

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 133 (2007)  
**Heft:** 12: Défricher la ville

**Artikel:** Expériences pilotes de quartiers durables en Europe  
**Autor:** Emelianoff, Cyria  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-99584>

### **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:** 11.01.2026

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

# Expériences pilotes de quartiers durables en Europe

Les quartiers dits durables ont une finalité commune, celle d'offrir une forte qualité de vie en ville. Ils ont pour objectif de réhabiliter l'habitat urbain dans une perspective explicite de resserrement urbain (économie d'espace) et d'insertion dans une écologie globale définie par différents enjeux climatiques, de biodiversité ou encore d'empreinte écologique. Au-delà d'une constante historique commune – l'articulation entre enjeux locaux et globaux –, ces différents quartiers présentent, du fait de leurs objectifs spécifiques, une grande diversité en matière de performance environnementale.

Historiquement, on constate que les quartiers durables ne s'implantent pas n'importe où. Ils se situent avant tout dans des villes nord européennes et/ou des métropoles organisatrices de la campagne européenne des villes durables. Ces collectivités ont ainsi cherché à redynamiser leur économie et à s'imposer comme métropoles européennes. Mais outre la dimension de compétitivité environnementale et urbaine, il ressort souvent un engagement profond en matière de développement durable. La ville de Freiburg (Allemagne) a ainsi un positionnement écologique assez exceptionnel.

En termes de localisation, on observe également que ces quartiers s'implantent soit sur des terrains agricoles en contiguïté de l'agglomération, soit le plus souvent dans les interstices urbains que sont les friches (aéroportuaires, portuaires, militaires, industrielles ou minières).

## Diversité typologique

Lors de leur planification, les objectifs assignés aux quartiers durables peuvent être de différente nature :

- Kronsberg (Hannovre) : réduire de 60% les émissions de CO<sub>2</sub> par rapport à la moyenne pour de l'habitat neuf. Cette réduction atteint même 75% selon les dernières évaluations de la ville de Hannovre;
- Hammarby (Stockholm) : application du principe Facteur 2, qui ambitionne de consommer deux fois moins d'énergie et de ressources que toutes les techniques les plus performantes opérantes à ce jour;
- Västra Hamnen (Malmö) et Hammarby (Stockholm) : remplacement de l'énergie fossile par des énergies renouvelables;
- BedZed (Sutton, Londres) : processus de construction en circuit court, en acheminant la majeure partie des matériaux dans un rayon de 50 kilomètres à la ronde (fig. 1 et 2);





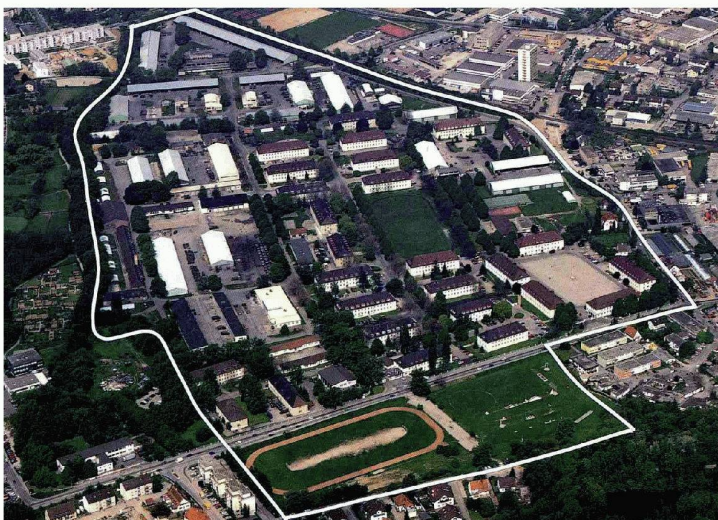
Fig. 1 et 2 : Quartier de BedZed (Sutton, Londres)  
(Photo Bill Dunster)

Fig. 3 : Quartier Vauban (Freiburg), situation initiale

Fig. 4 et 5 : Quartier Vauban (Freiburg), situation actuelle

Fig. 6 : La nature en ville, quartier Kronsberg (Hannover)

(Sauf mention, tous les documents illustrant cet article ont été fournis par l'Association Ecoparc.)



- GWL (Amsterdam) : quartier sans voitures;
- Newland (Amersfoort) : quartier solaire.

Il est à noter que, s'étant fixés des objectifs très ambitieux, tous ces quartiers n'ont pas toujours réussi à les mettre en œuvre de manière optimale.

La diversité des solutions architecturales de ces quartiers fait apparaître différents visages de l'urbanisme durable. Certains quartiers – que l'on peut qualifier de « quartiers vitrines » – ont été réalisés à l'occasion d'expositions universelles, pour mettre à profit les fonds publics liés à un événement. C'est notamment le cas de Kronsberg (Expo Hannover, 2000) ou de Västra Hamnen (Exposition « City of tomorrow », Malmö, 2001). Une seconde catégorie – que l'on peut qualifier de « quartiers manifestes » – a pour but d'afficher une politique volontariste de développement durable. Parmi ces quartiers portés de manière volontariste par la puissance publique, on citera Hammarby (Stockholm), Vikki (Helsinki), Rieselfeld (Freiburg), Riem (Munich) ou encore Nieuwland (Amersfoort, Pays-Bas).

Plus rares sont les quartiers initiés par les habitants eux-mêmes, avec l'appui des autorités publiques. C'est le cas de Vauban (Freiburg) (fig. 3 à 5) ou Eva-Lanxmeer (Culemborg, Pays-Bas). Un autre type de montage, lui aussi peu fréquent en Europe, concerne des quartiers entièrement réalisés par des promoteurs. L'exemple le plus marquant est le quartier BedZed (Londres), livré « clef en main » par son promoteur, la firme *BioRegional*. Celle-ci a depuis été mandatée pour réaliser l'EcoVille de Dongtan (Chine), qui réadapte les principes de circuits courts pour l'eau, l'énergie et l'alimentation. Construite de toutes pièces, elle est programmée pour l'Exposition Universelle de Shanghai en 2010 et devrait accueillir plus de 500 000 habitants à l'horizon 2040.



### La valorisation préalable des friches

Lorsque ces quartiers sont implantés sur des friches – des territoires en général très stigmatisés –, l'essentiel va être de redonner une attractivité au lieu, par un important travail de requalification physique et symbolique. La reconversion physique nécessite des acquisitions foncières plus ou moins lourdes selon les cas, avec des travaux de dépollution et, en général, un travail partenarial extrêmement poussé avec les compagnies qui gèrent les réseaux publics, les promoteurs ou les bailleurs sociaux. Le coût de ces opérations fait que l'on profite souvent d'événements déclencheurs générateurs de fonds publics, notamment pour assainir les terrains. La problématique de la reconversion symbolique est tout aussi importante. La requalification par une réintroduction de la nature en ville est un élément clef de l'acceptation de la densité urbaine (fig. 6). Les villes jouent ainsi simultanément sur trois volets :

- la haute qualité de vie écologique, puissant et efficace levier de dé-stigmatisation,
- l'esthétique et le design du quartier, qui participe à renforcer l'attractivité résidentiel du site,
- le rapport privilégié à la nature, avec souvent un accès à un grand espace ouvert en lisière du quartier ainsi qu'à un petit jardin privatif.

### La gentrification<sup>1</sup> des quartiers durables

Contrairement aux quartiers durables scandinaves, les quartiers allemands et hollandais présentent une mixité sociale, souvent imposée par quota. Il est ainsi intéressant d'analyser les exemples scandinaves, car ils montrent bien les dangers qui menacent toute opération de requalification urbaine.

La Suède ayant investi des sommes importantes dans la réhabilitation des logements sociaux, cet effort ne s'est pas poursuivi sur ces quartiers. Malmö a cherché à faire revenir des classes périurbaines aisées en ville dense pour qu'elles y payent leurs impôts, participent aux charges de la ville-centre et activent un processus de développement. La mixité est ainsi renforcée à l'échelle communale, même si cela se fait sous la forme d'un îlot de classes privilégiées au sein d'une ville ouvrière. Ce type de réamorçage urbain pose la question de l'échelle à laquelle la mixité sociale est pensée.

L'idée pour les quartiers suédois était d'opérer un forçage sur le marché et de transformer l'image de l'habitat écologique, passant d'un habitat destiné à des populations spécifiques, voire marginales, à un habitat moderne de très haute qualité. On a ainsi cherché à créer une tendance pour forcer le marché à procurer une offre. La demande générée par

<sup>1</sup> De l'anglais « gentry », qui désigne la « bonne société ».



6

cette offre devant, au travers des économies d'échelles, générer une démocratisation de ce type de constructions. Il s'agit donc bien de créer un engouement, d'enclencher un virage dans le standing des constructions s'inscrivant dans le redéploiement écologique de l'économie suédoise.

### Les friches, un terrain miné ?

Les friches offrent indéniablement un potentiel important en terme de développement durable. Des garde-fous doivent toutefois être posés puisque des fonds publics importants peuvent parfois venir soutenir la réalisation de quartiers « durables » qui vont finalement être « gentrifiés ».

A l'évidence, les quartiers ayant gardé une maîtrise publique du foncier, comme Kronsberg, restent des quartiers « accessibles », caractérisés par la mixité sociale. Un autre problème réside dans la maîtrise des coûts. Si la qualité écologique n'est pas particulièrement inaccessible, des surcoûts importants naissent de ce qui sort de l'ordinaire : le design, le prestige, le high-tech, tout ce qui accompagne la recherche d'attractivité au travers d'une qualité totale et sans faille.

On peut ainsi regretter que les opérations existantes accordent souvent beaucoup d'importance à la technologie et pas assez à l'usage quotidien qui va être fait de ces sites par les utilisateurs. Ceci s'explique par le fait que les aides financières publiques sont souvent orientées sur les énergies et autres innovations eco-technologiques ainsi que sur du court à moyen terme. En s'adressant uniquement au « guichet » de l'innovation technique, on délaisse l'innovation sociale. Celle-ci reste le parent pauvre de ces opérations, même si elle renferme un potentiel énorme et inexploité.

Cyria Emelianoff  
Maître de conférences à l'Université du Maine  
GREGUM-ESO UMR 6590 CNRS  
Avenue Olivier Messiaen, Cedex 9  
F – 72085 Le Mans