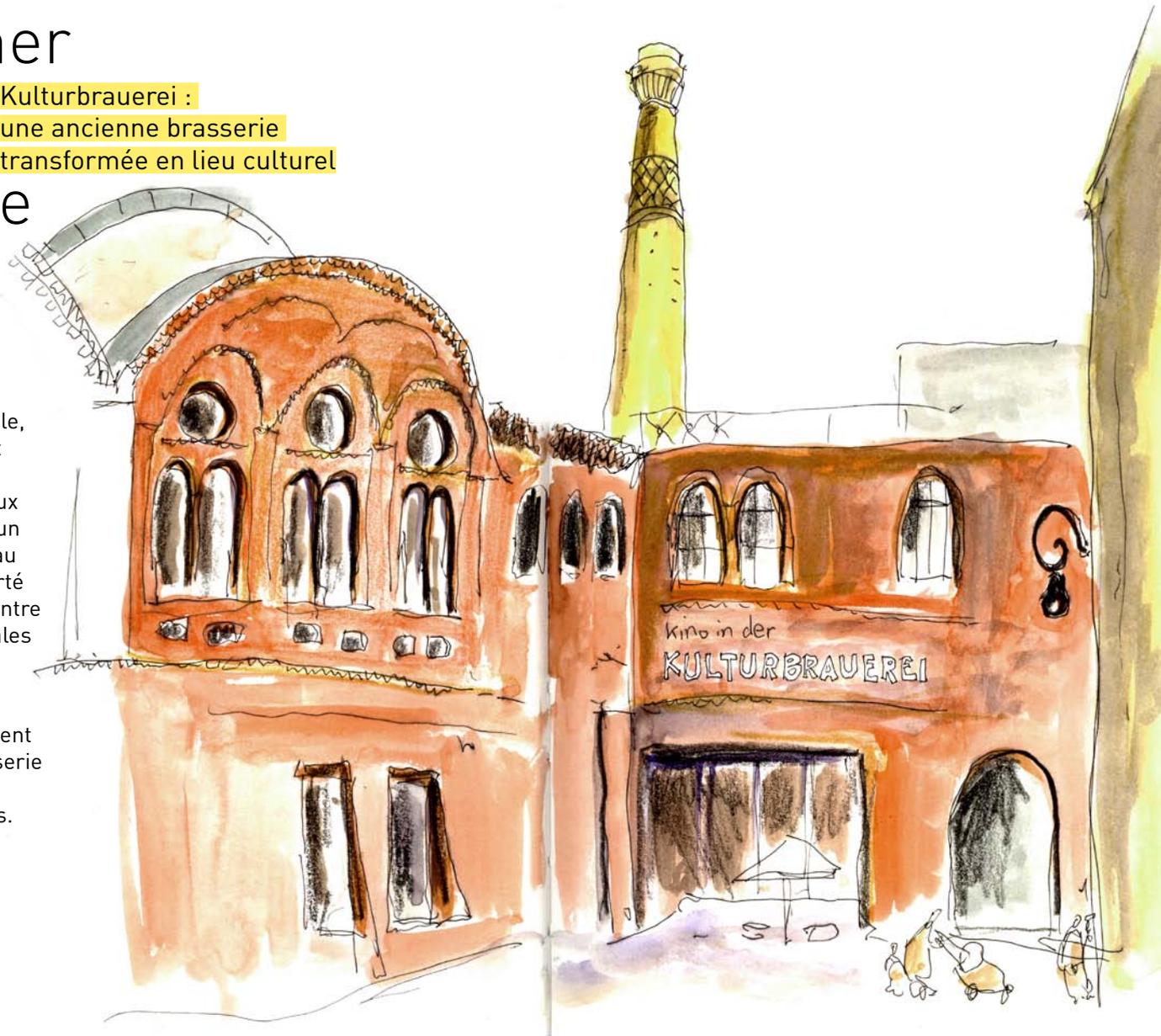
un terrain d'aventure comme une cabane géante où la visibilité des risques fait partie de l'apprentissage de l'enfant

transformer le patrimoine industriel

Kulturbrauerei :
une ancienne brasserie
transformée en lieu culturel

Cette ancienne brasserie, construite à la fin du 19^e siècle, est aujourd'hui un lieu ouvert aux habitants. Réhabilitée en 1992 pour accueillir des locaux associatifs, elle est devenue un projet pilote dans le renouveau du quartier. Le choix s'est porté sur la création d'une mixité entre activités commerciales, sociales et culturelles afin de toucher un large public.

Conçu comme un enchaînement de placette piétonne, la brasserie est aussi un lieu de passage connectant les rues alentours.





réhabilitation d'un grand ensemble

préserver la diversité sociale

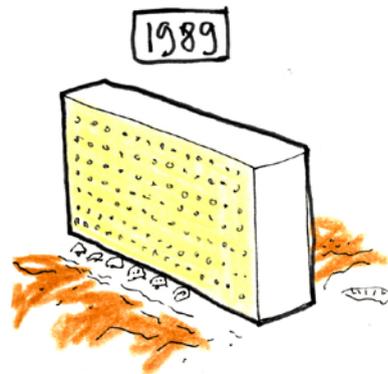
Avec ses 48 000 logements, Hellersdorf est le deuxième plus grand ensemble urbain d'Allemagne. Le chantier, entamé à Berlin Est au milieu des années 70, n'est toujours pas achevé à la chute du mur. Les espaces publics sont des terrains vagues et certains bâtiments commencent déjà à être vétustes.

Une grande opération de réhabilitation et de concertation commence alors afin de saisir les besoins immédiats des habitants et d'y répondre, notamment en terme de qualité d'espace public, d'accès aux transports, aux commerces et au travail. Cette opération a permis de maintenir une grande partie des populations en place, préservant la mixité sociale qui existait à l'époque de la RDA.





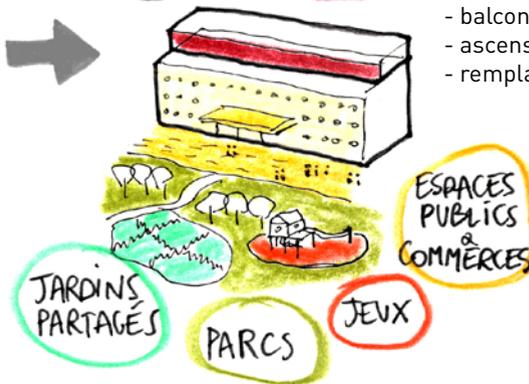
des
espaces verts
luxuriants



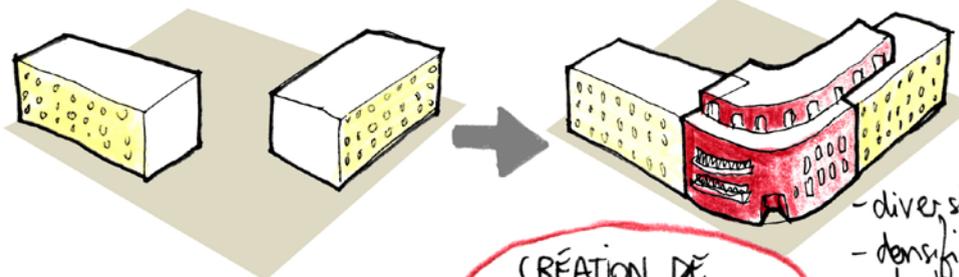
2011

REHABILITATION
DU BÂTI
EXISTANT

- réduction de la hauteur
- diversification de l'offre de logement
- isolation thermique
- balcons
- ascenseurs
- remplacement des réseaux vétustes



créer de la ville sur la ville



CRÉATION DE
NOUVEAUX LOGEMENTS
DANS LES COUDES

- diversité
- densification
- adaptation aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite)



construire du neuf dans les espaces non utilisés,
ici l'immeuble en brique prend place dans
un coude aveugle entre deux anciens immeubles



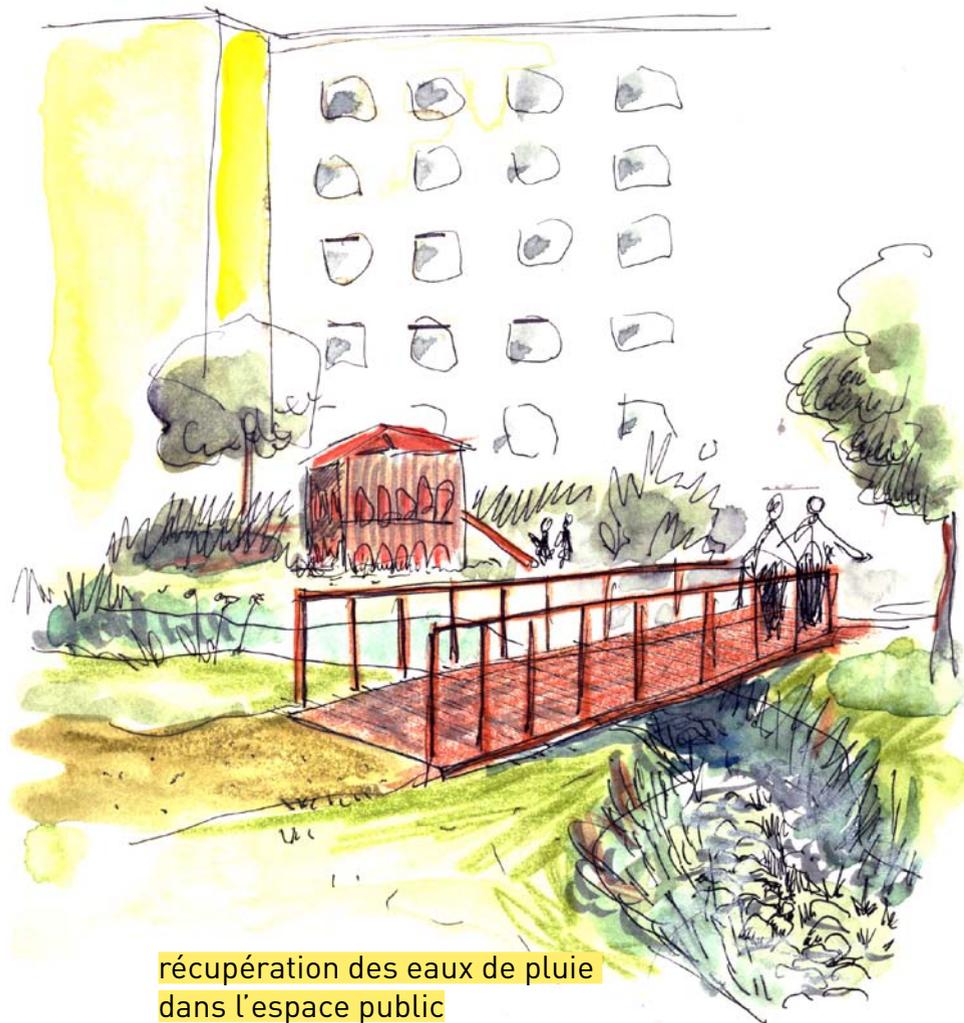
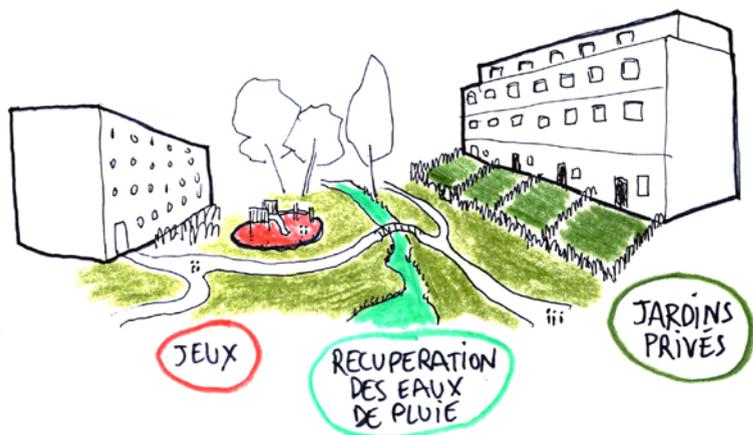
un parc traverse le grand ensemble et permet
de gérer les eaux de ruissellement
en arrière plan, la ligne de S-Bahn relie
Hellersdorf au centre de Berlin en 30 minutes

intérieurs de cours

les intérieurs de cours, toujours publics, permettent de traverser le quartier à pied ou à vélo

Les intérieurs de blocs d'immeubles donnent une atmosphère particulière au quartier. Très calme et verdoyant, ils accueillent des lieux de détente, des jardins, des jeux pour enfants.

La transition entre l'espace public et les bâtiments se fait souvent par une bande de jardins privatifs en pied d'immeuble.



récupération des eaux de pluie dans l'espace public



la récupération des eaux de pluie
participe à la scénographie paysagère
des intérieurs d'îlots



les jardins privés donnent de la qualité spatiale
aux pieds d'immeubles.

redensifier des quartiers d'habitation

Dans les quartiers de Lankwitz et de Britz, principalement résidentiels, le défi à été de construire de nouveaux logements, tout en améliorant la qualité de vie du quartier.

Des étages supplémentaires ont été réalisés afin de redensifier le quartier sans toucher aux espaces publics. Ces nouveaux logements, souvent réalisés dans une typologie différentes de ceux déjà présent, permettent de diversifier l'offre proposé et favorisent une mixité d'habitants.

Les murs pignons, anciennement aveugles, sont réouverts et accueillent eux aussi de nouveaux logements.



extension des
anciennes habitations



extension des pignons aveugles



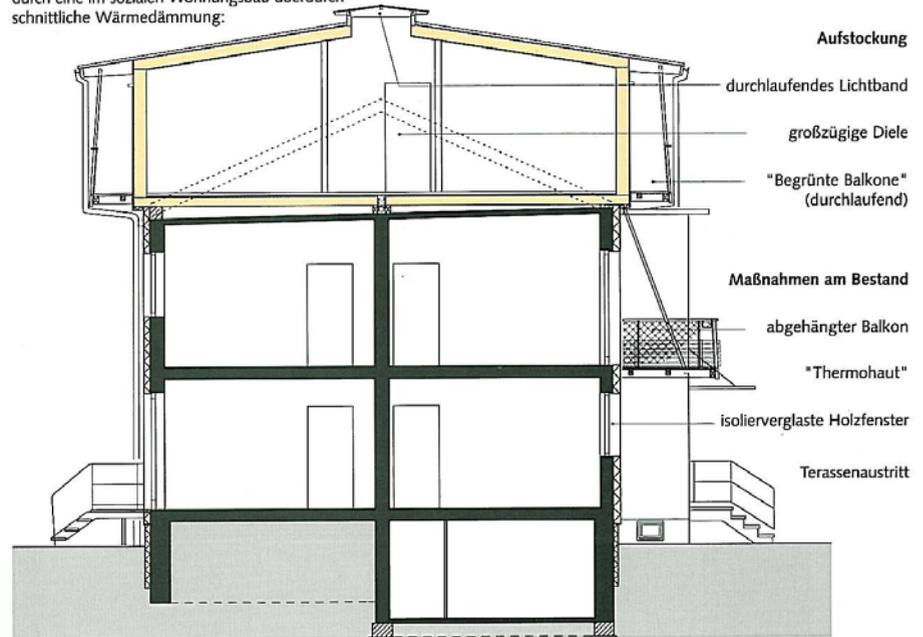
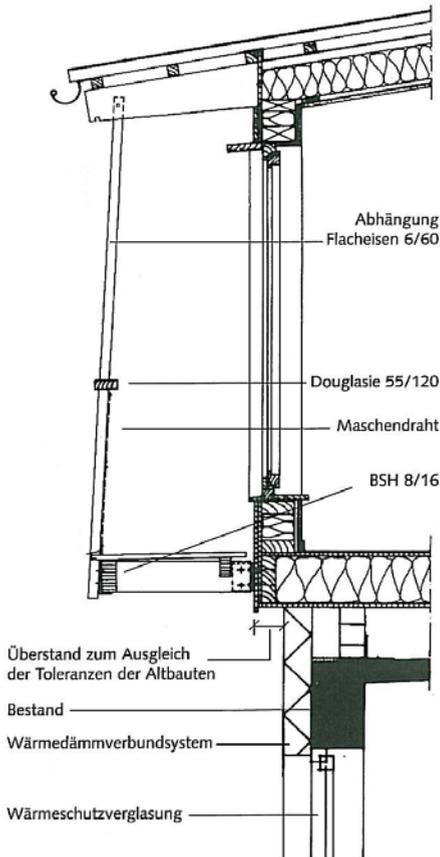
extension de la toiture

coupe technique des balcons : le système d'accroche par l'extérieur ne crée pas de pont thermique

Konstruktion

Minimierter Wärmebedarf

durch Kombination der Modernisierung mit der Aufstockung verbessertes sich das A / V-Verhältnis.
 durch eine im sozialen Wohnungsbau überdurchschnittliche Wärmedämmung:



Im Bereich Aufstockung:

Wände, Decken- und Dachflächen aus Holztafelbauelementen mit einem k-Wert von 0,2 W/m²K.
 Konstruktionsprinzip: hochgedämmte vorgefertigte Leichtbauteile außen, sowie ein ausreichender Dachüberstand zur Vermeidung der Aufheizung durch Sonneneinstrahlung (dadurch kein sog. Barackenklima); Fenster mit Wärmeschutzverglasung.

im Bereich Altbau:

15 cm Thermohaut mit Organ-Silikat-Putz auf 24 cm HBL-Mauerwerk mit einem k-Wert von 0,27 W/m²K und neuen Holzfenstern mit Wärmeschutzverglasung.

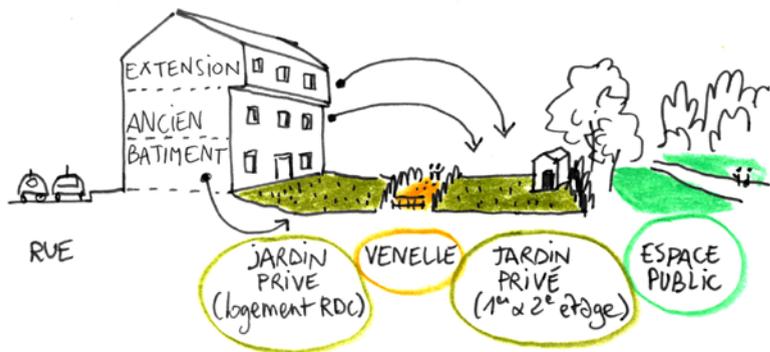
Architekten: Baufrösche, Stadt- und Bauplanungs GmbH Architekten Kassel/ Berlin

partager les espaces extérieurs

création de venelles piétonnes,
de jardins privés
et d'espaces publics

L'espace est redistribué afin que chaque foyer puisse avoir un jardin privé, notamment pour les logements situés dans les étages supérieurs.

Des venelles permettent de traverser le quartier à pied ou à vélo sans passer par les routes.





les parkings partagent l'espace avec
des jeux pour enfants et des plantations



des venelles piétonnes
traversent le quartier de part en part
sans passer par les routes



remerciements



Hélène Bernard -
architecte-urbaniste à
l'agence d'urbanisme
de la ville de Rennes,
organisatrice, guide et
interprète du voyage



Ralf Protz -
responsable du service
technique de la société
de logement Stadt und
Land et du réseau de
compétence sur les
grands ensembles



Vinzenz von Feilitzsch -
architecte ingénieur



**Heinz Lochner et Ute
Truttmann** - STERN,
société déléguée
au renouvellement
urbain par la mairie de
Prenzlauerberg



Ursula Hermann
- historienne de
l'architecture



Läne Benjamin
- service des
espaces verts et
de l'environnement
de la mairie de
Prenzlauerberg



**Gudrun Steeger et
Vesna Djordjevic** -
architectes résidentes à
Prenzlauerberg

participants au voyage :

Hélène Bernard, Fabienne Beugnot, Colette Charriau, Annick Delhaye, Sylvie Detot, Brigitte De Ville, Sophie Droz-Vincent, Daniel Droz-Vincent, Daniel Fauré, Michel-Théo Fein, Brigitte Galoni, Claudia Giangreco, Ghislaine Guiran, Jean-Pierre Harinck, Dominique Jardine, Julie Lestrade, Sophie Lossky, Frédéric Nicolas, Jean-Christophe Nozieres, Roland Pourroy, Claire Poutaraud, Gabrielle Raynal, Matthias Richter, Julien Rodriguez, Hermeline Sangouard, Fanny Toulemonde, Vesna Truchetet, Floris Van Lidth

organisation du voyage :

Hélène Bernard et Vesna Truchetet



Envirobat Méditerranée est une association 1901 dont l'objet est de transmettre les savoir-faire, débattre et innover pour un développement soutenable des aménagements et des bâtiments en région méditerranéenne. Créée en 2003, elle regroupe des professionnels et des futurs professionnels de la filière aménagement et bâtiment en Provence-Alpes-Côte d'Azur et plus particulièrement des maîtres d'œuvre, des maîtres d'ouvrage et des décideurs institutionnels, autour d'une éthique et d'une culture de mutualisation et d'échanges professionnels.

En 2011, elle compte 214 structures adhérentes, soit plus de 500 professionnels et futurs professionnels de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Pour en savoir plus : www.envirobat-med.net

Les actions d'Envirobat Méditerranée sont co-financées par l'ADEME, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, et l'Union Européenne. L'Europe s'engage en Provence-Alpes-Côte d'Azur avec le Fonds européen de développement régional



Conception graphique et croquis : Julien Rodriguez <http://www.julienrodriguez.fr>