

AUSSTELLUNG

Kompetenz
zentrum
Groß-
siedlung e.V.

des Kompetenzzentrums Großsiedlung

PROJEKT ■ PROJECT
Groß ■ ■ ■ ■ Large
sied ■ ■ housing
lung ■ ■ ■ ■ area

Exposition
du Centre de Compétence pour Grands
Ensembles
„Projets Grands Ensembles“

Die Ausstellung entstand mit
freundlicher Unterstützung von:



Tableau 1:
Les grands ensembles appartiennent à l'avenir de la ville européenne

Des millions de personnes vivent en Europe dans les grands ensembles. La plupart de ces ensembles sont des constructions industrielles en préfabriqué bâties entre les années 1960 et 1980, constituant ainsi une contribution indispensable à l'offre aux logements. Ils étaient la condition incontournable pour parvenir à surmonter la crise du logement. Avec l'adhésion des pays d'Europe de l'Est à l'Union Européenne, une stratégie européenne de développement urbain durable pour ces grands ensembles devint d'autant plus importante que les constructions industrielles en préfabriqué étaient à l'époque le type de construction prédominant dans l'Europe centrale et orientale durant des décennies.

Rien que pour l'enjeu d'une offre suffisante de logements pour les larges couches de la population, les grands ensembles resteront un segment à caractéristiques toutes particulières sur le marché du logement.

Photos :

1 Les sites des grands ensembles à Berlin : la carte montre la répartition des grands ensembles construits après 1960 en milieu urbain. Particulièrement frappants sont les grands ensembles de *Marzahn, Hellersdorf* et *Hohenschönhausen* au nord-est, *Gropiusstadt* dans le sud-est ainsi que le *Märkisches Viertel* au nord-ouest de la ville.

Dans les grands ensembles de Berlin vivent à peu près 700.000 habitants dans environ 350.000 logements, ce qui correspond à 20% du parc immobilier global de la ville. L'objectif de la ville de Berlin consiste à stabiliser les grands ensembles sur le plan social, d'en faire des villes de résidence vertes et de développer leur infrastructure et qualité de vie. Cela demande :

- sur le plan de la politique sociale : de combattre la disparition continue de la mixité sociale et la déstabilisation au moyen d'une gestion sociale, d'un travail de communauté de proximité et d'une politique active de peuplement des logements.
- sur le plan politique du logement : de modifier voire compléter, valoriser, moderniser et démolir, en partie, le patrimoine existant, d'offrir suffisamment de services de proximité et des équipements publics.

- 2 Grand ensemble *Marzahn-Hellersdorf*
- 3 Grand ensemble *Hohenschönhausen*
- 4 Grand ensemble *Berlin-Mitte, Platz der Vereinten Nationen*
- 5 Grand ensemble *Märkisches Viertel*

Photos Tableau 1:
Les grands ensembles appartiennent à l'avenir de la ville européenne

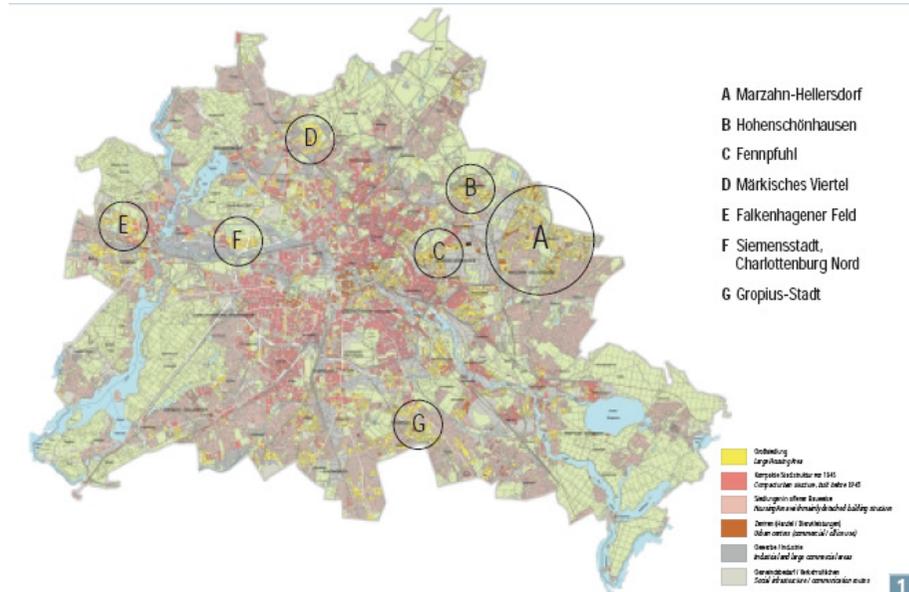


Tableau 2 :
Tradition de la construction des lotissements des années 20

Les conceptions sociales et urbanistiques des grands ensembles s'intègrent dans la tradition de la ville européenne du 20^{ème} siècle. Elles sont devenues, entre-temps, partie intégrante de l'histoire urbanistique européenne. Ses origines remontent aux mouvements réformateurs du début du 20^{ème} siècle qui revendiquaient lumière, air et soleil pour tous en réaction aux critiques soulevées par les habitants des arrière-cours dans les quartiers de la *Gründerzeit* (années d'expansion économique en Allemagne après 1870). Les premières cités-jardins (*Gartenstädte*) et les lotissements construits par les grands groupes industriels pour leurs travailleurs (*Werksiedlungen*) voient le jour au début du siècle et :

- viennent réduire la densité des îlots en centre-ville au profit des lotissements en périphérie dans des espaces verts et aérés,
- séparent l'habitat et le travail à la recherche de conditions saines d'habitat et
- établissent un habitat dans des communautés à échelle humaine disposant des équipements suffisants de proximité.

Ainsi se développèrent parallèlement les modèles exemplaires d'une nouvelle politique du logement :

- ayant pour objectif la construction du plus grand nombre de logements possible à des prix abordables pour une grande partie de la population (en utilisant des méthodes de construction rationnelles), et
- donnant naissance aux organismes d'habitation efficaces, garants de l'intérêt général. De telles cités furent construites à Berlin, jouissant d'une reconnaissance internationale et faisant partie aujourd'hui du patrimoine culturel universel.

Photos :

- 1 Grand ensemble de *Britz (Hufeisensiedlung)* - Le fer à cheval, centre urbain de la cité, est considéré depuis longtemps comme l'emblème de la construction des cités dans les années 20 à Berlin.
- 2 Grand ensemble de *Britz* - Construit en 1925-1930 ; architecte : Bruno Taut, Martin Wagner
- 3 Grand ensemble de la *Siemensstadt* - Construit en 1929-1934 ; architectes : Hans Scharoun, Walter Gropius, Fred Forbat, Otto Bartning, Paul Rudolph Henning, Hogo Häring
- 4 Cité-jardin de *Falkenberg* - Construit en 1913-1916 ; architecte : Bruno Taut, aménagement de l'espace : Ludwig Lesser
- 5 Ville Blanche (*Weißer Stadt*) - Construit en 1929-1931 ; architectes : Otto Rudolph Salvisberg, Bruno Ahrends, Wilhelm Büning, Architecte conseil de la ville : Martin Wagner, aménagement de l'espace : Ludwig Lesser

Photos Tableau 2 :
Tradition de la construction des lotissements des années 20

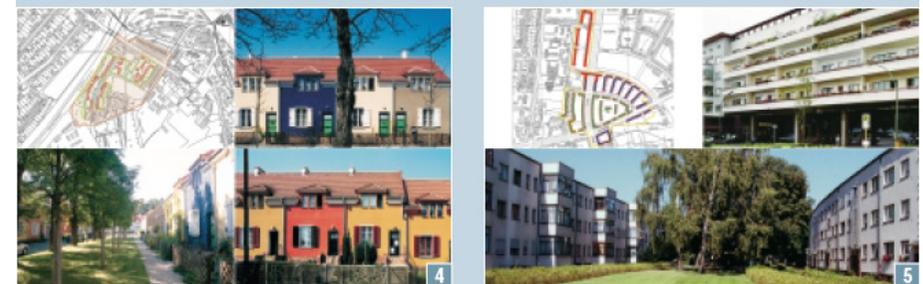
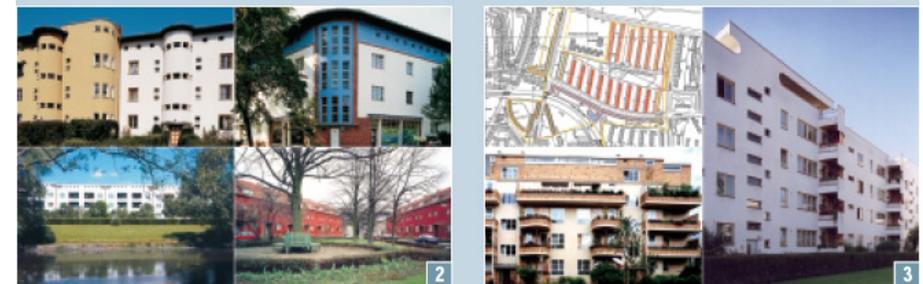


Tableau 3 : Constitution de propriétés et de terrains communaux

Dans le traité d'unification allemande, les communes ont été chargées de délimiter la propriété foncière communale et les terrains des « ayants-droits privés » (*privatwirtschaftlich arbeitende Anspruchsberechtigten*).

La commune détermine les superficies qu'elle doit conserver afin d'assurer un développement urbain contrôlé et les surfaces attribuées aux entreprises de logement nécessaires pour une exploitation contrôlée en bonne et due forme des terrains destinés à l'habitation.

Les entreprises communales de logement ainsi que les coopératives de logement furent les premières à prendre en charge les immeubles d'habitation et terrains à bâtir.

Photos :

- 1 L'attribution de terrains privés aux immeubles d'habitation a permis l'aménagement de jardins pour les locataires. Les appartements situés au rez-de-chaussée peuvent être valorisés par un jardin privatif, dans le cas où l'appartement dispose d'un accès direct sur le jardin.
- 2 Les plans 2, 3 et 4 illustrent les différentes fonctions des terrains. Sur le plan 2 les emplacements pour véhicules se trouvent sur un terrain public (jaune). Les surfaces privées (orange) se limitent aux cours d'habitations.
- 3 Le plan 3 montre la structure de l'immeuble d'habitation en matière de propriété. Dans ce cas, il y a trois propriétaires : l'entreprise communale de logement (bleu) et deux coopératives de logement (violet et rouge).
- 4 Sur le plan 4 les emplacements pour véhicules se trouvent sur des terrains privés (orange). Seulement les rues, les voies d'accès aux emplacements et les équipements publics de proximité font partie du domaine public (gris).
- 5 La répartition des terrains engendre quelquefois des rapports de propriété complexes, qui permettent cependant d'assurer le financement et l'exploitation des surfaces publiques. Sur cet exemple d'une vue en coupe de la voirie, les trottoirs et la voie de gauche, y compris les emplacements le long de cette voie et les rangées d'arbres, sont des surfaces publiques. Aussi bien les jardins de devant que la voie de droite servant de parking – route d'accès, ainsi que les emplacements le long de cette route et les bandes vertes constituent des surfaces privées entretenues par les propriétaires.

Photos Tableau 3 : Constitution de propriétés et de terrains communaux

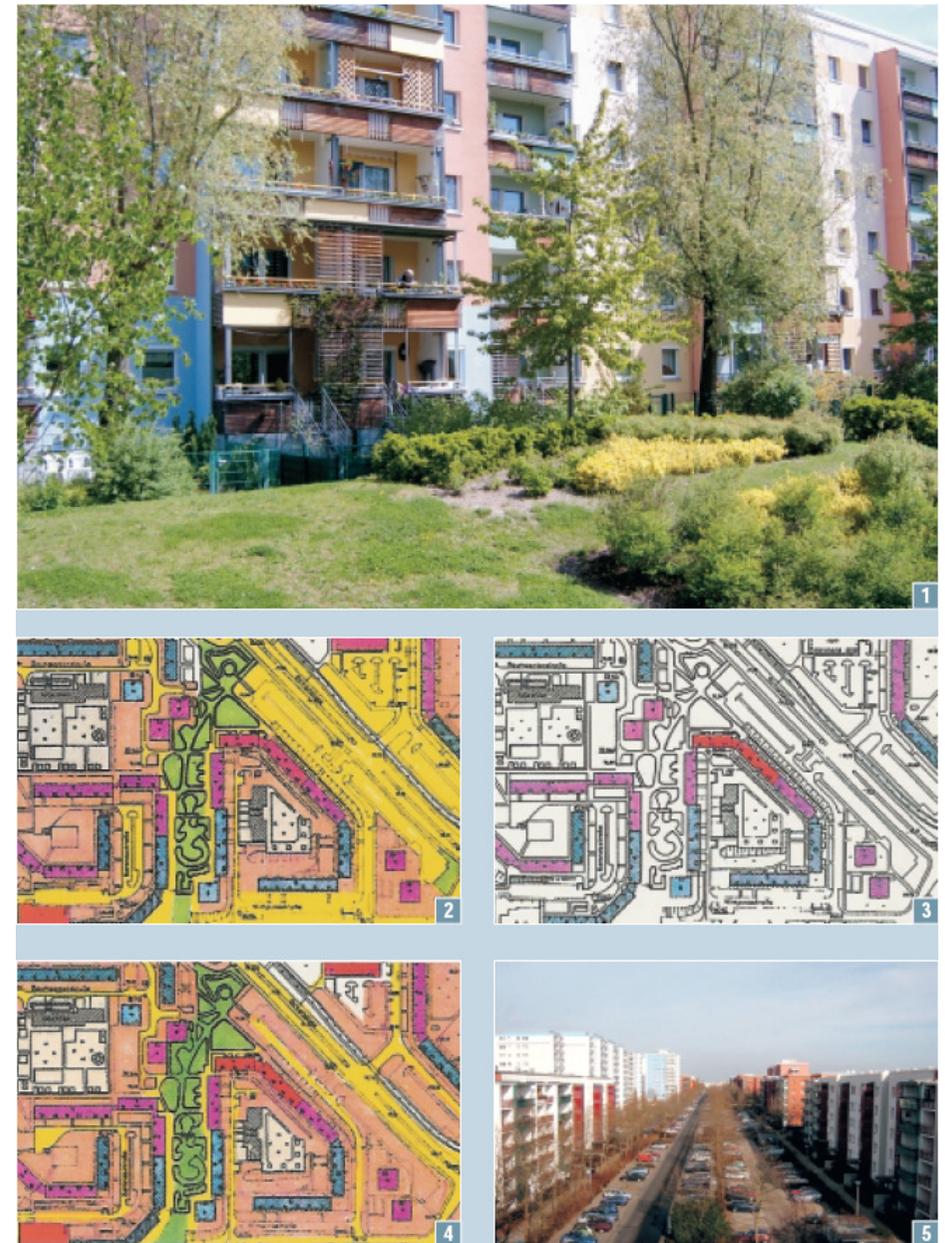


Tableau 4 : Evolution des coûts de logement dans les grands ensembles

Avec l'introduction depuis 1990 de l'économie sociale de marché dans les nouveaux Länder (ex-RDA), le législateur a progressivement supprimé les loyers jusqu'alors fortement subventionnés pour introduire les « loyers de marché ». Les charges locatives s'ajoutent au loyer de base et sont désormais décomptées séparément. Le loyer de marché permet au propriétaire de couvrir les dépenses allouées à l'exploitation et à la gestion des appartements et de mettre des fonds de côté pour l'entretien conforme de son patrimoine.

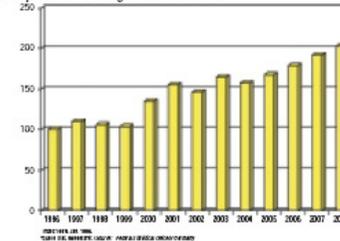
Le décompte séparé des charges permet au locataire de prendre conscience des économies substantielles découlant des travaux de réhabilitation et de modernisation. Les travaux de modernisation constituant une valeur ajoutée incontestable pour les appartements - par exemple travaux d'isolation thermique, nouvelles fenêtres, installation de chaudières neuves - sont financés par une augmentation des charges locatives. Ceci nécessite toutefois le consentement de la majorité des habitants de l'immeuble. Les intérêts respectifs des locataires et propriétaires sont réglementés depuis 2001 au niveau fédéral par le nouveau droit locatif.

Photos :

- Evolution du loyer « froid », c'est-à-dire sans les charges
Depuis octobre 1991 l'augmentation du loyer « froid » a été progressive et à orientation sociale. Ainsi a été établie une base économique pour l'exploitation et l'entretien des appartements ainsi que pour le financement des opérations de réhabilitation.
- Evolution des charges locatives (Source : rapport annuel BBU 2006)
Les charges locatives qui s'ajoutent au loyer sont restées au même niveau depuis 1995, malgré les coûts croissants d'électricité, de l'eau, des eaux usées, du traitement des ordures, des taxes, de l'entretien des espaces verts, etc.
- Evolution des prix du gaz (Source : Office fédéral des statistiques - *Statistisches Bundesamt*)
Sans la réalisation de mesures concrètes sur les immeubles pour obtenir des économies d'énergie, les augmentations de prix substantielles et continues des combustibles (gaz, pétrole, chauffage à distance) entraîneraient des coûts de chauffage nettement plus élevés.
- Evolution des coûts de consommation pour le chauffage et l'eau chaude (Source : Rapport annuel BBU 2006)
Les augmentations des prix du chauffage et de l'eau chaude ont pu être compensées par l'assainissement énergétique des bâtiments. Isolation thermique d'un immeuble d'habitations de dalles préfabriquées.
- L'isolation thermique complète des bâtiments, par les murs extérieurs, les plafonds des étages supérieurs, les toits ainsi que les plafonds des caves conduisent à des économies drastiques dans la consommation de chauffage.
- Réparation des toits
Par le loyer de base le propriétaire finance les travaux de maintenance nécessaires sur les bâtiments, par exemple la réparation des toits.
- Montage de nouvelles fenêtres
Une des premières mesures pour réduire la consommation de chauffage a été le montage de nouvelles fenêtres à double vitrage. Cette mesure a été en grande partie effectuée avant l'isolation thermique des bâtiments.
- Surfaces de dépôts d'ordures ménagères
La production d'ordures ménagères entraîne des coûts pour le locataire. Le triage des ordures ménagères en produits recyclables et non recyclables ainsi que l'attribution clairement définie des surfaces de dépôts d'ordures à l'entrée des maisons respectives font prendre conscience aux locataires de la nécessité d'un comportement écologique et contribuent à réduire les coûts de traitement des ordures.

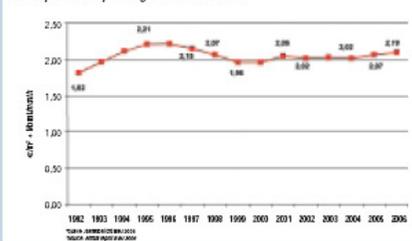
Photos Tableau 4 : Evolution des coûts de logement dans les grands ensembles

Entwicklung der Preis für Erdgas von 1998 – 2006*
Development of natural gas costs 1998-2006*



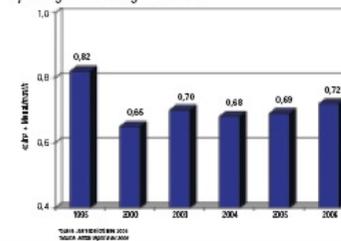
1

Entwicklung der Betriebskosten von 1992 – 2006*
Development of operating costs 1992-2006*



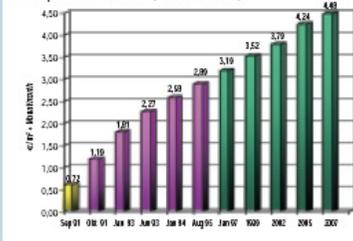
2

Betriebskosten Heizung/Warmwasser*
Operating costs heating / hot water*



3

Entwicklung der Kaltmiete
Development of base rent (without utilities)



4



5



6



7



8

Tableau 5 : Financement et gestion

Grâce à la répartition des terrains et l'attribution d'un patrimoine, les entreprises du logement devenaient solvables auprès des banques. La remise aux normes techniques et la réhabilitation des immeubles d'habitation ont pu être financées par des fonds propres, des fonds publics (aides publiques et prêts aidés) et des prêts bancaires. La commune a accompagné le processus de modernisation par la revalorisation des espaces publics. La répartition des terrains et l'attribution d'un patrimoine constituaient la condition *sine qua non* pour la privatisation d'appartements à des propriétaires occupants ou à des coopératives fondées en vue de la privatisation et à d'autres investisseurs ayant acheté aux entreprises communales des immeubles voire des blocs entiers. La privatisation a apporté la diversité et la compétition.

Avec l'adaptation des logements aux aspirations des locataires, la revalorisation de l'environnement et la participation des habitants aux comités de quartiers, les entreprises du logement ont su développer un service clientèle intensif.

Photos :

- 1 La réhabilitation des façades et l'aménagement des espaces ont pu être financés par des aides publiques, fonds propres des entreprises du logement et prêts bancaires.
- 2 La propriété en coopérative s'illustre souvent par la présence ostensible de murs coupe-feu. Les coopératives de logement orientées sur l'accession à la propriété ont bénéficié à Berlin d'aides publiques.
- 3 Les structures en matière de propriété à Berlin-Hellersdorf au début des années 90: il n'y a que trois catégories de propriétaires d'immeubles d'habitation : deux coopératives de logement et une entreprise communale de logements. Après la vente d'immeubles réalisée l'entreprise communale de logement, il y a aujourd'hui plus de 25 nouveaux propriétaires.
- 4 Dialogue entre les locataires et le service de gestion locative. Les travaux de réhabilitation sont planifiés avec les locataires et les modernisations effectuées en principe uniquement sur la demande et avec l'accord des locataires. Les loyers demeurent ainsi abordables pour les ménages individuels.
- 5 Le fait d'être propriétaire et occupant d'un appartement crée un lien entre l'habitant et son quartier.

Photos Tableau 5 : Financement et gestion

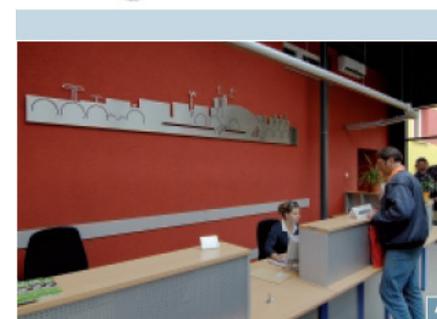


Tableau 6 :
Une meilleure qualité de logement

Des plans standards pour les appartements fabriqués en série correspondaient à la technique de l'ère du temps. Les demandeurs réclament aujourd'hui des découpages souples pour permettre une conception individuelle du cadre de vie. Une offre différenciée de logements, (quant à la superficie totale ou à la taille des différentes pièces) qui s'adapte aux aspirations nouvelles des habitants assure le développement continu de la cité.

Un habitat de qualité suppose un environnement sûr. La cohabitation d'un grand nombre d'individus différents exige des règles dans la gestion du quotidien. Des passages, couloirs ainsi que des chemins d'accès fonctionnels contribuent à augmenter la sécurité des habitants. Des halls d'entrée avec concierges offrent la possibilité de prestations de service et renforcent la gestion sociale.

Photos :

- 1 Tout en conservant les murs porteurs, les fenêtres existantes et l'emplacement fixe de la cuisine et de la salle de bain, il est possible d'adapter les aspirations actuelles aux découpages existants.
 A et B montrent une grande cuisine avec l'intégration d'une ancienne serre,
 C et D montrent la transformation de deux petits appartements en un grand de grand confort avec balcon supplémentaire.
- 2 La suppression de murs non porteurs permet la création de grands espaces que l'occupant peut meubler et concevoir avec ses propres idées.
- 3 Une approche intelligemment conçue des immeubles contribue également à la qualité du logement : un hall d'entrée et accès couvert, des chemins d'accès bien éclairés et abrités contre la pluie contribuent à la qualité de l'environnement.
- 4 Après sa remise aux normes la salle de bain dans un appartement rénové ne se distingue plus de celle d'une construction neuve.
- 5 Des entrées claires sont attrayantes et sûres ; le concierge contribue à créer une atmosphère fonctionnelle, accueillante et sûre pour les habitants et les visiteurs.

Tableau 6 :
Une meilleure qualité de logement

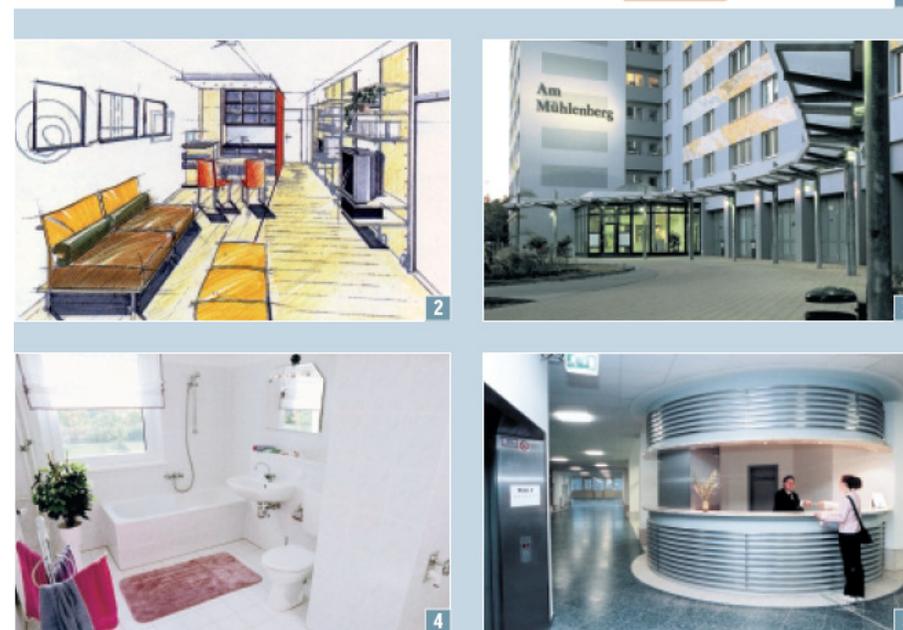


Tableau 7 : Confort de vie par les installations techniques

Des améliorations durables constituent l'objectif de tout changement dans les techniques du bâtiment. Il est nécessaire de différencier entre les améliorations techniques effectuées dans les appartements (sanitaire, chauffage, électricité) et le confort de vie apporté par les installations d'ascenseur, des systèmes de chauffage économiques ou des conduites fiables. Une salle de bain bien équipée, un chauffage économique et efficace et une installation électrique moderne améliorent directement la qualité du logement. L'isolation thermique des murs extérieurs ainsi que le montage de nouvelles fenêtres rendent l'appartement plus agréable et permet une économie d'énergie et par conséquent une diminution des charges. L'amélioration de la protection contre le feu et les cambriolages, la nouvelle organisation du traitement des ordures ainsi que l'aménagement de voies d'accès pour personnes handicapées constituent des mesures techniques importantes qui contribuent à augmenter le confort dans les grands ensembles.

Photos :

- 1 Des accès protégés devant les entrées d'immeubles ainsi que des ascenseurs extérieurs ne contribuent pas seulement à l'amélioration du confort de vie mais au réaménagement des espaces extérieurs. Par des matériaux de construction de haute qualité et un choix ciblé de couleurs des bâtiments ainsi que des quartiers entiers revêtent un caractère tout à fait individuel.
- 2 Les installations techniques modernisées doivent être contrôlées régulièrement afin qu'elles demeurent à long-terme fiables et économiques.
- 3 Un exemple récompensé par un prix pour la combinaison d'économie d'énergie, de protection de l'environnement et de gestion des frais d'exploitation : grâce à un agencement de mesures innovatrices, en particulier, le montage de systèmes d'isolation thermique transparente sur la façade sud, les besoins en énergie de chauffage ont pu être réduits de 70%.
- 4 Confort de vie par une technologie innovatrice : des toits plats se prêtent à l'installation de panneaux solaires ou d'éléments photovoltaïques. Cela est bon pour l'environnement et pour l'objectif de réduire les charges.
- 5 Technologie innovatrice : dans le cadre de la rénovation des façades ont été montées sur 400 m² des plaques modulaires avec des éléments photovoltaïques. Les gains produits par l'énergie solaire sont comptabilisés et répercutés sur les charges, entraînant ainsi une diminution des charges mensuelles pour les locataires.

Photos Tableau 7 : Confort de vie par les installations techniques



Tableau 8 :
Physionomie de la ville : conserver et former

Devise du rationalisme développée dans les grands ensembles des années 1920 : les divisions rationnelles des façades et les rapports fonctionnels entre les bâtiments individuels et l'espace urbain sont complémentaires. La conception originelle des *Plattenbauten* (cités en préfabriqué) soulignait :

- les domaines fonctionnels tels que les loggias, les cages d'escalier, les greniers.
- Les divisions horizontales et verticales s'appuient sur le principe de rangées ordonnées.
- Des rapports urbanistiques se forment par l'alignement d'immeuble à immeuble.

La réhabilitation et la nouvelle conception de certaines parties des cités nécessitent une concertation avec les voisins. Des conseils constitués de propriétaires, des directions communales de l'équipement, d'architectes et d'urbanistes doivent se concerter quant aux règles à respecter dans la conception de projets. Cette procédure constitue le meilleur moyen pour préserver les qualités urbanistiques et optimiser la valeur de certaines parties de la cité.

Photos :

- 1 Les hautes tours prédominantes prennent une dimension humaine par le contraste entre une œuvre d'art d'une structure apparemment instable et la statique de l'immeuble.
- 2 A Hellersdorf, les anciens terrains à bâtir ont été transformés en quartiers urbains distincts les uns des autres.
Par l'utilisation de la couleur comme fil conducteur sur les balcons, tours d'ascenseurs et façades jusqu'aux aménagements extérieurs, les quartiers revêtent une image propre à laquelle les habitants peuvent s'identifier.
- 3 Lumière, air et soleil : l'objectif principal des cités dans les espaces verts se traduit le plus directement par des espaces extérieurs spacieux tels que balcons et loggias.
- 4 Dynamique de la grande forme : Par leur régularité récurrente sur les grandes surfaces, les bandes de couleur sur les loggias rénouvées confèrent énergie et dynamisme au processus de réhabilitation des grands ensembles.
- 5 Personnalisation. Les loggias sont comme un livre ouvert où l'on peut déchiffrer les aspirations des habitants et l'expression d'un nouveau souffle de vie.

Photos Tableau 8
Physionomie de la ville : conserver et former



Tableau 9 : Rénovation des façades

Dans la construction industrielle de bâtiments sont apparues un grand nombre de types de construction avec de multiples variantes. Chaque type de bâtiments apporte certaines conditions préalables pour une nouvelle conception. Indépendamment du lieu et de l'étendue des mesures d'assainissement, on peut différencier quelques modèles de base quant à la conception des édifices :

1. Conception orientée sur les logements existants
2. Solutions conceptuelles avec modification de la structure du bâtiment
3. Nouvelle conception de la façade.

Les caractéristiques structurelles architecturales des différents types de bâtiments doivent être prises en compte. Mise à part la considération des typologies, les situations urbanistiques individuelles ainsi que certaines conditions économiques et techniques constituent le cadre pour la réalisation d'une véritable qualité architecturale et structurelle.

Photos :

- 1 Pour cette partie de la cité rappelant la « ville verte » du Corbusier, on a veillé à conserver lors de la rénovation un équilibre harmonieux entre l'aspect urbain, les balcons-loggias, les couleurs, la division rationnelle des façades et les surfaces en céramique. Les espaces verts et entrées d'immeubles ont été réaménagés.
- 2 Une isolation hautement performante des façades, de nouvelles fenêtres et des balcons-loggias réaménagés soulignent les règles du rationalisme auxquels sont soumis de nombreux immeubles d'habitation dans les grands ensembles.
- 3 Des balcons-loggias spacieux, des rangées d'arbres récemment plantés et des emplacements de parking attribués aux appartements respectifs confèrent aux longues rangées de maison l'aspect d'un quartier urbain.
- 4 Afin de préserver dans l'avenir un ensemble architectural unique classé monument historique, on s'est attaché lors des travaux de réhabilitation et d'isolation des façades à rester fidèle aux couleurs et à la fonctionnalité de l'ensemble des éléments de construction apparents.
- 5 Des tours que l'on distingue de loin posent généralement de nouveaux jalons pour les environs en matière de conception et de qualité. Des plaques de métal apposées sur les façades et laissant passer l'air sont synonymes de durabilité; les différentes couleurs des loggias permettent aux habitants de différencier les tours.

Photos Tableau 9 : Rénovation des façades



Tableau 10 : Constructions complémentaires

Des constructions neuves plus dispersées peuvent contribuer à compléter l'offre en logements. De nouveaux bâtiments peuvent améliorer les cités d'un point de vue urbanistique et contribuer à créer des logements adaptés aux besoins et impératifs économiques pour une population hétérogène quant aux revenus et aux tranches d'âge. Des constructions complémentaires mais également des appartements aménagés aux greniers sous les toits peuvent en outre abriter des groupes de population avec des besoins spécifiques.

Des constructions en bord de route (structures de construction en peigne) ainsi que des bâtiments formant des dents creuses ou construits sur des terrains non bâtis engendrent une densité urbaine. Des jardins devant les maisons créent des espaces privatifs et délimitent la rue.

Les structures des grands ensembles se traduisent parfois par la présence de terrains non bâtis. De constructions neuves (maisons individuelles privées) sur ces surfaces réservées peuvent combler des déficits structurels existants dans les cités et offrent aux habitants l'opportunité de renforcer le lien avec leur environnement. L'intégration des lotissements adjacents peut s'effectuer par la fermeture des îlots par des immeubles servant, par leurs formes et fonctions, comme lien avec l'environnement immédiat.

Photos :

- 1 Des constructions supplémentaires protègent les cours intérieures du bruit de la rue.
De nouveaux appartements voient le jour avec la création d'un espace urbain clairement défini; la variété des habitations est alors enrichie par la création d'espaces commerciaux.
- 2 Des villas de style urbain constituent un enrichissement car elles assurent non seulement une diversification sur le plan urbain mais permettent également l'apparition de constructions nouvelles telles que des *Penthouses* et duplexes. Elles favorisent la mixité sociale rendant possible l'émergence de nouvelles formes de propriété et d'appartements adaptés aux personnes âgées ou familles nombreuses.
- 3 La construction de rangées de maisons au milieu d'édifices à plusieurs étages offre non seulement une mixité dans les structures de construction ou parallèlement des appartements attrayants mais ouvre également l'accès à la propriété de petites maisons avec jardin privatif.
- 4 Faire de la place : particulièrement efficaces en matière d'urbanisation les constructions complémentaires contribuent à combler les déficits urbains (comme par exemple l'absence de places publiques) et participent ainsi à la formation d'un quartier.
- 5 Des constructions complémentaires qui constituent architecturalement un contraste avec celles existantes peuvent valoriser certaines parties de la cité, dans la mesure où elles s'insèrent dans un ensemble architectural et une catégorie de constructions.

Photos Tableau 10 : Constructions complémentaires



Tableau 11 :
Revalorisation de l'environnement et des espaces verts

Les grands espaces publics et les cours intérieures dotées d'espaces verts sont les cartes de visite des grands ensembles. Ces lieux privés et publics d'identification, de loisirs et de repos ont été considérablement valorisés. Ils constituent un ensemble cohérent dans lequel s'insèrent des quartiers d'habitations de différentes formes. Les espaces verts existants (cours avec espaces verts situés à proximité des appartements, parcs avec immeubles d'habitations, espaces verts bordant les rues et places publiques jusqu'aux grands axes de la cité et de son grand parc) ont été chacun individuellement conçus, développés de façon rationnelle et avec respect de l'environnement, restant ainsi partie intégrante de l'aménagement global des espaces verts. La démolition de certains immeubles permet de créer de nouveaux espaces, ainsi que l'utilisation temporaire de futurs terrains à bâtir.

Photos :

- 1 Pendant la phase de construction des grands ensembles, l'environnement était encore à concevoir. La photo montre l'allée de châtaigniers en 1986 dans la Cité de Berlin-Hellersdorf.
- 2 La conception d'espaces libres peut revêtir des formes très diverses, comme ici dans le parc de « Hellwichstorpp » qui rappelle les origines de la Cité de Berlin-Hellersdorf.
- 3 Sur l'axe vert de « Wuhletal » entre Marzahn et Hellersdorf, on peut observer différentes utilisations des espaces verts.
- 4 Du parc de loisirs de Marzahn on a une belle vue sur le grand ensemble.
- 5 Egalement avec des moyens financiers limités, il est possible d'aménager des espaces extérieurs agréables, par exemple en intégrant les revêtements de sol existants et plantations dans la planification.
- 6 Le Randowpark à Berlin-Hohenschönhausen a été construit sur le terrain où deux écoles ont été démolies dans le cadre de la restructuration de la ville.

Photos Tableau 11 :
Revalorisation de l'environnement et des espaces verts



Tableau 12 : Equipements sociaux – un atout pour le quartier

Les logements des grandes cités de Berlin ont été essentiellement cédés en première location à de jeunes familles avec enfants. La conséquence en a été le besoin important en jardins d'enfants et terrains de jeux qui aujourd'hui ne sont plus nécessaires. Il manquait alors des centres de loisirs et établissements spécialisés de formation pour jeunes. Maintenant il existe un besoin croissant d'établissements pour personnes âgées. Parallèlement à la réaffectation de bâtiments vides, des constructions neuves doivent répondre à des besoins spécifiques. L'objectif est d'assurer une offre de proximité pour certains groupes de population et certaines tranches d'âge qui répondent à la complexité des aspirations d'une communauté et dont les habitants des environs peuvent également bénéficier :

Photos :

- 1 L'I.U.T. de politique et travail social (*Fachhochschule für Sozialarbeit und Sozialpädagogik*) a été transféré du centre ville dans le nouveau centre récemment achevé de Berlin-Hellersdorf.
- 2 Des terrains de jeux incitant les jeunes à l'imagination sont particulièrement appréciés.
- 3 Jeune usager d'un Centre sportif multifonctionnel.
- 4 Beaucoup d'habitants âgés ont tissé un lien solide avec leur lieu d'habitation et contribuent à la stabilité des lieux.
- 5 Dans une cabane en rondins dans le Parc de Clara Zetkin à Berlin-Marzahn, on surveille quotidiennement les enfants et les aide à faire leurs devoirs.
- 6 Les écoles existantes doivent être également rénovées et adaptées à la demande.
- 7 on développe les talents dans un atelier pour handicapés.
- 8 Il existe depuis 1994 un « sous-sol pour enfants » dans un immeuble de Marzahn. Dans ce club d'enfants ouvert à tous, on réalise entre autre des projets artistiques.

Photos Tableau 12 : Equipements sociaux – un atout pour le quartier

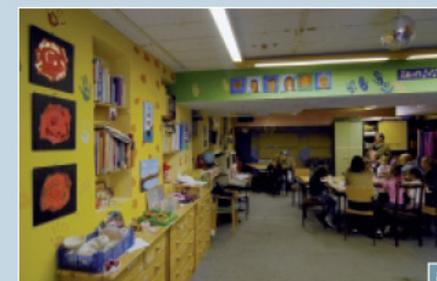


Tableau 13 : Création d'emplois dans le quartier

Dans les cités originellement conçues comme villes dortoirs, ni emplois ni lieux de formation n'avaient été planifiés. Des terrains réservés et les qualifications diverses des habitants constituent un potentiel important pour la création d'emplois à proximité des lieux d'habitation. De nouveaux emplois ont été créés lors de l'extension et la création de centres commerciaux en majorité grâce des investissements privés.

Afin de promouvoir des emplois en dehors des nouveaux centres il était indispensable de rassembler les potentiels économiques, administratifs et politiques ainsi que ceux des entreprises de logement et de développer l'« économie locale ». Ainsi ont pu être créés des emplois dans d'anciens appartements situés au rez-de-chaussée, dans des immeubles désaffectés et dans des cours d'activités commerciales (*Gewerbehöfe*). L'I.U.T. d'Alice Salomon a également été créé sur des terrains réservés dans le centre de Hellersdorf.

Photos :

- 1 Le développement nouveau des cours d'activités (*Gewerbehöfe*) au sein de la cité mais également à l'extérieur des blocs d'habitations produit des emplois dans le secteur secondaire.
- 2 L'installation stratégique d'institutions renommées dans les grands ensembles, comme par exemple l'hôpital spécialisé en traumatologie (*Unfallkrankenhaus Berlin*) à Marzahn crée de nouveaux emplois.
- 3 Des centres commerciaux ont fait leur apparition dans de nombreux grands ensembles et produit des nouveaux emplois.
- 4 La réaffectation des rez-de-chaussée vacants au sein d'un îlot permet l'installation d'entreprises de service non dérangeantes.
- 5 Le développement de zones commerciales en périphérie des cités peut créer des emplois pour les habitants des grands ensembles.

Photos Tableau 13 : Création d'emplois dans le quartier



Tableau 14 : Voieries dans les grands ensembles

Selon le modèle traditionnel de la « ville adaptée aux véhicules », les larges avenues, les artères principales, les carrefours ainsi que les ponts extrêmement coûteux déterminaient l'espace public. Le stationnement sur voie publique constitue un nouveau défi. L'emplacement de parkings devant la maison constitue pour le locataire un aspect important et permet aux logements de se louer plus facilement. Le besoin en places de parking était souvent couvert dans les rues avoisinantes, cela permettait d'éviter la construction coûteuse de garages souterrains et de parkings ainsi que l'utilisation à ces fins des cours intérieures.

Les grands ensembles dans la partie Est de Berlin étaient à leur achèvement déjà intégrés dans le réseau berlinois des transports publics de passagers par le réseau ferroviaire (RER, métro, tramways), qui a entre-temps été renforcé. Les offres d'emplois, de commerces et d'équipements sociaux s'étant développées à proximité, il est désormais possible de se déplacer à vélo, en train ou en bus et de ne pas utiliser son véhicule.

Photos :

- 1 Le centre du grand ensemble d'Hellersorf est très bien relié par les transports en commun. Un métro relie directement le centre de Berlin à la cité. Plusieurs bus et trams circulent régulièrement.
- 2 Le plan montre les connexions favorables en transports en commun (RER, bus, métro et trams) dans le nord-est de Berlin où se trouvent les grands ensembles de Fennpfuhl, Hohenschönhausen et Marzahn-Hellersdorf.
- 3 La mobilité par les vélos est également développée par la création d'emplacements sécurisés.
- 4 La réussite de l'intégration conceptuelle de parkings est liée à une riche végétation.
- 5 L'emplacement de places de parkings à l'extérieur n'était pas possible à certains endroits. Ici ont été construits ces emplacements superposés qui offrent une alternative abordable aux garages souterrains et parkings.

Photos Tableau 14 : Voieries dans les grands ensembles

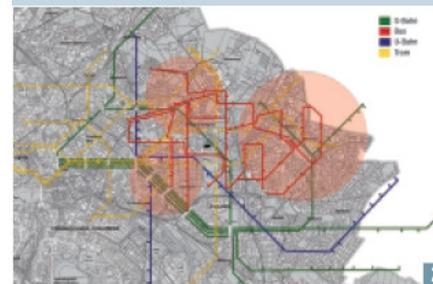


Tableau 15 : Les habitants

Les « vagues démographiques » caractérisent les grands ensembles. De nombreuses jeunes familles s'étant installées en peu de temps, le pourcentage de jeunes domine tout d'abord, puis le cycle des générations suit son cours et le nombre d'habitants diminue. Des structures collectives et de travail volontaire doivent s'adapter à cette évolution.

La situation devient problématique lorsque les grandes cités se transforment en des lieux d'habitation de groupes défavorisés. Le danger est alors de voir surgir des tensions sociales et des conflits ethniques au quotidien. Le renforcement de la cohérence sociale entre les communautés au sein de la cité est une des tâches à laquelle doivent s'atteler en commun les villes, les entreprises de logement, les structures d'encadrement social à travers une politique de location de logements réfléchi et des mesures diverses.

Photos :

- 1 Le diagramme montre l'évolution typique de la « vague démographique » dans le grand ensemble de Marzahn-Hellersdorf sur une période d'environ 30 ans : est tout d'abord frappant le nombre élevé d'enfants ; le nombre de jeunes et d'adultes augmente ensuite proportionnellement. Avec le déménagement des enfants diminue la densité d'habitat dans les familles et peu à peu le nombre d'habitants. Le pourcentage de personnes âgées commence à augmenter.
- 2 Un environnement vert et des chemins sûrs menant aux garderies situées généralement à proximité sont souvent des éléments déterminants qui contribuent à faire des cités des lieux privilégiés pour les enfants et les familles. Il est important de préserver cette image afin d'attirer également les familles dans l'avenir.
- 3 Les jeunes ont besoin de lieux de rencontre, si possible en dehors des voisinages de proximité. Des centres de formation ainsi que des opportunités scolaires adaptées aux besoins sont absolument nécessaires pour retenir les jeunes dans leur quartier. Les propriétaires peuvent également contribuer par des offres de logement abordables à ce que les jeunes restent dans leur cité.
- 4 La qualité des écoles détermine en grande partie, si les parents déménagent en vue de meilleures opportunités scolaires, restent ou même viennent s'établir dans la cité.
- 5 Le lien des habitants à « leur » quartier dépend également fortement de leur environnement proche. Les jardins –directement dans la maison ou dans les cours- sont souvent une possibilité de renforcer ce lien.
- 6 Les grands ensembles ont tout intérêt à se préparer à temps au pourcentage croissant de personnes âgées. Ainsi à Marzahn-Hellersdorf les hospices ont été entièrement rénovés. La photo montre la transformation d'un ancien immeuble d'habitations de 11 étages en un hospice pour personnes âgées de 6 étages.
- 7 Le plus grand défi dans l'avenir des grands ensembles sera de concevoir un modèle de cohabitation pour les habitants d'origines ethnique et sociale diverses qui permettra de maintenir la paix sociale et d'ouvrir des perspectives d'avenir à tous.
- 8 A Marzahn-Hellersdorf différents organismes orientent leurs efforts sur les besoins pour les personnes âgées d'un logement assisté avec différents niveaux de soin.

Photos Tableau 15 : Les habitants

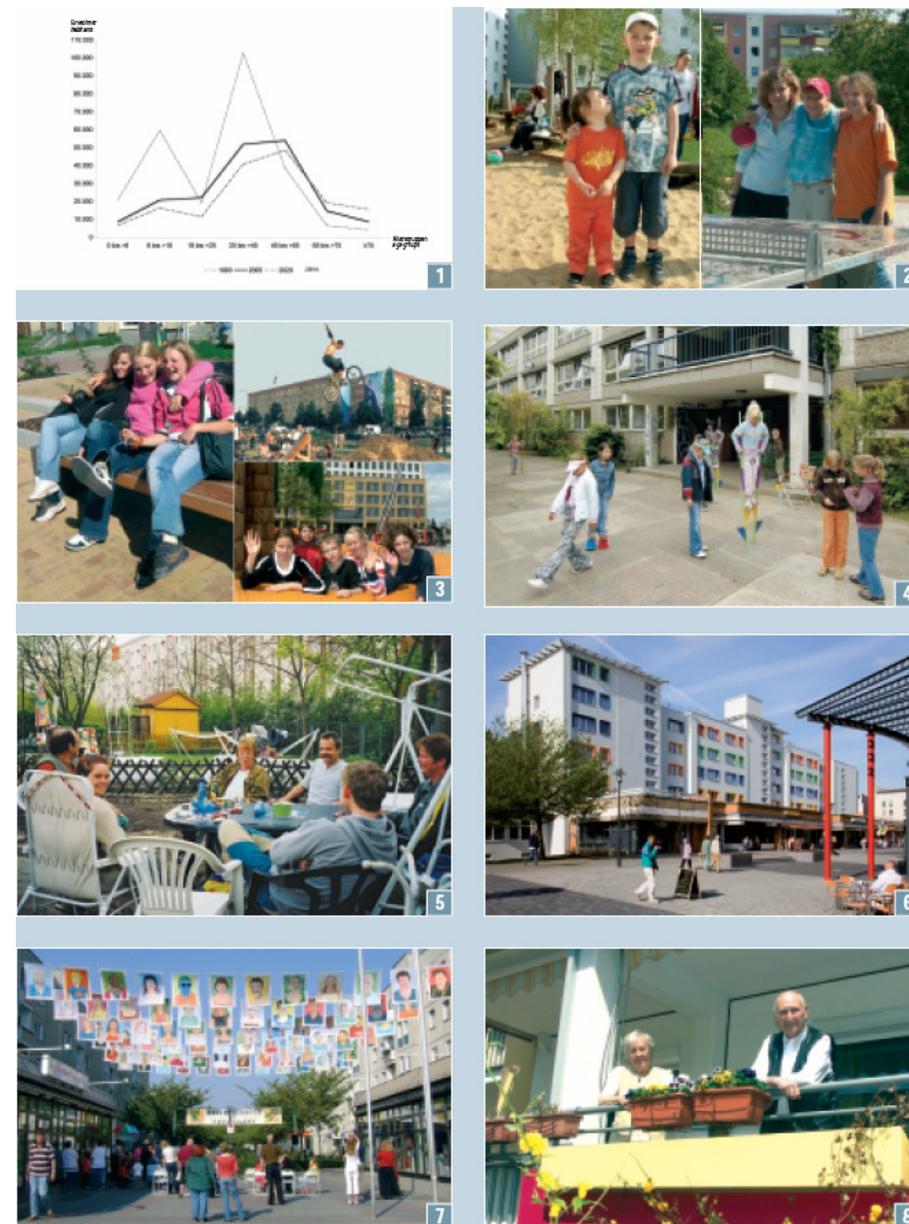


Tableau 16 :
Renouvellement urbain comme nouvelle stratégie

Le nombre important de constructions neuves depuis la réunification de Berlin et les offres de terrains à bâtir à des prix avantageux à proximité ont ouvert de nouvelles alternatives aux habitants pour se loger. La conséquence essentielle a été la multiplication de logements vacants dans presque tous les segments du secteur locatif à Berlin, y compris dans les grands ensembles. Les grands ensembles doivent se développer de façon à offrir - malgré la réduction du nombre absolu de logements - des logements orientés vers l'avenir. Ce processus est financé par le programme d'aide « Renouvellement urbain de l'Est » (*Stadtumbau Ost*) :

- Condition préalable pour chaque financement : concepts d'actions intégrés qui - sur l'initiative de la cité concernée - définissent des mesures de valorisation et de revitalisation, et ceci sur la base concrète de prévisions du nombre d'habitants et des besoins.
- Une des conditions préalables est également une étroite coopération entre le secteur public et les propriétaires d'appartements – intérêts urbanistiques et économiques doivent concorder entre eux et se compléter.
- Les habitants doivent participer activement au processus de planification.

Une vue d'ensemble sur les mesures prises jusqu'à présent révèle que le renouvellement urbain à Berlin a plusieurs visages. Cela peut aller de la démolition partielle et revitalisation ou démolition de maisons individuelles en passant par la modernisation durable de logements existants jusqu'à la construction neuve.

Photos :

- 1** Concept d'actions intégré Marzahn-Hellersdorf :
 La photo montre le renouvellement urbain prévu – Mesures dans les deux plus grands ensembles de Berlin. Le concept de renouvellement urbain (portant sur 102.000 logements) prévoit la démolition de logements et des bâtiments publics obsolètes et la valorisation de l'environnement en substituant ce grand ensemble compact à un paysage urbain différencié.
- 2** Stratégie de valorisation des logements existants
 Valorisation des logements existants par une amélioration de la conception des espaces libres dans le centre des zones d'habitation (restructuration urbaine dans le quartier de *Gelbes Viertel*).
- 3** Stratégie de démolition
 Beaucoup de logements ont été démolis dans ce quartier : Au total 611 appartements entre 2004 et 2006 pour laisser place à plus d'espaces verts (renouvellement urbain du quartier de la *Alte Hellersdorfer Straße*).
- 4** Stratégie de démolition partielle
 Un ensemble de tours de 11 étages comprenant autrefois 1670 appartements a laissé place à un quartier urbain doté d'immeubles de 3 à 6 étages comprenant 409 appartements modernes en copropriété ou en location, chacun ayant un balcon et 45 d'entre eux d'attractives terrasses sur les toits (Projet pilote à Berlin *Ahrenfelder Terrassen*).

Exemples d'autre villes

- 5+6** Des villas urbaines à la place d'immeubles.
 Dans le quartier de *Sachsendorf-Madlow* à Cottbus, la coopérative de logement GWG a démonté une tour et réutilisé les éléments préfabriqués pour la construction de villas urbaines (architecte : Franz Zimmermann).
- 7+8** Des maisons individuelles ont remplacé une rangée de maisons.
 A Leinefelde en Thuringe, la société de logements communale a retiré quelques segments dans une rangée de maisons donnant le jour à une série de maisons attractives (architecte : Stefan Forster).

Photos Tableau 16 :
Renouvellement urbain comme nouvelle stratégie



Tableau 17 :
Equipements collectifs– le changement comme partie de la normalité

Les équipements collectifs pour l’approvisionnement et l’encadrement des habitants sont indispensables dans les grands ensembles situés en périphérie. Leur qualité est pour beaucoup d’habitants un facteur déterminant qui amènera les habitants à rester ou à partir. Une adaptation des structures des garderies, écoles, centres pour jeunes et associations culturelles aux besoins changeants par suite de l’évolution sociale et démographique demeure au centre des préoccupations du secteur public comme des entreprises de logement.

Depuis 1990, de nouvelles écoles ont été construites dans les grands ensembles de *Marzahn* et *Hellersdorf* et de nombreux équipements d’utilité publique entièrement modernisés. Beaucoup de garderies ont pu être réaffectées – des garderies et écoles devenues obsolètes depuis longtemps ont été démolies. La combinaison de construction neuve, de démolition d’immeubles, de modernisations et de nouvelles utilisations de locaux implique une analyse minutieuse des besoins et un suivi permanent de l’évolution sociale et démographique.

Photos :

- 1 Modernisation du *Hella-Klub* pour jeunes filles et jeunes femmes.
- 2 Construction du centre socio-culturel *Kiezspinne* à Berlin-Lichtenberg.
- 3 Rencontre de mères au *Hella-Klub*.
- 4 Transformation d’une ancienne garderie en un centre social de quartier *Kastanie*.
Des fonds d’aide d’un montant de 980.000 € ont été accordés pour le financement de ce centre. L’apport financier au projet a été de 180.500 €.
- 5 Réaffectation d’une garderie en un centre de créatrices d’entreprises *Hafen*.
Sur deux étages, des bureaux modernes et ateliers sont mis à la disposition de créatrices d’entreprises et de jeunes femmes entrepreneurs.
- 6 Transformation d’une garderie en un centre de quartier *Bürgerhaus-Südspitze* -: accueil et encadrement social, cantine, service de conseils en nutrition, cours de détente pour enfants, musique en famille, service de consultation pour les migrants.
- 7 Restructuration d’immeubles d’habitation en logements médicalisés dans la *Sella-Hasse-Strasse* à Berlin-Marzahn.
- 8 Construction d’un centre de loisirs pour jeunes *East End* - Point de rencontre pour jeunes dans la cité d’Hellersdorf.

Photos Tableau 17 :
Equipements collectifs– le changement comme partie de la normalité



Tableau 18 : Après la démolition ?

Qu'advient-il des surfaces vacantes après la démolition ? Le plus simple est de planter du gazon. La nature regagne un peu de terrain sur la ville. Cela n'est possible que pour les terrains excentrés. Au sein des communautés existantes, les habitants exigent d'avantage. Pour les propriétaires également - qu'il s'agisse de propriétaires privés ou communaux -, il n'est souvent pas possible compte-tenu des bilans et de la valeur des terrains de céder des terrains à bâtir. Diverses actions sont alors envisagées qui prennent en compte les différents intérêts :

- mise à disposition des surfaces vacantes pour des terrains à bâtir, avec souvent en perspective la construction d'immeubles bas comprenant entre autre des appartements en copropriété ;
- transformation en parcs luxuriants et espaces verts ;
- utilisation temporaire des terrains sur la base d'accords d'exploitation pour une durée déterminée ;
- création de jardins privatifs pour les communautés voisines.

Photos :

- 1 La démolition massive à certains endroits permet le développement de structures de cité de moindre envergure. Des terrains en jachère et surfaces inoccupées peuvent être activés à court et moyen terme et transformés en terrains à bâtir. Des concepts urbains et des plans pour de nouvelles constructions comprenant entre autre des appartements en copropriété sont en cours de réalisation.
- 2 Le cirque Aron a été provisoirement accueilli sur un terrain en friche.
- 3 L'évolution démographique rend incontournable la démolition d'écoles et de garderies. En conséquence sont apparues un grand nombre de surfaces vacantes. Les flèches en couleur signalent les surfaces disponibles pour une utilisation temporaire.
- 4 Sur des surfaces importantes résultant de la démolition d'immeubles d'habitation ou de changements dans l'infrastructure sociale se sont développés des typologies nouvelles de végétation qui demandent peu de soins et confèrent malgré tout à l'environnement une image attrayante.
- 5 Après la démolition d'une garderie, des espaces verts hautement attractifs ont vu le jour. Des espaces verts offrant de nombreuses opportunités pour les enfants et les jeunes ont été conçus avec la participation des habitants.
- 6+7 Par l'accession à la propriété et la participation active à la conception de leur environnement, les habitants ont apporté une contribution majeure à l'amélioration de leur cadre de vie dans leur quartier d'habitation.

Photos Tableau 18 : Après la démolition ?



Tableau 19 :
Démolition comme concept de valorisation

Dans la partie extrême nord de *Marzahn* a été réalisé un « Projet de démolition partielle » unique : la transformation de plusieurs immeubles de 11 étages en immeubles collectifs - le plus grand projet de renouvellement urbain à Berlin (« Ost Projekt »).

En ce qui concerne les *Terrasses d'Ahrensfeld*, il s'agissait de donner une impulsion nouvelle à tout le quartier par la démolition, valorisation et rénovation substantielle de la structure fondamentale restante. Les couleurs vives soulignent l'impression positive des bâtiments sur fond de structures de dalles préfabriquées.

Parmi tous les projets comparables de transformation d'immeubles par démolition partielle en Allemagne de l'Est, ce projet se fait remarquer particulièrement par son architecture attractive, qui s'exprime par les formes marquantes de ses toits en pleine correspondance avec l'organisation des plans des logements. Les multiples terrasses supérieures représentent une importante amélioration du confort des logements – raison première pour les habitants d'accepter largement cette amélioration, après un moment de doute.

Photos :

- 1 Un quartier prend un nouveau visage.
- 2 Les 400 appartements de deux à quatre pièces ont été dans leur plus grande majorité vendus ou loués après les mesures de restructuration.
- 3 Les grandes terrasses de presque 20 m² ont donné leur nom au projet. Les appartements avec terrasses ont été les premiers loués.
- 4 Un logement équivalent a dû être trouvé pour chaque locataire dont l'appartement allait être démolit, si possible à proximité. La relocation s'est effectuée à 70% au sein du parc locatif de l'entreprise de logement.
- 5 Le management de l'entreprise de logement voit dans ce pourcentage la plus grande réussite de son programme de restructuration urbaine. De nombreuses personnes ont perdu ainsi leur appréhension d'un déménagement dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Ce succès a également permis d'augmenter l'acceptation des locataires pour les programmes de démolition.

Photos Tableau 19 :
Démolition comme concept de valorisation



Tableau 20 :
Centres multifonctionnels

Des centres dotés de services d'approvisionnement de toute sorte, de fonctions administratives et d'activités de loisirs confèrent aux grands ensembles la place qui leur revient compte-tenu de leur taille et nombre d'habitants : le rang et les fonctions d'un quartier urbain autonome. Les centres des grands ensembles doivent être renforcés pour empêcher également la construction de centres commerciaux « en campagne ».

Photos :

- 1 La photo montre le centre de *Hellersdorf* (véritable contribution à la compétition). La mairie, le cinéma théâtre, l'établissement d'enseignement secondaire et l'I.U.T. confèrent au quartier un caractère urbain. On parvient à préserver l'urbanisme et l'architecture de qualité dans les centres en faisant jouer la concurrence.
- 2 Les centres commerciaux attirent les habitants dans les centres.
- 3 Une rue commerçante couverte permet aux habitants de faire leurs achats et complète les petits commerces traditionnels.
- 4 Les centres de quartiers peuvent compléter le centre principal d'un grand ensemble.
- 5 Une conception intelligente de l'espace public dans les centres renforce le lien étroit des habitants avec leur cité.

Photos Tableau 20 :
Centres multifonctionnels



Tableau 21 :
Regroupement systématique des compétences

La stabilisation et la poursuite du développement des grands ensembles ne peuvent réussir qu'avec l'implication de tous les acteurs. Il s'agit des citoyens, des experts en matière de planification, des commerçants, des promoteurs et des investisseurs, des employés de l'administration et des décideurs politiques.

L'échange d'informations et la coopération continue permettent de faire prendre conscience aux habitants des actions nécessaires au développement de la cité. Les objectifs en matière d'urbanisme, d'économie du logement, la conception ainsi que les objectifs de la politique sociale doivent se compléter et déboucher sur un concept commun. Différents processus de concertation doivent impliquer les habitants et commerçants, afin que leurs connaissances et intérêts puissent être pris en compte.

Des plans-cadre urbains favorisent la compréhension des habitants pour les changements souhaités. Les acteurs concernés décident conjointement des concepts de développement intégrés et des actions à mener dans leur quartier.

Photos :

- 1 Différents groupes d'intérêt participent à un séminaire de quelques jours dans le cadre du *Community planning*.
- 2 L'échange d'informations sur place est une condition préalable à une participation constructive.
- 3 L'implication des enfants dans les processus de planification encourage leur identification avec leur cadre de vie.
- 4 Plusieurs entreprises de logement de *Hellersdorf* se sont consultées pour pratiquer des méthodes communes de marketing et ont fondé un « comptoir logement » pour le grand ensemble de *Hellersdorf*.

Photos Tableau 21 :
Regroupement systématique des compétences



Tableau 22 :
L'association Centre de Compétence pour Grands Ensembles

Lors de la réunification de l'Allemagne, les cités construites en préfabriqué (*Plattenbau*) ont du être reconçues pour être viables dans le futur. Grâce à des concepts de réhabilitation de grande envergure, de nombreuses zones d'habitation ont été développées en quartiers porteurs d'avenir, économiquement viables, avec des structures sociales solides et des citoyens satisfaits. Nos expériences ont débouché sur de nombreuses coopérations dans le cadre de transfert de connaissances pour un certain nombre de grands ensembles européens en phase de transition vers une économie de marché.

Cette association indépendante et reconnue à but non lucratif rassemble de façon systématique les expériences des processus de transformation réussis afin de les mettre à disposition des autorités communales et régionales et de leurs entreprises, essentiellement dans les anciens pays socialistes d'Europe centrale et orientale.

Les membres de l'association sont tous des acteurs importants de ce processus de transformation : les autorités administratives des quartiers de *Marzahn-Hellersdorf* et *Lichtenberg*, des associations professionnelles de l'économie du logement, des entreprises et coopératives de logement, des banques, de nombreux architectes et ingénieurs, des entreprises de construction et de services ainsi que des particuliers.

Photos :

- 1 Des publications relatives aux journées professionnelles et aux projets constituent un point fort du travail de relations publiques réalisé par l'association.
- 2 Le *BAUKASTEN*, siège du « Centre de Compétences pour Grands Ensembles », situé au cœur du grand ensemble de Berlin Hellersdorf, est parallèlement un lieu d'informations sur le développement des grands ensembles.
- 3 Des discours, ateliers et séminaires concernant les grands ensembles de Berlin sont organisés sur demande et réalisés par l'association.
- 4 Les expériences et prévisions quant au développement futur des grands ensembles sont véhiculées au grand public dans le cadre de journées spécialisées nationales et internationales ainsi que de conférences.
- 5 Les résultats et expériences concernant le développement des grands ensembles sont mis à la disposition d'autres pays par le biais d'expositions. Celles-ci permettent en outre aux habitants de s'informer.

Photos Tableau 22 :
L'association Centre de Compétence pour Grands Ensembles



Tableau 23 :

Normes européennes du développement urbain et du développement des quartiers

Les fonds structurels de l'Union Européenne ont généré durant les années passées l'établissement de normes européennes en matière de développement urbain, en particulier grâce aux expériences acquises dans le cadre de l'initiative communautaire URBAN.

Ces normes constituent aujourd'hui la base des fonds structurels de l'UE et sous-tendent le concept de « dimension urbaine ».

L'UE exige et soutient un développement durable des villes et des quartiers dans le cadre de ses « concepts et projets intégrés de développement urbain » avec l'objectif

- d'améliorer les moyens de communication et la mobilité dans les villes et régions,
- d'accroître la croissance économique,
- de préserver, voire réhabiliter l'environnement naturel et physique,
- de réutiliser des terrains en friche,
- de préserver le patrimoine culturel,
- de promouvoir l'entreprenariat privé, l'emploi local et d'améliorer les services publics et privés pour la population.

Les grands ensembles à Berlin-Est et en Allemagne de l'Est ont su s'adapter aux nouvelles normes européennes et développer des zones d'habitations attrayantes.

Des efforts supplémentaires sont nécessaires pour promouvoir l'emploi et améliorer les moyens de communications dans les centres ville et la région.

Texte du Tableau 23 :

Normes européennes du développement urbain et du développement des quartiers

«Dimension urbaine»

Les villes sont les moteurs de croissance les plus puissants pour l'économie et la concurrence au sein des régions européennes et contribuent ainsi à atteindre les objectifs de croissance fixés par le traité de Lisbonne (Stratégie de Lisbonne). «Elles fournissent le plus grand nombre d'emplois, d'entreprises, de centres de formation et sont des acteurs importants dans la réalisation de la cohésion sociale». Elles sont les lieux privilégiés de l'innovation, l'initiative entrepreneuriale et la croissance des entreprises.

«Développement urbain durable pour des villes attrayantes»

«Les villes européennes attirent les investissements et les emplois par les opportunités économiques qu'elles offrent et une qualité de vie agréable». Afin de préserver cette attractivité ou même de la développer, il est nécessaire d'agir dans les domaines suivants :

Transport, accessibilité et mobilité :

Une mobilité durable dans les villes demande une concertation optimale entre les différents modes de transports et la promotion de formes de mobilité soucieuses de l'environnement. Des transports publics abordables et efficaces font partie intégrante de cette politique de mobilité.

Accès aux services et aux institutions :

Développement de services modernes, efficaces et abordables accessibles à tous, en particulier dans le domaine de l'administration publique.

Environnement naturel et physique :

Arrêt de la dispersion des constructions et développement des zones urbaines centrales en des quartiers d'habitation attrayants. Investissements « en conformité avec les réglementations juridiques européennes en matière de qualité de l'air, traitement des eaux usées, gestion du traitement des ordures ménagères, d'approvisionnement en eau et de bruit ».

«Haute performance énergétique dans les zones urbaines » et « consommation modérée des ressources énergétiques»

Culture

Les villes doivent respecter leur patrimoine culturel et architectural et promouvoir un environnement culturel dynamique. « Une politique culturelle active est un instrument précieux pour construire des ponts entre les différents groupes sociaux et ethniques et promouvoir l'intégration des migrants ainsi que des nouveaux arrivants dans une ville. »

Développement économique par l'innovation, l'initiative entrepreneuriale et l'économie basée sur la connaissance

- par des mesures pour petites et moyennes entreprises,
- par le développement de stratégies d'innovation,
- par la création d'emplois de qualité,
- en relevant le niveau de l'enseignement et de formation pour améliorer l'emploi.

Promouvoir l'insertion sociale et l'égalité des chances

Plus de sécurité pour les citoyennes et citoyens

Gouvernance

- Villes et régions: l'UE conseille une coopération étroite des villes avec les collectivités territoriales d'une part, les régions/gouvernements des *Länder* et le gouvernement national d'autre part (voir aussi la Charte de Leipzig, 2007)
- Concepts de développement urbain intégrés: « Les villes ont besoin d'un plan cohérent, orienté sur du long-terme, qui prend en considération tous les facteurs favorisant une croissance continue et des emplois durables » et auquel tous les acteurs publics et privés doivent participer.
- La participation des citoyennes et citoyens
- Réseaux et échange d'expériences: Les villes doivent ... « tirer profit des connaissances acquises (par ex. EUKN) dans le cadre des projets URBACT et d'autres réseaux nationaux et européens. »

Financement du développement urbain et modernisation

« Les fonds structurels de l'UE soutiennent par des fonds substantiels le développement urbain et la modernisation. » Des fonds d'aide sur les investissements dans les logements existants sont exceptionnellement accordés aux nouveaux pays membres d'Europe Centrale et d'Europe de l'Est (en particulier en matière de modernisation énergétique, lorsque les mesures font partie intégrante de concepts de développement urbain intégrés).

Source: Communication de la Commission et du Conseil au Parlement Européen : La politique de cohésion et les villes : La contribution des villes et des agglomérations à la croissance et à l'emploi au sein des régions, COM(2006) 385 final, du 13.07.2006.

