

UNIVERSITE PARIS VIII SAINT-DENIS
INSTITUT FRANÇAIS D'URBANISME

Elodie Vittu
N° 187158

DESS Urbanisme et Aménagement
Mémoire – Septembre 2005

**L'aménagement d'une place en
zone de réhabilitation
*„Helmholtzplatz“, une place pour tous ?***

Bilan critique des positions sur
la rénovation urbaine en douceur
à *Prenzlauer Berg*, Berlin

Sous la direction de Marie-Hélène Bacqué

Elodie Vittu

Institut für Stadt- und Regionalplanung
Technische Universität Berlin

**Die Gestaltung eines Platzes in dem
Sanierungs- und
Quartiersmanagementgebiet
Helmholtzplatz: „ein Platz für alle“?**

Kritische Betrachtung gegensätzlicher Positionen
zur behutsamen Stadterneuerung
am Prenzlauer Berg, Bilanz

Diplomarbeit – November 2005
ZUSAMMENFASSUNG

Couverture :
Ulli Lust, *Helmholtzplatz Berlin 1998 + 2004*



AVANT-PROPOS

Ce mémoire de D.E.S.S. en urbanisme entre dans le cadre d'un double-diplôme entre l'Institut Français d'Urbanisme de Paris 8 et l'*Institut für Stadt- und Regionalplanung* de l'université technique de Berlin. Il est rédigé en français avec un résumé en allemand afin de valider le double-diplôme et de permettre aux différents partis universitaires et professionnels de pouvoir aborder ce document. Le thème de recherche de ce mémoire propose une analyse du système allemand, de ses valeurs et limites, à partir d'une logique intérieure, imprégnée par une culture urbaine française. L'objectif est d'inscrire la valorisation du système urbain dans une armature européenne, ceci en s'interrogeant sur la valeur des modes d'intervention d'un pays membre.

AUSGANGSPUNKT

Die Spannung zwischen Sanierung und sozialem Wandel

Nach dem Wegzug der mittleren Schichten aus den Innenstädten gibt es seit mehr als 50 Jahren ein öffentliches Bestreben, europäische Städte zu sanieren. Damit soll die Attraktivität dieser Stadtteile gesteigert sowie Investitionen gefördert werden. In mehreren wissenschaftlichen Arbeiten und empirischen Untersuchungen über die Ergebnisse dieser Sanierungspolitik haben Forscher vor den negativen Effekten für die Anwohner gewarnt und den Begriff der „Gentrifizierung“ eingeführt. Die Aufwertung der Innenstädte sei mit einem sozialen Umstrukturierungsprozess durch den wachsenden Druck am Wohnungsmarkt und eine kontinuierliche Mietpreiserhöhung verbunden.

FRAGESTELLUNG

Die Sanierungsprojekte, die in den 80er-Jahren im Rahmen der I.B.A. entwickelt wurden, sind international als „good practice“ bezeichnet worden. Die zwölf Leitsätze der „behutsamen Stadterneuerung“ sind das Vorzeigekind der deutschen Sanierungspraxis. Diese Erfahrungen wurden nach dem Fall der Mauer auf die Situation im Prenzlauer Berg übertragen. Die vorliegende Arbeit (in französischer Sprache) ist der Frage nachgegangen, **inwiefern die behutsame Stadterneuerung in Berlin Prenzlauer Berg als Modell städtebaulicher Politik im Altbaugbiet dienen kann?** „Modell“ ist dabei nicht als Reproduktionsmodell, sondern im Sinne von „Vorbild“ gemeint.

Die Anwohnerstruktur von Prenzlauer Berg hat sich in den letzten zehn Jahren zur Hälfte erneuert. Ob die alten Anwohner verdrängt worden oder freiwillig weggezogen sind, ist eine zentrale Frage, kann jedoch im Rahmen einer Diplomarbeit nicht erschöpfend behandelt werden. Doch **wie sozialverträglich ist die behutsame**

Stadterneuerung in diesem Berliner Viertel nahe der Innenstadt wirklich? Hat sie es geschafft, ihre theoretischen Prinzipien umzusetzen: die Wirtschaft zu fördern und gleichzeitig die Anwohner vor Ort zu schützen?

UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND

Helmholtzplatz: „ein Platz für alle“?

Das Sanierungs- und Quartiersmanagementgebiet Helmholtzplatz und die Gestaltung des Platzes selbst unter dem Motto „ein Platz für alle“ sind der Gegenstand dieser Arbeit.

1993 wurde das Gebiet um den Helmholtzplatz nach vorbereitenden Untersuchungen als Sanierungsgebiet ausgewählt, aufgrund baulicher Mängel in privaten und öffentlichen Gebäuden und einer hohen Arbeitslosigkeit. 1999 wurde es als „sozialer Brennpunkt“ in das Bundesprogramm „Soziale Stadt - Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedürfnissen“ aufgenommen. Gründe waren eine hohe Anzahl benachteiligter Haushalte und eine hohe Fluktuation, also nicht wie in den anderen ausgewählten Gebieten im Westen eine starke Einwanderung und eine sehr hohe Arbeitslosigkeit. Kritiker sahen den Stadtteil schon als genug aufgewertet und den Prozess der Verdrängung nun auch noch beschleunigt. Der Sanierungsbeauftragte S.T.E.R.N. GmbH wurde auch für das Quartiersmanagement beauftragt und der Platz selbst jetzt neu gestaltet. In den letzten Jahren erhält das Gebiet nach und nach weniger öffentliche Förderung, da die Sanierungsziele erreicht wurden. 2005 endet das Programm „Soziale Stadt“ am Helmholtzplatz, weil seine Bewohner die Entwicklung nun selbst tragen können.

Die Gestaltung des Platzes wird als Fallbeispiel betrachtet, aber auch als signifikantes Element der Veränderung des gesamten Stadtteils, seines sozialen Wandels und seiner zukünftigen Entwicklung. Auf Akteursebene wird ausgehend von der Untersuchung des Bürgerbeteiligungsprozess die Rollenverteilung und Interessen aller Gruppen verdeutlicht.

SCHLUSSFOLGERUNG

Behutsame Stadterneuerung, ein Modell?

Die Ergebnisse der empirischen Untersuchungen am Helmholtzplatz sind signifikant für die behutsame Stadterneuerung in Prenzlauer Berg. Sie tritt für eine sozialverträgliche Stadterneuerung ein. Sie fordert Bürgerbeteiligung, die Erhaltung der Anwohnerstruktur und die Berücksichtigung der sozialen Folgen ihrer Sanierungspolitik. Im Falle Prenzlauer Berg wurden die Sanierungen zwar behutsam durchgeführt und die negativen Effekte durch die Beteiligung aller am Prozess betroffenen Parteien eingeschränkt, eine Gentrifizierung konnte jedoch nicht vermieden werden. Sollte man also dieses Verfahren und dessen Durchführung allein dafür verantwortlich machen? Die Art und Weise der Umsetzung, die Beteiligungsformen und die Professionalität wurden in Fachkreisen nicht hinterfragt. Trotzdem hat die Veränderung des Stadtteils (neues Image, Mieterhöhung) die alte Anwohnerstruktur zerstört. Welches sind also zusätzliche Elemente, die die Gentrifizierung gefördert haben?

- Das „*Metropolisierungsgewicht*“¹

In den aktuellen Globalisierungsprozessen spielt Deutschland eine wichtige Rolle. Die Stadt Berlin als neue Hauptstadt seit dem Ende der Teilung soll eine europäische Metropole werden, so heißt es allenthalben. Die positive wirtschaftliche Entwicklung, die man nach der Wende erwartet hatte, fand jedoch nicht statt: Die Büros stehen leer, die Bodenpreise ebenso wie die Mieten bleiben niedrig. Durch eine öffentliche Interventionspolitik in bestimmten benachteiligten Bezirken hat die Senatsverwaltung versucht, die Stadt insgesamt aufzuwerten. So hat die Stadterneuerung in Prenzlauer Berg gezeigt, dass Berlin eine junge und dynamische Metropole ist, und der Berliner Senat hat durch die Investition in Projekte in diesem Stadtteil an Prestige gewonnen.

¹ François Ascher, *poids de la métropolisation* (1995). Siehe auch Häussermann: *Berlin- Paris- New York, Metropolen*

- Prenzlauer Berg, ein Sonderfall?

Die Erfahrung der behutsamen Stadterneuerung in Berlin existiert seit 25 Jahren. Ursprünglich ist sie in Reaktion auf revolutionäre Aktionen\ Resultat einer Protestbewegung in Kreuzberg gegen die Kahlschlagsanierung und die liberale Wohnungspolitik entstanden.

In Prenzlauer Berg wurden die Leitsätze dieser Politik allerdings nicht gegen eine politische Opposition durchgesetzt, sondern durch die historischen Umstände der Wiedervereinigung hervorgebracht. Der Fall der Berliner Mauer hat den Prozess der Stadterneuerung in Prenzlauer Berg nachhaltig geprägt: neue Sanierungspolitik in Ost-Berlin, Steuerreform in den Stadtteilen der ehemaligen DDR, Rückgabe der Vermögen, Privatisierung der sozialen Wohnungsunternehmen und später die Verwaltungsreform. Die Veränderungen des Stadtteils und die Bevölkerungsmobilität konnten nicht anhand des Kreuzberger Vorbilds abgeschätzt werden -in Kreuzberg gab es eben keine Bevölkerungsmobilität und der Stadtteil behielt seine ursprüngliche Anwohnerstruktur-, da der Kontext der Stadtteile sehr verschieden war.

Der Stadtteil Prenzlauer Berg trägt einen besonderen Charakter in sich, denn er stellt die Öffnung eines östlichen Stadtteils der restlichen Stadt gegenüber dar. Nach der Wende wurde das westliche Wirtschaftssystem und Verwaltungsmodell kopiert. Für die Erneuerung und Sanierung des Stadtviertels wurden Technik und Mitarbeiter aus dem Westen „importiert“. Die Wiedervereinigung ist für Prenzlauer Berg zu einer Identitätsfrage geworden. Meine Feldforschung hat ergeben, dass die vollständige Übertragung westlicher Modelle bei den befragten Alt-Anwohnern häufig ein Gefühl von Besetzung oder Kolonisierung ausgelöst hat. Seine Lage im Osten und seine „alternative“ Vergangenheit (Viertel der Künstler und Hausbesetzer) geben dem Gebiet ein grosses touristisches Potential.

- Die Marktlogik

Im Osten wurde das zentralisierte Wirtschaftssystem durch eine liberale Marktlogik ersetzt. Prenzlauer Berg wurde durch die Einführung des kapitalistischen Systems der Logik von Angebot und Nachfrage ausgesetzt. Das Sanierungsverfahren sieht eine

Pflicht zur Beteiligung der Mieter vor (BauGB), um diese zu schützen. Außerdem war in Prenzlauer Berg eine Mietobergrenze eingeführt worden. Trotz dieses Mieterschutzes wurde die Nachfrage durch die Modernisierung immer höher, denn modernisierte Altbauten in lebendigen Stadtteilen sind in Berlin sehr beliebt.

Doch nicht nur der Mietpreis, sondern auch der Kaufpreis steigt. Im Jahre 2004 wurde in Prenzlauer Berg mehr investiert als in Charlottenburg. Es etablieren sich immer mehr Haushalte mit höherem Einkommen, die eine langfristige Wohnsituation suchen. Konsum und Kommerz, Freizeit- und Bildungsangebote müssen an ihre Ansprüche angepasst werden. Dies trägt zum neuen Image und zur weiteren Entwicklung dieses Gebietes bei.

Auch wenn der Untersuchungsgegenstand Helmholtzplatz auf Makroebene als typisches Beispiel gelten darf; das die Gentrifizierung in Prenzlauer Berg darstellt, so werden die negativen Effekte der Aufwertung für die benachteiligten Gruppen gerade hier sicherlich auch durch die Kombination mit dem Programm «Soziale Stadt» abgemildert. Dessen Ziele und Methoden -Prävention, Intervention, Vor-Ort-Präsenz, Kooperation mit starken lokalen Partnern- stärken die sozialen Richtlinien, die bei der Ausweisung eines Sanierungsgebiets ja durchaus auch vorhanden sind.

Ausgehend von der Altbausanierung in Kreuzberg kann diese Kombination als Fortschritt bezeichnet werden, dessen konsequente Fortführung sich in den Neuausrichtungen der Sozialen Stadt (2005) zu manifestieren scheint. Dort finden sich Ähnlichkeiten mit der ursprünglichen Idee der behutsamen Stadterneuerung. Die Erfahrungen am Helmholtzplatz können also dazu dienen, uns Werkzeuge des behutsamen Handelns an die Hand zu geben und deren Erfolge und Grenzen besser abzuschätzen.

REMERCIEMENTS

Cet ouvrage n'aurait pas vu le jour sans les précieux conseils de ma directrice de mémoire Marie-Hélène Bacqué et de ma responsable de stage Birgit Wend au sein de la société d'aménagement S.T.E.R.N. à Berlin.

Je tiens également à remercier ma mère et Sylvaine pour les relectures, ainsi que Christian, José, Manfred, Mathilde, Mélanie, Li Shuwen et Virginie pour leur soutien.

Merci à toutes ces personnes.

Sommaire

Sommaire -----	1
Introduction -----	5
I- Réhabilitation et changement social -----	12
1- <u>Les contradictions de la réhabilitation</u> -----	13
Entre renouvellement urbain et réhabilitation	13
Définition de gentrification	14
Recherche germanophone sur la gentrification	16
L'impact de l'intervention urbaine sur les populations	17
2- <u>Helmholtzplatz : un contre-exemple ?</u>	18
A/ La place avant la mise en place des mesures-----	18
La vieille histoire	18
La place avant la réhabilitation	19
Plan pour le projet des Jeux Olympiques : les bases sont posées	21
B/ La concertation autour d'«Une place pour tous»-----	24
La situation initiale	24
Première étape : trouver un concept	25
La concertation continue...	26
Intégration par l'offre	29
Le chantier 2000-2001	31
« Du temple des alcooliques au paradis des enfants »	33
Satisfaction/ insatisfaction	36
Portraits d'habitants	38
C/ Des infrastructures pour tous les publics-----	42
Les structures institutionnalisées et leur mission	42
La vie associative	42
La communication	43
Les locaux de voisinage	44
II- Principes de la rénovation en douceur à l'allemande -----	45
1- <u>Description du dispositif</u> -----	46
A/ Les échelles administratives et leurs compétences -----	46
Un Etat fédéral	46
Berlin, ville-Land	47
Administration du <i>Bezirk de Prenzlauer Berg</i>	47
B/ Les mesures de réhabilitation-----	48
Question de définitions	48
Les règlements formels	49
Outils de planification	50
La procédure	51
Financement de la réhabilitation	52
Réhabilitation et participation	52

C/ Le programme „Ville Sociale“-----	53
La « Ville Sociale » et ses managements de quartier	53
D/ La place particulière de la participation-----	54
Petite leçon de vocabulaire	54
La réglementation de la participation	55
Les budgets participatifs du management de quartier	56
Bilan	58
2- <u>Le modèle berlinois de rénovation douce</u> -----	60
A/ Emergence de la rénovation en douceur-----	60
Luttes urbaines des années 70	60
Exposition Internationale d'Architecture : I.B.A.	62
« Sauver le centre ville »	62
Les organismes de gestion d'I.B.A.	64
Les douze principes pour une rénovation « en douceur »	64
B/ S.T.E.R.N., société pour la rénovation en douceur-----	66
Les différents statuts de la société	66
Les zones de réhabilitation de Berlin	67
Les missions et méthodes de travail	68
Interlocuteurs et participation	68
Les mesures de protection du locataire	69
Organigramme de la société	71
Les critiques sur I.B.A. <i>Alt</i> et S.T.E.R.N.	71
C/ La « Ville Sociale », une continuité du modèle ?-----	73
« Ville Sociale » à Berlin ; une continuité de la rénovation en douceur ?	73
Les nouvelles conditions	74
III- Application du modèle à <i>Prenzlauer Berg</i> -----	77
<u>1/ Le contexte historique avant la réhabilitation</u> -----	78
A/ De l'habitat ouvrier à l'après-guerre-----	78
Les <i>Mietskasernen</i> , un modèle de mixité sociale perdu ?	78
Un lieu d'opposition épargné par les bombes mais pas par les dégâts de la guerre	80
B/ Berlin Est- Berlin Ouest-----	82
La division de la ville : Berlin-Est et l'urbanisme socialiste	82
<i>Prenzlauer Berg</i> sous la R.D.A.	83
Le « <i>Wende</i> » de 1989-90	84
C/ depuis 1992, la rénovation urbaine-----	85
Politiques urbaines de réhabilitation	85
Des situations de propriété foncière alarmantes	86

<u>2/ Les procédures appliquées à Prenzlauer Berg</u> -----	90
A/ Les zones de réhabilitation à Prenzlauer Berg-----	90
L'administration locale du <i>Bezirk de Pankow</i>	90
Les cinq zones de réhabilitation de <i>Prenzlauer Berg</i>	91
La zone de réhabilitation <i>Helmholtzplatz</i>	91
Le quartier de <i>Prenzlauer Berg</i>	92
Les instances de participation du Land Berlin appliquées à <i>Prenzlauer Berg</i>	92
B/ Une zone de réhabilitation choisie pour la « Ville Sociale » :	
<i>Helmholtzplatz</i> -----	94
Procédure du choix des quartiers	94
<i>Helmholtzplatz</i> , un point chaud ?	96
Les objectifs du management de quartier de <i>Helmholtzplatz</i>	99
Mise en réseau	100
Instruments et financement	103
Evaluation	104
Les nouvelles conditions d'intervention	106
<u>3/ Les transformations sociales du quartier</u> -----	107
A/ Mobilités résidentielles après la Chute-----	107
Qui habite maintenant à <i>Prenzlauer Berg</i> ?	111
<i>Prenzlauer Berg</i> à l'épreuve des principes de la gentrification	113
Cohabitation de différents groupes sociaux	119
B/ la nouvelle image du quartier	120
L'image du quartier	120
Les commerces et cafés autour de la place	120
C/ Les limites de la participation	121
Les travers du comité de représentants	121
La politique de communication sur les bonnes pratiques	123
Une participation menée par les professionnels de la participation	124
Conclusions -----	126
Bibliographie-----	131

Introduction

Suite à la fuite des centres villes par les classes moyennes, les pouvoirs publics des grandes métropoles européennes mettent en place, depuis une cinquantaine d'années, des programmes de reconquête des quartiers centraux. Modernisation du bâti, aménagement des espaces publics, développement des infrastructures sont autant d'interventions qui transforment les quartiers anciens dégradés et favorisent leur revalorisation. Mais que deviennent alors les populations en place ? Cette interrogation renvoie à la définition-même de la réhabilitation qui implique personne et cadre bâti ; dans les quartiers réhabilités, le projet social s'intègre au rétablissement du bâtiment méprisé dans son état de droit à travers des « *procédures visant la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain longtemps déconsidéré, au moyen d'une revalorisation économique, sociale, pratique et/ou esthétique : tissu et architecture mineurs à vocation d'habitat, ensembles et bâtiments industriels (usines, ateliers, habitat ouvrier...)*. C'est donc un ensemble de travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales des bâtiments » (Merlin, Choay, 2000)¹. Les chercheurs qui se sont intéressés aux résultats de ces politiques de réhabilitation ont attiré l'attention sur leurs effets sociaux négatifs. Le « retour en ville » (Bidou, 2003) des classes moyennes exerce une pression sur le marché foncier qui entraîne le départ des populations anciennes généralement modestes: « *A view of the process solely as back-to-the-city return of the back gentry, for instance, would miss changes brought about by incumbent upgrading and the impact that changes in household formation have had on city housing markets* » (Levine, 2004, p. 90). Le monde associatif, qui lutte pour le « droit à habiter » (AITEC, « charte pour le droit à habiter ») dénonce les formes d'exclusion engendrées par les programmes de réhabilitation : « *en Europe comme dans d'autres continents, les villes historiques, et plus particulièrement les centres villes, se voient peu à peu, parfois brutalement, vidées de leurs habitants. En effet, ceux-ci, face à la hausse des loyers et à la spéculation sur les biens et immeubles, se voient contraints de quitter, parfois par expulsion, leur logement, leur quartier, leur vie locale. Les centres villes urbains, lieux de pressions socioéconomiques importants, semblent donc exercer une véritable force centrifuge à l'égard des habitants et des citoyens de classes défavorisées.* » (Cesare Ottolini, *stratégies populaires pour défendre la résidence dans les*

¹ « Rénovation urbaine » in MERLIN Pierre, CHOAY Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, 3^e éd revue et augmentée, PUF, Paris 2000, 902 p.

centres historiques des ville, 1997²) Les études de cas de cette recherche au niveau européen établissent une interaction entre réhabilitation, valorisation économique et impact sur les populations les plus fragiles. Pour définir ces phénomènes, les chercheurs ont formulé une notion spécifique, la gentrification qui associe valorisation des quartiers anciens et transformation sociale. La gentrification est « *un phénomène à la fois physique, social et culturel en œuvre dans les quartiers populaires, dans lequel une réhabilitation physique des immeubles dégradés accompagne le remplacement des ouvriers par des couches moyennes.* » (Jean-Pierre Lévy, 2002)³. Les textes relatifs aux phénomènes de transformation des villes au niveau européen concluent qu'il y a tension structurelle entre réhabilitation et gentrification et que **la transformation des villes est un phénomène dont l'effet sur les populations ne peut être ignoré.**

Justement, en Allemagne, et en particulier à Berlin, les politiques publiques de transformation des quartiers anciens semblent particulièrement attentives à ces dimensions sociales. Ces préoccupations transparaissent à travers leur appellation-même : la **rénovation urbaine douce** (*behutsame Stadterneuerung*), en réaction aux projets de démolition du quartier de *Kreuzberg* à Berlin-Ouest. Ce modèle défend une approche du traitement de la ville « *en douceur* », terme également traduit par « *prudence* ». Deux valeurs fondamentales sont mises en avant: d'une part, la concertation avec les populations concernées par l'intervention et d'autre part, leur maintien sur place. « Faire participer » a, dans le cadre de la rénovation en douceur été toujours le mot d'ordre du modèle à partir de leitmotivs comme « *faire avec, pas à pas* ». « *L'enjeu (...) est de conserver et de développer le caractère urbain d'une partie de la ville en associant logement, activités commerciales et culture* » (S.T.E.R.N., 2000). La rénovation douce a donc l'ambition tout à la fois de créer une impulsion économique forte, capable de favoriser les investissements, d'améliorer l'habitat et de respecter les populations modestes en place. Initié à *Kreuzberg* qui, à l'image de Bologne, fit exemple de « bonne pratique » en terme de participation des habitants, ce modèle *en douceur* est, aujourd'hui encore, la vitrine de l'intervention publique allemande en quartier ancien. La société d'aménagement S.T.E.R.N fait suite à la société mandatée pour *Kreuzberg* dans les années 80, porte le nom de « rénovation en douceur » (*S.T.E.R.N. Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung* signifiant « société pour la rénovation en douceur ») et constitue un acteur

² Extrait de l'introduction, in HIC, Unione Inquilini, Habitat et participation, *Stratégies populaires dans les centres historiques*, recherche-action internationale lancée en 1997, volume 2- Europe, téléchargeable en français à l'adresse, <http://www.blpnet.org/learning/casebooks/hic1/anokfr.pdf> (septembre 2005)

³ Jean-Pierre Lévy, article *gentrification* in *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, 2002

incontournable. Le modèle de rénovation en douceur a été transféré à la Chute du Mur, dans un quartier de l'ancienne partie de Berlin-est, *Prenzlauer Berg*. En 1993, cinq territoires de *Prenzlauer Berg* ont été classés comme zones de réhabilitation et S.T.E.R.N. a été mandatée par le Sénat pour mener le travail. Auparavant, *Prenzlauer Berg* était un ancien quartier ouvrier en proie à de grands besoins d'aménagement. Ce quartier est devenu avec plus de 32.000 logements concernés (soit 40% des logements berlinois), la plus grande zone de réhabilitation d'Europe. Il constitue, pour la dernière décennie, le terrain le plus significatif d'application de la rénovation douce et sera choisi comme terrain d'étude.

Au cœur de *Prenzlauer Berg*, un parc public, *Helmholtzplatz* était, jusqu'en 1999, dans un état sérieux de délabrement, peuplé par des groupes marginaux et enclin à un trafic de drogue. Cette place d'une superficie de 14.000m² a été réaménagée en 2000, après deux ans de mobilisation, de concertation et de chantier. Le principe directeur du projet était de créer « une place pour tous ». Cela implique que tous les groupes soient intégrés au processus de concertation. L'objectif est d'informer publiquement sur les activités et d'associer le plus grand nombre d'acteurs en amont du projet (locataires, propriétaires, investisseurs, administrations) afin d'annoncer les conflits et de pouvoir les résoudre. Trois sites Internet francophones⁴ présentent le projet d'aménagement de *Helmholtzplatz* comme une initiative citoyenne exemplaire et un modèle d'urbanisme participatif. La participation des habitants semble donc bien présente dans la démarche de projet.

De plus, cinq ans après le chantier, la place et son environnement direct portent les marques d'une intervention publique forte. Les façades des immeubles sont entièrement ravalées, une *Nachbarschaftshaus* que l'on pourrait traduire par « maison de voisinage » met à disposition des brochures d'information sur les nombreux nouveaux équipements qui sont destinés à des publics très divers: jeunes, alcooliques, drogués, chômeurs, femmes ou mères célibataires. Cette offre « pour tous » traduirait qu'il y a, dans le quartier, différentes catégories sociales qui profiteraient de ces activités. Le changement est également marqué par le type de population qui occupe la place. Chaque après-midi en été, *Helmholtzplatz* est remplie d'enfants en bas âge qui jouent dans le bac à sable sous l'œil attentif de leurs parents. Des

⁴ Le magazine de l'association « Place Publique » (<http://www.place-publique.fr>), propose un article de Corinne Gonthier, Berlin : comment les habitants ont transformé la Helmholtzplatz, téléchargeable le 29 septembre 2005 à l'adresse <http://www.place-publique.fr/mag/mag12/reportage.html>
La Fondation du devenir, FDD (<http://www.fdd.org>) met en ligne une fiche-projet sur l'aménagement de la place à l'adresse, <http://www.fdd.org/site/tiki-index.php?page=fiche36> (29 septembre 2005)
Enfin, un script du documentaire télévision de la série franco-allemande passe-partout (<http://www.passe-partout.de>), intitulé Paris-Berlin, quartiers de ville, est retranscrit à l'adresse http://www.passe-partout.de/docs_fr/script_fr_22.htm (29 septembre 2005)

adolescents s'entraînent au basket sur le terrain prévu à cet effet ou au ping-pong dans l'allée centrale. Assis sur la pelouse au bord du parc, des groupes d'amis discutent et des jeunes couples se reposent. Mais les bancs ne sont pas uniquement occupés par des personnes âgées et des jeunes qui lisent ; la *Helmholtzplatz* a également son groupe d'alcoolique. Cette offre publique d'espace et d'équipement pour tous traduirait un mélange de population du quartier, où les alcooliques seraient acceptés aux côtés des enfants et où les façades blanches n'abriteraient pas uniquement les jeunes couples avec enfants mais aussi des anciens habitants du quartier.

A partir des résultats de recherche sur la gentrification et de l'observation de terrain se définit l'objet de ce travail qui est d'étudier comment l'intervention en quartier ancien agit en articulation avec des dynamiques sociales. Tout d'abord, pour mettre en lumière les qualités et faiblesses des résultats de la participation des habitants, nous nous intéresserons aux jeux d'acteurs entre les groupes de représentants institutionnalisés, les acteurs économiques et les habitants organisés. *Helmholtzplatz*, est-elle réellement une place pour tous ? Puis, partant de l'hypothèse que la revalorisation du parc de logement aurait comme effet la modification d'un tissu social, excluant les plus défavorisés, nous analyserons, à partir des mobilités résidentielles, si l'intervention publique a bel et bien été adaptée aux anciens habitants, sans les exclure, tout en permettant l'installation d'une classe moyenne et supérieure attirée par ce quartier en changement. L'enjeu de cette recherche est d'étudier les dynamiques de projet sur un quartier de Berlin ainsi que l'impact de ses transformations sur la population. « **Peut-on considérer la rénovation en douceur menée à *Prenzlauer Berg* comme un modèle d'intervention sur les quartiers anciens ?** ». Le terme « modèle » ne sera pas entendu par modèle à reproduire car en urbanisme, le contexte ne peut être ignoré, mais comme un « exemple d'intervention », par rapport aux observations théoriques sur les effets pervers de la réhabilitation. On s'interrogera sur l'application des principes de la réhabilitation, s'ils sont révélateurs de « bonne pratique ».

La rénovation de *Prenzlauer Berg* tient à sa fin, d'où l'intérêt de prendre du recul par rapport à l'intervention. Parallèlement à la transformation du quartier, la population s'est renouvelée de moitié en dix ans. Est-ce que ces départs et mobilités remettent en cause les résultats de la réhabilitation et traduisent les limites du modèle de rénovation en douceur ? La gentrification s'est-elle effectuée par des mécanismes directement liés à la rénovation ou y a-t-il d'autres éléments qui entrent en jeu ? **La rénovation douce est-elle réellement parvenue à obéir à**

ses principes théoriques et à concilier revalorisation économique et maintien des populations modestes dans les quartiers sur lesquels elle est appliquée?

Pour répondre à ces questions et afin d'établir un bilan critique des positions, comme le détermine le sous-titre de ce travail, nous avons mis en place quatre méthodes d'analyse.

- Les enjeux de la participation des habitants et les théories générales sur l'intervention en parc ancien ont été étudiés à travers la lecture des documents techniques (outils juridiques, rapports d'études) dans leur langue d'origine en allemand et de documents théoriques issus du monde de la recherche français et allemand.
- Un stage de quatre mois mené au sein de la société d'aménagement S.T.E.R.N nous a permis d'observer les méthodes employées par cette société, de participer aux réunions de travail et d'organiser un *Workshop*, atelier participatif pour l'aménagement d'une petite place publique (*Raabestrasse*, 4-5, Berlin- *Prenzlauer Berg*) en contact direct avec le comité de quartier de la zone de réhabilitation concernée.
- Notre étude de terrain sur l'environnement direct de *Helmholtzplatz* a permis d'évaluer les résultats de la concertation cinq ans après et de savoir si les anciens habitants se reconnaissaient dans l'aménagement de la place. Ainsi, des entretiens narratifs ont été menés auprès de six habitants, résidant dans le quartier depuis plus de cinq ans.
- Pour appréhender la nouvelle image du quartier, nous avons réalisé de courts entretiens dans tous les cafés et commerces situés autour de la place et effectué une observation participante des comportements, de l'occupation et des activités menées.
- Enfin, pour aborder les conséquences de l'intervention sous l'angle des mobilités résidentielles et n'ayant pas les moyens d'étude statistique, nous avons comparé les discours et données sur cette thématique, afin de mesurer les intérêts de chaque groupe face à cette question.

Dans une première partie, nous rappellerons, d'une part, les résultats théoriques des recherches sur la tension entre réhabilitation et changement social et, d'autre part, nous ferons part de l'observation et de l'enquête sur le terrain d'*Helmholtzplatz*. Il s'agira de présenter la concertation et l'aménagement de cette place comme processus qui a conduit la réflexion sur les modes d'intervention dans ce quartier.

Dans une deuxième partie, nous étudierons les procédures réglementaires et les programmes publics régionaux et nationaux, dans lesquels s'insère l'intervention à *Helmholtzplatz* : classement en « zone de réhabilitation », programme « Ville Sociale » et « management de quartier ».

Enfin, la troisième partie analysera sur le quartier de *Prenzlauer Berg*, les résultats des politiques d'intervention. Si le modèle allemand est un idéal, comment s'applique-t-il sur le terrain et quelles sont ses limites ?

I- Réhabilitation et changement social

1- Les contradictions de la réhabilitation

Entre renouvellement urbain et réhabilitation

La terminologie de renouvellement urbain, une « notion fourre-tout »⁵, donnant titre à un foisonnement de rencontres professionnelles et employée durant ces dernières années comme gage de bonne pratique en France ne semble pas encore avoir trouvé de définition unanime dans le corps professionnel de l'hexagone. L'intitulé d'une loi comporte ce terme, mais ne le définit pas (loi sur la solidarité et le renouvellement urbains, dite loi S.R.U., votée en décembre 2000). De manière générale, le renouvellement urbain se situe dans la terminologie française comme une action sur les espaces urbains dévalorisés ; ceci concerne les quartiers des grands ensembles, les centres villes anciens et les friches industrielles. La définition allemande de renouvellement urbain, terme traduit par « *Stadterneuerung* » se rapproche de celle de réhabilitation : l'administration de Berlin pour le renouvellement urbain définit le classement de zones de réhabilitation comme l'élément essentiel du renouvellement de Berlin. *«A travers la réhabilitation des quartiers, la structure des constructions et la structure sociale doivent être conservées ; de cette manière, on peut atteindre une amélioration durable de la qualité de vie dans les quartiers»* (traduction de la page de présentation de *Stadterneuerung*, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung/>). Cette réhabilitation se situe dans les ensembles préfabriqués de la RDA (*Plattenbau*), les friches industrielles, mais aussi et surtout dans les quartiers centraux anciens. On prendra en compte dans cette étude l'intervention dans le parc ancien des centres-villes.

Le parc immobilier dans les villes d'Europe est, en majorité, très ancien et dégradé. La puissance publique a pour mission de garantir le bien-être des populations et l'équilibre social des villes. Pour lutter contre la dégradation des quartiers, elle entreprend depuis une cinquantaine d'années, des politiques de développement urbain et de réhabilitation. On suppose que sans intervention publique, la chaîne ascendante des quartiers ne pourrait être interrompue et que la ville doit être réorganisée sur elle-même (Pinol, 2003). Mais comment mener la réhabilitation ? *«L'enjeu du renouvellement urbain est de conserver et de développer le caractère urbain d'une partie de la ville en associant logement, activités commerciales et culture»*. Telle est décrite sa mission par la société privée d'aménagement S.T.E.R.N., mandatée par le Sénat de Berlin, pour la réhabilitation de ce quartier. Ces objectifs, brièvement énoncés, omettent la dimension sociale qui est associée au

⁵ Sylvaine Le Garrec, *Le Renouvellement Urbain, La genèse d'une notion fourre-tout*, Rapport pour le PUCA, Laboratoire C.R.E.T.E.I.L, Paris XII, à paraître

renouvellement urbain. Quels sont les impacts sur la population des différentes formes d'intervention dans la ville entreprises par la puissance publique? D'où vient l'apparition récente de nouvelles catégories sociologiques: les « Bobos », « Yuppies » ou « pionniers »⁶ ? Ces catégories accompagnent une notion particulière qui définit diverses formes de transformations sociales: la gentrification.

Définition de gentrification

La dégradation d'un quartier est révélée par l'installation de plus en plus massive d'une population précaire dans un quartier habité par la classe moyenne, conduisant au départ de celle-ci et, en fin de processus, à l'occupation exclusive de la population la moins mobile. La gentrification est l'effet inverse de ces mutations de populations.

L'exclusion d'une population initiale par une autre population appartenant à une classe socio-professionnelle supérieure, ceci dans un quartier populaire qui a lui-même subi des politiques de rénovation urbaine est décrite comme phénomène de gentrification.

Le phénomène de gentrification a, selon Myron Levine⁷, été associé au mouvement de retour en ville et mis en débat depuis les années 80. Il estime cette définition comme réductrice, car elle ignore l'impact sur le marché de l'immobilier de ces changements de populations. Pour Catherine Bidou⁸ la gentrification n'est pas toujours corrélée à « réhabilitation physique » ; le retour en ville des classes intellectuelles et supérieures engagerait des processus de valorisation immobilière par simple jeu du marché. Dans le langage courant anglais, le terme « gentrification » met en avant les politiques de rénovation urbaine et les promotions immobilières sans nécessairement faire allusion à un phénomène à connotation péjorative.

La définition de gentrification est imprécise et renvoie à des mouvements « invasion-succession, exclusion-expulsion, colonisation », des pratiques urbaines « revitalisation, revalorisation, renouvellement, rénovation », des groupes sociologiques définis ci-dessus « bobos, pionniers, Yuppies ». Elle prend toujours en considération un échange de population qui se base sur trois formes : l'exclusion due à la hausse des loyers, le départ volontaire suite au refus du changement ou une exclusion neutre (décès, départ pour autres raisons). Le modèle de marché orienté sur l'offre et la demande explique le premier cas. La demande se situe en Allemagne sur les constructions anciennes du début du siècle. Aux Etats-Unis ou au

⁶ Les Bobos sont les « bourgeois-bohèmes », catégorie sociale définie par B.David, *Les bobos*, Le Livre de Poche, Paris, 2002). Les pionniers sont attirés en premier dans un quartier qui risque de se gentrifier par leur venue (voir « le modèle de Friedrichs » dans le troisième paragraphe). Enfin, le terme « yupp » ou « yuppies » est une contraction de Young Urban Professional and Parents.

⁷ Myron A. Levine, *Government policy, the local state, and gentrification : the case of Prenzlauer Berg (Berlin)*, *Germany*, Journal of Urban Affairs, 2004

⁸ Catherine Bidou, *Retour en ville*, Descartes et Cie, 2003

ANNEXE 1

Réhabilitation oui, Expulsion non !

**A monsieur le Maire de Marseille,
A monsieur le Préfet des Bouches du Rhône**

Nous usagers, habitants et commerçants du centre aimons nos quartier, leur diversité, leur commerce et les associations dynamiques. Mais nous voulons en finir avec la lente dégradation des immeubles, des espaces publics, avec l'entretien baclé qui tirent le quartier vers le bas. Oui, nous voulons un habitat décent, des espaces et des services publics de qualité ! L'Etat et la Mairie ont décidé un programme de réhabilitation du quartier Noailles, par un "Périmètre de Restauration Immobilière" confié à Marseille Aménagement. Ils se sont aussi engagés, par un Protocole signé le 30 Mars 2002, à supprimer l'habitat indigne en réalisant dans les quartiers dégradés 700 réhabilitations sociales par an, et à résorber les Hôtels - taudis du Centre Ville en préservant les droits des habitants.

La municipalité a engagé une politique de réhabilitation des immeubles avec les autorisations et les financements de l'Etat, mais ou est l'habitant dans tout cela ?

Aucune information sérieuse et complète sur le devenir du quartier n'est donnée par les pouvoirs publics. Ni les propriétaires ni les locataires n'obtiennent un traitement transparent de leurs droits et obligations, Et les propriétaires se voient imposer une "taxe parking" exorbitante pour réhabiliter. Des commerçants qui voulaient réhabiliter leur commerce se sont vu refouler, ou proposer de le transformer en parking ! Et Marseille Aménagement refoule nombre de candidats au logement dans les immeubles qu'elle gère sans critères clairs.

C'est pourquoi nous nous adressons à vous pour exiger le respect de nos droits :

- ▶ **Le droit à une information claire et transparente sur les projets de la municipalité sur le quartier.**
- ▶ **Le droit à la concertation, à une écoute personnalisée, pour une réhabilitation avec les habitants et usagers.**
- ▶ **Le droit à un logement décent, permettant aux habitants actuels des quartiers de demeurer dans le quartier de leur choix après réhabilitation : Pas d'expulsion ou d'expropriation sous prétexte de travaux sans relogement décent des habitants.**
- ▶ **Le respect de l'engagement du protocole Ville- Etat de réhabiliter en logement social 700 logements par an, et de transformer les Hôtels - taudis en résidences sociales.**

Nous voulons une véritable aide à la réhabilitation et l'amélioration des commerces du quartier.
Nous voulons que vous réhabilitez avec les usagers et habitants.

Après 7 ans de mise en oeuvre des réhabilitations du Panier et de Belsunce marquées par des dérives, des expulsions illégales et la non transparence, nous sommes en droit d'attendre que la réhabilitation de Noailles et du centre se fasse dans la transparence et avec l'habitant. Oui, nous voulons une véritable qualité de l'habitat et de vie, des services publics de proximité, des espaces publics de qualité, des équipements sociaux et culturels ouverts aux habitants des quartiers, des actions de prévention et d'animation pour les jeunes, des espaces de jeu pour les enfants, un nettoyage et une sécurité de proximité à la hauteur des exigences du 21^e siècle .

Pétition mise en ligne par l'association « Centre Ville pour Tous »

Source : http://www.centrevillepourtous.asso.fr/article.php3?id_article=6

Canada, les villas de deux étages victoriennes sont recherchées. Si dans ces quartiers sont mises en place des politiques publiques et que l'image change positivement, les investisseurs ouvrent la spéculation. Plus le quartier est valorisé, plus les terrains prennent de la valeur et les loyers augmentent. Parfois, le changement d'image précède l'intervention.

Friedrichs⁹ donne une définition pragmatique du processus ; les points positifs de la réhabilitation sont que les espaces résidentiels sont au moins modernisés et tenus en état. C'est un apport de taxes et impôts pour la puissance communale, car les personnes aisées ne fuient pas la ville pour la campagne, mais s'y installent vraiment. Les points négatifs sont l'exclusion des plus vieux et ménages moins aisés, qui doivent partir des quartiers résidentiels ou des centres villes. Cette définition traduit les difficultés pour la population d'origine de rester dans son quartier réhabilité, mais ne propose pas d'alternative. A travers la modernisation, particulièrement quand il y a vente des immeubles locatifs, les logements jusque là bon marché sont retirés du marché. Les étrangers et les classes les plus défavorisées sont alors particulièrement touchés par l'exclusion. Comment trouver les moyens de contrôler ces effets pervers de l'intervention publique ? Les questionnements du monde de la recherche et les revendications du monde associatif¹⁰ remettent en cause les processus d'exclusion de certaines parties de la ville touchant les populations les plus démunies, les moins mobiles et dénoncent les contradictions de la réhabilitation des centres-villes.

Les formes de gentrification sont différentes entre les pays et selon les villes. Prenons Paris et Berlin ; les conditions initiales et territoriales sont différentes (tension du marché foncier parisien par rapport à la vacance berlinoise, centralité de la capitale française et pluralité des métropoles allemandes). Les départs qui sont engendrés par la gentrification à Paris s'expriment par un déplacement en deuxième ou troisième couronne alors qu'à Berlin, il s'illustre par l'éloignement de la capitale vers la campagne ou l'installation dans une autre ville. Le parti-pris de ce travail étant de présenter une situation allemande et non de comparer,

⁹ Jürgen Friedrichs *gentrification*, pp. 57-66 in Harmut Häussermann, *Grossstadt, Soziologische Stichworte*, Leske + Budrich, 2000.

¹⁰ Le phénomène de gentrification menace le « droit à la ville », principe défendu par des groupements associatifs, selon lequel chacun a le droit de jouir des services offerts par la ville et de choisir son quartier d'habitation. Ce mouvement de contestation se caractérise par des actions telles que la pétition l'association marseillaise « Centre Ville pour tous » autour du slogan « Réhabilitation, oui. Expulsion, non ». L'association décrit son objet : « *Depuis plusieurs années, à travers de multiples procédures publiques d'aménagement comportant des dispositifs contraignants de restauration immobilière (OPAH, PRI, etc.), la municipalité a engagé une politique de réhabilitation des immeubles dont l'effet principal est d'exclure du droit à vivre en centre ville (...) les populations les plus pauvres et les plus fragiles...* ».

La contradiction est que ce droit implique également que « *les villes s'engagent à adopter des mesures de développement urbain, particulièrement le réaménagement de l'habitat dégradé ou marginal, encourageant une ville intégrée et équitable* » (article II, Charte Mondiale du Droit à la Ville établie par « Coopération SUD (Solidarité Urgence Développement). (Voir annexe 01)

nous nous concentrons sur le consensus terminologique germanophone, après avoir présenté les origines du mot.

Recherche germanophone sur la gentrification

A partir du dictionnaire réalisé sous la direction d'Häussermann¹¹ qui offre à la fois une définition des mots-clés de la sociologie et une bibliographie internationale relative à ces termes, les théories de la gentrification pourront être confrontées avec le terrain d'étude berlinois. Partant du constat que les quartiers de ville se transforment, les chercheurs ont tenté tout d'abord de trouver une corrélation entre ces phénomènes et des critères telles que la fonction du quartier, sa densité, sa structure démographique, l'état des logements ou encore le nombre de minorités ethniques. Puis les recherches empiriques sur les mutations ont commencé à s'intéresser aux échanges de population pour aboutir au modèle de l'école de Chicago qui donne au changement une définition cyclique en deux phases: invasion, succession. Un groupe I s'introduit dans le quartier où habitait le groupe A et s'installe dans tous les espaces vacants (invasion). Après un certain temps, la majorité des habitants A s'éteint; le groupe I devient dominant (succession). Ce processus est renforcé si les ménages du groupe A préfèrent ne pas habiter dans le voisinage du groupe I. Ces études de cycle s'attachent à la succession d'un groupe favorisé par un groupe plus défavorisé que le premier. La fuite par les classes moyennes d'un quartier qui se dégrade est une illustration de ce phénomène. Les théories de la gentrification se basent aussi sur ces cycles mais le phénomène est renversé: un groupe plus favorisé s'installe dans un quartier qui était, jusque là, habité par un groupe défavorisé.

Le terme de « gentry », la petite noblesse, à partir duquel est composé le mot « gentrification » est employé en 1964 par Ruth Glass, mais ce n'est qu'en 1979 avec *von Clay*¹² qu'est intégré le renouvellement des quartiers populaires comme élément inhérent à cette transformation. L'investissement pour la revitalisation d'un quartier est qualifié par cet auteur d'« amélioration intéressée », *incumbent upgrading* : la réhabilitation fait suite, dans ce premier cas, à un investissement privé de modernisation des immeubles, celui-ci déclencheur de la gentrification. Le processus de gentrification ayant été engagé, d'autres propriétaires, intéressés par la valorisation de leur bien, se décident à moderniser. A terme, la réhabilitation devient bénéfique économiquement si bien que l'immobilier devient objet de spéculation. Outre la pression immobilière qui s'exerce sur un quartier rénové, d'autres

¹¹ Jürgen Friedrichs *gentrification*, pp. 57-66 in Harmut Häussermann, *Grossstadt, Soziologische Stichworte*, Leske + Budrich, 2000

¹² Von Clay, *Neighborhood Renewal*, 1979

critères permettent de définir le phénomène de gentrification. Ainsi, les chercheurs allemands des années 90 orientent l'analyse sur le changement d'image du quartier : à partir d'études sur les villes d'Hambourg et Munich, ils aboutissent à une modélisation du quartier-type susceptible d'être gentrifié (Friedrichs, 2000). Ce quartier est résidentiel, près du centre-ville, avec des logements construits au début du siècle, en mauvais état, un foncier faible et des loyers bon marché. Il est également habité par des populations défavorisées et va, dans certains cas, être réhabilité.

La gentrification est une forme de transformation sociale dans laquelle la valorisation économique d'un quartier et la logique de marché entraînent la diminution d'un parc de logement accessible et le départ des populations les plus fragiles.

L'impact de l'intervention urbaine sur les populations

Les chercheurs qui se sont intéressés aux résultats des politiques urbaines de la seconde moitié du XXème siècle et à leurs influences sociales ont conclu qu'il y a un rapport direct entre politiques urbaines et transformations sociales des quartiers. La volonté publique de trouver une solution aux quartiers dégradés conduit à une intervention qui peut avoir des effets négatifs ; les travaux de recherche traduisent des déplacements de population (Levine, 2004), des exclusions sociales (Bernt, Holm, 2002). A partir de cas pratiques de stratégies populaires dans les centres villes, étude menée sur 11 pays européens, les ONG concluent que « *les projets de rénovation des quartiers cibles prévoient, en général, leur spécialisation et/ou leur gentrification* »¹³ et elles dénoncent l'expulsion des centres villes des couches pauvres de la population.

Cette tension entre intervention et protection constitue l'une des contradictions de la réhabilitation. Dans les pays occidentaux, on constate une ambiguïté entre les objectifs annoncés de l'intervention publique et ses effets concrets. Pourtant, la rénovation en douceur, mise en place à Berlin, émet des principes qui vont à l'encontre de ces observations : l'objectif de revaloriser le cadre bâti existant est accompagné par la mission de protéger la population. L' étude de terrain sur *Helmholtzplatz* a défini d'autres évolutions que celles élaborées dans les schémas qui viennent d'être présentés. S'agirait-il d'un contre-exemple ?

¹³ HIC, Unione Inquilini, Habitat et Participation, *Stratégies populaires dans les centres historiques*, 1997. Introduction de Cesare Ottolini.

ANNEXE 02



Plan de situation du quartier d'étude « Helmholtzplatz »

Source : [photo aérienne www.earth.google.com](http://photo.aerienne.www.earth.google.com)

2- Helmholtzplatz : un contre-exemple ?

Dans le quartier de *Prenzlauer Berg*, à Berlin, *Helmholtzplatz*, une place située au cœur d'une zone de réhabilitation portant le même nom, a été aménagée en 2000. Le quartier est situé au nord-est de Berlin, dans l'ancienne partie Berlin-est (voir annexe 02). Le processus d'aménagement de cet espace public et la concertation qui l'a accompagné sont les points d'entrée de ce mémoire en urbanisme. Ils sont à l'origine de la problématique générale « peut-on considérer la rénovation en douceur menée à *Prenzlauer Berg* comme un modèle de pratique urbaine en quartier ancien ? ». A partir des éléments qui ressortiront de la monographie de cette place et de son environnement direct, un certain nombre d'hypothèses pourront être formulées. Ce paragraphe se concentrera donc sur l'aménagement d'une place, à échelle micro-spatiale et sur la situation vue par ses habitants, ses utilisateurs et ses commerçants. Elle se basera en grande partie sur les enquêtes menées l'hiver dernier et s'accompagnera d'un matériel rassemblé sur le terrain afin d'illustrer les propos. L'objectif est, qu'à partir de cet exemple, le lecteur puisse ressentir l'atmosphère qui règne dans le quartier et se faire une propre image des changements qui l'ont touché. Mais la place est également un prétexte pour percer les thèmes plus délicats. Lors des entretiens, ce n'est pas seulement la question de l'aménagement de la place qui a été abordée, ce sont des extraits de vie qui ont été relatés et une relative acceptation du changement. Mais où se situe *Helmholtzplatz* ?

A/ La place avant la mise en place des mesures

La vieille histoire

Dans le plan d'Hobrecht de 1862¹⁴ (voir annexe 03), il fut déjà planifié qu'*Helmholtzplatz* soit une « place de ville » (*Stadtplatz*), reconnue sur le plan par l'inscription « D ». Le terrain appartenait alors à « *Deutsch- Holländischen Aktien-Bauvereins* », une société qui auto-construisait les casernes locatives. En 1872, cette société de construction installa sur la place une briqueterie avec 30 remises de séchage et une cheminée (voir annexe 04). A la fin du XIX^{ème} siècle, répondant au plan d'Hobrecht, la briqueterie fut totalement démolie et l'aménagement de la place se fit sur les ruines. Dans cette phase d'urbanisation de la ville fut dessinée la *Schliemannstrasse*, traversant la place et la divisant en deux (voir annexe 05).

¹⁴ Les plans de Lenné (1840) et d'Hobrecht (1862) sont des plans de développement de la ville de Berlin et furent une réponse aux besoins d'urbanisation de la ville industrielle. Ils constituent une base historique de la planification berlinoise. Pour plus d'informations, se référer à la partie historique du premier chapitre.

ANNEXE 03



Plan d'urbanisme de l'agglomération de Berlin.

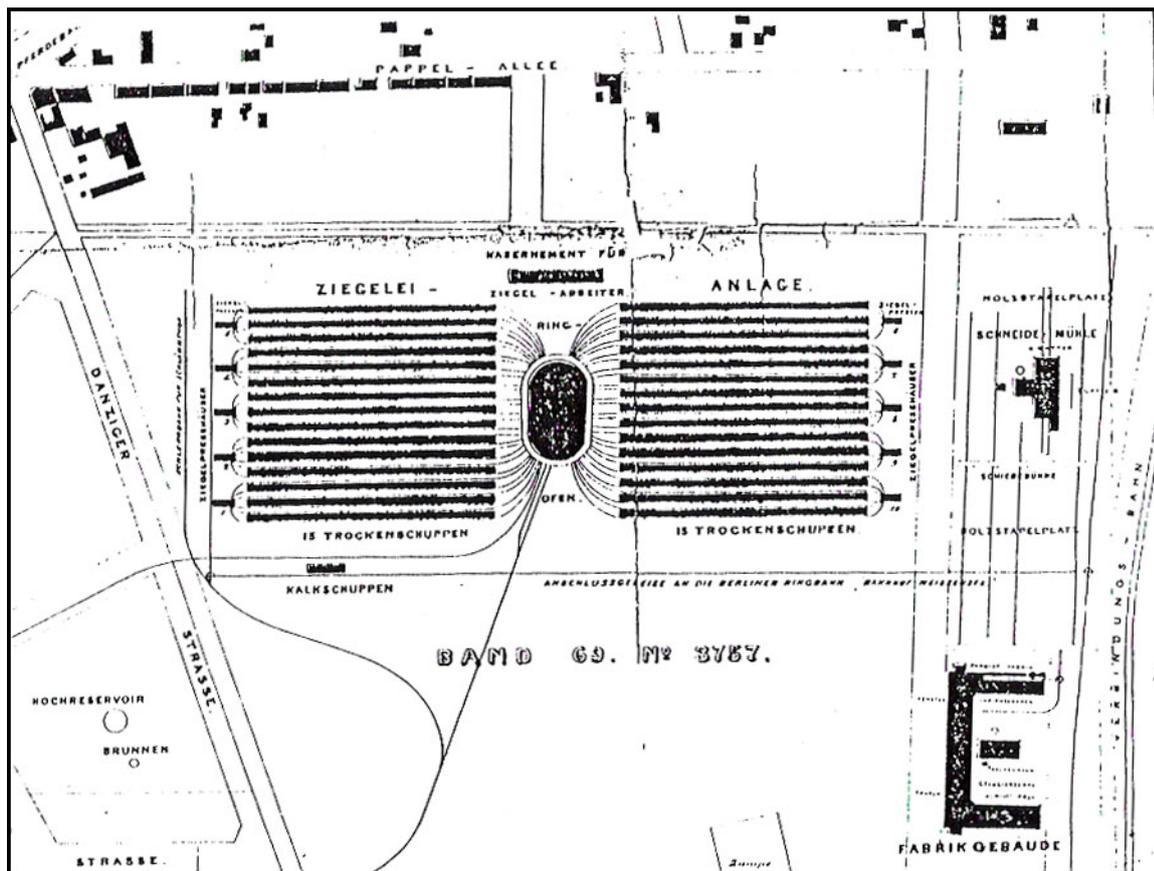
(Plan d'Hobrecht révisé en 1894)

Echelle : 1 : 4.000

Source : Archiv des Stadtplanungsamtes Prenzlauer Berg, Berlin

Nota : La lettre « D » reconnaissable sur la place signifie l'attribution en « Stadtplatz » (place de ville).

ANNEXES 04 ET 05



Plan de la briqueterie sur Helmholtzplatz (1894)

Echelle : 1 : 250

Source : [Archiv des Stadtplanungsamtes Prenzlauer Berg, Berlin.](#)

Nota : Au centre, la cheminée circulaire reconnaissable par l'inscription « Ringofen ».



Plan d'urbanisme de l'agglomération de Berlin (1898)

Echelle : 1 : 4.000

Source : [Archiv des Stadtplanungsamtes Prenzlauer Berg, Berlin.](#)

ANNEXE 06 ET 07



Helmholtzplatz en 1902

Source : musée de Prenzlauer Berg



Trafohaus Helmholtzplatz, ca. 1940
Foto: anonym

Trafohaus Helmholtzplatz, environ 1940

Photo anonyme

Source : Betroffenervertretung Helmholtzplatz, proposition de concept pour Trafohaus

Ainsi furent aménagés deux parcs de jeux sur des collines de gravats. Jusqu'à l'aménagement de la place en 2000, la démolition marqua la topographie de la place avec des différences de niveaux (voir annexe 06).

Cette place ne correspondait pas à la définition « place de ville », c'est-à-dire à une image représentative et symbolique de la place selon la culture des jardins du début du XXème siècle. Ce terme « *Stadtplatz* » est employé pour une place centrale, reconnaissable qui ne cherche pas à répondre aux besoins d'utilisation mais à servir l'image de la ville (Migge, Leberecht : *die Gartenkultur des 20. Jahrhunderts*, Jena, 1913). Pendant le travail de terrain, il est ressorti que cette culture reste imprégnée dans le paysagisme berlinois. Cette ville est décousue et, selon le responsable du service d'urbanisme de *Prenzlauer Berg*, elle a besoin de places reconnaissables afin d'identifier ses quartiers. A contrario, on peut penser que la ville de Berlin, trop dense doit mettre à disposition ses espaces non construits comme places de voisinage et qu'*Helmholtzplatz* en constitue un exemple idéal.

En 1928, la société d'eau et de gaz de Berlin (BEWAG) construit un transformateur sur *Helmholtzplatz* pour approvisionner le quartier (voir annexe 07). Après la guerre, la place avait la même forme mais elle était particulièrement détruite. Une série de plans (plans de R. Leigner et H. Malthes, plan des années 70) et de projets ont conduit à la construction d'un parc urbain classique constitué de bancs, d'arbres et de plantes ; sur les côtés, on trouvait éparpillés des terrains de pétanque, de basket et des petits espaces de jeux pour enfants. Au centre, reliant la *Schliemannstrasse*, une allée surélevée permettait d'utiliser la place comme lieu de passage. Jusqu'à la réunification et la réhabilitation, la place était dans un état dégradé. Elle n'a pas bénéficié d'un projet d'ensemble, unitaire, comme l'avait évoqué Hobrecht 130 ans auparavant.

La place avant la réhabilitation

En 1993, *Helmholtzplatz* était un terrain surélevé par les débris de la briqueterie, une végétation surabondante par endroits, sur-bétonné à d'autres, des débris de verre, un bac à sable pollué d'ordures, des toilettes publics et un ancien transformateur électrique inutilisable et tagué : un terrain abandonné au milieu d'un quartier en manque d'espaces publics...

« C'était l'enfer. Il y avait drogue et alcoolisme. Avant la Chute du Mur, la volonté était de tout démolir. Les habitants étaient les artistes, les engagés politiques et les plus pauvres, les immeubles autour de Helmholtzplatz étaient délabrés. (...) La place était trop bétonnée. Après la Chute, la situation s'est encore dégradée: trafic de drogues dures, danger,

chantiers,... » raconte Hélène, habitante de Prenzlauer Berg depuis 1989. Au début des années 90, deux jardins d'enfants se partageaient la place comme espace de jeux. Une éducatrice écrit : «*Dans les bacs à sable, entre les excréments de chien, il y a aussi des ordures et des seringues utilisées. Nous aurions presque besoin d'un appareil de repérage du fer avant que nos enfants les attrapent dans les bacs* » (*Die Tageszeitung*, 15.12.1997). Face à cet état désastreux, le comité de quartier a réclamé aux autorités que cette place soit aménagée, lors de la mise en place de la procédure de réhabilitation, dès 1993. Et ils ont attendu longtemps...

Il y a les souvenirs des habitants, mais il y a aussi les références scientifiques : ainsi, l'état des lieux de la place peut être effectué à partir de sources techniques¹⁵ ou d'un mémoire critique d'une étudiante en sciences sociales¹⁶. Ces deux sources relatent un mauvais état de la place dans une localisation où il manquait d'espaces verts. Les fonctions essentielles d'un parc urbain n'étaient pas respectées ; on ne pouvait se reposer, car les bancs devenus mobiles, étaient déplacés par les utilisateurs. On les trouvait dans les places ombragées et sur les terrains pavés ou bétonnés qui, par endroit, pouvaient être inondés. Pour jouer, le bac à sable, très utilisé à cause d'un manque dans le quartier, était pollué. Il n'y avait ni jeux pour les enfants de plus de six ans, ni parcs pour les jardins d'enfants. Le passage central était utilisé comme terrain de skate (sol bétonné) alors qu'il était prévu pour les fauteuils roulants et les cyclistes.

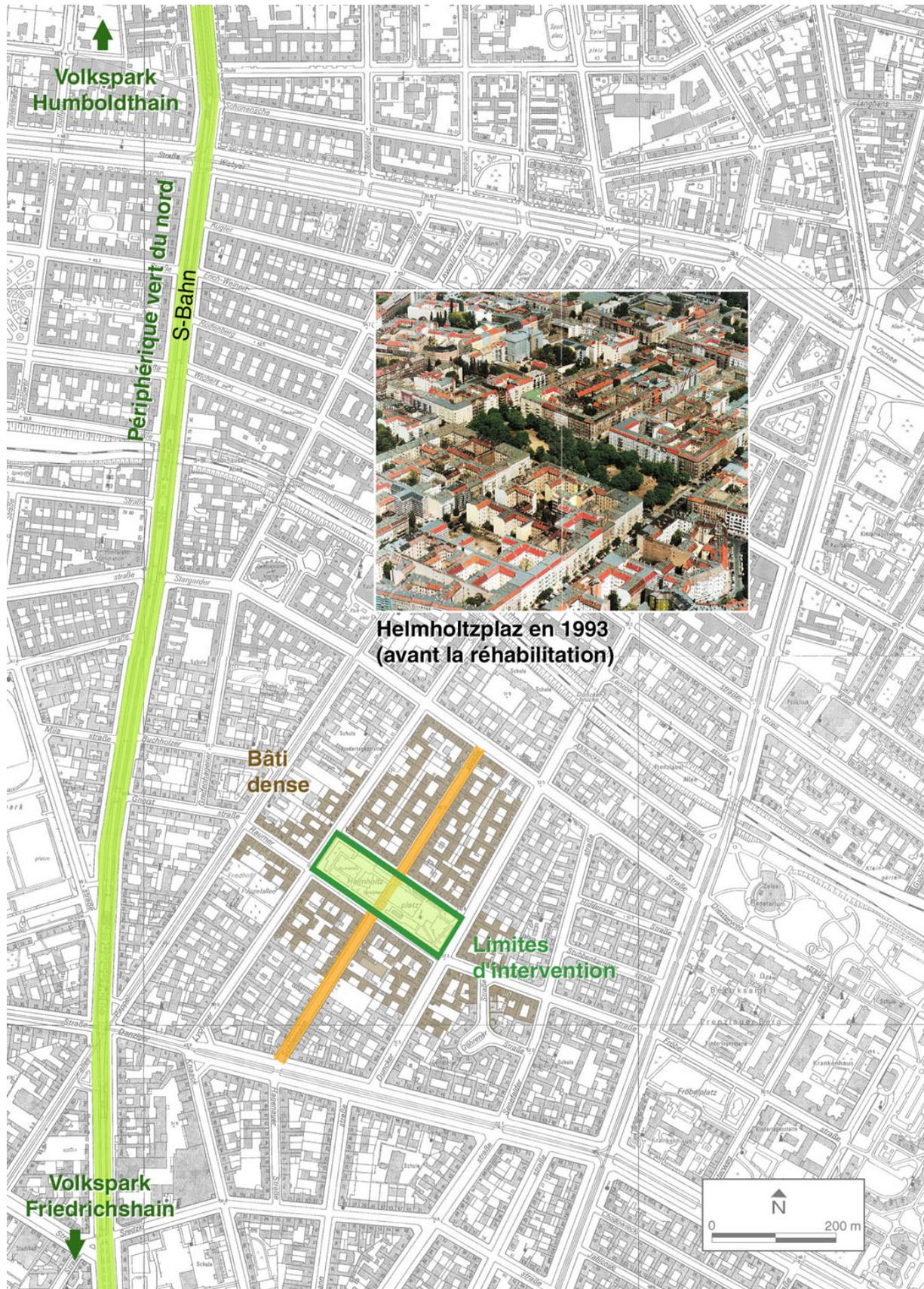
Avant et après la Chute du Mur, la place comprenait une occupation conflictuelle due à des groupes d'utilisateurs différents : des alcooliques côtoyant des enfants. En effet, un groupe d'alcooliques de 10-15 personnes, déjà présent sur la place sous la RDA occupa la place jusqu'à son aménagement en 2000. Leur présence était relativement acceptée par le voisinage. Mais dans les années 90, d'autres groupes se sont emparés de la place : des punks, des militants d'extrême-droite et dealers de drogue créant un sentiment d'insécurité. S'agissant du seul grand espace non bâti du quartier, il y avait un enjeu fort lié à son aménagement et tous les groupes y voulaient leur place. A-t-on laissé finalement une place aux groupes marginaux ? On a cherché à faire une place pour tous. C'est là qu'intervint l'enjeu de cet aménagement ; répondre aux souhaits ou besoins de tous les utilisateurs.

En 1992, l'étude préliminaire pour le classement en zone de réhabilitation a confirmé le manque d'espaces verts et fait état à *Helmholtzplatz* d'une situation d'urgence. Non seulement la structure bâtie du quartier était délabrée mais les espaces publics faisaient

¹⁵ compte-rendu du Sénat, *Helmholtzplatz, Berlin wird...*, septembre 1993

¹⁶ L. Schulz zur Wiesch, « *Ein Platz für Alle* », *Nutzungskonflikte und Beteiligungsstrategien am Helmholtzplatz, Prenzlauer Berg*, L. Schulz zur Wiesch, « *Ein Platz für Alle* », *Nutzungskonflikte und Beteiligungsstrategien am Helmholtzplatz, Prenzlauer Berg*, Diplomarbeit en sciences-sociales, sous la direction de Häussermann, août 2001

ANNEXE 08



Concept général de liaison des parcs de Berlin et conditions d'intervention sur Helmholtzplatz.

Schéma d'interprétation d'après Berlin wird..., Realisierungswettbewerb Freiraumgestaltung Helmholtzplatz, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, septembre 1993.

également défaut. Il a été, dans l'étude, estimé un manque d'espaces verts de 102.000 m², dont 16.000 m² de parcs de jeux. Cette évaluation est donnée en fonction du nombre important d'habitants et de la densité des constructions, caractéristique du quartier. *Helmholtzplatz* d'une superficie de 14.000 m² n'était pas aménagée ni fonctionnelle. Le manque de place dans les espaces publics fait que *Helmholtzplatz*, seul parc de grande taille, réponde à un véritable besoin, d'où la pression liée à son utilisation. Pour l'amélioration de l'offre en espaces verts et publics, l'étude préliminaire à la réhabilitation propose l'aménagement de 14 terrains non bâtis qui remplissent au total une surface de 18.000 m² ; c'est-à-dire *Helmholtzplatz*, deux autres places et une série de terrains-timbres, comme les appellent les aménageurs berlinois, petites parcelles souvent démolies pendant la guerre transformables en parcs de jeux. Ces objectifs élaborés lors de l'étude préliminaire sont inscrits dans les buts de la réhabilitation. En 1993, le Sénat approuva¹⁷ l'aménagement de *Helmholtzplatz* et le calendrier a prévu qu'il faudrait cinq ans pour que les habitants puissent profiter de leur place.

Plan pour le projet des Jeux Olympiques : les bases sont posées

L'administration de Berlin avait des visions particulières pour la place. L'aménagement de *Helmholtzplatz* constituant un élément central de la réhabilitation du quartier, le Sénat a lancé fin 1993 un concours de paysagisme à l'issue duquel un projet pour la place a été choisi. Dans la publication de ce concours par l'administration du Sénat¹⁸, les éléments de programmation de *Helmholtzplatz* sont données: la place ne peut être élargie car le quartier est trop dense, mais le manque d'espace doit être compensé par un aménagement de qualité. Ce projet doit s'intégrer à un concept général pour le quartier. Il s'agit d'une liaison piétonnière et plantée qui doit utiliser de façon maximale les espaces non bâtis. A l'échelle de la ville, deux grands parcs publics (*Volkspark Friedrichshain* et *Humboldthain*) doivent être connectés de manière fluide. Au niveau de *Helmholtzplatz*, le réseau de communication est à l'échelle locale et doit servir les piétons et les cyclistes. La place est un élément de ce concept appelé « le périphérique vert du Nord ». Ainsi, l'aménagement de la place est accompagné d'un travail sur la circulation, les accès et les rues (voir annexe 08).

Comme on a pu le voir dans l'historique, la place située au centre du quartier devait, selon le plan d'Hobrecht, rester une « place de ville » (*Stadtplatz*). Ce terrain fut protégé de la construction jusqu'à son aménagement final. La structure urbaine, les immeubles construits

¹⁷ L'accord officiel fut porté à travers un document du 31.08.1993 intitulé : « *Beschlussfassung der 9.RVO* ».

¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, *Berlin wird... Realisierungswettbewerb, Freiraumgestaltung Helmholtzplatz, Prenzlauer Berg*, Septembre 1993

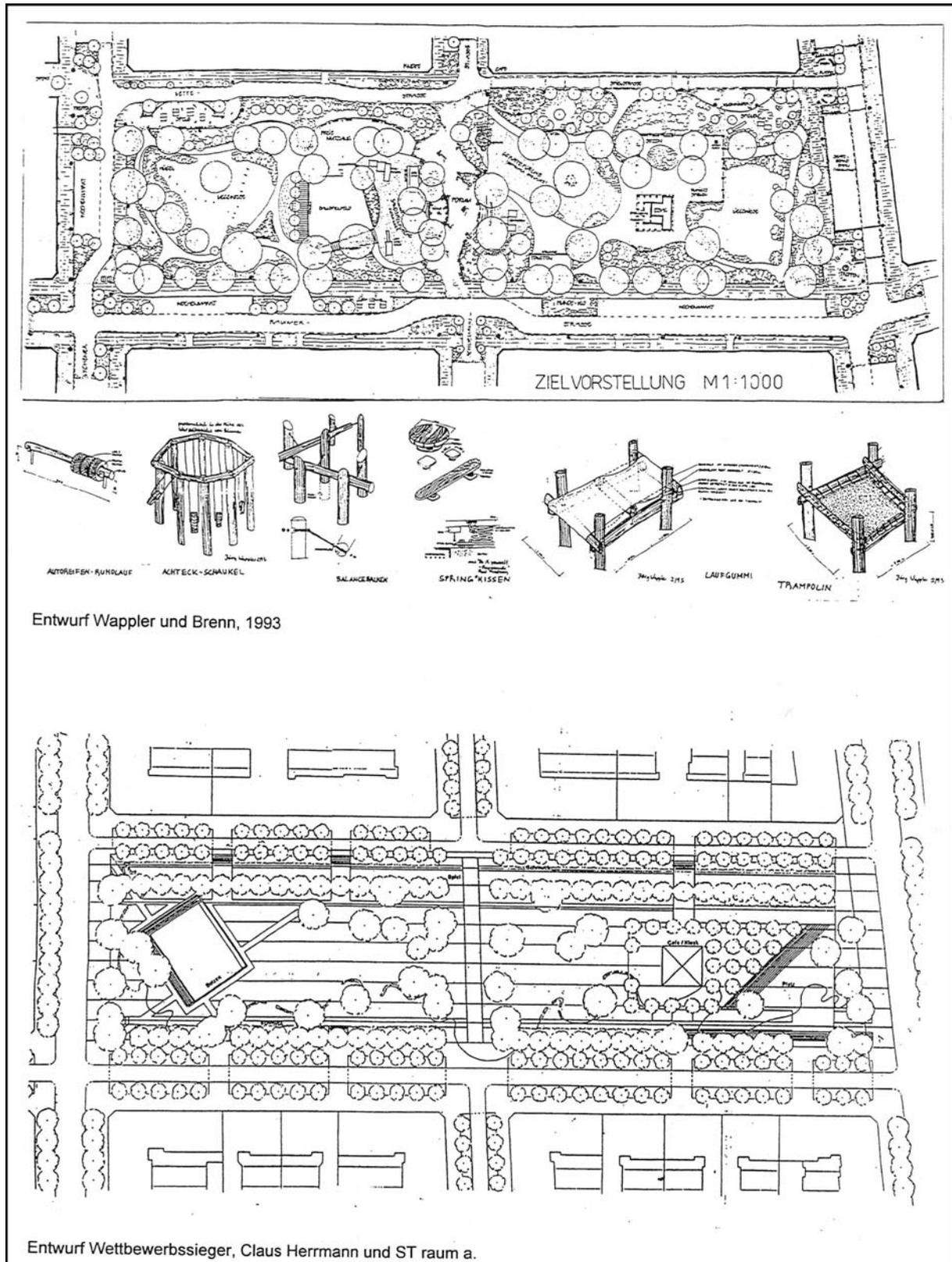
avant 1919, sont en grande partie conservés, ce qui est une particularité dans une ville touchée par la guerre. Ces deux éléments font entrer la place et son environnement dans le patrimoine urbain et historique de la ville avec un grand besoin de remise en état et interrogent les partis-pris d'aménagement :

- Faut-il jouer sur le contraste entre l'uniformité des façades environnantes et une forme inattendue ou choisir la continuité avec une forme rectangulaire plus classique ?
- *Schliemannstrasse* doit-elle être conservée comme axe de circulation et de passage au centre de la place? Si oui, la prolongation est-elle considérée comme une division en deux parties ou un élément mineur d'ensemble unitaire ?

Tandis que Berlin présentait sa candidature pour les Jeux Olympiques, la réhabilitation était mise en place dans le quartier et un concours fut lancé pour *Helmholtzplatz* dans le cadre de la candidature. L'agence de paysagisme ayant gagné ce concours s'est vue élaborer une proposition de type «Avant Projet Sommaire». Cette proposition pour la place fut lancée sur la base du projet du 1^{er} prix de ce concours (voir annexe 09). Les coûts de ce premier concours s'élevèrent à 4,8 Mio. DM¹⁹ et ne tinrent pas les délais annoncés. La présentation publique en mars 1992 de ce projet a provoqué le mécontentement des participants : les critiques portèrent sur la forme (trop symétrique, trop stricte, hermétique) et l'utilisation (nouveau espace pour les jeu de ballons décentré alors qu'il y en avait un qui existait déjà, projet trop conceptuel, pas assez concret) et sur la méthode (construire neuf et abattre les arbres). Ce projet « design » n'était pour les représentants du comité de quartier pas adapté au quartier et aux habitants qui voulaient une place de voisinage. Ayant une voix dans le jury, ce comité a refusé ce projet. Une membre du comité raconte: « *Nous étions contre le projet des JO, qui ne correspondait ni aux besoins du quartier, ni à l'échelle de la place. Nous avions l'idée de faire une place pour le quartier, un lieu de rassemblement de voisinage* ». Des actions ont commencé à être menées ; plans d'action de nettoyage, installation d'un grillage autour du terrain de basket. Parallèlement, Sonja, membre du comité de quartier eut l'idée de transformer les toilettes publiques de la place. Les membres de l'administration se sont alors déplacés sur le quartier et la situation a connu un basculement. Le Sénat a pris conscience qu'il était coûteux de construire neuf et peu logique d'enfouir les terrains existants sur la place pour les reconstruire (comme le terrain de basket qui devait être orienté différemment, voir

¹⁹ H.W. Hämer, T. Edding *Sanierungsbericht, 1995* Sanierungsgebiet Helmholtzplatz, S.T.E.R.N., décembre 1996

ANNEXE 09



Plan Wappler et Brenn, 1993 (en haut)

Nota : Ce projet du comité d'habitants propose des formes organiques avec une construction originale d'espaces de jeux.

Plan Claus Herrmann, projet vainqueur pour les Jeux olympiques de 1992 (en bas)

Source : Betroffenervertretung Helmholtzplatz, proposition de concept pour Trafohaus

l'illustration). Le manque de moyens a été également un élément important qui a conduit à l'annulation du projet, qui avait pourtant gagné le concours.

Face à ce refus des projets pour la place et à l'assurance grandissante qu'il fallait revoir le projet, S.T.E.R.N. engagea alors une procédure de concertation et décida de faire l'aménagement « pas à pas ». « *Nous avons encouragé ce projet car il venait des habitants eux-mêmes, argumente Heinz Lochner (S.T.E.R.N.). Ces derniers nous ont aussi convaincus que le projet de place initial n'était pas adapté au quartier* » (propos recueillis par Corinne Gauthier²⁰). Grâce à un nouveau financement qui accompagne les mesures d'ordre public (*Ordnungsmassnahmen*), la société de réhabilitation a alors engagé une paysagiste Pia von Zadow. Phase par phase ont été organisées des rencontres, discussions, exposés et ateliers afin d'intégrer les différents groupes d'acteurs et d'habitants au projet. Entre temps, des groupes d'habitants, des associations ont mené une série d'actions pour faire vivre la place (nettoyage, fêtes...). Suite au rejet de ce projet, d'autres propositions furent présentées et discutées au sein du comité des représentants du quartier. Lors de ces rencontres, Wappler et Brenn du comité de quartier ont concrétisé sur un plan les retours qui leur avaient été apportés: l'idée était d'utiliser le site comme il existait, en arrondissant les formes et en créant une convivialité à partir d'une multitude de sous-espaces séparés par des arbres (voir annexe 09). Le refus du projet, la mise en place de quelques actions, la transformation des toilettes furent autant d'éléments déclencheurs du processus de concertation pour l'aménagement de la place. Un jeu d'intérêt s'est alors constitué, entre différents groupes sociaux qui avaient des revendications différentes pour la place ; quelle réponse a été apportée à chacun de ces groupes ? Chronologiquement, nous verrons comment la concertation a été menée et si un équilibre a pu être trouvé.

²⁰ C. Gauthier dans *Comme la Ville, Berlin, bâtir la ville sur la ville*, numéro 03, février- mars 2001

B/ La concertation autour d' « Une place pour tous »

Nous nous attacherons dans ce chapitre au processus d'aménagement d'*Helmholtzplatz* entre 1999 et 2005, c'est-à-dire à partir de la concertation. La place a été aménagée en plusieurs phases et il faut retracer les modes de concertation sur ces phases. On peut remarquer dans le processus dans lequel elles ont été menées comment évoluent les objectifs et attentes de la part des institutions et comment ils sont transmis à la population. A partir de cet exemple d'aménagement de l'espace public, il est possible d'énoncer les premières hypothèses à partir des éléments qui suivront le fil conducteur de l'analyse: le quartier et son histoire, son changement physique et social dû aux politiques de réhabilitation et les réussites et limites de ce modèle.

La situation initiale

La décision d'aménagement de la place créa un point de conflit ; un groupe d'alcooliques se l'était approprié et n'était pas prêt à s'en débarrasser. À Berlin, il est usuel de rencontrer sur une place un groupe d'alcoolique. Seulement à *Helmholtzplatz*, les alcooliques étaient de jeunes gens et il y avait également des drogués et des dealers. Puisque les lieux étaient abandonnés jusqu'en 1993, ces groupes en avaient pris la possession. Dès la décision d'aménagement décrétée, les dealers ont quitté les lieux, gênés par l'intérêt porté de l'extérieur sur la place. Les problèmes de drogue éloignés, il était à nouveau possible de réinvestir l'espace. Les alcooliques, en revanche, ont revendiqué dès le début du processus un « droit à UNE place sur LA place ». La présence de ce groupe d'alcoolique dès les débuts de la concertation interroge sur l'acceptation et la place accordée aux groupes marginaux dans la ville.

En tant qu'usagers de la place, ils avaient le droit de participer ; la difficulté fut de gérer leur demande et d'y répondre. Cette réponse constitue un enjeu pour l'évaluation des modes de concertation employés. Sont-ils adaptés à tous les groupes d'acteurs ou sont-ils limités à un certain public? La question à se poser dans ce cas est culturelle : étant donné la relative acceptation portée sur la consommation d'alcool en public à Berlin, le débat porta moins sur les moyens d'insérer ces personnes en les sortant de l'alcoolisme mais sur l'écoute de leurs revendications en leur réservant une place. Ces considérations sociales sont à la frontière du débat urbain.

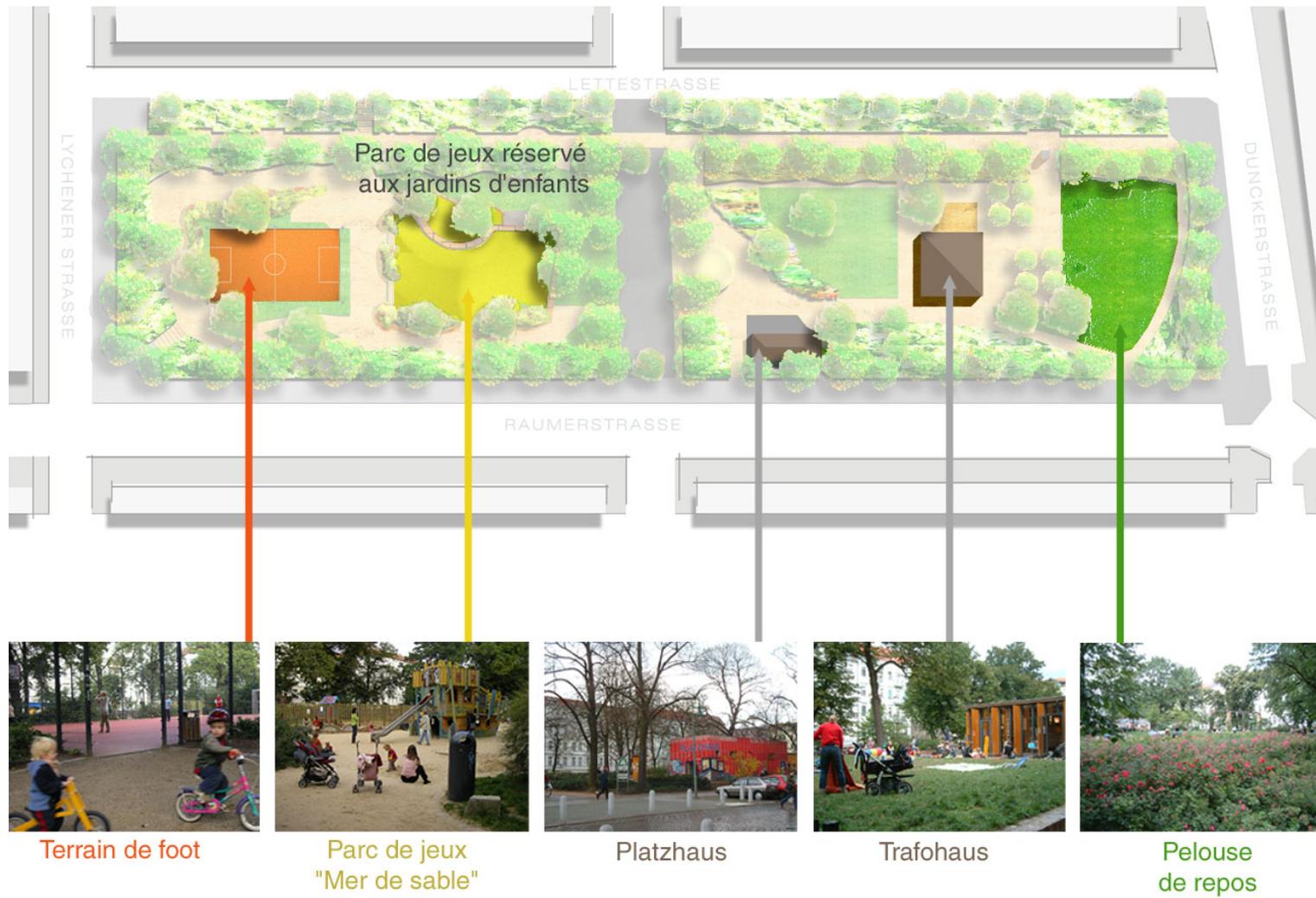
Première étape : trouver un concept

Trouver une fonction pour la place a, dès 1993, suscité de grands débats : la place occupée jusque là par des groupes d'exclus ou marginaux – une cinquantaine d'alcooliques, de drogués, de punks accompagnés de chiens – devait être refaite, mais comment ? Comment mobiliser ces groupes à une mission d'intérêt général ? Quelles tensions peut-il y avoir dans ce type de situation entre les différents groupes sociaux ? Quelles étaient les revendications de chacun et ont-elles été entendues ou ignorées par l'administration.

En avril 1994 a été élu un comité de représentants des intéressés. Le comité de *Helmholtzplatz* a, dès son installation, réclamé d'être informé et de participer à tout ce qui concerne le réaménagement de *Helmholtzplatz* et de son transformateur (bilan de la réhabilitation, 1995, S.T.E.R.N.). La place avait été longtemps laissée à l'abandon, non entretenue, insalubre. Le premier plan d'action de ce comité de représentants fut, en automne 1998 de nettoyer la place, vider les poubelles avec tous les volontaires motivés. Les alcooliques ont aidé parce qu'« *Helmi* », c'était leur lieu de rendez-vous.

Jusqu'en 1999, pendant les six ans de réhabilitation, la place n'avait pas été aménagée. Cet aménagement constituait un but de la réhabilitation et elle avait été placée dans le plan de cadastre comme « espace public, parc de jeu ». 1999 fut l'année charnière en terme de décisions sur le futur de la place. Une journée-atelier fut alors organisée, intitulée *Projekttag*, journée de projets, avec pour but de rassembler les idées afin d'obtenir un « concept pour une place vivante ». Cette journée fut organisée par S.T.E.R.N., la société de réhabilitation avec le service de la construction du Sénat et l'administration du quartier de *Prenzlauer Berg*, dans les locaux du comité de quartier (*Kiezladen*) de 10h à 18h, le samedi 8 mai 1999. Lors de la journée-atelier de 1999, les participants ont développé le concept: "une place pour tous". Tous les types de population, inclus les alcooliques, ont participé à des tables rondes animées par un modérateur/animateur d'idées. La responsable de management de quartier expliquait à la presse à l'époque que « le sens de ce nouveau concept n'est pas d'exclure le groupe d'alcoolique de la place » (U. Truttman, *Berliner Zeitung*, 05.05.1999). Ce *Workshop* réunit 80 personnes qui, en groupe de travail, devaient émettre leurs vœux pour la place. Pia von Zadow, la paysagiste en charge d'organiser cette journée explique: « nous avons travaillé par thème, un porte-parole par groupe. Chacun transmettait ses idées sur des bouts de papiers affichés sur un tableau. Un modérateur extérieur animait les débats » (propos recueillis par

ANNEXE 10



Infrastructures et fonctions de la Helmholtzplatz

Fonds de plan : Pia von Zadow, Paysagiste

C. Gauthier)²¹. Dès ce premier *Workshop* ouvrant la porte à de premières idées pour la place, le consensus entre les participants fut de ne rejeter personne. La presse et les différents participants sont unanimes sur les résultats de cette journée : le moteur « une place pour tous » avait été accepté par tous. L'objectif était-il de donner un emplacement spécifique à chaque groupe d'intérêt ou de mélanger les différents groupes ?

L'idée initiale fut de réserver des espaces aux besoins différents des utilisateurs : créer un lieu pour ceux qui souhaitent boire et le séparer d'autres espaces plus familiaux. Enfin, il fallait trouver des espaces communs qui puissent être partagés par tous. Cette division spatiale consciente et voulue par les habitants est intéressante : le principe est d'être dans le même espace sans être ensemble. Un alcoolique, ayant participé à cette journée explique que leur revendication principale était d'avoir un équipement pour eux, un espace abrité où ils puissent se rencontrer (Lena von Schulz, 2001). Cette journée connut un écho positif dans la presse spécialisée et indépendante (*Vor Ort, die Zeit*). La problématique portait sur ce que contenait cette phrase ambiguë : « une place pour tous » étant entendu au début comme « un espace est réservé à chaque groupe d'utilisateurs », incluant les alcooliques, les punks et les sans-abris. Cette définition glissa peu à peu sur « une place pour tous les groupes d'âge ». La problématique était qu'un groupe important de marginaux exclut, de fait, le reste des habitants. La présence des alcooliques autour du transformateur bloquait l'entrée sur la partie est de la place. Pour que les habitants puissent se réapproprier la place, il fallait que les alcooliques acceptent de n'être plus si nombreux. Les nouveaux habitants voulaient que les alcooliques soient renvoyés et ont finalement accepté leur présence.

Deux bâtiments sur la place ont été intégrés à l'aménagement ; *Platzhaus*, « la maison des alcooliques » est devenue une maison de voisinage et *Trafo-Haus* « le temple des alcooliques » a été transformé en magasin de vêtement et espace de jeu (voie annexe 10). Ces deux infrastructures sociales à but non lucratif sont des lieux privilégiés de rencontre pour les habitants du quartier, mais quels habitants ?

La concertation continue...

Suite à la journée-atelier, il fut décidé qu'étant données les conditions financières limitées, il faudrait construire avec l'existant. L'idée de transformer les toilettes publiques en une maison de voisinage, préalable à la journée, participait à cette idée. *Platzhaus* (la maison de la place)

²¹ Corinne Gauthier, *Berlin : comment les habitants ont transformé la Helmholtzplatz*, article dans « Comme la Ville » magazine de la D.I.V. numéro 03, février-mars 2001

devint le premier équipement de la place. Ce projet fut financé par le programme « Ville Sociale » et par des dons privés à hauteur de 35.000 DM. Il fut mené en partie par les habitants et bénévolement. Cinq employés furent chargés de l'organisation du chantier. S.T.E.R.N. en tant qu'entreprise mandatée pour le management de quartier, fut déléguée par la ville pour mener ce projet. En juin 2000, le chantier fut achevé ; les anciennes toilettes devinrent une maison avec un coin-café, une terrasse sur la place et de grandes fenêtres.

Au début de son activité, la maison de voisinage reçut des subventions du Management de quartier pour son budget de fonctionnement. Le groupe d'alcooliques s'étant impliqué pour le projet *Platzhaus* et sa construction, ils se sont accaparés ce lieu. Malgré la présence des managers de quartiers et le suivi de l'activité par les porteurs de projet, le groupe d'alcoolique devenait maître de ce nouvel espace et le regard extérieur porté sur cette maison devint bien vite : « la maison des alcooliques ».

La présence de ce groupe présentait pour les habitants du quartier de lourdes difficultés ; particulièrement en raison de la présence des enfants. « *Beaucoup de personnes venaient au management de quartier se plaindre de la présence des alcooliques, de leur bruit, de leur impolitesse* », expliquait Heinz Lochner, coordinateur pour S.T.E.R.N. de *Helmholtzplatz*. « *Je leur répondais : ce n'est pas le but du management de quartier de faire la répression ; engagez-vous, faites des projets pour que la situation s'améliore et nous les soutiendrons* ». En réaction aux plaintes des habitants, en avril 2000, un groupe de travail s'est constitué « *Helmholtzplatz Arbeitsgruppe* », réunissant les représentants du projet et des administrations. Des habitants, des employés de la mairie (service culturel et social), des paysagistes, un manager de quartier, un représentant des « occupants de la place » (un alcoolique), la police, un travailleur social spécialisé dans les problèmes de drogue ainsi que les employés de la maison se rencontrèrent ainsi mensuellement sur place pour échanger, avec l'aide d'un modérateur, leurs positions et intérêts. Trois thèmes étaient abordées : l'avancée des travaux, la gestion et l'entretien du lieu et le rapport avec les alcooliques et les dealers. Autour de cette table ronde ont été prises les décisions concernant la place sur le principe de consensus entre les participants. La mise en place de ce groupe de travail démontre l'intérêt accordé par les porteurs de projet au mécontentement de certains habitants et une volonté de prendre les conflits de front. La position de Myron Levine dans son article de 2004²², sur le paragraphe relatif à cet aménagement, est que le fait de rendre publiques les revendications de ce groupe est une preuve que la participation est de bonne foi. Cet auteur remarque que la controverse sur l'aménagement et les conflits d'intérêts avec les alcooliques de la place n'a

²² Myron A. Levine, *Gouvernement policy, the local state, and gentrification : the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany*, Albion College, Journal of Urban Affairs, volume 26, 2004

pas été cachée dans les brochures et les discours des aménageurs et que les plans d'aménagement ont en partie été modifiés pour y inclure des bancs en réponse à ce petit groupe de « buveurs de bières » du quartier qui se plaignait d'être exclu de leur espace de consommation habituel. « *Anecdotal evidence attests to the sincerity of participatory efforts in Prenzlauer Berg (...). The preliminary plans for both the Helmholtzplatz and Teutoburgerplatz parks were modified to include benches in response to the concerns solicited from the parks' small group of regular beer drinkers who complained that they were being ousted from their traditional gathering spots* » (Levine, 2004, p.99).

Le groupe d'alcoolique s'appropriera toujours plus de place et la présence du groupe de travail n'empêcha les tensions de se renforcer. « *Platzhaus* » n'était pas perçu comme une maison de voisinage. Au lieu de créer la solidarité, l'implication des groupes d'alcooliques conduisit à des conflits. Cette impression fut renforcée quand le premier évènement organisé pour le public fut une exposition de photos sur la vie quotidienne des alcooliques. Ce choix fut louable dans l'idée de donner au public, par la voie artistique, les moyens de comprendre ce groupe marginalisé. Mais la résonance fut plutôt négative ; les nouveaux habitants de *Prenzlauer Berg* installés à la fin des années 90, quand le quartier ressemblait déjà à un lieu « gentrifié » (avec les différences caractéristiques évoquées dans la première partie de ce travail), avaient alors des attentes différentes pour leur quartier et leur cadre de vie. L'administration connut également un véritable blocage quant à cette exposition. Ines Saager, alors responsable du service social (*Soziale Stadträtin*), ayant visité cette exposition s' alarma du fait que la place ne soit seulement pour ce groupe marginal. Elle écrivit dans une communication publique « *la maison n'est ouverte qu'à une certaine clientèle et ne représente pas les habitants du quartier* » et annonce la fermeture du lieu. Elle critiqua non seulement l'exposition, mais la manière d'utiliser la maison et le journal de quartier « *Helm+Holtz* », dont la rédaction se constitue des utilisateurs du local. A ce moment-là, les fonds de fonctionnement de *Platzhaus* ont été coupés. Suite à cette décision administrative, la presse cria au scandale (*Scheinschlag, MieterEcho, Helm+Holtz* et *VorOrt*). *Scheinschlag* reporte en 2000 les propos d'un travailleur social du lieu : « *les services sociaux nous reprochent le manque de distance avec les utilisateurs de la place et les punks nous traitent de bras droit de la police* ». La mise en perspective de tous ces propos fait aboutir à la conclusion qu'ils semblent tous légitimés. Les conflits qui se sont formés pour l'occupation de cette maison s'expliquent par les différents groupes qui occupent le quartier et les différents intérêts ; les nouveaux habitants de *Prenzlauer Berg* ne veulent pas cohabiter avec les groupes marginaux. La possibilité a été donnée à tous de présenter pour l'aménagement de

la place leurs intérêts respectifs ; les parents ne veulent pas d'alcooliques dans l'entourage de leurs enfants, mais les alcooliques veulent rester sur la place. Bien que le processus ait été engagé de manière démocratique, ce « droit à la parole » a créé un rapport de force, qui a conditionné la décision de l'administration et l'a isolée des intérêts propres de tous les usagers.

L'histoire de *Platzhaus* ne s'est pas arrêtée à sa fermeture administrative. L'association qui a repris la gestion du bâtiment après la fermeture, *Förderverein Helmholtzplatz e.V.*, est une association à but non lucratif montée en 2003 et composée d'habitants, de personnes intéressées et de commerçants. Elle agit comme intermédiaire pour la mise en place d'initiatives et de projets dans le quartier autour de *Helmholtzplatz*. L'objet de l'association est de soutenir les initiatives de développement du quartier. Le bâtiment *Platzhaus*, dans lequel l'association a ses locaux depuis juillet 2003 est mis à disposition pour tous types d'activités ou manifestations proposées par des habitants, regroupés en association ou de manière privée. Par exemple, les lieux sont utilisés pour du théâtre, du yoga, des repas de quartier, la projection de films, des réunions de différents groupes. Ce local, central dans le quartier, est ouvert pour répondre aux propositions, idées de chacun. Tous les jeudis soirs sont invitées les personnes susceptibles de s'intéresser à l'évolution du quartier pour y présenter des projets et initiatives. C'est un lieu intéressant de démocratie participative où chacun est invité à faire part de ses idées. Une fois par mois a lieu le rendez-vous de *Helmholtztale*, un système d'économie solidaire basé sur l'échange de services entre les habitants avec une monnaie créée pour le quartier. Le propriétaire de la maison est aujourd'hui une Société Anonyme nommée « *Wall* ». Le local est prêté à l'association qui assure la responsabilité de sa gestion. L'association reçoit de manière ponctuelle des financements du management de quartier pour des projets d'embellissement et travaille pour que deux personnes soient embauchées pour le jardinage et l'entretien de la place.

Intégration par l'offre

Peu à peu, dans le processus d'aménagement de *Helmholtzplatz*, une véritable communauté d'habitants s'est formée souhaitant le départ des alcooliques de la place. A partir d'études menées par le management de quartier, le projet social « intégration par l'offre » se constitua ; il s'agissait de créer des lieux alternatifs d'occupation pour les alcooliques afin de limiter les conflits. L'offre en espaces verts et publics était trop réduite dans le quartier pour monopoliser l'aménagement sur un seul groupe-cible. En principe, l'accès à la place n'était interdit à personne, mais l'interdiction de boire et de promener des chiens a exclu certains groupes. il

s'agit là d'une règle concernant tous les espaces publics en Allemagne, accueillant des enfants, mais sur *Helmholtzplatz*, la police, en accord avec l'administration, eut la possibilité de mener des contrôles de manière renforcée. En contrepartie, furent financés à proximité de la place des lieux de prévention et d'aide sociale; un café qui accepte les chiens, une salle informatique, un atelier de réparations de vélo, un lieu d'écoute ainsi qu'un hébergement d'urgence et des cellules d'information et de prévention sur l'alcoolisme et la drogue. Après discussion entre tous les partis, au sein du groupe de travail, il fut décidé que l'aménagement au cœur de la place répondrait aux attentes du plus grand nombre, c'est-à-dire aux jeunes, enfants et familles et que des infrastructures seraient construites à proximité pour les groupes touchés par l'alcoolisme, la drogue ou autres problèmes sociaux.

Cette réponse d'« intégration par l'offre » amène à la conclusion suivante ; les marginaux ne sont pas expulsés du quartier, mais ne peuvent pas rester sur la place publique. Une offre a été faite pour les alcooliques et les groupes marginaux, mais ils n'ont pas obtenu de réponse favorable à leurs revendications. Il leur est réservé des structures d'insertion, où ils peuvent bénéficier d'une aide sociale, mais il leur est enlevé leurs espaces habituels de rencontre. Certes, ils ont la possibilité de s'installer sur quelques bancs laissés sur la place, mais l'occupation de cet espace ne leur est pas réservée et leur présence n'est pas souhaitée par les autres utilisateurs de la place. Et pourtant, la place des groupes marginaux se situe dans l'espace public et leur empêcher d'en jouir ne peut les aider à se réinsérer. Un parc offre un lieu de rencontre important aux groupes inactifs, aux alcooliques ou aux chômeurs. Dans les places, ils se rencontrent, discutent. Un alcoolique rencontré sur des bancs à Prenzlauer Berg raconte : « *j'habite à Kreuzberg, mais je viens à Prenzlauer Berg pour m'asseoir. A Kreuzberg, tous les bancs ont été enlevés. Je n'ai rien à faire pendant la journée et je préfère être dehors que seul chez moi.* » Un parc est un abri et protège de la rue. La topographie de *Helmholtzplatz*, surélevée et composée de petits espaces sous les arbres, favorise cette fonction de protection. La contrainte est de permettre aux enfants de jouer dans le parc sans en exclure le groupe marginal ; le quartier souffre du manque d'espaces verts et d'un besoin en parcs de jeu. Les gênes sont le bruit, la violence et le mauvais exemple que les alcooliques montrent. La présence des alcooliques, même s'ils n'occupent pas toute la place n'est pas acceptée les habitants (voir l'enquête du *management de quartier*) car les autres habitants n'osent pas s'y rendre. Mais il aurait été peut-être possible d'installer le centre de conseil dans une infrastructure du parc (sur *Platzhaus* par exemple). Le groupe marginal ne pourra s'intégrer s'il est exclu en périphérie de la place. Le groupe de travail constitué pour

ANNEXE 11



Les trois sections du chantier de *Helmholtzplatz*

En haut : zone de jeu, Au centre : zone centrale, En bas : Transformateur

Source : Pia von Zadow, paysagiste

l'aménagement de *Helmholtzplatz* réunissant les travailleurs sociaux, les aménageurs et différents groupes d'intérêt constituait un espace de parole privilégié. En son sein, on aurait pu envisager des alternatives de cohabitation entre les différents groupes sociaux.

Le chantier 2000-2001

Le chantier a commencé au début de l'année 2000. Dès le début de la concertation, Pia von Zadow, paysagiste, fut mandatée par S.T.E.R.N. pour la maîtrise d'œuvre. Elle participa à la journée-atelier et aux groupes de travail. Dans la description de son projet, elle donne les résultats de la concertation et de la journée-atelier. Son projet est une proposition paysagère ; elle conserve quelques arbres comme « colonne vertébrale de la place » et les fondations de la place qui reste surélevée, par endroits jusqu'à deux mètres au dessus de la rue. Elle associe espaces de repos et parcs de jeux. Le chantier se fera en trois sections (voir annexe 11).

La première partie est aménagée à l'ouest du terrain ; elle se constitue d'un grand bac à sable (la mer de sable) avec un bateau en bois pour les enfants en bas-âge, et d'un terrain de basket et tables de ping-pong. On peut se promener et s'asseoir sur les bas-côtés. Durant l'été 2000, cette moitié du terrain a été inaugurée. Elle était réservée aux enfants et adolescents comme terrain de jeux. Une partie est réservée à deux jardins d'enfants du quartier.

Du côté est, pour répondre à une demande d'espaces de repos sur la place²³, une pelouse et des bancs furent installés, constituant un deuxième chantier achevé en 2001.

Enfin, le passage au centre de la place fut bétonné pour que puissent y traverser piétons et cyclistes, prolongeant de part et d'autre la *Schliemannstrasse*. Cet espace de promenade fut volontairement conservé comme accès à la place, mais aussi comme lieu de passage séparant également les deux parties de la place. Pour faire vivre ce passage et répondre à la demande des jeunes gens, on y installa des tables de ping-pong et des porte-vélos.

Il aura fallu en tout deux ans (de mai 1999 à juillet 2001) entre la mobilisation et l'ouverture de la place. Soixante chômeurs de longue durée, habitants du quartier, ont entrepris la construction de *Platzhaus* ainsi que la rénovation de la place. Ils furent embauchés pour ce chantier par le service des espaces verts de la Mairie, sous des contrats de type emploi-solidarité. Les coûts s'élevèrent à 2,2 millions de DM (1,1 millions d'euros) alors que le budget prévu était de 3 millions de DM tout inclus (consultation et aménagements). L'aménagement de cette place au coeur d'un quartier en plein changement social et urbain

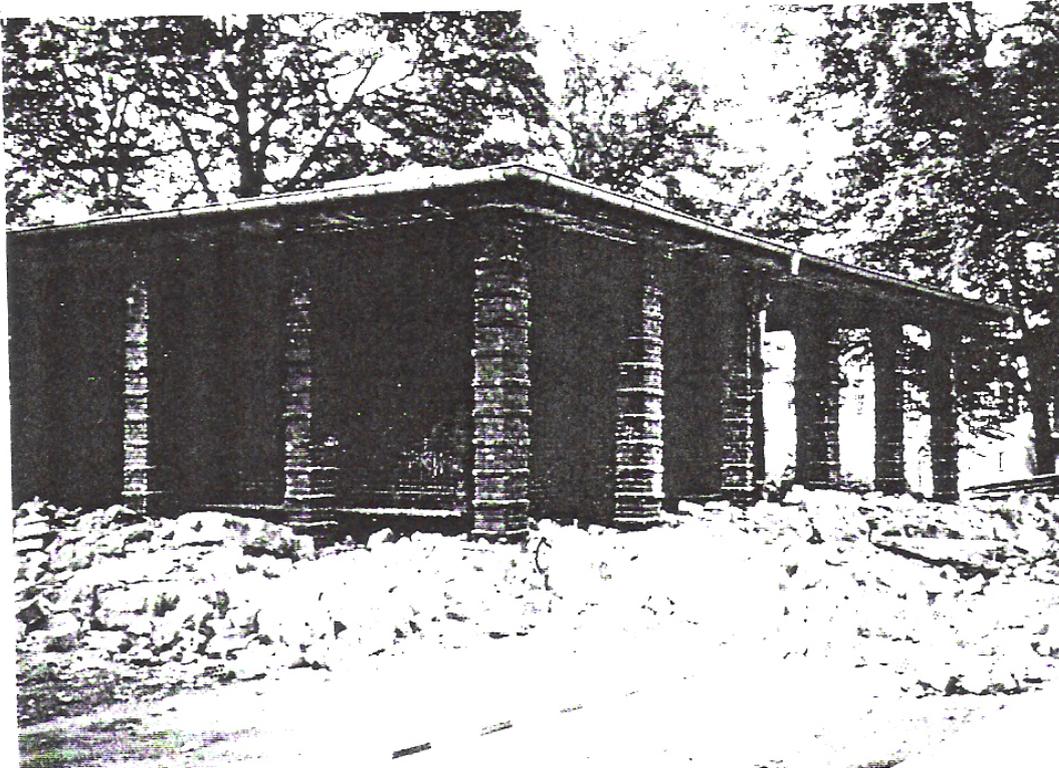
²³ En allemand, un terme est utilisé spécialement pour cette fonction : « *Aufenthaltsmöglichkeiten* », possibilité de s'arrêter

engagea de fortes discussions. Des lieux d'échanges comme le bureau du comité des représentants, le groupe de travail, des études et des événements comme la journée-atelier ont été organisés afin de recueillir de manière élargie les intérêts de chacun pour cette place. Pendant toutes les phases du projet, son avancement fut rendu public par voie d'affichage dans la rue.

On assiste à Helmholtzplatz à la reconquête de l'espace public préalablement occupé par des marginaux. Au fur et à mesure de la concertation, les alcooliques ont été exclus et la nouvelle classe sociale s'installant dans le quartier s'est appropriée la participation afin de répondre à ses intérêts propres. Le départ de ce groupe d'origine engagea de vifs débats au cours de la concertation sur l'aménagement et les résultats de l'aménagement n'ont pas contenté tous les partis à la fin du processus. Les critiques que l'on trouve dans la presse portent sur l'exclusion des marginaux et le refus d'une certaine clientèle. Le journal d'opposition *berliner stadtzeitung scheinschlag* pose dans son édition du 19 octobre au 15 novembre 2000, la question: « à qui appartient Helmholtzplatz ? » (*Wem gehört der Helmholtzplatz ?*) Dans cet article, Peter Nowak reproche « de porter différents intérêts sous un même chapeau », c'est-à-dire qu'il estime illusoire de vouloir contenter tout le monde. Il dénonce la volonté de l'administration de mettre à distance une clientèle non souhaitée pour la place et de ne répondre qu'aux attentes des ménages avec enfants. *MieterEcho*, le journal de l'association de locataires *Berliner Mietergemeinschaft* titre un article en juillet-août 2001 « *Exclusion en douceur sur Helmholtzplatz : Ausgrenzung dans un quartier en revalorisation* ». Le refus des chiens sur la place traduit, selon l'auteur de cet article A. Holm, la volonté d'exclure les groupes marginaux et le projet paysager ne répond qu'à des besoins sécuritaires et non utilitaires. L'auteur de l'article critique l'implication de la police dans la décision et son pouvoir de contrôle transmis par l'administration afin de sécuriser la place. Enfin, il dénonce la revalorisation de la place comme porte ouverte à la spéculation foncière dans le quartier. « *Une personne qui vient de s'installer et qui a plusieurs fois déposé plainte à la police contre le bruit des punks et alcooliques prend pour argument que pour les 12DM/m², il a le droit à son calme. Ainsi, l'image nouvelle de la place n'intéresse pas seulement la nouvelle classe moyenne pour le terrain, mais aussi les propriétaires immobiliers pour la valorisation de leur bien.* »

L'aménagement de la place mais aussi les décisions relatives aux fonctions que portent ses bâtiments traduisent qu'un nouveau groupe s'est approprié de manière grandissante la processus de concertation sur le futur de la place. La maison de voisinage *Platzhaus* est un

ANNEXE 12



Action de démolition du mur qui entoure Trafo-Haus, 1992

Source : Betroffenervertretung Helmholtzplatz, proposition de concept pour Trafohaus

bâtiment qui révèle aujourd'hui encore une certaine mixité dans le quartier ; les activités sont proposées à tous types de public. Bien que fermée à une utilisation exclusive par les alcooliques, la maison se veut ouverte au plus grand nombre, selon la présidente de cette structure. En revanche, le deuxième bâtiment de la place, l'ancien transformateur, construit plus tard (entre août 2002 et février 2003) répond à une demande uniquement destinée aux enfants en bas âge et à usage privé et commercial.

Du temple des alcooliques au paradis des enfants

Le transformateur électrique fut au début de l'année 1993 classé comme patrimoine de la ville. Une partie du bâtiment était destinée à la surveillance du réseau. L'autre partie, une halle couverte avec une colonnade avait pour but de protéger les gens de la pluie. Certes, cette maisonnette a été construite comme prévu mais, sous le régime de la RDA, un mur a été érigé autour, empêchant l'accès à la halle. En mai 1993, une action sur le bâtiment menée par les habitants et des étudiants en architecture consista à démolir ce mur entourant le transformateur, le *Trafo-Haus*, afin d'y retrouver sa fonction initiale (voir annexe 12).

S.T.E.R.N. avait en 1996 commandé au comité de quartier d'élaborer un concept d'aménagement du bâtiment. Les associations, les administrations et jardins d'enfants du quartier avaient différents concepts pour son utilisation. Dans le cadre de cette étude²⁴, les souhaits de chacun furent énoncés ; les associations voyaient une utilisation culinaire, ludique, un lieu d'expositions, de lectures, de conseil juridique et social. Les groupes cibles devaient être les écoles, les jardins d'enfants, les jeunes et les mères seules. Les administrations avaient des représentations différentes : ils voulaient un lieu de conseil pour les initiatives portées sur les femmes, un lieu d'exposition et d'apprentissage. Enfin, le troisième groupe interrogé, les jardins d'enfants, espéraient voir dans *Trafo-Haus* une offre tournée vers les enfants, avec des jouets ou une maison multifonctionnelle et intergénérationnelle.

Prenant en compte tous ces intérêts, le comité a fait une proposition : créer un lieu multifonctionnel, de communication pour toutes les générations et tous les groupes et prise en main collective de la transformation. Cet espace pourrait servir de lieu d'expositions périodiques, d'ateliers, d'évènements, de rencontre, de musique et de discussion. Un modèle pour le portage de projet fut proposé. Il était basé sur la mise à disposition des locaux par le propriétaire (le service « espaces verts » de la mairie) à un porteur associatif ou un groupement d'association. Le financement pour réaménager le transformateur n'étant pas

²⁴ Betroffenervertretung Helmholtzplatz, *Trafo-Haus, Bedarf und Interesse an einer Nützung- Gespräch mit Initiativen, Kitas und Schulen im Gebiet rund um den Helmholtzplatz*, pp.21 à 32 (Etude sur les besoins et intérêts d'utilisation- Discussion avec des initiatives, jardins d'enfants et écoles autour d'Helmholtzplatz),1996

clair, le projet de déplacer le bâtiment trop coûteux, le projet n'a pas pu être réalisé. Le groupe des alcooliques s'était approprié le lieu ; ils s'installaient sur le terrain devant le bâtiment et sur les bancs, abrités par les arcades. Ce bâtiment fut baptisé « temple des alcooliques » et le comité de quartier leur apportait des petits déjeuners.

La réhabilitation du lieu fut un tour de force. Autour du noyau du transformateur de 27m² inutilisables, il ne restait qu'une surface de 110m², pour un usage multiple ou commercial. Le coût du chantier s'élevait à 196.500 euros et fut financé par l'Union européenne, le Bund et le Land dans le cadre d'un programme « Ville Sociale » (ces programmes et échelles administratives sont présentés dans le chapitre 2). A ces coûts s'ajoutèrent 14.000 euros pour le démontage du transformateur. Le chantier fut réalisé entre août 2002 et février 2003. Situé au point le plus haut du parc, le bâtiment est d'une grande qualité architecturale associant brique, verre et bois. Il respecte l'aspect patrimonial en mettant en valeur les éléments de construction de l'ancien transformateur et propose une transparence sur la place par l'intermédiaire de grandes fenêtres. Des parois amovibles en bois permettent une ouverture plus ou moins importante du lieu, donnant une fonction mi-privée ou publique au lieu. Quand le bâtiment est fermé, l'enveloppe en plaques de bois ondulées donne à la construction un aspect sculptural. Hélène Bernard, ancien membre du comité de représentants a été l'architecte en charge de la rénovation du bâtiment.

Traduction extraite de l'entretien mené avec Hélène Bernard, en allemand, le 1^{er} décembre 2004, où elle raconte son détachement du comité de quartier et la construction de *Trafo-Haus* :

« Hélène : *"L'ancien bâtiment abritant un transformateur électrique, situé sur la place était occupé par les alcooliques. Il était même nommé: "le temple des Alcoolos". Le comité de quartier organisait des petits déjeuners et des animations pour ces alcooliques. Il voulait que ce lieu reste uniquement destiné aux alcooliques. A ce moment-là, professionnellement, je fondais avec 3 partenaires une agence d'architecture. Nous avons proposé un programme d'usage pour la place: elle ne devait pas être réservée qu'à un seul groupe d'usager (sous-entendu les alcooliques) mais à tous les groupes cible. On a laissé en état un poteau avec le nom des alcooliques. "*

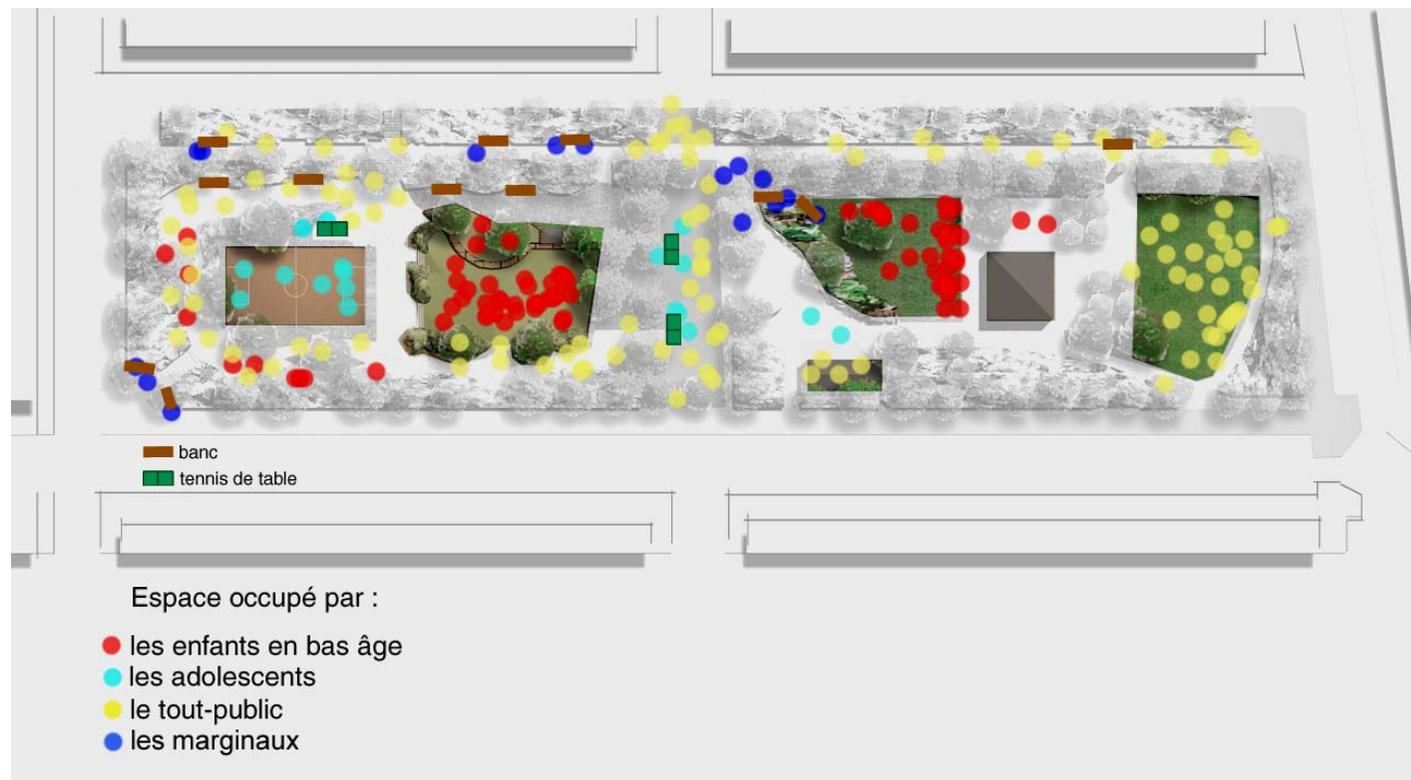
Hélène a fait partie du groupe de travail « *Helmholtzplatz Arbeitsgruppe* ». Elle rappelle comment les compromis ont été menés avec le groupe d'alcooliques afin qu'ils acceptent de ne pas mobiliser toute la place et se remémore les controverses qui ont marqué l'aménagement de la place pour aboutir à la conclusion : *" la place est maintenant pour tous et mélangée. J'estime que le but moteur « une place pour tous » a été atteint "*.

ANNEXE 13

L'observation participante

L'observation participante a consisté à se promener sur la place à différents moments de la journée, à noter le nombre et type d'utilisateurs et à observer les comportements. Les objets constituant l'aménagement de la place ont été également reportés sur un carnet de note. A l'heure actuelle, la répartition de l'espace en fonction de l'usage se concrétise par la disposition des objets sur la place : installation de bancs dans un espace isolé, sous les arbres, grillage autour du parc de jeu pour enfants, etc. L'organisation de l'espace public, les procédés paysagers et architecturaux ou l'installation de mobilier urbain influencent le comportement des utilisateurs. A travers l'observation participante, on peut noter ces éléments pour comprendre les intentions d'aménagement en dehors des discours; l'observation participante passe par un regard porté sur les chemins empruntés, les espaces occupés, en fonction de la saison et du temps, du moment de la journée et du groupe.

Le plan d'occupation de fréquentation sociale est un résultat de cette observation. Les photos font également partie de la communication envisageable pour exprimer ces résultats. Enfin, les mots peuvent exprimer les sentiments, réflexions faites à travers cette intrusion dans le terrain.



Plan de fréquentation sociale sur *Helmholtzplatz*

Fonds de plan : Pia von Zadow, Paysagiste

Suite aux problèmes financiers de la puissance publique, le concept de maison multifonctionnelle avec une gestion communale et associative ne pouvait être entrepris. Le service des espaces verts de la mairie, déjà propriétaire de la place, a lancé un appel d'offre pour une utilisation privée du bâtiment qui a été gagné par un projet appelé « *Bella, Boss et Bulli* » ; *Trafo-Haus* est devenu un magasin de mode pour enfants qui propose des jeux et différentes activités à l'usage des plus-petits. Une petite galerie et un coin-café permettent aux parents de s'y rencontrer et amènent une clientèle pour le magasin. Le bâtiment abrite également des bacs à sable afin que les petits puissent jouer en hiver. L'après-midi, en cas de beau temps, des jouets pour enfants sont mis à disposition et des animations sont proposées. Une terrasse peut être installée avec des chaises et des tables. Une personne travaille à plein-temps pour la gestion du lieu.

Le principe des utilisateurs du lieu est d'attirer la clientèle de vêtements pour enfants en bas âge en leur offrant des services. Les enfants viennent jouer, les parents boivent un café et se rencontrent. Dans cette partie du parc *Helmholtzplatz*, cette nouvelle utilisation n'est ouverte qu'aux petits-enfants et leurs parents. Elle répond à une attente forte, car le lieu et les équipements pour les enfants sont très fréquentés.. Ces équipements impliquent que seuls les ménages avec enfants, souvent les nouveaux arrivants du quartier, occupent l'espace. En même temps, l'utilisation faite de ce « temple des enfants » exclue les autres groupes sociaux, plus âgés ou avec d'autres besoins.

L'occupation de *Helmholtzplatz* est clairement définie ; elle est mélangée et les différents groupes sont dispersés sur la place. « Place pour tous » ne signifie pas que tous les utilisateurs se partagent un même espace mais qu'à chaque âge et groupe social est réservé un espace. Les résultats de cette occupation consciente ou non de l'espace et de la volonté planifiée de donner à chacun sa place sont intéressants à étudier. La place est remplie d'enfants en bas-âges avec leurs parents. Les espaces qu'elle offre sont une réponse aux besoins ; les ménages avec jeunes enfants occupent les espaces de jeux et le *Trafo-Haus*, les adolescents jouent sur le terrain de basket et les plus âgés font du tennis de table. Mais les marginaux ne sont pas tous partis ; certes, ils ont perdu leur position centrale sur la place, mais un petit groupe, assis sur les bancs, cohabite avec ce chahut enfantin. A partir d'une observation sur l'occupation de la place aujourd'hui, on peut évaluer si l'objectif de « place pour tous » a été atteint. Marquons les équipements de la place et localisons sur un plan de fréquentation sociale (voir annexe 13) l'utilisation de l'espace de différents groupes définis à partir de catégories établies : les alcooliques, reconnaissables à la bouteille qu'ils tiennent dans leur main, les enfants en bas âge accompagnés de leurs parents, les adolescents et le « tout-

public » intégrant les jeunes, les personnes âgées et des groupes divers. Ce plan montre que l'aménagement est fait de sorte que ces groupes aient chacun un espace qui leur soit réservé et que l'utilisation du site suit ce partitionnement (enfants en bas âges dans le square, adolescents dans le terrain de basket, et les table de ping-pong, jeunes couples sur la pelouse, alcooliques dans un coin sur les bancs. Le groupe des alcooliques a diminué de 20 à 5 personnes ; ils continuent à occuper certaines parties de la place (entrée sud-ouest, accès central au nord). Que pensent les habitants de ce résultat ?

Satisfaction/ insatisfaction

Un questionnaire réalisé auprès des utilisateurs de la place en 2003 par le management de quartier a tenté de répondre aux questions suivantes :

- comment est perçue la place par les habitants et usagers ?
- où se situent les problèmes ?
- y a-t-il des remarques qualitatives intéressantes ?

Les résultats furent dans l'ensemble positifs (voir annexe 14): parmi les personnes interrogées, 75% connaissaient la place avant son aménagement (c'est-à-dire avant 1999) et 90% trouvent l'aménagement réussi. 65% estiment que l'objectif « une place pour tous » est atteint car sur la place se trouvent beaucoup de groupes d'utilisateurs différents. Les problèmes se situent au niveau du manque d'entretien et la présence des alcooliques est pour certains encore conflictuelle.

On relèvera lors d'un entretien que la satisfaction ne fut pas unanime et on pourra s'interroger sur la méthode adéquate d'évaluation de la réussite d'un projet. Le questionnaire ci-dessus s'est restreint à une enquête sur la place, auprès de ses utilisateurs. Il peut être intéressant de connaître également la position et les raisons de ceux qui ne l'utilisent pas :

« Elodie : *"T'identifies tu au quartier ? "*

C. : *"Oui, c'est clair ! C'est mon quartier. C'est ici que j'ai ouvert mon café".*

E : *"Et à Helmholtzplatz ? "*

C : *"Jamais. Avant, il n'y avait que des personnes de mauvaise réputation : non seulement les alcooliques, mais aussi les drogués et dealers. "*

E : *"Mais maintenant, sur Helmholtzplatz, il n'y a pas que des alcooliques ; à Trafohaus, il y a des jeunes couples avec enfants. "*

C : *"cela ne m'intéressent pas, je n'ai rien à faire avec eux, qu'est-ce que je pourrais faire avec eux, dois-je regarder leurs enfants barboter..., non ! Ils ne m'intéressent pas, non vraiment. J'ai avec eux aucun sujet de conversation, je ne les connais pas, enfin je connais*

bien une part, qui vient aussi au Schliemann, mais je n'ai plus l'âge pour jouer dans les parcs. En plus, je dois partir car les chiens ne peuvent pas y aller, alors qu'est-ce que je ferais là ? La place est interdite aux chiens. Alors, elle est interdite à leurs propriétaires. Ce n'est pas une « place pour tous ». L'Allemagne c'est un pays « amicale avec les enfants », pas avec les chiens. Par contre, quand je suis allée en France, j'ai pu m'installer où je voulais avec mes chiens. » (Extrait d'entretien²⁵)

La personne interrogée ne souhaite pas utiliser la place car ses chiens n'y sont pas acceptés et qu'elle n'a pas envie de côtoyer ceux qui l'utilise. Elle se promène dans un parc où les chiens sont acceptés, à environ 500 mètres de *Helmholtzplatz (Mauerpark)*. Une personne interrogée, habitant depuis longtemps dans le quartier et qui va souvent dans *Helmholtzplatz*, a remarqué que l'occupation des groupes marginaux sauve la place d'une « *colonisation totale de Yuppies* » (*totale Kolonisierung*). Cette observation ressort d'un entretien mené sur le terrain et pose deux hypothèses : « la présence des alcooliques a maintenu le mélange dans la place et évité les effets d'invasion/ succession ». Le comité de quartier a protégé ce groupe et défendu ses intérêts ; un membre explique que l'enjeu est de conserver la structure sociale du quartier en s'opposant à l'arrivée des nouveaux groupes d'où l'hypothèse : « la concertation a permis, facilité la formation de groupes d'oppositions ». Extraire quelques portraits et citations dans la prochaine partie participe à la volonté de laisser la parole à quelques anciens habitants, vivant depuis plus de 10 ans dans le quartier et de connaître leurs positions relatives aux changements du quartier.

²⁵ Transcription et traduction d'un entretien mené avec Connie, propriétaire du Schliemanncafe, Prenzlauer Berg, dans son café, le 13 décembre 2004

ANNEXE 14

Questionnaire réalisé en 2003 par le Quartier Management de Helmholtzplatz **Traduction et analyse des résultats à valeur principalement quantitative**

Au début des années 90 ont commencé les plans pour un réaménagement de « Helmi », la Helmholtzplatz.

En 1999 ont commencé les travaux (3 terrains)

En 2001 fin des travaux et ouverture de la place au public.

Deux ans plus tard, soit en 2003, un questionnaire a été réalisé par le Quartiersmanagement Helmholtzplatz, tentant de répondre aux questions suivantes :

- comment est perçue la place par les habitants et usagers ?

- où se situent les problèmes ?

- y a-t-il des remarques qualitatives intéressantes ?

203 questionnaires ont été remplis (envoyés chez les habitants, déposés dans l'agence de conseil aux locataires, dans les cafés, les jardins d'enfants, et posés directement sur la place aux personnes en présence).

Les réponses : 203 personnes majoritairement de 26 à 50 ans, dont la moitié a un ou plusieurs enfants.

Pour la majorité, ce sont des habitants du quartier.

*** REPRESENTATIONS PAR RAPPORT A L'AMENAGEMENT DE LA PLACE :**

¾ des personnes interrogées connaissaient la place avant son aménagement (c'est-à-dire avant 1999)

90% trouvent l'aménagement REUSSI

Qualification : vivante et verte

Par rapport à ce que peut offrir la place sont principalement ressortis comme positifs l'espace de jeu, les espaces de repos et de halte (bancs, troncs d'arbre pour s'asseoir, pelouse pour s'allonger), l'offre en matière de sport et d'infrastructures pour enfants.

L'aménagement contribue, pour ¾ des personnes, à l'identification du quartier. (le ¼ manquant a en dessous de 18 ans ou plus de 51 ans).

La place est principalement un lieu pour retrouver des connaissances et/ou un espace de repos (en général, elle représente surtout un parc de jeu pour les enfants)

*** UTILISATION**

Utilisation plurielle ; lieu de rencontre, espace de jeu, de repos, lieu d'animations, de fête, offre sportive (basket, tennis de table)

Une personne a répondu l'utiliser pour faire des études sociales

Quand ? principalement **l'après-midi** (pour tous les âges). Matin : enfants et jeunes. Soir : jeunes et adultes (19-35 ans)

Objectif « **une place pour tous** » est atteint pour 65% (beaucoup de groupes d'utilisateurs différents).

En général, tous les groupes semblent représentés sauf les seniors, les alcooliques et les personnes qui se sentent dérangées par les chiens et les alcooliques, dont l'aménagement n'aurait pas assez pris en compte les intérêts. Intérêts controversés quant à la présence des alcooliques.

*** INFRASTRUCTURES :**

Trafo-Haus : magasin deuxième main. Majoritairement apprécié.

La place est animée et l'on apprécie que la moitié Est ait été revalorisée.

*** ETAT**

1/3 des personnes interrogées trouvent que l'entretien n'est pas suffisant. Ce chiffre est critique en dépit du personnel d'entretien déployé à ce sujet par l'administration du travail (ANPE allemande). Mais parmi les commentaires, on a « je trouve bien que le sable sur la place de jeu soit régulièrement renouvelé ». « Chacun range ses propres déchets ». « En général, il faudrait faire attention à entretenir la place de manière continue ».

Points négatifs : la saleté (au milieu), le bruit (les alcooliques et les chiens), sentiment de menace (chiens, alcooliques, dealer, radicaux d'extrême droite), l'hygiène insuffisante (chiens, toilettes insuffisantes, alcooliques et enfants qui urinent, débris de glace).

29 personnes parlent également de vandalisme (graffitis, mots insultants gravés sur les bancs, alcooliques, toilettes).

Voudriez-vous être actifs pour l'entretien de la place ?

17% oui (30 personnes)

17% sous des compensations particulières et réalistes

66% non (2/3), parmi eux, les jeunes de 11 à 25 ans.

Compensations : argent, présence d'une organisation, plus de temps, ne veut pas de conflit avec les alcooliques et les chiens, pas de saleté extrême, avoir un droit de parole et une influence.

« je trouve illusoire de chercher à faire changer les comportements sur l'espace central d'où viennent les principales dégradations hygiéniques de la place (canettes, crottes de chiens, bouteilles en verre) et je ne veux pas faire disparaître ce groupe. »

La présence des alcooliques est toujours conflictuelle

Grand problème : « ils dérangent les enfants avec leurs gros mots », « ils pissent régulièrement au milieu de la place ».

*** CONFLITS SECURITE**

66% des personnes interrogées se sentent en sécurité dans la place. Les autres ont entre 36 et 50 ans et répondent principalement en fonction de l'heure. Le sentiment de sécurité viendrait principalement de la présence d'enfant

Cependant, 3/4 voient un conflit potentiel dans la place.

ANNEXE 15

Méthode d'enquête

L'enquête de terrain fut menée en partie avec Judith Wilkomm, une étudiante en ethnologie européenne à l'université Humboldt, dans le cadre d'un séminaire méthodologique d'enquêtes sur "les nouveaux centres de Berlin". L'intérêt de cette collaboration fut d'échanger des compétences techniques et un point de vue spécialisé dans les sciences-sociales. Ainsi, différentes méthodes ont été testées ; les entretiens narratifs l'observation participante et les courts entretiens. La méthode employée pour mener les courts entretiens sera détaillée dans le troisième chapitre de ce mémoire car les résultats de cette investigation ont apporté des éléments d'analyse de « l'image du quartier à l'extérieur ».

Les entretiens narratifs furent ciblés sur quelques personnalités, choisies pour leur engagement dans le quartier et sur l'aménagement de la place. Pendant deux mois de travail de terrain, cinq entretiens narratifs ont été menés. Ilona, la responsable de *Platzhaus* et Hélène, l'architecte de *Trafo-Haus* furent interrogées pour leur relation directe avec les infrastructures de la place et leur statut d'habitante. Elles ont été rencontrées sur le terrain et par l'intermédiaire du management de quartier. Connie, la propriétaire du *Schliemann-Café* et Marie, membre actif du comité de quartier ont été trouvées par l'intermédiaire d'Hélène ; l'une interrogée pour son implication dans un projet de réhabilitation d'immeuble, l'autre pour son engagement dans le quartier. Hanno, habitant et journaliste ponctuel de *Helm+Holtz* a été rencontré par hasard dans le quartier et a accepté de répondre à nos questions. Enfin, un entretien a été mené avec Andrej, membre actif du comité de quartier, doctorant en sociologie urbaine et journaliste permanent de *MieterEcho*. Ce dernier interlocuteur a été sollicité en tant qu'auteur sur le quartier. Un entretien plus décousu fut mené avec un alcoolique sur un banc d'Helmholtzplatz.

A partir du récit des personnes interrogées, de leurs perceptions sur le quartier et sur la place ont pu être posées les hypothèses qui ont construit le corps de ce mémoire. Les entretiens narratifs furent introduits par la question : "quand êtes-vous arrivés dans le quartier ?" Ainsi pouvait commencer la narration, car l'interrogé ne s'est jamais arrêté à une date. Le récit débuta avec le contexte de l'entrée dans le quartier, les questions ont pu suivre chronologiquement, en fonction de ce qui était raconté. Les conditions d'entretien furent définies auparavant : ils ont duré entre 1 heure et demi et deux heures, dans une salle calme, chez la personne ou dans son lieu de travail (cas de Schliemann Café, Platzhaus), avec un rendez-vous pris à l'avance et enregistré. Ils ont été menés en allemand et ont été retranscrits dans cette langue et dans certains cas, traduits en français. Les entretiens se voulaient narratifs, le but étant de laisser la personne parler, mais il a fallu parfois réorienter le récit sur des informations liées à nos thèmes d'étude. Le guide d'entretien s'est articulé autour de trois thèmes :

- 1- l'histoire personnelle de l'interrogé : date d'arrivée dans le quartier, pourquoi, comment était le quartier, le voisinage, les infrastructures, et maintenant ? Pourquoi a-t-on décidé de rester (ou partir) ?
- 2- l'engagement dans le quartier : quelle implication, pourquoi, autres activités ?
- 3- l'aménagement de Helmholtzplatz : avez-vous participé, comment la trouvez-vous aujourd'hui ? Est-ce que le moteur "une place pour tous" a été atteint ?

Portraits d'habitants

Le matériau de réalisation de ces portraits fut les résultats de l'enquête menée sur le terrain (voir annexe 15). Parmi les six entretiens menés dans le quartier avec des habitants impliqués dans le projet d'aménagement de Helmholtzplatz et ayant participé à la vie du quartier, trois personnes ont été choisies pour leur engagement et leur histoire personnelle.

Portrait 1 : Ilona Sachs, entre engagement et « Ostalgie »

Au cours de l'entretien, il est ressorti qu'Ilona Sachs s'engage dans un quartier dont elle se sent de plus en plus dépossédée. Venant d'Allemagne de l'Est, Ilona, s'est installée à Prenzlauer Berg dans le quartier d'Helmholtzplatz il y a 12 ans. Elle a environ 35 ans et ne travaille pas. Pour son appartement de 67m², elle payait 180 DM (90 euros) en 1992, aujourd'hui 300 euros. Dans quelques mois, son immeuble va être rénové et le loyer s'élèvera après les travaux à 500 euros. Elle se voit contrainte de quitter bientôt le quartier car elle ne peut supporter la hausse de loyer, comme beaucoup de ses anciens voisins. Elle explique que face à la hausse des loyers, les anciens habitants et les artistes sont presque tous partis dans le reste du pays ou dans d'autres quartiers à la périphérie de Berlin (*Pankow, Wedding, Friedrichshain*). « Avant, il y avait de beaux habitants, maintenant, il y a de belles maisons », constate-t-elle avec regret. Certes, cette réhabilitation était nécessaire mais il est regrettable que rien n'ait été fait pour conserver la population sur place. Elle ne veut pas être décrite d'« ostalgique » (jeu de mot entre *Ost* – Est et *nostalgie*) comme ses amis la taquinaient, mais Ilona revendique qu'elle a un rôle à jouer pour l'évolution du quartier car elle y habite depuis longtemps. Ainsi, elle s'engage auprès de l'association, même si elle ne se reconnaît plus vraiment dans le quartier. « Les nouveaux habitants sont si différents, ils ont plus d'argent, ne s'habillent et ne parlent pas de la même manière », explique-t-elle. Elle ne supporte plus de voir ces jeunes visages souriant quand elle a tant de difficultés à finir ses fins de mois. Les bars qui ne cessent de s'ouvrir n'ont plus la tradition et l'esprit des anciens *Kneipe* (café-bars) qui existaient sous la R.D.A et dans lesquels elle se reconnaissait. De plus en plus de visiteurs viennent dans ce quartier de l'est par curiosité et Ilona se sent actrice involontaire de ces « Ost-Safaris ». Un lieu de vie comme le quartier n'est pas un monument à visiter. Ilona fait remarquer, avec ironie, que les quelques alcooliques qui continuent à occuper la place, constituent cependant leur trésor qui fait encore fuir un peu les touristes !

Nota ; un an après cet entretien, Ilona a été à nouveau rencontrée. Elle a déménagé pendant le chantier de son immeuble et doute pouvoir s'y réinstaller après les travaux. Elle prépare un film qui retrace l'histoire de son immeuble. A l'image de cette personnalité, qui travaille

toujours à *Platzhaus* bénévolement, on peut s'interroger sur les motivations de participer et émettre l'hypothèse de la participation comme effort de résistance pour se reconnaître dans son quartier.

Portrait 2 : Hélène Bernard, une architecte de la participation (voir annexe 16)

Le portrait d'Hélène est celui d'une habitante mais aussi d'une architecte engagée pour la participation des habitants aux projets d'aménagement et qui suit, dans sa manière de travailler, les principes de la rénovation en douceur. Française, elle est arrivée à Berlin il y a 18 ans pour son diplôme d'architecture et y est restée. Elle s'est installée dès 1989 à *Prenzlauer Berg* et s'est engagée dans le quartier auprès du comité de quartier. Elle s'en est détachée vers 2000, quand il « *s'est distancé d'une partie de la population* ». Elle les appelle « *communauté fondamentaliste chrétienne* ». *Ce n'est plus un lieu de représentativité et de participation citoyenne. Ils ne sont plus à l'image de la population.* » (extraits traduits de l'allemand de l'entretien mené avec Hélène Bernard, le 1^{er} décembre 2004).

Hélène a fait partie du groupe de travail « *Helmholtzplatz Arbeitsgruppe* ». Elle rappelle dans l'entretien comment les compromis ont été menés avec le groupe d'alcooliques afin qu'ils acceptent de laisser l'accès à la place et se remémore les controverses qui ont marqué l'aménagement de la place pour aboutir à la conclusion : " *la place est maintenant pour tous et mélangée. J'estime que le but moteur « une place pour tous » a été atteint* ".

Le portrait d'Hélène est celui d'une habitante mais aussi d'une architecte engagée pour la participation des habitants aux projets d'aménagement. Déjà en 1996, elle présentait dans l'émission télévisuelle « *Sagacité* » intitulée « *le Berlin d'Hélène* » dans quel état la place se trouvait après la réunification et comment les habitants avaient pris en main l'amélioration de leurs conditions de vie et la défense de leurs intérêts. Un numéro du magazine de la Délégation Interministérielle à la Ville (D.I.V), « *Comme la Ville* » consacré sur Berlin (*Comme la Ville, Berlin, bâtir la ville sur la ville*, numéro 03, février-mars 2001) a réservé un article sur le travail de l'architecte mené au service des habitants (*Hélène : de l'architecture sur mesure*). Elle dit : " *Notre première réhabilitation d'immeuble, Schliemannstrasse, s'achève tout juste. Elle aura nécessité trois ans alors que douze mois aurait suffi pour un projet traditionnel (...). Ca n'est pas une démarche très rentable, mais elle a considérablement enrichi ma façon d'imaginer le fonctionnement d'un bâtiment.* "

Hélène est une défenseuse de la participation des habitants et a partagé son expérience dans des séminaires en France, en donnant le point de vue de l'habitante et de la professionnelle. Par exemple, dans une intervention à Lyon sur le *Betrofenervertretung* en 1999, elle conclue

par : "Avoir le droit d'intervenir dans son quartier, c'est un sentiment de bien-être". Elle a également rédigé en 2004 un recueil d'entretiens sur la participation des habitants à Berlin (H. Bernard, *Bürgerbeteiligung in Berlin, 23 Interviews*, 2004, Commande du PUCA) et travaille aujourd'hui pour le *Bezirk* de Lichtenberg, afin de mettre en place une expérience de budget participatif communal. On constate, avec la composition du comité de quartier de *Helmholtzplatz* (« Les membres du comité de quartier avaient plusieurs occupations: étudiants tous domaines, politologue, employés de la société S.T.E.R.N. mandatée pour la réhabilitation, architectes et urbanistes », extrait d'entretien avec Hélène), que seule une certaine qualité d'habitants, appartenant à la même catégorie socio-professionnelle, est engagée dans le processus. De manière plus générale, on peut se demander à qui s'adresse la concertation et quel type de public y répond.

La connaissance d'Hélène fut bénéfique à l'étude de terrain pour avoir le point de vue des anciens habitants du quartier; elle donna le contact de deux autres interlocuteurs : Connie, la propriétaire d'un café d'anthologie et Marie Jakob, une personne âgée vivant à proximité de *Helmholtzplatz*.

Portrait 3 : Marie Jakob, la grand-mère du Kiez

Marie est née à Prenzlauer Berg, dans le quartier *Helmholtzplatz*, il y a 80 ans. Elle y a vécu le nazisme et le communisme. Exclue de son immeuble par le parti communiste, elle continua à vivre de manière cachée estimant avoir la liberté de choisir son lieu de résidence. Elle a été, depuis les débuts de la réhabilitation, une personnalité centrale du comité des représentants. Pendant l'entretien, elle a expliqué avec quel engagement elle s'est occupée des alcooliques leur préparant des petits déjeuners et a apporté son soutien à de jeunes drogués. Elle se prononça contre l'installation autour de la place d'un distributeur de seringues stériles et réussit à faire ouvrir un local où les jeunes drogués puissent se reposer et obtenir une tasse de thé. Marie affirme que personne dans son immeuble n'a déménagé à cause de la rénovation du quartier. Elle qualifie les changements dans le quartier comme quelque chose de positif ; elle a une bonne relation avec les nouveaux habitants, les étudiants et jeunes gens, qu'elle trouve sympathiques. Elle regrette seulement qu'il y ait si peu de personnes âgées dans le quartier. Elle appartient au groupe d'origine évangélique qui, au sein du *Kiezladen*, un local aménagé, entreprend depuis 1991 des activités pour améliorer les conditions de vie des plus désavantagés. Elle y participe encore de manière active. Son engagement est inscrit dans des croyances religieuses fortes.

A partir des cinq entretiens menés avec les anciens habitants de Helmholtzplatz (trois ont été relatés sous forme de portraits) et de la présence fréquente sur le terrain, une sensation d'ambiance villageoise sur *Helmholtzplatz* est ressentie ; un quartier avec sa grand-mère, son café où les gens se connaissent et participent aux fêtes de quartier. Les fêtes de quartier auxquelles j'ai pu assister, sont fréquentées par tous les types de population, les punks et les jeunes enfants, les nouveaux et les anciens habitants. Par exemple, le comité d'organisation de la fête de rue *Winsstrasse* est composé d'étudiants, d'anciens et nouveaux habitants du quartier et des commerçants de la rue.

Dans les parcs de jeu de *Helmholtzplatz*, des nouveaux habitants m'ont expliqué qu'ils aimeraient retrouver leurs voisins sur cette place et y rencontrer d'autres parents. Une hypothèse pourrait alors être émise ; la promotion de ce sentiment de solidarité locale, de cette ambiance villageoise n'est-il pas facteur de gentrification ? On parle en France de mixité sociale comme décor de la gentrification : le gentrifieur à la recherche d'une ambiance "colorée"²⁶. Tel n'est pas le cas dans les quartiers de l'Est, mais le mythe *Prenzlauer Berg*, entre solidarités de voisinage et ambiance de quartier peut motiver à s'installer. Marie-Hélène Bacqué et Yankel Fijalkow, dans leur étude sur la Goutte d'Or analysent les profils et pratiques des gentrifieurs et cette promotion de l'ambiance villageoise. Poursuivant cette hypothèse, la participation et l'engagement, facteurs de développement d'un quartier seraient, victimes de leur sort, responsables de sa valorisation. **La transformation sociale d'un quartier au profit de classes supérieures est-elle limitée ou renforcée par l'installation d'associations d'habitants et d'initiatives citoyennes ?** La réponse tient à la présentation des structures du quartier et de leur mission.

²⁶ Anne Clerval, *gentrification et mixité sociale*, 2004

ANNEXE 16

Entretien avec Hélène Bernard

Mené le 1^{er} décembre 2004, de 14h à 16h30

L'entretien a eu lieu dans le cabinet d'architecture de l'interrogée (Oderberger Str. 41, Berlin- Prenzlauer Berg).

Hélène Bernard

Française, architecte, est arrivée à Berlin il y a 18 ans pour préparer son diplôme de l'Ecole d'Architecture de la Villette, Paris. Vivant tout d'abord à *Kreuzberg*, partie Ouest de Berlin, elle s'est installée à *Prenzlauer Berg* dès la Chute du Mur en 1989. Déjà avant la réunification, elle se rendait régulièrement à *Prenzlauer Berg*, retrouver des amis dans un squatt de *Prenzlauer Berg*. Son statut de française facilitait ces allers-retours entre l'Ouest et l'Est. Active au sein du comité de quartier de *Helmholtzplatz* de 1994 à 2000, elle se détache de ce groupe pour des raisons qu'elle expliquera pendant l'entretien. Elle est maître d'œuvre de « *Trafo-Haus* », ancien transformateur électrique situé sur la place, rénové en 2000. *Trafo-Haus* est devenu un magasin de deuxième-main, café-terrace et espace de jeu pour petits. Elle travaille aujourd'hui encore comme architecte, vit toujours dans le quartier mais se sent prête à un changement imminent de situation et de lieu de vie. Elle a une quarantaine d'années.

Conditions de l'entretien :

L'entretien a été mené en allemand, reporté dans la langue d'origine de l'entretien à l'aide de l'enregistrement et des notes des intervieweuses, puis traduit en langue française.

Les conditions nécessaires ont été respectées.

La durée estimée au préalable de 1 heure a été dépassée, face à la multitude d'informations apportées par l'interrogée. Hélène a également mis à la disposition des étudiantes à la fin de l'entretien un certain nombre d'écrit (les dossiers relatifs à *TrafoHaus* - concept d'utilisation, cahier des charges-, un article qu'elle a écrit en 1996 pour relater son expérience dans le comité de quartier, le dossier des 23 entretiens qu'elle a mené sur commande du PUCA et rendu en octobre 2004, sur le thème « participation des habitants à Berlin »).

Technique d'entretien :

L'entretien a débuté par une question introductive qui se voulait la plus large possible.

Quand es-tu entrée dans le comité de quartier? Pourquoi as-tu décidé de devenir active pour ton quartier (Kiez)? Quel était le contexte du quartier (Gebiet) à ce moment-là?

Nous avons fait le choix de questionner sur l'activité du comité de quartier et non le travail d'architecte pour un des bâtiments de la place.

*Nota : On choisira tout au long de l'entretien la traduction de « comité de quartier » pour le *Betroffenvertretung*, (traduit littéralement par « bureau des représentants des personnes concernées ») plus adaptée au type d'actions menées par ce groupe.*

Quand es-tu entrée dans le comité de quartier? Pourquoi as-tu décidé de devenir active pour ton quartier (Kiez)? Quel était le contexte du quartier (Gebiet) à ce moment-là?

J'étais à cette époque-là dans une situation personnelle difficile. En 1994 eurent lieu les nouvelles élections du comité de quartier et des amis m'ont dit: "viens, ce serait bien que tu te présentes". A cette époque, à cause de cette situation difficile, j'avais deux choix: soit je déménage, soit je passe à autre chose. Je me suis décidé: changer mes amis et mes activités pour le quartier. Ce fut la raison de ma candidature pour être représentante des habitants au sein du comité de quartier. Bien sûr, en tant qu'architecte, mon intérêt portait également sur les questions de logement. J'ai donc pensé que ce pourrait être intéressant de rejoindre le comité de quartier en tant que représentante des habitants.

Le comité de quartier existait-il déjà ou était-ce le début de sa formation?

Le comité de quartier était déjà là. Il a été fondé en 1992 (je pense) pendant les études préliminaires visant à classer certains quartiers de Berlin en zone de réhabilitation (cf. première partie du mémoire; présentation historique). Le quartier autour de *Helmholtzplatz* a été classé en 1993 comme zone de réhabilitation. Dans chacune de ces zones, d'après le règlement de la réhabilitation, devait être mis en place un comité de quartier (cf. deuxième partie du mémoire; les structures participatives). En 1994, pour les nouvelles élections, je me suis présentée (par un ami, qui m'a demandé "pourquoi tu ne le ferais pas?") et j'ai été élue.

Participais-tu déjà à d'autres projets?

Non. Comme je l'ai déjà dit, j'étais dans une phase de changement dans ma vie et voulais m'intéresser à d'autres choses, m'engager. Il y avait, à ce moment-là beaucoup de déménagements dans le quartier et la situation des immeubles locatifs était très mauvaise.

Comment était la situation du logement?

Horrible. Mon engagement pour le quartier était lié à l'envie de améliorer cette situation: il y avait énormément d'alcoolisme, de drogue et de vacance de logements. A cette époque, le comité de quartier était une sorte d'"espace de pression". D'une manière, nous étions engagés politiquement, mais par ailleurs nous voulions que les lois soient respectées. Avant la Chute du Mur, de nombreux immeubles devaient être démolis, notamment dans la rue Duncker, où se trouvait notre local. Après la Chute, l'idée répandue était que Berlin allait se développer et croître très vite. Ceci a constitué un intérêt grandissant pour le quartier de *Prenzlauer Berg*. A ceci se sont ajoutées les lois de restitutions (qui concernaient les appartements privés transformés en administrations sous la R.D.A., mais aussi les propriétés juives spoliées pendant l'époque nazie). Ceci créait un véritable chaos et des inquiétudes de toute part. Le statut de propriété n'était pas clair (à qui appartient quoi?) et tous (principalement les habitants de Berlin Est) avaient peur de perdre leur toit. De plus, les propriétaires nécessitaient une autorisation de vacance pour déclarer leurs logements insalubres: ce qui induisait qu'ils essayaient d'acheter leurs derniers locataires afin que ceux-ci déménagent et que l'immeuble soit vidé. Les lois de restitution n'ont pas non plus rassuré les habitants. Les étudiants se sont installés dans les appartements vides.

Qui était membre du comité de quartier? Comment fonctionnait-il?

Il y avait déjà, à l'origine du comité, une communauté chrétienne. À cette époque, le rôle du comité de quartier était d'exercer une véritable pression pour lutter contre la vacance. La communauté chrétienne était elle-même engagée politiquement. Nous nous battions pour faire respecter les lois et par conséquent protéger les locataires. Le logement est un espace intime qui a autant de valeur que l'on soit locataire que propriétaire. Cet espace doit être protégé car il constitue un lieu important pour le développement personnel. Le protéger était notre but. Les membres du comité de quartier avaient plusieurs occupations: étudiants tous domaines, politologue, employés de la société STERN mandatée pour la réhabilitation, architectes et urbanistes.

Le fonctionnement: les locaux étaient mis à disposition, les frais de fonctionnement pris en charge (chauffage, téléphone) et nous recevions de l'Etat 10.000 DM par an (suivant le paragraphe relatif à la participation des habitants dans le code relatif au processus de réhabilitation).

Le personnel était bénévole. Parfois, nous obtenions de l'aide de personnes qui touchent l'aide sociale (programmes de réinsertion). Pour nous dégager du travail administratif, nous avons tenté de prendre un service civil, mais cette expérience a finalement joué contre nous : les membres se sont désengagés et il s'est créé un positionnement délicat entre les bénévoles et cette personne rémunérée.

À l'exception des rencontres du comité de quartier, il y a eu dans les locaux un "Kieztreff", rencontre de voisinage, où les représentants des habitants agissaient comme médiateurs pour régler des petits conflits. Les derniers habitants de certains immeubles se sentaient mal dans leurs immeubles vides, étaient soumis aux pressions des propriétaires pour qu'ils partent. Cette rencontre de voisinage permettait de lutter contre ce mal-être et de connaître les appartements vides qui étaient, dans certains cas, en très bon état mais non loués.

voir page suivante pour la suite de l'entretien

ANNEXE 16 (suite)

Suite de l'entretien

Les propriétaires sans scrupules les définissaient comme insalubres afin de les revendre ou de profiter des aides publiques pour financer la modernisation.

Ainsi, nous avons organisé des actions, par exemple sur la rue Duncker. Nous avons dénoncé ce genre d'action lors d'une conférence de presse et fait ouvrir en public un logement vide. Il suffisait de connaître l'appartement, d'en changer la serrure et de convoquer la presse et le propriétaire. Dans ce cas, le propriétaire a été condamné à payer des indemnités et à louer l'appartement. Etant donnée la situation, nous ne risquions pas d'être accusés de violation de domicile. L'idée était de rassembler tous les locataires d'un bâtiment car nous étions persuadés que le nombre fait la force.

Sur le thème de l'espace public, beaucoup de projets paysagers pour de petits parcs de jeux (ex: rue Schliemann) nous ont été proposés : nous accrochions alors les panneaux présentant les projets aux murs de notre local et les habitants pouvait voter. Mais nous avons refusé de coopérer avec les administrations pour ces aménagements des petites dents creuses (appelées timbres-poste), quand il n'y avait pas eu auparavant de concertation.

Quelle était la situation au niveau des habitants? Comment étaient les rapports entre anciens habitants et nouveaux arrivants?

Le but de la réhabilitation était de maintenir les locataires dans le quartier. Mais la réalité était différente des lois. Le point fort du comité de quartier était de mener des actions contre la vacance, "porter les éléments sombres à la lumière": les appartements vides pouvant être vendus deux fois plus cher, les propriétaires avaient beaucoup à gagner de la vacance et de nombreux locataires se sont fait acheter. Cette vacance a créé une grande tension dans le quartier.

Dans les réunions de locataires chacun avait un rôle. Nous ne voulions pas faire pour l'autre: tous devaient supporter le projet collectif. Si une partie des locataires a volontairement déménagé, ceux qui sont restés sont aujourd'hui reconnaissants de notre travail.

Au niveau de la population, à *Prenzlauer Berg*, il y avait beaucoup d'habitants de l'Est, principalement des personnes âgées, des "alternatifs", des personnes considérées comme "déviantes sociales", des intellectuels, des artistes et des pauvres. Il était difficile d'obtenir un appartement sous le régime de la R.D.A mais à *Prenzlauer Berg*, c'était plus libre: squatter des immeubles, ouvrir des bistrot, ... (cf. interview avec Connie, Schliemann café). La STASI (service de sécurité de l'Etat) ne pouvait rien contre cela parce que les habitants étaient en réseau. Les gens se connaissaient et cette solidarité était une force contre la délation. La solidarité de voisinage était beaucoup plus forte que maintenant. Chacun était serviable et disponible pour les autres. Le téléphone n'existait pas et nous communiquions par petits mots déposés devant les portes d'appartement.

Les habitants d'origine qui ont déménagé, l'ont fait, en grande partie, de manière volontaire, parce qu'ils ont souhaité vivre dans des appartements modernisés. La réhabilitation a duré trop longtemps, ralentie par les lois de restitution, et les habitants ne voulaient plus vivre ainsi, dans des appartements insalubres. Le souhait était de vivre au « vert », avec les enfants, dans des maisons rénovées. Il y a aussi eu des locataires qui se sont fait achetés par leurs propriétaires (cf. interview Senoner, conseil aux locataires de *Prenzlauer Berg*).

Il n'y a pas eu, à mon avis, tant de méfiance envers les nouveaux installés dans le quartier. Les gens venant de l'Ouest ont été plutôt bien acceptés (en tant que française, je n'ai eu, personnellement aucun problème d'intégration). Les Yuppies (comme sont appelés les "jeunes nouveaux riches" par les habitants d'ici) se sont plutôt installés vers *Kollwitzplatz*. Il n'y avait encore en 1999 aucun bistrot, seulement un supermarché et une vidéothèque autour de la *Helmholtzplatz*. À cause de sa mauvaise réputation, la place a toujours été épargnée et ménagée par ces nouvelles arrivées. C'est pourquoi, les utilisateurs de la place sont, aujourd'hui encore très mélangés (habitants d'origine, étudiants, chômeurs longue durée, alcooliques, et quelques Yuppies).

Et l'aménagement de Helmholtzplatz?

L'état: c'était l'enfer. Il y avait drogue et alcoolisme. Avant la Chute du Mur, la volonté était de démolir. Les habitants étaient les artistes, les engagés politiques et les plus pauvres. Pour ressentir l'ambiance de la place à cette époque, vous pouvez retrouver l'émission "Sagacité", de 1996 intitulée "le Berlin d'Hélène". On y voit des habitants et l'état délabré des immeubles autour de *Helmholtzplatz*. La place était trop bétonnée. Après la Chute, la situation s'est encore dégradée: trafic de drogues dures, danger, chantiers,...

Pour la place, au sein du comité de quartier, nous avons toujours attendu en vain qu'il se passe quelque chose. En vue de la candidature de Berlin pour les Jeux Olympiques de 2000 a été lancé en 1993 un concours à l'issue duquel un projet pour la place a été choisi. Pour le choix de ce projet, le comité avait droit à une voix et a refusé. Finalement, nous avons attendu, et rien ne se passait. Nous avons finalement réagi par l'ultimatum: "si rien ne se passe, nous l'attaquerons au marteau piqueur." La place était trop bétonnée et nous voulions faire une action significative pour attirer l'attention sur la place.

Nous étions contre le projet de la place pour les JO, qui ne correspondait ni aux besoins du quartier, ni à l'échelle de la place. Le quartier a besoin d'une place de voisinage, pas une place de ville. Nous avions l'idée de faire une

place pour le quartier, un lieu de rassemblement de voisinage. Wapler, un architecte, habitant du quartier, a proposé un projet. La place avait été longtemps laissée à l'abandon, non entretenue, insalubre. Notre premier plan d'action fut de nettoyer la place, avec tous les volontaires motivés.

Alors, les administrations sont venues peu à peu et ont commencé à s'intéresser à la place.

En 1999, Sonja, du comité, a proposé de restaurer les toilettes publiques, qui étaient sur la place, en maison de voisinage. Cette maison fut le commencement de l'aménagement de la place. Il y a eu un basculement : les administrations se sont aperçu que le projet- design des JO n'était pas ce dont le quartier avait besoin. Comme il n'y avait pas d'argent pour des constructions nouvelles, nous avons pris le parti de construire sur ce qui existait. La place dans son état actuel répond toujours à ce but : utiliser ce qui préexistait et le développer.

Comment s'est fini ton engagement dans le comité de quartier?

2000 fut une année charnière entre moi et le comité de quartier. Les membres avaient et ont toujours peur des nouveaux arrivants dans le quartier. Ils ont lutté contre l'ouverture de nouveaux bars, ont commencé même à organiser des "commandos" pour protéger leur quartier. Ils se placent toujours en opposition à la réhabilitation et refusent l'installation des Yuppies, les nouveaux arrivants du quartier. Lentement, le comité de quartier s'est distancé d'une partie de la population et ne peut aujourd'hui plus se déclarer comme son représentant. Je les appelle aujourd'hui « communauté fondamentaliste chrétienne ». Ce n'est plus un lieu de représentativité et de participation citoyenne. Ils ne sont plus à l'image de la population. Leur combat politique n'a plus de retombées positives pour le quartier. A partir de là, je ne voulais plus faire participer au développement que prenait le groupe.

Quand le management de quartier a été installé à *Helmholtzplatz*, en 2000, le comité de quartier n'a pas voulu faire de consensus: le management de quartier arrivait avec de nouvelles méthodes de travail social, des innovations et projets de développement durable... j'étais moi-même enthousiasmé par ces méthodes. Le comité a répondu qu'il savait lui-même où se situaient les problèmes et qu'il n'était pas intéressé à travailler en partenariat. Il n'a jamais cherché à progresser ou se développer.

C'est à ce moment-là que tu as fait le projet : Trafo Haus?

L'ancien bâtiment abritant un transformateur électrique, situé sur la place était occupé par les alcooliques. Il était même nommé: "le temple des Alcoolos". Le comité de quartier organisait des petits déjeuners et des animations pour ces alcooliques. Nous avons proposé, sur commande de STERN, un concept d'usage pour Trafo-Haus: ce bâtiment ne devait pas être réservée qu'à un seul groupe d'usager (sous-entendu les alcooliques) mais à tous les groupes cible. Mais le financement n'était pas clair et le bâtiment ne pouvait pas être réhabilité. A ce moment, professionnellement, je fondais une agence d'architecture avec trois partenaires. Finalement, quelques années plus tard, j'ai obtenu la maîtrise d'œuvre. Mon intervention n'était qu'architecturale.

Comment s'est déroulée la concertation pour la place ?

Lors de la journée-atelier de 1999, nous avons développé ce concept autour du thème : "une place pour tous". Tous les types de population, inclus les alcooliques, ont participé à des tables rondes animées par un modérateur/animateur d'idées. Pendant cette journée, les participants ont donné leurs idées pour la place. Ensuite, on a fondé un groupe de travail (*Arbeitsgruppe Helmholtzplatz*). Au fur et à mesure des discussions, les nouveaux habitants qui voulaient que les alcooliques soient renvoyés ont finalement accepté leur présence. À Berlin, il est fréquent de voir une place occupée par son groupe d'alcoolique. La caractéristique était que dans Helmholtzplat, les alcooliques étaient plus jeunes et il y avait également des problèmes de drogue. En occupant la moitié- est de la place, les alcooliques en bloquaient tout l'accès. Finalement, ils sont toujours là mais moins nombreux. Le nom des alcooliques morts était inscrit sur une plaque du bâtiment et j'ai décidé de conserver cette plaque dans le projet de rénovation du bâtiment.

La place est maintenant ainsi: pour tous et mélangée. J'estime que le but moteur « une place pour tous » a été atteint.

C/ Des infrastructures pour tous les publics

Autour de *Helmholtzplatz* avant et après la réhabilitation, des initiatives se sont montées, ouvertes particulièrement aux jeunes, femmes, personnes âgées, drogués,... Le relevé de ces mouvements apporte un élément de réponse à la problématique entre réhabilitation et transformations sociales. Il permet de définir quelle catégorie sociale se regroupe en association, quel est le public-cible des infrastructures sociales et leur mission. Cette partie se basera donc sur l'observation et le terrain.

Les structures institutionnalisées et leur mission

Le cadre dans lequel ces institutions ont été mises en place et la présentation des programmes et des dispositifs allemands feront l'objet du prochain paragraphe.

Le rôle du comité de représentants des personnes concernées par rapport à la réhabilitation est de conseiller les locataires, de faire circuler l'information et de discuter les projets. Il est ouvert à toutes les personnes concernées par la réhabilitation ; les locataires, les commerçants et les propriétaires. Pour l'aménagement de *Helmholtzplatz*, il fut chargé de communiquer les plans pour la place afin que ceux-ci les critiquent.

De plus, pour le développement d'une vie de quartier, la mission du management de quartier est de soutenir les initiatives locales de mettre à disposition des outils financiers. Il a organisé la concertation pour l'aménagement de la place. Plus tard, il a subventionné des « petits » travaux d'embellissement proposés par des habitants ou des associations et des animations ; construction sur la place de sculptures en torchis par des enfants, installation de mosaïques par des adolescents, fête de quartier, concours de cerfs-volants et tournois de sports. En juin et juillet 2002, un artiste fut engagé par le management de quartier pour installer une œuvre d'art sur la place : il créa le « *Mobilé* », sculpture symbolique de la rencontre et la communication au cœur du quartier. Pendant une action de deux jours, les habitants ont placé leurs « traces » avec des empruntes de doigts et de pieds sur le béton pas encore sec et écrit à côté leurs signatures.

La vie associative

Dans le cadre des activités tertiaires, comme dans le reste de la ville de Berlin, des bureaux sont construits à *Prenzlauer Berg*, bien qu'ils restent pour le moment vacants. En revanche, au sein du quartier, la lutte contre le chômage passe par des programmes de formation et de définition des choix professionnels, orientés sur l'acquisition des nouvelles technologies. On

trouve à *Helmholtzplatz* plusieurs centres média pour enfants et jeunes partant du principe qu'il s'agit d'un outil indispensable d'insertion professionnelle.

Si certains projets sont tournés vers la formation, avec des forums d'information pour les entreprises, apprentis et conseillers d'orientation, d'autres proposent des cours pour jeunes chômeurs (*Job Kick*). Les jeunes ayant interrompu leur scolarité peuvent concrétiser leurs choix professionnels dans une « maison des projets ». Trois places de logement pour jeunes en crise, avec problèmes de drogue, qui doivent vivre dans la rue et ont besoin de soutien, sont offertes pour la durée de trois mois. Elles furent utilisées par 17 jeunes entre décembre 2001 et janvier 2004.

Pour les alcooliques sont mis en place des projets d'intégration (ouverture d'un bureau de conseil, d'un café « halte pour chiens », d'un atelier de création et d'une salle informatique). Nous reviendrons sur ces offres comme réponse à la revendication des alcooliques d'occuper *Helmholtzplatz*.

Enfin sont proposées aux enfants et adolescents des activités extra-scolaires (centres sportifs, ferme éducative, terrain d'aventure, mur d'esclade, théâtre, etc). Un musée éducatif prend aujourd'hui place dans une église réhabilitée. Un centre culturel pour enfants fut ouvert en 2002 sur le site d'une école fermée ; il contient une école de musique offrant différents styles (Jazz, Music-Hall), une salle de bal. La bibliothèque de quartier a un département « littérature pour enfants ».

Il y a aussi des projets de promotion du quartier comme exposition au musée de *Prenzlauer Berg* intitulée « construire et vivre à *Prenzlauer Berg* vers 1900 ».

La communication

Toutes ces activités et projets sont tenus à la connaissance du public par l'intermédiaire de sites Internet : le site du management de quartier *Helmholtzplatz* propose une carte localisant les associations et activités du quartier ; les types d'activités sont répertoriés par groupes cibles (jeunes, alcooliques, drogués, chômeurs, femmes,...) ou par mission (formation et économie locale, culture et événements).

Des contacts par lien hypertexte sont donnés; ce site est une base informative riche pour la connaissance des activités globales du quartier. Un deuxième site réalisé par des habitants grâce aux financements du management de quartier propose les actualités, événements du quartier. Son nom « www.kiezlebendig.de » (dernière consultation en septembre 2005) peut être traduit par « quartier vivant » ; cette initiative proposée par des habitants dans le cadre

des jurys citoyens (voir deuxième paragraphe) consiste à créer un système de communication dans le quartier et former les personnes impliquées dans le projet aux nouvelles technologies.

Les locaux de voisinage

Le local de quartier *Kiezladen* propose des petits-déjeuners, des activités diverses, organise des brocantes et fêtes de quartier et abrite le comité des représentants. La place a deux infrastructures ; la première, *Platzhaus*, est également un lieu de rencontre pour les habitants, les repas de quartier, à usage public ou privé avec une surface d'expositions. *Trafo-Haus* n'est pas une initiative citoyenne mais utilisée à but privé et commercial.

Différentes activités et projets, la mise en place d'infrastructures et le soutien des initiatives en place ont pu être répertoriés dans le quartier étudié. Ainsi l'on découvre une vie associative foisonnante dans le quartier. Pour l'amélioration du cadre de vie, on a relevé une grande offre d'activités artistiques et socio-culturelles, de nouveaux types de commerces et une série de manifestations et événements importants pour la revitalisation du quartier, ceci pour tous les groupes-cibles. L'aménagement de la place fait partie de cet objectif ; améliorer le cadre de vie pour tous.

Helmholtzplatz, c'est une place occupée par différents groupes de populations et des infrastructures pour tous types de public. « *Helmholtzplatz*, une place pour tous ? », il semblerait que oui. L'aménagement de *Helmholtzplatz* a répondu aux objectifs de la réhabilitation (amélioration du cadre de vie), en prenant compte des intérêts des habitants (phases de concertation et urbanisme participatif) et du maintien des populations (intégration par l'offre). Ainsi, à partir de cet exemple, il faut creuser la réflexion sur l'articulation entre urbain et social et s'interroger si cette apparente mixité sociale n'est pas illusoire. Les dispositifs allemands d'intervention en quartier ancien vont être interrogés avec la question sous-jacente de leur efficacité.

II- Principes de la rénovation en douceur à l'allemande

1- Description du dispositif

En analysant la stratégie d'action de celui qui participe au système, on peut comprendre la procédure dans son ensemble. Ainsi se pose la question des acteurs ; qui a une stratégie d'action ? Dans quel cadre et avec quels intérêts ? Pour évaluer les échelles d'intervention, on s'attachera en premier lieu aux découpages territoriaux ; l'administration locale, régionale et nationale ont une mission précise relative au développement urbain. Les institutions dessinent des échelles d'intervention spécifiques au renouvellement urbain ; elles se concrétisent par des zones de réhabilitation et des zones de développement social. Ainsi seront présentés, d'une part, les mesures de réhabilitation, et d'autre part, le programme « Ville Sociale ». Les programmes sont territorialisés, c'est-à-dire limités géographiquement et cartographiés. Les limites du terrain d'étude reprendront les découpages de cette territorialisation.

A/ Les échelles administratives et leurs compétences

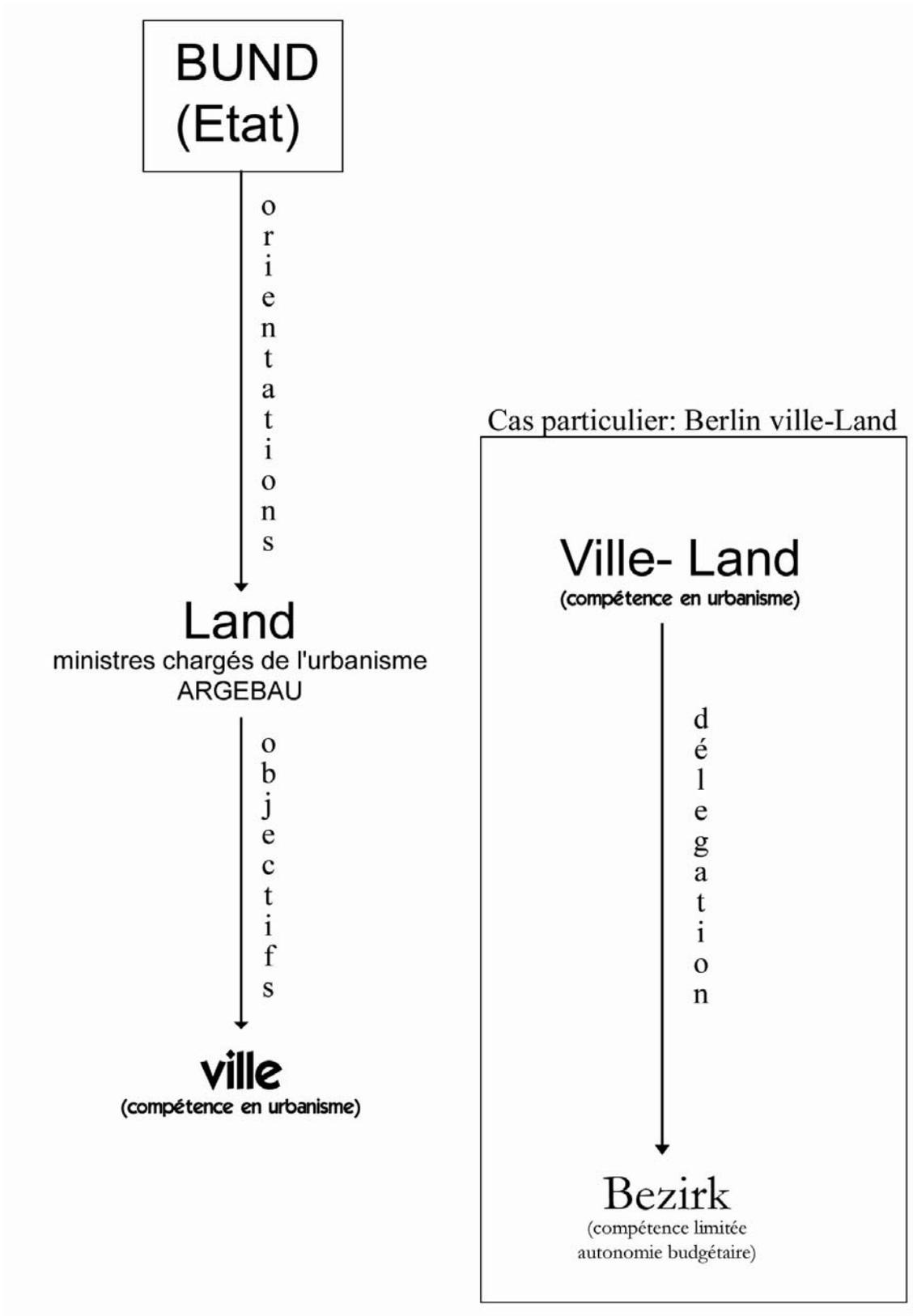
Un Etat fédéral

Quelle compétence ont les administrations locales, régionales et centrales dans le renouvellement d'un quartier ?

Les dispositifs institutionnels en Allemagne se différencient de la France par le caractère décentralisé et fédéral de ce pays. Les *Länders* sont des collectivités territoriales autonomes de l'Etat, possédant leur propre constitution. Les acteurs de l'urbanisme sont triples: le *Bund* (équivalent de l'Etat), le *Land* (la Région), les villes. Les villes s'auto-administrent, c'est-à-dire qu'elles ont leur propre responsabilité et leur propre budget à gérer issu des impôts. Elles sont responsables de l'urbanisme en accord avec le Land et le Bund. Dans la procédure générale, le *Bund*, gouvernement fédéral définit le cadre général d'action et le transmet au *Land*. Celui-ci répartit ensuite les budgets aux villes, en leur imposant des objectifs d'action. Les villes enfin mettent en place des méthodes d'action et ont un pouvoir décisionnel sur les choix des projets, dans la mesure où ils répondent aux buts généraux (voir annexe 17).

Dans le cadre des programmes urbains, un groupe de travail intitulé l'ARGEBAU qui réunit les ministres et sénateurs des *Länders* chargés de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat, élabore les programmes fédéraux qui sont ensuite instaurés par accord administratif entre l'Etat fédéral et l'ensemble des *Länders*. Le programme *Soziale Stadt* en est un exemple.

ANNEXE 17



Echelles administratives fédérales et du Land de Berlin

Source : Elodie Vittu

Berlin, ville-Land

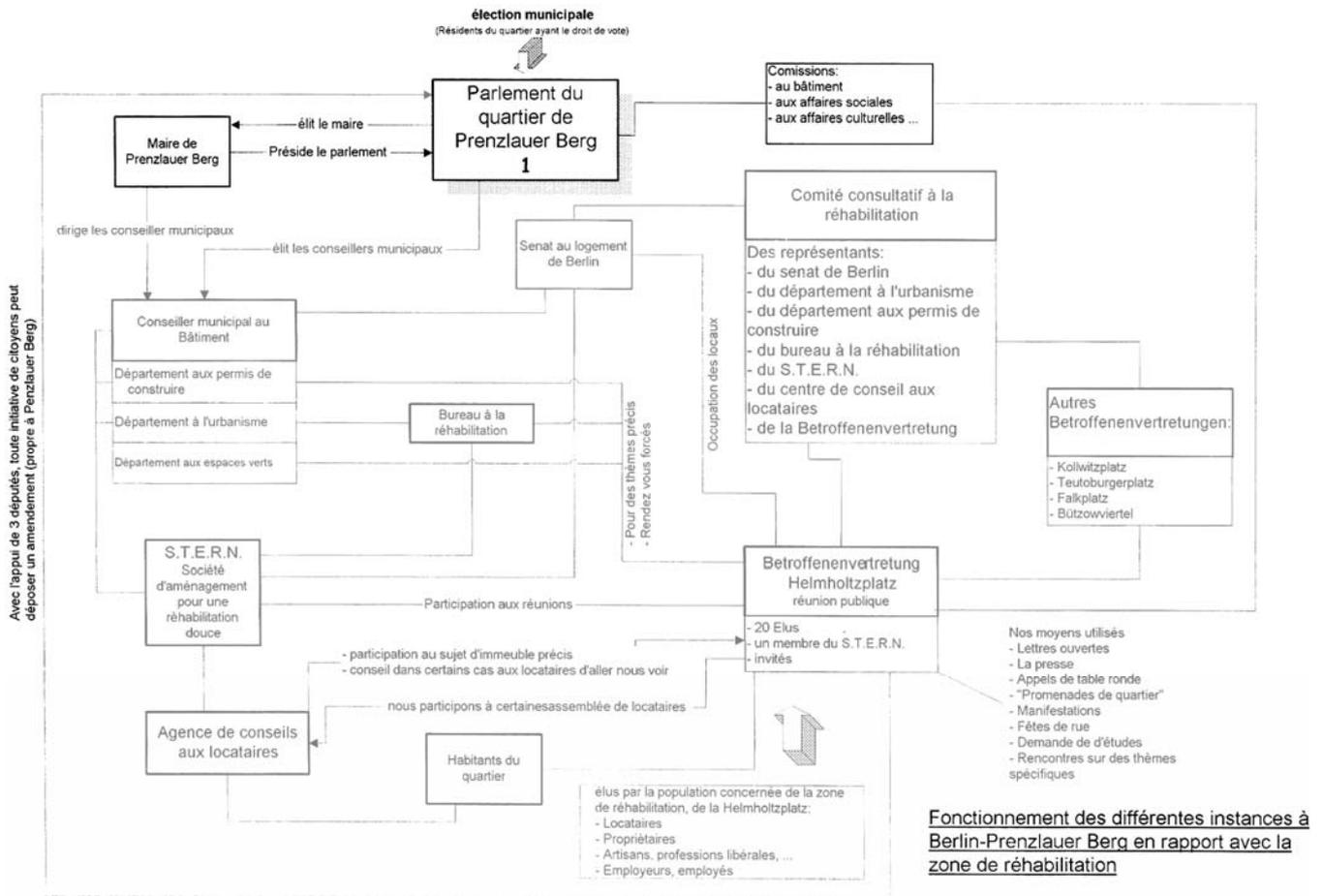
Dans le cas de Berlin, la capitale a, à la fois, le statut d'un *Land* et d'une commune. Le développement urbain est une compétence du Land de Berlin à travers l'« administration du Sénat pour le renouvellement urbain ». Les compétences de la commune sont alors reportées sur les arrondissements, les *Bezirk*, qui s'auto-administrent de manière limitée. Le *Land* leur donne une souveraineté budgétaire limitée et des obligations communales.

Avec la réforme sur les arrondissements du 1^{er} janvier 2001 qui avait pour but d'homogénéiser l'administration de la ville et de compenser les inégalités entre l'Est et l'Ouest, Berlin est passé de vingt-trois à douze arrondissements (voir annexe 18). Pendant la crise financière de la ville, ce redécoupage permit de réduire les frais de fonctionnement de l'administration, ceci dans un contexte général de restriction budgétaire, et d'associer des quartiers situés des deux côtés du Mur ; par exemple, Friedrichshain situé dans l'ancienne partie Est et Kreuzberg à l'Ouest ne constituent aujourd'hui plus qu'un arrondissement « Friedrichshain- Kreuzberg ». Ce découpage administratif ne peut pas créer une identité commune nouvelle mais favorise un rapprochement entre des quartiers séparés.

Administration du Bezirk de Prenzlauer Berg

La particularité berlinoise inclut un quatrième acteur, non négligeable, car ayant sa propre administration et son maire de quartier; les *Bezirks* (arrondissements). Cette administration prend en charge les compétences de la ville mais n'est pas une collectivité locale indépendante et n'a pas de pouvoir judiciaire. Au sein du *Bezirk*, on trouve trois groupements : le maire, le conseil d'arrondissement (*Stadtrat*) et le **parlement du quartier** (appelé également parlement local d'arrondissement) (voir annexe 19). Ce dernier appelé « maison des députés » *Abgeordnetenhaus* ou, dans le cas de Berlin, *Bezirkverordnetenversammlung* BVV est élu au suffrage direct lors des élections municipales. Il élit le maire et les conseillers municipaux. Le maire est lui-même président du parlement. Le rôle de la BVV est important en tant que structure de participation citoyenne au sein de l'administration ; à *Prenzlauer Berg* par exemple, avec l'appui de trois députés, tout groupe de citoyens peut déposer un amendement.

ANNEXE 18



Les instances administratives du *Bezirk*

Source : Hélène Bernard, architecte

Nota : 1 – *Parlement de quartier, parlement local en allemand, Bezirksverordnetenversammlung BVV*

ANNEXE 19

Karte der Berliner Bezirke



Les *Bezirks* de Berlin suite à la réforme administrative du 1^{er} janvier 2001

Fonds de plan : www.berlin.de

Nota : Le Bezirk de Pankow comporte trois anciens arrondissements : Prenzlauer Berg, Weissensee et Pankow

B/ Les mesures de réhabilitation

Question de définitions

Helmholtzplatz est un *Sanierungsgebiet*. Ce terme *Sanierungsgebiet* peut être traduit par zone, quartier (*Gebiet*) en réhabilitation (*Sanierung*). C'est un instrument juridique qui répond à une réglementation particulière du droit de la construction. Comme pour les périmètres d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en France (O.P.A.H.), instrument juridique institué en 1977, la réhabilitation passe par la définition de quartiers prioritaires sur lesquelles des règles sont appliquées afin d'en améliorer la structure bâtie. Le montage de l'O.P.A.H. à l'initiative des collectivités locales et des propriétaires privés par convention avec l'Etat se différencie de la gestion allemande, mais les objectifs sont assimilables: « *préserver et améliorer le patrimoine immobilier en assurant le maintien sur place, dans de meilleures conditions de confort, des populations modestes qui l'occupent* »²⁷ Ces deux instruments passent par une aide financière aux propriétaires pour l'amélioration de l'habitat, prolongée par des actions en matière d'équipements publics et d'environnement. L'action publique s'appuie sur les communes et sur les capitaux des propriétaires. Les aides ne sont qu'incitatives. Dans sa note bibliographique sur le renouvellement urbain, Le Garrec place les O.P.A.H. dans la lignée de la rénovation douce en insistant sur l'initiative privée dans le processus: « *Il ne s'agit plus de produire du neuf, mais bien d'assister le marché à ses marges, là où les mécanismes « naturels » de valorisation sont en panne. C'est à la fois le produit logement qui est visé – on cherche à adapter un parc aux nouvelles exigences de la demande en y introduisant des normes de confort – et les populations modestes qui y résident. On souhaite réinsérer ces dernières dans le marché du logement sans pour autant créer des déplacements physiques que l'on sait trop coûteux* » (Le Garrec)²⁸.

Les deux instruments semblent similaires, mais la réhabilitation à l'allemande s'intègre dans un cadre d'action plus global. La politique de réhabilitation est une partie intégrante du renouvellement urbain, en allemand « *Stadterneuerung* ». Ce terme implique l'intervention en tissu existant, par opposition à l'extension de la ville. Il consiste à « construire la ville sur la ville », mais comment ? De manière générale, la réhabilitation consiste à créer un cadre de vie agréable pour les habitants et à développer l'économie locale et passe par l'amélioration de l'habitat et des équipements, la mise en valeur de l'espace public et de l'environnement, dans un objectif de développement durable. Le travail sur la structure bâtie, qui peut passer par la

²⁷ Circulaire du 1^{er} juin 1977 qui institue les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) sur les recommandations du rapport Nora-Evennôh (1975).

²⁸ Le Garrec, *Le Renouvellement Urbain, La genèse d'une notion fourre-tout*, Note bibliographique pour le PUCA, Ministère de l'Équipement, à paraître

ANNEXE 20

Note de synthèse sur le paragraphe 136 du Code de la construction allemand relatif aux règles de la réhabilitation (§§136ff *Sanierungsrecht, BauGB*)*

- les prévisions formelles : à travers l'étude préliminaire, il s'agit de prévoir comment va être menée la réhabilitation, les coûts, les buts
- la participation et la consultation des personnes concernées : on définit pour la concertation les personnes touchées directement par la réhabilitation (propriétaires, locataires, bailleurs) qui doivent être informées, écoutées, conseillés ; avec leur aide, la participation peut être élargie à tous les habitants. Un cas concret de cette participation est qu'aucun des travaux ne peut être effectué sans l'accord unanime des locataires,
- le devoir d'information des propriétaires et des gérants
- les devoirs et règles d'autorisation de construire et d'autorisation de travaux spécifiques à la réhabilitation
- la prévision des effets (évaluation post-opératoire) pour les autorisations
- l'engagement de ceux qui sont mandatés et portent la réhabilitation
- les propriétaires doivent verser une somme à l'Etat à la fin du mandat pour l'amélioration de leur environnement
- la suppression du règlement de la réhabilitation à la fin du mandat et l'inscription des résultats dans le Code fédéral.

Source : Elodie Vittu

démolition ou par la réhabilitation, en est une composante, d'où l'introduction des mesures de réhabilitation. Littéralement, la traduction de *Sanierung* est « assainissement », ce qui se rapproche du champ thématique de la démolition. Ce terme sera entendu dans les années 70 de manière équivalente à la « rénovation » urbaine, qui passe par la démolition des quartiers insalubres. Ce que l'on appellera à l'époque la « rénovation à coup de hachoir ». Les marques du renouvellement urbain, portées par une plus grande attention du tissu existant feront passer la traduction du terme *Sanierung* dans le champ de la « réhabilitation ». Le verbe « *sanieren* » est compris comme « mettre en bonne santé ». L'objectif est de réparer la ville malade, là où elle souffre : c'est-à-dire là où la structure bâtie est endommagée, démolie, où les artères de communication sont manquantes, où les fonctions sont incompatibles avec les besoins et où ces manques nuisent aux conditions de vie et de travail favorables aux habitants. La réhabilitation, selon le Droit de la Construction, est la « réparation des parties de la ville en mauvaise état », c'est-à-dire quand « les exigences sanitaires des lieux d'habitation et de travail ne sont pas respectées » ou « le quartier est nuisible considérablement à l'accomplissement des travaux ».

Les règlements formels

Le paragraphe 157 du Code de l'Urbanisme allemand, le *BauGB* règle la préparation et la réalisation de la réhabilitation ; elles doivent être mises en place par un service communal pour la réhabilitation ou par une société mandatée. La réhabilitation est une mission d'intérêt public qui passe par la compétence des collectivités et les coûts engagés par la réhabilitation sont pris en charge par le Land et du Bund, selon le droit de la réhabilitation. Un partenariat public- privé peut se mettre en place dans certains cas. Selon S.T.E.R.N., la société mandatée pour la réhabilitation, elle ne peut être efficace que si les activités publiques résultent aussi d'une implication privée²⁹.

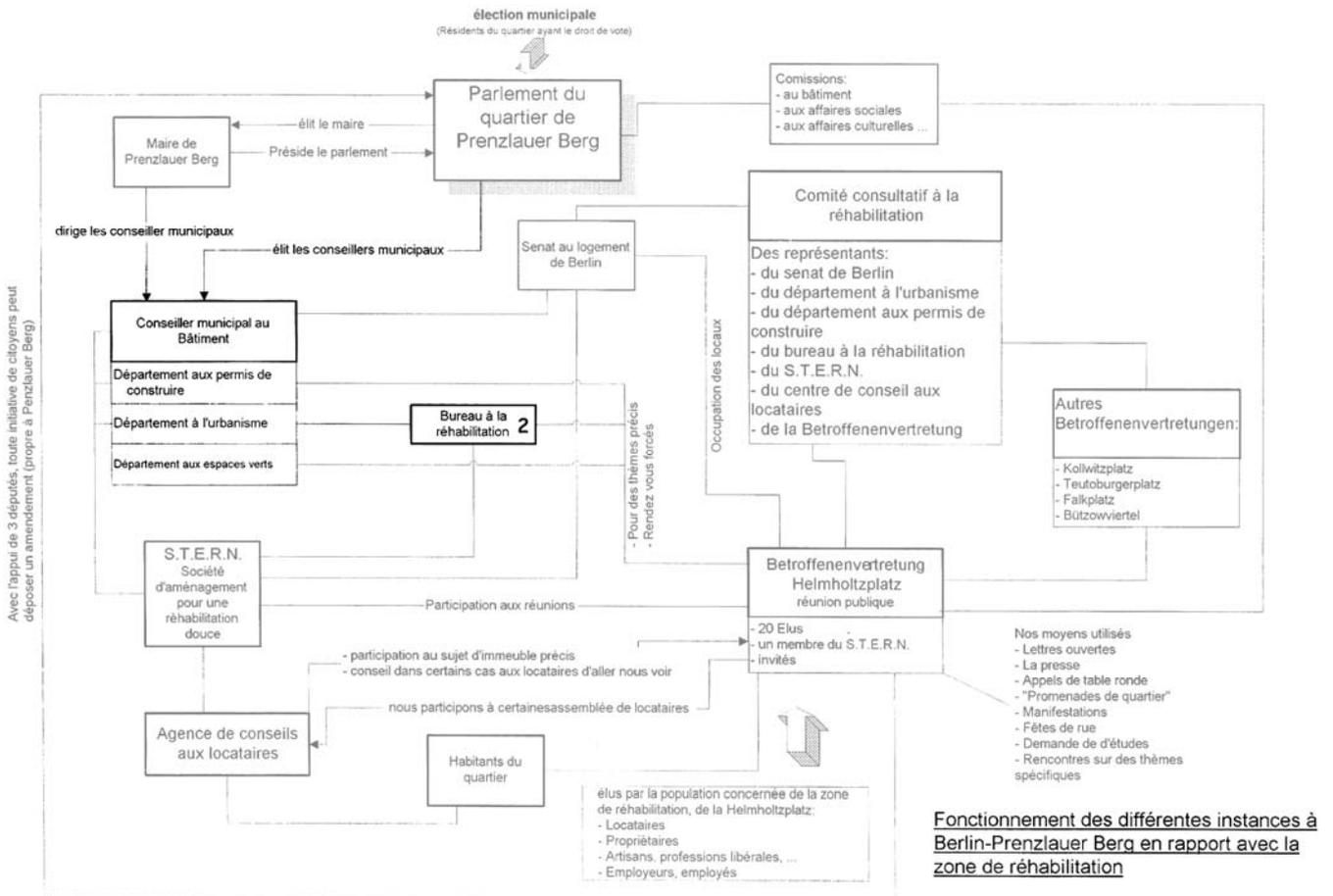
Les principales règles à suivre pour la réhabilitation sont déterminées par le code de la construction allemand dans le paragraphe 136 (voir annexe 20).

La procédure de réhabilitation est un cadre d'action à l'initiative du *Land* valable dans tout le *Bund*. Le *Land* définit les zones en réhabilitation et donne la responsabilité à la ville d'organiser la procédure. Dans le cas de Berlin, le *Land* choisit et le *Bezirk* met en place.

Au sein de l'administration de la ville ou du *Bezirk*, le conseil chargé du bâtiment a plusieurs départements ; parmi eux, le département de l'urbanisme a la responsabilité des décisions

²⁹ S.T.E.R.N., *Halb-Zeit* ; 2000

ANNEXE 21



Les instances de la réhabilitation

Source : Hélène Bernard, architecte

Nota : 2 – *Bureau à la réhabilitation équivalent à cellule à la réhabilitation en allemand, Sanierungsverwaltungstelle*

d'aménagement pour tout l'arrondissement, quartiers en réhabilitation inclus. Pour chaque quartier en réhabilitation, au sein de ce service, une cellule-réhabilitation (*Sanierungsverwaltungsstelle*) délivre les autorisations de travaux ou les permis de construire spécifiques aux quartiers en réhabilitation et veille à la mise en application des règles définies par le droit concernant la procédure de réhabilitation (voir annexe 21). Elle donne l'autorisation concernant les exonérations fiscales pour les mesures d'investissement, selon le paragraphe 7 la loi des impôts sur le revenu. En cas de litiges avec le propriétaire (par exemple, quand une autorisation a été refusée), elle a les moyens de revenir sur l'arbitrage du Sénat.

Pour mener la réhabilitation, il faut tout d'abord choisir les zones qui seront concernées ; les *Sanierungsgebiet*. Les zones de réhabilitation sont des zones délimitées géographiquement et qui sont considérées comme prioritaires pour la réhabilitation. Elles sont limitées jusqu'au parcellaire, afin que l'on sache pour chaque bâtiment s'il est ou non inclus dans la zone de réhabilitation. Cette limite est importante car les constructions incluses sont soumises aux règlements particuliers de la réhabilitation :

- les subventions à la réhabilitation seront affiliées uniquement à l'intérieur de ces zones.
- les permis de construire seront également accordés uniquement s'ils répondent aux règles juridiques de la réhabilitation et non selon le droit de la construction usuel.

Outils de planification

Chaque terrain qui se situe en zone de réhabilitation est inscrit dans deux plans opposables pour la durée de la réhabilitation:

- le cadastre de la ville, *Bebauungsplan (B-Plan)* comportant un *Flächennutzungsplan*, où est définie l'occupation des terrains (Plan d'Occupation des Sols). L'inscription a pour but de signaler pour ces terrains qu'ils sont en zone de réhabilitation et soumis par conséquent aux règles de la réhabilitation jusqu'à la fin du contrat. Ainsi, les personnes intéressées (propriétaires, acheteurs potentiels, investisseurs) connaissent le statut des terrains dans ces zones.
- le plan de réhabilitation, le *Sanierungsrahmenplan* qui est opposable pendant la durée de la réhabilitation et définit l'attribution des terrains selon les buts de la réhabilitation, les *Sanierungsziele*. La gestion privée est ainsi sécurisée avec par exemple pour but : tout terrain

non bâti sera transformé en parc de jeux. L'autorisation de travaux ou permis de construire dans ces quartiers ne sera accordée que si le projet suit ces buts de la réhabilitation.

Cependant, à la fin de la période de réhabilitation, les terrains ne sont plus protégés et sont soumis aux règles classiques du cadastre. C'est pourquoi, pour assurer la continuité des objectifs de la réhabilitation malgré la fin du contrat, l'affiliation de certains terrains – terrains privés dont il est nécessaire de sécuriser la gestion, selon les buts de la réhabilitation, – peut être inscrite de manière définitive dans le cadastre. C'est sur la sécurisation et stabilisation des objectifs que doit travailler l'équipe mandatée pour la réhabilitation en fin de contrat.

La procédure

La procédure se déroule de la manière suivante: selon l'article 141 du code de la construction, la collectivité locale peut lancer une étude préliminaire sur un quartier dont elle décide des limites et forme. Dans le cadre de Berlin, l'administration compétente est le cabinet municipal du Sénat de Berlin.

L'étude préliminaire commence par préciser les limites, faire un état des lieux socio-économique du quartier et un diagnostic de ses atouts et manques. Elle élabore ensuite les objectifs de la réhabilitation et les concepts pour atteindre ces buts. Elle doit aussi comporter une analyse des coûts et financements. Le but de l'étude préliminaire (une par zone) est d'évaluer la nécessité de placer un quartier en réhabilitation. Cette étude a une valeur technique et sociale, c'est-à-dire que la structure bâtie et les faiblesses sociales influencent le classement. Nous verrons, dans le paragraphe suivant, que les critères de classement pour un quartier Ville Sociale sont également issus d'études sociales. Les résultats de l'étude préliminaire orienteront le choix du Sénat pour qualifier le quartier en zone de réhabilitation ou non. Cette décision est également réglementée par le Code selon des critères de date et temps.

Financement de la réhabilitation

La réhabilitation engendre des coûts élevés qui ne peuvent être pris en charge totalement par la puissance publique. Le *Land* a la responsabilité de répartir les subventions publiques sur les villes. Mais une partie des subventions est également portée directement aux propriétaires privés s'ils décident de mener des travaux de modernisation. Les propriétaires n'ont aucune obligation de rénover leur immeuble, même s'il est en mauvais état. Le principe est qu'afin de les pousser à améliorer l'habitat, les propriétaires privés bénéficient de la part du Sénat de subventions pour mener les travaux ou de compensation sur les impôts. Mais dans un quartier

en réhabilitation, les travaux de modernisation, subventionnés ou non, doivent être autorisés selon le règlement de la réhabilitation : par exemple, tous les locataires doivent donner leur accord. L'organisme mandaté pour la réhabilitation a pour rôle d'expliquer aux propriétaires quelles sont leurs possibilités et le bureau de conseil aux locataires fait le même travail auprès des locataires.

Réhabilitation et participation

Dans le processus de réhabilitation, la participation des habitants n'est pas seulement un objectif, elle est inscrite dans le paragraphe 137 du Code. Celui-ci impose que la réhabilitation soit le plus tôt possible annoncée à tous les partis concernés (les locataires, les propriétaires). Les personnes impliquées doivent être informés et obtenir des conseils sur sa réalisation et sur les chantiers nécessaires.

L'organisme mandaté par le Sénat pour la réhabilitation (S.T.E.R.N. dans le cas de *Prenzlauer Berg*) a pour mission d'organiser la réhabilitation : son rôle se limite au conseil auprès des autorités locales. Les décisions sont prises en dernier lieu par l'administration du *Bezirk*, à travers sa cellule réhabilitation avec l'arbitrage du Land. Outre cette mission d'information, c'est la collectivité (l'arrondissement dans le cadre de Berlin) qui doit mettre en place la participation des habitants réglée dans les quartiers en réhabilitation par le Code de l'urbanisme mais ses moyens sont libres (voir les structures spécifiques à Berlin- *Prenzlauer Berg* dans le chapitre III 2/ A).

C/ Le programme « Ville Sociale »

La « Ville Sociale » et ses managements de quartier

« Quartiers avec des besoins prioritaires de développement- Ville Sociale », traduction de « *Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf- Soziale Stadt* » ayant pour abréviation « *Soziale Stadt* » est un programme conjoint de l'Etat fédéral et des Länder. En 1999, l'Etat fédéral et les Länder ont complété la promotion du développement urbain par ce programme « Ville Sociale », « *pour enrayer le phénomène de fragmentation socio-spatiale dans les villes* »³⁰. Cette fragmentation se caractérisait alors par la concentration d'une population en difficulté dans des quartiers repérés comme défavorisés, isolés du reste de la ville. Un quartier « Ville Sociale » est défini comme ayant des « **besoins particuliers de développement** » et dans lequel est installé un bureau de quartier, un *Quartiersmanagement*.

L'objectif est de donner à des quartiers défavorisés une chance de développement en y créant un cadre de vie agréable, ceci pour tous les groupes de population qui l'occupent. Les moyens employés sont l'engagement personnel des habitants et une aide ciblée pour développer l'entraide et susciter une évolution positive durable. Le travail sur la « substance construite » est une composante de l'action mais le développement social sous toutes ses formes prédomine ; ainsi, le bâti est plus ou moins intégré au travail social.

Le *Bund* met en place le programme « Ville Sociale » avec les *Länders* ; les priorités d'action sont alors définies par le *Land*. Ainsi, des principes prioritaires ont été élaborés par le Sénat de Berlin, et discutés lors d'ateliers participatifs avec les habitants au sein du management de quartier puis adaptés aux résultats de ces ateliers. Comme résultat, l'administration du Sénat a publié en 2000 ces neuf priorités d'action (voir annexe 22). Ces principes doivent être mis en place dans tous les quartiers « Ville Sociale » de Berlin puis adaptés aux profils spécifiques des quartiers. Les managements de quartier sont chargés de favoriser l'action localisée pour laquelle sont installés des bureaux de terrain.

Le terme de « management » est employé pour qualifier le *Bund* allemand « manager », que l'on peut comparer avec l'Etat « animateur » français. De même, le *Quartiersmanagement* traduit par sa terminologie une nouvelle approche de la gestion des quartiers. Elle engage une logique concurrentielle (c'est-à-dire orientée sur le profit, la réussite) de « management social » qui peut être assimilée à la gestion d'une entreprise ; le quartier devient un produit à gérer dont les services doivent être améliorés et dont la municipalité s'engage à satisfaire les usagers. Le management de quartier constitue la structure de terrain permettant d'accomplir

³⁰ www.sozialestadt.de, dernière consultation en septembre 2005

ANNEXE 22

Les neufs priorités d'action du programme Ville Sociale (2000), Land de Berlin

- 1- élargir les perspectives sur le marché du travail,
- 2- élargir l'offre de formation et de qualification,
- 3- améliorer la qualité de l'habitat et de l'espace de vie,
- 4- développer des infrastructures sociales en adéquation avec les habitants,
- 5- développer la vie culturelle de quartier en adéquation avec les habitants,
- 6- améliorer le niveau de santé,
- 7- renforcer la sécurité et améliorer le sentiment de sécurité,
- 8- favoriser la tolérance de la vie collective et consolider les structures sociales,
- 9- intensifier la participation des habitants.

Source : Laurent Stourdzé, *La participation des habitants à la gestion locale du territoire et l'étude des dispositifs de démarches quartiers à Saint-Denis et de managements de quartier à Berlin*, mémoire de DESS, IFU, 2004

ces objectifs. Il est souvent géré par des acteurs privés mandatés par le Sénat. Cette gestion privée d'une mission d'intérêt public est peu envisageable si l'on se la représente dans un système français. Il s'agit d'une forme de partenariat public-privé dont il faut mesurer les composantes. La culture centralisée de l'Etat français permet difficilement d'imaginer que le développement des quartiers puisse être pris en charge par des structures privées, dont le revenu dépend de l'efficacité et de la concurrence. Et pourtant, bien que la gestion soit privée, les objectifs du management de quartier sont ceux d'une structure de développement local.

Voyons la place donnée à la participation des habitants, ainsi qu'elle est spécifiée dans le neuvième objectif.

D/ La place particulière de la participation

Petite leçon de vocabulaire

Le relevé du vocabulaire employé et des traductions possibles apporte des éléments d'analyse sur les nuances d'application de la participation des habitants. Les habitants d'un quartier ne sont pas les *Einwohner* (habitant d'une ville dans le sens formel et statistique) ni les *Bewohner* (sens général du statut d'habitant, occupant un espace) mais les *Anwohner*, terme de reconnaissance plus forte. En revanche, la participation des habitants est une participation citoyenne, *Bürgerbeteiligung*. En allemand, l'habitant qui participe n'est pas une personne affective, mais un *Bürger*, un citoyen. Les différences de vocabulaire traduisent des diversités de sens ; la citoyenneté entre en compte dans la participation des habitants à des projets publics. Si l'on est invité à y participer, c'est dans une fonction de « citoyen ». Mais la modernisation d'un immeuble est un phénomène qui touche directement les locataires et qui les amènent en participant à prendre en main leurs futures conditions de vie. L'institutionnalisation de la participation à travers des programmes comme la réhabilitation a fait apparaître un nouveau terme : « *Betroffener* », la personne concernée, touchée, affectée qui, elle-même, peut être représentée. Ainsi, on trouvera pour chaque quartier en réhabilitation un bureau de représentants des personnes concernées, un « *Betroffenenvertretung* ».

Ces multiples définitions d'habitant mettent en évidence un rapport étroit entre l'individu et son quartier. « Habiter » n'a plus la même signification, à partir du moment où l'habitant devient membre actif pour le développement du quartier. L'application de ces termes dans les procédures est importante ; par le choix du mot, on peut analyser le niveau de participation que l'on veut atteindre. Par exemple, le terme allemand, « *Bürgerbeteiligung* » (participation

des citoyens), a été transformé dans les règles générales du Code de l'Urbanisme en août 2004 par « *Beteiligung der Öffentlichkeit* », signifiant "participation du secteur public", pour s'adapter aux lignes européennes. La « participation » devient un passage du privé dans la sphère publique. Dans les paragraphes relatifs à la réhabilitation, le terme est "*Mitwirkung der Betroffener*", qui signifie "*faire avec des personnes concernées*"; ceci implique qu'une personne concernée n'a pas nécessairement la citoyenneté (contrairement à *Bürgerbeteiligung*) et le terme participation est remplacé par « *Mitwirkung* » qui signifie « *faire avec* ». Le choix des mots est dans le Code une base objective.

La réglementation de la participation

Le paragraphe 3 du Code de l'urbanisme allemand (le BauGB) réglemente la participation des habitants dans les plans d'aménagement en deux étapes : en amont (§3.1), les habitants sont informés des buts et composantes du projet et invités à réagir et à donner leurs arguments. Les résultats doivent être pris en compte par l'administration pour la suite de la procédure. La participation se fait dans ce cas par rassemblements et/ou expositions. La deuxième étape (§3.2) intervient après le vote d'un projet: pendant un mois, l'administration rend public le projet retenu et les raisons de ce choix. Cette phase peut être assimilée dans ses formes à l'enquête publique. Cependant, en France, la faiblesse de cette procédure est que la décision peut être prise en dépit d'un avis défavorable du commissaire enquêteur : les citoyens sont interrogés mais la décision de suivre ou non les critiques revient finalement toujours à la collectivité. Depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain (dite loi SRU) en décembre 2000, le Code de l'urbanisme français impose la participation des habitants dans les projets de construction et laisse aux citoyens les moyens de donner leur avis sur les projets, ce qui défend une certaine transparence de l'action publique. La faiblesse est qu'il ne définit pas les formes de cette participation et n'impose pas de prendre les résultats en compte. En Allemagne, en revanche, le paragraphe 3 (2) prévoit que l'administration dépose ces remarques dans une assemblée décisionnaire qui a pour mission de peser les intérêts de chacun et de trancher. Cette assemblée est une "maison des députés" (*Abgeordnetenhaus*) dans laquelle chaque citoyen peut déposer une motion directe. Dans les commissions techniques de cette assemblée prennent également place des "députés-citoyens". C'est à cette échelle locale que peut s'effectuer une participation directe des habitants sur l'administration. Le management de quartier institue des outils de participation directe ; les budgets participatifs.

Les budgets participatifs du management de quartier

« *Faisant s'entremêler culture, urbanisme et social, une politique de Management des quartiers prend aussi appui sur les projets des habitants pour redynamiser la vie locale.* » (www.sozialestadt.de). La participation des habitants est l'objectif dominant de la mise en place du programme « Ville Sociale ». Les objectifs principaux du *Quartiermanagement* sont :

- favoriser les possibilités d'actions et les compétences des habitants
- créer et faire perdurer des structures de rassemblement
- faire le lien entre le développement social et économique du quartier

Les outils pour mettre en place ces objectifs sont financiers. Dans le management de quartier, la participation des habitants passe par le financement des « projets des habitants ».

Deux fonds sont (ou ont été) disponibles pour financer les projets des associations et personnes indépendantes afin de favoriser la vie locale dans le quartier : *Aktionsfonds* et *Quartierfonds*. Ces fonds sont basés sur un système participatif ; les budgets participatifs deviennent une nouvelle donne de la participation. Le principe est de donner à un jury d'habitants le pouvoir de décider si et à quelle hauteur des projets pourront être financés. On peut voir dans cette action un lien étroit avec les difficultés financières des communes et pour une meilleure acceptation de la répartition des subventions.

J'ai participé à une réunion du *Quartiermanagement* de *Helmholtzplatz* pour l'attribution d'un fonds d'action (*Aktionsfond*) à différents projets. Tout habitant du quartier est invité à proposer un projet qui peut être financé à hauteur de 1.500 euros par projet. A la réunion du 19 avril 2004, 6 membres d'associations ont présenté leur projet à un jury composé de 6 personnes, volontaires, habitant le quartier. Ce jury s'est ensuite retrouvé et a voté : financement intégral du projet (avec un plafond de 1.500 euros), financement partiel ou refus. La responsable du *Quartiermanagement* est chargée d'animer la réunion, mais n'a pas de droit de vote. L'attribution du *Aktionsfond* est répétée chaque année. Ce système est assimilable au Fonds de Participation des Habitants (F.P.H) car 1- le jury élu est également composé majoritairement d'habitants, 2- le montant alloué du *Quartiersfond* est de même ordre que le F.P.H. et 3- les projets financés sont également de petits projets, qui s'orientent sur une action du quotidien, une fête par exemple.

En revanche, on ne trouve pas d'équivalent au *Quartiersfond*. Traduit par « Jury citoyen » par Eléonore Koehl et Yves Sintomer dans leur étude pour la DIV³¹, ce fonds de quartier a eu une envergure beaucoup plus grande mais a été de courte durée et n'existe plus aujourd'hui. La

³¹ KOEHL E., SINTOMER Y., *Les jurys de citoyens berlinois*, juillet-août 2002, DIV

somme allouée était de 1 million de DM (500.000 euros), ce qui a laissé la place à de grands projets. Mis en place au printemps 2001, il n'a duré qu'une année, pendant laquelle plus de 700 projets ont été approuvés. Les projets pouvaient être déposés par des associations, des personnes, des entreprises ou même des membres du jury. Les jurys étaient composés à 49% d'acteurs locaux (association, communautés, etc.) choisis par les managers de quartiers et à 51% d'habitants tirés au sort, à partir d'un registre où sont inscrits tous les résidents, y compris les étrangers. Le nombre de membres était proportionnel au nombre d'habitants du quartier mais ne dépassait pas quelques dizaines. Les managers n'avaient pas de droit de vote, comme dans le cadre des jurys pour le fonds d'action ; ils mènent un lourd travail d'organisation en amont de la séance puis animent les débats, sans prendre parti, et apportent un soutien technique.

Ce dispositif fut trop court pour connaître une réelle évaluation en terme d'apport participatif : c'est dans la durabilité que l'on peut situer l'impact d'une action et le jury citoyen n'a duré qu'un an. Les avis sont partagés sur sa réussite : plusieurs managers de quartiers ont vu dans ce dispositif un retentissement positif et furent même surpris, dans certains cas, que le jury se soit montré plus sévère que les pouvoirs publics. Selon un employé du management de quartier de *Helmholtzplatz*, la compétence-citoyenne³² s'est révélée à travers ce dispositif particulièrement constructif et a été perdue depuis la fin du dispositif: les habitants qui connaissaient mieux que quiconque le quartier refusaient par exemple des projets redondants, proposant dans ce cas d'organiser des partenariats avec des structures pré-existantes. La critique de ce professionnel porte sur la lenteur du dispositif. La bureaucratie qu'a engendrée cette procédure semblait être un véritable blocage.

Mettre à disposition de l'argent aux mains des habitants est un dispositif innovant de participation citoyenne,... mais coûteux. Son arrêt est dû principalement aux difficultés financières des pouvoirs publics berlinois. Comme le signalent E. Koehl et Y. Sintomer, *"C'est un dispositif de participation selon l'idée que les citoyens créent des projets qui doivent présenter un intérêt pour la collectivité, renforcer le développement du quartier ou combler un déficit de prise en charge des habitants"* (E. Koehl et Y. Sintomer, 2002).

La discussion du Sénat est actuellement de renouveler l'expérience sous la structure de jury, mais pour monter un nouveau type de budget citoyen : c'est-à-dire, faire voter le jury pour le financement non plus d'associations ou le soutien d'événements et d'actions, mais sur l'attribution d'aides publiques concernant l'urbanisme (réhabilitation d'un toit d'école par exemple), ceci en fonction des compétences du *Bezirk* ou du *Land*. Ce dispositif n'a pas

³² On entend par « compétence-citoyenne », la capacité des habitants à connaître leur quartier mieux que quiconque.

encore été mis en place, à *Prenzlauer Berg*. En revanche, dans d'autres *Bezirk*, comme à *Lichtenberg*, des expériences de budget participatif commencent à être mises en place : l'objectif est, à l'image de l'expérience de Porto Allegre, de constituer un jury qui prenne en charge l'attribution d'une partie du budget communal. La participation entre dans la mission du management de quartier. Le principe est, qu'afin d'être respecté, le quartier doit être aménagé selon les représentations des gens qui y habitent et y travaillent. Les outils pour cette participation se font sous la forme de budgets participatifs.

Bilan

La théorie sur la participation, ses limites et apports ont été étudiés par les chercheurs français de manière poussée³³, mais son application reste encore relative et insatisfaisante. Forte d'une tradition à l'engagement, d'une conscience citoyenne et d'un intérêt à son environnement, pas uniquement dans le sens écologique, l'Allemagne a un potentiel-citoyen important. S'ajoute une participation réglementée, évaluée, qui répond à des règles précises de mise en place. En étudiant ces résultats, on s'aperçoit que la participation est une phase obligatoire du projet.

Le terme de "participation des habitants" n'est pas en Allemagne une doctrine dans laquelle on intègre les habitants au processus de production de la ville, mais une étape institutionnalisée du projet qui doit être entendue par « concertation » : en effet, le droit de l'urbanisme allemand réglemente la participation soit en amont du projet d'urbanisme (*frühzeitige Bürgerbeteiligung*) ou comme une phase du projet. La thématique de l'intégration, inhérente au programme "Ville Sociale", vise à une meilleure identification des habitants à leur quartier, comme assurance d'une durabilité des projets. En revanche, dans les zones en réhabilitation, la participation passe par un travail collectif concernant l'aménagement ; elle est réglementée par le Code de l'urbanisme. Dans d'autres quartiers, la participation n'est pas orientée sur le développement urbain mais uniquement sur des projets de développement social. Ce cadre institutionnel est renforcé d'une réglementation spécifique dans les zones de réhabilitation car la participation fait partie des objectifs de cette procédure. Les dispositifs allemands présentés dans ce chapitre indiquent une grande place donnée à la participation dans les projets d'urbanisme. Mais la participation ne peut se résumer à un paragraphe du Code; elle se constitue à partir de méthodes et de structures. A travers des

³³ CERTU, *La concertation en aménagement, éléments méthodologiques*, dossier n° 104, 2000
CRAPS/CURAPP La démocratie locale, représentation, participation et espace public, PUF, 1999
PAOLETTI MARION, *Le citoyen, acteur du territoire*, Pouvoirs locaux n°39, IV 1998, pp 105-110
CAVALLIER, rapport sur *la participation des habitants dans le contrat de ville*, mai 1999

exemples concrets de projets participatifs seront analysées les spécificités de la participation pour le renouvellement urbain à *Prenzlauer Berg* afin d'en connaître la réalité et les limites.

2- Le modèle berlinois de rénovation douce

A/ Emergence de la rénovation en douceur

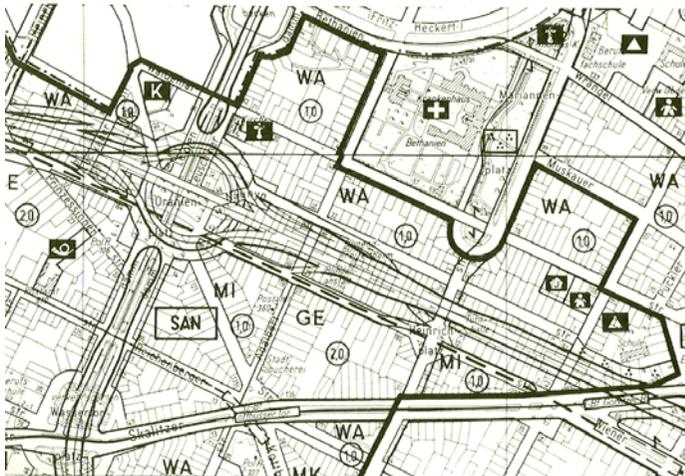
Luttes urbaines des années 70

Dans les années 1970, les prévisions démographiques sont inquiétantes avec un dépeuplement du centre-ville: 2 millions d'habitants seulement à Berlin-Ouest, avec une tendance à la baisse et un taux de chômage élevé, vieillissement de la population et apport étranger important, principalement turc (15%). Face à l'insalubrité des quartiers anciens, le gouvernement berlinois engage alors la réhabilitation, sous la forme de « l'assainissement à coup de rasoir » (*Kahlschlagsanierung*). Ces politiques d'infrastructure auront pour conséquence la démolition de quelques quartiers anciens et reconstruction neuve. Face à la destruction de leurs immeubles, une grande partie de la population est partie. Les autres moins mobiles, âgés et démunis ont été contraints de rester dans des immeubles qui pourrissaient, abandonnés par leurs propriétaires, qui spéculaient sur la démolition de leur bien. A *Kreuzberg*, par exemple, le quartier « turc » de Berlin-Ouest, des immeubles anciens ont été démolis et un « Nouveau centre de *Kreuzberg* » à *Kottbusser Tor* a été construit. Les projets de rénovation au bulldozer ne consistaient pas uniquement à démolir des immeubles mais s'accompagnaient de planification urbaine et de plans de circulation répondant à une nouvelle idéologie moderniste et rationnelle de l'espace urbain; ainsi émergèrent des projets comme la construction d'un axe rapide au cœur du quartier (*Oranienplatz*), qui ne reçurent pas l'approbation de la population (voir annexe 23). Les différentes époques de la rénovation, entre la démolition et la conservation, sont encore visibles à *Kreuzberg* qui s'est vu transformé en laboratoire de la rénovation.

Face à cette destruction de la ville, des protestations massives se sont développées par des populations urbaines n'acceptant plus d'être exclues des projets de construction. Le pouvoir autoritaire sera remis en question avec les grandes luttes urbaines des années 70 ; il s'agit d'une période de trouble qui a porté sur toute l'Europe, pendant laquelle les citoyens ont critiqué tout ce qui constituait la ville (pouvoir, esthétique, gestion, modes de vie, traitement du bâti) et ont cherché à réinventer la société.

A Berlin, ces luttes passent par l'appropriation de quartiers centraux. Elles sont manifestes à *Kreuzberg* « le » quartier paupérisé de l'Ouest, de population principalement turc, resserré au

ANNEXE 23

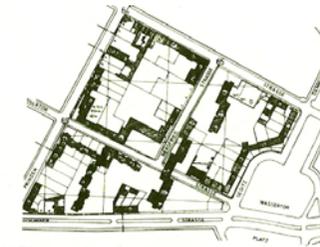
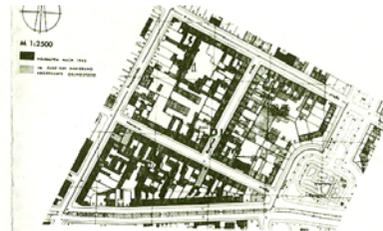


Die Luisenstadt nach 1945

Der Wandel und der Niedergang der alten Stadtstruktur hat folgende Gründe:

- die Zerstörungen des II. Weltkrieges,
- die Randlage durch den Mauerbau 1961 unterbrach die Verbindungen zur alten City und den Arbeitsstätten und Erholungsgebieten im Südosten,
- die Verkehrsplanung der 50er und 60er Jahre, die eine bessere Anbindung des Bereiches bringen sollte und ein Autobahnkreuz mitten in der Luisenstadt vorsah,
- die darauf bezogene Stadtplanung mit Altbauabrissen, neuen Gewerbeansiedlungen längs der Autobahn, bandartigen Wohnhochhäusern sowie Funktionstrennungen.

Angesichts dieser Entwicklung werden die Häuser vernachlässigt. Die mobileren Bewohner wandern ab. 1963 greift das Land Berlin in diese negative Entwicklung ein und erklärt einen Teil der Luisenstadt zum Sanierungsgebiet Kreuzberg – Kottbusser Tor, das 1972 nach den Bestimmungen des neuen Städtebauförderungsgesetzes förmlich festgelegt wird.



I. Phase der Stadterneuerung 1965–1975 – Flächensanierung –

Das Sanierungsgebiet wird in elf Planungseinheiten (PI–PXI) aufgeteilt, für einen grundlegenden Umbau werden entwickelt und zur Unterstützung Berlins große städtische Baugesellschaften (BeWoGe, Gewobag, GSW, GSG) als Sanierungsträger mit der Vorbereitung und Durchführung der Erneuerung beauftragt. Ziel ist der Ankauf der Grundstücke und Gebäude (bis 1987 etwa 80 %), die Freimachung der Wohnungen und die „Umsetzung“ der Mieter und Gewerbetreibenden (meist in andere Stadtteile), der Abriss fast aller Häuser und die Neubebauung nach dem Muster der Großsiedlungen am Stadtrand.

Typische Beispiele dafür sind die Planungseinheit I am Wassertorplatz (s. o.) und der von Anfang an umstrittene Bau des Neuen Kreuzberger Zentrums „NKZ“ 1974. (s. u.).



Les débuts de l'expérience de Kreuzberg : l'« assainissement à coup de rasoir » - Première phase 1965-1975

Source : la rénovation urbaine douce à Berlin-Kreuzberg, brochure d'archive, S.T.E.R.N.

Nota : en bas à gauche, le projet pour Oranienplatz. En haut à droite, le dénoyautage (Entkernung)

Nord par le Mur, au Sud et à l'Est par les limites de Berlin-Ouest. Cette situation géographique le transforme en enclave peu contrôlée du reste de la ville. Les luttes s'illustrent par des manifestations, par le mouvement des squatts, l'auto-rénovation. Une nouvelle culture urbaine émerge issue du mouvement alternatif, des militants, les *links* engagement politique mêlé au caractère « multi-kulti » du quartier. A la fin des années 70, beaucoup de jeunes s'installent à *Kreuzberg*.

En parallèle à ces luttes, en 1975, c'est l'année européenne de la protection du patrimoine architectural tournée vers la rénovation urbaine qui fait prendre conscience de la qualité du bâti ancien. Une identification au tissu urbain commence à être reconnue. Naît alors une nouvelle conception du développement urbain donnant la priorité aux quartiers anciens, laissant la périphérie pour les loisirs et espaces verts. Dans ce contexte, le bâti existant prend une nouvelle valeur symbolique. Il fait partie de la mémoire collective et doit être préservé. Mais en ce qui concerne Berlin-Ouest, la périphérie n'existait pas : on peut supposer que le statut insulaire de Berlin-Ouest, le fait que l'on ne puisse pas étendre les constructions en-dehors des limites de la ville a conduit à cette nouvelle conception de construction de la ville sur elle-même. Les loisirs et les espaces verts ont dû être intégrés directement à la réhabilitation, c'est-à-dire à l'intérieur-même des îlots, dans les cours par exemple. De plus, les quelques espaces non bâtis existants, en dépit de la forte densité du quartier, ont été mis en valeur.

Ainsi, une attention nouvelle est portée au paysage urbain dans la deuxième partie de la décennie. De plus, on s'aperçoit qu'il est moins coûteux de réparer que de construire à neuf. Certes, l'interruption des démolitions à *Kreuzberg* est l'effet de la résistance des populations et de valeurs patrimoniales mais aussi – et surtout – dû à des facteurs économiques : la hausse des prix de la construction et la réduction du financement par l'Etat des programmes de démolition et reconstruction d'immeubles ont conduit à paralyser la rénovation sous cette forme et ont amené à l'élaboration d'une nouvelle forme de rénovation. Comme le souligne Sylvaine Le Garrec³⁴, concernant les luttes urbaines, « *l'urbain devient objet de dénonciation tandis que la ville sert de terrain de revendication et de lieu d'expérimentation* ». A Berlin, l'expérimentation passe par le modèle de la « rénovation en douceur » (*behutsame Stadterneuerung*).

³⁴ Sylvaine Le Garrec, *Le Renouvellement Urbain, La genèse d'une notion fourre-tout*, Note bibliographique pour le PUCA, Ministère de l'Équipement, à paraître.

Exposition internationale d'architecture : I.B.A.

A un problème architectural ou urbain, la mise en place d'une exposition est une réponse caractéristique en Allemagne pour ouvrir un appel à idées. Ainsi, en 1979 est lancée l'idée de monter une exposition internationale d'architecture pour le 750^e anniversaire de la ville de Berlin qui aura lieu en 1987. Déjà en 1910, l'exposition générale d'urbanisme (*Allgemeine Städtebauausstellung*) avait conduit à l'élaboration du « nouveau plan d'aménagement du Grand-Berlin ». En 1931, l'exposition d'architecture allemande (*Deutsche Bauausstellung*) a cherché des réponses dans le secteur de la construction à la crise économique (grands ensembles ouvriers, logement pour personnes à revenus modestes). La montée du national-socialisme a interrompu cette réflexion. Ensuite, l'exposition internationale d'architecture de 1957 (*Internationale Bauausstellung, Interbau*) fut la première exposition avec des constructions « grandeur nature » d'un quartier détruit par la guerre, *Hansaviertel* à Berlin, selon les modèles de la vie moderne aérée, auxquelles des architectes de renommée ont participé. Trente ans plus tard est mise en place l'exposition qui nous concerne : *Internationale Bauausstellung, I.B.A.*³⁵ sur le thème « Habiter dans le centre-ville ; sauver la ville en péril ».

« Sauver le centre-ville »

Le terme « centre-ville » est en général ressenti positivement comme mot clé commun et culturel. Mais dans les années 1970-80, ce titre fut provoquant pour une population qui rejetait ce centre-ville, sale, ancien et délabré au profit de la banlieue plus verte. Le terme allemand « *Innenstadt* » se rapproche du terme anglais « *inner city* » et n'est pas réellement assimilable à ce que l'on entend par « centre urbain ». Importée des Etats-Unis, cette notion désigne avant tout « *un cercle de pauvreté, de diversité ethnique, de logement bon marché, de prix de terrains peu élevés, qui se situe entre le centre-ville et la banlieue prospère des classes moyennes de la périphérie urbaine* » (Goodchild, 1991, p 45). Le contexte de Berlin tient également sa particularité à la division de la ville Est-Ouest. Les périmètres d'intervention d'*I.B.A.* se constituèrent sur les sites délaissés de la ville qui, non par hasard, se situaient le long du Mur. Bien qu'à l'Est aient été entreprises quelques réalisations, elles demeurent symboliques et l'on considère l'*I.B.A.* majoritairement comme une exposition de Berlin-Ouest.

³⁵ Plus récemment ont été réalisés l'*I.B.A.* Emscher Park en 2000 pour redynamiser la région de la Ruhr à l'Ouest de l'Allemagne : reconversion des friches industrielles et minières à travers la culture, le développement du tourisme, renaturalisation du canal de l'Emscher afin d'en créer un bassin d'eau potable pour la région et un travail paysager et urbain lourd. La prochaine *I.B.A.* aura lieu en 2010 à Dessau sur le thème « *Stadtumbau West* », pour offrir des propositions face au problème des villes délaissées de l'ancienne partie de l'Ouest.

En effet, à Berlin-Est pour le 750^{ème} anniversaire de la ville un quartier entier sera reconstruit de manière pastiche (*St-Nicolas- Nikolaiviertel*) et quelques rues rénovées (*Husemannstrasse* à *Prenzlauer Berg* et *Sophienstrasse*). Ces actions ne resteront que ponctuelles. Parmi les légendes urbaines, on raconte que les visiteurs qui se rendaient à *Prenzlauer Berg* à l'occasion de l'évènement n'avaient la possibilité de ne voir que la *Husemannstrasse*, dont seules les façades étaient repeintes (ouverture des rideaux des bus uniquement sur cette rue). Un mouvement de protestation à cette moquerie passa par le boycott de la rue par ses habitants.

A l'Est, on ne s'intéresse que peu au centre-ville. L'idéologie communiste passe par un refus de l'ancien et des constructions industrialisées.

Pour revenir sur la notion de centre ville, titre de l'exposition, il ne s'agit pas du centre historique de la ville. En effet, le site historique sur lequel s'est formée la ville et qui a résisté aux destructions de la guerre se situe le long de l'axe « *Unter den Linden* », près de l'île aux musées, c'est-à-dire dans la partie Est de la ville: l'opéra, l'ancienne galerie, la cathédrale, l'université *Humboldt*,... Requalifier le centre-ville ne signifie donc pas rénover le patrimoine historique mais d'une part, par des réalisations « douces » (aménagement à partir de l'existant) transformer les quartiers anciens délabrés en lieux agréables de vie et d'habitat et d'autre part, proposer des constructions neuves dans les friches, des espaces centraux.

On voit dans le schéma directeur d'*I.B.A.* et dans les réalisations que la chute du Mur en 1989 n'était en aucun point attendu. Au contraire, la réunification était vue comme une chimère, une illusion. Pour le développement à long terme de la ville, la partie Est n'a pas été prise en compte. Berlin Ouest était considérée comme une ville à part entière, la partie blanche à l'Est du plan étant niée.

Thomas Scheer³⁶ met en regard les réalisations prévues par les aménageurs d'*I.B.A.* et leur adaptation après la réunification des deux morceaux de ville. Par exemple, l'aire centrale de la ville, au nord du Tiergarten, était réservée comme quartier de gouvernement en cas de réunification. Mais dans un congrès de 1981, le directeur du développement urbain a proposé un projet de « remplissage » de ce quartier central étant donnée « *l'improbable et inespérée réunification* » (T. Scheer). Aujourd'hui, ce quartier de *Spreebogen* est appelé *Regierungsviertel*, le quartier du gouvernement. Curieusement, les membres du gouvernement et le personnel travaillant dans les ministères, déplacés de Bonn, ont refusé de s'installer dans ces ensembles résidentiels construits pour les accueillir, bien qu'ils soient de bonne qualité, avec une situation idéale (au bord d'espaces verts et du fleuve), près du centre de Berlin et

³⁶ *Architecture of the city, Berlin 1900-2000*, éditions Nicolai, 2000

avec des infrastructures construites à leur intention (crèche, école), et sont venus s'installer à *Prenzlauer Berg*. La réhabilitation de ce quartier ne visait pas ce public, mais l'atmosphère qui y régnait a attiré les fonctionnaires, qui ont pu profiter d'immeubles modernisés dans un quartier vivant.

Les organismes de gestion d'I.B.A.

Pour préparer l'exposition internationale *I.B.A.*, le Sénat de Berlin (pouvoir exécutif du Land) crée un organisme autonome « *Bauausstellung Berlin GmbH* » qui deviendra la S.A.R.L « *International Bauausstellung Berlin I.B.A.* ». Cette société n'est pas habilitée à construire mais a un rôle de programmation, de conseil et de coordination, tel un maître d'ouvrage.

Lors de sa fondation en 1979, il n'était pas prévu que l'*I.B.A.* prenne en charge les problèmes de rénovation. Face au contexte relaté dans le précédent paragraphe, le besoin s'en est fait ressentir. Deux tendances ont alors été dégagées à partir desquelles deux sociétés seront créées:

- « *I.B.A. alt* » (ancien) avec ses nouvelles méthodes de « réhabilitation en douceur ». L'intervention se situe dans les quartiers anciens à forte densité d'occupation. Le travail de la rénovation urbaine sur *Kreuzberg*, quartier alors délabré de l'Ouest offre l'illustration de cette politique. Elle sera prolongée dans les années 90 à *Prenzlauer Berg* par S.T.E.R.N., le successeur d'*I.B.A. alt*.
- « *I.B.A. neu* » (neuf) et la « reconstruction critique ». Il s'agit de constructions neuves sur les terrains en friche de Berlin, marquées par un retour aux règles anciennes de construction, avec des détails post-modernistes. Cet organisme construira principalement entre 1979 et 1987. Son influence sera modérée.

L'idée en 1979 était qu'après un travail de cinq ans, les deux sociétés montent une exposition en 1984. Le contrat a été prolongé jusqu'en 1987 et après cette date, suite à l'exposition *Pas à pas*, « *I.B.A. neu* » a disparu. Seule la première société, portant sur le bâti ancien a connu un après-*Kreuzberg* qui a porté sur *Prenzlauer Berg*.

Les douze principes pour une rénovation « en douceur »

« *I.B.A. alt* » est chargée dès sa création de la réhabilitation des quartiers anciens de l'Ouest, c'est-à-dire à *Kreuzberg*, avec pour toile de fond de garder les loyers bas afin de maintenir la population sur place. Elle insiste sur la participation des habitants aux projets de réhabilitation, qui constitue une nouveauté au début des années 80. Cette participation se fait au travers d'associations de quartiers (habitants, administrations, collaborateurs de l'*I.B.A.*) et

ANNEXE 24

Les 12 principes de la rénovation urbaine en douceur (adoptés par le Sénat en 1983) :

- 1- la rénovation doit être planifiée et mise en œuvre avec les habitants et les acteurs de l'activité économique sur place : elle vise à sauvegarder le tissu urbain existant.
- 2- il est indispensable que les objectifs et les actions de rénovation fassent l'objet d'un accord entre les aménageurs d'une part, les habitants et les acteurs de l'activité économique d'autre part. Les préoccupations d'ordre technique doivent aller de pair avec les préoccupations d'ordre social.
- 3- il convient de conserver à Kreuzberg son caractère original et de rétablir la confiance et l'espoir dans un quartier en péril. Il faut réparer immédiatement les dégâts susceptibles d'entraîner des dégradations irréversibles des bâtiments.
- 4- la transformation prudente des surfaces d'habitation doit également permettre l'épanouissement d'autres formes d'habitat et de vie.
- 5- la réhabilitation d'appartements et d'immeubles doit être réalisée par étapes et complétée progressivement.
- 6- l'amélioration de l'habitat implique un nombre limité de démolitions, la création d'espaces verts à l'intérieur des îlots, l'aménagement des façades.
- 7- les équipements publics tels que les rues, places et espaces verts doivent être modernisés et complétés en fonction des besoins
- 8- il convient de définir le droit des intéressés à la participation et leurs droits matériels dans le cadre de programmation des mesures sociales.
- 9- les décisions à prendre concernant la rénovation urbaine doivent être élaborées dans le cadre d'une procédure ouverte et le plus souvent, discutées sur place pour renforcer ainsi la représentation des intéressés.
- 10- pour être menée dans un climat de confiance, la rénovation urbaine doit bénéficier d'un financement sûr. L'argent doit pouvoir être dépensé rapidement et au coup par coup.
- 11- il convient de trouver de nouvelles formes d'exercice de la responsabilité et de scinder la responsabilité de la rénovation (prestation de services des opérations de construction proprement dites)
- 12- la continuité de la rénovation urbaine, dont les principes viennent d'être énoncés, doit être assurée au-delà de l'année 1987.

Source : Les cahiers de l'ANAH, 06-87, n° 41, *Berlin : 12 principes pour une méthode de « rénovation douce »*

en dialogue avec les propriétaires. La volonté est de ne plus appliquer un standard neuf sur le bâti ancien car les populations n'en supporteraient pas les coûts. Donc on préfère «réhabiliter davantage d'immeubles à faible coût que construire moins à grands frais»³⁷ : ceci en travaillant sur la modernisation des immeubles (sanitaire, façades) et la restructuration des équipements (écoles, garderies, maisons de quartier). Partant des habitations et des affectations pré-existantes, le travail, dissimulé par son objet-même, n'est pas spectaculaire. Il est cependant cité en exemple de manière internationale; on trouve dans les archives de 1985 à 1987 des articles de périodiques français (*Les Cahiers de l'ANAH, HLM Aujourd'hui*), anglais (*Architectural Review*), italiens (*Recuperare. Edilizia design impianti*) qui décrivent le travail d'*I.B.A. alt* et sa « prudente rénovation urbaine » (*behutsame Stadterneuerung* traduit également par « en douceur »). De même, les réalisations architecturales et urbaines d'*I.B.A. neu* ont occupé quelques temps les préoccupations internationales.

En 1982, *I.B.A. alt* a élaboré les 12 principes de la rénovation urbaine : ces principes ont été mis en place pour la réhabilitation de *Kreuzberg*, adoptés par le Sénat en 1983. Ils constituent la méthode, la ligne de conduite de la rénovation et non un plan pour atteindre un objectif fictif. Le cadre institutionnel et juridique mis en place par la « réhabilitation » et plus tard par la « Ville Sociale » est une réponse concrète à l'un des 12 principes de la rénovation urbaine en douceur (voir annexe 24).

De ces principes se dégage la volonté d'une démarche progressive, « pas à pas », avec une garantie du financement et une continuité du travail au delà des opérations telles quelles. L'incertitude et la peur ont cherché à être vaincues à travers des contrats locatifs à long terme. Enfin, la non-discrimination est affirmée, d'une part pour l'accès au logement et aux équipements, d'autre part pour la participation. Elle s'est trouvée élargie par la mise en place de nombre de structure : commission de rénovation, d'arbitrage où les habitants sont en majorité, selon le modèle de Rotterdam, ainsi que des entretiens, discussions, votes, aussi bien dans les logements, les immeubles, les quartiers que dans la rue.

Ces douze principes de la rénovation urbaine (*12 Leitsätze zur Stadterneuerung*) ont été actualisés par le Land de Berlin et appliqués à partir du 31 août 1993 pour toutes les zones en réhabilitation du Land, les *Bezirk* devant préciser des buts de réhabilitation spécifiques à la zone. Aujourd'hui encore, les douze principes constituent la ligne de conduite de S.T.E.R.N.,

³⁷ Les cahiers de l'ANAH, 06-87, n° 41, Berlin : 12 principes pour une méthode de « rénovation douce »

qui a initié le renouvellement "en douceur" en mettant en place les 12 principes pour *Kreuzberg* et les applique dans l'autre terrain qui lui a été affecté : *Prenzlauer Berg*.

B/ S.T.E.R.N., société pour la rénovation en douceur

Les différents statuts de la société

A sa création, l'IBA est une société de droit privé qui appartient au Sénat. Son propriétaire, fut le premier opposant à la démolition massive en 1975 et réussit à prouver qu'il était moins coûteux de réhabiliter les immeubles anciens que de les démolir et de reconstruire. Son pouvoir dans la société assurait le maintien des principes de rénovation douce mais la direction de l'urbanisme du Sénat déterminait les orientations de la société *I.B.A.* Elle fut subventionnée par le *WBK (Wohnungs-Bau-Kreditanstalt)*, organisme public créé en 1950 qui était chargé de la distribution des subventions à la location. Cependant, ce statut s'est, dans un certain cadre, révélé inadapté pour résoudre les tensions entre les différents acteurs. On a réalisé que l'organisme chargé de la réhabilitation doit être indépendant s'il veut mener à bien son rôle d'intermédiaire. *I.B.A.*, sous cette forme, a éprouvé des relations tendues autant avec les opposants qu'avec l'administration car son travail de médiation était faussé en tant que structure financée par le Sénat. Ainsi, en 1986, le contrat pour la réhabilitation de *Kreuzberg* étant toujours en cours, le propriétaire d'*I.B.A. alt*" a, sous l'impulsion du Sénat de Berlin, transformé sa société en GmbH, c'est-à-dire société anonyme à responsabilité limitée: « S.T.E.R.N., société privée pour la rénovation en douceur » a remplacé IBA. Cette société ne reçoit plus de subventions publiques mais des mandats. Le nom de S.T.E.R.N., signifiant « société pour la rénovation en douceur » est une marque déposée par la société.

Surprenant, peut-être typiquement allemand, comme l'interroge Dorothee Kohler³⁸ dans un article consacré à l'*IBA Emscher Park*, ce statut parapublic des organismes d'expositions d'architecture (*S.T.E.R.N. GmbH, IBA Emscher Park GmbH*, etc.) ouvre la porte à une nouvelle architecture mais aussi à de nouvelles formes de partenariat public-privé dans le domaine de la construction. S.T.E.R.N. n'est pas un Etablissement Public d'Aménagement, ni une agence d'urbanisme. C'est un organisme privé qui est mandaté par la ville, le Land et parfois le Bund. Elle est engagée, par mandats comme entreprise prestataire de service agissant pour le renouvellement urbain en agissant sur les quartiers de ville jusqu'au logement individuel.

³⁸ D. Kohler, *IBA Emscher Park, a typically German project ?*, www.topos.de/ (téléchargé le 17 avril 2005)

Au moment du départ en retraite du propriétaire de la société, en 1996, la question de la mise en vente s'est posée : ainsi, la banque *Landesbank* Berlin a acquis la société en assurant à son ancien propriétaire que les emplois seront sécurisés et que la philosophie de la douceur sera conservée. La banque a acquis un grand nombre de petites sociétés immobilières ayant pour objectif de récupérer les grands ensembles de l'Est (*Plattenbau*, préfabriqués), de les réhabiliter rapidement afin de faire une plus-value sur leur gestion ou leur revente. Mais, le calcul était faux, car ces quartiers ont été délaissés et les loyers escomptés n'ont pas pu être reçus; ainsi, ces sociétés se sont endettées et ont acheté les immeubles en préfabriqué sur les crédits de la *Landesbank*, qui a, par effet boule de neige fait banqueroute, emportant S.T.E.R.N. dans la déroute.

C'est alors posée à nouveau la question : qui veut acheter la société ? Et peu d'investisseurs ont répondu à l'appel. Un des directeurs de la société a proposé à la banque de racheter un tiers des parts et deux autres associés ont pris en charge le reste du capital. Le Sénat de Berlin a soutenu cette initiative. S.T.E.R.N. GmbH a aujourd'hui encore le statut de société anonyme à responsabilité limitée (SARL) et porte toujours le nom de société pour la rénovation en douceur.

Les zones de réhabilitation de Berlin

22 quartiers de Berlin ont été choisis comme zone de réhabilitation entre 1993 et 1995, dont la majorité est située sur l'ancienne partie est de la ville ; Ces quartiers souffrent de grand manque en infrastructures et les logements sont dégradés ; on y trouve des quartiers d'habitat ancien (*Friedrichshain, Prenzlauer Berg*), des quartiers en reconversion industrielle (*Oberschönevide*). Les quartiers de grand ensemble construits par le gouvernement socialiste (*Marzahn*) étaient en bon état au moment de la réunification car ils avaient été entretenus. Un seul quartier de ces grands ensembles a profité des mesures de réhabilitation au début des années 90. Plus tardivement et aujourd'hui encore, face au problème de vacance, ils bénéficient des nouveaux programmes de « traitement des villes délaissées » (*Stadtumbau Ost*) passant, dans certains cas, par la démolition. On compte à l'Ouest seulement cinq quartiers classés en réhabilitation ; le peu de quartiers anciens ayant résisté aux bombes de la seconde guerre mondiale a été rénové entre 70 et 90. On trouvera comme zones en réhabilitation de l'ancienne partie Ouest les quartiers d'habitat ouvrier de *Moabit* et *Kreuzberg- Neukölln* et *Wedding* (voir annexe 25).

Les missions et méthodes de travail

Elle a deux missions :

- d'une part, elle est mandatée par différentes administrations (principalement du Sénat, administration pour le renouvellement urbain, pour l'environnement, pour la construction) pour la réhabilitation (principalement pour *Prenzlauer Berg*) et pour les *Quartiermanagement*,
- d'autre part, elle travaille comme architecte, aménageur, paysagiste, porteur de projet en contrat avec des organismes immobiliers privés ou publics.

Dans le premier cas, elle prend parfois en charge la maîtrise d'ouvrage pour l'administration mais souvent elle a une mission de conseil, initiation, animation, suivi et évaluation. Ainsi, les employés de S.T.E.R.N. conseillent puis vont sur le terrain et contrôlent pour le Sénat si l'attribution des subventions a été effectuée à bon escient. S.T.E.R.N. doit rendre des comptes directement au pouvoir public qui l'a mandaté. Dans le deuxième cas, elle est missionnée en tant que maître d'œuvre dans le cadre des projets de rénovation urbaine et les employés élaborent eux-mêmes le projet. Il peut arriver que la société ait pour un même projet la responsabilité de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage. Cette particularité est très frappante en comparaison avec le système français qui, à ma connaissance, ne connaît pas de telles structures. Le travail est donc mené en solide coopération ; en revanche, les effets négatifs, dont la critique est d'ailleurs émise à l'extérieur de la société, est la présence d'un seul organisme qui prend en charge la quasi-totalité du projet.

Dans le cadre de ses compétences, S.T.E.R.N. opère à l'échelle fédérale (le Bund). Elle travaille sur des programmes à l'échelle communale, celle du Land, du Bund ou de l'Europe.

La société est reconnue comme porteur fiduciaire de la réhabilitation dans les Lands de Berlin et de Brandebourg. La majorité du travail de S.T.E.R.N. porte sur l'arrondissement de Prenzlauer Berg (5 zones de réhabilitation). Son travail est plus réduit concernant les grands ensembles ou Tiergarten, dont elle n'a en charge qu'un management de quartier. Tout le travail de S.T.E.R.N. porte sur la concrétisation des buts de la réhabilitation (*Sanierungsziele*) définis dans l'étude préliminaire.

Interlocuteurs et participation

Bien qu'elle se donne comme principe la participation des habitants aux projets d'aménagement, les exemples montrent que S.T.E.R.N. doit opérer des choix en fonction des demandes habitantes, des volontés des élus, des intérêts des investisseurs et des enjeux mêmes de la réhabilitation. S.T.E.R.N. a un rôle de médiation entre les différents acteurs, mais son

rôle n'est pas seulement de transmettre les attentes des habitants. Elle est décisionnaire de l'avenir des terrains, de manière intégrale, quand ils appartiennent au Sénat ou partielle quand il s'agit de terrains privés.

Etant donné le statut principalement privé des immeubles en réhabilitation sur lesquels S.T.E.R.N. travaille, le locataire et le propriétaire restent les interlocuteurs privilégiés de son action. On voit dans ce travail un rapport étroit entre la planification sociale et la planification technique. Comme l'analyse Levine, les orientations participatives de S.T.E.R.N. n'atteignent pas le « *community control* »- contrôle de la communauté selon Arnstein (1969), mais l'échelle de la participation citoyenne « *ladder of citizen participation* »³⁹. Selon l'échelle des niveaux de participation proposée par Klaus Selle⁴⁰, le contrôle - droit de veto est la forme la plus forte de participation. Les niveaux proposés sont 1- désinformer, manipuler / 2- faire plaisir, éduquer / 3- informer / 4- écouter/ 5- conseiller et décider / 6- coopérer (partenariats) / 7- contrôler et avoir le pouvoir / 8- déléguer, institutionnaliser les instances décisionnaires. La participation menée par S.T.E.R.N. se situerait alors entre le niveau 5 et le niveau 6. Ce niveau atteint, Levine conclue qu'en comparaison avec les grands projets de Berlin qui sont critiquables concernant leur ouverture sur le public, les méthodes participatives encouragées par S.T.E.R.N. ressortent positivement, en insistant sur la condition de travailler à l'échelle du voisinage et du quartier.

Les mesures de protection du locataire

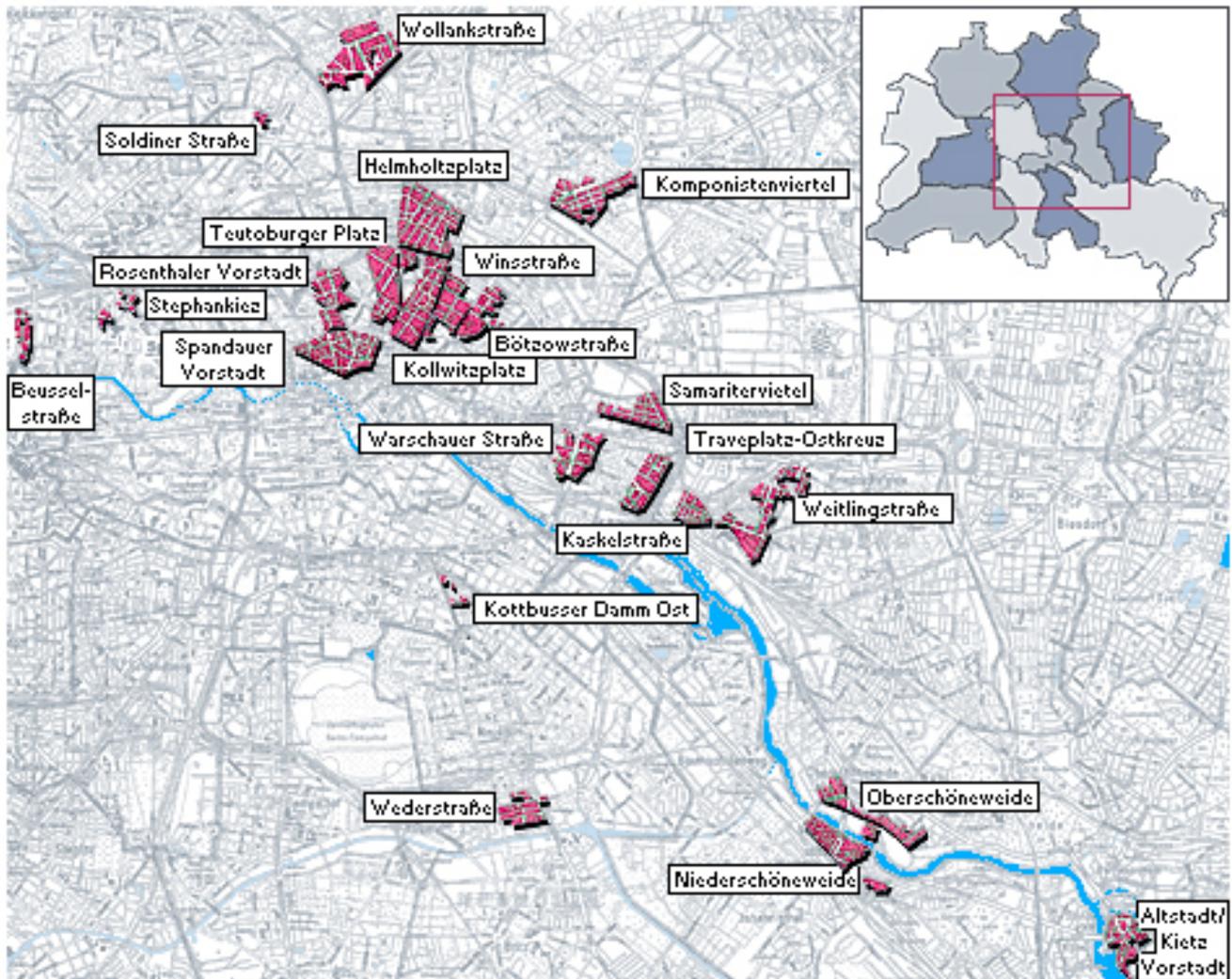
Le deuxième objectif principal de la rénovation en douceur est de pouvoir maintenir les populations sur place car l'un des principes de la réhabilitation est qu'elle « doit pouvoir être supportée par les populations ». Or, le financement libre des travaux de modernisation a conduit à une augmentation des loyers de plus de 200% dans les premières années de la réhabilitation. Protéger les loyers d'une augmentation après la rénovation est un moyen de conserver les populations dans le quartier. Pour répondre à ce principe, de 1995 à 2002, un plafonnement des loyers (*Mietobergrenze*) a été voté par le Sénat de Berlin. Cependant, ce plafonnement n'empêchait pas les augmentations de loyers très fortes, étant donné le prix à l'origine très bon marché des logements et n'assurait pas de protection à long terme. Ainsi, le 23 février 1999 a été décidé que les loyers seraient plafonnés pendant cinq ans ; dans les dix premières années de la réhabilitation ; la moitié des logements financés par la puissance

³⁹ Arnstein, A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, p.217, in Levine (2004)

⁴⁰ Selle, Klaus (Hg.) 1996: *Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft*. Wiesbaden: Bauverlag

ANNEXE 25

Karte der Sanierungsgebiete



Carte des quartiers en réhabilitation de Berlin

Source : *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin*

ANNEXE 26

Traduction partielle du paragraphe 180 du Bau GB:

(1) Le « plan social » s'applique dans le cadre des mesures de réhabilitation pour limiter leurs effets désavantageux sur l'environnement social et le cadre de vie des habitants et travailleurs du quartier. Les personnes concernées peuvent réclamer l'aide de la collectivité si les mesures les conduisent à des difficultés par rapport à leur mode de vie personnel (changement de logement, déménagement des entreprises). La collectivité doit aussi prendre conscience de ces effets négatifs (autant que cela entre dans les missions publiques qu'elle a à assumer) et prouver que les mesures sont nécessaires.

(2) Les résultats des études et discussions relatives à (1), la prise en considération des effets et les possibilités de leur réalisation devront être rendus de manière écrite (plan social).

(3) Si la réalisation est effectuée par une autre organisation que la collectivité, la collectivité peut demander à cet autre parti d'assumer le travail et les accords qui auront été défini par (1). La collectivité peut seule de manière totale ou partielle supporter le travail et les coûts de celui-ci.

Source : Traduction personnelle

loyers: le loyer est plafonné pendant trois ans après la modernisation pour au moins 50% des locataires occupants, dont on suppose qu'ils ne pourraient supporter une hausse de loyer. La question se pose pour l'autre moitié de locataires, n'étant peut-être également pas en mesure de payer le surcoût, et se faisant remplacer par un ménage plus aisé. Cette loi suppose que seule la moitié des locataires d'un immeuble doit être protégée des hausses de loyers dues à la modernisation.

Organigramme de la société

En dehors de la direction telle quelle, qui est également propriétaire des murs, les rôles sont divisés par groupe de travail (Prenzlauer Berg, Tiergarten, Siedlungen). L'équipe est composée de 40 employés qualifiés dans les domaines de l'architecture, l'ingénierie de la construction, l'urbanisme, l'aménagement, le paysagisme, les sciences sociales, l'économie sociale, du logement et des entreprises, le droit de l'urbanisme (juriste) et l'informatique.

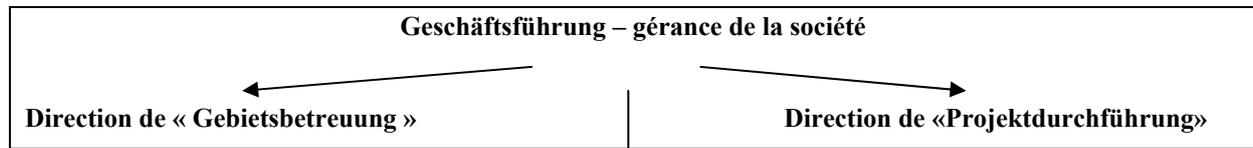
Dans la société, au sein des employés, il n'y a pas de hiérarchie affirmée ; certains employés sont cependant, soit responsables d'un terrain d'intervention (un quartier en réhabilitation), soit du *Quartiermanagement*, ou sont intégrés au projet en fonction d'un domaine de compétence particulier (graphisme, maîtrise d'œuvre en paysagisme, juriste). La séparation hiérarchique qui apparaît lorsque l'on travaille au sein de la société se situe entre les propriétaires et gérants. Cette séparation s'accroît depuis peu en raison de la crise économique qui a créé des situations conflictuelles entre employés et gérants, conflits arbitrés par les syndicats. La société, en crise, est contrainte depuis une dizaine d'années de limiter les embauches, et dans certains cas, de se séparer de ses employés. Le ralentissement des contrats, la fin du mandat pour la réhabilitation de *Prenzlauer Berg* approchant, puis le retrait des deux managements de quartier en charge, mirent la société dans une situation difficile en 2004. L'année 2005 marqua un tournant au niveau du programme « Ville Sociale » qui se répercuta sur les missions de la société. Suite à l'évaluation du programme, deux quartiers « Ville Sociale » de Berlin ont été agrandis, seize nouveaux quartiers classés et trois quartiers retirés du programme (dont les deux de *Prenzlauer Berg*). S.T.E.R.N. a certes perdu la gestion de deux managements de quartier à Prenzlauer Berg mais a obtenu la gestion de cinq nouveaux quartiers « Ville Sociale » (voir annexe 27).

Les critiques sur IBA Alt et S.T.E.R.N.

Hormis des articles ponctuels et souvent datés, aucune évaluation extérieure n'a été trouvée sur le travail de S.T.E.R.N. ces dernières années. La société a monté en 2000 une exposition

ANNEXE 27

Gérants et propriétaires



Responsabilité par arrondissement

- **Berlin- Prenzlauer Berg**

- 5 Sanierungsgebiet (93-95)

1 directrice de projet pour les quartier en réhabilitation

= Helmholtzplatz

1 responsable

= Winsstrasse

1 responsable

= Teutoburger Platz

1 responsable

= Kollwitzplatz

1 responsable

= Bötzwstrasse

1 responsable

- 2 Quartiermanagement (1999)

management de quartier, bureau sur le terrain

= Helmholtzplatz

même responsable

= Falkplatz

1 responsable

- **Berlin Tiergarten**

- réhabilitation ponctuelle dans quelques quartiers
- 1 Quartiermanagement

- **Grands ensembles**

- *Entwicklungsmanagement*

Management pour le développement, bureau sur le terrain

- Appui aux programmes sociaux

Soziale Stadt, Stadtumbau Ost

Programmes publics d'aide par soi-même et de modernisation

publique a bénéficié de ce plafonnement sur cinq ans (chiffre du bilan de la réhabilitation, *Halb Zeit*, 2000 p.29).

Ainsi, de 1995 à 2002, les loyers ont été plafonnés pour les locataires en place, d'où l'intérêt pour le propriétaire de les voir partir. Ces mesures de protection ont eu des effets pervers. En effet, comme cela a été expliqué dans le chapitre précédent, dans certains cas, les locataires ont subi de véritables pressions pour qu'ils quittent leur logement. En réaction à cela, des structures participatives comme le bureau des personnes concernées ont fait usage de leur expérience de terrain et de leur militantisme politique pour dénoncer des pratiques frauduleuses.

En 2000, l'administration du *Bezirk de Prenzlauer Berg* s'est réunie avec les acteurs de la réhabilitation pour concrétiser les objectifs de la réhabilitation ; le plafonnement des loyers a été renforcé, en tant que une mesure indispensable au maintien des locataires dans le quartier. Dans le cas de modernisation subventionnée, cette règle s'appliquait pour vingt ans. Ce nouveau plafonnement était valable tout autant pour les appartements vacants qu'occupés et concernait également les nouveaux baux. Le plafonnement des loyers a été évalué ajusté et remis à jour régulièrement après de longues discussions dans les comités de la réhabilitation et avec l'appui de recherches quantitatives et socio-économiques.

A partir des années 2000, les subventions publiques ont été diminuées en raison des difficultés financières de la ville. Un mécontentement des propriétaires s'est fait ressentir, car ils ont reçu de moins en moins de soutien financier, mais se sont toujours vus imposées des limitations de loyers. Cette situation a été tranchée par la loi ; un propriétaire ayant déposé plainte contre le Sénat par rapport à ce plafonnement des loyers a obtenu gain de cause. Il a été jugé que ce plafonnement était trop approximatif et que certains locataires pouvaient payer plus pour leur logement et ne devraient pas bénéficier de cette mesure de protection. Ainsi, sans plafonnement, le quartier est entré dans le marché libre.

Etant donné le statut privé des logements, le pouvoir étatique, c'est-à-dire le *Bund*, a cherché les moyens de réajuster les inégalités et de protéger les plus socialement défavorisés de ces augmentations de loyers. Pour leur permettre de rester dans le quartier ; il a mis en place le plan social. Mais il s'agit de savoir comment les collectivités l'ont appliqué dans les procédures. Le plan social est défini par le paragraphe 180 du Code de la Construction allemand (voir annexe 26). Il garantit que les mesures de renouvellement soient supportables socialement et que les intérêts du locataire et du propriétaire soient égalisés.

Le plan social s'apparente à une étude sur les impacts sociaux de la procédure. Suite au plan social, le comité de la réhabilitation de *Prenzlauer Berg* a voté une règle de plafonnement des

de présentation de son travail qu'elle a publié sous le titre de « *Halb Zeit* », « mi-temps », car à mi-contrat avec le Sénat, pour son mandat qui a débuté en 1993 et qui doit s'achever quand au moins 60% des immeubles sont rénovés (durée estimée à 15 ans).

« IBA alt » était indépendante des administrations de la ville. Les avantages de cette indépendance (flexibilité et liberté d'expérimentation) furent finalement payés négativement car beaucoup de projets n'ont pas pu être réalisés jusqu'en 1984 à cause de conflits avec l'administration qui a l'autorité sur les permis de construire. C'est pourquoi on a prolongé son contrat initial (1979 à 1984) de 3 ans de plus (1984 à 87), la fin correspondant aux 750 ans de Berlin. En 1987, « l'IBA alt » comptait à son actif 5 000 logements rénovés par an et projetait d'intervenir sur 6 000 autres logements. Mais avec la crise financière de la ville, le budget a été réduit de moitié en 2 ans et les projets sont très ralentis par des impossibilités de les financer.

Entre 1991 et 1999, 48% des logements ont été financés librement et 52% avec l'aide de l'Etat mais en 1998, le financement privé a augmenté jusqu'à 75% (*Halb Zeit*, 2000, p.53). Les subventions publiques ont été accordées entre 1990 et 2000 à hauteur de 600 millions de DM (300 millions d'Euros) pour un coût total d'un milliard de DM. Deux programmes ont été mis en place par le Land : le programme "*Soziale Stadterneuerung*" apporte au propriétaire un soutien financier important pour effectuer les travaux de modernisation, et celui-ci en contrepartie accepte pendant 20 ans au moins de conserver des loyers bon marché. A Prenzlauer Berg, entre 1990 et 2000, 4.862 logements dont 2.524 à *Helmholtzplatz* ont bénéficié de cette mesure. C'est pourquoi, à partir de 2003-2004, les 60% de réhabilitation prévus comme objectif du programme étaient atteints. L'administration prouva sa confiance pour la société en lui administrant en 1999 la gestion des deux managements de quartier de Prenzlauer Berg. S.T.E.R.N. semble, dans le corps professionnel, reconnu comme compétente. Cependant, la société est en crise.

Il y a 5 ans, une centaine d'employés travaillait pour S.T.E.R.N.. Ils ne sont aujourd'hui plus que 55. L'entreprise est en crise et ses employés cherchent, sans l'annoncer publiquement, d'autres possibilités d'emploi. D'où vient cette baisse d'activité ? L'action se pèse à partir des inquiétudes des habitants, des intérêts économiques et des acteurs institutionnels. S.T.E.R.N. a le rôle d'intermédiaire entre ces facteurs (Franke et Lohr, 2001). Certes, des réalisations de S.T.E.R.N. ont été contestées par la presse d'opposition, mais les méthodes employées par la société n'ont été aucunement critiquées. On peut émettre l'hypothèse que la remise en cause financière de l'activité de S.T.E.R.N. est liée à la crise des investissements publics. Les financements publics pour la modernisation du secteur privé étaient dans les premiers temps

de la réhabilitation accordés de manière fréquente. En raison de la crise financière de Berlin, le Sénat a baissé ses aides à la réhabilitation.

Avec les nouveaux quartiers intégrés dans le programme « Ville Sociale », S.T.E.R.N. remplit de nouveaux contrats. En 2004, l'essoufflement ressenti laissait percevoir la lente fin de la société, qui n'aurait pas su se reconvertir à la fin de son contrat avec *Prenzlauer Berg*. Mais, S.T.E.R.N. a su orienter son rôle d'agence de conseil sur d'autres contrats, d'autres villes dans la périphérie de Berlin et d'autres régions. Par exemple, il est mandaté depuis avril 2005 pour mettre en place le programme « *Stadtumbau West* » à Gelsenkirchen, dans la Ruhr.

Le concept de douceur a toujours été le maître-mot du travail de cette société: volonté de traiter ce qui existe déjà en faisant preuve d'humanité, de respecter les ressources locales et de tirer profit de la fantaisie et du concours qu'apportent les habitants. On lui reprochait une approche conservatrice vis-à-vis du 19^{ème} siècle, du romantisme avec une touche de nostalgie. De plus, selon les détracteurs de l'entreprise, les conclusions de *IBA Alt* se situaient dans un champ social, pour lequel les architectes et l'architecture n'étaient ni compétents ni responsables. Quelle fut la traduction pratique des principes de la rénovation en douceur ? Les adversaires de ces principes n'ont pas eu raison ; ils affirmaient que la concertation amènerait retard, surcoûts,... Finalement, les défenseurs ont créé les conditions politiques et financières de réussite et de subvention. Et même une rapidité puisque les conflits se voulaient réglés avant la construction.

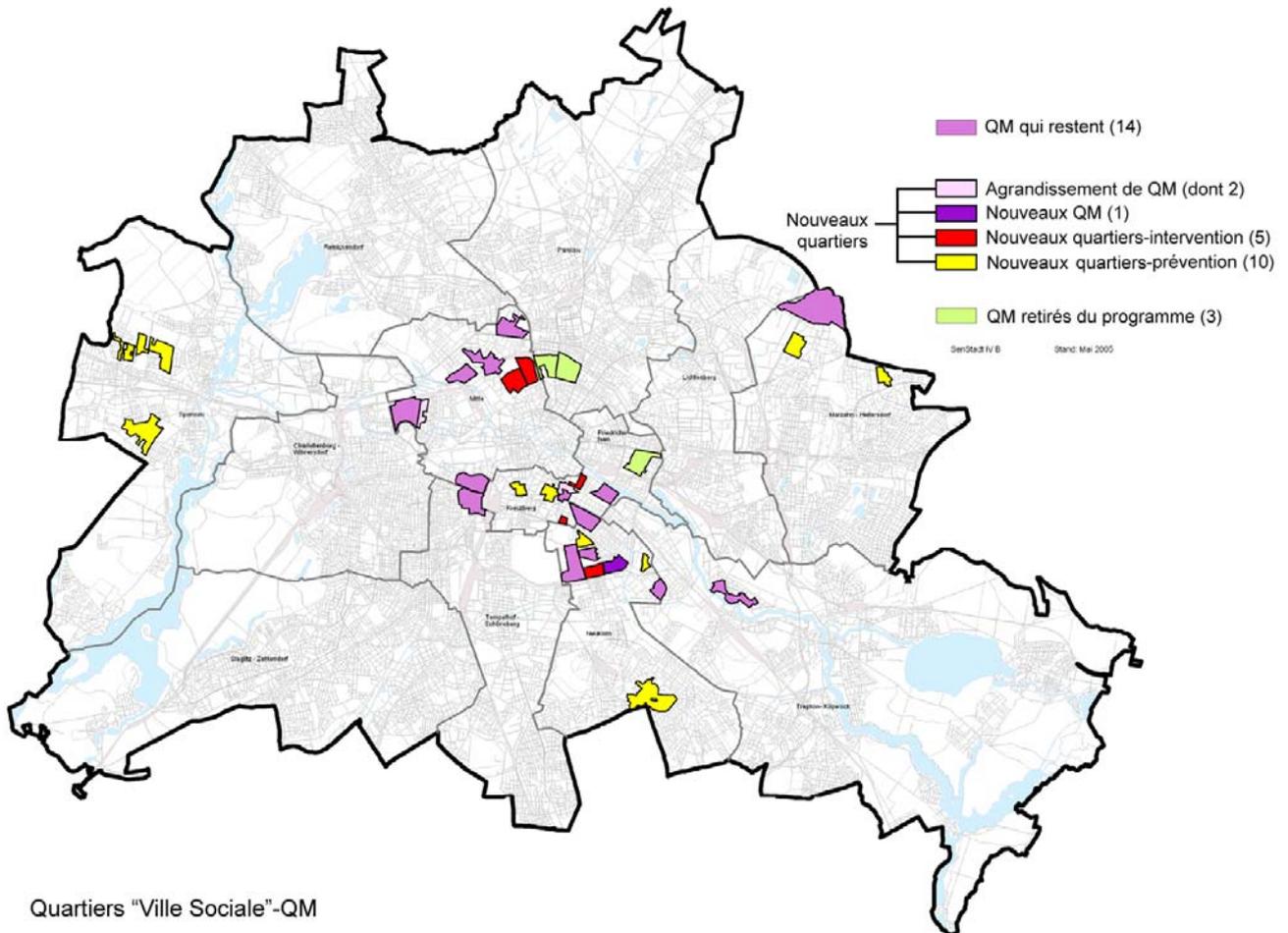
C/ La « Ville Sociale », une continuité du modèle ?

« Ville Sociale » à Berlin ; une continuité de la rénovation en douceur ?

Suite à la mise en place du programme « Ville Sociale » en 1999, 249 périmètres ont été sélectionnés au niveau national et quinze quartiers à Berlin ont été définis comme ayant des besoins particuliers en développement auxquels se sont ajoutés deux quartiers en 2002.

Il n'est pas obligatoire d'installer un *Quartiermanagement* dans toute zone de réhabilitation. On peut trouver l'un sans l'autre. Cependant, la ville de Berlin a décidé d'installer cette structure-pivot dans quelques quartiers en réhabilitation de l'Est, ceux qui avaient le plus de problèmes sociaux. Dans l'Ouest en revanche, l'accent est mis sur les structures de développement social.

ANNEXE 28



Les nouveaux Quartiers « Ville Sociale »

Source : www.quartiersmanagement.de, carte mise en ligne en septembre 2005 (version allemande)

Cependant, dans le cadre de *Helmholtzplatz*, les deux procédures se rejoignent et la zone de réhabilitation constitue également la zone d'intervention du *Quartiersmanagement*, lui-même géré par la même société (et les mêmes employés) que celle qui s'occupe de la réhabilitation, c'est-à-dire S.T.E.R.N. Le rapprochement de ces deux procédures dans l'exemple de *Helmholtzplatz* n'est pas dû au hasard ; en comprenant mieux ce qu'est le programme « Ville Sociale », on s'apercevra qu'il a un lien étroit avec les objectifs du renouvellement en douceur. De même, au niveau national, selon une étude du DIFU⁴¹, 40% des sites concernés par le programme « Ville Sociale » sont situés de manière partielle ou entière en zone de réhabilitation. Il semblerait, d'après cette étude, que beaucoup de régions aient utilisé le nouveau programme en complément des outils préexistants, afin de renforcer la politique de développement des quartiers désavantagés. Laurent Stourdzé, qui a étudié le quartier Schöneberg nord⁴², classé en « Ville Sociale », replace également ce management de quartier dans l'héritage de la rénovation urbaine et de la réponse publique aux mouvements contestataires des années 80. Thomas Franke, dans son rapport sur le *Management de quartier – Instrument-clé du développement de quartier intégré*, pour l'Institut d'Urbanisme allemand (DIFU) écrit « du point de vue de la planification, le Management de Quartier s'inscrit dans la tradition du « renouvellement urbain prudent » initié dans les années 80 ». On cherchera donc à évaluer si ce constat s'avère justifié. Le management de quartier a-t-il renforcé le développement social du quartier, en s'ajoutant aux mesures de réhabilitation ? Ou a-t-il, au contraire, eu des effets nuisibles au maintien de la structure sociale préexistante.

Les nouvelles conditions

Pendant l'année 2005, une réorganisation du programme « Ville Sociale » a été menée par le Land de Berlin, en accord avec les administrations des *Bezirks* concernés. La procédure de management de quartier a été modifiée et cas par cas, les quartiers ont été différenciés. L'évaluation a montré que les quartiers n'avaient pas tous les mêmes besoins et que l'action devait être plus spécialisée. Seize quartiers ont été ajoutés et quatorze prolongés. Trois managements de quartier (ceux de *Helmholtzplatz*, *Falkplatz* et *Boxhagener Platz*) ont été retirés du programme car ils ne sont plus considérés comme des quartiers à problème (voir annexe 28).

⁴¹ *Soziale Stadt- Strategien für die Soziale Stadt, Erfahrungen und Perspektive*, DIFU, 2003 (en ligne www.sozialestadt.de (février 2004))

⁴² Laurent Stourdzé, *La participation des habitants à la gestion locale du territoire et l'étude des dispositifs de démarches quartiers à Saint-Denis et de managements de quartier à Berlin*, mémoire de DESS, IFU, 2004

Il a été conclu que les habitants de ces trois quartiers peuvent désormais porter seuls le développement et n'ont plus besoin du programme. Concernant les autres quartiers, au nombre total de 30 quartiers à Berlin, l'action se fait sur deux catégories :

- l'intervention : ce sont les managements de quartier « classiques » et les nouveaux managements de quartier qui sont considérés comme « ayant des besoins particuliers en développement »,
- la prévention : les nouveaux managements de quartiers orientés sur la prévention et la mise en réseau sont des quartiers menacés par une dégradation. La population de ces quartiers de ces quartiers est peu mobile, en majorité d'origine étrangère et touchée par le chômage.

Les managements de quartier ont été accompagnés d'études tout au long de la procédure. Ces études ont conclu que le programme doit être prolongé car la procédure a eu du succès dans ses principes: elle est orientée sur les habitants et le développement intégratif des quartiers en fait un instrument central de lutte contre les inégalités et disparités socio-urbaines. Le Sénat, avec la collaboration des *Bezirk* concernés a élaboré un "*Monitoring Sozialestadtentwicklung 2004*" qui a décidé des nouvelles conditions. Les résultats des recherches sur le programme ont conclu que le management de quartier est parvenu à valoriser les quartiers désavantagés dans une direction intégrative et dirigée vers les habitants. Il reste l'outil efficace de lutte contre les disparités entre les quartiers de Berlin mais de nouvelles conditions ont été élaborées⁴³.

Traduction des nouvelles directives (extrait) :

6- Ressources pour agir et mise en réseau des administrations concernées

Pour pouvoir accompagner avec succès les problèmes divers du quartier, il est nécessaire de mettre en réseau les différents services politiques et administratifs. Ce réseau et les ressources qui en ressortent doit se trouver autant entre l'administration du Sénat (secrétaire d'Etat "Ville Sociale" et groupes de travail) qu'à l'échelle du Bezirk (responsables du budget et des impôts et administrations compétentes).

Les réseaux et organisations qui ont un intérêt "naturel" au développement positif du quartier seront également intégrés : ces "partenaires en force" (*starke Partner*) sont des sociétés

⁴³ *Senatsverwaltung für Stadterneuerung, Strategische Neuausrichtung des Berliner Quartiermanagements*, mises en ligne sur le site www.quartiersmanagement.de (août 2005)

immobilières, écoles, commerces de proximité, centres de quartier. Avec ces partenaires, on espère un effet de synergie important pour la revalorisation du quartier.

L'expérience du programme a montré que le succès dépend d'un partenariat fort avec l'administration, qui doit donner les moyens (financiers, techniques) d'agir. Cette obligation est renforcée dans les nouvelles directives.

Enfin, le soutien externe à travers le mandat de forces professionnelles "manager" est recommandé et le « fonds de quartier » existe toujours avec un jury à majorité composé d'habitants qui décide du soutien de projets pour le quartier. Les nouvelles conditions de la deuxième phase du programme « Ville Sociale » ne sont pas très différentes de la première. Seuls quelques quartiers ont été enlevés et cinq nouveaux intégrés.

Cette réorientation du programme dans le land de Berlin, accompagnée par le retrait de trois quartiers de l'Est dont celui qui nous concerne, démontrent que le système est en évolution. Le programme « Ville Sociale » apparu tardivement, si on le compare à des programmes de développement social urbains comme la Politique de la Ville française, est à sa sixième année d'existence et connaît aujourd'hui un nouvel essor à Berlin. L'action ne porte plus uniquement sur les quartiers en difficulté, mais aussi sur les quartiers qui présentent des signes de faiblesse. Le principe est de redresser le quartier avant qu'il ne chute. Les principes de la rénovation urbaine en douceur mis en place à Berlin ont pu être appliqués pour la réhabilitation des quartiers anciens de Berlin à *Kreuzberg* puis à *Prenzlauer Berg*. Ils furent incarnés par *IBA-alt* et sont repris aujourd'hui par la société S.T.E.R.N. Un tournant de ces principes est aujourd'hui à noter avec la fin du programme de réhabilitation et le renforcement des politiques sociales de proximité. S.T.E.R.N. a acquis la gestion d'un nombre significatif de bureaux de terrain à Berlin. On peut conclure que **la politique de ces nouveaux managements de quartier entre dans la même dynamique que celle de la rénovation urbaine en douceur**. Après 25 ans d'existence, ce modèle a prouvé qu'il répond à de véritables objectifs de concertation et de protection sociale. Appliqué à la réhabilitation de *Prenzlauer Berg*, on peut placer le principe sur un terrain concret, avec une histoire et des phénomènes particuliers. L'intervention, en fin de parcours dans ce quartier présente des signes d'échec dont les plus marquants sont le départ d'une grande partie de la population au profit d'une population plus aisée. Dans un souci d'objectivité, il est nécessaire d'émettre quelques réserves quant au succès du dispositif et de mettre en lumière le type de gentrification qu'a connue le quartier de *Helmholtzplatz* dans lequel « la place pour tous » a été aménagée.

III- Application du modèle à Prenzlauer Berg

1- Le contexte historique avant la réhabilitation

Le modèle se base sur participation/ maintien des populations. Mais le territoire d'application a un contexte très particulier. Pour comprendre les départs et déplacements de population, le contexte historique du quartier de *Prenzlauer Berg* doit être présenté.

Le développement urbain de Berlin au XXème siècle a été marqué par les destructions de la deuxième guerre mondiale suivies par la séparation de la ville entre 1961 et 1989. Le quartier de Prenzlauer Berg, bien que peu touché par les bombes, n'échappe pas à cette règle ; il s'est construit avant le Mur autour du modèle ouvrier, n'a pas connu de transformations urbaines sous la R.D.A. et a enfin été marqué par une nouvelle phase de développement depuis la réunification. Ainsi seront évoquées ces trois grandes périodes de l'histoire – l'avant-mur, la séparation de la ville et la rénovation – comme caractéristiques de l'évolution du quartier. Elles entrent en jeu encore aujourd'hui dans la problématique du renouvellement urbain de ce quartier ancien : il s'agira de voir si la réhabilitation a pris en compte le contexte dans lequel s'est développé le quartier, son histoire et a pu protéger ses qualités tout en développant les parties « malades ».

A/ De l'habitat ouvrier à l'après-guerre

Les *Mietkasernen*⁴⁴, un modèle de mixité sociale perdu ?

L'industrialisation de la seconde moitié du XIXème siècle a conduit à la destruction du domaine agricole de la ville de Berlin. Entre 1816 et 1846 la population avait alors doublé, passant de 195.590 à 396.535 habitants. Les plans de Lenné (1840) et d'Hobrecht (1862) ont répondu aux nouveaux besoins d'urbanisation de la ville industrielle sur des terrains alors occupés par des brasseries et moulins. Ces plans ont conduit à la destruction du centre de la ville historique, à la construction de grands axes et de réseaux de communication, à la densification des quartiers périphériques pour répondre aux besoins de logement et à l'extension de la ville. Prenzlau, jusqu'alors partie périphérique de la ville, est intégré à celle-ci et voit ses moulins disparaître au profit de nouvelles constructions. Le domaine habitable est systématiquement aménagé et la ville atteint une densité de population très importante avec 60 personnes par terrain. La structure urbaine de Berlin est alors constituée d'une

⁴⁴ « *Mietkasernen* » : Constructions de 6 étages en moyenne, sur parcelles profondes issues de la division d'îlots longs de 200 à 400m. Elles sont généralement qualifiées de bâtiment-rue, avec une aile latérale et des bâtiments transversaux groupés autour de plusieurs arrières-cours.

polarité entre les *Mietkaserne* (casernes d'habitation locative) et les zones résidentielles périphériques. Etant donné le peu de mobilité des populations les plus démunies, Prenzlauer Berg située à la limite nord-est de la ville devient un quartier de logements ouvriers, selon l'organisation propre au quartier ancien berlinois. On trouve encore à Prenzlauer Berg ce premier type de constructions. Constitue-t-il un atout pris en considération par la réhabilitation ou s'agit-il d'une structure non réhabilitable ? L'un des grands enjeux de la réhabilitation à l'échelle de l'immeuble architectural est de mesurer si un bâtiment peut être sauvé ou s'il doit être démoli. Au niveau urbain, l'enjeu de ce renouvellement est, à partir des qualités du tissu, d'évaluer s'il faut le conserver.

L'agencement des *Mietkaserne* en tant que tel ne pouvait pas servir à déterminer la couche sociale de ses habitants, aussi bien pour les foyers les plus pauvres que pour l'aristocratie et la grande bourgeoisie. Selon la localisation du logement dans le bâtiment et selon l'étage se différençaient la qualité du logement et sa taille. On pouvait ainsi déterminer le type de revenus des foyers qui y vivaient. Les patrons étaient logés dans le bâtiment sur rue (*Vorderhaus*) tandis que les ouvriers étaient abrités dans les arrière-cours (*Hinterhaus*). Harmut Häussermann, chercheur et professeur à l'université Humboldt de Berlin en sociologie urbaine a qualifié ce mode de « brassage » de population dans un même espace résidentiel comme un modèle de mixité sociale. Il oppose ce modèle à la ségrégation produite par une distribution spatiale de la population en fonction de sa classe sociale⁴⁵. Il convient cependant de réaliser que dans ces *Mietkaserne* étaient abrités sinon entassés en fond de parcelle une population prolétaire dont la liberté de mouvement était restreinte. Les logements étaient exigus avec une chambre pour plusieurs familles, une cuisine et pas d'équipement sanitaire individuel. Au manque de lumière et d'air dans les espaces individuels constituant des dangers en matière de santé, s'ajoutait l'absence d'espaces verts collectifs. Les loyers de ces logements s'avéraient cependant élevés. S'opposant à la thèse de Häussermann, W. Hegemann, urbaniste, définit les *Mietkaserne* comme un « *bidonville géant, tâche à l'honneur de la nation* ».

Le principe de cet enchaînement de cours (allant jusqu'à dix cours successives dans certains immeubles) est aujourd'hui encore observable dans de nombreux immeubles berlinois et principalement dans ceux de *Prenzlauer Berg*. L'ironie du sort est que cette structure constitue un atout architectural pour la modernisation de ces bâtiments : ces cours pourront être aménagées comme espace central collectif sur lequel se tourne le bâtiment. Les *Mietkaserne*, dans leur agencement du XIX^{ème} siècle sont trop denses et les cours trop

⁴⁵ H. HäuBermann, *Transformations socio-spatiales à Berlin- une évolution entre permanence et mutation*

exiguës pour que les appartements puissent profiter de l'air et de la lumière qu'apportent les baies. La réhabilitation a répondu à ce problème par l'« *Entkernung* » (dénoyautage) (voir annexe 23). Cette méthode expérimentée dans les années 1980 dans le cadre de l'exposition internationale d'architecture consiste à démolir les bâtiments transversaux tout en conservant les constructions périphériques. Ainsi, la densité bâtie en intérieur d'îlot est diminuée et l'espace gagné peut être aménagé en cour intérieure répondant à différents usages : loisirs (jeux d'enfants, espaces verts), utilité collective (poubelles, porte vélos) ou privée (terrasses individuelles).

Pour revenir au quartier de *Prenzlauer Berg*, il devient quartier du « Grand Berlin » selon la loi de 1920 qui définit les limites de la ville sur une surface de 878 km² avec 3.879 millions d'habitants. La structure bâtie n'est pas modifiée par ce projet et aujourd'hui, la plupart des immeubles de *Prenzlauer Berg* date d'avant 1918 ; *Prenzlauer Berg* constitue un témoin de l'histoire de la construction berlinoise d'avant-guerre. La forte densité de *Prenzlauer Berg* a toujours été sa particularité. En 1900, le quartier était l'un des plus denses de la ville. Il compte aujourd'hui encore une densité de 200 habitants par hectare, pour une moyenne berlinoise de 38 habitants par hectare. Nous verrons que l'un des objectifs de la réhabilitation du quartier dans les années 90 fut de conserver cette valeur patrimoniale de la structure bâtie mais aussi de dédensifier les îlots afin de laisser place à plus d'espaces verts et une respiration de l'ensemble urbain.

Un lieu d'opposition épargné par les bombes mais pas par les dégâts de la guerre

Comment le travail de mémoire doit-il entrer dans le travail de réhabilitation ? Etudier un quartier de Berlin implique de se plonger dans l'histoire douloureuse du nazisme et de la seconde guerre mondiale. *Prenzlauer Berg* n'a pas été épargné par la Shoah. Sur les 326.000 habitants du quartier en 1933 vivaient 18.000 citoyens juifs en grande partie propriétaires. A la fin du régime nazi, en 1945, on ne comptait que 100 survivants juifs parmi les 250.000 habitants restants. Ainsi, au hasard d'un entretien avec Marie, la grand-mère de *Helmholtzplatz* ces périodes difficiles de l'histoire ont été relatées. Ces remarques ne dépassent pas le champ de l'urbanisme. Le devoir de mémoire fait partie également du travail de réhabilitation. Il passe par la protection de la mémoire de la pierre. *Prenzlauer Berg* a la chance de compter parmi son patrimoine, la seule synagogue de la ville construite avant-guerre et non détruite. La conservation du patrimoine historique n'est pas dans les missions de la réhabilitation, au niveau du Code. Cependant, S.T.E.R.N., à *Prenzlauer Berg*, a été

ANNEXE 29



Berlin après la guerre

Source : *musée de Prenzlauer Berg*

conduite à créer une conscience par rapport à cette histoire. Tout a commencé par le musée de *Prenzlauer Berg* qui lui a appris que de nombreuses familles juives avaient habité *Prenzlauer Berg*. Le musée a demandé à cette société s'ils étaient prêts à retrouver les traces des maisons appartenant à ces familles. S.T.E.R.N. a commandité une recherche à Michael Kreutzer⁴⁶ pour retrouver les adresses de ces appartements juifs. Cette étude a noté de fortes relations de voisinage entre les familles juives dans les îlots de *Prenzlauer Berg*. Ensuite, la société a pris contact avec les propriétaires pour discuter du marquage de cette histoire. Son idée fut, à travers des panneaux mémoriaux devant les immeubles de rendre visible et consciente cette histoire des maisons du quartier.

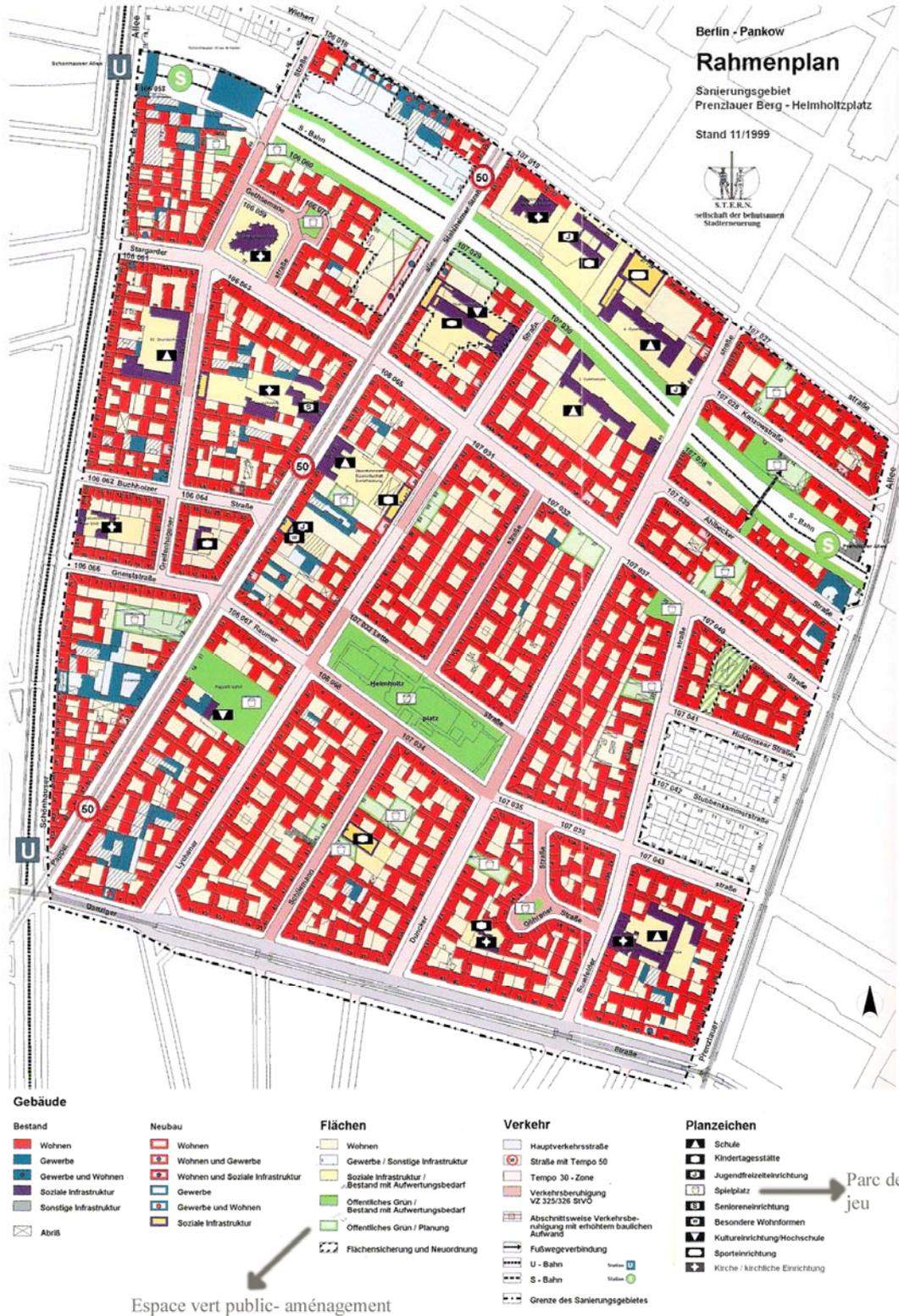
Prenzlauer Berg a été, dans les dernières années du régime, le camp retranché d'opposants issus notamment de la communauté protestante. Après les arrestations de Leipzig puis de Berlin, l'église de Gethesemani, dans la Stargarder Str. a été en octobre 1989 le théâtre de grands rassemblements contestataires. On retrouve dans la réhabilitation en douceur la préoccupation d'intégrer ce passé.

Les bombardements de la guerre particulièrement au moment de la Libération ont détruit massivement Berlin. Contrairement à la majorité des autres arrondissements, celui de *Prenzlauer Berg*, tout comme *Friedrichshain* et *Kreuzberg* a été très peu touché par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale⁴⁷ (voir annexe 29). Dix pour cent du total des maisons de *Prenzlauer Berg* ont été détruites. Le cœur historique de Berlin fut partiellement (île au musée, château) ou totalement détruit (école de Schinkel) ; situées dans l'ancienne partie Est de la ville, certaines ruines comme le château furent totalement détruites par le régime de la RDA. La ville a perdu une grande partie de son patrimoine pendant la guerre. *Prenzlauer Berg* a donc la particularité d'être l'un des rares quartiers de Berlin avec un tissu urbain d'avant-guerre. En raison du manque d'espaces verts à *Prenzlauer Berg*, un des buts de la réhabilitation est de protéger les parcelles détruites par la guerre, les dents creuses, pour créer de l'espace public. Ainsi, dans le plan de réhabilitation (voir annexe 30), tout espace vide est en général affecté en mini-terrain de jeu. La rénovation en douceur apporte deux réponses au problème des quartiers trop denses ; dédensifier les intérieurs d'îlots avec le « *dénoyautage* » et bloquer la construction sur les parcelles non bâties.

⁴⁶ M. Kreutzer : *Über konzentrierte jüdische Nachbarschaften in Prenzlauer Berg 1886-1931*, in *Jüdische Geschichte in Prenzlauer Berg*, éditions Hentrich

⁴⁷ L'explication se pose dans les stratégies militaires de la Libération de Berlin et sur le tracé des canons : le 23 avril 1945 les troupes soviétiques atteindront le nord de Berlin. Elles se dirigeront ensuite à l'Ouest vers le Reichstag et le bunker d'Hitler. Les trois quarts de la capitale seront bombardés jusqu'à la capitalisation du 4 mai 1945. Les quartiers nord-est seront partiellement épargnés (le Monde, 23 avril 2005, récit des combats à partir des Archives du Monde).

ANNEXE 30



Plan avec les objectifs de la réhabilitation (Sanierungsrahmenplan)

Zone de réhabilitation **Helmholzplatz**, novembre 1999

Source : brochure S.T.E.R.N.

Nota : les parcelles vert clair sont les « dents creuses » destinées à devenir des parcs de jeu

B/ Berlin Est - Berlin Ouest

La division de la ville : Berlin-Est et l'urbanisme socialiste

Dès la fin des années 40 dans le contexte de la guerre froide, la ville de Berlin se développe autour de deux conceptions opposées. Les projets à Berlin Est commencent dès le premier grand projet berlinois de l'après-guerre : la *Stalinallee*. De 1949 à 58 sont construits des logements neufs de qualité autour de cet axe monumental, des « châteaux pour la classe ouvrière »⁴⁸. Aujourd'hui appelée *Karl Marx Allee*, cet axe linéaire de deux kilomètres qui compte jusqu'à six voies de circulation relie *Alexanderplatz*, considérée comme centre de la partie soviétique et la *Frankfurter Tor* mais se prolonge à l'est jusqu'à la frontière polonaise. En 1961, le Mur de Berlin est construit et divisera la ville jusqu'en 1989. Dès les années 60, à l'est, les projets s'orientent sur une construction en préfabriqué à grande échelle, et ceci en périphérie de la ville. En 1973, le Parti Socialiste Unifié prévoit un programme de construction pour résoudre la question du logement d'ici l'année 1990 selon quatre principes : la rationalisation du logement, la séparation des fonctions urbaines, l'industrialisation du logement et le remplacement des anciens quartiers par des logements bien équipés. Hormis les monuments à la gloire du socialisme (statues, places) sont construits les grands ensembles dans les nouveaux centres comme *Alexanderplatz* (4 700 logements) et dans la périphérie (*Hellersdorf* 42 200 logements, *Marzahn* 58 200)⁴⁹. La structure de l'habitat socialiste se voulait uniforme, monumental et moderne. Il s'oppose aux *Mietskaserne*. L'objectif était de rendre les quartiers centraux anciens (*Mitte* et *Prenzlauer Berg*) superflus face aux quartiers nouveaux comme *Marzahn* (construit de 1975 à 1990). La construction se faisait au moyen de techniques industrielles, comme l'assemblage de *Plattenbau*, plaques de béton préfabriquées en usine et transportées sur les chantiers. La construction de ces ensembles répondait à l'idéologie de supprimer la ségrégation sociale en brassant les différentes couches et d'atteindre ainsi une mixité sociale d'un nouveau genre. L'Office Communal du Logement offrait aux citoyens des logements neufs non pas selon les critères du marché ou de leurs moyens financiers mais selon leur fiabilité politique. Obtenir un logement neuf dans les grands ensembles était le « *privilege des petites gens et des classes moyennes du socialisme* »⁵⁰, avec la volonté affirmée de loger « *la femme de ménage à côté du directeur d'entreprise* »⁵¹. Un nouveau mode de vie se crée alors dans ces grands ensembles répondant à l'idéologie communiste et contrôlée par le gouvernement: travail la journée, occupation le

⁴⁸ Thomas Knorr-Siedow, *L'intégration urbaine à Berlin*, Cahiers de l'IAURIF n°123

⁴⁹ Source IRS, Leibniz – Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung/ IRS

⁵⁰ Thomas Knorr-Siedow, *L'intégration urbaine à Berlin*, Cahiers de l'IAURIF n°123, pp. 151 à 163

⁵¹ H. HäuBermann, *Transformations socio-spatiales à Berlin- une évolution entre permanence et mutation*, 2000

soir des appartements et détente le week-end par le sport ou dans les datchas, jardins ouvriers, qui constituaient une sous culture particulière de la RDA. Ce nouveau mode de vie correspondait idéalement aux attentes d'une nouvelle couche sociale émergente : « *la classe moyenne socialiste* »⁵². De plus, contrairement à l'Ouest, les modes de garde étaient plus développés et les quartiers pourvus en jardins d'enfants, les femmes travaillant pendant la journée et n'hésitant pas à confier leur enfant à la communauté.

Enfin, afin de contrôler la vie au cœur des quartiers, le Parti Social Unifié, parti de la RDA (*Sozialistische Einheitspartei Deutschlands SED*), a mis en place un système de sécurité répressif; la STASI (*Staatssicherheit*, Sécurité d'Etat). Des membres officiels et informels (les *IM - Informelle Mitarbeiter*) étaient alors présents dans tous les espaces publics (école, entreprises, bureaux, lieu de loisirs) et privés (au sein même des familles et du voisinage, contrôle du courrier). Toute déviance par rapport au régime souvent dénoncée par délation était suivie d'interrogatoires. Il semblerait que la STASI ait eu moins d'emprise sur les quartiers anciens de Berlin, comme *Prenzlauer Berg* dans lesquels se seraient réfugiés les opposants au régime.

Prenzlauer Berg sous la R.D.A.

Depuis 1949, *Prenzlauer Berg* a été principalement un quartier résidentiel mais les logements n'ont été rénovés qu'après la réunification. Les logements anciens sont restés sans confort et délabrés. Ainsi, les habitants ont préféré déménager vers les grands ensembles, qui offraient confort et modernité. Les artistes, dissidents politiques, les marginaux et les « déviants politico-culturels » rejetés par le régime sont restés dans ces quartiers qui étaient moins contrôlés. Non seulement les habitants mais aussi les constructions furent abandonnés pendant la séparation de la ville. C'est ainsi que s'est construite autour des années 70-80 une culture alternative est-berlinoise ; au départ, c'était un milieu composé de personnes ayant choisi la marginalité et d'esprits critiques (artistes et écrivains), auquel est venu s'ajouter ceux que le système socialiste tenait à distance en raison de leur position politique ou religieuse. Ainsi se sont créés dans ces quartiers, principalement à *Prenzlauer Berg* des îlots de culture contestataire et de style de vie déviants, une sub-culture qui avait déjà pris la position de s'affranchir des témoignages rituels et de la loyauté au socialisme. L'image transmise par le quartier de *Prenzlauer Berg* encore aujourd'hui est liée à ce mouvement alternatif dont il a été dans les années 70 à l'origine. Le « mythe *Prenzlauer Berg* » dépassait déjà avant la Chute du

⁵² Description et terminologie tirée de G. Duhem, Paris- Berlin, Espaces métropolitains en mutation, Rapport d'étude du groupe de recherche Paris-Berlin du Centre Marc Bloch, 2000, p. 152-153

Mur les limites de son quartier. Au moment de la réunification, des étudiants devenus plus tard les bourgeois-bohèmes sont venus massivement s'installer justement dans ce quartier. L'image qu'a ce quartier pourrait expliquer ce choix résidentiel qui prolongerait dans les années 90 la tendance alternative des années 70, mais sous une autre forme.

Le Wende de 1989-90

Ce terme traduit par « le changement » est employé par les Allemands pour qualifier la chute du Mur de Berlin en novembre 1989 et la réunification des deux Allemagnes qui a suivi cet événement. La vie quotidienne des Allemands, et particulièrement des berlinois sur le terrain, en a été radicalement bouleversée. Selon Thomas Knorr-Siedow⁵³, urbaniste, les chiffres officiels sont la perte de plus de 160.000 emplois dans l'ancienne partie de la ville de Berlin. «*Berlin est ruinée ! Avec 400 milliards d'euros de dette, la ville paie cher la réunification*», écrivait en 1992 Corinne Jaquand⁵⁴.

Certes la ville est endettée, le chômage y est élevé mais les bouleversements politiques conduisent à la prévision avortée d'un boom économique, de l'installation d'entreprises et d'un investissement massif. La ville décide alors de se reconvertir à l'image d'une capitale internationale, rôle qu'elle n'a jamais joué lors de sa division. Un foisonnement de grands projets est alors engagé à Berlin qui en fera « le plus grand chantier européen des années 90 » : construction d'un centre des affaires et de commerce sur la *Potsdamer Platz*, d'un quartier du gouvernement et des ambassades suite au déplacement de la capitale de Bonn à Berlin. D'autres projets ne seront pas réalisés en raison de la situation financière de la ville et de l'insuffisance de la demande, comme la construction de grattes-ciel sur *Alexanderplatz*.

Cette quête d'image au dépit d'une politique tournée vers les populations, cet effacement quasi-total de la mémoire du Mur et de l'identité de la R.D.A. est sans doute la grande erreur de la politique urbaine des années 90. Rem Koolhaas (*Conversations with students*, PRP/Rice, 1996) a critiqué les projets de reconstruction de la ville (bien qu'il y ait participé) et fait part de la spécificité du contexte berlinois : «*C'était bizarre d'effacer, au nom de l'Histoire, une part importante de l'Histoire de Berlin. L'Histoire de Berlin, c'est, évidemment le XIXe siècle, mais aussi la Seconde Guerre Mondiale, la reconstruction et le Mur. Il paraissait complètement superficiel et hasardeux de prendre un modèle, de dire qu'il est parfait, et de reconstruire la ville sur cette base en ignorant la Seconde Guerre Mondiale, la Guerre Froide*

⁵³ Levine, *Government policy, the local state and gentrification : the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany*, 2004, Journal of Urban Affairs 2004, p.94

⁵⁴ C. Jaquand, *Portrait de ville, Berlin*, collection de l'Institut Français d'Architecture

et tout le reste." Il fait référence ici au projet de reconstruction qu'il a mené autour de *Checkpoint Charlie*, le poste de garde et de passage principal pendant le Mur.

Quant aux quartiers anciens de l'Est, ils ont été laissés à l'abandon depuis 20 ans (entre le début de la deuxième guerre mondiale et 1989) et étaient au moment de la Chute dans un état de vétusté alarmant. *Prenzlauer Berg* était alors un vieux quartier populaire en proie à un grand déficit d'infrastructures et de logements décents. Au besoin d'aménagement se sont ajoutés des besoins de développement social du quartier, face à une population paupérisée. Il bénéficie cependant d'une situation proche du centre-ville. Ce quartier deviendra très vite la priorité du gouvernement local, ce qui lui confère une position pionnière quant à la revalorisation de l'ancien Berlin Est et le renouvellement urbain de la ville.

Avant la mise en place de ces politiques de développement, pendant les quelques mois de flottement politique qui ont suivi la chute du Mur, de nombreux appartements ont été délaissés par des habitants partis retrouver leur famille ou voyager. Un mouvement de squat s'est alors créé juste après l'événement. Un passage du film « *Goodbye Lenin* » de Sönke Wortmann montre un appartement abandonné avec précipitation, où la table du dîner est encore dressée. Des berlinois racontent que devant les immeubles étaient accrochées des affiches telles que « *cet immeuble est déjà occupé ; trouvez-en un autre !* ». La puissance publique a ensuite réalisé l'existence de quartiers complètement abandonnés et délabrés à l'est de la capitale, pour lesquels il fut nécessaire de mener une politique de rénovation. Ce sont les débuts de la réhabilitation de *Prenzlauer Berg* (annexe 31).

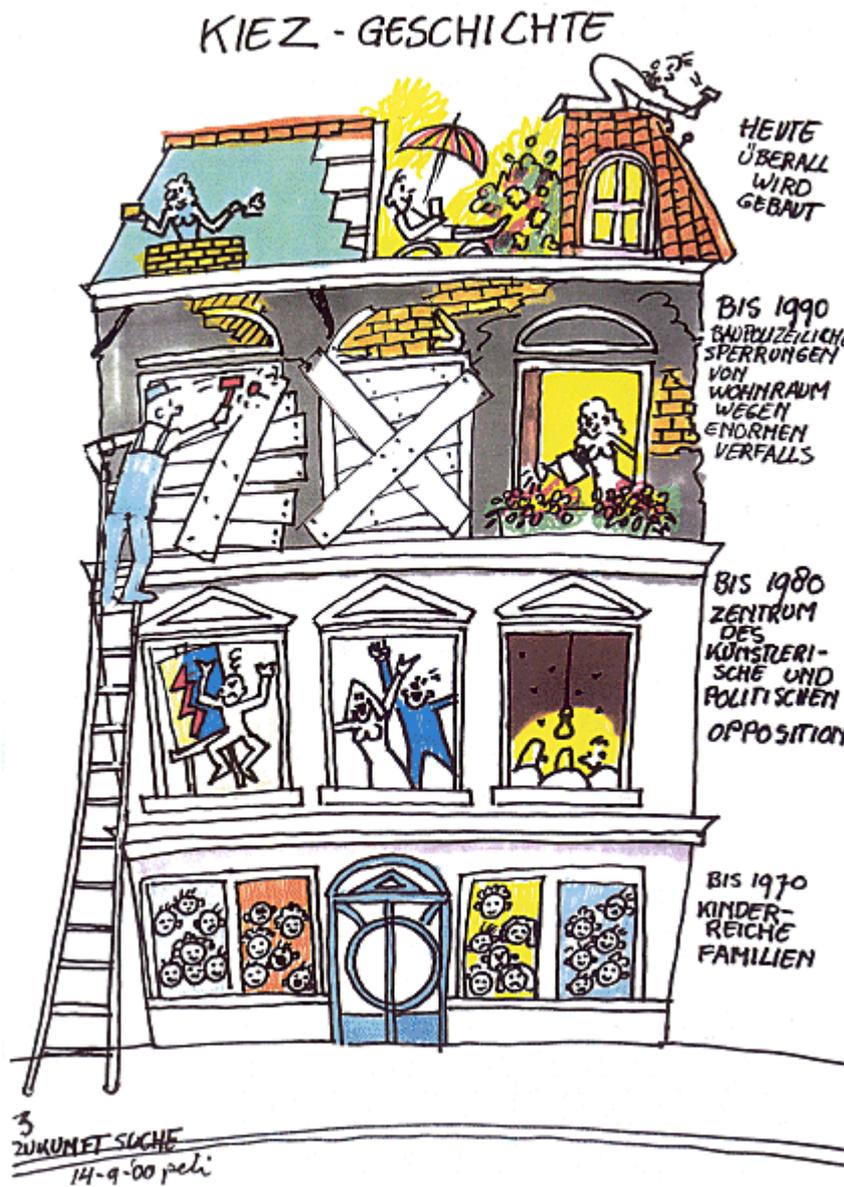
C/ depuis 1992, la rénovation urbaine à *Prenzlauer Berg*

Politiques urbaines de réhabilitation⁵⁵

Avant la Chute du Mur, la réflexion concernant le traitement des quartiers anciens avait déjà été portée à Berlin-Ouest à l'occasion de l'exposition internationale d'architecture entre 1984 et 1987. Les lignes directrices de la rénovation urbaine douce expérimentées à l'Ouest ont été après la Chute du Mur transférées à l'Est. Parmi les 22 zones classées en réhabilitation, dans les cinq zones de *Prenzlauer Berg*, la réhabilitation vise à favoriser les standards architecturaux de la ville et la valeur patrimoniale. Le travail de réhabilitation défend une

⁵⁵ Les méthodes particulières de la rénovation en douceur, les acteurs qui gravitent autour de ces procédures, les résultats et critiques ont été analysés dans le chapitre précédent. Ici seront présentés les éléments de la réhabilitation propres à *Prenzlauer Berg*.

ANNEXE 31



Aujourd'hui,
tout est rénové.

Jusqu'en 1990, fermetures
policières
des habitations pour cause
de délabrement

Jusqu'en 1980,
centre des artistes et des
opposants politiques

Jusqu'en 1970,
familles avec
beaucoup d'enfants

L'histoire du quartier (*Kiez-Geschichte*) des quatre dernières décennies:

Source : Zukunft Suche, 14 septembre 2000, résultats mis en ligne
<http://www.kiez-lebendig.de/quartiersmanagement/>

exigence de mesures minimum de confort et d'une valorisation architecturale des immeubles du début du siècle. Parallèlement à la mise en place de la réhabilitation en 1993, est apparue une nouvelle "tendance" patrimoniale; il s'agit d'une série de projets de reconstruction à l'identique de monuments historiques détruits par la guerre, comme le château de Berlin, l'académie d'urbanisme de Schinkel,... Cette reconstruction s'attaque au gouvernement socialiste de la R.D.A. qui n'a pas tenté de protéger ces édifices ou leurs ruines aux lendemains de la guerre. La pensée urbaine contemporaine en matière de patrimoine à Berlin est ambivalente; on trouve la "rénovation en douceur" des quartiers anciens et la reconstruction à l'identique d'édifices-clés. Bien que leurs méthodes soient différentes, ces deux cas sont assimilés par la presse critique par "vision conservatrice et passéiste" (terme récurrent dans des journaux comme *Scheinschlag* ou *MieterEcho*). Aux projets de rénovation des immeubles d'habitation s'ajoute une idée nouvelle: la conservation du patrimoine industriel. Ainsi, des bâtiments industriels tels que des brasseries et des usines sont réaménagés en espaces culturels et socio-culturels. La *Kulturbrauerei*, littéralement *brasserie des cultures* en est un exemple saisissant: sur les 50.000 m² de surface utile de cette ancienne brasserie sont aujourd'hui regroupés deux salles de concerts, un complexe cinématographique, un magasin d'alimentation, un club, un Biergarten, une galerie d'art, un restaurant russe, plusieurs bars avec terrasse et les locaux de différentes associations. Partant du principe que Histoire et réhabilitation sont liées et dépendantes, la rénovation en douceur est une approche qui s'attache à l'histoire pour réhabiliter.

Des situations de propriété foncière alarmantes

Sous le régime communiste de la RDA, suivant les principes de la « propriété du peuple », tous les terrains de l'Est étaient de propriété publique. Les propriétés privées situées sur ces terrains avaient été confisquées et la question de la propriété fut centrale au moment de la Chute du Mur. Avant de réhabiliter les immeubles, il s'agissait d'évaluer à qui appartenait les terrains et à qui ils revenaient. Le retour au capitalisme dans ce quartier de la RDA et l'encouragement à l'investissement impliquaient des décisions en matière de propriété foncière. La politique libérale du gouvernement d'Helmut Kohl, mettant la priorité sur la propriété publique, lança alors le principe de « restitution à la place du dédommagement » (*Rückgabeprinzip vor Entschädigung*). Les biens devaient retourner à leurs propriétaires. Ainsi, au lendemain de la réunification a été mise en place la possibilité de déposer une demande de restitution ou de compensation. Cette demande concernait les constructions et terrains résultant de la politique d'expropriation de la R.D.A. entre 1949 et 1989 mais aussi

des pratiques d'expropriation nazies pendant la Seconde Guerre mondiale envers les biens fonciers juifs entre 1933 et 1945. La date butoir de cet appel international fut le 31 décembre 1992. Ensuite une commission a été chargée de mener les vérifications à partir de la loi sur les propriétés et les décisions ont été prises par jurisprudence. Dans certains cas, la procédure a été très longue : prenons l'exemple d'un juif qui, au moment de la guerre, a vendu très vite son bien à une famille aryenne. La dernière famille possédant la propriété voulait la récupérer mais une association constituée pour récupérer les biens des juifs spoliés pendant la guerre se réclame également ayant droit sur ce terrain. A qui revient-il ? En attendant que ces affaires se règlent, les biens ont été gérés par la société immobilière de Berlin appelée *Wohnungsbaugesellschaft*, WGB. Dans certains cas, les propriétaires n'ont pas encore été retrouvés quinze ans après la réunification. Ceci amène aujourd'hui encore à des situations alarmantes. Sur des cas non clarifiées, la WBG n'a pas investi pour des travaux de modernisation, n'a répondu qu'à l'urgence et a laissé ainsi pourrir des immeubles. Il était en effet impossible de savoir quelle serait la politique du propriétaire quand il serait retrouvé et quel choix de modernisation il prendrait. On peut retenir de cette situation qu'elle a ralenti le processus de manière considérable.

Lorsqu'un terrain avait été confisqué par la RDA à des fins publiques, il n'était pas restitué car l'expropriation avait été réalisée dans un cadre légal, équivalent au droit de préemption. Enfin, il fut décidé qu'à la date du 3 octobre 1990, les terrains utilisés à des fins publiques ne pourraient plus être restitués mais seraient dédommagés. Les cours d'écoles et de jardins d'enfants furent concernées par cette dernière réglementation. Dans son étude sur les situations de propriété dans le processus de transformation des villes de l'Est, Dorothea Wiktorin, Cologne (www.wlu.ca, téléchargé le 15 juin 2004) analyse les conséquences spatio-urbaines de la restitution : elle a représenté pour le développement urbain de l'ex-Allemagne de l'Est l'une des réglementations les plus lourdes à gérer (2,2 millions de demandes de restitution de biens fonciers pour toute la partie Est) et la conséquence fut la privatisation de l'ensemble des terrains bâtis ou non. Ces terrains et bâtiments ne pouvaient être ni vendus, ni réaménagés jusqu'au règlement final, ce qui a énormément ralenti les investissements et le développement de la ville. Les principaux chercheurs qui se sont intéressés aux quartiers de l'ex-RDA ont pointé la privatisation de la propriété comme le principal obstacle du processus de renouvellement urbain et de développement (Häussermann 1995, Blacksell 1995, Doehler/Rink 1996 et Borst 1997). La privatisation a touché également les biens appartenant à des sociétés immobilières communales selon la loi pour pallier au dettes de la RDA (*Schuldgesetz*): le gouvernement de la RDA s'étant endetté de manière considérable pour

offrir à ses citoyens un bien-être social (loyers faibles, travail pour tous,...), cette loi a imposé de vendre 15% les logements sociaux appartenant aux sociétés immobilières communales. Et pour régler ces questions de propriétés et tous les cas particuliers, il manqua aux bureaucrates de l'Est l'expérience nécessaire. Ainsi, les administrations et collectivités ont été confiées aux experts ouest-allemands par décision du Sénat et du Bund. Les hauts postes furent occupés par ces experts, estimant que les professionnels de l'Est n'en étaient pas capables. Ces décisions connurent un écho négatif de la part des allemands de l'Est et le sentiment de « colonisation par l'Ouest » en fut renforcé⁵⁶.

L'idée de la réhabilitation "en douceur" était de créer une relation affective entre les propriétaires et leur bien et, par cet attachement, de sécuriser le "bon" comportement vis-à-vis de leur bien. Mais, il y a sans doute eu erreur dans cette stratégie, ce que reconnaissent aussi les employés de S.T.E.R.N. En 2002 ; seuls 10% des propriétaires initiaux avaient conservé leur bien⁵⁷. Des professionnels de l'immobilier ont saisi l'opportunité de la spéculation et n'ont considéré le bien que dans sa valeur économique. Ils ont, par exemple, vendu des immeubles sur catalogue, en proposant un type de modernisation alors que la concertation avec les locataires n'avait pas encore été menée pour savoir ce que les occupants souhaitaient. Profitant du manque d'expérience des personnes devenues, avec la restitution, propriétaires de biens "tombés du ciel", des professionnels de l'immobilier ont récupéré les immeubles du quartier soit en rachetant le droit de restitution aux "primo-propriétaires", soit en leur rachetant le bien. Il faut revenir au rapport que peuvent entretenir les anciens habitants de l'Est vis-à-vis de la propriété : qu'ils soient locataires ou devenus propriétaires, le principe même d'un enjeu économique sur le logement ne pouvait entrer dans les esprits, si l'on considère le prix extrêmement bas des loyers et la mise à disposition de logement pour tous. Ainsi, les locataires ne vont pas toujours faire l'association « travaux dans le logement = hausse de loyer », parce qu'ils n'ont jamais vécu de hausse des loyers. Les nouveaux propriétaires n'intègrent également pas la valeur de leur propriété comme un bien d'investissement. On peut conclure que le système capitaliste n'aurait pas du être seulement imposé, mais aussi enseigné et compris afin de limiter les effets désastreux de ce passage brutal entre une économie centrale et une logique de marché. Et cette vague de privatisation, propre aux terrains situés sur l'ancienne partie Est de la ville, a posé les conditions de bases pour la réhabilitation : elle ne pourra se faire qu'en partenariat avec les propriétaires privés.

⁵⁶ Hélène Le Borgne, IUP de Rennes, mémoire de fin d'études, Le poids de l'héritage socialiste dans la construction identitaire des jeunes Allemands originaires de la RDA, 2001-2002

⁵⁷ données du *Sanierungsverwaltungsstelle SVS*, in Holm, *Neue Eigentümer und veränderte Investitionsstrategien*, 2002

L'histoire particulière de Berlin, du quartier de *Prenzlauer Berg*, de sa situation dans l'ancienne partie Est et des politiques menées depuis la réunification ont joué un rôle important et sont la base sur laquelle s'est posée la transformation du quartier. Les phénomènes historiques ont agi sur la forme urbaine, déjà avant la mise en place des dispositifs de réhabilitation. Elle a commencé avec un contexte unique de rassemblement de deux parties de ville scindées pendant presque 30 ans.

2- Les procédures appliquées à *Prenzlauer Berg*

A/ Les zones de réhabilitation à *Prenzlauer Berg*

L'administration locale du *Bezirk de Pankow*

L'analyse de la couleur politique du quartier est un facteur d'analyse des transformations sociales. Cependant, depuis 2001, elle ne peut se faire que sur Pankow, *Bezirk* incluant *Prenzlauer Berg* depuis 2001. Le parlement local de *Pankow* se compose avec 21 sièges d'une majorité de sièges PDS (*Partei Deutscher Sozialisten*), le parti communiste, successeur du parti unique de la RDA. Ce vote est caractéristique d'un arrondissement composé uniquement d'anciens quartiers de l'Est (*Prenzlauer Berg, Pankow, Weissensee*). Ensuite, vient le parti socio-démocrate du SPD (*Sozialdemokratische Partei Deutschland*) avec 17 sièges, dont l'électorat de *Prenzlauer Berg* est historiquement proche. En effet, depuis la formation du quartier *Prenzlauer Berg* en 1920 jusqu'à l'arrivée du national-socialisme, les socio-démocrates ont été au pouvoir à *Prenzlauer Berg*. Après-guerre, ils ont obtenu plus de 45% des voix lors des élections du 20 octobre 1946. A partir de 1948, le maire SPD de l'arrondissement de *Prenzlauer Berg* a dû laisser sa place au SED, parti unique de la RDA. Puis, après 42 ans de gouvernement communiste, pour les premières élections libres en ex-RDA du 18 mars 1990, *Prenzlauer Berg* a eu, avec 87% de votants, le taux de participation le plus faible de Berlin Est. Le plus grand nombre de voix a été donné au SPD (37,7%), suivi du PDS avec 23,3% des voix). Le profil électoral du quartier a continué à favoriser les socialistes du SPD et un vote communiste constant entre 1990, 1994 et 1998. En revanche, les partis conservateurs (CDU) et libéraux (FDP) ont peu à peu perdu leurs voix, tandis que l'alliance « *Grün- Bündnis 90* » a continuellement gagné des électeurs, comme dans le reste de l'Allemagne. On voit dans cette image politique que les électeurs du quartier ont voté majoritairement pour les partis de gauche en favorisant de plus en plus le partis des Verts. On pourra conclure de cette analyse des votes que l'on est en présence d'un électorat plutôt de gauche, votant pour le PDS, le SPD et les « Verts ». Il est difficile de distinguer le profil électoral des habitants de *Prenzlauer Berg* ; on pourra uniquement noter que les nouveaux habitants venant de l'Ouest et les gentrificateurs ne correspondent pas à l'électorat du parti PDS qui est majoritaire au parlement local.

Cette division administrative des arrondissements est récente et on ne peut, quatre ans après la réforme, considérer qu'une nouvelle identité relative aux arrondissements ait été créée. Cette considération identitaire décrite dans l'histoire du quartier, est due au passé culturel de

Prenzlauer Berg qui est, aujourd'hui encore, revendiqué comme « alternatif » par opposition aux deux autres quartiers de l'arrondissement (*Weissensee* et *Pankow*) qui sont des quartiers verts et calmes. Habiter *Prenzlauer Berg* répond à d'autres motivations que pour le reste de l'arrondissement et ce quartier est plus proche du centre-ville. De même, pour les politiques urbaines et la réhabilitation, les problématiques diffèrent entre les parties de l'arrondissement. Nous ne prendrons donc pas en considération les découpages administratifs, mais ceux issus des programmes de réhabilitation et de développement social qui correspondent à une entité morphologique et sociale dont nous verrons les critères de délimitation.

Les cinq zones de réhabilitation de *Prenzlauer Berg*

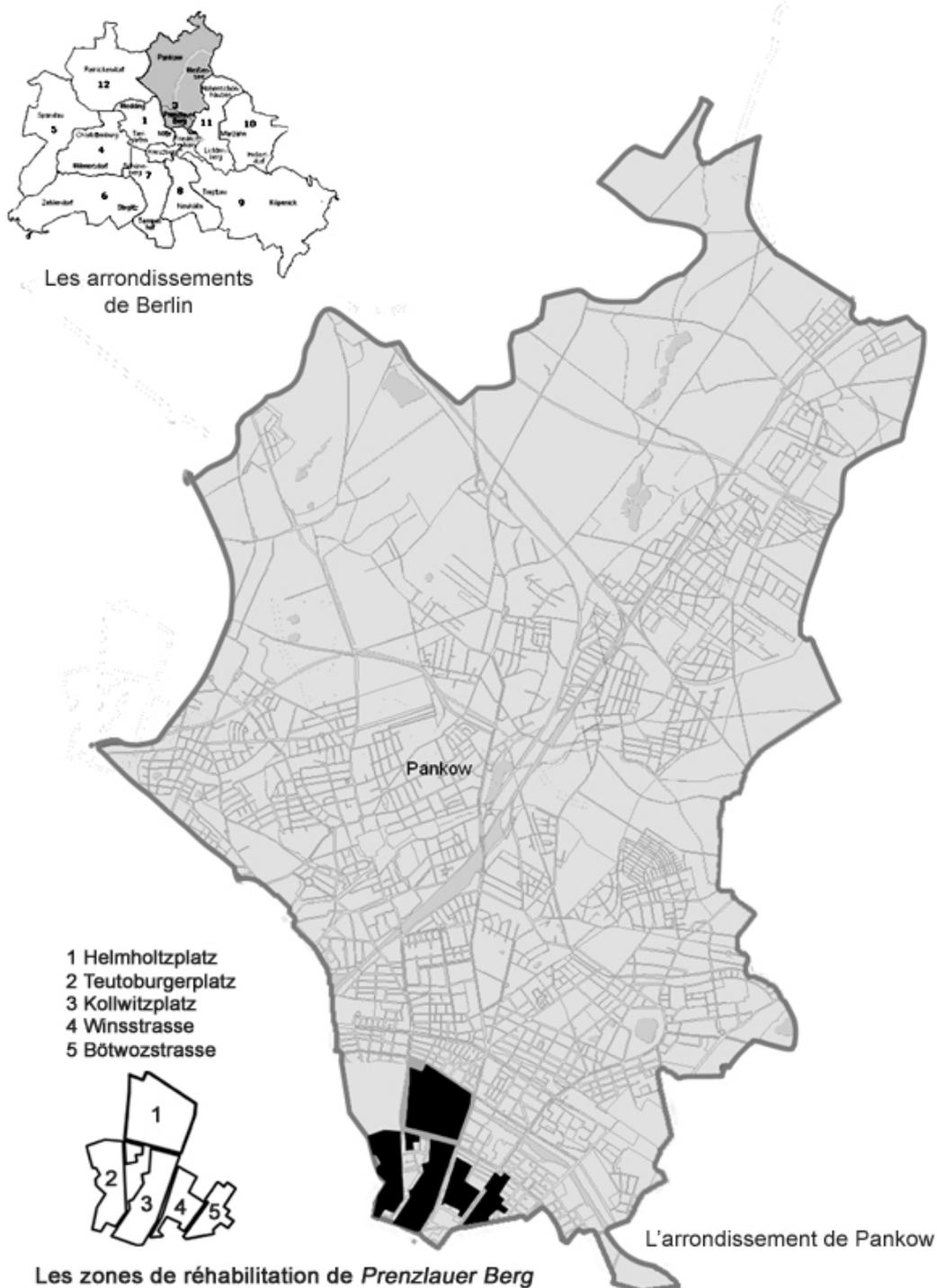
En 1992, l'étude préliminaire pour les quartiers en réhabilitation et le Sénat a classé cinq secteurs à *Prenzlauer Berg*. 40% des logements concernés dans ces 22 quartiers en réhabilitation se trouvent dans les cinq zones de réhabilitation prioritaire que compte *Prenzlauer Berg*, devenant la plus grande zone de réhabilitation d'Europe. Les cinq quartiers en réhabilitation (*Bötzowstrasse*, *Helmholtzplatz*, *Kollwitzplatz*, *Teutoburgerplatz* et *Winnstrasse*) comptent 32.200 logements sur une surface de 256 hectares et une population de 48.000 personnes (voir annexe 32).

L'état des constructions de logement, le manque de travail et la remise en état nécessaire des équipements et infrastructures ont fait que la réhabilitation de *Prenzlauer Berg* est devenu un enjeu prioritaire des services urbains de la ville et que d'énormes crédits ont été accordés. Pour organiser cette réhabilitation, le Sénat a mandaté S.T.E.R.N., une société ayant déjà prouvé sa compétence lors de la réhabilitation de *Kreuzberg*, quelques années auparavant.

La zone de réhabilitation *Helmholtzplatz*

Parmi ces cinq zones, *Helmholtzplatz*, la place qui a été aménagée en 1999 (voir premier chapitre) a été le premier quartier de *Prenzlauer Berg* choisi comme zone de réhabilitation. L'étude préliminaire lancée en 1992 a fait un état des lieux définissant les besoins et les manques du quartier. La zone définie ne semble pas tenir à une justification historique ou morphologique ; l'étude justifie le territoire choisi comme une entité sociale, d'après les critères de classement. Le terrain se délimite à partir de trois grands axes au sud, est et ouest, et au nord, ce sont les rails qui font limite. Le territoire n'a pas non plus d'homogénéité fonctionnelle ; on y trouve des commerces, du logement et du tertiaire. Il s'agit d'un territoire de 80 hectares avec 16.600 habitants pour 13.300 logements. Le parc de logements composé uniquement d'immeubles, en grande partie à propriété unique, est ancien. Certaines constructions bénéficient d'un classement patrimonial qui s'ajoute mesures de la

ANNEXE 32



Plan de situation des cinq zones de réhabilitation de *Prenzlauer Berg*

Nota : les limites des zones de réhabilitation s'accolent aux limites administratives du *Bezirk*

ANNEXE 33



- Limites sensibles de zones — la place qu'occupe Helmholtzplatz 
— le Kiez "Helmi" 
- Périmètres institutionnels — la zone de réhabilitation Helmholtzplatz 
— le périmètre "Ville Sociale" 

Les délimitations du quartier en fonction de la terminologie
Fonds de plan : cadastre de la ville et photo aérienne

réhabilitation. L'élément opportun qui qualifie ce quartier est le parc « *Helmholtzplatz* » en son centre. Ce découpage de la zone de réhabilitation a été repris en 1999, lors du classement du quartier en Politique de la ville (Ville Sociale).

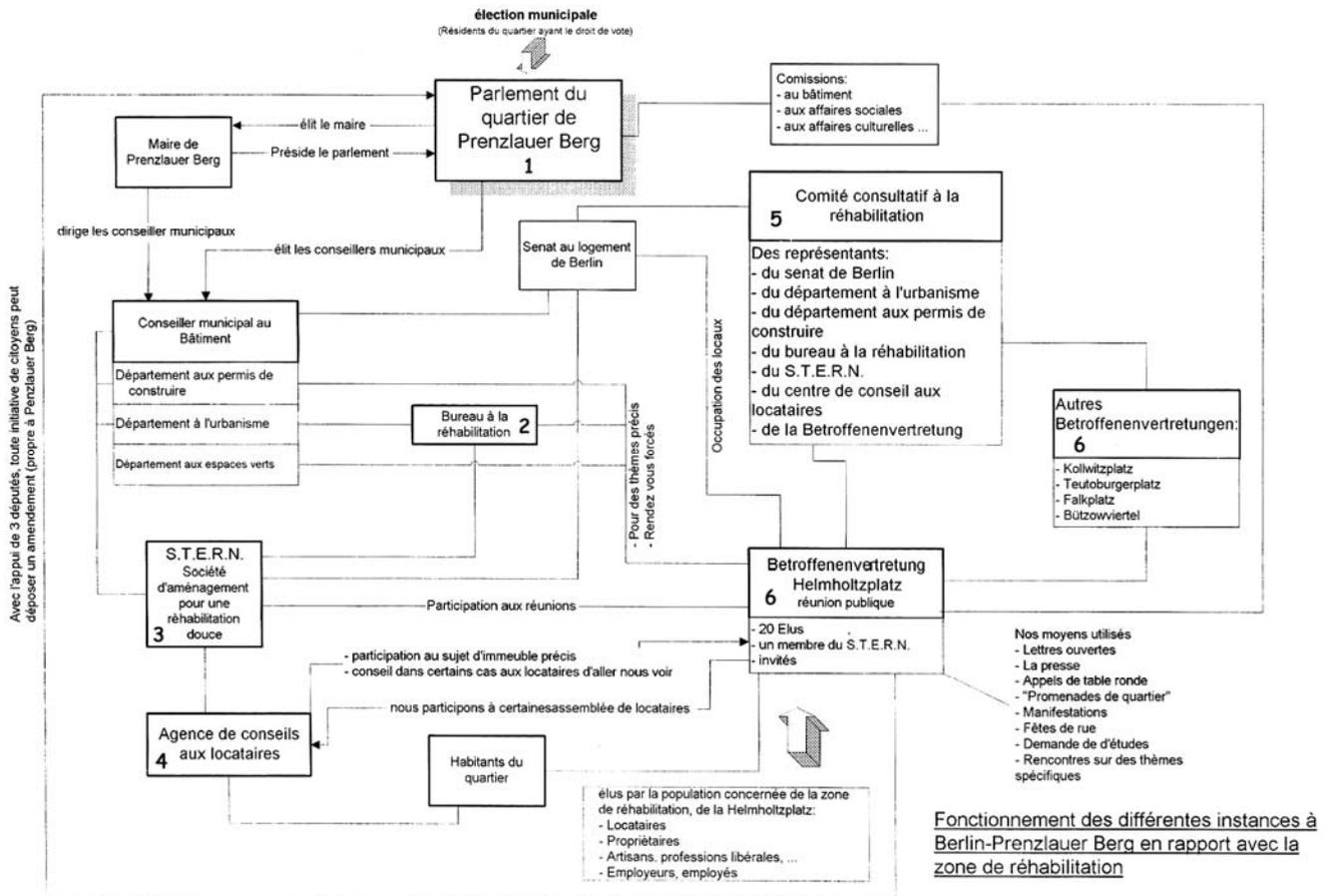
Le quartier de Prenzlauer Berg

L'équivalent de nos « arrondissements » est le *Bezirk*, bien qu'administrativement ce dernier ait des compétences plus étendues qu'un arrondissement ; l'administration du *Bezirk* est, en effet, chargée de l'aménagement et constitue un acteur et interlocuteur des politiques de réhabilitation. Le quartier se traduit formellement par *Quartier* ou *Stadtteil* (partie de la ville). Mais la parcelle d'immeubles composant l'îlot peut être appelée « *Kiez* ». La libre encyclopédie www.wikipedia.de (27 juillet 2005), site composé de contributions d'internautes donne une définition du terme de *Kiez* : terme apparu entre 600 et 900, pour la région Est de l'Elbe, définissant des lotissements à côté d'un village et qui a depuis la fin du XXème siècle acquis une valeur positive pour décrire un quartier ancien de grande ville. Ce terme n'a pas de réalité administrative, mais concerne un ensemble bâti ancien et la population qui la contient. Ses limites sont affectives et traduisent un sentiment d'appartenance. Ainsi, on parlera de *Kiezfest*, *Kieztreffen*, le rendez-vous des gens du quartier. Le *Kiez* et l'image positive qui en découle sont réutilisés par les commerces et les cafés de quartier (les *Kiezkneipe*) pour les reconnaître comme appartenant au quartier ; *Kiez* devient le quartier, dont l'on n'a pas besoin de sortir, puisque l'on y trouve tout. *Prenzlauer Berg* n'est pas un *Kiez* ; c'est une partie de *Bezirk*, arrondissement. Ses limites sont plus grandes que le quartier. A l'intérieur de *Prenzlauer Berg*, les limites du quartier étudié dans ce chapitre sont celles d'un découpage institutionnel ; la zone de réhabilitation de *Helmholtzplatz*. Le périmètre « Ville Sociale » de *Helmholtzplatz* reprend les mêmes limites. En revanche, le *Kiez* est quartier autour de la place *Helmholtz*, appelé aussi « *Helmi* » ou encore « *Helmholtzkiez* » (voir annexe 33).

Les instances de participation du Land Berlin appliquées à Prenzlauer Berg

La participation des habitants se définit pour les quartiers en réhabilitation dans le paragraphe 137 du Code de l'urbanisme qui impose à la municipalité de mettre en œuvre dans les quartiers en réhabilitation des structures d'information, de conseil et de concertation. Pour répondre à cet article, le *Bezirk* de *Pankow* met en place, spécifiquement à *Prenzlauer Berg*, trois types de structures: une **agence de conseil aux locataires** (*Mieterberatung*) pour la mission de conseil, un **comité de représentants des "intéressés"**, traduit également par **comité de quartier** (*Betroffenenvertretung*) représentant les personnes concernées par la

ANNEXE 33b



Les instances de Prenzlauer Berg en rapport avec la zone de réhabilitation

Source : Hélène Bernard, architecte

- Nota : 1 – Parlement de quartier, parlement local en allemand, *Bezirkverordnetenversammlung BVV*
- 2 – Bureau à la réhabilitation équivalent à la cellule à la réhabilitation en allemand, *Sanierungsverwaltungstelle (SVS)*
- 3 – Organisme mandaté pour la réhabilitation
- 4 – Agence de conseil aux locataires en allemand, *Mieterberatung*
- 5 – Comité consultatif à la réhabilitation en allemand, *Sanierungsbeirat*
- 6 – Comité des représentants des personnes concernées ou comité de quartier en allemand, *Betroffenvertretung (BV)*

réhabilitation et un **comité consultatif à la réhabilitation** (*Sanierungsbeirat*) qui associe tous les acteurs pour échanger sur des thèmes spécifiques à la réhabilitation (voir annexe 33b). Le bureau de quartier est, pour les habitants, un lieu privilégié de discussion. Le public auquel s'adresse ce bureau est composé des personnes qui sont touchées, positivement ou négativement par les actions de rénovation (locataires, propriétaires du bâtiment ou du terrain, chefs d'entreprises, commerçants et employeurs). Ce bureau a 10 à 20 adhérents avec au moins 50% de représentants des locataires. Les adhérents du bureau des représentants sont bénévoles et élus par les habitants. Les locaux du bureau et frais de fonctionnement (budget annuel d'environ 5.000 euros) sont financés par le *Bezirk*. Par rapport à sa mission qui est de représenter les intérêts du quartier, on peut assimiler cette structure aux Conseils de quartier français.

Indépendant des propriétaires et des sociétés immobilières, le bureau de conseil aux locataires de Prenzlauer Berg est une société anonyme sous contrat avec le *Bezirk*. Elle offre aux locataires du quartier en réhabilitation des conseils juridiques, gratuits, avec le soutien d'avocats. Elle informe également les locataires sur les procédures mises en place par le *Bezirk*, aussi bien pour les réhabilitations subventionnées par des fonds publics que privés. Le bureau de conseil est situé sur la place, ouvert 16 heures par semaine, dont quatre en présence d'un avocat. Cette structure ne se limite pas qu'au conseil individuel du locataire; elle organise aussi des réunions par immeuble et agit comme intermédiaire dans les négociations avec le propriétaire. Le bureau de conseil répond ainsi aux attentes du plan social selon le paragraphe 180 du Bau GB (paragraphe détaillé dans le paragraphe II- 1 B sur les mesures de protection du locataire). En effet, ce plan social prévoit que tous puissent supporter les effets de la réhabilitation : ainsi des formes d'aide sociale et le recours à d'autres solutions sont le type d'offres qu'apporte le Conseil aux locataires. Les subventions pour la réhabilitation ne sont allouées que si les locataires sont d'accord avec la planification. Le travail de ces conseils de locataire se concrétise par l'organisation de réunions collectives par immeuble, ainsi que par des entretiens individuels avec les locataires et négociations avec le propriétaire. Il coordonne également le relogement temporaire des locataires pendant les travaux.

Enfin, le comité consultatif de réhabilitation est une structure privilégiée où institutions et habitants se rencontrent et la participation est réellement en mesure d'orienter les décisions. Les services administratifs sont les acteurs incontournables de la réhabilitation, mais en raison de la limite purement administrative de leurs compétences, on ne peut considérer ces services comme structures participatives directes; leur capacité d'action est descendante et ils "organisent" la participation, dans le sens pragmatique dont l'entend la définition allemande.

En revanche, des instances comme le comité consultatif sont des lieux privilégiés d'échange afin de remonter l'information des personnes concernées jusqu'aux services administratifs, afin d'orienter les décisions.

B/ Une zone de réhabilitation choisie pour la « Ville Sociale » : *Helmholtzplatz*

Procédure du choix des quartiers

Il faut ensuite s'interroger sur les définitions de quartier en difficulté et sur les problématiques particulières à la ville de Berlin. Selon une brochure du Sénat de Berlin, vantant le programme et traduite en quatre langues (allemand, anglais, français, espagnol), un quartier « avec des besoins particuliers en développement » comprendrait « *des familles ayant des enfants d'âge scolaire et des personnes actives qui s'en vont, remplacées par des ménages à faible revenu, ce qui amènerait plus de concitoyens étrangers, de chômeurs et de bénéficiaires de l'aide sociale. Les risques seraient alors une croissance de l'insécurité, de l'absence de perspectives, une dégradation de l'espace public et une recrudescence des problèmes de violence, d'alcoolisme et de drogue.* » On pourra se demander ce qui justifie un tel résumé d'un quartier en difficulté et pourquoi cette brochure n'a pas été traduite en turc, sachant que ce sont les quartiers turcs à l'Ouest qui sont concernés par le programme. On conclura que cette brochure est sans doute à l'intention de professionnels extérieurs et ne cherche qu'à faire la promotion du programme sans en donner les raisons mêmes d'existence. *Helmholtzplatz* est trop particulier pour entrer dans un schéma classique de quartier « à problèmes ».

L'ex-RDA rejetait toute immigration et aujourd'hui encore le nombre de « concitoyens étrangers » à *Helmholtzplatz* est très réduit (10% d'habitants n'ayant pas la nationalité allemande, pour une moyenne berlinoise de 13%), même s'il s'agit du taux le plus élevé des quartiers « Ville Sociale » de l'Est de Berlin. Le quartier a été choisi comme prioritaire car des problèmes de drogue, violence, alcoolisme y étaient présents, ce à quoi s'ajoutait une infrastructure dégradée et une absence de qualité urbaine.

La procédure de sélection se déroule ainsi: les villes sélectionnent des quartiers et estiment s'ils peuvent participer au programme. Les propositions communales sont ensuite portées au Land qui accepte s'il considère qu'il y a priorité sur ce quartier. Berlin, en tant que ville-Land n'a pas eu ce type de montage et la décision a été portée directement par le Sénat. En général, le programme définit le degré d'action en fonction de facteurs de dégradation sociale à partir de critères comme le nombre de ménages sous l'aide sociale, les cas de violence, le nombre

d'étrangers. Au moment de la mise en place du programme, le Sénat avait déjà en main des données microspatiales⁵⁸ concernant ses quartiers. En effet, la section du Sénat chargée du développement urbain, de la protection de l'environnement et de la technologie a commandé en 1997 une expertise qui a été déterminante pour le choix. Cette étude sociale était destinée à « analyser les mutations socio-spatiales de la ville à la suite de la réunification et à déceler l'apparition de problèmes localisés ». Elle a été menée par Prof. Dr. H. Häussermann, sociologue de l'université Humboldt et le Dipl. Geograf A. Kapphan⁵⁹, à partir d'une enquête qualitative sur 23 districts de Berlin et quantitative sur les statistiques de 1997 et l'atlas des structures sociales. Cette observation sur deux ans (1998-99) s'est basée sur des critères de mutation urbaine comme la stabilité et dynamique de la population. En effet, le constat d'un départ massif au milieu des années 90 des habitants des grandes villes a été établi. Le but de cette étude fut en premier lieu d'évaluer si la situation s'est stabilisée. Ainsi ont été analysés le nombre de déménagements⁶⁰, de fermetures de commerces, l'âge des enfants dans les ménages qui partent, la tendance au départ d'étrangers, le nombre d'habitants vivant dans le quartier depuis moins de cinq ans. En deuxième lieu, l'étude reprend les critères « classiques » de dégradation d'un quartier : tout d'abord par des critères démographiques ciblés comme le nombre de jeunes de moins de 18 ans étrangers, le nombre de seniors, puis une étude du chômage, de courte et longue durée, de jeunes de 20- 25 ans touchés par le chômage et pour finir par le taux de participation aux élections. On peut s'interroger sur la valeur de ces critères choisis par les auteurs de l'étude et sur la définition de « quartier dégradé ». Cette remise en cause des critères tient particulièrement au cas berlinois ; la ville a jusqu'en 1990 connu deux systèmes politiques opposés, ce qui implique un développement social différent. Les problématiques des quartiers de l'Ouest sont différentes de ceux de l'Est, ce qui induit que les critères de dégradation ne se correspondent pas. L'étude de Häussermann et Kapphan a servi de base de sélection des managements de quartier berlinois.

⁵⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, *Sozialstrukturatlas*, 1999, *Stadtmonitoring Soziale Stadtentwicklung 1997, 1999* (portant sur une étude de 1994 à 1997) et *Stadtmonitoring 2000* (étude de 1998 et 1999), 2001

⁵⁹ Harmut Häussermann, Andreas Kapphan, Commandé par l'administration du Sénat pour le développement urbain, *Stadtmonitoring, Sozialorientierte Stadtentwicklung*, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, 1998.

⁶⁰ Tout citoyen habitant en Allemagne doit inscrire son lieu de résidence à la police. Tout déménagement doit être également déclaré. Ainsi on peut connaître les déplacements de population de manière statistique, mais pas leur raison.

Parmi les 17 quartiers choisis pour faire partie du programme, on compte :

- quartiers anciens de l'ancien Berlin-Ouest, population majoritairement turque (*Kreuzberg, Neukölln*),
- logements sociaux de l'ancien Berlin-Ouest issus de la réhabilitation des années 70 population majoritairement turque (*Kleistpark*),
- quartiers de grands ensembles de l'ancien Berlin-Est (*Marzahn Nord*) et en reconversion industrielle (*Oberschöneweide*) excentrés, ménages à faibles revenus, pas d'immigration
- quartiers anciens de l'Est, habitat insalubre, population mélangée (hauts et bas revenus), peu de population immigrée (*Helmholtzplatz, Falkplatz, Boxhagener Platz*)

Pourquoi les quartiers de *Helmholtzplatz* et *Falkplatz* ont-ils été choisis ? Plusieurs thèses ne fonctionnent pas: *Helmholtzplatz* était déjà une zone de réhabilitation et comme pour 40% des quartiers au niveau national, le classement « Ville Sociale » pouvait être considéré comme un appui supplémentaire à cette procédure. Alors, pourquoi n'a-t-on pas choisi les quatre autres quartiers en réhabilitation de *Prenzlauer Berg* ? Il est, dans tous les cas, évident que pour *Prenzlauer Berg*, les critères de qualification d'un quartier en difficulté ne sont pas légitimes ; ce quartier a des spécificités différentes des quartiers d'immigration que l'on trouve dans l'ancienne partie Ouest de la ville. Il s'agit ici d'évaluer les bonnes et mauvaises raisons d'avoir installé un management de quartier à *Helmholtzplatz* et les résultats de son action, ceci en prenant en compte des thèses et réponses apportées par des groupes d'intérêts différents.

Helmholtzplatz, un point chaud ?

Helmholtzplatz comme le reste de *Prenzlauer Berg* a fait partie des quartiers en 1998-1999 où s'est exercé un départ massif de population. Neuf types de quartiers ont été définis par le Monitoring (Häussermann, Kapphan, 2000); *Helmholtzplatz* appartient au deuxième type ; quartiers avec une fluctuation très forte et une perte importante d'habitants, une migration sélective et un taux de chômage élevé. Dans cette catégorie, le volume des départs est passé de 40% entre 94 et 96 à 500 inscriptions et départs pour 1000 habitants. Les départs se font principalement pour des ménages avec des enfants de moins de six ans. L'un des buts du management de quartier fut d'arrêter ce phénomène et de créer les conditions de vie permettant aux habitants de se stabiliser. Il est important, ; pour un quartier, de garder ses habitants et principalement les jeunes ménages avec enfants qui soutiennent l'animation du quartier. Mais quand on observe aujourd'hui le quartier de *Helmholtzplatz* en particulier ou

même *Prenzlauer Berg*, il est difficile d'imaginer pourquoi il a été considéré il y a cinq ans, comme « quartier en difficulté » ; sur la place, on trouve des jeunes couples aisés avec enfants, des boutiques à la mode et des cafés branchés. Et pourtant, il y a encore quelques années, le quartier a été qualifié de "point chaud social" (*Soziale Brennpunkt*). la place a été un lieu ségrégué socialement ; pour reprendre les mots d'Hélène Bernard, une habitante du quartier : « la place était un enfer ». Drogue et alcoolisme créaient un climat tendu dans le quartier, ce à quoi s'ajoutait un bâti et des espaces publics dégradés.

De manière contemporaine à la classification du quartier en juillet 1999, un groupe de recherche du Centre Marc Bloch, intitulé « Paris-Berlin » propose une analyse d'ouvrages en mettant en parallèle les développements respectifs des deux capitales⁶¹. Cette analyse des textes des sociologues qui ont marqué la recherche sur Berlin peut aider à comprendre pourquoi une tension pesait sur l'avenir de Prenzlauer Berg, quartier dégradé, « marginalisé » et quels enjeux de développement global de la ville portaient sur ce quartier. Edmond Préteceille et Harmut Häussermann ont montré que la marginalisation de certains quartiers des villes est un indicateur de tendances à la polarisation. Ainsi, d'une part, les quartiers de grands ensembles de l'Est, loin du centre-ville, non dégradés et encore peu problématiques ont été classés de manière préventive (Koehl, Sintomer, 2002), d'autre part, les quartiers du centre-ville avec une population précaire ont été classés pour que la précarité et ségrégation ne s'accroissent pas (E. Préteceille, H. Häussermann, ...). La population précaire de Helmholtzplatz était certes remplacée par l'installation de ménages plus aisés, mais l'avenir du quartier était encore perçu comme incertain.

Il faut également considérer l'inscription de *Helmholtzplatz* dans un enjeu plus général; partant du constat de dégradation du centre-ville et ayant l'ambition de faire de Berlin une métropole attractive, le Sénat de Berlin eut alors intérêt à réintégrer les quartiers marginalisés du centre-ville pour valoriser l'image globale de la ville. Ainsi, *Helmholtzplatz* a été choisi comme prioritaire car il était le plus dégradé. Tantôt qualifiée de « métropole culturelle » (B. Grésillon) ou de « métropole de l'exclusion » (U. Rada), Berlin est une ville qui a des difficultés à se tenir au rang de métropole, « une capitale en attente » (B. Grésillon, café géographique d'Aix-en-Provence). Berlin ne peut être considérée comme une puissance concurrentielle à l'image de Paris ou Londres (H. Häussermann⁶²) car elle se remet à peine de la réunification. L'installation massive d'entreprises escomptée avec la Chute du Mur et le

⁶¹ *Paris-Berlin : espaces métropolitains en mutation – quels territoires pour la société urbaine de demain ?* - groupe de recherche « Paris-Berlin », Gilles Duhem, Boris Grésillon, Dorothée Kohler, Stefan Krätke, Holger Kuhle, Berlin, juillet 1999

⁶² H.Häussermann, *Paris, London, Berlin, New York; Metropolen*

retour au rang de capitale n'a pas eu lieu, les bureaux construits restent vides et même en tant que métropole de services, Berlin n'offre pas de qualité de production qui pourrait la faire monter à la position de métropole économique. Ainsi, un travail de requalification des quartiers du centre-ville comme *Helmholtzplatz* constitue un élément important dans une stratégie de retour à l'investissement. On peut supposer que les entreprises voient dans ces quartiers un agréable cadre de vie pour leurs employés.

Les problèmes énoncés par le site du management de quartier de *Helmholtzplatz* et repris par le bureau d'étude Empirica dans son évaluation sur les *Quartiersmanagement*, pp.40 à 53 sont:

- un manque d'espaces verts : le quartier est très densément construit et il manque d'espaces verts près des logements,
- le chômage : 18,8 % des habitants de *Prenzlauer Berg* sont chômeurs et environ 11% bénéficient de l'aide sociale,
- les conséquences de la réunification (ce point est dans le site très imprécis ; il faudra voir d'après Häussermann ce qu'il a conclu concrètement) : les entreprises n'ont pas encore surmonté les changements. Ainsi, la fluctuation est importante, les magasins ont fermé et sont devenus vacants et l'offre du quartier a changé,
- un manque d'infrastructures pour les enfants et les adolescents : en raison de la situation précaire des ménages avec enfants, des jardins d'enfants, écoles et espaces de loisirs pour jeunes doivent être construits. Les infrastructures existantes ont encore besoin de moyens importants pour la réhabilitation, le personnel, l'équipement et les loyers,
- « lieu dangereux » : autour de la place ont pris domicile des alcooliques et toxicomanes. Ainsi, la police a qualifié une grosse partie du quartier « lieu dangereux »,
- une haute fluctuation des habitants et un taux de vacance important (dont nous avons déjà exprimés les différentes raisons). Les solidarités de voisinage sont, avec ces départs, affaiblies.

Là aussi, deux thèses sont énoncées; la réponse apportée par Heinz Lochner, responsable pour S.TE.R.N. du quartier *Helmholtzplatz* est que toutes les zones en réhabilitation auraient pu bénéficier du « coup de pouce » du programme « Ville Sociale » pour leur développement, mais que, pour des raisons de quota, on n'a pu choisir qu'un quartier et *Helmholtzplatz* présentait le plus de difficulté. En particulier, l'environnement direct de la place constituait

une place de conflits d'utilisation, avec des problèmes de drogue et d'alcoolisme. En effet, on ne peut mettre en cause ce constat, confirmé par tous les partis concernés par la réhabilitation, les aménageurs et les opposants ; la place était en 1999 dans un état peu attractif. On peut cependant s'interroger sur la valeur de ce constat : les problèmes d'un quartier ne peuvent pas se résumer à ceux qui sont visibles sur l'espace public.

Cependant, pour les groupes d'opposition, ce sont des enjeux politiques qui ont conduit à cette classification et non un réel besoin du quartier; selon A. Holm, habitant actif du quartier et sociologue urbain, la mise en place de managements de quartier à *Prenzlauer Berg* était injustifiée, mais le Sénat voulait classer un quartier ancien de l'Est, ceci de manière symbolique. En effet, rappelons que l'étude préliminaire consistait à analyser les inégalités entre les quartiers faisant suite à la réunification. Ainsi, un choix porté uniquement sur les quartiers de l'Ouest et les grands ensembles de l'Est aurait été soumis à la critique d'une inégalité de traitement. De ces différentes analyses, on peut conclure que le choix d'*Helmholtzplatz* a, d'une certaine manière, porté sur le besoin en développement de ce quartier mais a constitué également l'élément central d'une stratégie globale de développement de la ville, politique urbaine menée par le Sénat de Berlin qui consiste à développer la ville en valorisant quelques points « chauds » à l'Ouest comme à l'Est.

Les objectifs du management de quartier de *Helmholtzplatz*

Le principe est de donner aux habitants d'un quartier les moyens et compétences de décision afin qu'ils développent eux-mêmes la stratégie de leur quartier.

Reprenons les missions du management de quartier de *Helmholtzplatz*:

- une identification au quartier avec un travail sur l'espace public (places, rues, parcs),
- des infrastructures sociales diverses (pour les enfants, les écoles, le temps libre, les centres de jeunes),
- un soutien pour les places de formation et d'emploi et un renforcement de l'économie (projets d'amélioration du cadre de vie reliés aux mesures concernant la formation), pour donner plus de chances sur le marché du travail
- une participation des habitants et des entreprises.

La marge de manœuvre et les moyens du management de quartier semblent limités par rapport à des objectifs très ambitieux ; il ne peut y répondre qu'en jouant un rôle d'initiateur, de coordinateur et de médiateur. C'est pourquoi, il ne prétend pas créer ex-nihilo le développement, mais se représente en tant que structure qui puisse lancer une nouvelle

dynamique dans le quartier, ceci grâce au soutien financier de multi-projets. Un bureau est installé pour répondre à la présence sur le terrain imposée par le programme. S.T.E.R.N., mandaté pour la réhabilitation, prend également en charge le travail de management de quartier. Le bureau de terrain fonctionne avec trois employés dont deux sur place (fonction : *quartiermanager*) et un coordinateur qui travaille dans les bureaux de S.T.E.R.N. à proximité. En fonction des difficultés propres au quartier, les *quartiersmanagement* ont établi un certain nombre d'objectifs. Les problématiques et besoins de *Helmholtzplatz* sont différents d'autres quartiers. Prenons par exemple, le quartier de *Schöneberg nord*, situé dans l'ancienne partie Ouest de Berlin : l'état des lieux mené par le management de quartier a évoqué une carence en parcs de jeux et une densité créant des situations conflictuelles. Les infrastructures sociales ne sont pas trop dégradées mais l'offre d'activités est faible, le niveau de vie bas, le taux de chômage élevé. Ce quartier se caractérise par une population à majorité étrangère, principalement turque, ce qui intègre une mission d'apprentissage de la langue et la mise à disposition d'outils d'intégration. On comprendra qu'à *Helmholtzplatz*, les besoins soient différents. Le travail de cette structure se concentrera sur la mise en réseau afin que tous les acteurs d'un même quartier soient associés au développement du quartier. Cette mise en réseau assure la durabilité pour l'« après-Ville Sociale ».

Mise en réseau

- entre les administrations

Un autre but du management de quartier est d'être l'intermédiaire entre les citoyens et les administrations. Mais à quelle administration se réfère le territoire d'*Helmholtzplatz* ? Avant la réforme administrative, il y a eu selon le coordinateur du management de quartier, H. Lochner, un blocage à ce niveau ; l'arrondissement de Prenzlauer Berg se détachait de ses responsabilités estimant que le programme ne tient qu'à une décision du Sénat. Après la réforme administrative, a été mise en place une cellule spéciale pour la « Ville Sociale », réunissant les administrations compétentes de l'arrondissement créé et celles de la ville, ceci afin d'approfondir la collaboration et d'assurer le pilotage politique et administratif du dispositif. Toujours selon H. Lochner, la mise en place de cette cellule a amélioré la situation.

- entre les habitants

Une première action intitulée *ZukunftSuche*, recherche de futur a consisté à inviter tous les habitants et commerçants du quartier pour donner chacun ses représentations du futur de leur quartier. Cette action a contribué à retravailler les neuf priorités d'action du programme.

A priori, la grande réussite du QM *Helmholtzplatz* (en travail avec d'autres organisations) a été l'aménagement de la place ; un groupe de travail « *Helmholtzplatz Arbeitsgruppe* », table ronde réunissant tous les acteurs de la place (policiers, représentants des alcooliques, habitants actifs, travailleurs sociaux, managers de quartiers,...) a discuté ensemble des problèmes et conflits et a trouvé des solutions. Le management de quartier a constitué une force pour ce groupe de travail.

- avec les entreprises et commerces

Le soutien à l'économie locale et l'installation d'entreprises constitue l'un des objectifs du travail de management de quartier. L'idée est que le développement économique assure la stabilisation sociale. Les effets attendus sont doubles : investissement dans le quartier et lutte contre le chômage. Cela passe par un soutien de commerces de proximité et une mise en réseau d'activités à travers des projets de développement économique. On trouve, par exemple, une mise en réseau à l'échelle régionale « *Info-Treff Wirtschaft und Arbeit* ». Projet de forum- rencontre pour l'économie et le travail, il s'agit d'un lieu de conseil et d'information pour les entreprises, apprentis, conseillers- emploi pour faire correspondre au mieux l'offre et la demande et mettre en cohérence les attentes des entreprises, des chercheurs d'emploi et le marché du travail lui-même. L'arrondissement et la région sont impliqués dans ce projet.

Un autre programme monté par le Ministère fédéral de la Famille, des Seniors, des Femmes et des Jeunes, intitulé LOS (*Lokales Kapital für Soziale Zweck*), vise à mobiliser les capitaux locaux pour un but social et bénéficie du Fonds Social Européen (FSE). L'idée est de réinsérer des chômeurs dans le marché du travail. Peuvent se présenter des personnes individuelles ou une association, une coopérative, une communauté religieuse, un commerce, etc. L'administration du *Bezirk* coordonne ce programme. Le jury qui accorde ce financement est composé d'habitants du quartier, de personnes actives sur le terrain, du management de quartier et des représentants du *Bezirk*. Le financement provenant à 100% du FSE s'élève à 10.000 euros maximum. Les coûts de personnel et le matériel (à hauteur de 410 euros maximum) peuvent être financés. A *Helmholtzplatz*, ce programme s'est professionnalisé : une agence médiatrice s'est montée pour aider au montage d'entreprises à but social visant un développement du quartier. Son siège est à *Helmholtzplatz*, elle travaille en collaboration avec le management de quartier mais son activité dépasse la zone du management de quartier. Les idées nouvelles étant primées, les projets sont des plus originaux ; on retiendra les projets LOS de *Helmholtzplatz* en 2003-2004 : des essais microbiologiques dans une ferme éducative, l'installation ponctuelle d'un restaurant mobile pour enfants, des ateliers pratiques axés sur les

Dans le cadre des objectifs du programme FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) des projets de développement régional obtiennent également un soutien financier européen. Des projets initiés par le management de quartier bénéficient de ces financements: « Werkstart », par exemple, propose d'installer des entreprises artisanales dans des surfaces commerciales vacantes, avec des conditions de loyers et d'inscription sur le terrain avantageuses. L'artisanat qui est ici soutenu n'est pas de type traditionnel, mais plutôt tourné vers l'innovation et la modernité. Ainsi, on trouvera « *Tasche Tausche* », un commerce de sacs interchangeables, ou une agence qui organise les mariages ou encore une chocolaterie et un magasin d'objets insolites. Ces commerces bénéficient d'une publicité auprès du public par l'intermédiaire d'événements comme « *Schöner November* », parcours où sont, lors d'un week-end au mois de novembre, présentés les différents commerçants de *Helmholtzplatz* et ses environs. Le but est de faire profiter aux entrepreneurs de l'attractivité montante du quartier et qu'une clientèle extérieure se déplace jusqu'à *Prenzlauer Berg* pour trouver une offre de commerces originale. Les activités présentées montrent que l'offre est déjà très ciblée vers un certain public, intéressé par la culture et l'art.

La réussite de ces principes a pu être vérifiée lors de l'enquête de terrain autour de la place et des entretiens individuels avec les propriétaires de cafés et commerce ; les touristes et habitants des autres quartiers de Berlin se déplacent jusqu'à *Helmholtzplatz* pour y trouver une offre commerciale diversifiée. Il y a quelques années, le shopping se concentrait sur le centre de Berlin (*Mitte, Hackescher Markt*) et *Helmholtzplatz*, composé uniquement de petits commerces de proximité ne valait le déplacement que pour y visiter ses cafés. « *Ils viennent même de Kreuzberg* », s'exclame Connie, propriétaire d'un café. Aujourd'hui, le quartier présente de l'intérêt pour les gens extérieurs au quartier et un certain tourisme s'est développé autour de ces aspects. Les touristes profitent également, outre l'offre commerciale, d'une offre gastronomique importante et d'un style de vie qui se veut « authentique » de l'Est. Mais tous les acteurs, et particulièrement les habitants vivant depuis longtemps dans le quartier, n'accueillent pas avec le même enthousiasme ce changement d'ambiance et de public dans le quartier. Le comité d'habitant mis en place par la procédure de réhabilitation s'est positionné contre ces impulsions économiques qui, à son sens, excluent encore plus les habitants que la réhabilitation elle-même. « *Les habitants ne veulent pas que leur quartier devienne une attraction touristique, ni que les gens viennent faire un « ost-safari » dans les rues où ils*

vivent. Il y a, je pense, contradiction entre la volonté de garder le bien-être des habitants et cette valorisation économique qui conduit les habitants à ne plus se sentir chez eux. Les initiatives du management de quartier n'ont fait que continuer et renforcer le processus d'expulsion du quartier», constate A. Holm, sociologue urbain dont le sujet de thèse porte sur le développement de Helmholtzplatz, car il y a lui-même habité.

Les instruments et financement

- pour l'amélioration du logement

Le management de quartier, bien que étroitement lié à la réhabilitation n'a pas d'emprise directe sur l'espace bâti. Cependant, il constitue un lieu de parole privilégié pour des thèmes liés au logement: hausse des loyers, exclusion, chantiers, circulation,... Les propriétaires de Prenzlauer Berg sont en grande partie des particuliers. Pour les quelques immeubles appartenant à la commune, le management de quartier défend une « privatisation en douceur » qui passe par la création de coopératives. Pour le moment, une coopérative a pu se créer ; « *Bremer Höhe* » avec 500 unités de logement.

- pour l'espace public

Un meilleur traitement de l'espace public fait partie du travail du management de quartier car cela participe à la qualité de vie dans le quartier. Dans une démarche de management de quartier, l'espace public ne doit pas être négligé ; on considère que les problèmes s'aggravent si l'on ne maintient pas en état les terrains. Ainsi, des actions de nettoyage, des sensibilisations pour les utilisateurs des espaces verts, des programmes comme « quartier-modèle contre les crottes de chiens » ont été mis en place. Dans une politique d'intégration qui constitue l'un des objectifs du management de quartier, en 2003-2004, un personnel composé de chômeurs et personnes sous l'aide sociale a été mis à disposition pour l'entretien de la place Helmholtz. Ceci est un véritable atout pour le quartier car l'entretien des espaces verts constitue dernièrement un réel problème à *Prenzlauer Berg* ; en 1994-1995, ces terrains ont été aménagés en parc et l'administration a signé un contrat d'entretien pour 10 ans. Aujourd'hui, il n'y a plus de fonds disponibles pour ce maintien en état, ce qui fait que les autres quartiers en réhabilitation de *Prenzlauer Berg* voient leurs parcs de jeux se dégrader très rapidement⁶³, hormis *Helmholtzplatz*, grâce à son inscription en « Ville Sociale ».

Le management de quartier est également directement lié à l'aménagement de parcs de jeux car S.T.E.R.N. en est maître d'ouvrage. Concrètement, dans le quartier de *Helmholtzplatz*,

⁶³ N.B. il a s'agit là d'une de mes missions de stage chez S.T.E.R.N. : « trouver une solution alternative à l'entretien « classique » des parcs de jeux ; par exemple, en impliquant les habitants, les commerces à proximité et les utilisateurs ».

depuis 1999, six dents creuses ont été transformées en parcs de jeux ou en jardins auto-gérés par les habitants.

Bien que le programme soit un montage entre le Bund allemand et le Land allemand, la principale source de financement du management de quartier provient de l'Europe. Ainsi, 2/3 des financements du management de quartier sont issus de contributions européennes. Les crédits du programme fédéral « Ville Sociale » et du Land sont associés à ceux du Fonds Européen pour le Développement Régional, FEDER. Cette ligne de financement ne peut porter que sur des projets individuels et pas sur le budget de fonctionnement de la structure.

Les accords de ce programme étant signés jusqu'en 2006, l'existence même des *Quartiermanagement* est menacée.

Evaluation :

Le bureau d'étude *Empirica*, dans son évaluation du management de quartier à Helmholtzplatz donne une appréciation positive des travaux menés ; tout d'abord, le quartier bénéficiait par sa structure sociale mélangée d'un « haut potentiel de valorisation » (*ein hohes Aufwertungspotential*) et les échanges de population devaient être perçus comme avantage car, avec de nouvelles conditions de logement et une valorisation du cadre de vie, on peut, selon l'étude, atteindre une mixité sociale stable et une stabilisation du quartier. Le management de quartier a effectivement joué pour le développement du quartier, mais l'intérêt d'une évaluation est de ne pas mettre en avant uniquement les points positifs, mais également d'avoir une position critique sur les résultats, ceci afin de pouvoir s'améliorer.

La structure a entrepris de nombreux projets et financé des initiatives à travers les outils qu'elle avait en main. Nombreux projets furent mis en lumière par le management de quartier et rendus accessibles par le public grâce à un travail poussé sur la communication (brochures, affiches, site internet, panneaux d'information). La transparence des activités est un point positif de l'évaluation que l'on peut en faire. Des groupes d'habitants ont été aussi montés; un groupe « ensemble pour le *Kiez* », par exemple, s'est formé suite à diverses actions de recherche de solutions avec les habitants. Ce groupe a réclamé que la place soit rénovée, qu'elle offre plus d'activités. Le management de quartier a initié le groupe de travail « Helmholtzplatz Arbeitsgruppe ».

Le quartier avait déjà, par endroit, des potentiels de valorisation, et une structure sociale (encore) mélangée. En comparaison avec les autres quartiers, le travail du management de quartier de *Helmholtzplatz* s'est concentré sur la qualité de vie dans le quartier. Il a réussi sa

mission si l'on considère tout ce qu'il a mené et les résultats auquel il est parvenu. Mais il est difficile d'évaluer la réussite, étant donné le contexte favorable du quartier ; le quartier ne se serait-il pas développé de la même manière sans le management de quartier? Ce qui a été apporté par le management de quartier entraine dans une évolution amorcée du quartier. Le but étant que les habitants s'identifient à leur quartier et s'engagent pour leur environnement, tous les conflits d'utilisation auraient dû être pris en main, discutés : conflits d'utilisation au niveau de la place, conflits entre les "anciens" et les "nouveaux", c'est-à-dire entre les habitants du début des années 90 et ceux qui se sont installés ensuite, entre les commerces initiaux et nouveaux, conflit entre les groupes sociaux. Pour gérer cette situation, le management de quartier a proposé une série de rencontres, de tables rondes et a concrétisé son action pour l'aménagement de la place autour d'une "journée-projet", où toutes les personnes concernées par la place, de la police aux alcooliques, se sont réunies pour donner leurs idées.

Dans une certaine mesure, excepté quelques insatisfactions de groupes plus radicaux, il semblerait que le management de quartier ait réussi sa mission de mise en réseau. Même si des conflits ne sont toujours pas résolus, ce n'est pas dû à un manque de discussion (voir la troisième partie). Les groupes d'intérêts différents se connaissent, ont eu l'occasion d'échanger leurs points de vue. Et ce point peut être considéré comme particulièrement positif pour un quartier qui se développe. Cependant, il ne faut pas surévaluer la marge de manœuvre du management de quartier ; les mesures menées restent à petite échelle et le "fonds d'action" en est un instrument important, en tant que financement public direct à des petites actions. En nommant les projets qui ont pu être réalisés grâce à cet instrument, on peut se demander où se situaient les besoins les plus importants. Ces projets « originaux » ont eu le mérite d'exister, mais pour qui ? On conclura que le management de quartier a mené un travail efficace, dans les conditions déjà favorables de son installation. Cet outil a permis aux habitants et aux autres acteurs du quartier de se connaître et d'échanger. Aujourd'hui, *Helmholtzplatz* est un quartier très agréable à vivre, ce qui correspond à l'un des objectifs de la ville sociale-améliorer le cadre de vie. La critique portera sur les objectifs initiaux de la structure qui surévaluent la capacité d'action d'une petite structure, peu financée, dont le personnel est à moitié composé de stagiaires et qui ne bénéficie pas vraiment du soutien de l'administration. Le *quartersmanagement* constitue une offre publique de participation. L'approche managériale des managements de quartier est intéressante mais il ne faut pas surestimer son rôle : cette structure vise à créer une dynamique dans un quartier en difficulté mais n'a pas d'impact à long terme. L'effet rapide de la mesure est attendu et non le projet urbain développement.

En 2005, le Sénat de Berlin a décidé de retirer le management de quartier de Helmholtzplatz du programme. Pourquoi ? Les arguments donnés par le Sénat pour ce choix se déterminent ainsi : la fin du classement dans le programme est justifiée par le fait que ce quartier est capable de se développer de manière autonome. Pour l'entreprise mandatée pour le management de quartier, elle a « trop » bien fait son travail, ce qui amène à cette décision. Pour d'autres, le développement social aurait pu se faire dans le quartier sans cette aide supplémentaire. Enfin, selon les avis les plus radicaux, le management de quartier a aggravé la situation de « valorisation » du quartier et contribué à une exclusion plus forte. La gentrification étant entamée, l'outil « Ville Sociale » l'a renforcé. Il faut admettre que cette politique « intégrative » présente quelques contradictions avec la caractéristique démographique même du quartier : pour conserver ce « mélange » d'habitants à faible et à revenus plus importants, on continue à développer. Mais le mélange ne peut perdurer que si le quartier ne change pas trop. En 2000, le quartier était encore mixte et des financements furent encore mis à disposition pour le développement.

Les nouvelles conditions d'intervention

L'année 2005 constitue une année transitoire pour le programme « Ville Sociale », étant donné que le classement des quartiers concernés à Berlin a été mené pour 2000-2005. Après publication d'un certain nombre d'études sur le programme (Walter, Ernst, 2005) coordonnées par le DIFU pour le Sénat, une évaluation du programme a été menée et les quartiers de *Prenzlauer Berg* ont été retirés du programme.

Les mesures de réhabilitation pour *Prenzlauer Berg* tiennent également à leur fin avec plus de 60% des logements rénovés et les objectifs de la réhabilitation acquis. De 1991 à 1999, 48% de modernisation d'immeubles à *Prenzlauer Berg* étaient financées par le privé. Face à des règles d'exonération fiscale, ce chiffre passe depuis 1998 à 75% (STERN 2001, p.53).

Parallèlement, à l'échelle de la ville, les politiques sociales sont diminuées et *Prenzlauer Berg* a bénéficié d'un fort soutien financier qui est diminué. L'incitation à la réhabilitation physique d'un quartier est coûteuse pour la puissance publique.

Les problématiques de *Prenzlauer Berg* ne répondent pas aux critères de la Ville Sociale ; de manière perverse, cette intervention supplémentaire a renforcé la gentrification. Aujourd'hui le quartier a changé et les procédures ont été retirées.

3- Les transformations sociales du quartier

A/ mobilités résidentielles après la Chute

Des gens sont partis de *Prenzlauer Berg*, oui. Comme partout dans Berlin. N'oublions pas la chute démographique qui ne cesse de toucher la ville ; aujourd'hui encore, on motive les jeunes et les entreprises à s'installer à Berlin⁶⁴. Alors que les démographes prévoyaient au moment de la réunification une arrivée massive d'habitants à Berlin, on assiste au départ d'habitants. La capitale a perdu 73 200 habitants entre 1994 et 1998. Les départs de l'agglomération furent en constante hausse avec un pic en 1998, année pendant laquelle 139 600 personnes ont quitté Berlin. Cependant, le phénomène fut particulièrement marqué à *Prenzlauer Berg*. C'est sur ce critère de fluctuation importante de population que s'est jouée la classification du quartier dans des programmes de développement social afin de « stabiliser la population ». La question des mobilités remet en cause la réhabilitation et ses enjeux ; deux hypothèses développées par des acteurs différents vont être étudiées.

En terme purement statistique, il est aisé de chiffrer les arrivées et départs d'un quartier car en Allemagne, il est obligatoire d'enregistrer son lieu de résidence auprès des services de la police et d'informer sur sa nouvelle adresse en cas de déménagement. Mais ces données n'expliquent pas les causes des départs et arrivées. La démographie du quartier (nationalité, âge, occupation, salaire des habitants, taille des ménages,...) est plus difficile à chiffrer : on ne trouve pas de documents de l'après-guerre sous la RDA. Pour la tranche 1989-1999 sont mises à disposition par l'office statistique du Land de Berlin et publiées sur Internet des données concernant *Prenzlauer Berg*, Berlin et le Land. A partir de 2002 les données concernent Pankow. Il faudra donc se référer aux revues publiées par S.T.E.R.N. (Halb Zeit, 2000, brochures d'information) ou à partir d'études sur les mobilités menées par un bureau d'étude privé (TOPOS) mandaté par S.T.E.R.N. pour accéder aux chiffres concernant les quartiers en réhabilitation. Ces données, les seules disponibles, sont reprises par les chercheurs ayant analysé le quartier (Häussermann, Lévine, Bernt). L'étude critique des mobilités résidentielles après la Chute du Mur et des raisons de départ nécessiterait une enquête de terrain approfondie et une appropriation plus importante de données statistiques ; pouvant constituer le sujet d'un autre mémoire ou d'une thèse, nous prendrons en compte les

⁶⁴ A ce propos, depuis février 2004, le Sénat, pour redynamiser les arrivées étudiantes sur la capitale offre 110 euros à chaque étudiant installé à Berlin depuis moins de deux ans. Même aux étrangers en programme d'échange Erasmus !

résultats d'études déjà constituées, illustrés par les réponses obtenues lors des entretiens et les discours recueillis dans la rue. Le but est de comprendre quelles sont les réponses apportées, par qui, et surtout quels sont les enjeux des acteurs.

On peut relever deux types de départ: volontaire ou forcé. Où se situe la limite entre le libre choix et l'expulsion ? Selon les acteurs et leurs intérêts sera présentée l'une ou l'autre cause comme explication du phénomène. Après la Chute, certains ont fait le choix de partir dans l'ancienne partie Ouest, suite à une séparation de presque 30 ans, de retrouver leur famille ou de se rendre dans des villes à proximité de Berlin, plus vertes et plus calmes pour les familles (Potsdam à l'Est, Pankow au Nord). D'autres ont été contraints de partir à cause de l'augmentation des loyers dans les immeubles rénovés ou d'un sentiment de ne plus appartenir au quartier. Les quartiers ayant changé de population, un sentiment d'occupation s'est installé par le groupe. Ces *ostalgiques* (contraction de « Ost » et nostalgique) ont fini par quitter le quartier ne supportant pas le changement⁶⁵.

La pression au départ put être menée par les propriétaires sur les locataires, au milieu des années 90, pour que ceux-ci quittent leur logement et que l'immeuble prenne de la valeur (subvention à la modernisation, hausse libre des loyers). Ainsi, Hélène, architecte et membre à cette période du comité d'habitants de *Helmholtzplatz* a organisé la résistance dans son immeuble face aux pressions du bailleur, qui n'hésitait pas à faire jeter des pierres sur les carreaux ou à couper le chauffage en hiver afin que ses locataires libèrent le logement. Dirk, urbaniste, travaillant pour l'administration locale raconte qu'il n'était pas rare pour les locataires de se voir proposer jusqu'à 10.000 marks d'indemnité s'ils quittaient leur appartement. Ce procédé d'« achat » des locataires n'est pas illégal, mais ne sert pas le but de la réhabilitation en douceur qui est de garder les habitants dans le quartier.

La cause des départs reste difficile à expliquer ou trouve sa justification dans une multitude de facteurs. Ce thème est abordé à *Prenzlauer Berg* de manière récurrente car les départs d'une partie de la population et l'arrivée de nouveaux habitants sont très fréquents dans ce quartier, phénomène annexe dans une tendance générale de perte d'habitants à Berlin depuis la réunification. L'explication de ces départs participe à l'évaluation des politiques de réhabilitation. Des interprétations différentes du phénomène sont données selon la position de l'interlocuteur et l'on peut distinguer deux types de discours : certains parlent de départs volontaires, d'autres d'expulsion. Le quartier a été pour les uns valorisé, pour les autres ouvert à la spéculation. La cause de ces départs conduit à plusieurs explications et chaque parti en

⁶⁵ se référer au portrait d'Ilona Sachs

donne des justifications différentes car les enjeux du succès de la réhabilitation sont liés à cette analyse ; les ménages ont-ils été forcés de partir à cause de l'augmentation des loyers, comme le défendent les opposants à la réhabilitation, ou sont-ils partis de manière volontaire pour des raisons personnelles ?

Quelques années après la réunification, prenant en compte le phénomène de délaissement des villes, ces chercheurs urbains ont été chargés de trouver les causes de départs. Les réponses pouvant remettre en cause l'action publique ont eu des enjeux politiques très marqués. L'indépendance de la recherche a été, de manière simultanée, menacée. Les chercheurs qui se sont intéressés aux quartiers de Prenzlauer Berg ont proposé différentes thèses; certains ont évoqué un départ dû à la pression de la revalorisation (Bernt, 1998), d'autres à la recherche d'un meilleur cadre de vie (Topos, 1999). Nous prendrons ces deux études comme cadre d'analyse de la situation, en retraçant le contexte dans lequel elles s'inscrivent.

On dégage trois raisons de départ ;

- * le ménage quitte le quartier volontairement
- * le ménage quitte le logement car il est rénové ; au moins pendant la durée des travaux
- * le ménage ne peut revenir dans le logement pour des raisons financières

Les deux premières situations sont présentées comme justification des départs, selon une première étude d'un bureau privé Topos, en 1994, mandatée par l'agence chargée de la réhabilitation, S.T.E.R.N.: les couples avec enfants, principalement, auraient quitté leur logement aux débuts de la réhabilitation car il ne répondait pas à leurs besoins : logement insalubre, manque d'infrastructures, d'espaces verts. Suite à la réunification, ils ont saisi l'occasion de s'installer dans les périphéries. S.T.E.R.N. a intérêt à légitimer les politiques de réhabilitation. Il explique les départs par un manque d'espaces de jeux, de parcs, de jardins d'enfants. Dans une conférence de presse tenue en 1995 sur les mobilités résidentielles dans les quartiers en réhabilitation de Prenzlauer Berg, S.T.E.R.N. donne les résultats de ses études:

- * les départs se situent dans les immeubles pas encore réhabilités ; les ménages sont partis face aux conditions de confort insuffisantes,
- * la réhabilitation n'est que pour 5,8% la raison de départ. Le plafonnement des loyers est efficace et l'on ne peut parler d'expulsion à cause de la réhabilitation,
- * les déficits en espaces verts, parcs de jeux, poids de la circulation sont d'autres raisons de déménagement.

La conclusion est que pour prévenir une plus grande fluctuation, le processus de réhabilitation doit être continué avec le même tempo, sans réduction des subventions. Si les familles et les petits commerçants sont partis, c'est parce que le quartier n'était pas assez attractif. D'après l'analyse ces motifs exposés en 1994, il semblait important de s'occuper des espaces verts, espaces publics, de continuer à moderniser et rénover les immeubles afin de stopper les départs. Selon Myron Levine (2004, p.98)⁶⁶, le développement urbain a été planifié avec deux précautions : éviter les déplacements des ménages et conserver les fonctions des terrains. Effectivement, le résidentiel est resté résidentiel et les zones commerciales ont conservé cette fonction, mais les déplacements et départs de la capitale ont été statistiquement prouvés. Dans certains cas, les petits commerçants sont partis parce que le marché a changé, s'est développé et qu'ils n'ont pas supporté la concurrence des supermarchés.

Cependant, les études en sciences-sociales un peu plus tardives donnent aux mobilités résidentielles une interprétation différente. Matthias Bernt, un élève de Häussermann, écrit en 1998 un livre⁶⁷ dont l'on peut traduire le titre par : *Le renouvellement urbain sous la pression de la revalorisation, mesure et causes de la ségrégation démographique des populations urbaines : présenté à l'exemple de Berlin sous l'aspect des ménages en expansion à Prenzlauer Berg*. Sa thèse est que Prenzlauer Berg, en tant que plus grande zone de réhabilitation d'Europe, subit une tension entre des besoins importants de renouvellement, une pression de revalorisation foncière et économique et un grand intérêt des médias. Sous ces conditions, l'auteur estime qu'une politique de renouvellement en douceur, sans déplacement de population est impossible. Bien que l'objectif de la réhabilitation annoncé fût de conserver les habitants sur place, les déplacements résidentiels montrent que ce but n'a pas été atteint. Pour Bernt, les publications se concentrent sur la mutation des quartiers, les transformations mais ne font pas le lien entre politiques locales et revalorisation sociale et spatiale. Cette vague de déménagements est liée étroitement à la pression foncière et au marché. Bernt démontre comment l'attribut « douceur » de la réhabilitation ne prend pas en considération la capacité sociale à supporter le changement et ignore la spéculation faisant suite à la valorisation des quartiers anciens. D'autres études contemporaines à celle de Bernt (Häussermann, 1999, Holm, 1999, Etudes du DIFU, Institut Allemand d'Urbanisme commandées par le Ministère des Transports, de la Construction et du Logement) ont alerté le

⁶⁶ Levine, *Government policy, the local state and gentrification : the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany*, 2004, Journal of Urban Affairs

⁶⁷ BERNT M., *Stadterneuerung unter Aufwertungsdruck, Ausmaß und Ursachen der demographischen Segregation städtischer Bevölkerung : dargestellt am Beispiel von Berlin unter besonderer Berücksichtigung expansiver Haushalte in Berlin-Prenzlauer Berg*, Pro-Universitate-Verl., 1998

Sénat sur la hausse des loyers due à la réhabilitation. Ceci a conduit à mettre en place des mesures de plafonnement des loyers (cf. chapitre sur la protection des locataires). Malheureusement, suite à une mise en procès, ces mesures de protection ont été annulées à partir de 2002.

Les besoins de renouvellement étaient à partir de 2000 toujours importants et les moyens financiers des villes considérablement plus limités. Ce dilemme a conduit à impliquer les propriétaires privés de manière plus active dans le processus ; une bonification d'intérêts sous contrôle public leur a donné un rôle prédominant. Aujourd'hui, la régulation publique de la réhabilitation diminue et place le quartier de Prenzlauer Berg dans une logique de marché orienté sur l'offre et la demande. Les outils de régulation maintenus sont le droit de la réhabilitation (permis de construire particulier). De plus, les hausses de loyers dues à une modernisation d'initiative privée sont régulées pour 50% des logements par le droit locatif « classique » et non plus par les mesures exceptionnelles liées à la réhabilitation (voir le chapitre sur les mesures de protection du locataire). Par conséquent, l'accès à un logement bon marché dans ce quartier aujourd'hui très prisé devient de plus en plus limité. De même, il est difficile, pour les ménages peu aisés qui sont jusqu'ici restés dans le quartier, de supporter les augmentations de loyers. Quelques offres pour étudiants sont encore accessibles mais dans la majorité des cas, s'installer à Prenzlauer Berg dans un appartement rénové est aujourd'hui réservé aux classes moyennes voire supérieures.

Si, selon les études de 1994, les départs du quartier de Prenzlauer Berg furent plutôt volontaires que forcés, les études critiques de 1998 ont fait ressortir les effets négatifs de la réhabilitation sur le maintien des populations. Aujourd'hui, les anciens locataires sont beaucoup moins protégés face à la hausse des loyers qui est, pour des ménages à revenus modestes, une raison de départ.

Qui habite maintenant à Prenzlauer Berg?

La recomposition sociale peut être analysé autour de trois questions : qui habite maintenant à Prenzlauer Berg ? qui en est parti (aspect difficile à cerner)? qui s'est installé dans le quartier ? L'amélioration du cadre de vie dans les quartiers en réhabilitation a créé une attractivité dont nous verrons l'influence sur la structure sociale et démographique du quartier. A titre d'exemple, quand la capitale a été déplacée de Bonn à Berlin, les employés du gouvernement et leurs familles ont privilégié, dans leur choix résidentiel le cadre culturel et vivant à la qualité environnementale : en effet, alors que des lotissements de qualité leur

avaient été construits près des parcs, au bord de l'eau et à proximité des bureaux du gouvernement, ils ont préféré s'installer dans les logements anciens de Prenzlauer Berg.

Les étudiants pionniers qui se sont installés ont ensuite gagné plus d'argent. Théoriquement, selon le modèle des mobilités résidentielles en parcours ascendant, ils auraient déménagé mais ils sont restés parce que le quartier a changé avec eux. La classe moyenne est restée parce qu'elle a le choix. Aujourd'hui, l'offre accessible à Prenzlauer Berg se situe dans les immeubles en fond de cour. On les conserve pour les étudiants et les personnes à revenus faibles.

D'après les statistiques sur les tranches d'âge⁶⁸, il est intéressant de regarder précisément le tableau des 30-35 ans : alors qu'en moyenne à Berlin, leur représentation est entre 1991 et 2000 très faiblement supérieure, elle est, dans l'arrondissement de Prenzlauer Berg très en hausse (8,53 en 1991 et 15,26 en 2000. Et curieusement, ces jeunes de 30 à 35 ans se retrouvent plus nombreux (10,00 à 18,09) dans les immeubles du début du siècle (et non dans les constructions de la R.D.A.). Il s'agit de la plus forte hausse de population de tous les tableaux. Un autre élément intéressant de ces statistiques concerne les 45-65 ans qui étaient très représentés dans les immeubles de la R.D.A. (33,90) et beaucoup moins représentés en 2000 avec (25,74). L'étude des différents tableaux fait aboutir à la conclusion suivante : la population berlinoise était en moyenne plus aisée que le quartier de Prenzlauer Berg. En effet ; la population de Prenzlauer Berg était particulièrement précaire à la chute du Mur; 41% de la population (contre 22,61% de moyenne berlinoise) gagnait moins de 1.000 DM net par mois en 1991. Si la population a été renouvelée, le taux de chômage Prenzlauer Berg s'est stabilisé : de 12,06% en 1991, ce qui était très au dessus de la moyenne berlinoise (8,12%) il ne s'est élevé qu'à 12,94% en 1999 contre 12,77% de moyenne. Le nombre de ménage avec une seule personne atteindrait aujourd'hui 57% alors qu'il aurait été dans les années 90 d'un cinquième (Levine, 2004). Le nombre de personnes par ménage est passé de 2,1 à 1,6 selon Bernt et Holm, 2002. Cela ne signifie pas qu'il y ait moins de famille, mais des familles moins nombreuse (famille à enfant unique).

Une cartographie de la restructuration et des trajectoires résidentielles en 1997 présente la tendance suivante⁶⁹ : 40.000 personnes quittent Berlin pour la banlieue (c'est-à-dire la périphérie)- classes moyennes et personnes avec un emploi stable, jeunes familles quittent les quartiers denses avec des problèmes sociaux pour la banlieue verte avec un bon cadre de vie.

⁶⁸ Statistisches Landesamt – recensement des citoyens enregistrés, Tableau 16 : développement de la population à Prenzlauer Berg par classe d'âge entre le 31 décembre 1991 et le 30 juin 2000

⁶⁹ Source IRS, Leibniz – Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung/ IRS

- 20.000 personnes ont déménagé pour rejoindre les grands ensembles- les plus pauvres sous la pression de la réhabilitation quittent les quartiers anciens de grande qualité
- 40.000 personnes ont emménagé dans la partie réhabilitée du centre ville (Prenzlauer Berg)
- les classes aisées (selon Knorr Siedow)

Ces statistiques montrent la tendance suivante : entre 1991 et 2000, la population de Prenzlauer Berg est représentée par des personnes plus jeunes, qui ont un niveau d'éducation et des revenus plus élevés (en 1991, 1,59% gagne plus de 3.000 DM alors qu'en 2000 les salaires s'élevaient pour 13% des habitants à plus de 3.000 DM). Ces évolutions sont plus caractéristiques dans ce quartier par rapport aux moyennes Est- Ouest et aux moyennes berlinoises. Ce phénomène de rajeunissement de la population et hausse des revenus est classique de la gentrification.

Prenzlauer Berg à l'épreuve des principes de la gentrification

Considérons les quatre phases de gentrification proposées par Friedrichs⁷⁰ pour voir si elles s'appliquent également à *Helmholtzplatz*. Chaque phase sera relatée de manière théorique, puis un paragraphe reconnaissable par la flèche qui le précède, confrontera ce modèle aux particularités du terrain qui nous intéresse.

- **La phase 1** se caractérise par l'installation des pionniers, ménages avec un statut social plus élevé que la majorité du quartier, pas obligatoirement plus riches mais plus éduqués, composés d'une ou deux personnes avec de faibles revenus, sans enfants. Ils recherchent la proximité des infrastructures publiques et privées - cafés, culture- qui soient proches de leur travail en centre-ville. Ce sont des étudiants, artistes, photographes, prêts au risque quand ils louent ou même achètent. Ils sont à la recherche d'un mélange culturel. Ils profitent d'un prix du sol avantageux. En raison de quelques modernisations, les loyers augmentent. L'image du quartier ne change pas encore car les changements ne sont pas encore visibles. Les anciens habitants ne sont pas encore exclus car les pionniers s'installent dans les logements vides.

→ Le contexte de Berlin-Est et par conséquent de *Prenzlauer Berg* ne permet pas de considérer l'installation de pionniers selon cette description. En effet, sous le régime, l'installation de tels types de ménage répondait à d'autres motivations que la recherche du mélange. De même, il ne pouvait avoir d'intérêt foncier sur le quartier, le sol étant propriété nationale. Au moment de la chute du Mur et dans les trois années suivantes, les artistes étaient

⁷⁰ Jürgen Friedrichs gentrification, pp. 57-66 in Harmut Häussermann, Grossstadt, Soziologische Stichworte, Leske + Budrich, 2000

présents dans le quartier et la scène alternative de *Prenzlauer Berg* avait déjà étendu son aire d'influence.

- **Pendant la phase 2**, d'autres pionniers s'installent ; ce sont les gentrificateurs, couples avec ou sans enfant, avec une éducation scolaire et des revenus plus élevés. Ils ont diverses situations professionnelles et cursus résidentiels. Ils veulent vivre dans un quartier qui ne se dégrade pas et prenant moins de risques que le premier groupe, ils s'installent quand il est perceptible que le quartier est devenu « fréquentable ». Ils investissent alors plus de moyens dans le logement et cherchent à rentabiliser les frais de leur déménagement. Le quartier commence à ce moment-là à attirer les courtiers, investisseurs et spéculateurs. Les banques sont prêtes à donner des crédits pour la modernisation, car le risque est faible et le bien prendra sans doute de la valeur. Les travaux dans le quartier sont plus importants, les loyers, bien que toujours bon marché, augmentent ainsi que la valeur foncière. L'image du quartier change également avec l'installation de nouveaux magasins, de services, restaurants, cafés. Plus de personnes viennent de l'extérieur pour visiter le quartier dont la transformation va être prise en compte et rendue publique par les médias, par exemple, dans la rubrique « bons plans » des magazines. L'installation des pionniers et des gentrificateurs conduit à une demande grandissante au niveau du logement. Comme les loyers augmentent, particulièrement quand il y a eu modernisation, les ménages d'origine déménagent.

→ Les phénomènes décrits dans cette phase ont pu être observés à *Helmholtzplatz* et datés à partir de 1993, aux débuts de la réhabilitation. Les nouveaux arrivants, en partie les habitants de l'Ouest, mais aussi les jeunes ménages à la réussite sociale annoncée peuvent être considérés comme gentrificateurs. D'après les archives du journal « Vor Ort » qui ont été trouvées pour cette époque, le changement commençait à être pris en considération. Ce journal est édité par le bureau de conseil aux locataires mis en place dans les quartiers en zone de réhabilitation. On trouve dans le journal une multitude d'articles sur des espaces publics rénovés, des travaux dans les écoles, des parcs de jeux construits, des maisons modernisées. *Prenzlauer Berg* commençait à être considéré comme attractif. En complément de cette amélioration générale du quartier, il est important de revenir à la place qui occupe l'attention de ce travail : *Helmholtzplatz*. Quand peut-on considérer que la place et son environnement immédiat ait subi ces changements ? Il faudra peut-être dater cette deuxième phase du processus à 1999-2000 au moment où la place a été aménagée. Trafo-Haus, le « temple des alcooliques » est devenu une place centrale du quartier où les enfants peuvent jouer, les parents boire un café et les adolescents faire une partie de basket-ball, la nuit ne présentant pas plus d'insécurité ; *Helmholtzplatz* devient un quartier « fréquentable », pour reprendre

l'expression théorique. L'image du quartier; les types de commerces, les cafés, le discours porté par les médias sur le quartier, son potentiel touristique,...est également transformée (voir la dernière partie). Quant à l'augmentation des loyers, elle n'est pas uniquement corrélée aux travaux de modernisation des logements. Dans les immeubles non modernisés aussi, les loyers ont été augmentés. Cette augmentation est due à l'inflation et à la valorisation foncière du quartier.

- **La phase 3** est le moment où seuls des gentrificateurs s'installent dans le quartier car les médias ont porté l'attention sur ce quartier. C'est la phase de gentrification. La transformation du quartier est perçue par tous. Les anciens habitants réagissent en moyenne de manière positive, avec pour moteur « *enfin, il se passe quelque chose* »⁷¹. Cet aspect est souvent ignoré par les positions critiques basées sur les uniques effets négatifs du processus. Mais, l'objet initial est de mener une action dans un quartier dégradé, ce qui démontre un intérêt porté sur ce quartier. La majorité des gentrificateurs apprécie également ce changement. Le plus grand refus du changement vient des pionniers. Ils regrettent la perte du mélange et l'intrusion des plus aisés. Dans cette phase, il peut y avoir des conflits sociaux et une opposition qui s'organise contre la continuation de la transformation du quartier. Le foncier et les loyers augmentent. Les modernisations sont plus fréquentes car les crédits bancaires sont accordés facilement. La spéculation et l'accession à la propriété privée augmentent dans le quartier. La valeur des logements va être capitalisée (particulièrement quand le propriétaire ne l'occupe pas). Beaucoup de nouveaux magasins sont ouverts avec de nouvelles offres : antiquités, boutiques, changement de propriétaire, coiffeurs de mode. L'image du quartier est valorisée et de plus en plus de personnes y viennent. Simultanément, les habitants d'origine déménagent parce qu'ils ne peuvent pas payer les loyers ou qu'ils ne se reconnaissent pas dans cette évolution du quartier. Certains pionniers aussi partent pour les mêmes raisons.

→ La spéculation ne fut pas si extrême à *Prenzlauer Berg*, grâce à l'influence du règlement juridique dans une zone en réhabilitation. *Prenzlauer Berg* a été et est toujours un quartier prisé par les étudiants. Le maintien d'une offre locative accessible fait partie de la politique du porteur de la réhabilitation ; il cherche à convaincre les propriétaires avant les travaux de conserver des logements bon marché, en fond de cour, par exemple, dans les appartements sombres. Les oppositions à la transformation du quartier qu'évoque le modèle théorique, ont été observées à *Helmholtzplatz*. L'aménagement de la place elle-même a été l'objet de situations conflictuelles. Tentons de qualifier les habitants de *Helmholtzplatz* selon ces trois groupes sociaux ; les anciens habitants, les pionniers et les gentrificateurs. Dans un premier

⁷¹ Blasuis und Dangschat, *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel*, 1990

temps, les anciens habitants seraient ceux qui ont habité à *Prenzlauer Berg* sous la RDA, les pionniers ceux qui se sont installés pendant la réunification. Ensuite, on observe à *Helmholtzplatz* un virage par rapport au schéma classique de gentrification ; les anciens habitants ont disparu, ayant tous déménagés et les pionniers sont devenus anciens habitants. Les nouveaux arrivants, ne pouvant pas être considérés comme gentrifieurs, car ils ne correspondent pas au modèle, peuvent alors être qualifiés de nouveaux pionniers. Plusieurs générations d'habitants ont été interrogées et il leur a été demandé à quelle date ils situent le changement. Ceux qui se sont installés au début des années 90 situent le changement à partir de 1993, les débuts de la réhabilitation. Les habitants installés quelques années plus tard datent alors la transformation du quartier à partir de 1999-2000. Les réactions de ces deux groupes par rapport au changement sont toutes deux nostalgiques, mais pas d'une même époque. Dans certains cas, les pionniers devenus anciens habitants évoluent en même temps que le quartier ; le quartier change et répond à leurs attentes en terme de parcours résidentiel, ce qui limite les départs. En effet, un cursus résidentiel ascendant se qualifie ainsi ; le ménage passe d'un logement abordable, sans confort, dans un quartier bon marché à un logement plus grand et confortable dans un cadre de vie agréable. Ces pionniers correspondent alors à la description des gentrifieurs, ils gagnent plus d'argent et ont des enfants. Dans ce cas, il n'y a pas eu échange de population mais transformation de pionniers en gentrifieurs.

La spéculation relative à cette troisième phase a été limitée jusqu'à la baisse des subventions publiques pour la réhabilitation, c'est-à-dire jusqu'aujourd'hui en 2005. Ainsi, si l'on devait dater les phases, on aurait la phase un au moment de la réunification en 1989, la phase deux pour certains critères (le quartier devient « fréquentable ») seulement en 1999-2000, et cette phase trois de spéculation commencerait seulement maintenant. Une autre interprétation selon des critères tels que la valorisation du quartier, l'installation de commerces, l'arrivée d'une nouvelle population peuvent cependant situer l'année 1993 et le début de la réhabilitation comme déclencheurs de la deuxième phase. Dans ce cas, la troisième phase qui nous concerne ici et qui décrit des conflits sociaux et une opposition qui s'organise contre la continuation de la transformation du quartier correspondrait aux groupes de résistance à la valorisation du quartier particulièrement actifs entre 1994 et 1999. La discussion et les conflits autour de l'aménagement de la place entreraient alors dans le cadre de cette troisième phase d'opposition.

On a dans le modèle deux fois le processus d'invasion- succession ; les pionniers ont envahi et succédé à la population d'origine, puis ont été envahis par les gentrifieurs. En revanche, à

Helmholtzplatz, certains sont restés, d'autres partis et ceux qui sont arrivés plus tard se sont sentis à nouveau envahis. Le développement de Helmholtzplatz ne s'est pas fait de manière linéaire par phases comme le propose le modèle de Friedrichs. mais par superposition de plusieurs événements. On entendra par « événements », l'histoire (réunification, crise financière) et l'intervention publique (réforme administrative, réhabilitation, programme Ville Sociale). Après la Chute du Mur, un début de gentrification peut être justifié par les mobilités résidentielles (cf. paragraphe précédent) mais, contrairement au schéma, la réhabilitation ne fut pas le seul facteur responsable de ces mobilités. Par la suite, les transformations du quartier n'ont pas suivi une direction précise, elles ont été constamment dissociées par d'autres « événements » ; le classement en zone de réhabilitation du quartier en 1993 et l'intégration au programme Ville Sociale en 1999. Ces deux implications publiques au milieu du processus de gentrification l'ont modifié. La mise en place de ces programmes a, selon l'analyse de certains, renforcé le phénomène de gentrification et pour d'autres, elle a limité ses effets négatifs. On ne peut calquer le développement urbain et social de Prenzlauer Berg au schéma classique de la gentrification étant donné l'importance du contexte et la non-continuité des phases. Mais quelle est la phase suivante proposée par Friedrichs ? Pourrait-elle constituer le futur du quartier qui nous concerne ?

- **Pendant la phase 4**, s'installent presque exclusivement les ménages de « gentrificateurs » qui ne prennent pas de risque et ont parfois des enfants. Ils ont en moyenne des revenus plus élevés que ceux de la phase précédente. Le foncier continue à augmenter et de plus en plus d'immeubles sont achetés par les investisseurs, modernisés et vendus à la propriété privée (*in Eigentumswohnungen umgewandelt*). Le quartier présente une situation sécurisée d'investissement. Le quartier a complètement changé son image et est considéré comme un *bon* quartier. Le nombre de magasins et de services, qui s'adaptent à la demande des nouveaux habitants, se développe, tout comme les visiteurs qui viennent de l'extérieur. Le quartier va être considéré comme attractif, même à l'extérieur de la ville. Les ménages des anciens habitants et les pionniers déménagent. Plus il y a de ventes à la propriété, plus rapidement seront aussi menacés les premiers gentrificateurs. Le changement ne se mesure pas uniquement sur la structure sociale et l'état des logements mais aussi sur les infrastructures qui s'adaptent aux préférences des groupes introduits. Une certaine utilisation du tertiaire conduit aussi au renforcement et à l'accélération de la gentrification.

→ La mise en propriété individuelle des immeubles de Prenzlauer Berg est un phénomène récent difficilement mesurable en raison de sa fraîcheur. Cependant, à la lecture d'une presse spécialisée dans l'immobilier, il a été remarqué que l'année 2005 fut touchée par une hausse

importante du prix au mètre carré pour les constructions anciennes à Prenzlauer Berg, dans une tendance générale de crise immobilière. Si les ménages accèdent à la propriété, c'est que l'investissement est rentable, considérant la tradition locative des allemands. Le quartier bénéficie encore d'un attachement aux symboles qu'il représente – culture, art et scène alternative – et d'une offre en constructions anciennes particulièrement appréciés. C'est pourquoi, les appartements rénovés n'ont pas de mal à être vendus. La demande à la location est également importante, même s'il y a eu montée des loyers mais plus le foncier augmente, plus les gens qui s'installent sont riches et plus il est difficile pour les habitants d'origine de rester. Les mesures de protection n'existent plus et le quartier fonctionne dans un marché d'offre et de demande classique. La demande de logement est aujourd'hui assez forte dans le quartier et le processus n'a plus besoin des gentrificateurs pour se renforcer. Au niveau de l'action politique, *Helmholtzplatz* n'est plus un quartier prioritaire ; il possède les conditions suffisantes pour se développer seul.

Le développement des infrastructures est un but de la réhabilitation. Les écoles, jardins d'enfants, gymnase, théâtres, centres culturels ont été rénovés car le nombre d'enfants est important et qu'ils constituent le groupe cible de la transformation. Cette adaptation à un nouveau public se concrétisa également au niveau économique, avec l'installation récente de commerces spécialisés répondant à une nouvelle demande ; magasins Bio, glaciers, magasins de jouets, etc.

Sur les premières phases, le quartier de Prenzlauer Berg semble correspondre au modèle. En fin de parcours, ce modèle ne peut être calqué sur *Prenzlauer Berg* ; le règlement juridique, la politique de renouvellement « en douceur », les « événements » historiques et urbains ne répondent pas totalement à cette logique. Les catégories d'habitants ne sont pas « anciens habitants/ pionniers/ gentrificateurs » mais « les anciens, les Osis/ Wesis, les Yuppies » ou encore « ostalgiques ; colonisateurs »⁷². Les phénomènes de transformation sociale et urbaine du terrain d'étude sont trop complexes pour les assimiler à un modèle préconçu.

Cohabitation de différents groupes sociaux

S'agissant de la structure sociale du quartier, on peut parler aujourd'hui de cohabitation entre différents groupes sociaux. Après quelques mois sur le terrain, en fréquentant des lieux

⁷² Sur la terminologie de colonisation structurelle de la RDA, voir Fritz Vilmar, *Zehn Jahre Vereinigungspolitik. Kritische Bilanz und humane Alternativen*, 2000 et Hélène Le Borgne, Hélène, *Le poids de l'héritage socialiste dans la construction identitaire des jeunes Allemands originaires de la RDA*, mémoire de fin d'études IUP de Rennes, 2001-2002

ouverts depuis peu et ceux qui sont plus cachés et qui existaient sous la R.D.A, en observant les modes de vie, il est possible de dégager différents groupes d'habitants à *Prenzlauer Berg* ; les habitants de « toujours » et les Yuppies. Cet aspect de l'analyse, visant à donner au lecteur des impressions, des images sur la vie autour de la place, constituera la troisième partie du mémoire. Ces groupes cohabitent-ils ou y a-t-il dominance de l'un sur l'autre ?

Pendant l'après-midi et le week-end, les enfants en bas âge peuplent le quartier, font du bruit et les parents font partie d'une génération de jeunes gens, qualifiée par des sociologues de « Bobo » (bourgeois-bohèmes). Ces petites familles prennent le café en terrasse pendant que les enfants profitent des fêtes de quartier. Cependant, à *Helmholtzplatz*, ce type de ménage, bien que majoritaire, n'est pas le seul présent dans le quartier et sur la place. Contrairement à *Kollwitzplatz*, une place au sud de *Prenzlauer Berg* qui a connu un développement fort dans cette direction, la population de *Helmholtzplatz* est plus mélangée. L'introduction du système occidental dans les quartiers de l'Est peut être considéré comme une colonisation positive. Il reste assuré que *Helmholtzplatz* n'est pas un quartier entièrement colonisé, mais bénéficie d'une mixité sociale, tant souhaitée par les aménageurs. Les « Bobos » côtoient les « Ostalgiques », les punks et les alcooliques. Tous sont allemands mais leur position sociale est différente et ils cohabitent dans les mêmes espaces. Ce mélange est particulièrement remarquable sur *Helmholtzplatz*.

Les punks, par exemple, ne se retrouvent d'après mon observation dans Berlin, que dans « leurs » lieux, c'est-à-dire les bars illégaux, les squats et immeubles abandonnés et dans quelques parcs. Ils ne se présentent au public que par provocation, en mendiant dans la rue ou à la sortie des stations de métro. Anarchistes, ils ont un code vestimentaire et d'apparence très marquée, ne se mélangent pas avec le reste de la population, ont des comportements sociaux en réaction et ne cherchent à être actifs dans aucun mouvement si ce n'est celui du refus. Et pourtant, à la fête de la rue Duncker qui se situe à proximité de *Helmholtzplatz*, le 18 septembre 2004, un groupe de musique punk avait été invité. Et l'on a assisté à un mélange en toute cordialité entre punks et jeunes couples aisés avec enfants. Rencontre orchestrée par le Comité de Quartier qui offrait la soupe à tous ! (voir annexe 34)

ANNEXE 34



Action
Platz
-haus

fête de rue
(octobre 2004)

parents devant
Trafo-Haus
après midi
(été 2005)

couple en
soirée



Cohabitation de différents groupes sociaux sur *Helmholtzplatz*
Source : photos personnelles

ANNEXE 35

Les guides touristiques parlent d'*Helmholtzplatz*

Le Guide vert, Allemagne, éd. Michelin, ne fait pas état du quartier. En revanche, à Prenzlauer Berg est consacré un paragraphe entier dans le Guide du routard, Allemagne, 2001-2002, édition Hachette

« L'ex-RDA se reconstruit, invente sa nouvelle identité. Le visiteur s'élançe à la conquête de l'est comme vers un territoire du temps retrouvé. Là-bas, pour lui, pour tous, les provocations d'une fraîche liberté se mettent en scène dans des décors déglingués et chaotique ». Kollwitzplatz est "un des centres de la vie nocturne de Prenzlauer Berg".

Prenzlauer Berg : « C'est le lieu branché de Berlin par excellence. Repaire des punks, de skins, de babas, d'artistes marginaux et désormais de yuppies « wessis » et de touristes venus s'encanailler ! Prenzlauerberg est devenu un symbole de la faillite communiste : plus de 40.000 appartements vétustes, des HLM insalubres, des terrains vagues, des squatts, des rénovations interrompues, etc. Devant un tel abandon, la jeunesse berlinoise en a fait son terrain de prédilection : on y ouvre tous les jours un nouveau café, une boîte délirante, un lieu de concert, un club alternatif...

Ces dernières années, le virus de la rénovation a contaminé le quartier, au grand regret des habitants du « Kiez » (entendez par là, l'endroit où on est né et où on a toujours vécu). Et pour cause, ils ont vu leurs loyers doubler. Des ravalements bigarrés aux couleurs parfois violentes ont recouvert des façades marquées par les blessures du temps. Certaines existent encore, le contraste est saisissant. Comme partout à Berlin, on cherche à effacer les traces du passé. Prenzlauer Berg résiste, pour combien de temps encore...Aux fenêtres, la population étonnamment jeune n'hésite pas à afficher ses opinions sur des banderoles expressives. Tandis que les petits épiciers du coin disparaissent les uns après les autres, pour laisser place à des endroits plus branchés. (...) Vous y trouverez les étudiants, les jeunes mamans et leurs cortèges de poussettes et les terrasses de cafés qui pullulent. Vous y rencontrerez le « vrai » Berlin-Est, celui de la désillusion après la réunification, mais aussi celui de la créativité et de la débrouille face à cet univers en décomposition. Le jour comme la nuit, on aime ce quartier, où le temps semble s'être arrêté pour lutter contre les transformations vertigineuses."

B/ la nouvelle image du quartier

L'image du quartier

« En rendant attractives des zones urbaines vétustes situées en centre-ville, ces artistes ou autres acteurs de la première heure déclenchent un processus économique et foncier qu'ils ne maîtrisent pas et dont ils sont à terme, ironie du sort, les victimes. » (B. Grésillon, *Berlin, métropole culturelle*, p.220). Les artistes jouent selon cet auteur un rôle prédominant dans le changement d'image du quartier. Outre la hausse importante des loyers et du prix à l'achat des appartements de Prenzlauer Berg⁷³, l'évolution du quartier de *Helmholtzplatz* se concrétise par l'installation massive de cafés et de commerces autour de la place. Aujourd'hui, presque chaque rez-de-chaussée autour de la place est commercial ; chocolaterie, kiosque vidéo, épiceries, magasin de décoration, de souvenirs, de sacs et nombreux cafés. D'autres sources comme la presse, les guides touristiques ont apporté des éléments d'étude sur l'attractivité du quartier (voir annexe 35). Lors de l'étude de terrain, on a recherché, à l'aide de courts entretiens méthodiques, comment et pourquoi ces cafés et commerces se sont installés sur ce lieu précisément.

Les commerces et cafés autour de la place

Il n'y avait encore en 1999 aucun café, seulement un supermarché et une vidéothèque autour de la *Helmholtzplatz*. Des entretiens spontanés, d'une durée moyenne de 10 minutes, ont été menés auprès des patrons ou propriétaires de tous les commerces entourant la place (voir annexe 36). L'objectif fut de mesurer les motivations pour investir à *Helmholtzplatz*. Concrètement, ces mini-entretiens se sont articulés autour de quatre données: date d'ouverture, concept commercial développé, clientèle visée, justification de l'emplacement sur *Helmholtzplatz* ? Ils ont été menés le matin, lorsque l'activité des commerces se trouve ralentie. Après une courte introduction sur le cadre de la recherche, les quatre questions furent posées. Les personnes interrogées ont répondu volontiers aux questions mais n'ont pas pu s'étaler sur les réponses.

Les résultats furent que tous les commerces existaient depuis moins de six ans, excepté le Vidéo Club. Parmi les lieux interrogés, on retiendra "*Wohnzimmer*", un café reprenant l'intérieur d'un salon d'appartement, lieu de rendez-vous réputé pour les petits-déjeuners et soirées; les clients habitent souvent à l'extérieur du quartier, mais Claudia, l'employée interrogée, attache de l'importance à ses habitués. Un autre café "*Stadtkind*", décoré comme

⁷³ A Prenzlauer Berg et Mitte, une augmentation de 15% du prix au mètre carré en un an selon l'Immo, Berliner Morgenpost, septembre 2005

ANNEXE 36



Situation, concept et image des commerces autour de la place
Photos personnelles

un salon berlinois, d'un style chic, ouvert depuis moins de 6 mois est tenu par trois associés d'une trentaine d'année qui viennent tenter leur chance à *Helmholtzplatz*. "Nous avons cherché longtemps la situation, et sur la place, on ne passe pas, on s'arrête. Il se passe beaucoup d'activités en été et la vie nocturne est intensive." C'est une clientèle aisée qui est visée à *Stadtkind*, les prix n'étant pas vraiment bon marché. Un certain style est recherché, "servir avec du charme", comme le revendique la nouvelle propriétaire. Dans l'épicerie, on apprend qu'auparavant, on vendait des bières russes et polonaises. Aujourd'hui, la demande est différente : bières du sud de l'Allemagne recherchées par les habitants de ces régions, des bouteilles de cocktails déjà préparés pour les adolescents (nommées "alkopops", mélange d'alcool fort avec des boissons gazeuses comme, par exemple, whisky coca), et des bonbons et glaces pour les enfants de la place. Enfin, si l'inventeur de "TaUsche", des sacs avec des pochettes-logos interchangeables, a décidé de s'installer sur *Helmholtzplatz*, c'est qu'elle a bénéficié d'un loyer peu élevé car le local était vacant et qu'elle s'est intégré à un projet de mises en réseau du management de quartier, ce qui lui a valu une publicité dépassant les limites du quartier. Tout comme pour la chocolaterie qui est sur la place, la clientèle visée de ces magasins spécialisés ne peut se restreindre aux habitants du quartier. Les clients viennent du reste de Berlin pour trouver ces produits spéciaux, même si, selon les propriétaires, l'offre est assez large pour que les habitants en profitent également. On voit dans les résultats de ces mini-entretiens l'image positive et l'attractivité que porte la place en elle-même. On peut supposer que ce développement va s'accroître, faisant de *Helmholtzplatz* un nouveau lieu de prédilection en terme de sorties, de shopping et de tourisme. Que sont devenus les anciens habitants ?

C/ les limites de la participation

Les travers du comité de représentants

La définition de la participation donnée dans le deuxième chapitre est-elle satisfaisante ? Elle est imposée par le Code de l'urbanisme et consiste à installer des structures « participatives ». Une brochure d'information sur le rôle des bureaux de représentants des habitants⁷⁴ présente les différentes expériences et possibilités de participation à Prenzlauer Berg à travers le *Betroffenenvertretung*. Il faut, selon la brochure, pour qu'une participation des habitants soit efficace, pouvoir discuter de problèmes concrets et développer des échanges, avoir des aides financières et des sponsors viables. La réalisation et l'aménagement ne sont pas les seuls

⁷⁴ S.T.E.R.N., *Arbeitshilfe für Betroffenenvertretungen am Beispiel Berlin-Prenzlauer Berg*, octobre 1995, Brochure d'information, commandée par l'administration du Sénat pour la Construction et le Logement

angles d'étude ; la politique locale constitue également un thème de débat. Un autre élément-clé est que le public soit mis au courant de tous les objectifs d'aménagement et de construction. Il est important que les personnes concernées comprennent comment ils peuvent influencer l'aménagement de leur îlot ou maison. On part du principe que pour que la participation fonctionne, il faut qu'il y ait un intérêt partagé; les habitants veulent être interrogés sur la réhabilitation quand il s'agit de leur quartier d'habitation. En retour, les pouvoirs publics peuvent espérer un intérêt accru des habitants et une acceptation des décisions. De longues discussions sont nécessaires pour changer l'idée que « *de toutes façons, ils font ce qu'ils veulent* ». Ainsi, ce travail nécessite du temps, une présence renforcée sur le terrain, la gratuité des conseils et le bénévolat. Enfin, la concertation ne doit pas être imposée, pour que le travail puisse apporter de la satisfaction et que soit prouvé qu'une culture démocratique de terrain est envisageable.

Ces solutions et propositions confirment la présentation idyllique de la participation. Mais pour qui mènent-on la participation ?

Certes, ces principes sont alléchants, mais l'observation de terrain et la participation aux réunions menées par S.T.E.R.N. a donné une image hétérogène de cette structure ; alors que dans certains quartiers, le bureau des représentants est un partenaire des décisionnaires, la situation est, dans d'autres bureaux, plus tendue. On peut conclure que la personnalité des professionnels influe sur le succès de la participation. A *Helmholtzplatz*, un groupement d'habitant, orienté religieusement vers l'évangélisme et déjà actif avant les mesures de réhabilitation, qui s'appelait « *Bürgerkomitee Helmholtzplatz* » a pris en main l'outil comme justification de son mouvement. Dans les débuts de son activité, ce bureau de quartier a constitué un véritable local participatif où chaque habitant pouvait prendre connaissance de ses droits, des décisions quant à la réhabilitation et donner son avis. Il s'agissait du groupe institutionnalisé par la procédure de réhabilitation. Jusqu'en 1999, les intérêts de tous les habitants devaient être représentés. Ce bureau a connu un rôle important au moment de l'aménagement de la place *Helmholtzplatz*. Et c'est ce projet qui a constitué sa dissolution. Les péripéties liées à cet aménagement seront relatées dans la troisième partie. Avec ce projet, il s'est révélé impossible pour le groupe de représenter tous les habitants, étant donné la force des conflits et les avis divergents. Ainsi, le groupe a décidé de se radicaliser autour d'une orientation concrétisée par le mot : « *Wir Bleiben Alle* », Nous resterons tous.

On voit dans cet exemple du bureau de quartier de *Helmholtzplatz* comment un groupe d'activiste a pris en main un objet institutionnalisé de participation des habitants pour le transformer en lieu de contre-pouvoir. A partir de cet exemple, il apparaît qu'un même groupe

ne peut pas intégrer les intérêts de tous les individus et qu'il est pourtant élu comme représentant. La démocratie participative s'oppose à la démocratie représentative, à travers la remise en cause de la qualité des élus comme représentants des habitants. A échelle locale, ce système de comité des représentants reprend ce schéma. Le comité de quartier mis en place par la réhabilitation a une mission de communication des projets et constitue un espace de débat. Comment utilise-t-il et transmet-il les revendications ? La dimension politique de l'engagement est primordiale et peu analysée dans la recherche sur les modes de participation des habitants.

La politique de communication sur les bonnes pratiques

Le modèle de rénovation en douceur implique dans ses principes la mission de concertation des habitants. Les douze principes de la rénovation en douceur intègrent la participation des habitants au processus. Le principe 3 est le suivant : la rénovation doit s'orienter sur les besoins des personnes concernées, les mesures et procédures de rénovation doivent être supportables socialement. La volonté est donc de partir des besoins et des possibilités des habitants, travailler avec eux, et trouver un consensus et accord pour dégager les subventions. Nous verrons comment des structures comme le comité de quartier ou le bureau de conseil ouvre la voix à cet objectif.

Le "droit à l'information" est dans la procédure du renouvellement en douceur respecté. C'est une étape du processus mais ce n'est pas de la participation. Pourtant, il est regrettable de constater que cette participation se mesure parfois uniquement avec la communication : S.T.E.R.N. a obtenu en 2003 le prix de l'urbanisme allemand et en 2004 le prix de l'urbanisme européen, pour les exemples d'urbanisme participatif dans l'aménagement des places publiques de *Prenzlauer Berg*. La diffusion de ces pratiques sous forme de « fiches de bonnes pratiques » n'est pas suffisante pour évaluer le processus mais perpétue l'image de marque de la société. N'est-il pas regrettable que cette politique d'information constitue l'unique reconnaissance par le monde professionnel des qualités de l'intervention?

Les moyens de communication mis en œuvre sont informatifs et attractifs. Par exemple, la plaquette éditée par STERN « *Beteiligte und ihre Aufgabe* » (les participants et leur mission) distribuée dans les immeubles en réhabilitation et lors des réunions d'information permet à chacun de comprendre qui fait quoi, et surtout à qui s'adresser selon quel problème. De même, pour chaque projet est éditée une plaquette explicative qui contient le contexte du projet, ses réponses, son budget n'hésitant pas à nommer les conflits et la manière de les résoudre.

STERN répond à sa mission de communication avec de telles plaquettes d'information sur les projets ou programme, des panneaux d'information sur les sites concernés et a monté à la moitié du contrat une exposition dont est sorti un ouvrage (Halb Zeit, 2000). D'importants moyens graphiques sont investis pour la communication. Cette procédure d'information accessible à tous et non indigeste contrairement à des rapports donne une transparence à l'action, du moins un refus de la "langue de bois".

La communication permet de diffuser l'information ; mais quel est l'espace donnée à la participation ? Heinz Lochner⁷⁵, coordinateur du management de quartier et de la zone de réhabilitation de Helmholtzplatz distingue deux types de participation dans un quartier en réhabilitation: celle des locataires qui sont directement concernés par la modernisation de leur immeuble et la participation à l'aménagement d'espaces. La première fonctionne parce que les participants sont directement impliqués. L'information est diffusée et échangée à travers des structures prévues à cet effet : les comités de réhabilitation. La difficulté réside dans la disponibilité des habitants à participer quand ils ne sont directement concernés : c'est le cas de l'aménagement de la Helmholtzplatz, par exemple. Et c'est là qu'intervient le travail du management de quartier, mais une règle est inévitable : un groupe, quelques personnes doivent engager le processus. Le management de quartier et les responsables de la réhabilitation s'engagent alors à soutenir ces initiatives avec des moyens de communication efficaces. Des actions peuvent être menées afin de créer une conscience qu'un projet est en train de se monter (fête de quartier, repas, concours de danse, action de nettoyage). Quant aux réponses attendues sur le contenu du projet, les représentations des habitants peuvent ressortir à travers plusieurs formes de participation possibles : workshop, atelier participatif, groupes de travail thématiques, journée-projet. Ces rencontres sont préparées selon différentes méthodes, en fonction des résultats attendus: par exemple, « l'atelier du futur », *Zukunftswerkstatt* est un concept élaboré dans les années 60, visant à élaborer des perspectives pour le futur d'un quartier du point de vue de ses utilisateurs, les habitants. Pendant deux à trois jours, l'atelier s'organise sur trois phases : phase critique, utopique et de réalisation. Un animateur et un médiateur sont chargés d'optimiser les résultats de ce types d'actions. A côté de ces formes "classiques" de participation, le management de quartier offre des outils innovateurs en terme de budget participatifs.

⁷⁵ Cet interlocuteur a été interrogé lors du stage de l'auteur à STERN et l'analyse de son discours s'est agrémentée de l'entretien mené par Hélène Bernard dans le cadre de son étude pour le PUCA sur la participation des habitants à Berlin, 2004 (compte-rendu en allemand, entretien avec Heinz Lochner, p.73 à 80).

Une participation menée par les professionnels de la participation

La participation fonctionne à *Prenzlauer Berg* mais pour quel public ? Les résultats du management de quartier sont séduisants mais il a été vu que le public auquel ils s'adressent est la nouvelle population du quartier appartenant pour sa majorité à une classe moyenne à supérieure. Une véritable prise en main de l'espace public est constitutive de la qualité de la participation à *Helmholtzplatz*. A *Prenzlauer Berg*, les habitants interviennent sur l'aménagement de l'espace, du quartier. La participation à *Prenzlauer Berg* se concrétise sur des thématiques particulières : des projets comme l'aménagement des places, l'espace public, le maintien des loyers, l'organisation des fêtes. Déjà aux débuts de la réhabilitation, le comité de représentants était composé de personnes impliquées professionnellement par ces procédures (architectes, étudiants en urbanisme, en sociologie urbaine, politologues, paysagistes) et qui participaient en qualité d'habitants. Cette remarque s'est élaborée au cours de l'étude de terrain sur *Helmholtzplatz*, mais aussi sur d'autres zones de réhabilitation et au sein de structures « Ville Sociale ». A *Nordstadt*, un quartier classé « Ville Sociale » de *Dortmund*, le management de quartier a organisé un concours avec des étudiants en architecture qui ont fait des propositions d'entrée du quartier. Le jury d'habitants était composé principalement d'architectes et paysagiste et une femme dans le public est intervenue, en s'excusant d'avance, de « *n'avoir aucune idée, n'étant pas architecte, mais de penser que...* ». Ce jury d'habitants- architectes d'origine allemande, ne représente pas la population de *Nordstadt* majoritairement turque et socialement défavorisée. Partant du constat que les professionnels qui défendent la participation s'y impliquent dans leur espace privé, les résultats de ces pratiques peuvent être remis en cause. Cependant, les thèmes de participation diffèrent en fonction des problématiques des quartiers concernés. A l'Ouest de Berlin, la participation des habitants au sein des quartiers « Ville Sociale » est vécue de manière différente qu'à *Prenzlauer Berg* car les problématiques sont différentes. Les mères du quartier de *Schöneberg* ont par exemple mené la guerre aux dealers en s'associant à la surveillance du parc, ou par l'intermédiaire d'une campagne d'affichage, les jeunes ont exprimé leur refus du racisme. On peut supposer que cette orientation est due au type de population du quartier. Pour finir, on rappellera que participer nécessite de la disponibilité, un intérêt personnel et une aptitude à s'engager (connaissance et compréhension du système) et que ces conditions ne sont pas toujours réunies pour les ménages les plus défavorisés. De nouvelles méthodes sont à réinventer pour « capter » ces populations.

Conclusion

Le dispositif de rénovation urbaine en douceur est apparu il y a 25 ans. Ses origines sont celles d'actes révolutionnaires à *Kreuzberg* contre la démolition, contre l'application de la logique de marché dans les quartiers populaires et contre une politique libérale du logement. A *Prenzlauer Berg*, c'est la Chute du Mur qui a conduit au transfert des principes et les « règles du jeu » étaient installées dès la mise en place. Les mobilités résidentielles et l'installation d'une nouvelle population ne pouvaient être préparés à partir du modèle de *Kreuzberg*. Après la réhabilitation, *Kreuzberg* est resté le quartier turc de Berlin, avec l'installation relative d'étudiants profitant d'une offre accessible de logement alors que *Prenzlauer Berg* s'est vu vidé de la moitié de ses habitants, remplacés en majorité par des ménages plus aisés avec de jeunes enfants. La réunification n'avait pas été prévue, tout comme la transformation sociale d'une telle ampleur d'un quartier populaire de l'ancienne partie Est. **La rénovation a été appliquée en douceur mais les effets ont été très brutaux et peu maîtrisés. Le modèle de rénovation urbaine en douceur, défendu par la société S.T.E.R.N., n'empêche pas la gentrification.** Des outils, comme le plafonnement des loyers ont cherché à respecter les 12 principes fondateurs du modèle, mais ils n'ont pas duré longtemps. Le processus est aujourd'hui quasiment achevé. 60% des objectifs quantitatifs étant désormais réalisés, le mandat de la société de réhabilitation ne va pas être reconduit. L'intervention publique est de plus en plus réduite à *Prenzlauer Berg* car le quartier n'est plus considéré comme quartier en difficulté. Le Sénat de Berlin a ainsi suspendu le « management de quartier » depuis l'été 2005. Ces principes qui ont guidé la réhabilitation de ce quartier sont transférés dans de nouveaux sites qui nécessitent une intervention sociale forte. Ainsi, aujourd'hui, le programme « Ville Sociale » des « quartiers avec des besoins prioritaires en développement » constitue la continuité du modèle.

Il semble cependant qu'en ayant pris en compte les tensions entre réhabilitation et transformation sociale, la rénovation en douceur ait limité certains effets pervers de la gentrification en favorisant la concertation et en insistant sur le maintien des populations. Un travail de terrain, volontaire et engagé, a été mené afin de permettre aux anciens habitants de pouvoir rester dans le quartier. Même si la participation des habitants ne fut pas contestataire comme pour *Kreuzberg* mais institutionnalisée, les personnes concernées par la réhabilitation ont eu une véritable prise de parole dans le processus. La concertation pour l'aménagement de *Helmholtzplatz*, le travail des agences de conseils, ainsi que les lois de protection particulière des locataires en zone de réhabilitation sont autant d'exemples qui traduisent une volonté forte d'impliquer la population sur place et d'éviter les départs.

Cependant, malgré tous les moyens mis en place, humains et financiers (la réhabilitation de *Prenzlauer Berg* a été très coûteuse pour la puissance publique), l'intervention a conduit à la gentrification et a replacé le quartier dans une compétitivité foncière qui surpasse les anciens quartiers « chics » de Berlin. Certains se plaignent que le Land ait dépensé trop d'argent pour un quartier qui ne le mérite pas. Ces coûts affectés à la population sur place auxquels s'ajoute une augmentation des loyers ont conduit à « *regretter que le Sénat aide les propriétaires à s'enrichir* » (Mieterecho, 2004). Dans un contexte de restriction budgétaire importante due à une situation financière difficile, qu'est-ce qui aurait pu motiver l'intervention ?

Ce ne sont pas les moyens de la réhabilitation qui ont été remis en cause, mais les effets des réalisations. Le professionnalisme de S.T.E.R.N. et ses méthodes de participation ne sont pas portés à la critique. Quels sont alors les éléments qui ont favorisé la gentrification ?

- **le poids de la métropolisation**, pour reprendre l'expression d'Ascher (1995). La ville de Berlin a un véritable rôle à tenir en tant que métropole et capitale européenne. Depuis la réunification, la ville n'a pas connu le développement économique escompté. Les bureaux construits dans des sites emblématiques comme Potsdamer Platz, mais aussi ailleurs dans la ville, restent vides. C'est pourquoi, les quartiers sur lesquels le Sénat décide de placer une intervention forte ont un potentiel de revalorisation globale de la ville. La réussite du développement urbain de *Prenzlauer Berg* constitue pour la ville une vitrine de marque, en tant que métropole jeune et dynamique. Ainsi, le Land de Berlin retire du prestige des projets qu'il mène. Il a, par exemple, été récompensé par la commission européenne des urbanistes (*European Commission of Town Planners*) pour le projet « renouvellement urbain destiné aux enfants⁷⁶ ».
- **le contexte spécifique du quartier**. Le poids de l'histoire après-guerre jusqu'à la réunification, la scène alternative devenue le mythe « *Prenzlauer Berg* » et son impact culturel, puis la politique foncière de privatisation avec le passage d'une économie centrale à une économie de marché sont autant d'éléments qui peuvent expliquer les phénomènes de gentrification, en excluant les effets propres à la réhabilitation. *Prenzlauer Berg* est un quartier de l'ex-RDA et cet élément est primordial pour l'évaluation de l'intervention. Avec la réunification, l'économie de marché a pénétré ces quartiers, l'organisation administrative a été calquée sur celle de la RFA capitaliste

⁷⁶ Il s'agit d'une présentation des aménagements de parcs de jeux dans le quartier de *Prenzlauer Berg* (*Helmholtzplatz* en fait partie) et des méthodes de concertation avec les personnes concernées, c'est-à-dire avec les enfants. Le 21 octobre 2004, le Land de Berlin, le Bezirk de Pankow et S.T.E.R.N. ont obtenu pour ce projet le premier prix européen de l'*European Commission of Town Planners*, dans la catégorie « *Urban & Neighbourhood Management* ».

et on a aussi importé de l'Ouest les techniques et les professionnels de l'urbanisme. Le contexte de la réunification a conduit à des questions identitaires: des sentiments d'occupation ou de colonisation ont fait suite à ce transfert intégral d'un modèle de l'Ouest à l'Est qui a nié 30 ans de communisme, qui font pourtant partie de l'histoire du quartier.

- **la logique de marché.** Le quartier de *Prenzlauer Berg* n'a pas échappé à la logique de l'offre et la demande, marché certes accéléré par l'intervention publique. Après l'augmentation des loyers, c'est le prix d'achat des immeubles anciens qui a grimpé. On est passé d'un quartier populaire à un quartier où se loger devient très cher, comme on est passé d'une économie centralisée à une économie de marché. La réunification elle-même a introduit dans le quartier une nouvelle logique économique. L'investissement et l'accession à la propriété de logements anciens étaient des phénomènes complètement inconnus il y a plus d'une décennie et ils se sont développés de manière exponentielle ces cinq dernières années. Même le sociologue, Harmut Haüssermann, qui, il y a cinq ans, qualifiait *Prenzlauer Berg* de « point chaud social », justifiant ainsi une intervention « Ville Sociale », a lui-même investi dans un logement, comme d'autres professeurs universitaires et personnalités politiques. Aujourd'hui, les ménages professionnellement établis et installés à long terme à *Prenzlauer Berg*, n'hésitent pas à devenir propriétaire alors que la relation à la propriété est beaucoup moins développée en Allemagne qu'en France⁷⁷.

Loin d'être enfermées dans un cadre territorial spécifique à l'Allemagne, ces conclusions font écho à des problématiques similaires dans le cadre de la Politique de la Ville française⁷⁸, et aux dispositifs de réhabilitation qui entourent, entre autres, les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat. Nous nous sommes aperçu des limites de la comparaison à cause des logiques internes des systèmes et des différences terminologiques de certains termes comme « quartier », « participation » ou « renouvellement urbain ». C'est pourquoi, à partir de la présentation monographique d'un cas allemand, nous apportons des éléments de compréhension intrinsèque du système germanique et interrogeons notre propre système. Alors que la rénovation urbaine s'oriente récemment en France sur une politique de

⁷⁷ Par exemple, devenir propriétaire comme signe de stabilité et de prestige social est une vision peu courante en Allemagne. Le droit locatif étant beaucoup plus développé et protégé, le statut de locataire est usuel, pour toutes les classes de la population.

⁷⁸ Se reporter aux travaux d'Alexandre Wagner, Institut d'urbanisme allemand (DIFU) à Berlin et Délégation Interministérielle à la Ville à Paris ou de Christiane Droste (IRS), qui ont, tous deux, comparé la « Ville Sociale » au programme de Politique de la Ville française.

démolition avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), en Allemagne, le champ d'intervention de la rénovation urbaine en douceur, se dirige aujourd'hui vers une pratique de développement social « intégratif »⁷⁹ et de prévention.

⁷⁹ Ce terme « intégratif » est employé pour le programme « Ville Sociale » comme adjectif signifiant : « capable d'intégrer des populations rencontrant des difficultés ». Voir Wagner, 2000

Bibliographie

Les cahiers de l'ANAH, Berlin : 12 principes pour une méthode de « rénovation douce », juin 1987, n° 41

ARGEBAU – Comité chargé de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat, *Leitfaden zur Ausgestaltung der gemeinschaftsinitiative 'Soziale Stadt'*, in *Arbeitspapiere zum Programm Soziale Stadt*, DIFU, Volume 3, 2000.

ARNSTEIN, A ladder of citizen participation; Journal of the American Institute of Planners, p.217, in **LEVINE**, *Government policy, the local state and gentrification : the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany*, Journal of Urban Affairs, 2004

BACQUE Marie-Hélène, **SINTOMER Yves**, *L'espace public dans les quartiers populaires d'habitat social*, in Catherine NEVEU, *Espace public et engagement politique*, L'Harmattan, Paris

BACQUE Marie-Hélène, *De la réforme urbaine au management social : le développement communautaire aux Etats-Unis*, Annales de la Recherche Urbaine, n°86

BECKER Heidede, **FRANKE Thomas**, **Löhr Rolf Peter**, **Schuleri-Hartje Ulla-Kristina**: *Le programme « Ville sociale » : du renouvellement urbain traditionnel au développement urbain intégratif*, in *Stratégies pour la Ville Sociale, Expériences et perspectives - mise en œuvre du programme "Ville sociale", compte rendu final scientifique pour la première phase de mise œuvre du programme*, Institut Allemand d'Urbanisme (Difu) chargé par le Ministère des Transports, de la Construction et du Logement (BMVBV), Berlin 2003, p. 56-73

BACHMANN C, **LE GENNEC N.** *Violences urbaines, ascension et chute des classes moyennes à travers cinquante ans de politique de la ville*, Albin Michel, 1996

BERNT Matthias, *Stadterneuerung unter Auwertrungsdruck, Ausmass und Ursachen der demographischen Segregation städtischer Bevölkerung: dargestellt am Beispiel von Berlin unter besonderer Berücksichtigung expansiver Haushalte in Berlin- Prenzlauer Berg*, Pro-Universitate-Verl., 1998

BERNARD Hélène, *participation des habitants à Berlin, 23 entretiens*, 2004, étude commandée par le PUCA le 24/10/2003, version allemande conclue en septembre 2004

BETROFFENER VERTRETUNG HELMHOLTZPLATZ, *Trafo-Haus, Bedarf und Interesse an einer Nützung- Gespräch mit Initiativen, Kitas und Schulen im Gebiet rund um den Helmholtzplatz*, pp.21 à 32 (Etude sur les besoins et intérêts d'utilisation- Discussion avec des initiatives, jardins d'enfants et écoles autour d'*Helmholtzplatz*),1996

BIDOU Catherine, *Retour en ville*, Descartes et Cie, 2003

BLASIUS et DANGSCHAT, *Gentrification, Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel*, 1990

CAVALLIER, rapport sur *la participation des habitants dans le contrat de ville*, mai 1999

CLERVAL Anne, *gentrification et mixité sociale*, 2004

CLAY VON, *Neighborhood Renewal*, 1979

CRAPS/ CURAPP, *La démocratie locale, représentation, participation et espace public*, PUF, 1999

CERTU, *La concertation en aménagement, éléments méthodologiques*, dossier n° 104, 2000

DAVID Brooks, *Les bobos, les bourgeois-bohèmes*, Le Livre de Poche, Paris, 2002

DAVEY P., *Altbau STERN Work*, Architectural Review (Grande-Bretagne), avril 1987, pp. 88-106

DIAGONAL, Dossier *Concertation entre devoir et pouvoir*, n°123, février 1997

DIESER R., *Wohnmobilität in Sanierungsgebieten : Wegzugmotive von Haushalten aus den Sanierungsgebieten in Berlin-Prenzlauer Berg 1994 bis 1999*, Argus, 2000

DIFU, Institut allemand d'urbanisme, *Soziale Stadt- Strategien für die Soziale Stadt, Erfahrungen und Perspektive*, DIFU, 2003 (en ligne www.sozialestadt.de (février 2004)

DIFU : veille scientifique du programme Soziale Stadt

H. BECKER T. **FRANKE**, **R-P LÖHR**, **U-K SCHULERI-HARTJE**, *Le programme „Ville Sociale“ : du renouvellement urbain traditionnel au renouvellement urbain intégratif*

DUBESSET B., *La rénovation douce, Berlin-Genève*, éditions Georg, Genève, 1990

FONTANNA C., **IULIANO** I., *IBA-ALT La résorption progressive de l'habitat insalubre à Kreuzberg. Les voies par lesquelles passe la participation des habitants*, Recuperare. Edilizia design impianti, septembre octobre 1985, pp. 408-417

FRIEDRICHS Jürgen, *gentrification*, pp. 57-66 in **HAÜSSERMANN** Harmut, *Grossstadt, Soziologische Stichworte*, Leske + Budrich, 2000

FRANKE Thomas, **LÖHR** Rolf-Peter, *Überlegungen zum Quartiermanagement, Soziale Stadt in Impulskongress Quartiermanagement*, DIFU, Berlin, 2000

FRANKE Thomas, *Management de quartier – Instrument-clé du développement de quartier intégré*, DIFU

GAUTHIER Corinne, *Berlin : comment les habitants ont transformé la Helmholtzplatz*, Comme la Ville, magazine de la D.I.V. numéro 03, février-mars 2001

GRESILLON B., *Prenzlauer Berg : entre légende et réalité*, pp. 216 à 225, in *Berlin, métropole culturelle*, 2002

GROUPE DE RECHERCHE « PARIS-BERLIN » *Paris-Berlin : espaces métropolitains en mutation – quels territoires pour la société urbaine de demain ?*, Centre Marc Bloch,

DUHEM Gilles, GRESILLON Boris, KOHLER Dorothee, KRÄTKE Stefan, KUHLE Holger, Berlin, juillet 1999

GUILLEN P., *La question allemande (1945 à 1995)*, Editions Imprimerie Nationale, collection Notre Siècle, 1996

HOLM Andrej *Neue Eigentümer und veränderte Investitionsstrategie, Zur Ökonomie der Stadterneuerung in Berlin*, In *Berlin und Amsterdam, Globalisierung und Segregation*, 7. Konferenz Berlin-Amsterdam, Leon Deben et Jacques Van de ven, Het Spinhuis, 2001

HAÜSSERMANN Harmut, *Paris, London, Berlin, New York; Metropolen*

HAÜSSERMANN Harmut, *Transformations socio-spatiales à Berlin- une évolution entre permanence et mutation*, 2000

HAÜSSERMANN Harmut, HOLM Andrej, ZUNZER Daniela, *Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg*, Leske + Budrich, Opladen 2002

HAÜSSERMANN Harmut, KAPPHAN Andreas, *Stadtmonitoring, Sozialorientierte Stadtentwicklung*, IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, étude commandée par l'administration du Sénat pour le développement urbain, 1998

JAILLET Marie-Christine, *renouveau urbain et transformations sociales : « une vieille histoire »*, Journée d'Etude sur le renouvellement urbain, Toulouse, 18 octobre 2002, Droit et Ville, n°55, mai 2003, pp.29-40

JACQUAND Corinne, *Portrait de ville, Berlin*, collection de l'Institut Français d'Architecture

KNORR-SIEDOW Thomas, *L'intégration urbaine à Berlin*, Cahiers de l'IAURIF n°123

KOCHER M., *Skizzen für ein neues Stadtquartier : das Gelände des ehemaligen Central-Vieh- und Schlachthofes Berlin-Prenzlauer Berg, Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin*, Berlin : Gebr. Mann, 1999

KOHLER Dorothee, *IBA Emscher Park, a typically German project ?*, www.topos.de/ (téléchargé le 17 avril 2005)

KREUTZER Michel, *Über konzentrierte jüdische Nachbarschaften in Prenzlauer Berg 1886-1931*, in *Jüdische Geschichte in Prenzlauer Berg*, éditions Hentrich

LARSSON Lars Olof, *Albert Speer : le plan de Berlin 1937, 1943*
Bruxelles Archives d'architecture moderne 1983, traduit de l'allemand par Béatrice Loyer

LA GAZETTE DES COMMUNES, *Comment améliorer la participation des habitants ?* numéro 10/1636, 11 mars 2002, pp41-45

LECROART P., PERRIN L., *Démocratie participative et aménagement régional ; points de vue croisés sur trois expériences*, IAURIF, Paris, 2000

LE BORGNE, Hélène, *Le poids de l'héritage socialiste dans la construction identitaire des jeunes Allemands originaires de la RDA*, mémoire de fin d'études IUP de Rennes ,2001-2002

LE GARREC, *Le Renouveau Urbain, La genèse d'une notion fourre-tout*, Note bibliographique pour le PUCA, Ministère de l'Équipement, à paraître.

LEVY Jean-Pierre, *gentrification in Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin, 2002

LEVINE, *Government policy, the local state and gentrification : the case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany*, Journal of Urban Affairs, 2004

Soraya MEHIRI, *Berlin, graffitis et miradors*, HLM aujourd'hui, 4^{ème} trimestre, 1987, Numéro 8, disponible au CDU

LOCHMANN C., *La gestion urbaine de proximité en Allemagne. L'exemple du Quartiersmanagement à Berlin*, IAURIF, 2001

ATELIER LUCIEN KOLL, *Enfin chez soi : réhabilitation de préfabriqués, écologies et composants- Berlin Hellersdorf*, éditions L'Harmattan, 1996

NICKUSCH K-O., **OEL H-U.**, *Planification urbaine et publicité ; évolution du contenu de la participation dans une zone de rénovation*, Berlin, TU, 1978

OTOLLINI Cesare, Introduction in **HABITAT INTERNATIONAL COALITION**, **UNIONE INQUILINI**, **HABITAT ET PARTICIPATION**, *Stratégies Populaires dans les Centres Historiques, Volume 2: Europe*

PAOLETTI Marion, *Le citoyen, acteur du territoire*, Pouvoirs locaux n°39, IV 1998, pp 105-110

PINOL, Jean Luc *Histoire de l'Europe urbaine* (deux volumes) éditions du Seuil, 2003

RADA Uwe, *Hauptstadt der Verdrängung, Berliner Zukunft zwischen Kiez und Metropole*, Editions Schwarze Risse- Rote Strasse Liberäre Association, p.59 à 125 : Dritter Teil : Berlin in Bewegung

REIMANN B., *Städtische Wohnquartiere : der Einfluss der Eigentümerstruktur ; eine Fallstudie aus Berlin Prenzlauer Berg*, Opladen : Leske und Budrich, 2000

ROBIN R., *Berlin chantiers*

ROLAND D.J., *Deadlines Affecting Property Claims in East Germany*, New York Law Journal, 23/12/1992

SCHEER Thomas, **KLEIHUES J.P.**, **KAHLFELDT P.**, *Architecture of the city, Berlin, 1900-2000*, Editions nicolai, 2000

SCHLUSCHE Günter, *Die Internationale Bauausstellung Berlin. Eine Bilanz*. Berlin 1997

SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG *Sozialstrukturatlas*, 1999, *Stadtmonitoring Soziale Stadtentwicklung 1997*, 1999 (portant sur une étude de 1994 à 1997) et *Stadtmonitoring 2000* (étude de 1998 et 1999), 2001

STARK H., *Gentrification in Prenzlauer Berg? : Stadträumliche Tendenzen in der Berliner Mitte*, FU Berlin, 1997

SCHULZ VON WIESCH Lena, « *Ein Platz für Alle* », *Nutzungskonflikte und Beteiligungsstrategien am Helmholtzplatz, Prenzlauer Berg*, Diplomarbeit en sciences-sociales, sous la direction de Häussermann, août 2001

SELLE Klaus (Hg.) *Planung und Kommunikation. Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft*, Wiesbaden: Bauverlag, 1996

SINTOMER Yves, KOEHL Eleonor, *Les jurys de citoyens berlinois*, juillet-août 2002, DIV

STATISTISCHES LANDESAMT, population à *Prenzlauer Berg* enregistrée par classe d'âge entre le 31 décembre 1991 et le 30 juin 2000

S.T.E.R.N., *Pas à pas. La rénovation urbaine douce à Berlin-Kreuzberg, IBA Berlin 1987*, Berlin, S.T.E.R.N., 1986

S.T.E.R.N., *Arbeitshilfe für Betroffenenvertretungen am Beispiel Berlin-Prenzlauer Berg*, octobre 1995, Brochure d'information commandée par l'administration du Sénat pour la Construction et le Logement

S.T.E.R.N., *Halb Zeit*, 2000

S.T.E.R.N. *Vorbereitende Untersuchung, Helmholtzplatz*, 1993, non publiée

S.T.E.R.N., *Sanierungsbericht, 1995 Sanierungsgebiet Helmholtzplatz*, rédigé par **HÖNNER H.W., EDDING T**, décembre 1996

STOURDZE Laurent, *La participation des habitants à la gestion locale du territoire et l'étude des dispositifs de démarches quartiers à Saint-Denis et de managements de quartier à Berlin*, mémoire de DESS, sous la direction d'Alain Bourdin, IFU, 2004

VILMAR Fritz, *Zehn Jahre Vereinigungspolitik. Kritische Bilanz und humane Alternativen*, 2000

COMME LA VILLE, journal de la D.I.V *La démocratie locale, mode d'emploi*, n°4, avril-mai 2001, pp 13-32

WAGNER Alexandre, *Etude sur les nouvelles politiques à l'égard des quartiers défavorisés en Allemagne*, étude par délégation du Ministre Délégué à la Ville, Alexander Wagner, mars 2002

WAGNER Alexandre *Le programme Ville Sociale, étude sur les nouvelles politiques à l'égard des quartiers défavorisés en Allemagne*, D.I.V., mars 2002

WALLACE I., BRADY P., *Prenzlauer Berg, bohemia in East-Berlin ?* édition Amsterdam, 1995

WALTHER Uwe-Jens, *Ambitionen und Ambivalenzen eines Programms. Die Soziale Stadt zwischen neue Herausforderungen und alten Lösungen in Soziale Stadt – Zwischenbilanz. Ein Programm auf dem Weg zur Sozialen Stadt?* Opladen 2002

WIEVIORKA M., *La médiation, une comparaison européenne*

Sites internet

Faits et données sur Berlin : www.berlin.de

Site de données économiques sur Berlin : www.blc.berlin.de

Site du programme « Ville Sociale » de Berlin : www.sozialestadt.de

Site de la réhabilitation de Berlin: www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen

Site des managements de quartier : www.quartiersmanagement-berlin.de

Site de la société d'aménagement STERN : www.stern-berlin.de

Site du management de quartier de *Helmholtzplatz* : www.kiez-lebendig.de/quartiersmanagement (septembre 2005)

□
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung/de/helmholtz/index.shtml>
[Helmholtzplatz](http://www.kiez-lebendig.de/quartiersmanagement)

HABITAT INTERNATIONAL COALITION, UNIONE INQUILINI, HABITAT ET PARTICIPATION, *Stratégies Populaires dans les Centres Historiques, Volume 2: Europe*
<http://www.sustainabledevelopment.org/blp/learning/casebooks/hic1/anokfr.pdf> (février 2004)

Faits et données sur l'Allemagne (février 2004) <http://www.magazin-deutschland.de/content/heft/art-frz/art7.html>

GONTHIER Corinne *Berlin : comment les habitants ont transformé la Helmholtzplatz*, magazine de l'association « Place Publique » <http://www.place-publique.fr/mag/mag12/reportage.html> (29 septembre 2005)

La Fondation du devenir, FDD (<http://www.fdd.org>) met en ligne une fiche-projet sur l'aménagement de la place à l'adresse, <http://www.fdd.org/site/tiki-index.php?page=fiche36> (29 septembre 2005)

Série franco-allemande passe-partout <http://www.passe-partout.de>, script intitulé *Paris-Berlin, quartiers de ville*, http://www.passe-partout.de/docs_fr/script_fr_22.htm (29 septembre 2005)