

# Sommaire

Préface Berlin, source d'inspiration pour les acteurs de la ville par Paul Delduc	8	<b>STRATÉGIE : UN CADRE DE PENSÉE ET D'ACTION 86</b>		<b>LE LOGEMENT POUR TOUS, UN DÉFI 130</b>		Südliche Friedrichstadt, démonstrateur urbain	192
Introduction Berlin ou l'art de l'improvisation jouant avec les règles qui garantissent l'avenir et l'accueil d'initiatives par Ariella Masbounji	10	Berlin : un changement de perspective radical par Katrin Lompscher	88	Le logement social en Allemagne : histoire et perspectives d'après Anne Kockelkorn	132	Comment un sociologue-activiste prend les rênes de l'urbanisme dans un arrondissement de Berlin d'après un entretien avec Florian Schmidt	197
<b>BERLIN, KALÉIDOSCOPE DE L'HISTOIRE RÉCENTE 16</b>		La « réconciliation critique » par Regula Lüscher	92	Le logement social à Berlin : nouveau départ après l'austérité d'après un entretien avec Jan Robert Kowalewski, Jochen Lang et Snezana Michaelis	138	Expérimenter un quartier durable : le site de l'aéroport de Tegel d'après un entretien avec Philipp Bouteiller	200
Berlin, métropole résiliente : d'un équilibre à l'autre par Finn Geipel et Vesta Nele Zareh	18	Berlin horizon 2030, huit stratégies, dix secteurs d'action d'après un entretien avec Manfred Kühne et Beate Profé	96	Les réfugiés, un sujet d'urbanisme, d'habitat et de vie sociale d'après un entretien avec Doris Kleilein	144	<b>TROIS PARCOURS POUR DÉCOUVRIR BERLIN 208</b>	
Berlin depuis la réunification : audaces, surprises et électrochocs d'après un entretien avec Manfred Kühne	26	Berlin-Brandebourg : une métropole, cinq « régions », deux Länder ! d'après un entretien avec Uwe Ruhl	104	Les <i>Baugruppen</i> , ou l'autopromotion de logements : un savoir-faire berlinois d'après un entretien avec Silvia Carpaneto, Michael LaFond et Christian Schöningh	150	Mitte et alentour	210
Le tourisme berlinois : triomphe et malédiction du <i>low cost</i> par Gilles Duhem	38	Les économies créative et numérique à Berlin : mythe ou réalité ?	110	<b>NOUVEAUX ACTEURS, NOUVELLES MÉTHODES 164</b>		Kreuzberg et alentour	214
La « reconstruction critique », une philosophie de recomposition urbaine en débat d'après un entretien avec Manfred Kühne	54	Une politique énergétique pour atteindre la neutralité climatique	114	Régénérer les représentations et les formats d'action : les usages informels à l'avant-garde du projet urbain d'après un entretien avec Christof Mayer et Klaus Overmeyer	166	Berlin-Ouest	218
Lecture critique architecturale et urbaine des dernières décennies par Sebastian Redecke	62	Vers une mobilité écologique	118	Les méthodes du passage à l'acte d'après un entretien avec Andreas Krüger	174		
Grand Berlin : atlas, analyse de la métropole berlinoise par Ali Saad	74	Agir dans les quartiers prioritaires d'après un entretien avec Knut Henkel	124	Le rôle moteur d'une revue d'architecture et d'urbanisme, <i>Bauwelt</i> d'après un entretien avec Kaye Geipel et Sebastian Redecke	186		
La tolérance sociale berlinoise à l'épreuve de la normalisation métropolitaine par Gilles Duhem	82			La ville productive, un engagement de <i>Bauwelt</i> d'après un entretien avec Kaye Geipel	189		

# Berlin



www.editionsparentheses.com / Berlin, le génie de l'improvisation / Art et Architecture / 2014 / 249-8

# Berlin ou l'art de l'improvisation jouant avec les règles qui garantissent l'avenir et l'accueil d'initiatives

Berlin, ville capitale des deux Allemagne réconciliées ; ville victime de son succès touristique qui en fait l'une des destinations les plus branchées d'Europe ; ville célèbre par ses réalisations d'envergure parfois exemplaires, ville légendaire pour avoir su lier urbanisme et transports, marier ville et nature, réconcilier deux cultures opposées, celle de l'Ouest et de l'Est en surmontant une histoire douloureuse ; ville accueillante pour l'économie du numérique ; ville désirable offrant aux jeunes, aux artistes et aux créatifs de tous poils des espaces de vie et de travail à prix abordables ; ville des grandes opérations urbaines et architecturales (IBA, grands projets urbains, monuments de mémoire...) ; ville des projets *bottom up* et des initiatives citoyennes — Berlin ne cesse de fasciner.

Mais Berlin surprend également par ses contrastes entre quartiers trash, originaux stimulants et des projets classiques, parfois génériques, sans urbanité et massifs ; par l'apparent paradoxe entre des réalisations de haut vol, telle la nouvelle gare centrale, et un nouvel aéroport qui peine gravement à se concrétiser ; paradoxe d'une métropole dotée de vastes espaces libres et verts qui se rêve écologique mais qui est grignotée par la spéculation accentuée par la vente massive du foncier public lors de la dernière décennie ; paradoxe également d'une ville relativement pauvre et endettée au statut de capitale d'un État fort et prospère ; contraste enfin entre la rigidité des démarches courantes de l'urbanisme et la souplesse des montages alternatifs...

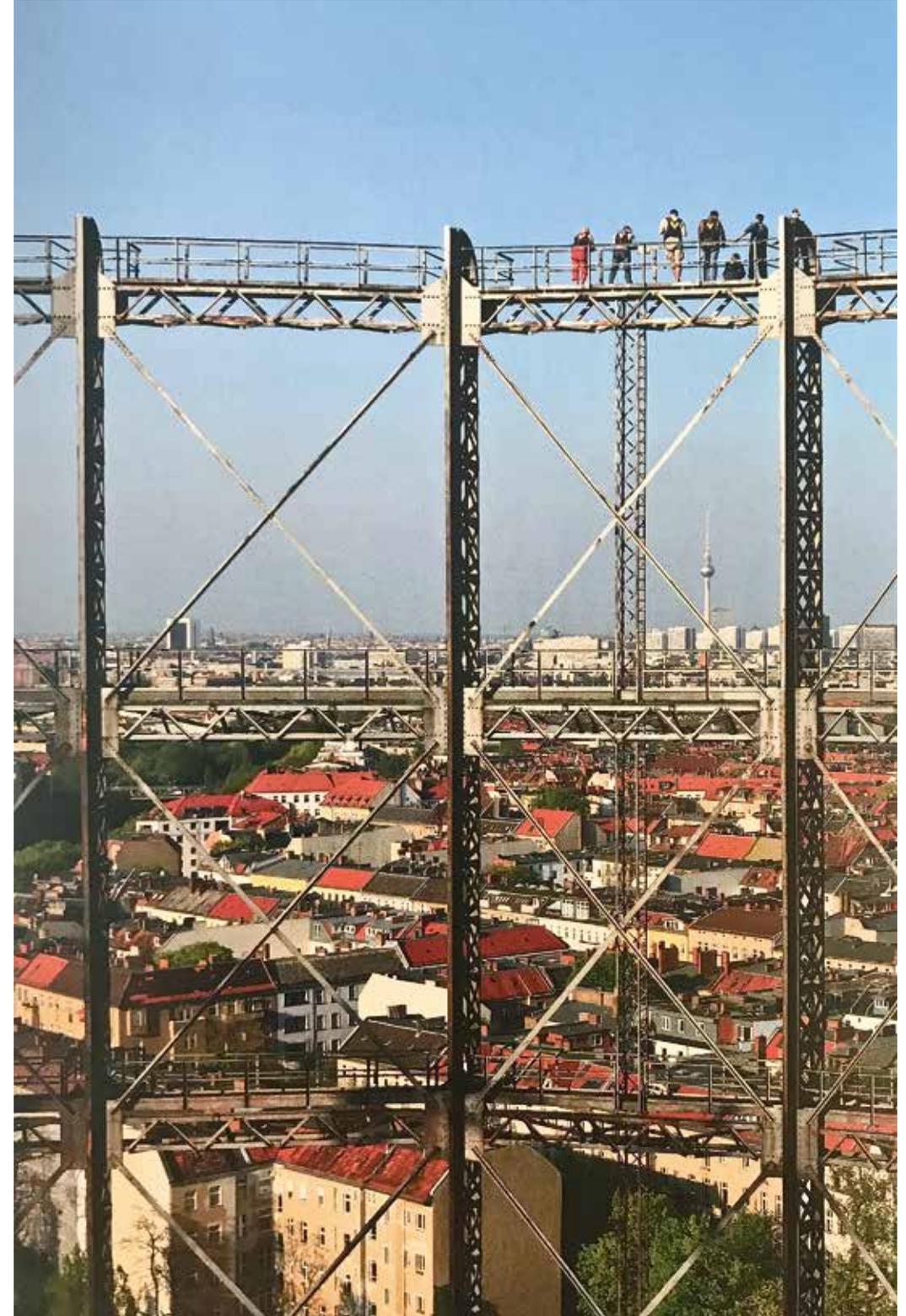
## L'art de l'improvisation face à une histoire en dents de scie

Il n'en demeure pas moins qu'une énergie sans faille se lit dans l'évolution du territoire berlinois. Cette énergie tient-elle à son génie de l'improvisation qu'autorise un système de règles sujet à interprétation ?

La Ville y est sans doute contrainte, comme le dit fort bien Katrin Lompscher, nouvelle sénatrice en charge de l'urbanisme au Sénat de Berlin, et urbaniste elle-même. En effet, Berlin n'a cessé, depuis le début du xx<sup>e</sup> siècle, d'être soumise à des chocs et à des retournements de situation plus durables et plus profonds qu'ailleurs. Face à l'alternance de longues crises et de courtes périodes de croissance, la Ville semble avoir développé une aptitude à gérer des conflits insolubles (relation Est-Ouest, nostalgie et progrès, protection contre la montée des prix et spéculation...) — le lot habituel que les acteurs de la ville tolèrent et gèrent. Cette tradition de l'improvisation n'est pas l'apanage

**Ariella Masbounji,**  
Conceptrice des ateliers  
«Projet urbain», Grand Prix  
de l'urbanisme 2016.

Page ci-contre,  
vue de Berlin  
à partir de  
l'ancien gazomètre  
de Schöneberg.





de l'Ouest. Berlin-Est, soumise à l'économie socialiste planifiée, subissait de tels dysfonctionnements, en raison justement de la rigidité imposée, qui la contraignaient à un bricolage permanent.

Regula Lüscher, l'urbaniste en chef, révèle par ailleurs que la ville est contrainte à l'innovation permanente par sa société civile, très réactive, et par son histoire heurtée, toujours stimulante.

On comprend ainsi que l'histoire berlinoise riche en rebonds, et sa longue habitude de gestion de la pénurie lui font inventer des réponses toujours spécifiques pour affronter ses défis, dont, aujourd'hui, le moindre n'est pas la gentrification en cours et la montée des prix du logement.

### L'art de l'improvisation est celui de la négociation

Son génie de l'improvisation doit sans doute beaucoup à l'art de la négociation. Il n'est pas question de céder au supposé plus fort, au politique, à l'investisseur, aux groupes de pression... Lors des longues périodes d'austérité, notamment entre 2000 et 2013, la science des partenariats improbables s'est accrue pour trouver les moyens d'agir et d'adapter la ville à ses contraintes. Intégré comme une donne forte à présent que la crise semble dépassée, le savoir-faire développé à cette occasion est à maintenir pour continuer à rendre la ville plus surprenante et désirable. La coalition à la tête de l'agglomération berlinoise depuis l'automne 2016 a bien assimilé ce savoir-faire dans la mise en place de sa nouvelle stratégie urbaine visant à mieux accueillir la croissance démographique et l'attractivité qui draine habitants, touristes et capitaux, et à la garder équitable et accueillante à tous.

Cet art de l'improvisation va toutefois de pair avec une culture forte de la planification qui perdure en maintenant les rênes des enjeux

**L'histoire berlinoise riche en rebonds et sa longue habitude de pénuries lui font inventer des réponses toujours spécifiques pour affronter ses défis.**

**Holzmarkt en été : modèle émergent de projet urbain bottom up ?**



**La Potsdamer Platz de nuit.**

Ce « grand projet » né dans le contexte de la réunification reste unique par son envergure notamment en ce qui concerne la partie dirigée et conçue par Renzo Piano.

majeurs de la ville, comme l'ont bien montré les règles qui ont régi les différentes phases de la « reconstruction critique », suite à la chute du Mur. La règle c'est aussi le *Planwerk Innenstadt*, déclinaison de l'époque de la reconstruction critique qui reste d'actualité malgré des changements de contexte et de stratégie urbaine. La rigidité de ces règles impose des adaptations permanentes mais permet de tenir des caps sur les grandes orientations de la métropole, malgré l'hémorragie de fonctionnaires du Sénat. Cette réduction du personnel est à présent freinée par les édiles actuels, voire compensée, pour s'attaquer aux enjeux sur lesquels ils se sont engagés, notamment faire en sorte que Berlin demeure elle-même tout en se régénérant, la production intensive de logement social étant un instrument majeur à cet égard.

Les questions qui interrogent le Berlin de demain ont une parenté forte avec nombre de problématiques européennes : comment fabriquer une métropole à la bonne échelle ? Comment marier des enjeux apparemment irréconciliables entre économie et développement durable ? Comment créer/préserver une réelle mixité dans la durée ? Comment accueillir la parole des habitants tout en répondant à l'urgence de la production du logement ? Comment la participation peut-elle concerner le citoyen ordinaire et non les spécialistes et être moteur d'amélioration de la ville et non-frein aux projets qui servent le bien public ? Comment initier des projets vertueux avec moins d'argent public ?

### Comment être après avoir été ?

Ce qui fait l'ADN si identifiable de Berlin peut-il résister à la nouvelle attractivité auprès des investisseurs ?

Est-il vraiment possible d'intégrer l'expérimentation des projets *bottom up* et des montages originaux, tel celui du secteur Südliche Friedrichstadt, dans les modes de faire ordinaires ? Les démarches initiées



par des élus, tel Florian Schmidt dans l'arrondissement de Kreuzberg, arrondissement toujours créatif de la période des IBA jusqu'à nos jours, initiant des méthodes à tester localement pour faire une ville plus solidaire et durable trouveront-elles leurs instruments légaux et, le cas échéant, feront-elles école à plus grande échelle ?

Si le modèle économique de production de logements lié à la faible valeur des terrains et à la modicité des loyers, mais aussi à l'attractivité des lieux, n'est plus d'actualité, il est néanmoins question d'intégrer le savoir-faire des *Baugruppen* (groupes d'autopromotion) dans les projets mixtes que mèneraient les opérateurs sociaux avec une participation forte des usagers. L'équation est difficile et exige, pour y parvenir, des politiques publiques et des arbitrages forts.

Les *Baugruppen* par ailleurs, renouvellent leur savoir-faire pour se rapprocher de l'idéal coopératif et de la production de logements pour les plus démunis, en devenant des acteurs moteurs à part entière renouvelant leurs modes de faire et leur financement. L'innovation vient aussi des activistes, tel Andreas Krüger qui, après avoir initié des projets aussi divers que le Modulor, Prinzessinnengärten et Holzmarkt, se font opérateurs urbains.

#### Le Gleisdreieck Park.

La reconversion participative d'anciennes friches ferroviaires réussit le pari de faire coexister infrastructures de mobilité et espaces dédiés aux usages ludiques.

En haut, le **Prinzessinnengärten** : des jardins partagés au cœur de la ville. Une initiative populaire portée par des entrepreneurs activistes.

Ci-dessus, à droite, les **bords de la Spree**, à proximité de l'**East Side Gallery**. Musée à ciel ouvert sur 1,3 km du Mur (la plus longue section encore sur pied), devenu support d'expression pour les graffeurs de tous horizons dès 1989.



Le maintien du réseau de créatifs particulièrement riche à Berlin dépend de ce type d'initiatives à la recherche de financements, aussi bien solidaires que classiques.

La ville se stabilisant suscitera-t-elle autant de *bottom up* ? Restera-t-elle stimulante ? L'alchimie reste complexe et la pluralité des approches est à l'ordre du jour, pluralité qu'il s'agira d'équilibrer pour parvenir à un métissage fécond pour la ville.

Plus participative, plus équitable et moins favorable à l'automobile, Berlin cherche à croiser les méthodes de son action (partenariat public/privé ; initiatives citoyennes/ actions sociales et économiques). La Ville continuera longtemps à passionner et à interroger la capacité de toute ville créative à ne pas se banaliser et à rester un creuset d'innovation.

L'autre défi est celui de l'invention d'une métropole d'une taille inusitée, qui associe deux Länder dissymétriques, Berlin et le Brandebourg. Tous deux doivent, ensemble, tout mettre en œuvre pour composer un territoire durable à très grande échelle. Les démarches repérées et les paradoxes qui en émanent sont susceptibles d'interroger les modes de faire et les stratégies en cours dans les métropoles françaises et européennes. ●

# Berlin, kaléidoscope de l'histoire récente



# Berlin, métropole résiliente : d'un équilibre à l'autre

Face à la radicalité et à l'accélération des revirements qu'elle a dû traverser, la capacité d'adaptation et de transformation de Berlin étonne toujours. Si les crises ont laissé des traces physiques et mentales importantes, la ville et ses habitants ont réussi à en profiter en actualisant leur rapport au territoire par des innovations culturelles, urbaines et polymorphes constantes.

Finn Geipel  
et Vesta Nele Zareh / LIN.

## De la petite ville excentrée à la capitale fédérale

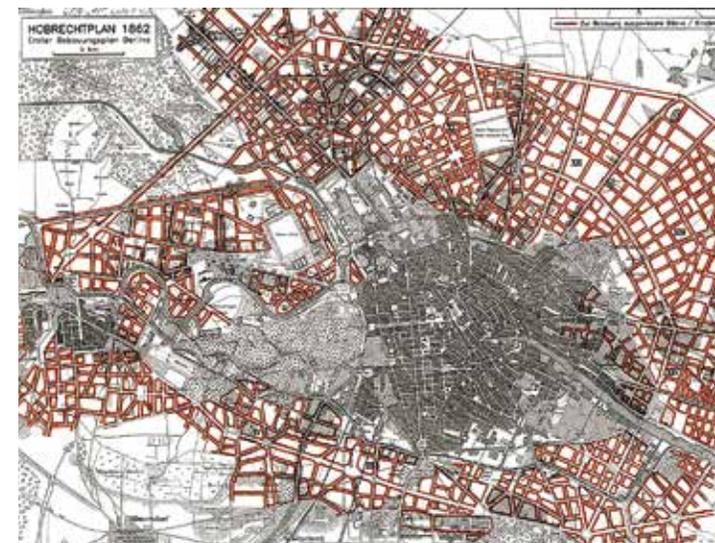
Village au Moyen Âge, Berlin est une capitale jeune. On n'en trouve une vraie trace dans les atlas géographiques qu'à partir de 1724. La ville compte alors 35 000 habitants, alors que Paris et Londres dépassent les 500 000 habitants. Il faut attendre l'arrivée au pouvoir de Frédéric I<sup>er</sup> (1701-1713) pour que Berlin, devenue capitale de la Prusse, conforte sa position dans le jeu européen des centres de pouvoir. La révolution industrielle et la croissance démographique qui l'accompagne contribueront à faire de la petite ville excentrée une métropole mondiale, dépassant les 4,5 millions d'habitants au début de la Seconde Guerre mondiale. Dans les années 2010, Berlin compte, pour un territoire de 890 km<sup>2</sup>, environ 3,45 millions d'habitants<sup>1</sup>.

Particulièrement décisive est la période de développement que connaît Berlin à partir de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, sous l'impulsion de l'ingénieur James Hobrecht. Face à l'exode rural, le plan Hobrecht (1862) propose une grille extensive qui absorbe les polarités historiques et pose les fondations du développement à venir de la ville. Suivant des principes hygiénistes et mis en œuvre par une administration pour le moins volontariste, le plan définit de grands îlots construits, connus sous le nom de *Mietskasernen* (« casernes locatives »). Très profonds et très denses, caractérisés par une seule et même hauteur de faitage (22 m) et une très importante emprise au sol (50 000 m<sup>2</sup> en moyenne), les *Mietskasernen* défraient rapidement la chronique pour les conditions de vie catastrophiques qu'elles engendrent. Elles seront le point de départ de nombreux mouvements contestataires. Désormais vantées comme modèles de mixité (lieux de vie, de commerce et de production), elles spatialisent les inégalités sociales au moment de leur construction : les façades sur rue et la lumière pour les plus favorisés, l'intérieur des îlots, surpeuplés, peu éclairés et mal ventilés, pour les classes laborieuses. Cette stratification horizontale, qui n'est pas sans rappeler la stratification verticale que l'on trouve dans les immeubles haussmanniens, a posé les bases d'une structure complexe et adaptable qui présente aujourd'hui un atout pour la ville.

<sup>1</sup> Avec le Land du Brandebourg, ce sont environ 4,4 millions d'habitants qui se répartissent sur un territoire de 3 700 km<sup>2</sup>. À titre de comparaison, l'unité urbaine de Paris représente un peu plus de 10,6 millions d'habitants, pour un territoire de 2 800 km<sup>2</sup>.



Vue aérienne de Berlin la nuit, 2016.



Plan Hobrecht, 1862.



Une *Mietskasern* du centre de Berlin.

## Lecture critique architecturale et urbaine des dernières décennies

Les débats actuels à Berlin sur la politique de l'urbanisme sont fortement marqués par la question de la construction de logements *intra-muros*. Ces dernières années, différents facteurs ont conduit à la raréfaction et à l'augmentation du prix des surfaces habitables. Aussi, en dépit d'un certain nombre d'obstacles, on compte toujours plus d'initiatives visant à promouvoir et à mettre en œuvre une construction de logements à la fois simple, innovante, autoorganisée, et destinée le plus souvent à une population jeune avec un niveau de vie plutôt élevé. Parallèlement, on constate depuis quinze ans environ une pression considérable exercée en permanence par les investisseurs dans le domaine des appartements de luxe. Ceux-ci surgissent sur des terrains vacants ou bien se nichent dans des constructions anciennes soigneusement rénovées, comme on le voit aussi dans d'autres métropoles. Ce ne sont plus seulement les jeunes qui éprouvent le désir d'habiter la grande ville mais aussi les personnes plus âgées, parfois retraitées, aisées sur le plan financier. Les promoteurs leur promettent de juteux retours sur investissement avec des conditions d'achat relativement favorables.

**Sebastian Redecke,**  
architecte, rédacteur à *Bauwelt*.

À la chute du Mur en 1989, la situation était bien différente. Certes, la spéculation touchait déjà à l'époque les appartements bien situés. Mais on se demandait surtout comment les deux moitiés de Berlin allaient pouvoir se réunifier également sur le plan urbanistique avec une structure réinventée. Deux zones urbaines coexistaient l'une contre l'autre tout en étant autonomes, en ayant suivi depuis des décennies une évolution tout à fait indépendante, avec des concepts de planification différents, et attendaient d'être associées en un seul et même ensemble. La décision d'octroyer à Berlin le statut de capitale fédérale (1991) rendit nécessaire une mission de planification pour que les bâtiments du gouvernement fédéral — ministères et autres bâtiments publics — trouvent leur place dans la ville.

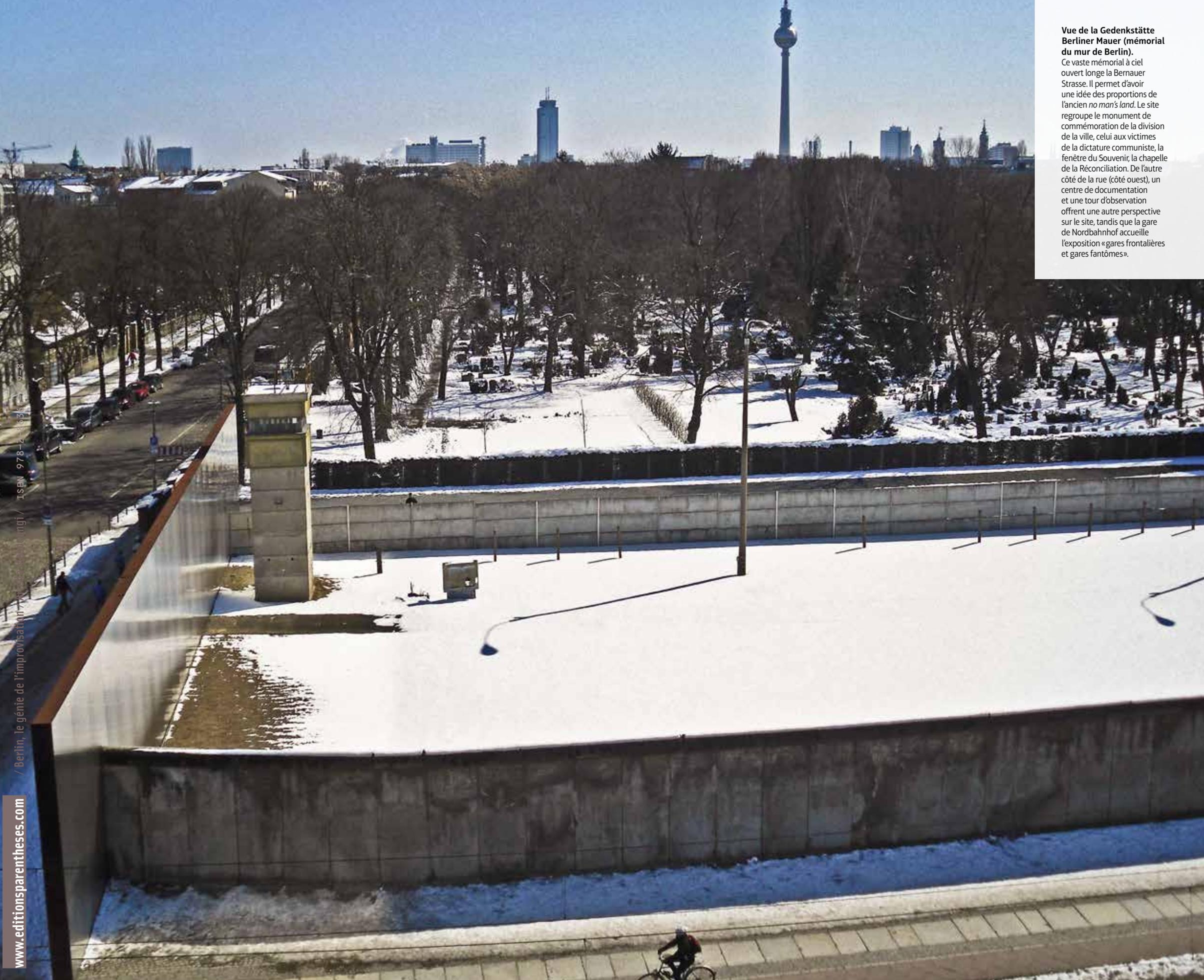
Les débats de fonds furent parfois vifs. Il s'agissait de trouver une position acceptée à l'Est comme à l'Ouest. La tâche était gigantesque pour les urbanistes et les architectes, car ils n'avaient en la matière rien moins que l'embarras du choix. Ils affluèrent à Berlin, en provenance d'Allemagne et de l'étranger. Parfois sans y avoir été invité, ils mirent sur la table des propositions, dotés de financement, pour des quartiers ou pour la totalité du centre ville — propositions d'une diversité déroutante, semblant tout juste sorties d'un grand bazar de styles.



**Deux générations de bâtiments institutionnels dialoguent dans la boucle de la Spree :**  
À gauche, l'alignement des nouveaux bâtiments fédéraux, dont les bureaux des parlementaires et la chancellerie; à droite, les tours du Parlement (Reichstag).

S'ensuivirent plusieurs concours d'urbanisme, parmi lesquels sort du lot le concours international d'urbanisme pour le quartier du Parlement dans le *Spreebogen* (littéralement le « coude de la Spree ») au nord du Reichstag. Le premier prix revint en 1993 aux architectes berlinois Axel Schultes et Charlotte Frank. Ils développèrent un concept reliant l'Est et l'Ouest tel un ruban constitué des bâtiments gouvernementaux et administratifs fédéraux. Ce projet, convaincant au plan symbolique et devant être réalisé sur un terrain en friches, n'a pas été mis en œuvre dans son intégralité. Quelques années plus tard, après un autre concours, Schultes réalisera la Chancellerie fédérale, complétant ainsi la partie ouest de la bande, de manière à la fois représentative et discrète.

Le site du Parlement allemand, le Bundestag, était également de la plus haute importance dans la capitale. Le choix se porta sur le bâtiment du Reichstag. Ce superbe édifice néo-Renaissance, construit en 1894, survécut à la guerre, puis, ravagé par un incendie, il fut reconstruit dans l'attente d'une hypothétique réunification allemande. Il se situait à proximité directe du Mur. Après un concours international, le bâtiment fut cureté à grands frais. Le projet de Norman Foster fut réalisé malgré de profondes modifications suite à de longues discussions politiques. Le bâtiment fut surmonté d'une coupole « démocratique » en verre accessible à la population, située au-dessus de la salle des séances.



**Vue de la Gedenkstätte  
Berliner Mauer (mémorial  
du mur de Berlin).**

Ce vaste mémorial à ciel ouvert longe la Bernauer Strasse. Il permet d'avoir une idée des proportions de l'ancien *no man's land*. Le site regroupe le monument de commémoration de la division de la ville, celui aux victimes de la dictature communiste, la fenêtre du Souvenir, la chapelle de la Réconciliation. De l'autre côté de la rue (côté ouest), un centre de documentation et une tour d'observation offrent une autre perspective sur le site, tandis que la gare de Nordbahnhof accueille l'exposition «gares frontalières et gares fantômes».

## Les grands projets de la réunification



Vue aérienne de la boucle de la Spree et du Palais du Reichstag.

Devenue capitale fédérale en 1991, Berlin organise l'arrivée des institutions et des sièges sociaux au gré d'un programme de « grands chantiers » architecturaux et urbains. Durant une décennie, Land de Berlin et État fédéral collaborent pour organiser les principaux concours internationaux. Ces derniers portent autant sur les projets urbains et les espaces publics (les paysagistes s'affirment alors dans la conception urbaine) que sur les projets architecturaux. Ces derniers revitalisent souvent les patrimoines hérités du III<sup>e</sup> Reich ou de la RDA :

- le projet Band des Bundes (Ruban fédéral) comprend le Bundesrat à l'Est de la Potsdamer Platz situé dans l'ancien siège du Parlement de Prusse, accueillant le bâtiment de bureaux des députés du Bundestag et la Chancellerie dans la boucle de la Spree (*Spreebogen*),

- dont les bâtiments, neufs, conçus par Axel Schultes et Charlotte Frank ;
- le très symbolique projet de réhabilitation du Reichstag afin d'accueillir le Bundestag, couvert d'une coupole en verre dessinée par le Britannique Norman Foster, offrant un nouveau point de vue sur la ville ;
- la réalisation du ministère des Affaires étrangères (Haus am werderschen Markt) confiée à Hans Kollhoff en extension du bâtiment de la Reichsbank, bâti durant le III<sup>e</sup> Reich et occupé ensuite par le Comité central du Parti communiste allemand (1959-1990) ;
- les bureaux des députés et des fractions parlementaires ;
- le quartier des ambassades au sud du Tiergarten ;
- le quartier des représentations des Länder, à l'est du Tiergarten. ●



Le ministère des Affaires étrangères (Hans Kollhoff).

# Stratégie

## Un cadre de pensée et d'action



## Berlin : un changement de perspective radical

### Après le programme d'austérité, il s'agit désormais d'accompagner une nouvelle phase de croissance

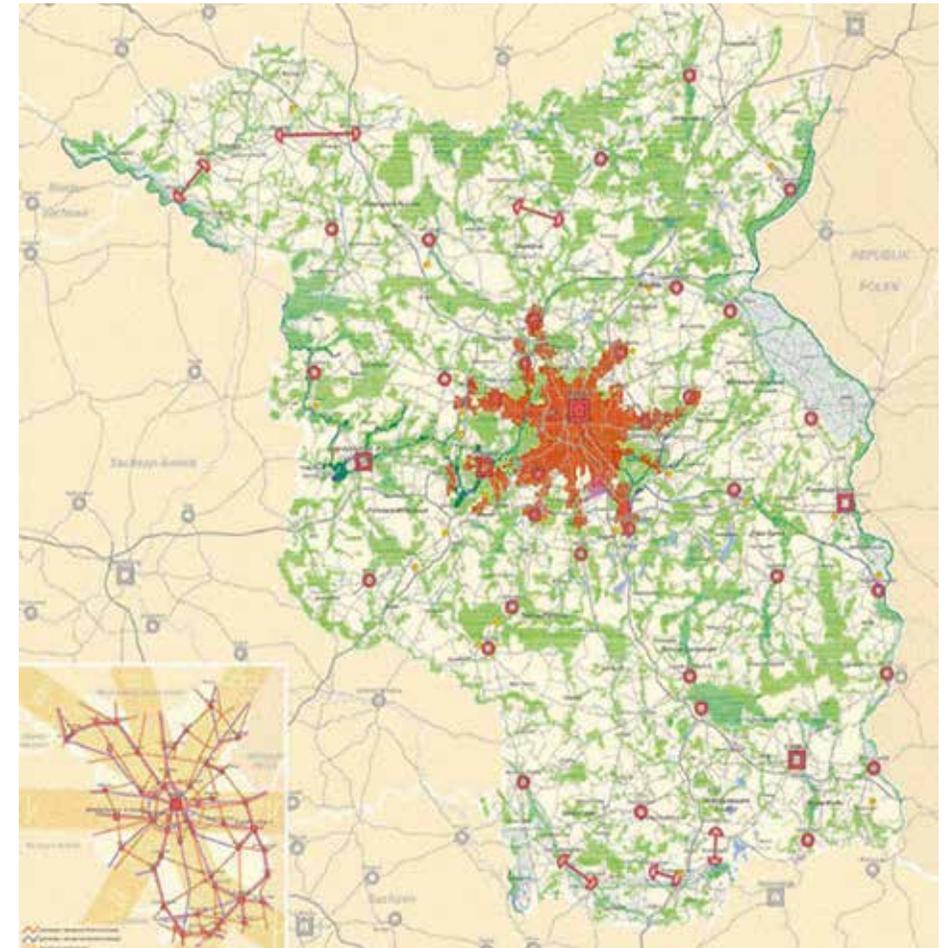
Depuis les années quatre-vingt-dix, Berlin vit dans un état d'urgence permanent. Les incitations les plus importantes pour le développement de la ville sont venues de l'extérieur, dans une moindre mesure de l'administration et des responsables politiques. Certaines décisions prises bien avant mon entrée en fonction constituent un héritage parfois lourd à porter et avec lequel la Ville est bien obligée de composer.

Ainsi, la moitié des logements détenus par la Ville a été vendue depuis les années quatre-vingt-dix, et Berlin s'est dépossédé de nombreuses propriétés foncières au profit du secteur privé. Dans les années deux mille, Berlin a introduit un nouveau mode de gouvernance, en dotant les arrondissements de plus de compétences. Cela complique la relation avec l'administration centrale du Sénat. À partir de la crise financière à Berlin et de l'effondrement du système bancaire en 2001, la politique d'austérité de la Ville, qui a duré pendant des années, s'est traduite par une réorganisation de l'administration, jusqu'à la rendre exsangue.

Cette situation appartient heureusement au passé : la croissance est revenue ! L'intensité de la dynamique urbaine justifie et exige l'embauche de personnel pour enrichir les rangs des différents services de nouvelles compétences. Ces individus demandent à être bien formés. Nous devons nous adapter à la nouvelle situation, mais se réjouir du retour de la croissance et de l'essor démographique serait insuffisant. Le moment est venu de passer à l'action et de relever les défis que représente cet afflux économique et humain.

De fait, la pénurie de logements a atteint un point critique en 2013. Depuis lors, la situation ne s'est pas suffisamment améliorée. La crise du logement plonge à nouveau la ville dans l'urgence. Nous devons non seulement construire plus de logements, mais aussi lutter contre la hausse continue des loyers. Ces questions sont intimement liées à la stabilisation sociale des quartiers et décisives pour l'attractivité de la ville. L'heure est venue d'adapter la ville et les équipements publics à cette dynamique démographique, une tâche toutefois complexe étant donné l'endettement élevé. Berlin évite les problèmes budgétaires en recourant à des structures de financement privées lorsque les conditions le permettent. À l'heure actuelle, la difficulté n'est pas la recherche de fonds mais la définition claire des principales priorités à affirmer. Quant à la dette, il est illusoire de penser la résorber dans un temps restreint. Son amortissement ne peut être assuré par la Ville seule, qui n'aurait

**Katrin Lompscher**, sénatrice (Die Linke) en charge du développement urbain et du logement, depuis septembre 2016, Sénat de Berlin. Urbaniste et ingénieur, elle a été auparavant conseillère municipale à Berlin-Lichtenberg, puis sénatrice en charge de la santé, et député au Parlement de Berlin.



La structuration en étoile de la métropole berlinoise.

alors plus aucun moyen d'action. La coalition met donc en discussion le principe d'une participation de l'État fédéral, mais nous sommes encore loin de faire consensus sur ce sujet.

Quoi qu'il en soit, l'austérité des vingt dernières années n'est plus à l'ordre du jour. Les investissements publics ont repris. En effet les urgences ne manquent pas, à commencer par la mobilité et les transports en commun. Matériels roulants vétustes, voies ferrées à renouveler, bus bondés aux heures de pointe, réseau cyclable insuffisamment étendu... c'est tout le système qui est saturé. La réalisation de nouveaux groupes scolaires est également cruciale, complexifiée par le retard pris dans l'entretien des structures existantes et par un besoin plus élevé que celui attendu par le passé. Dans les dix prochaines années, Berlin aura besoin de 42 nouveaux établissements scolaires tout en rénovant le parc existant.

### Le logement contre la gentrification

Sur les quelque 2 millions de logements à Berlin (dont environ 1,7 million sont des logements destinés à la location), la Ville en possède 300 000, et souhaiterait faire passer ce chiffre à 400 000. 200 000 autres logements

# Le logement pour tous, un défi



# Le logement social en Allemagne

## Histoire et perspectives

En Allemagne le logement social est davantage défini par sa valeur d'usage que par sa valeur marchande. Cela tient tout d'abord à son statut juridique défini après-guerre en République fédérale, aux profondes transformations autant qualitatives que quantitatives qu'il a connues au cours des années soixante-dix et à la financiarisation récente de son modèle économique<sup>1</sup>.

Cette histoire est particulièrement importante à Berlin où la privatisation des logements sociaux au cours des années deux mille, puis la croissance démographique et la gentrification à partir de 2010 conduisent les élus à relancer massivement la production de logements par les bailleurs sociaux.

### La situation actuelle du logement social en Allemagne : le résultat d'une privatisation à grande échelle

La situation actuelle du logement en Allemagne est paradoxale. La crise du logement, la hausse des loyers et des prix immobiliers sont des sujets récurrents dans des médias. Les municipalités constatent une pénurie de logements. Les chercheurs spécialistes de la gentrification confirment le déplacement des foyers à salaire moyen vers la périphérie des villes. Paradoxalement, le taux allemand relativement bas de propriétaires occupants pourrait traduire une certaine stabilité par rapport à d'autres pays. Ce taux ne révèle ni une difficulté au niveau des possibilités d'emprunt, ni une croissance radicale de l'accès à la propriété.

Toutefois, la vente massive de logements sociaux à des groupes internationaux depuis 1995 a fortement fait évoluer le statut de la location privée : la crise du logement est avant tout celle du logement locatif : dans les principales villes allemandes, mais surtout dans les quatre mégapoles du pays, Berlin, Hambourg, Munich et Cologne où le secteur locatif domine largement sur la propriété privée. À Berlin, les propriétaires occupants ne constituent pas plus de 15 % du marché.

La crise du secteur locatif dans les grandes villes est un résultat direct du processus de financiarisation et de privatisation qui s'est amorcé dès le début des années quatre-vingt-dix. Entre 1999 et 2006, État fédéral, Länder et municipalités ont cédé 728 000 unités de logement social, en général par vente « en bloc », à des investisseurs internationaux qui en attendent un rendement pouvant aller jusqu'à 20%. De 1990 à 2013, le parc social a été réduit de moitié passant de trois millions à un million et demi d'unités<sup>2</sup>.

Cette réduction ne s'explique pas seulement par les ventes « en bloc ». Elle résulte également du statut juridique du logement social en République fédérale<sup>3</sup>. En pratique, il relève d'un contrat à durée

D'après **Anne Kockelkorn**, architecte, enseignante et doctorante à l'École polytechnique fédérale de Zurich.

Double page précédente :  
**Le Spittleck (Seydelstrasse) rénové (WBM).**

<sup>1</sup> Voir l'interview d'Anne Kockelkorn du 21 février 2017 accordée au *Now Journal* : <http://journal.hkw.de/en/die-ware-wohnen/>.

<sup>2</sup> « Positionspapier des Deutschen Städtetags : Bekämpfung von Wohnraumangel und steigenden Mieten in den Städten », S. 3.

<sup>3</sup> La loi de 1950 visait prioritairement à pallier les faiblesses du marché et à stimuler les investissements privés sans engager les collectivités sur le long terme. Face à l'ampleur de la destruction des villes, la coalition opte pour un système de soutien aux acteurs économiques privés (ouvert à tous mais privilégiant les organismes sans but lucratifs proches des syndicats comme Neue Heimat), capables de réaliser rapidement les logements nécessaires, plutôt sous forme de logements collectifs. En contrepartie des financements, la puissance publique (les municipalités) contrôle l'attribution des logements et les niveaux de loyers pour une durée et selon des modalités



**Le Siedlung Onkel Toms Hütte**, dans le quartier de Zehlendorf, tient son nom d'un restaurant préexistant au projet. C'est l'un des projets les plus importants de la République de Weimar en matière de logements, réalisé entre 1926 et 1932 par Bruno Taut.

variables en fonction des modes de financement. Cette politique s'est avérée efficace, produisant jusqu'à 500 000 logements par an. Voir Jay Rowell, « Le financement des logements sociaux en RFA 1949-1975, Origines et paradoxes d'un engagement limité de l'État fédéral », *Histoire et Sociétés, alternatives économiques*, 2006, pp. 26-37.

<sup>4</sup> Pouvant s'élever à 50% du prix de construction via des crédits à taux réduits, des subventions directes ou des réductions (exonérations) fiscales.

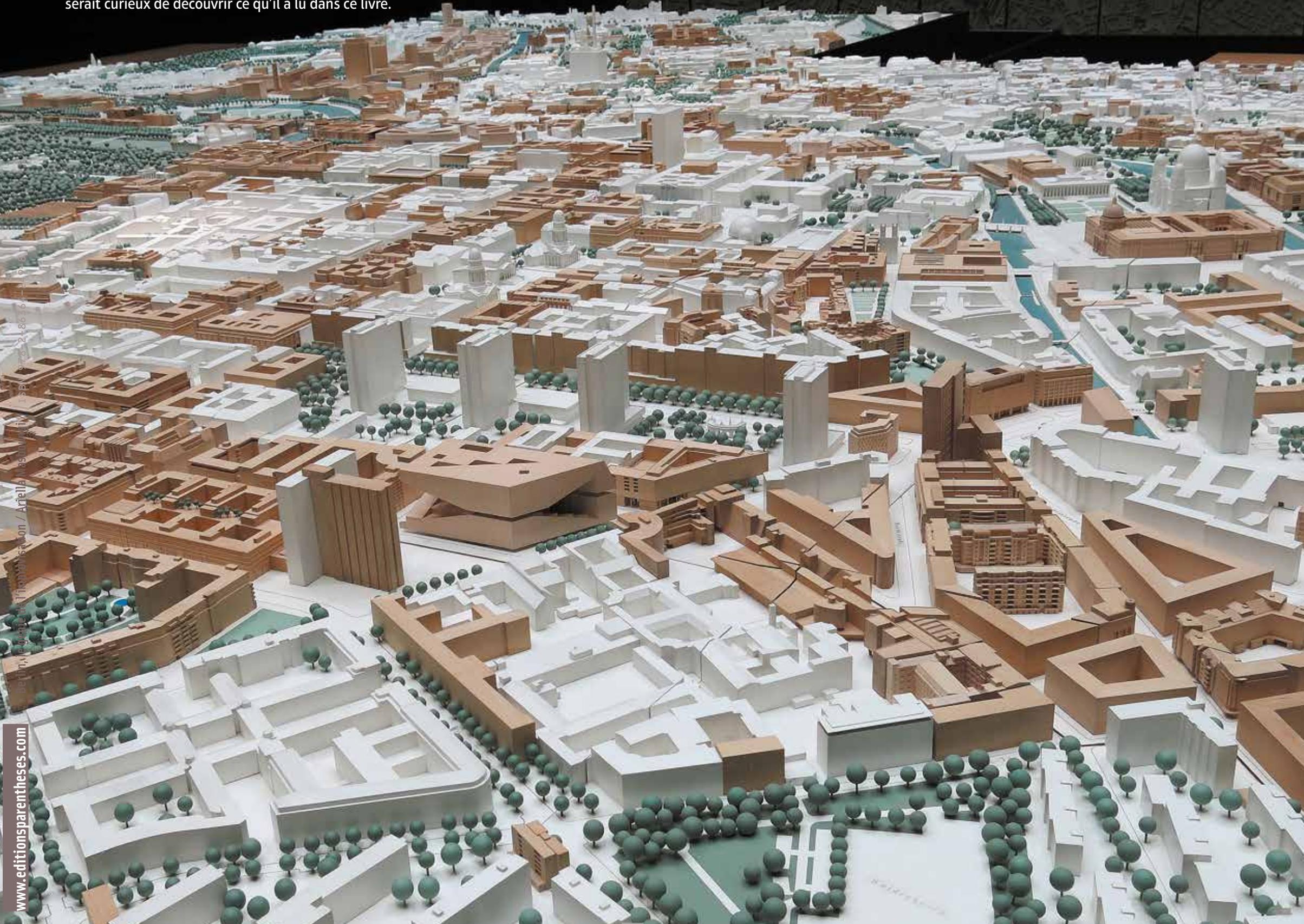
déterminée entre un acteur privé, qui reçoit des subventions publiques<sup>4</sup>, et les collectivités qui fixent les critères d'attribution et contrôlent les niveaux de loyers sur une période donnée. Ainsi, le logement social en Allemagne se définit principalement par son mode de financement et le contrôle public qui en résulte plus que par le statut du propriétaire ou celui des locataires. Lorsque le contrat conclu entre le propriétaire et la collectivité arrive à son terme, le logement réintègre le marché privé. Ce mécanisme conduit à une réduction du parc social de 70 000 unités par an. Au niveau national, cela a conduit à une réduction du parc social de 8 à 4% depuis les années quatre-vingt-dix. Pour les municipalités des nouveaux Länder ainsi qu'à Berlin, les ventes de logements sociaux qui ont eu lieu au moment où le contrat entre propriétaire et collectivité arrivait à son terme a irrévocablement transformé les marchés du logement à l'échelle locale. Berlin a vendu la moitié de ses logements sociaux, y compris ceux construits dans l'entre-deux guerres et classés au Patrimoine mondial de l'Unesco. Du début des années quatre-vingt-dix jusqu'en 2008, la part du logement social à Berlin s'est réduite de 30 à 15% du parc global.

### 1970-1990 : la fin d'un modèle de production du logement social

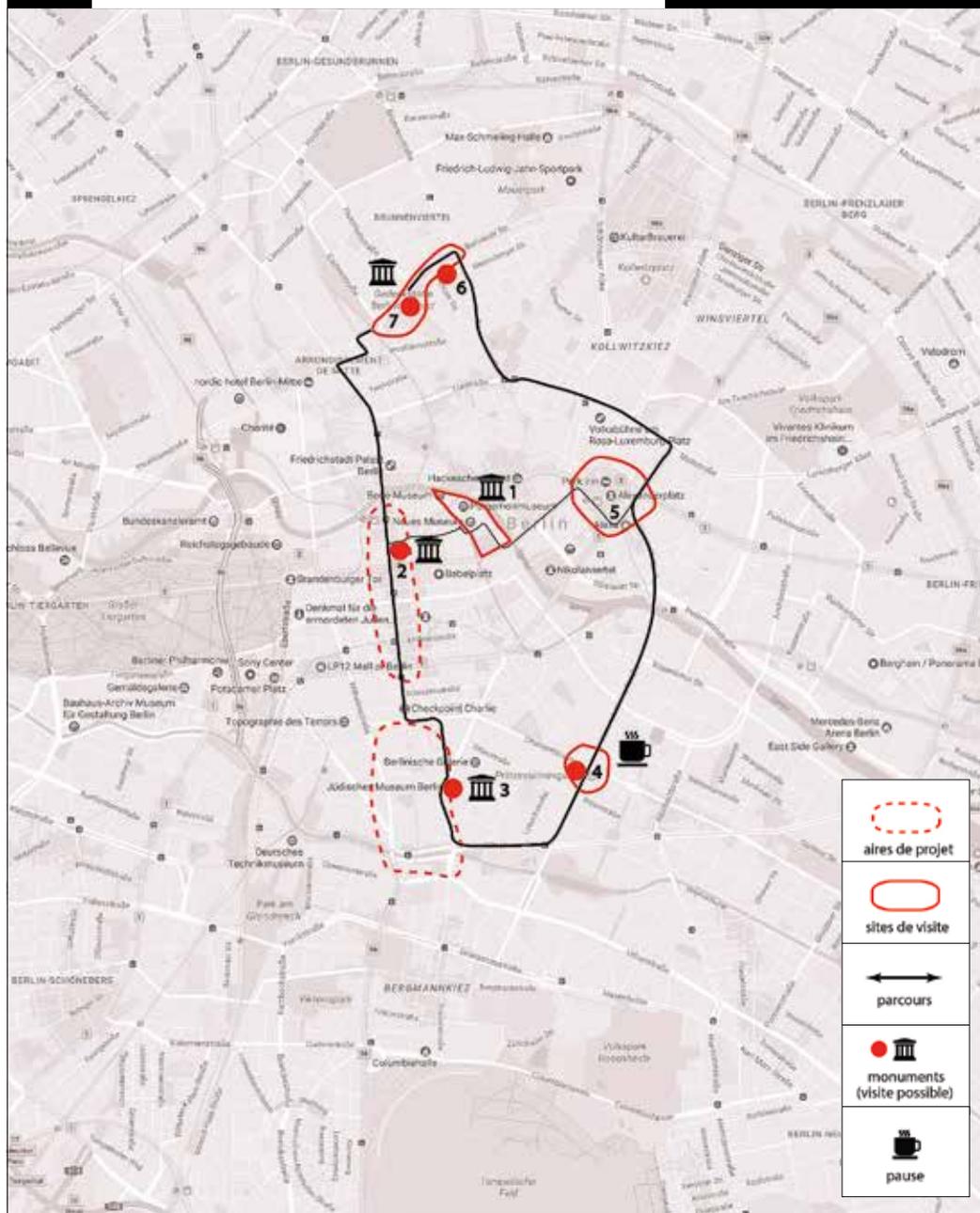
En Allemagne de l'Ouest, les contrats de financement du logement social liant propriétaire et puissance publique ont été réduits à quinze ans. Jusqu'en 1989 s'appliquait la loi sur le logement d'intérêt général ou Gesetz zur Wohnungsgemeinnützigkeit (wG). Cette loi permettait d'accorder des déductions fiscales aux bailleurs sociaux afin de compenser leur handicap face aux bailleurs privés. La loi fiscale de 1990 a mis fin à ce dispositif. Depuis, la loi allemande manque d'un concept clair pour faire de l'accessibilité à un logement de qualité pour les classes moyennes et les foyers défavorisés un enjeu d'intérêt général.

Les parcours permettent de découvrir les réalisations urbaines et architecturales de Berlin après la chute du Mur et les opérations plus récentes. Ils ont été mis au point dans le cadre de l'atelier « projet urbain » qui s'est déroulé à Berlin les 18 et 19 septembre 2017. Ils peuvent servir de repère, voire de guide, à tout lecteur qui se rendrait sur place et qui serait curieux de découvrir ce qu'il a lu dans ce livre.

# Trois parcours pour découvrir Berlin



## Mitte et alentour



Au cœur du centre-ville (Innenstadt), ce parcours inclut les « grands projets » urbains de la reconstruction critique et des expériences plus récentes.

Le parcours commence par la visite d'**Alexanderplatz [5]**, où ont débuté les travaux de la première des nombreuses tours prévues, pour se poursuivre sur l'île des musées (**Museumsinsel [1]**) actuellement reconfigurée par David Chipperfield, avant la découverte du contesté **Humboldt Forum [2]**, en cours de livraison. La première séquence se poursuit par la descente de la **Friedrichstrasse [2]**, au gré des projets iconiques qui ont marqué les années Stimmann (**Galleries Lafayette [2]**, Jean Nouvel, arch.), puis par le laboratoire urbain **Südliche Friedrichstadt [3]** (2015-2020), qui combine l'essentiel des innovations actuellement portées par la Ville et ses partenaires à proximité du **Musée Juif [3]** dessiné par Daniel Libeskind (2001) et qui

se démarque résolument de tous les projets de sa génération. Une deuxième séquence du parcours passe à Kreuzberg par deux opérations « manifestes » en matière de *bottom up* et de *Baugruppen* (autopromotion) : l'immeuble de logements de **Ritterstrasse [4]** (Ifau) puis la **Moritzplatz [4]**, « fin du monde » au temps du Mur devenue destination prisée, suite à l'installation des projets **Modular, Aufbauhaus** et de **Prinzessinnengärten [4]**, 6 000 m<sup>2</sup> de friches transformés en « ferme urbaine » participative. La dernière séquence est placée sous le signe de l'innovation et de la mémoire, avec la **Silicon Allee [6]** et du **Factory New Building [6]**, écosystème de start-up, puis de la **Gedenkstätte Berliner Mauer [7]**, véritable sanctuaire dédié à la partition de la ville, associant au tronçon de Mur conservé la chapelle de la réconciliation construite en pisé et un belvédère surplombant l'ancien *no man's land*. ●



Alexanderplatz (voir p. 44-47)



Gare sur l'Alexanderplatz



James-Simon-Galerie (D. Chipperfield), île des musées (p. 69 et 72)



Humboldt Forum (p. 69-70)



Friedrichstrasse (p. 56)



Galleries Lafayette (Jean Nouvel), Friedrichstrasse



W. Michael Blumenthal Akademie, Südliche Friedrichstadt (p. 192-197)



Ritterstrasse (p. 154-155)



Moritzplatz (p. 174-176)

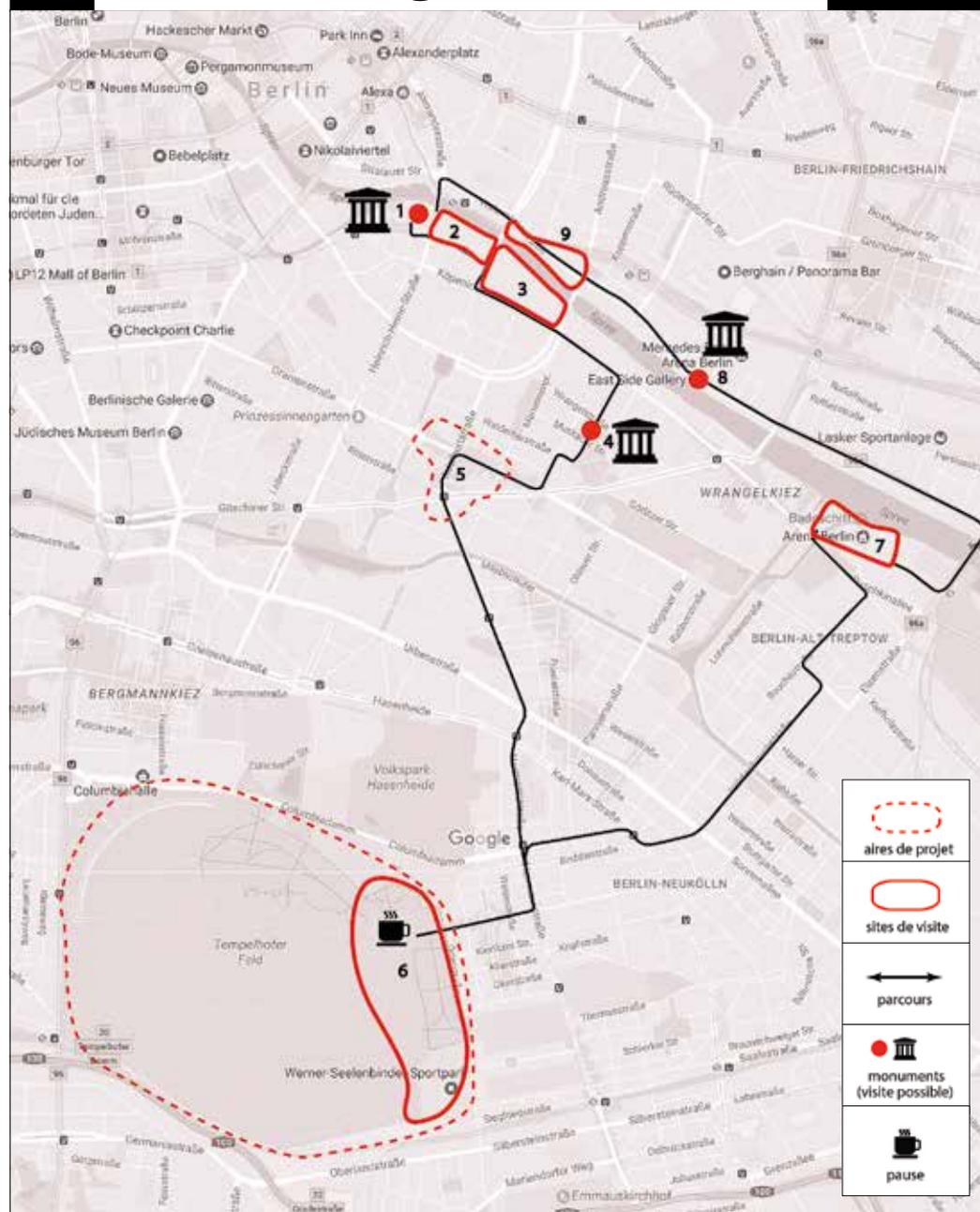


Prinzessinnengärten (p. 178)



Mémorial de la Gedenkstätte Berliner Mauer (p. 70)

# Kreuzberg et alentour



Dans un quartier fortement exposé à la gentrification, le parcours permet de saisir la capacité de résilience de Berlin ainsi que la force, la diversité et les paradoxes des alternatives actuelles en matière de projet urbain. Plusieurs visages de la gestion ascendante (*bottom up*) de projets s'y manifestent.

Le parcours débute par la **salle des maquettes du Sénat [1-2]** qui rendent lisibles les dynamiques récentes. Se succèdent ensuite l'opération de logements **Spreefeld [3]**, construite par un *Baugruppe*, récemment livrée ; l'ancien marché réhabilité par les architectes-performeurs de Raumlabor (**Markthalle IX [4]**) ; le quartier de **Kottbusser Tor [5]** ; enfin le site de **Tempelhof [6]**, ancien aéroport en attente d'un projet opérationnel suite au refus par référendum du projet initial de reconversion de ses lisières. Le parcours se poursuit par **Rollbergstrasse [6]** qui permet de visiter l'ancienne brasserie Kindl convertie en projet mixte associant production artisanale

et logements pour artistes, et de constater la gentrification du quartier, avant d'atteindre le site d'**Arena Berlin [7]**, ancienne usine devenue foyer de création pluridisciplinaire et destination culturelle de rayonnement métropolitain. Après un passage par l'**East Side Gallery [8]** (site mémoriel du Mur), le parcours s'achève autour de la gare d'**Ostbahnhof [9]** pour explorer **Holzmarkt [9]**, projet expérimental de « village artistique » dans la ville conçu, financé, réalisé et géré par une coopérative de petits investisseurs privés. ●



Dans la salle des maquettes du Sénat



Spreefeld (voir p. 156-157)



Spreefeld



Markthalle IX



Kottbusser Tor



Tempelhof (p. 42-43)



Arena Berlin (p. 179-183)



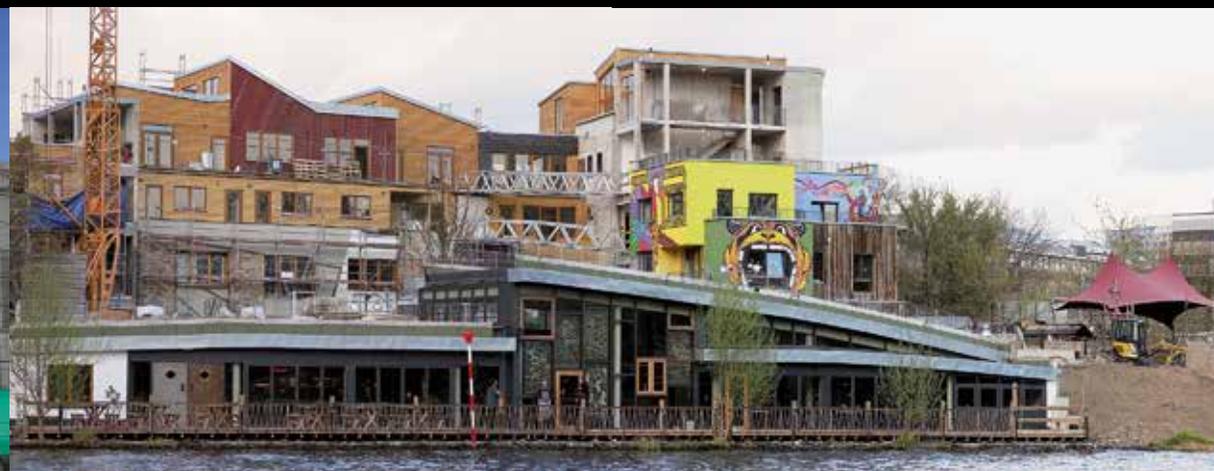
Arena Berlin (Les guinguettes)



East Side Gallery (p. 68 et 71)

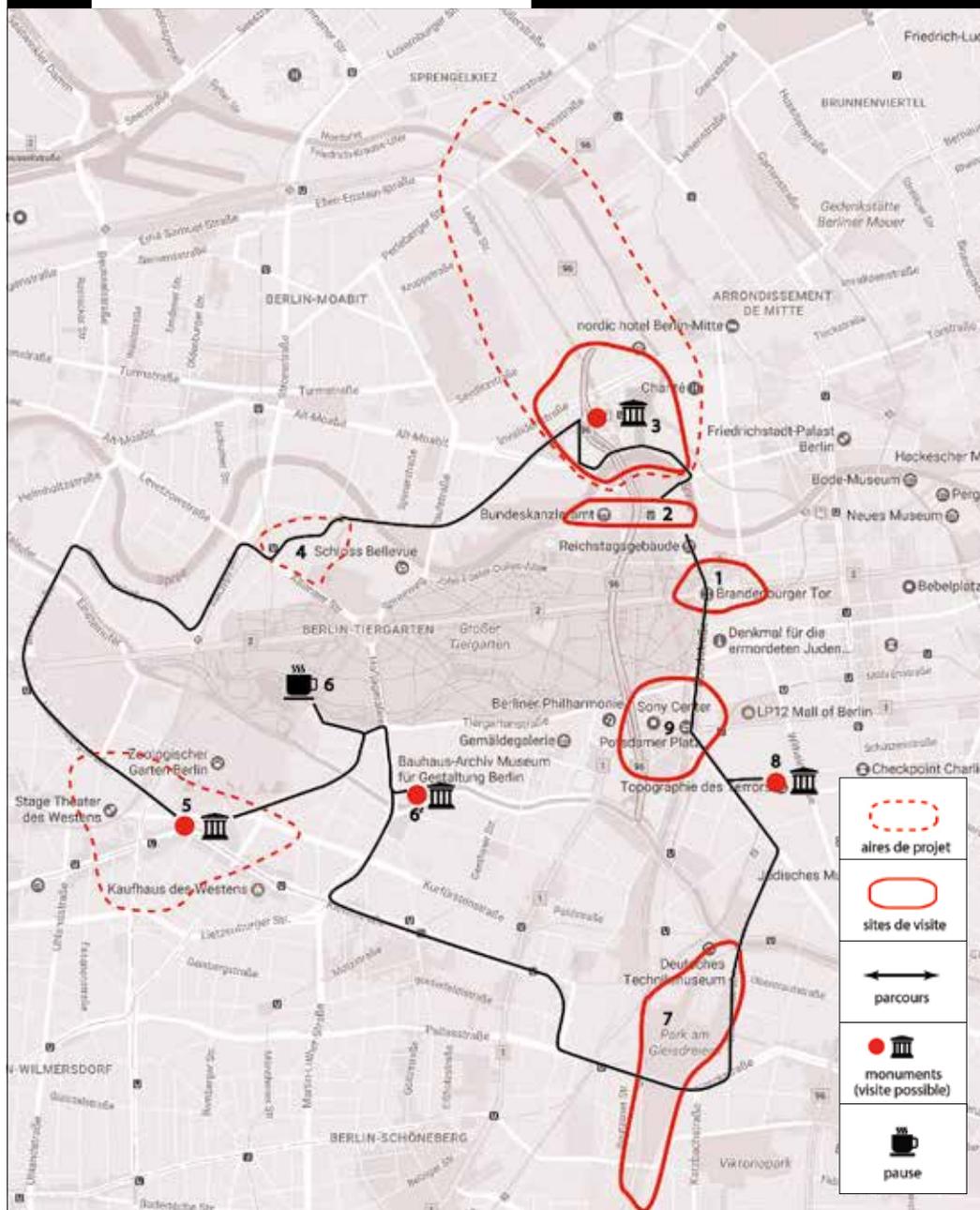


Berlin Ostbahnhof



Holzmarkt (p. 179-181)

# Berlin-Ouest



Sous les projecteurs après des années de stagnation, le centre de Berlin-Ouest accueille les institutions fédérales comme les grands équipements de mobilité de la capitale. Ce parcours plonge dans l'histoire urbaine de la ville (Hansaviertel) et traverse la mutation urbaine autour du Kurfürstendamm. Autant de processus envisagés à l'aune des grands projets des années 1990 (Potsdamer Platz) comme des aménagements plus récents autour du Gleisdreieck Park.

Ce parcours en périphérie du parc de Tiergarten débute au pied de la Porte de Brandebourg, sur la **Pariser Platz [1]**, il conduit aux bâtiments de la Chancellerie et de la boucle de la Spree pour atteindre ensuite **Europacity [2]**, projet urbain majeur autour de la gare centrale (**Hauptbahnhof [3]**). Il se poursuit dans le quartier de Hansaviertel (**site de l'Interbau'57 [4]**), quartier résidentiel construit dans les années cinquante rassemblant nombre d'expérimentations modernes les plus significatives en matière de logement. Le trajet menant à l'ancien centre-ville de l'Ouest permet d'apercevoir certains des rares bâtiments des années vingt ayant échappé aux bombardements. Autour de l'église réaménagée par Egon Eiermann (**Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche [5]**) et du **Jardin zoologique [6]**, c'est le mélange des époques et des architectures qui est spécifiquement étudié. Dans ce quartier en pleine

mutation, deux nouvelles tours côtoient la récente réhabilitation de bâtiments des années 1950 en centre commercial (Bikini Berlin). Un passage par le **quartier des ambassades [6']** et par le bâtiment des archives du Bauhaus donnera ensuite accès au **Gleisdreieck Park [7]**, ancienne friche ferroviaire devenue parc grâce à un travail de co-conception de longue haleine. Le parcours se poursuit par la découverte de deux projets de logements collectifs (**Am Lokdepot et Möckernkiez [8]**), renouvelant par leurs montages et leurs programmations le dispositif des *Baugruppen*. La dernière étape mène au mémorial de la «topographie de la terreur» et à la **Potsdamer Platz [9]**, projet iconique de la période de la reconstruction critique (1991-2006) dont la partie conçue par Renzo Piano a été achevée au début des années deux mille. ●



Pariser Platz (voir p. 58-60)



La Chancellerie et la boucle de la Spree (p. 63-67)



Gare centrale (Hauptbahnhof) (p. 118-119)



Hansaviertel (Interbau '57) (p. 29)



Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche (p. 50-51)



Gleisdreieck Park (p. 40-41)



Le centre commercial Bikini, en bordure du zoo et de l'ancien centre-ville de l'Ouest (p. 48-49)



Mémorial de la « topographie de la terreur » (p. 68)



Potsdamer Platz (p. 32-37)