Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 2

Artikel: Le premier grand lotissement neutre en CO2 de Berlin

Autor: Omoregie, Rebecca

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-391985

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Le premier grand lotissement neutre en CO_2 de Berlin

Une régie immobilière entreprend des travaux d'assainissement à Berlin dont l'ampleur est à peine imaginable en Suisse. En huit ans, 13000 logements vont devenir le plus grand lotissement basse énergie d'Allemagne. Et cela sans déplacer les habitants et sans augmentation de loyer.

J'aurais mieux fait de prendre le bus. Parce que ici, au nord de Berlin, tout est plus grand. En émergeant de la station de métro, je vois la digue de Willhelmsruher s'étendre devant moi sur des kilomètres. Je vais sans doute arriver en retard à mon rendez-vous pour la visite avec la Gesobau, au 142 de la digue de Willhelmsruher. Je trotte pendant une éternité sur la digue. A ma gauche, des immeubles d'habitation suburbains et des maisons familiales qui dorment dans leurs petits jardins. A ma droite, c'est un autre monde: une immense barre d'habitation s'étire le long de la route – un avant-goût de la Gesobau. Le «Wohnhausgruppe 907» (groupe d'habitations 907) est la plus longue barre d'habitation d'un seul tenant de toute l'Allemagne. Elle s'étire sur presque un kilomètre et la vox populi la surnomme «la grande cache-misère». Plus loin, d'autres lotissements géants de la Gesobau se profilent à l'horizon. La régie immobilière communale Gesobau possède 15 000 logements répartis dans quinze grandes barres d'habitation, rien que dans le Märkisches Viertel, un quartier faisant partie de l'arrondissement de Reinickendorf, à l'est de Berlin.

Des dinosaures d'une autre époque

J'arrive enfin au centre du quartier. Kirsten Huthmann, responsable communication de la Gesobau, m'accueille et me mène à travers la forêt des géants de la Gesobau, qui dorment comme des dinosaures dans les vertes prairies. Dans les années 60, quand les premiers habitants ont emménagé, ces gigantesques barres constituaient une passionnante expérience d'urbanisation. En bordure nord du Berlin-Est de l'époque, il s'agissait de montrer à quoi pouvait ressembler un lotissement du futur. Plantées dans la verdure et équipées avec les derniers standards technologiques du moment, les villes-satellites promettaient un luxe que les anciens logements du centre-ville ne pouvaient pas offrir.

Mais cinquante ans plus tard, ces mastodontes semblent émerger de l'Âge de pierre. Leur entretien coûte de plus en plus, raconte Kirsten Huthmann: «Il y a de plus en plus souvent des ruptures de conduites, des canalisations d'eau usée défectueuses ou des ascenseurs en panne.» Les immeubles n'étaient déjà pas vraiment à la pointe des techniques énergétiques dans les années 60. On y a par exemple installé des radiateurs monotubulaires que l'on ne pouvait pas régler individuellement dans les appartements et qui ont conduit à d'importantes pertes de chaleur. Qui plus est, les façades étaient à peine isolées, ce qui avait des conséquences et pas uniquement pour l'environnement: les charges grimpaient et il devenait de plus en plus difficile de louer les appartements. «Et les locataires pétaient souvent un câble quand ils recevaient la note du complément des charges», concède Kirsten Huthmann.

Valeur architectonique

Il devenait urgent d'intervenir et en 2008, la Gesobau a décidé d'assainir 13 000 logements d'ici à 2015 afin de diminuer de moitié la consommation d'énergie dans le quartier. La régie a décidé de rénover plutôt que de démolir/reconstruire comme c'est en général le cas, notamment parce qu'il était quasi impossible de reloger les 40 000 habitants de la ville-satellite pendant les travaux. Et malgré une construction un brin bâclée à l'époque, les bâtiments conçus par un groupe de 35 bureaux d'architectes, autoch-

La «Grande cache-misère» avant et après l'assainissement. © Gesobau

tones et étrangers, garde une certaine valeur à ce jour. La stratégie de l'Etat montre également que le temps des grands lotissements n'est pas encore révolu: avec son programme «Stadtumbau West» (régénération urbaine Ouest), il soutient les communes dans leurs efforts d'adaptation structurelle économique et démographique. Et la restauration des grands ensembles tombés en désuétude y joue un rôle important. Ils ne sont pas directement subventionnés, comme à l'Est, mais le Sénat de Berlin étoffe les mesures de régénération du quartier en question de la Gesobau par des programmes de sports, de formation et de culture, et investit dans les espaces verts et les infrastructures publiques.

Avec force campagnes d'image, d'actions de location et de fêtes de quartier, la Gesobau veut montrer à tout le monde qu'il fait bon vivre aujourd'hui encore dans l'ancien projet phare de l'époque. Tandis que nous nous promenons au soleil entre les groupes d'immeubles sur des chemins pédestres bien entretenus, Kirsten Huthmann souligne que c'est effectivement le cas. Les plans d'appartements sont conçus de manière à ce que chaque appartement baigne de lumière naturelle et dispose d'une belle vue sur le paysage verdoyant environnant. Certains appartements sont inoccupés, mais ces problèmes de location n'étaient pas à l'origine de la grande opération d'assainissement. On est loin des rumeurs qui courent au centre-ville, où les intéressés se bousculeraient au portillon lors des visites d'appartements et tenteraient de soudoyer les agents immobiliers. «Chez nous, on peut tranquillement choisir son appartement», déclare Kirsten Huthmann, en ajoutant toutefois que la qualité d'habitation des grands ensembles n'était pas forcément recherchée par certaines couches de la population, «il est clair que les gens du Prenzlauer Berg, les cliques latte-machiato comme on dit, qui gagnent bien leur vie, n'ont pas envie d'habiter ici».

Les nouvelles entrées, en matériau noble et bien éclairées la nuit. © Gesobau

Contre l'image de la médiocrité

Ce sont pourtant des gens très ordinaires qui habitent au Märkisches Viertel. «Et pas uniquement les gens dépendant de l'aide sociale ou des immigrés», souligne Kirsten Huthmann. La régie immobilière communale a fort à faire pour lutter contre le cliché qui colle au logement social. Elle tient à préserver les loyers modérés pratiqués dans le quartier, un objectif aussi bien opposé à une coûteuse nouvelle construction qu'à un assainissement de luxe. Du coup, la Gesobau doit se contenter des mesures d'assainissement basiques: elle équipe les chauffages d'un système à double canaux, isole les façades, les toits et les plafonds des caves, les anciennes fenêtres sont remplacées par du verre isolant, elle renouvelle les installations électriques et sanitaires. Le chauffage à distance du fournisseur local d'énergie joue le jeu et produit désormais chaleur et eau chaude avec la biomasse. Les appartements seront en principe conçus sans obstacles, autrement dit sans seuils et avec des portes plus larges, car les tours équipées d'ascenseurs sont en fait prédestinées à l'habitat pour seniors. La régie profite aussi des travaux pour relooker les constructions en béton sur le retour en peignant les façades et en leur donnant de nouvelles entrées, et en profite pour améliorer l'orientation et la sécurité des habitants avec une signalétique en couleur et un meilleur éclairage.

L'un des groupes d'immeubles s'affiche déjà dans ses nouveaux atours: depuis octobre 2011 en effet, «la grande cache-misère» est assainie. Le plus grand des immeubles du quartier avait été choisi comme projet pilote d'un assainissement énergétique par la Deutsche Energie-Agentur (dena). Une isolation de 16 cm sur les façades et respectivement 30 cm et 12 cm pour les plafonds toitures et des caves, et les salles de bain ont été équipées d'un système de récupération de chaleur. Résultat: l'immeuble consomme aujourd'hui 30% d'énergie en moins que ne l'exige le standard d'une construction neuve. Et l'immeuble a même l'air d'être neuf. La

Des accents de couleurs différencient les façades et en soulignent les éléments architectoniques. © Gesobau

façade a été fraichement crépie et peinte, et un nouveau concept de couleurs en souligne les divers éléments architectoniques, comme les paumelles grecquées, les avancées et les retraits de façades, ainsi que la gradation des hauteurs de la barre. Pour ce projet pilote, la Gesobau a été récompensée par le prix allemand du maître d'ouvrage 2012.

Objectifs d'économies atteints

Pour l'ensemble du projet, qui fera de la zone bâtie du nord de Berlin le plus important projet d'habitation neutre en CO_2 d'Allemagne, la Gesobau a non seulement reçu le prix du développement durable 2010, mais encore le titre de «Lieu privilégié au pays des idées» 2012. L'assainissement énergétique a en effet permis de réduire les charges à tel point que cela compense le surcoût lié à l'amélioration du confort d'habitation. Autrement dit: si un appartement de quatre pièces (82 m^2) se louait auparavant autour des 640 euros par mois, charges comprises, il coûte à peine dix euros de plus après assainissement, nouvelle salle de bain incluse. A condition toutefois de surveiller son chauffage individuel, ainsi que sa consommation en eau froide et chaude, raison pour laquelle la Gesobau offre un conseil gratuit en matière d'économies d'énergie à ses locataires.

Le chantier était à moitié achevé l'été passé: 6500 logements sur 13 000 ont été assainis, et il semblerait bien que la Gesobau réussisse à atteindre ses ambitieux objectifs d'économies d'énergie. Rien qu'entre 2008 et 2010, les émissions de CO_2 ont été réduites à 15 000 tonnes. Et d'ici à 2015, elles ne devraient plus dépasser les 11 000 tonnes. Mais les énormes économies d'énergie ne constituent pas le seul défi. Le véritable tour de force de cette colossale opération réside en fait dans la logistique. Chaque année, la régie entreprend de rénover environ 1500 unités de logement. Chaque semaine, cent à deux cents appartements sont simultanément en travaux… tout en restant habités. Après les premières étapes, la régie immobilière avait constaté que le besoin en information était bien plus important que prévu. «Quel que soit le nombre d'annonces de modernisation que nous envoyions et le nombre de séances d'information que nous organisons, nos locataires auront encore et toujours des questions insoupçonnées à nous poser», raconte Kirsten Huthmann. Pas étonnant que les responsables du suivi clientèle, qui gèrent entre 800 et 1000 appartements, aient été rapidement débordés. La régie emploie désormais sa propre équipe de modernisation.

Ne manque plus que le métro

Notre petit tour nous ramène au centre du quartier. Une place ronde est bordée de chaines de magasins usuels, des groupes de jeunes jasent entre eux et des personnes âgées occupent comme il se doit les bancs publics. L'image idyllique d'une petite ville de province par un chaud après-midi d'été. Mais il n'en a pas toujours été ainsi. Les premiers planificateurs avaient en effet omis de penser à une infrastructure susceptible d'accueillir les milliers de personnes vivant dans ces gargantuesques lotissements. Kirsten Huthmann en rit aujourd'hui de bon cœur: «Ils pensaient sans doute à l'époque qu'il suffisait de construire suffisamment d'appartements et de places de parc, et que les gens iraient en vadrouille en ville avec leur voiture.» L'image de la cité dortoir dépourvue d'âme colle toutefois encore au Märkisches Viertel – même si on y trouve désormais tout ce qu'il faut pour le travail, l'école, les loisirs et la consommation. Ne manque plus que la desserte du métro.

Rebecca Omoregie
Adaptation PC

Les nouvelles fenêtres avec vitrage isolant. © Gesobau