

**A
L
WERSSTATT
X**

B E R L I N

LICKTIP

MAGDOLENENBURG

**A
L
W E R K S T A T T
X**

Rendu du workshop à Berlin

Cycle d'urbanisme - 2019

SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

remerciements

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont participé à l'organisation de notre voyage et ont contribué à la réussite de ce workshop à Berlin.

Merci à Marco Cremaschi, Irène Mboumoua et Marie Barraud - respectivement directeur scientifique, responsable pédagogique et responsable communication du Cycle d'urbanisme de Sciences Po - pour la coordination, la direction et la promotion de ce travail.

Nous remercions tout particulièrement Cécile Oberkampf et Florent Lévêque, qui ont encadré l'ensemble du workshop et ont apporté leur connaissance du terrain ainsi que de précieux conseils.

Un grand merci à la Stadtwerkstatt, Ulla Hoemberg et Margareta Tireviciute, du service d'urbanisme de la « fabrique de la ville », et Nina Peters de la Werkstatt de la Haus der Statistik pour nous avoir accueillis tout au long de ce workshop.

Nous remercions également chaleureusement la municipalité de Berlin et en particulier le Département du Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, représenté par Manfred Kühne, directeur des projets, et Götz Müller, EU-Angelegenheiten und Internationales.

Merci également à toutes les personnes ayant accepté de nous rencontrer durant ce workshop, afin de nous apporter leur expertise sur la ville de Berlin et le quartier d'Alexanderplatz : Johanna Schirmmacher, Nadine Radtke, et Julia Theuer de Weber+ Partners à Marzahn Mehrhower Allee ; Ulrike Dannel de Stern, Thekla Zechner et Rebekka Wall à Dragoner Areal; Ali Saad de LIA-LIN; et Urs Kumberger de TeleInternetCafé.

Pour avoir organisé et pris part au colloque « Migrants and cities », avec le soutien du CEE-Sciences Po, CIERA Paris, Centre Max Bloch Berlin, nous voudrions remercier Christine Barwick, Centre Max Bloch ; Elena Fontanari, Université de Milan ; Nihad El-Kayed, Humboldt-Universität ; Laura Colini, Expert Urbact et Talja Blokland qui a accueilli l'événement à la Humboldt-Universität de Berlin.

Et finalement les participants à la restitution finale, avec Manfred Kühne, Götz Müller, Urs Kumberger et Max Welch Guerra, Bauhaus Universität et Anna Lundqvist, Man Made Land.

remerciements
sommaire
introduction
méthodologie

1 Analyse : stratégie métropolitaine, centralité(s), espace(s), besoins/population

1.1 Pluralité assumée

Affirmed Plurality

1.1.1 Société, culture et héritage

Society, Culture and Heritage

1.1.2 Espaces et géographie berlinoise

Berlin Morphology

1.1.3 Quelle centralité à Berlin ?

Berlin Centrality

1.1.4 Démultiplication de l'expérience urbaine à Alexanderplatz

Protean and Multifaceted Urban Experiences at Alex

1.1.5 Pratiques d'Alexanderplatz : micro-centralités

Alexanderplatz Practices : micro-centralities

1.2 Montage coopératif

Cooperative Project

1.2.1 Récit politique

Political Story

1.2.2 Habitat / Foncier

Housing / Land

1.2.3 Modèles de la fabrique de la ville

Making of the City : various models

1.2.4 Participation

Consultation & Collaboration

1.3 Benchmark

2 Stratégie

2.0 Transition

Transition

2.1 Pluralité assumée

Affirmed Plurality

2.1.1 Faire exister la figure métropolitaine

Establish the metropolitan figure

2.1.2 Accueillir les rythmes

Embrace the urban rhythms

2.1.3 Impulser un écosystème inclusif

Stimulate an inclusive approach

2.2 Montage coopératif

Collaborative project management

2.2.1 Fiche cadre 1 — Compenser par le biais d'outils financiers

2.2.2 Fiche cadre 2 — Impulser

2.2.3 Fiche cadre 3 — Financer le logement intermédiaire

3 Actions

3.1 Fiches actions

3.1.1 Fiche action — Promouvoir

3.1.2 Fiche action — Espace interstitiel

3.1.3 Fiche action — Socle

3.1.4 Fiche action — Habiter

3.1.5 Fiche action — Mixité verticale

3.2 Fiches projets

3.2.1 Fiche projet — Alex-splanade

3.2.2 Fiche projet — Alexander Plantes

3.2.3 Fiche projet — Activation des micro-centralités par l'évènementiel

3.2.4 Fiche projet — Alexanderplatz Form

3.3 Plan de synthèse

introduction

Véritable *re-start city*, Berlin est une jeune capitale européenne et le centre de la vie politique allemande depuis 1871. Ville d'accueil des migrations, lieu de festivités, Berlin est aujourd'hui un fantasme urbain de la jeunesse européenne après un passage à vide dans les années 2000 marqué par la banqueroute du gouvernement municipal. Les premières liaisons aéroportuaires low cost permettent la venue de jeunes actifs éduqués et ambitieux. Entre 2010 et 2015, Berlin est la ville allemande qui connaît la plus forte croissance en termes de création d'emplois et opère un virage vers l'économie créative. Bien que certains indicateurs économiques s'améliorent nettement, l'administration reste vigilante face à la pression immobilière et la diminution du nombre de fonciers publics.

Après la guerre, en raison des bombardements, Berlin devient un laboratoire pour expérimenter des politiques publiques originales et des principes architecturaux nouveaux. C'est aujourd'hui l'identité cosmopolite de Berlin qui lui donne un statut de grande métropole européenne. Spatialement, cette identité se manifeste dans ses formes urbaine 'lâches', dans l'appropriation de vastes espaces publics ou naturels, dans atmosphères hétéroclites, ses centralités éparses et peu dense, loin des standards qui caractérisent le modèle de la ville européenne. Mutilée, divisée, puis réunifiée, la capitale doit désormais composer avec son passé qui pèse encore sur ses possibilités d'évolution.

Sous le régime communiste, Alexanderplatz, véritable centralité de Berlin-Est, est repensée comme un lieu d'observation et de sociabilité. Après la chute du mur, elle est investie par les grandes enseignes commerciales, ce qui signe l'ouverture de la ville au libéralisme. Le développement de l'automobile reconfigure progressivement toutes les circulations où le piéton trouve de moins en moins sa place. Autonome du reste de Mitte et des centralités Berlinoise, Alexanderplatz cherche sa raison d'être au-delà de sa vocation commerciale et multimodale. Devant ce patchwork d'espaces hétérogènes, se pose la question de la mise en valeur symbolique du quartier dans sa globalité. A proximité directe de la place se développent de nouveaux projets, de nouveaux programmes, portés par une mobilisation collective des acteurs publics est une première étape dans la reconfiguration d'Alexanderplatz et ses abords.

commande

& méthodologie

La Mairie de Berlin s'interroge sur l'aménagement du centre historique de la ville qu'elle souhaite voir s'articuler à des formes de développement urbain coopératif. Dans ce contexte, la commande qui nous est donnée vise à réfléchir à la définition d'Alexanderplatz et ses environs et à retravailler les connexions avec le reste du quartier Mitte. Les réflexions autour des concepts de centralité et de polycentrisme sont alors au coeur des enjeux ce workshop.

Le site de notre étude se développe sur un périmètre élargi depuis la place de la Fernsehturm aux quartiers entourant Alexanderplatz, de la Karl Marx Allee au nord, jusqu'aux bras de la Spree au sud et l'Île aux Musées. Riche d'une histoire toujours palpable, ce morceau de ville rassemble d'une part, le quartier central d'Alexanderplatz composé de quelques traces de la ville historique (Rathaus, Église Sainte-Marie) et d'éléments très visibles hérités du modernisme de la RDA et de l'ère soviétique. Sur l'Île aux Musées, on reconstruit avec nostalgie le château de Berlin ; au nord de la Fernsehturm, un vaste projet de construction de tours est programmé.

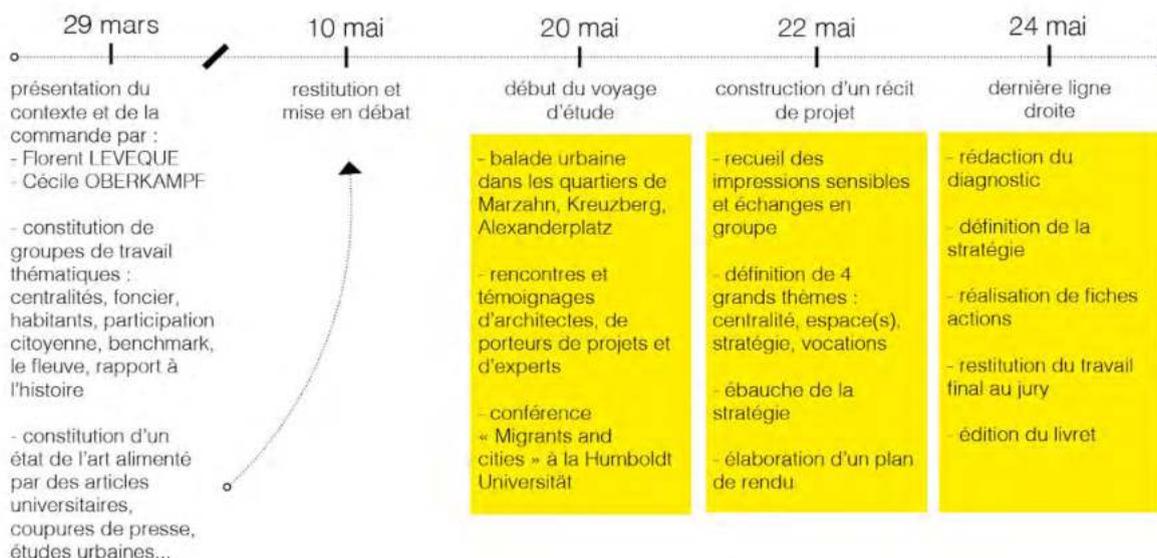


Illustration. Chronologie du workshop à Berlin
© Cycle d'urbanisme

Cet atelier à Berlin a été appréhendé par les étudiants selon différentes étapes. Dès la fin du mois de mars, une première présentation du contexte berlinois et de la commande leur a permis de se plonger dans le contexte socio-historique de l'étude. Des groupes de travail thématiques ont été formés : notion de polycentrisme, place du fleuve, rapport à l'histoire, foncier, etc. Une seconde réunion a permis de mettre en commun cette première revue de littérature et d'échanger sur des pistes envisagées.

Sur place, les étudiants ont pu bénéficier de temps de visite et d'échange auprès de différents acteurs publics et privés. Des temps d'échanges aménagés ont permis de dégager de nouveaux groupes de travail autour des thématiques suivantes : stratégie, centralité, espace(s) et vocations. Ces questionnements et ces approfondissements en aller-retour permanent ont permis de dégager des points d'entrée et de frictions, nous permettant d'élaborer une stratégie objectivée par des éléments graphiques ou statistiques mutualisés. Un représentant de chaque équipe a intégré un comité de rédaction à même de réfléchir à l'articulation du diagnostic, de la stratégie et des propositions d'actions à mettre en œuvre.

Au terme de ces avancées, un travail d'élaboration de fiches actions a permis de concrétiser la vision stratégique des étudiants. Ces dernières ont pour but de proposer au commanditaire des outils mobilisables à court, moyen et long termes, selon les orientations stratégiques suivantes :

- Intensifier les figures métropolitaines
- Accueillir les rythmes
- Impulser un écosystème inclusif

01

ANALYSE

stratégie métropolitaine
centralité(s)
espace(s)
besoins et population

1.1 PLURALITÉ ASSUMÉE

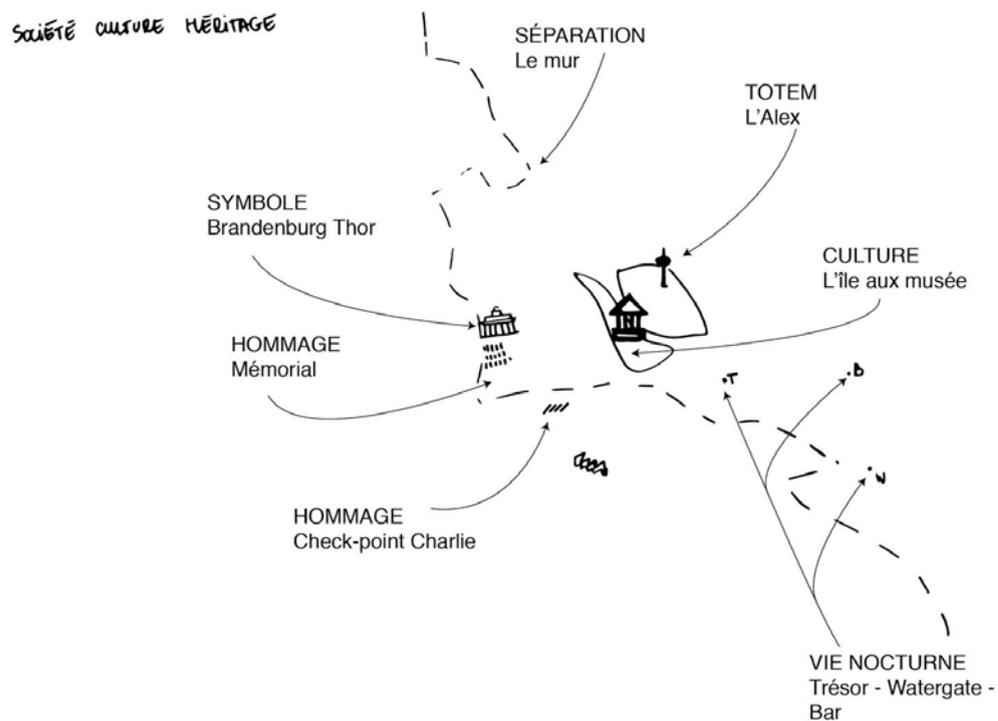
Partant du principe qu'une centralité est entendue au sens de l'agglomération d'une masse de personnes, de flux, d'habitants, d'usages et de fonctionnalités dépassant un certain seuil, l'analyse du quartier de Mitte - et en particulier d'Alexanderplatz - est clairement l'histoire d'une pluri-centralité ou d'une pluralité des centralités. Cette caractéristique d'un tissu urbain pluriel est dans l'ADN de Berlin, mais ce qui la différencie des autres villes, c'est son caractère véritablement décomplexé, entièrement assumé et en permanence réinventé. La présente analyse contribue à la créativité urbaine, en prenant en compte cette pluralité identitaire.

1.1.1 Société, culture et héritage

Berlin est une ville marquée par des cicatrices. La guerre, puis la séparation ont tour à tour formé un héritage qui fait aujourd'hui office de marqueur dans l'espace urbain, dans la vie des habitants et dans leurs pratiques de ces espaces.

On peut aisément parler d'un esprit berlinois, d'une expérience berlinoise. Cette expérience nourrit notre imaginaire, de la réunification aux Biergarten, des grands clubs mythiques au mémorial de l'Holocauste. Berlin est une ville où se croisent et se rencontrent diverses situations héritées, actualisées, et sans cesse transformées. Cette dynamique propre est renforcée par l'engagement citoyen et collectif dans la res publica - la chose publique - qu'elle soit urbaine, culturelle ou autre.

L'héritage et l'imaginaire sont les sources d'inspiration donnant envie de changer de regard sur Alexanderplatz et de relire aujourd'hui cet espace eu égard aux spécificités berlinoises. Nous proposons une approche mentale de la ville comme porte d'entrée et comme outil de lecture de cette métropole.



Carte mentale. *Société, culture et héritage*
(monuments, clubs, places)
 © Cycle d'urbanisme

LIBERTÉ

L'expérience berlinoise est empreinte de la notion de liberté : une liberté d'appropriation, de pratiques et d'usages.

Si l'on ne s'en tient qu'à l'histoire la plus récente de Berlin, la chute du Mur jointe à un rassemblement populaire massif constitue à elle-seule un symbole de libération, de liberté individuelle et de solidarité. Cet événement a créé des espaces de réunification symboliques dont l'héritage perdure dans l'esprit berlinois encore aujourd'hui. Cette liberté en héritage se manifeste dans l'espace urbain à travers les manifestations, les événements éphémères ou alternatifs (notamment l'été), aussi bien que les occupations non-réglementaires des friches urbaines. En respectant l'esprit de cette liberté « urbaine », nous interrogeons également ses limites.



Illustration. Rassemblement à Alexanderplatz lors de la chute du mur de Berlin en 1989
© Site internet Berlinermauer.de



Illustration. La Spree à Berlin.
Yaam à Friedrichshain.
© RockerStocker / Shutterstock

IDENTITÉ

La construction d'une identité affirmée sous l'effet de la séparation et dont l'héritage se dissémine aujourd'hui dans l'espace métropolitain.

Alexanderplatz symbolise l'héritage de « l'Est », représenté dans l'espace par le « réalisme socialiste ». Parallèlement, Berlin nous évoque une forme de « culture alternative » qui a évolué vers une attitude citoyenne, participative et créative et est devenue un enjeu social et culturel. À cet égard, se pose la question de savoir si Berlin a une ou plusieurs identités. Selon nous, cet héritage est hétérogène, à l'instar des usages d'Alexanderplatz : il est à la fois une vitrine de la monumentalité soviétique aussi bien que le support de manifestations et de rassemblements identitaires.



Illustration. Deux personnes traversant la rue Karl-Liebknecht-Strasse à Marx-Engels-Platz, à Berlin-Est à l'été 1989.
© Arne Liste



Illustration. Culture Underground.
© Site Internet Too Much Future

CAPITALISME VS. COMMUNISME

L'espace constitué par Alexanderplatz est l'un des symboles de la réconciliation entre l'Allemagne de l'Est et l'Allemagne de l'Ouest. Le plus grand rassemblement pour la réunification avant la chute du mur a eu lieu sur cette place emblématique de l'Allemagne socialiste. Elle représente donc cette réconciliation conflictuelle, qui fait se côtoyer les grands bâtiments, vestige de l'époque communiste et de nouveaux bâtiments modernes, symboles du capitalisme. Cette pluralité symbolique de l'espace est assumée et devra être confortée, dans un esprit de réconciliation.

VOCATION PRÉSENTE ET FUTURE : BERLIN COMME TERRE D'ACCUEIL

Historiquement, Berlin se définit comme une ville d'accueil. À la suite de la crise des réfugiés de 2015, il semblait plus que jamais nécessaire de réfléchir à une ville inclusive, capable d'accueillir une population cosmopolite qui modèle l'identité de Berlin. Au cours de cette vague d'immigration, la ville a su trouver les ressources pour héberger des populations venues du Moyen-Orient. Aujourd'hui, alors que la situation s'est stabilisée, de nombreux défis restent à relever pour intégrer pleinement et sur le long terme ces nouveaux citoyens. De nombreux dispositifs ont été développés : d'une part, la ville a mis en place des solutions temporaires d'hébergement d'urgence ; d'autre part, de nombreuses initiatives ont facilité l'appropriation de la ville par les nouveaux-venus comme la traduction de documents en arabe ou l'animation d'ateliers portant sur l'environnement urbain.

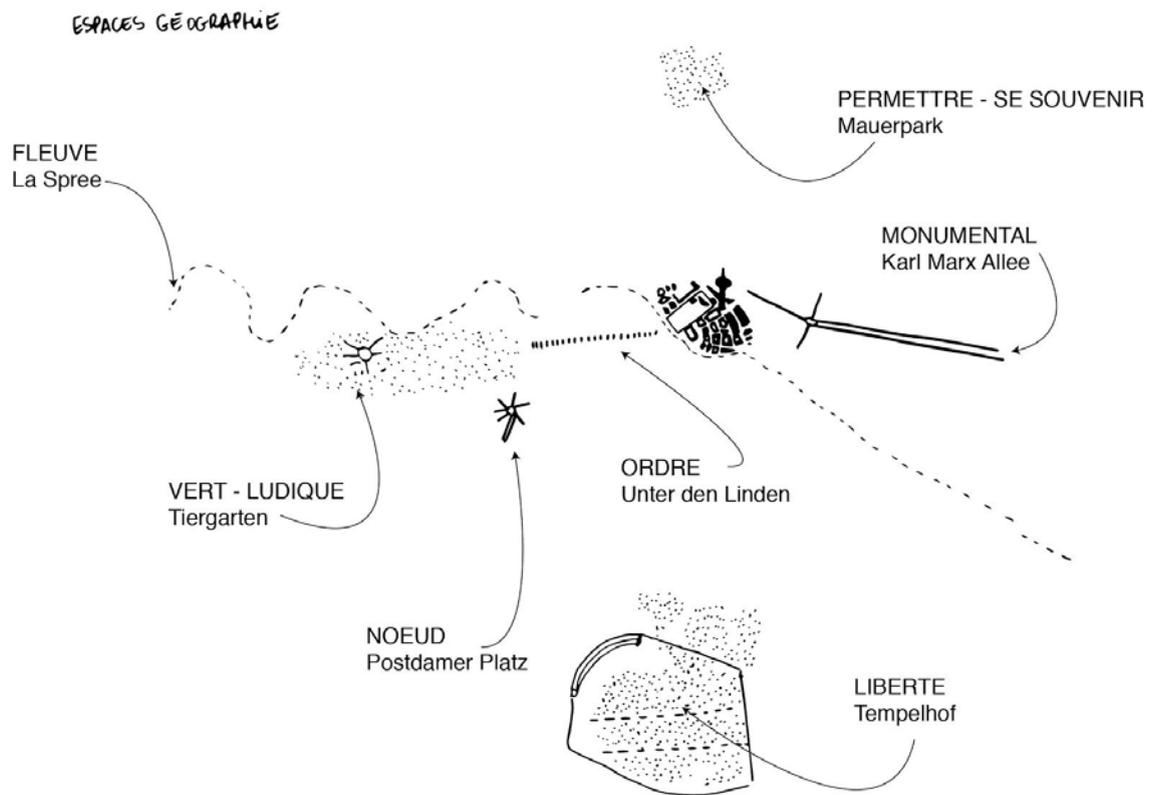


Illustration. *Le déploiement d'une capacité d'hébergement importante en situation d'urgence*
© CTV News — © Spaces of migration



Illustration. Des dispositifs d'inclusion adaptés à une population spécifique
© Katharina Rohde — © Spaces of migration

1.1.2 Espaces et géographie berlinoise



Carte mentale. Espace et géographie
(espace vert, fleuve, éléments structurants)
© Cycle d'urbanisme

ESPACE DISPONIBLE

Berlin est connue pour ses multiples friches qui participent à la morphologie urbaine unique faite de vides et de pleins. Elles ont même fait la renommée de la ville, hôpitaux, parcs d'attractions et ambassades abandonnés devenant des lieux touristiques, friches rebelles obtenant le statut de friches culturelles. Le renouvellement urbain et la recomposition territoriale des quartiers opérés par les dernières mairies a parfois suscité des soulèvements contre certaines opérations d'aménagement - on peut noter entre autres la contestation contre l'aménagement de Tempelhof (de fait friche institutionnelle), l'arrivée de Google et la hausse des loyers consécutive à la financiarisation de l'immobilier, qui furent largement médiatisées et dont le pic fut atteint en 2018. Berlin reste cependant aujourd'hui une ville peu dense et porte l'héritage des démolitions passées. Le paysage urbain est aussi marqué par la présence de nombreux espaces verts, avec un taux de 40%, et l'obligation de respecter un rapport 1:1 lors de nouvelles constructions.



Illustration. L'espace vert de Tempelhof, laissé libre
© Site internet Berlin.de



Illustration. La friche emblématique de Tacheles, devenu une maison des artistes
© Site internet exberliner.com

RAPPORT NATURE / SAISON

La capitale allemande possède un climat semi-continentale, caractérisé par une amplitude plus importante entre des hivers modérément froids et relativement secs et des étés assez chauds et orageux. Les rapports à l'espace à Berlin varient en fonction des saisons, entre des rapports relativement intérieurs en hiver (excepté les manifestations autour des traditionnels marchés de Noël qui constituent de véritables lieux de rencontre) et radicalement expansifs en été. Les parcs, les berges de la Spree, les places et espaces naturels divers sont investis par les habitants et les usagers. Le rapport traditionnel à la nature, en particulier à la forêt, la présence des espaces barbecue dédiés dans certains grands parcs en témoignent.



Illustration. L'Alexanderplatz sous la neige
© Site internet bz-berlin.de



Illustration. Der club der visionäre
© Site internet Visitberlin.de

RAPPORT VITESSE / DISTANCE

Berlin présente des densités de population moyennes de l'ordre de 40 hab/ha, soit une densité plus importante que Hambourg ou Rome (20 hab/ha), mais bien moins importantes que Madrid (45 hab/ha) ou Paris (80 hab/ha)¹. Le Parisien a une sensation de ville étalée et peu dense, qui modifie la relation aux grands espaces et à la distance. Dans ce contexte, se pose naturellement la question des mobilités : l'utilisation des transports en commun (métro, tramway), de la voiture individuelle et du vélo semble prépondérante par rapport aux déplacements à pieds. La vitesse et la pratique de l'espace sont ainsi altérées par les distances importantes et nous mènent à nous interroger dans quelle mesure Alexanderplatz et ses environs pourraient être rendus plus praticables pour les piétons.



Illustration. L'Alexanderplatz un noeud de circulation à plusieurs échelles
© Site internet Visitberlin.de

¹ APUR (2014). *Déplacements dans les villes européennes* [URL](#)

CROISEMENT D'ÉCHELLES

Berlin provoque une forte sensation d'entrecroisement d'échelles : entre les proportions de l'Avenue Karl Marx Allee qui peut par endroit atteindre 35 mètres de largeur, et les rues de Kreuzberg dont le maillage paraît relativement standardisé et les échelles « moyenâgeuses » du secteur autour de Nikolaikirche, des univers différenciés s'offrent à l'utilisateur. La disparité d'échelles induit une richesse d'identités : quartier ancien, l'Île aux Musées, quartier bureaux, centralité commerciale. Dans le secteur d'Alexanderplatz, ces différentes identités sont délimitées par des rues, des franchissements qui doivent devenir des liens. A cet égard, une opportunité de créer une liaison fédératrice se situe au sein de la place centrale, constitutive d'un vide fédérateur.



Illustration Entre la Karl Marx Allee et Kreuzberg, des échelles très différentes qui se rencontrent sur le territoire
© Site internet Spreeradio.de — © Site internet Getyourguide.de

1.1.3 Quelle centralité à Berlin?

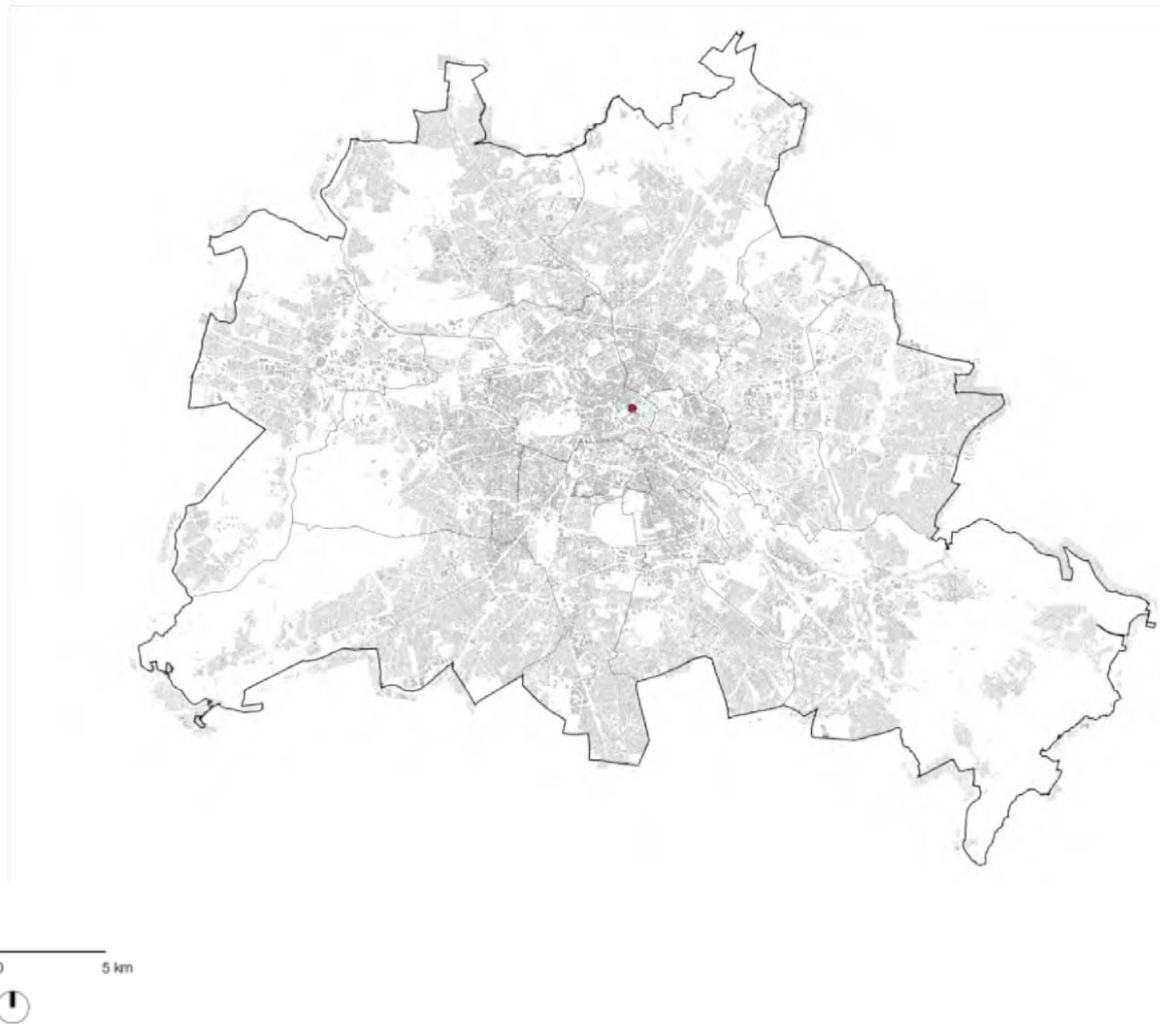


Illustration. Localisation d'Alexanderplatz et limites administratives des différents arrondissements berlinois
© Cycle d'urbanisme

Berlin, sur le plan administratif, est une ville et également un *land*. Elle est divisée en arrondissements qui correspondent, peu ou prou, avec les différents espaces de vie pratiqués par les Berlinoises et qui qualifient le caractère polycentrique de la ville.

L'arrondissement de Mitte englobe Alexanderplatz, espace traversé par différents axes structurants de la mobilité à Berlin. La densité des espaces publics et végétalisés rend compte à la fois du caractère central de la place mais également du réseau dans laquelle elle s'insère. Il est une centralité parmi d'autres bien que situé au centre géographique d'un réseau complexe.



Illustration. *Le réseau structurant des mobilités à Berlin*
© Cycle d'urbanisme



Carte. Les espaces publics et végétalisés à Berlin
© Cycle d'urbanisme



Carte. Le positionnement d'Alexanderplatz au sein d'une ville polycentrique
© Cycle d'urbanisme

La carte des centralités à l'échelle de Berlin fait apparaître leurs différentes identités et spécificités. Les principaux points de connexion et donc de fréquentation (Alexanderplatz, Hauptbahnhof, Gesundbrunnen au nord, Ostbahnhof et OstKreuz et à l'est, Zoologischer Garten à l'ouest, Südkreuz et Hermannplatz au sud) ne suffisent pas à créer des centralités : les fonctions commerciales, culturelles, politiques, économiques et résidentielles sont nécessaires pour faire de ces sites des polarités à l'échelle du Grand Berlin. À ce titre, trois principales centralités émergent :

- Le quartier d'Alexanderplatz jusqu'à l'île aux Musées et Friedrichstrasse : ancien centre de l'est concentrant de manière diffuse une diversité de fonctions (notamment commerciales et culturelles) ;

- « City West » entre Charlottenburg et le Tiergarten, ancien centre de Berlin-ouest, avec une identité affirmée autour de l'art et de la culture mais également des commerces ;
- Potsdamer Platz, place majeure de Berlin autrefois coupée en deux par le mur et pôle touristique.

En complément de ces sites, d'autres se distinguent par les fonctions qu'ils proposent. En particulier, l'espace englobant la porte de Brandebourg jusqu'à la gare Hauptbahnhof apparaît comme un centre touristique, politique et économique (par les bâtiments remarquables, les emplois proposés et futurs logements en construction). À l'est de la Ostbahnhof, de part et d'autre de la Spree, une centralité nocturne et festive attire les résidents et usagers sur d'autres temporalités.

Les spécificités du quartier d'Alexanderplatz peuvent donc être affirmées au sein de ce réseau de centralités : le site concentre une charge symbolique forte et est en lien direct avec le coeur culturel de la ville. Il conserve toutefois une identité populaire qui le distingue d'autres centralités.

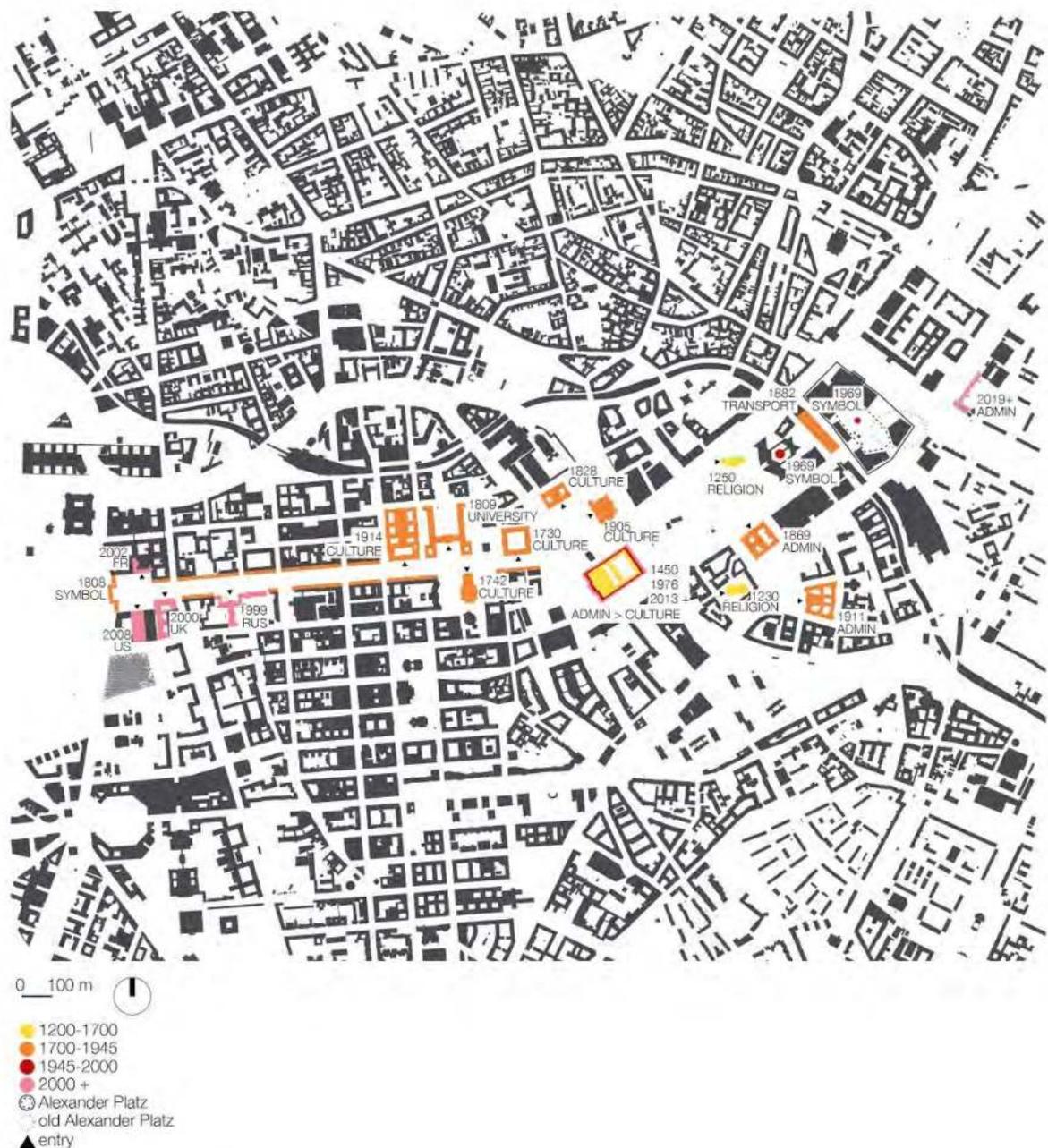
City West : entre Charlottenburg à l'ouest et le parc Grosser Tiergarten à l'est, ce coeur de l'ancien Berlin-ouest est l'une des plus importantes centralités commerciales et culturelles de Berlin. En termes de mobilité, le principal point de connexion est la gare Zoologischer Garten (croisement de 3 lignes de métro et 2 lignes régionales). Plusieurs carrefours connectent également cette centralité au reste de la ville : Ernst Reuter Platz (sur l'axe qui va jusqu'à la Brandenburger Tor en traversant Tiergarten), Savignyplatz et Breitscheidplatz au sud. Il s'agit d'une centralité multifonctionnelle et compacte : autour de la « Technische Universität » et à l'entrée du deuxième plus grand parc de la ville, elle concentre des pôles commerciaux (le long de l'avenue Kurfürstendamm et de ses grands magasins), culturels et touristiques (église et mémorial, Kaiser Wilhelm, musée de l'architecture, Musée d'art C/O Berlin, musée de la photographie...). City West est identifiée par la ville comme une place stratégique pour Berlin, en complémentarité de l'arrondissement de Mitte : « Berlin 2030 is focussing on City West because it's the place where academia, culture, leisure, tourism, commerce, life and work come together » (District Councillor Marc Schulte, Charlottenburg-Wilmersdorf District). Cette centralité a une identité affirmée autour de la culture, de l'art et de l'éducation, en lien avec les principaux équipements et aménités existants.

Potsdamer Platz : intersection routière majeure pendant la première partie du xx^e siècle, la place est détruite pendant la guerre et devient un no man's land au cours de la Guerre froide, coupée en deux par le Mur de Berlin. La majeure partie des immeubles qui la bordent actuellement ont été construits depuis la réunification de 1990. Il s'agissait d'un projet remarquable de renouvellement urbain porté par des architectes internationaux de renommée.

Le quartier d'aujourd'hui consiste en trois îlots, Daimler City - ou quartier Daimler (1998) -, Sony Center (2000) et Beisheim Center (2004), qui ont totalement métamorphosés le terrain vague abandonné où passait le Mur de Berlin. Les composantes principales de la Potsdamer Platz sont la Tour Debis de Renzo Piano, le Sony Center et sa cinémathèque (la Deutsche Kinemathek), la galerie commerciale « Arkaden am Potsdamer Platz », de Richard Rogers, le cinéma IMAX 3D, le théâtre musical de la Potsdamer Platz et le casino, les caves Haus Huth, abritées dans le dernier bâtiment rescapé de l'ancienne place durant toute la période d'après-guerre.

Friedrichstrasse : longue de 3,5 kilomètres, c'est l'une des artères principales de la capitale. Avant la Seconde guerre mondiale, on y trouvait des palais, des théâtres et la célèbre revue de variété « Wintergarten ». Après la partition de Berlin, le Mur de Berlin traversait aussi la Friedrichstraße. Aujourd'hui, on trouve un poste-frontière rénové à cet endroit - l'ancien point de contrôle « Checkpoint Charlie ». De nos jours, de nombreux bâtiments neufs ont été construits sur la Friedrichstraße, avec des boutiques, des bureaux et des restaurants de style moderne.

Hauptbahnhof (Gare centrale) : elle est située au cœur de Berlin, près du quartier du gouvernement. Tous les trains grandes lignes traversant Berlin y passent. La gare centrale dispose d'une très bonne connexion au réseau de transports publics. Elle compte un trafic quotidien de 300 000 voyageurs, acheminés par 261 trains grandes lignes, 326 trains régionaux, et 620 trains urbains (S-Bahn). La gare accueille 800 salariés, dont 375 employés de la Deutsche Bahn. Sur trois étages, la nouvelle gare centrale dispose d'une surface commerciale de 15 000 m², exploitée par près de 80 boutiques, cafés et restaurants. De plus, près de 21 000 m² sont par ailleurs destinés à la location de bureaux.



Carte. Les centralités historiques de Mitte
© Cycle d'urbanisme

Comprendre quel est le modèle de centralité de Mitte au XXI^{ème} siècle, c'est comprendre la (les) centralité(s) historique(s), leur évolution temporelle et symbolique, ainsi que leur potentiel. L'échelle réduite de « quartier », allant d'Alexanderplatz (croisement d'Otto-Braun Strasse et de Karl Marx Allee) jusqu'à la Porte de Brandebourg est, d'une part, pertinente en raison de la concentration de monuments représentatifs de l'histoire allemande (1230 – XXI^e siècle) et, d'autre part, chargée symboliquement dans la mesure où elle incarne le lieu des

manifestations populaires et politiques d'aujourd'hui. En effet, les manifestants partent généralement d'Alexanderplatz et marchent à travers la Porte de Brandebourg jusqu'à Tiergarten.



Illustrations. Alexanderplatz, une centralité politique : une manifestation le 24 mai 2019
© Cycle d'urbanisme

Deux postulats fondent notre analyse. D'une part, nous portons un regard sensible plus qu'académique des lieux d'histoire que nous avons eu l'opportunité de visiter. D'autre part, nous considérons que Berlin est une ville dynamique, multiculturelle et résolument tournée vers l'avenir. Dans cette optique, l'histoire très riche de cette ville n'est pas considérée comme un poids, mais comme une richesse, un tremplin pour les projets d'avenir.

De nombreux éléments d'héritage divers, allant du 13^{ème} siècle jusqu'au 21^{ème} siècle environnent Alexanderplatz. Deux tissus historiques différents se dégagent :

- D'une part, un tissu hétérogène, voire « désintégré » d'Alexanderplatz et partiellement sur l'Île aux Musées. Cette sensation est renforcée par l'incohérence des ouvertures et perspectives des différents éléments historiques (représentée par une flèche noire sur la carte) ;
- D'autre part, un tissu clairement plus linéaire, lisible et cohérent dans l'axe de l'avenue Unter den Linden, caractérisée par l'existence de grands équipements structurants culturels et d'enseignement supérieur (bibliothèque, université, opéra, musée) et politiques (notamment les ambassades). Ces équipements sont nouvellement construits, reconstruits après avoir été détruit ou réinvestis par d'autres usages.

Plusieurs focus se détachent de l'analyse :

- Focus sur l'environnement historique de la Porte de Brandebourg : histoire politique et contemporaine, symbolisée par la présence de quatre ambassades qui se partageaient autrefois Berlin : les Etats-Unis, le Royaume-Uni, la France (côte à côte ; à proximité immédiate de la Porte de Brandebourg) et la Russie (située plus loin mais aligné et bien visible de l'Avenue Unter den Linden).
- Focus sur l'Avenue Unter den Linden : héritage de l'époque industrielle, caractérisé par une cohérence d'alignement et de perspectives et symbolisé par la présence de grands équipements publics.
- Focus sur l'Île aux Musées : présence d'un monument transhistorique significatif (anciennement château, puis Palais de la République et aujourd'hui centre culturel) qui est censé de jouer le rôle d'une nouvelle centralité tournée vers la culture.
- Focus sur Alexanderplatz : place représenté par des éléments historiques à la fois très anciens telle que la plus ancienne église de Berlin (Eglise Saint-Nicolas, 1230) et les symboles soviétiques de Berlin de l'Est (Horloge, tour de la télé), entre lesquels s'insèrent l'ancienne et l'actuelle Mairie de Berlin, datant de l'ère industrielle. Ces éléments ne se regardent pas et parfois se tournent parfois le dos. La présence de la gare et des voies ferrés au milieu de la place diminue encore plus la lisibilité. Ainsi se pose la question de quel périmètre parle-t-on en évoquant Alexanderplatz ? La carte de l'héritage historique nous incite de prendre un périmètre large qui englobe l'ensemble des époques, y compris l'ancienne centralité de Berlin d'avant-guerre.

1.1.4 Démultiplication de l'expérience urbaine à Alexanderplatz

FONCTIONS ET ESPACES NON-BÂTIS



Carte. Alexanderplatz et ses environs, ou l'agglomération de différentes fonctions au sein d'une même centralité
© Cycle d'urbanisme

L'une des caractéristiques principales qui contribue à faire d'Alexanderplatz une centralité berlinoise est l'agglomération d'une multitude de fonctions. Elle jouit d'une proximité avec les nombreux bâtiments culturels installés sur l'Île aux Musées. Cependant, Alexanderplatz est loin de se limiter à une centralité culturelle et touristique : elle rassemble ainsi des

fonctions administratives, commerciales, résidentielles mais également d'hôtellerie en même temps qu'elle accueille de nombreux espaces de bureaux.

L'emprise commerciale est extrêmement importante, notamment au nord de la place, à travers la présence de différents centres commerciaux. Le linéaire commercial se développe également au rez-de-chaussée de nombreux immeubles rassemblant à la fois des magasins franchisés de grandes marques internationales aussi bien que des magasins plus indépendants et locaux. Du reste, le linéaire commercial a peu d'influence au niveau de l'animation de l'esplanade centrale du fait de l'ampleur des voiries routières. De nombreux hôtels sont également implantés à différents endroits de la zone, aussi bien sur l'Île aux Musées qu'à proximité de la Fernsehturm. Cette prégnance des hôtels souligne le caractère touristique de la place, aussi bien au niveau culturel qu'en termes de tourisme d'affaires. La place accueille en effet de nombreux immeubles de bureaux qui font de ce quartier une centralité d'affaires.

La fonction résidentielle du périmètre élargi d'Alexanderplatz pourrait passer comme invisible pour un visiteur à l'oeil non-aguerré. Pourtant elle est omniprésente : on retrouve ainsi un nombre important d'immeubles résidentiels de grande hauteur datant souvent de l'ère soviétique, et ce notamment dans le pourtour direct de la place autour de la Fernsehturm. Il y a peu d'équipements destinés aux habitants de la zone : seulement une piscine située au sud de l'Île aux Musées est présente sur cette zone.

Il existe un réseau de transport structurant à l'échelle locale, porteur de nombreux flux (bus, tramway, S-Bahn et U-Bahn). Ce réseau de transport a permis le développement de nouvelles emprises commerciales puisque certaines enseignes se sont installées sous les rails du S-Bahn. La gare en surélévation d'Alexanderplatz est également un élément emblématique à l'échelle locale et sert de point de repère au sein du quartier.

Alexanderplatz concentre également des fonctions de commandement et administratives avec les bâtiments du Rotes Rathaus, l'hôtel de ville de Berlin, et de l'Altes Stadthaus, l'ancien hôtel de ville à proximité directe de l'actuel puisque ce dernier est situé de l'autre côté de la Grunerstraße. Le tribunal de grande instance de Berlin, le Landgericht Berlin se situe au nord d'Alexanderplatz. Le quartier rassemble ainsi des centralités administratives, à la fois politiques et judiciaires, pour la ville et la région de Berlin.

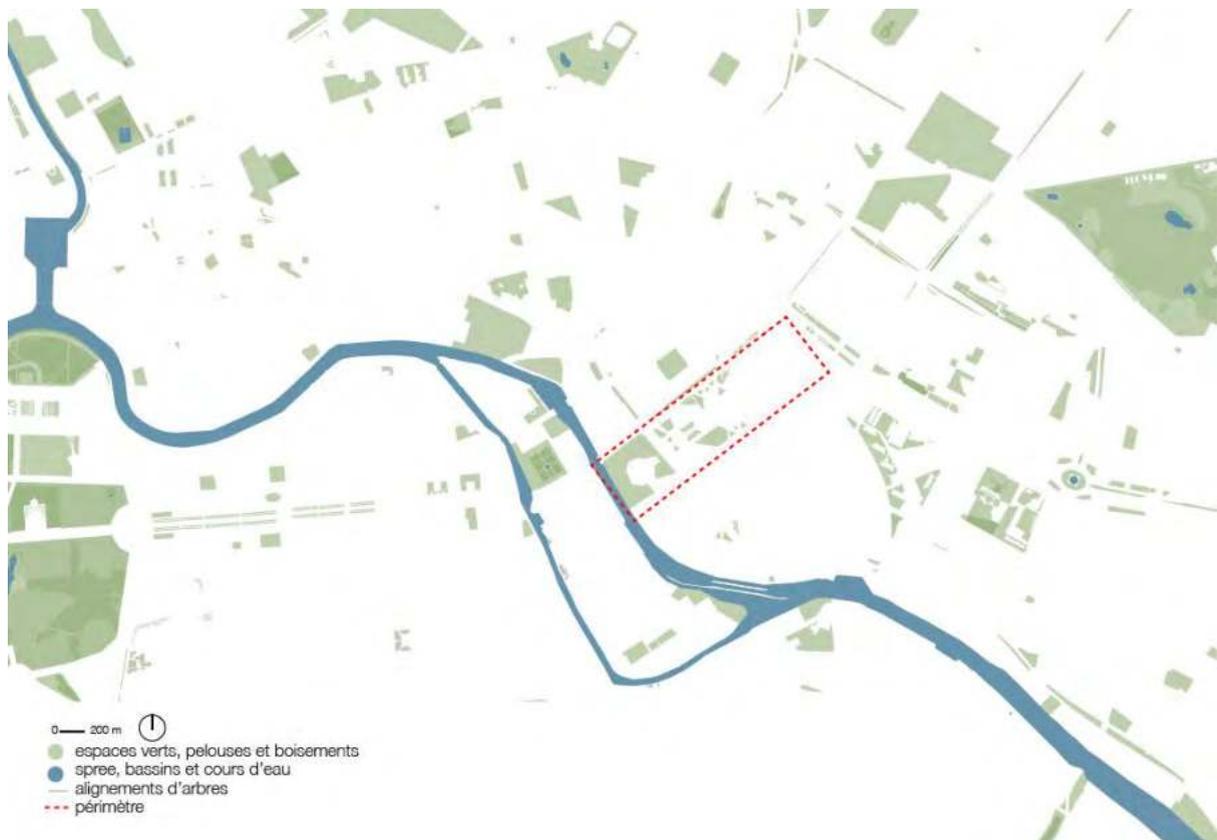
La carte permet également de mettre en valeur l'ampleur des espaces publics laissés aux usagers du quartier d'Alexanderplatz. Divers jardins et espaces verts viennent ponctuer ces espaces majoritairement minéraux. Parmi eux, on retrouve le parc domanial Monbijou à l'ouest, le parc Lustgarten se déployant face au Berliner Dom et à l'Altes Museum, un espace arboré au sud-est de l'Île aux Musées et le parc Lust Wiese dans la lignée de la Fernsehturm. La Spree vient également rythmer le paysage et accueille des écluses sur le sud-est de l'Île aux Musées.



Carte. Rapport espace bâti et non-bâti dans le quartier Mitte à Berlin
© Cycle d'urbanisme

Par ailleurs, l'expérience urbaine d'Alexanderplatz tire sa singularité par l'articulation qu'elle opère entre de multiples tissus : îlots berlinois traditionnels (grand taille / dense), tissu moderne post-soviétique (plan libre / dilaté) et tissu orthogonal (unités de petite taille répétées). De nombreux vides autour de l'espace central représentent des opportunités à évaluer au cas par cas (pratiques, colorimétrie) en les reliant aux grands axes de circulation, au fleuve : ils délimitent une pièce urbaine et convergent vers l'espace central.

TRAME VERTE ET TRAITEMENT PAYSAGER



Carte. Alexanderplatz au sein de la trame verte et bleue berlinoise
© Cycle d'urbanisme

Alexanderplatz est située à la charnière entre le Grosser Tiergarten et le Volkspark Friedrichshain, deux réservoirs de biodiversité (hébergeant notamment de nombreuses espèces indigènes tels que l'achillée millefeuille). L'espace est un maillon manquant dans la trame verte et bleue de l'agglomération berlinoise. La Fernsehturm marque également le point de départ vers la porte de Brandebourg, via la célèbre avenue Unter den Linden reliant ces deux monuments chargés de symbolique. Cette voirie est un axe planté historique, planté de quatre allées de tilleuls (espèce à fort potentiel d'accueil de biodiversité), qui fut récemment sujet à polémique en ce qui concerne le traitement végétal.

On peut relever quelques éléments d'analyse au sujet de la trame verte : on remarque la présence des strates arborées et de nombreuses pelouses mais on ne dénote aucune strate intermédiaire (strate herbacée, strate arbustive...). Le patrimoine arboré est assez développé et comprend des essences indigènes qui pourraient être favorables au développement de la biodiversité. Cependant, trois types d'arbres prédominent et la place contient une variété d'espèces très faible (érable, tilleul, marronniers). Les masses végétales éparées et le peu d'alignements d'arbres nuisent à la structure paysagère et à l'identité des lieux.

Par ailleurs, la palette végétale est composée uniquement de caducs. Enfin, le sol imperméabilisé et minéral ne dispose d'aucun système d'infiltration des eaux pluviales tandis que les berges artificialisées ne présentent aucune stratégie végétale. Les multiples bâtiments, les aménagements et le traitement minéral favorisent donc les îlots de chaleurs dans cette zone.

PLAN DE SITUATION, ÉCHELLES ET COUPES

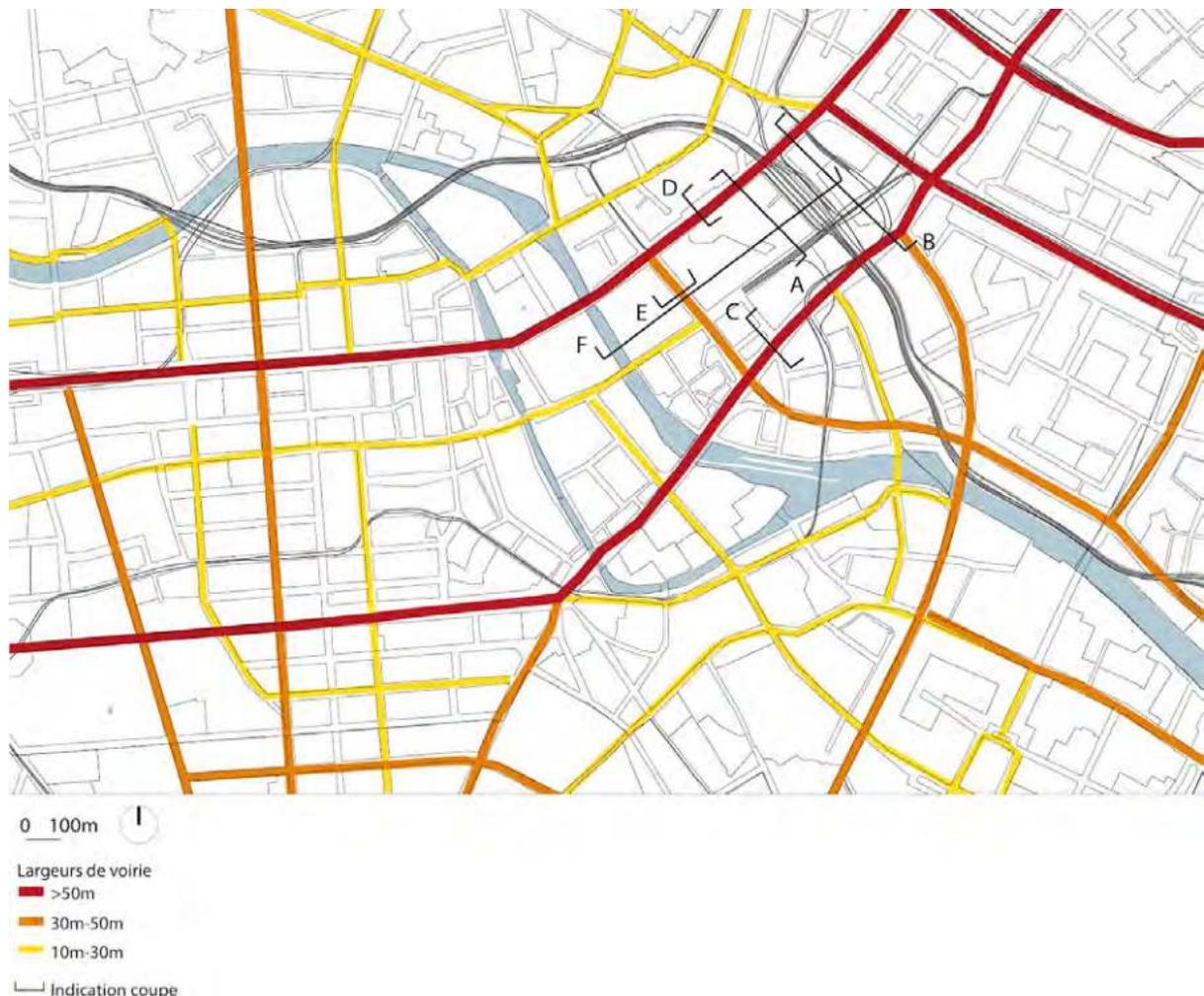
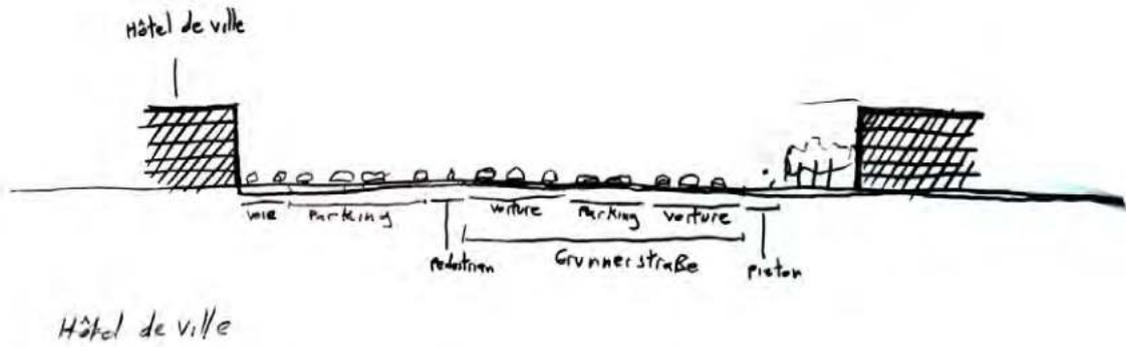
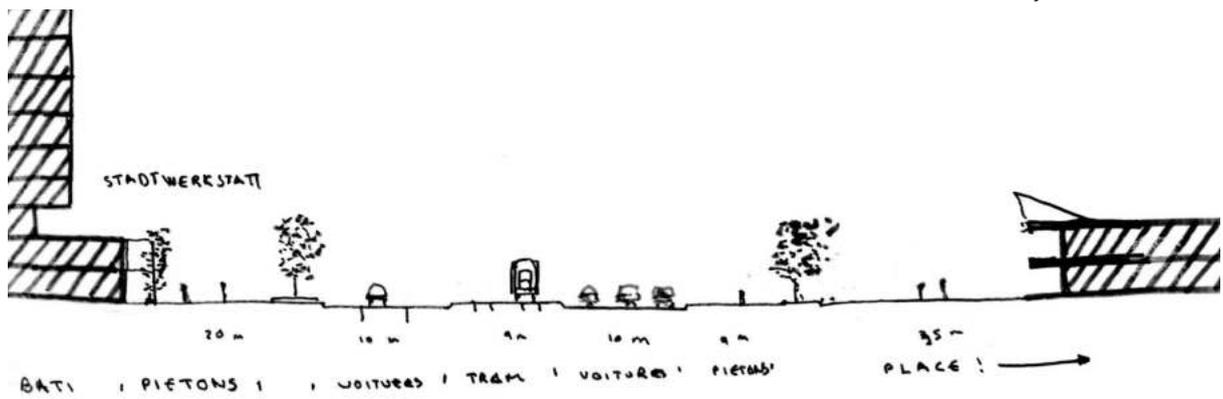


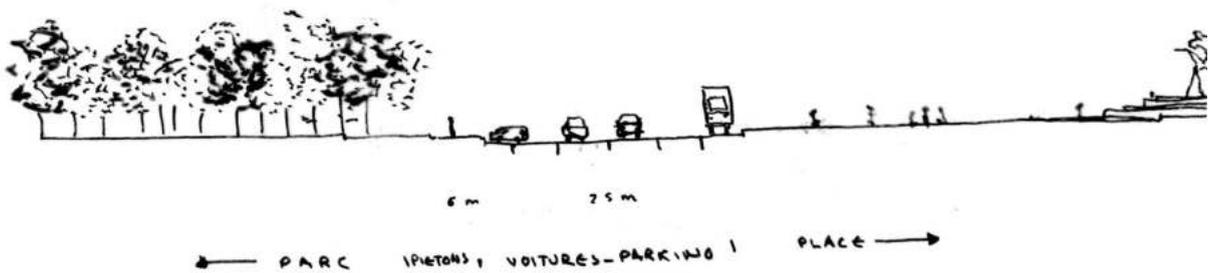
Illustration. Plan de Situation, réseaux, îlots et localisation des coupes
© Cycle d'urbanisme



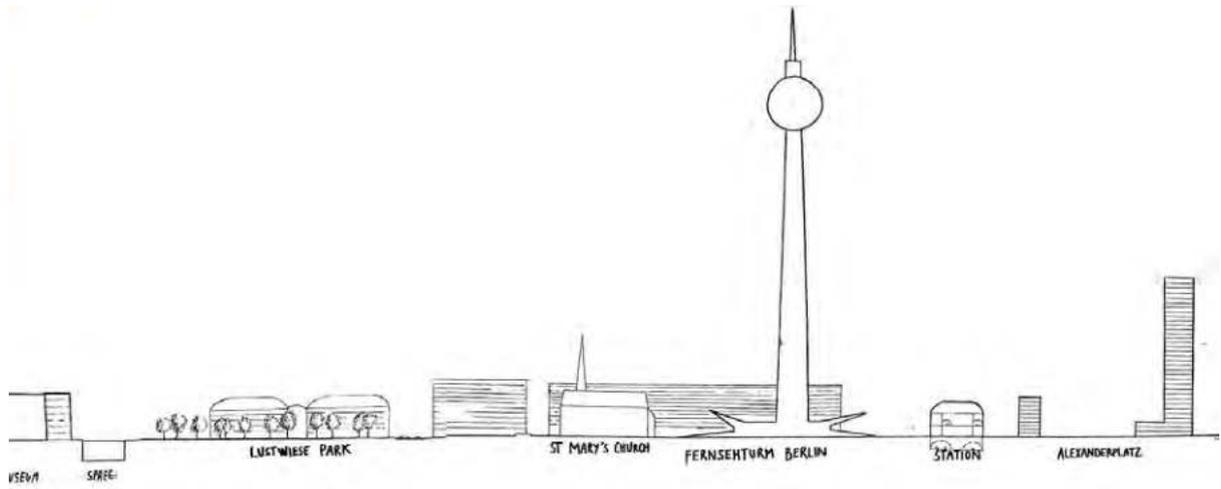
Coupe C. Surface importante dédiée au parking sur la Grunerstrasse
© Cycle d'urbanisme



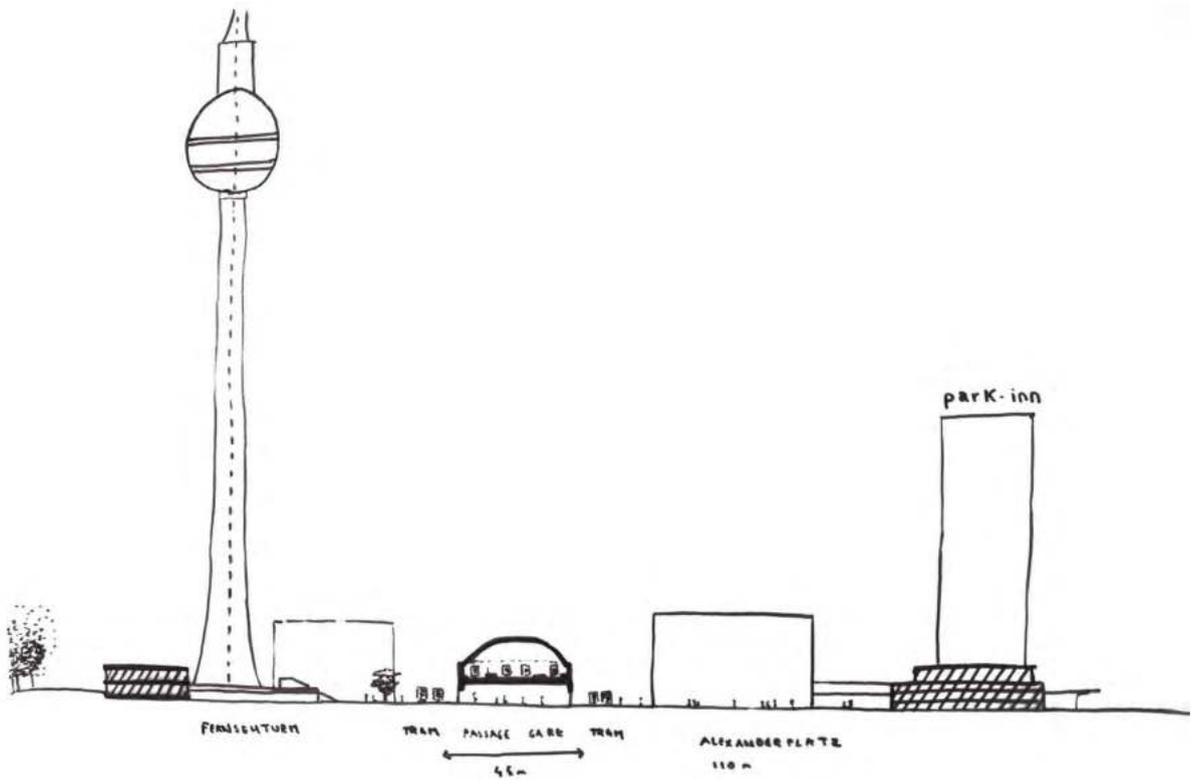
Coupe D. Proportions des espaces publics sur la Bundesstrasse
© Cycle d'urbanisme



Coupe E. Rapport fragmenté entre parc et esplanade par la Spandauer Str.
© Cycle d'urbanisme



Coupe F. Séquences entre l'Île aux musées et la tour Park Inn
© Cycle d'urbanisme



Coupe F – Détail. Perméabilité en dessous de la gare
© Cycle d'urbanisme

1.1.5 Pratiques d'Alexanderplatz : micro-centralités

Afin d'évaluer le peuplement et les usages du territoire, nous avons procédé à un comptage des profils des usagers présents sur Alexanderplatz et de ses environs, ainsi qu'à l'identification des trajectoires des usagers. Nos comptages ont été réalisés pendant 15min mercredi à 17h sur l'esplanade, ainsi que jeudi entre 13h40 et 14h10 à Alexanderplatz et sur le parc à proximité de la Spree. Cette estimation serait néanmoins à pondérer et à compléter par de nouveaux comptages à d'autres saisons et moments de la semaine ou de la journée : soir et week-end en particulier.

JEUNESSE ET TOURISME : LA VOCATION MULTIMODALE ET RÉCRÉATIVE

S'agissant du peuplement, on note d'abord d'après nos observations, une surreprésentation de jeunes étudiants allemands, ainsi que de visiteurs-touristes parcourant l'esplanade à proximité de l'antenne de télévision, ainsi que des commerces d'Alexanderplatz. On note une faible présence de personnes seules et une majorité d'usagers se déplaçant en groupe, avec un minimum de deux personnes par groupe. Ces déplacements sont effectués dans le cadre d'activités récréatives de loisirs et de tourisme : shopping, loisirs en plein air, appropriation du mobilier urbain, ou encore, dans le cadre d'activités fonctionnelles - mobilités douces ou vers les transports en communs. Au-delà de la forte dimension symbolique et historique de l'espace, la vocation actuelle d'Alexanderplatz semble donc être principalement liée dans les usages à l'activité récréative (commerces, loisirs) et aux déplacements multimodaux.

Counting of the user's profile	Wednesday (5-5:15 pm)	Thursday (1:40-2:10 pm)	
	Esplanade	Parc	Alexanderplatz
Young German	4 6	1 8	1 2 3
Tourist	3 7	2 2	1 5 8
Person w/stroller, dogs, bikes, etc.	2	1 3	2
Local / workers	5	1 5	5
Couple	4	8	1 8
Senior	7	1 1	8
Single person	2	3	6
Minorities	0	5	3

* When we hesitated, we put one point at each categories

** Minorities : homeless, migrants, persons with reduced mobility

Tableau. Comptage des profils des usagers
© Cycle d'urbanisme

In fine, toujours selon notre comptage, on observe une sous-représentation des familles, des personnes appartenant à la classe créative berlinoise et d'actif seuls. On remarque néanmoins la présence de certaines minorités qui cohabitent avec les autres usagers : sans-abris, personnes à mobilité réduite, personnes d'origines étrangères, ainsi que des personnes avec poussettes ou encore des personnes âgées. Afin de favoriser l'intégration dans l'environnement urbain de ces derniers profils identifiés, un traitement programmatique spécifique pourrait être adressé sur certaines zones identifiées : activités économiques, commerces, équipements, mobilier urbain, aménagement et accessibilité, animation, prise en charge, etc.

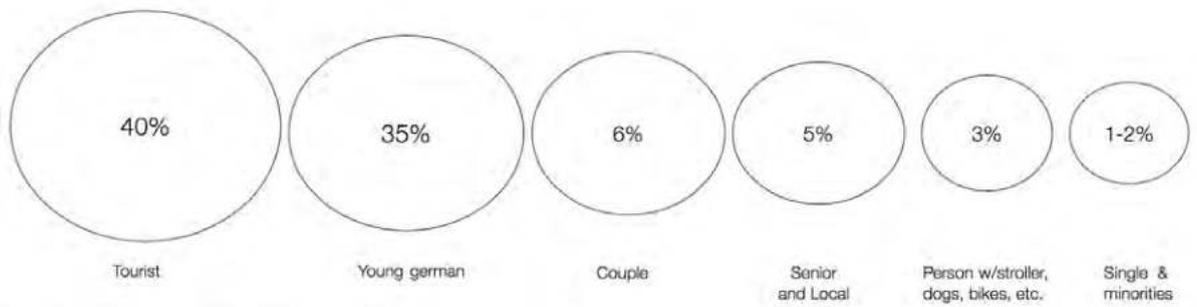


Schéma. Comptage total du profil des usagers
© Cycle d'urbanisme

ALEXANDERPLATZ : CROISEMENT D'USAGES LIÉS À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

- Des usages métropolitains : le vaste espace ouvert de l'Alexanderplatz regroupe de nombreux usages « métropolitains ». On y observe d'importants flux de populations en transit, particulièrement sur l'Alexanderplatz et des les rues jouxtant la gare du fait de la présence de ce noeud de transports. Des Berlinois venus faire leurs courses côtoient des groupes de touristes et de jeunes qui se sont donnés rendez-vous, mais aussi quelques sans-abris. Cette place réunit donc des rythmes de transit et d'attente.
- Des usages touristiques : depuis la place, de nombreux touristes se déplacent notamment vers l'Île aux Musées. Ils sont largement présents le long des grands axes *Karl-Liebknecht-Straße* et *Rathausstraße* qui accueillent des boutiques de souvenirs et des restaurants. Ces usages sont représentatifs de rythmes lents et de flânerie.
- Des usages quotidiens : au centre de ces usages émergent également des pratiques quotidiennes de ce territoire. Des habitants viennent promener leurs chiens et jouer dans les espaces publics récréatifs. D'autres traversent le territoire rapidement : Alexanderplatz est une étape au sein de leur parcours journalier.

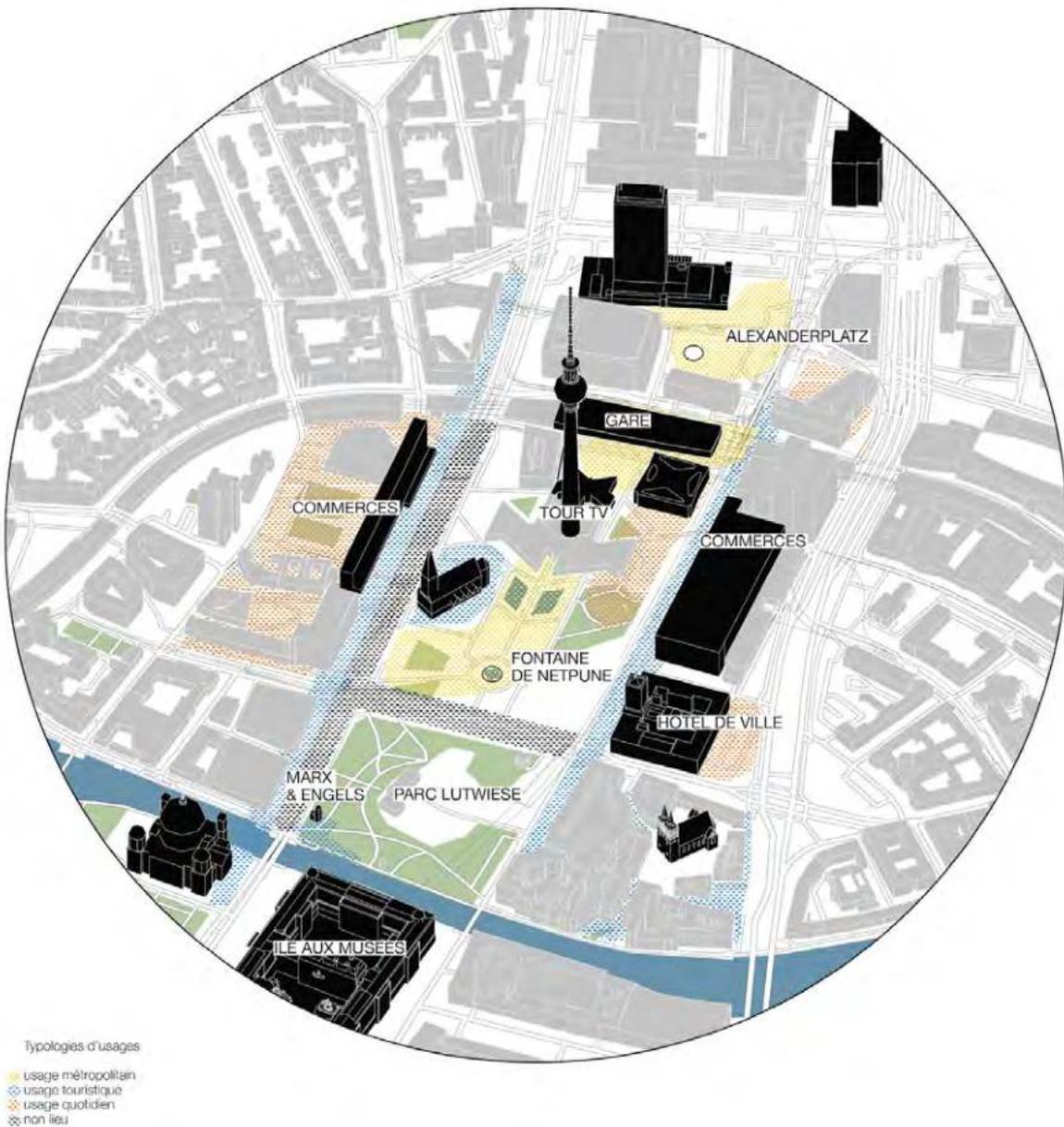


Illustration. Principales typologies d'usages
© Cycle d'urbanisme

DES USAGES REPRÉSENTATIFS DE DIFFÉRENTS RYTHMES

- Rythme rapide : espace de transit et de carrefour pour les Berlinoises. Au centre et le long des grands axes de traversées.
- Rythme lent : espace de flânerie pour les touristes et familles, le long de la place et en son sein.
- Rythme zéro : espace de halte, de rendez-vous et de destination. Groupes nombreux et notamment de jeunes Berlinoises ou touristes qui attendent, se retrouvent, errent au sein des espaces ouverts et centraux.



- Touristes
- Passants
- Habitants
- ⊞ Emprise chantier

Illustration. Densité de population
© Cycle d'urbanisme

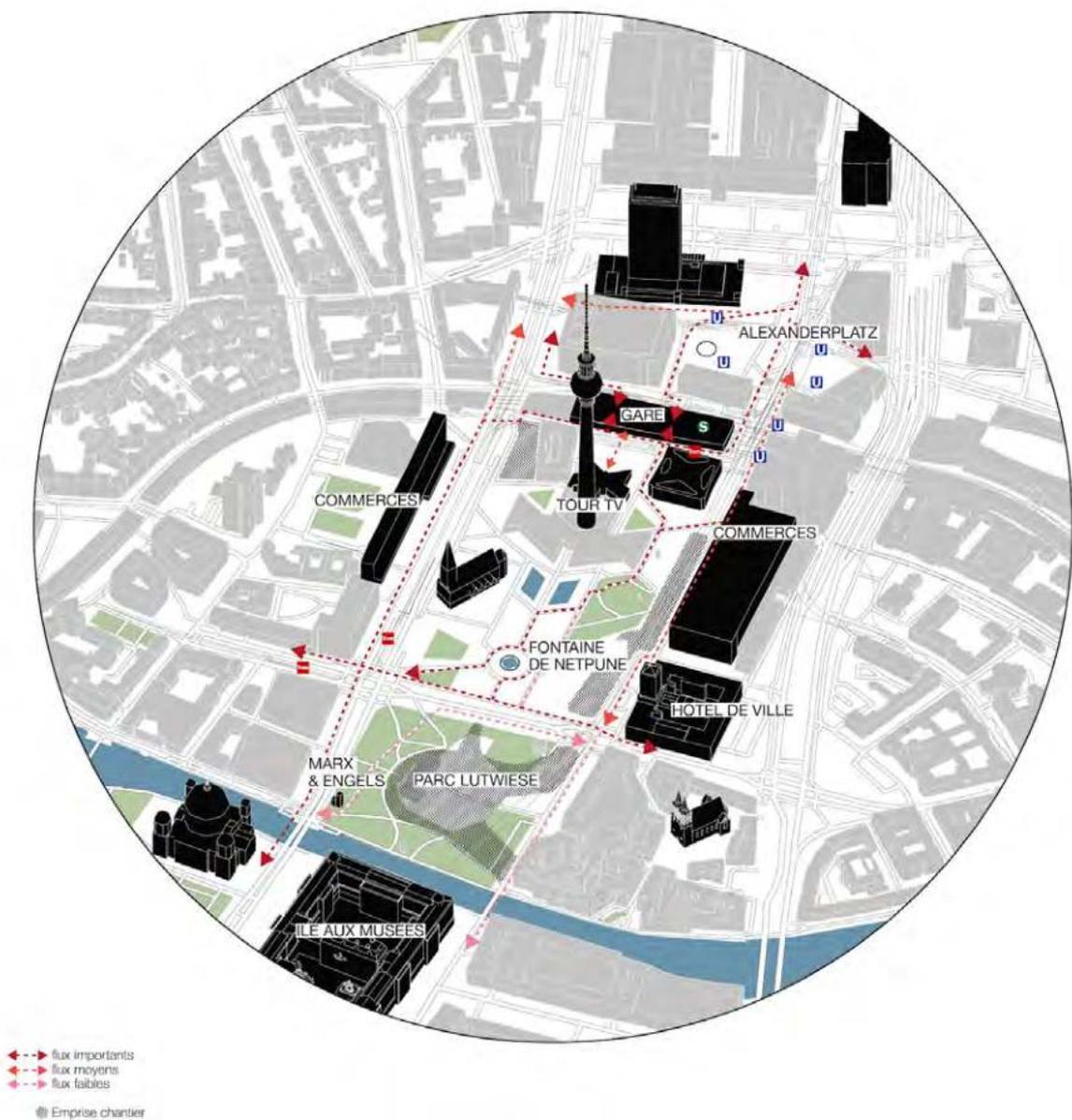


Illustration. Intensité des flux piétons
 © Cycle d'urbanisme

DES TRAVERSÉES PIÉTONNES RENDUES DIFFICILES PAR DES AXES ROUTIERS FRÉQUENTÉS

- Des flux piétons denses le long des grands axes nord/sud et le long d'une diagonale nord-est/sud-ouest.
- Des flux piétons moins importants dans le secteur est et sud de la zone, notamment en raison des zones en chantier.
- Des voies créatrices de rupture pour les traversées piétonnes : *Karl-Liebknecht-Straße*, *Rathausstraße* et *Spandauer Straße*.

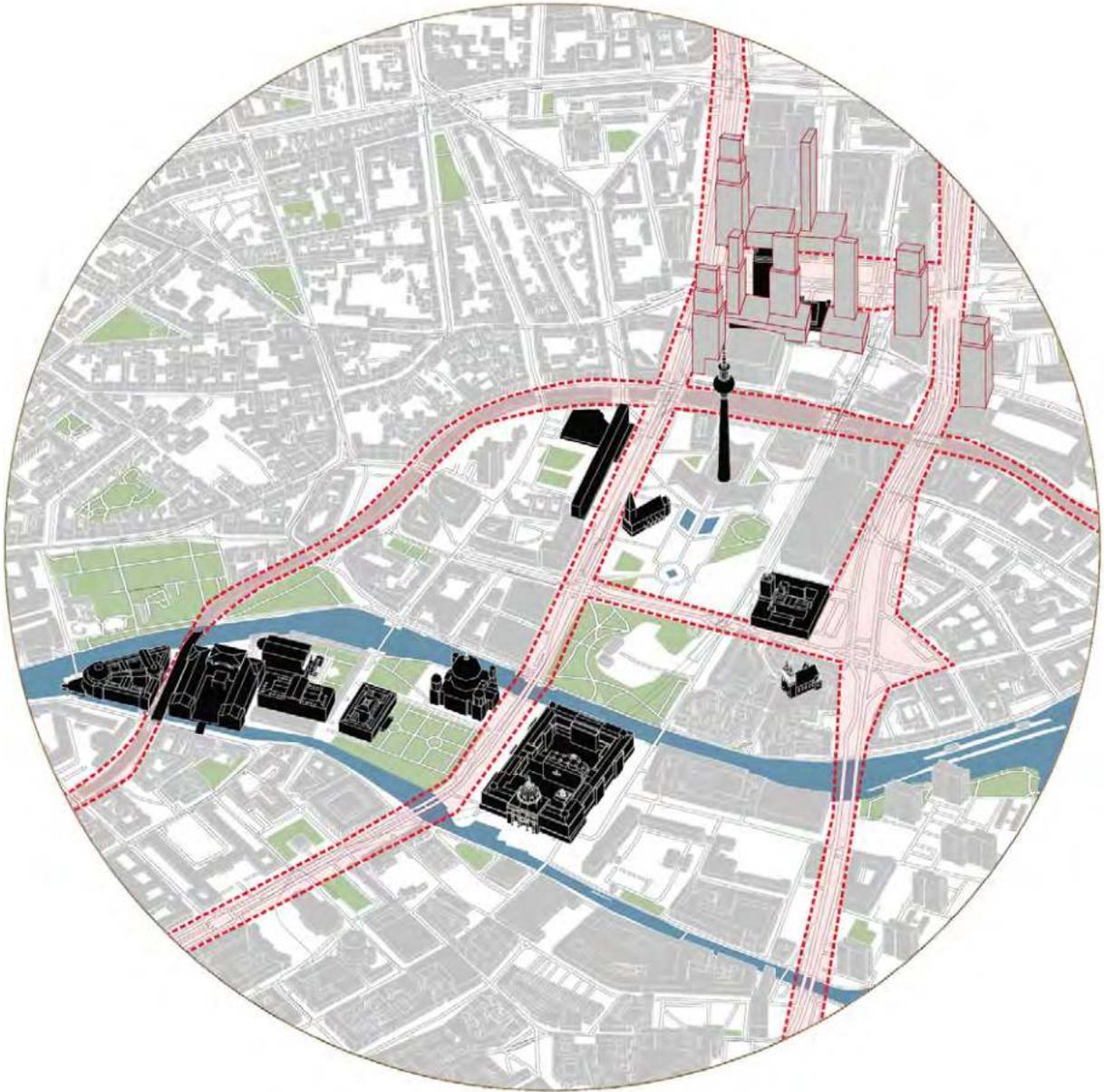


Illustration. *Principaux éléments de coupure*
© Cycle d'urbanisme



Illustration. Identification des différentes unités d'ambiance
© Cycle d'urbanisme

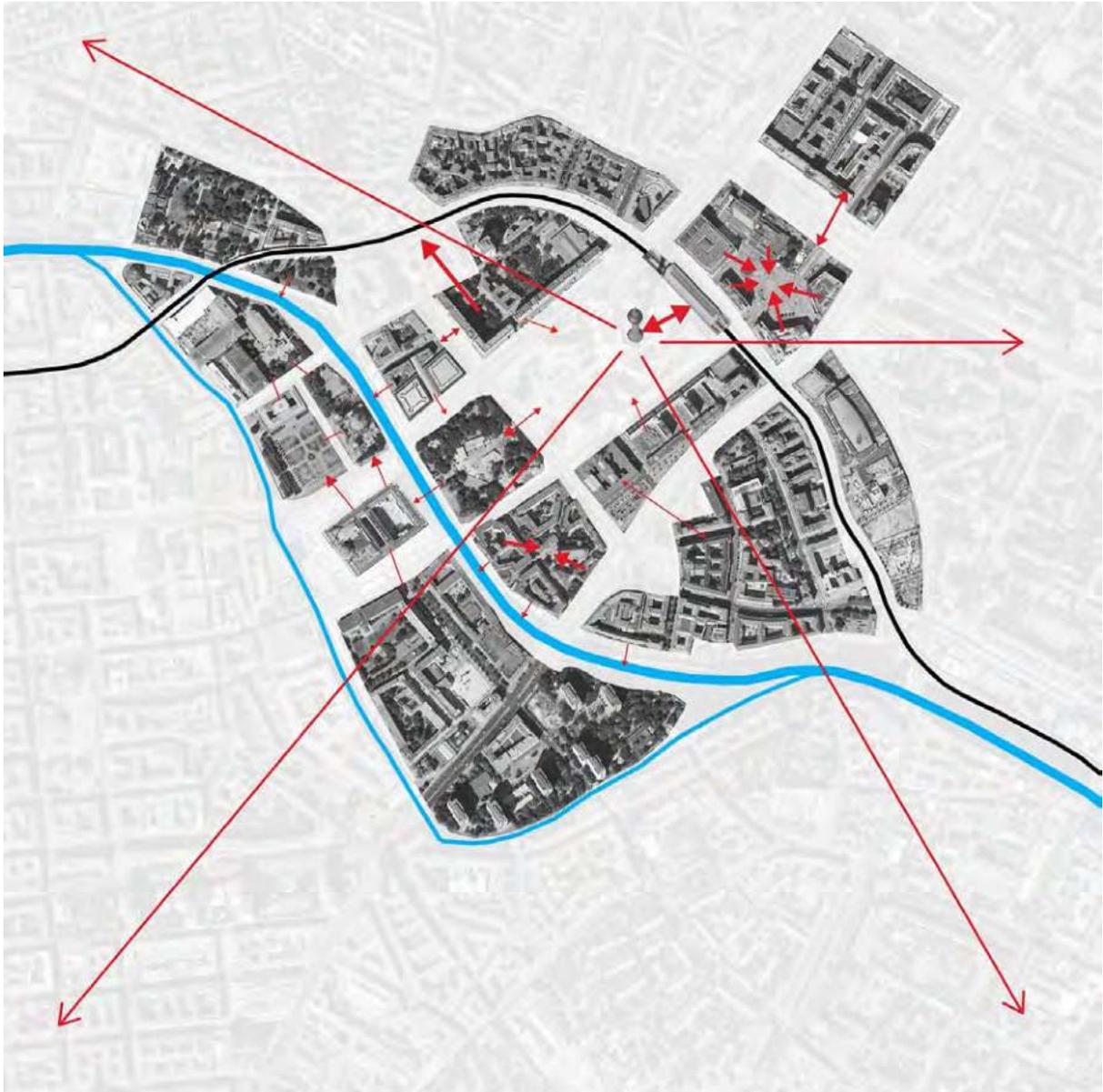


Illustration. *Interactions entre les unités d'ambiance*
© Cycle d'urbanisme

1.2 MONTAGE COOPÉRATIF

Ni publique ni privée, la démarche coopérative est une évidence pour les Allemands depuis plus de 150 ans. La coopérative peut être définie comme une entreprise où les droits de chaque associé à la gestion sont égaux et où le profit est réparti entre eux. En 2015, plus de 20 millions de personnes étaient membres d'une coopérative en Allemagne. Les initiatives et associations coopératives sont ainsi présentes au quotidien : dans le domaine culturel, environnemental aussi bien que urbain. Solidaire et démocratique, la démarche coopérative s'adapte parfaitement aux nouveaux modes d'usage et d'occupation de l'espace.

1.2.1 Récit politique métropolitain

1960 - 1970

Alexanderplatz fut longtemps considérée comme la vitrine de l'Allemagne de l'Est. Celle-ci est longée par de larges avenues bordées d'immeubles fonctionnalistes dont la plus célèbre est Karl-Marx Allee. Alexanderplatz incarnait une forme de célébration du régime communiste et la supériorité de ce dernier sur son adversaire capitaliste. En 1969, la Fernsehturm est construite et son antenne, qui s'élève 368 mètres au-dessus du sol, toise alors triomphante l'Ouest de la ville.

L'esthétique urbaine socialiste enveloppe les formes urbaines avoisinantes: sont en effet érigés l'hôtel Stadt Berlin, la Haus des Lehrers, la Haus des Reisens et ultérieurement la Galeria Kaufhof. Alexanderplatz devient une centralité, accueillant de nombreuses manifestations populaires au pied de son emblème, la tour de télévision.

1980 - 1990

Ironiquement, c'est à Alexanderplatz que s'organisa la plus grande manifestation anti gouvernementale de l'histoire de la RDA, en 1989. Après la réunification de l'Allemagne, la prégnance de l'architecture socialiste et le monumentalisme de l'espace public furent considérés comme dépassés; dans le cadre du récit de la réunification entre les deux Allemagne, il était nécessaire de lancer une restructuration urbaine de la place et des quartiers centraux.

Parallèlement, la vision urbaine ouest-berlinoise trouve un terrain d'expression en 1987 lors de l'Internationale Bauausstellung (IBA) où de jeunes architectes innovants détaillent les préceptes d'un nouveau Mitte ; on y trouve des traces de modèles coopératifs à l'image de la « Baugruppe Kultur ». L'Est entame ainsi une reconstruction critique et lance des programmes de rénovation urbaine à Prenzlauer Berg et à Mitte. A l'issue de la réunification, les principes de l'IBA seront réutilisés dans une logique d'intégration des quartiers.

En 1990, sous la direction de Hans Stimmann, est voté le Plan urbain unificateur pour le centre-ville. Il prévoit des constructions sur le long terme dans le but d'assurer une

production plus importante de logements et d'augmenter la densité. Il s'appuie sur les grands principes directeurs d'aménagement des villes européennes. Le tramway signe son grand retour dans ce document de planification créant de nouveaux enjeux sur Alexanderplatz.

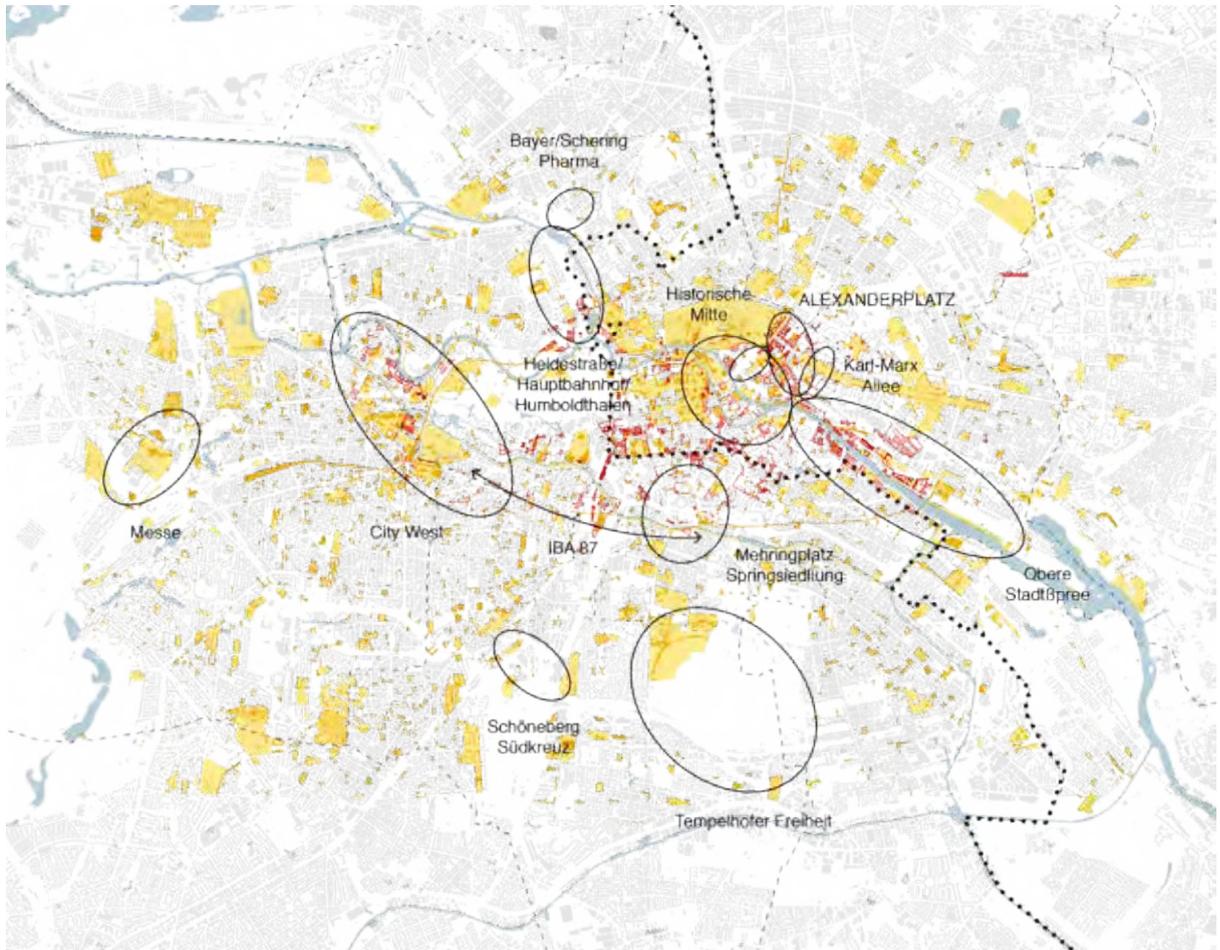
Cependant, le projet qui retient généralement l'attention durant la période du renouveau berlinois des années 90 est généralement le réaménagement de Potsdamer Platz située au sud-ouest d'Alexanderplatz. Ce projet met fin au no man's land immortalisé par Wim Wenders, dans les Ailes du Désir (1987).

2000 - 2010

De nombreux projets restent aujourd'hui en suspens, à l'image de celui imaginé par Hans Kollhoff : ce dernier prévoit la création de dix tours d'une hauteur totale de 150 m à partir des bâtiments de base le long des rues de Karl-Liebknecht-Straße, Alexanderstraße et Grunerstraße. Ces tours ont vocation à devenir des personnages individuels de grande hauteur, faisant d'Alexanderplatz un lieu unique et participant au dessin d'une nouvelle couronne urbaine pour la City East.

Toutefois le passant, le touriste, le résident, voient encore aujourd'hui dans Alexanderplatz le monumentalisme architectural de l'Allemagne de l'Est, et, selon les témoignages recueillis, peuvent y éprouver un sentiment d'écrasement, et de désorientation.

A Berlin, après une période caractérisée par un faible coût du foncier, rendant possible une urbanisation collaborative et plurielle, les fonciers publics sont « bradés ». De plus en plus d'acteurs privés se saisissent de cette opportunité, ce qui transforme le contexte dans lequel les montages collaboratifs s'étaient développés. Dans une perspective de métropolisation croissante, le plan urbain pour le centre-ville de 2010 dénote cependant d'une volonté de maîtrise de la collectivité quant aux évolutions des espaces historiques de Berlin. Avec un axe fort, qui vise à « la préservation et la qualification du centre-ville en tant que lieu de résidence et de travail pour des groupes de population socialement différents », le plan affirme la nécessité de mener des actions urbaines sur des espaces définis pour maintenir le caractère « inclusif » de la ville. A l'articulation entre quatre zones de projets, fixées par le plan urbain, la zone d'Alexanderplatz occupe une situation primordiale autant que questionnante. Tournée vers le nord, son périmètre n'inclut pas l'espace de la Fernsehturm. Elle présente pourtant les mêmes caractéristiques de développement qui sont envisagées dans le reste de Mitte : le centre historique (y compris Alexanderplatz) représente le centre politique et est le haut lieu de la culture et du tourisme.



- Bâtiments prévus en 1999
- Bâtiments projetés en 1999
- Bâtiments historiques
- Zones historiques
- Zones de projets urbains, 2010

0 2,5 km



Illustration. Grands projets : vision politique de la métropole Berlinoise
© Cycle d'urbanisme

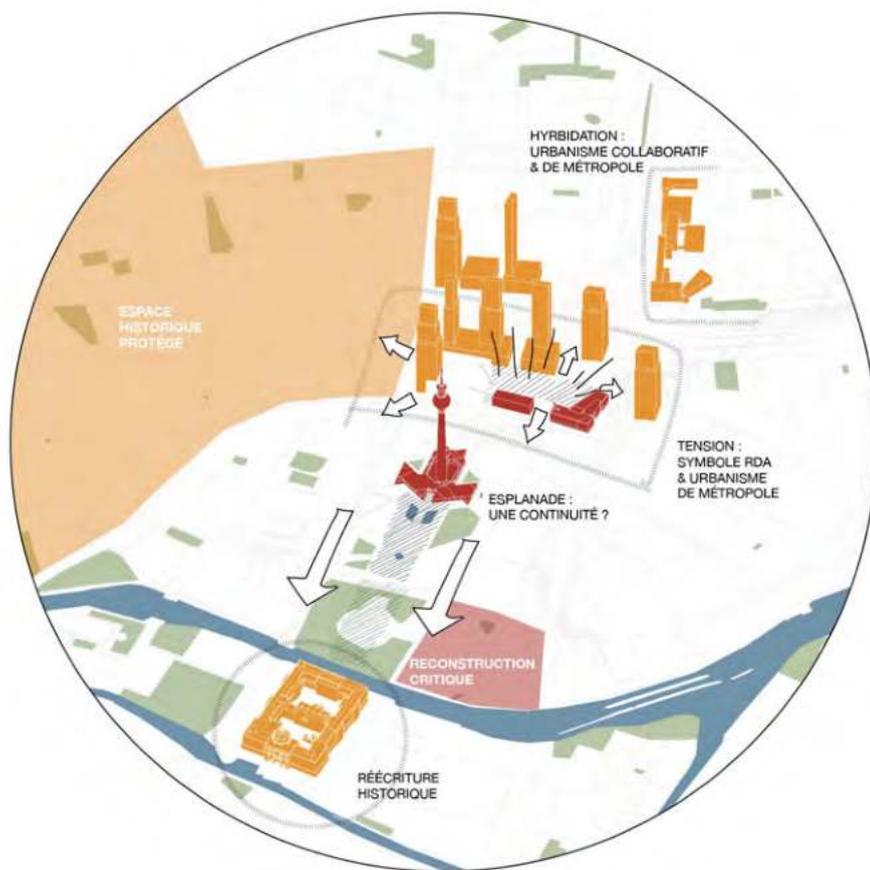


Illustration. Grands projets : vision politique du quartier d'Alexanderplatz
© Cycle d'urbanisme

À une échelle plus resserrée, on peut observer une tension, voire une friction, entre les visions politiques passées et celles projetées sur le lieu. Les interventions sur le patrimoine bâti illustrent ce schisme : la plupart des bâtiments hérités de la RDA ont été détruits au profit de constructions contemporaines et de projets de valorisation de l'héritage prussien comme le Humboldt Forum reconstruit à la place du Palais de la République sur l'Île aux Musées. Il en va de même pour l'Alexanderplatz, dont les futures tours ont vocation à remodeler cet espace d'accueil des manifestations populaires à l'époque de la RDA. Ce grand projet se saisit des modèles véhiculés par les grandes métropoles contemporaines - hypermobilité, équipements et architectures phares et démesurées - pour attirer les cadres et maintenir la croissance.

Le futur de Mitte est ainsi l'objet de différentes visions politiques. Interroger ce futur conduit à mettre en exergue la friction entre un « Berlin poor » et un « Berlin sexy », entre une métropole à forte croissance économique et caractérisée par sa culture alternative.

1.2.2 Habitat et foncier

Après avoir perdu des habitants pendant plusieurs décennies, Berlin a connu un inversement de la tendance à la chute du mur. Ce renouveau économique et social est visible dans l'évolution démographique récente :

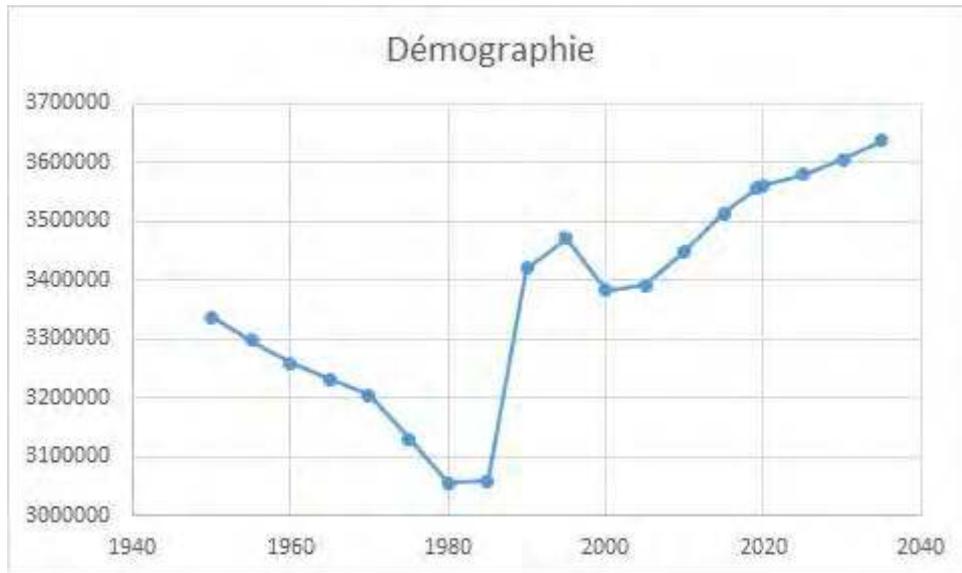


Tableau. *Évolution démographique berlinoise*
© Site Internet World Population Review

Durant la Guerre Froide, les activités économiques structurantes se déplacent vers les autres capitales européennes. Les banques s'installent à Francfort et des sièges sociaux comme celui de Siemens, d'Allianz ou d'AEG décident de partir de Berlin pour s'installer dans des territoires plus performants économiquement. Ainsi à la chute du mur, la capitale s'est retrouvée déstructurée et en manque d'acteurs qui pourraient participer à sa redynamisation. La ville a toutefois dû investir massivement pour se reconstruire, notamment en reliant différents quartiers entre eux. Alors qu'un boom économique était attendu dans les années 1990, la ville a connu plutôt une période de stagnation qui peut être due à la baisse des subventions et au manque d'incitation des entreprises pour revenir.

Cette absence de retour d'acteurs économiques conjugué aux énormes investissements publics ont participé à la création d'une forte dette depuis la chute du mur.

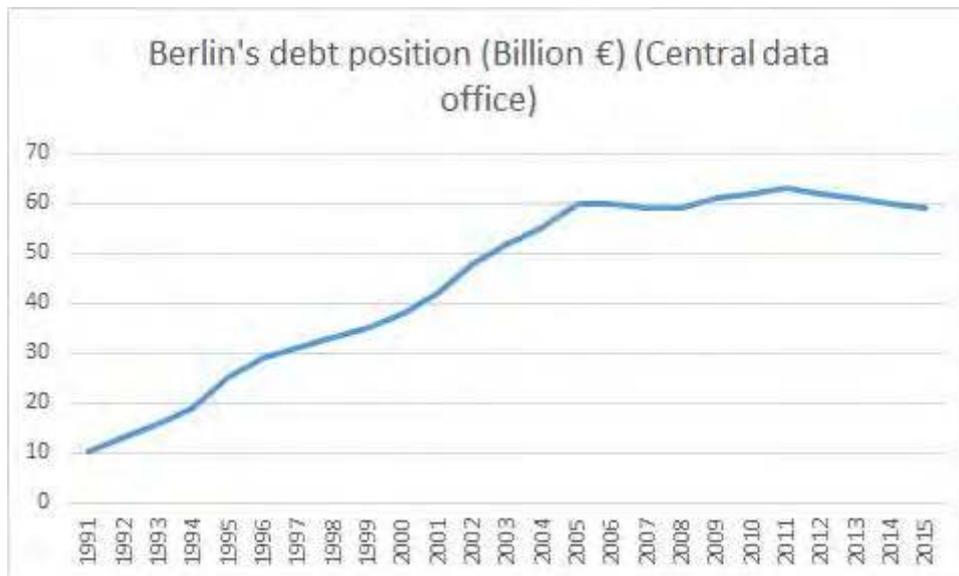


Tableau. Évolution de la dette berlinoise.
© Central data office

Berlin est ainsi la seule capitale d'Europe qui « fait perdre » de l'argent à son pays : en 2016 la ville était la plus grande receveuse d'aides publiques, avec une redistribution de 3,6 milliards d'euros. A l'inverse, la Bavière était le plus grand contributeur avec 5,4 milliards d'euros.

Ces différents facteurs ont contribué au développement d'un foncier peu cher à Berlin, de nombreux bâtiments étaient vides et les propriétaires prêts à vendre leurs biens à bas prix. En parallèle, des usages nouveaux se sont développés et ont investi ces espaces. L'image d'un Berlin « underground » se diffuse alors, ce qui amènera le maire de Berlin à qualifier sa ville de « poor, but sexy » in 2003, slogan qui lui est désormais attaché.

Depuis, la ville a peu à peu rattrapé l'attractivité des villes d'Allemagne de l'Ouest, elle les dépasse même dans certains secteurs.

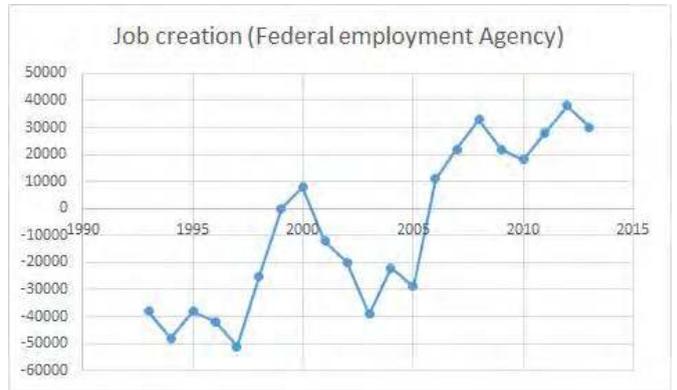
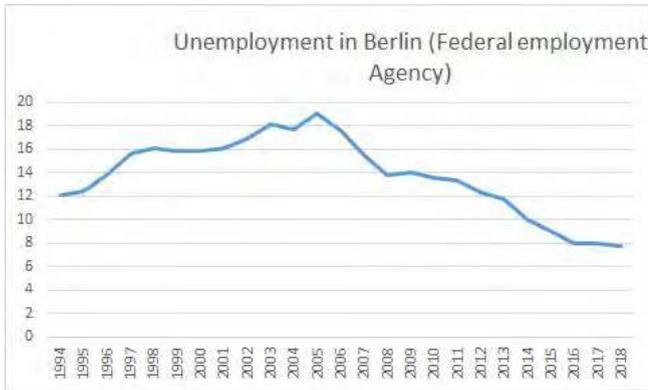


Tableau. Évolution du chômage et du marché de l'emploi
© Federal Employment Agency

En effet, les taux de chômage et de création d'emplois se sont stabilisés et rattrapent les niveaux nationaux. L'image de la ville s'est améliorée et les investisseurs sont revenus. Dans un premier temps les projets de logements se sont construits sans avoir un fort impact sur le prix des logements grâce aux nombreuses parcelles disponibles. Toutefois, alors que la ville gagne en attractivité, les rythmes de constructions ne suivent pas le flux de nouveaux arrivants dans la ville :



Tableau. Écart entre le nombre de logements construits et l'arrivée de nouveaux habitants
© Amt für statistik Berlin Brandenburg

En conséquence, les prix des loyers augmentent fortement :



Tableau. Évolution des loyers berlinois
© Jones Lang LaSalle

Il existe une réelle différence entre les loyers des constructions neuves et des bâtiments anciens. Le prix du foncier, ainsi que la hausse des coûts de construction liée aux techniques modernes sont les raisons les plus fréquemment citées. Des mécanismes juridiques permettent toutefois d'empêcher les fortes augmentations.

L'exemple de Mitte permet d'illustrer ces différences :

Average rent in euro per square meter (newly rented)	Average personal apartment in euro per square meter	Average apartment buildings in euro per square meter
11,83	4.688	2.667

Le prix moyen d'achat y est de 4 688€/m² pour les appartements. L'emplacement est prisé par les investisseurs par sa centralité, sa qualité de vie et sa connexion aux infrastructures de transport.

Les prix des loyers ont augmenté pour tous les types de biens à Berlin mais restent moins chers qu'ailleurs en Allemagne. Pour les maisons individuelles, Berlin coûtait 30% moins cher que la moyenne allemande en 2018, ce pourcentage était de 50% en 2009. Berlin rattrape les autres villes allemandes concernant l'immobilier, toutefois, le marché du travail local, y compris les salaires, reste particulier. L'industrie manufacturière emploie 25% de la population dans le pays mais deux fois moins à Berlin. Les politiques locales ont soutenu le développement du secteur « créatif », ce qui a induit une individualisation des risques financiers. La ville s'est également transformée en un « hub » pour start-up. En 2017, 500 entreprises du digital s'y sont créées. Cette spécialisation a été favorable pour la ville qui a augmenté récemment ses investissements (passant de 5 milliards à 28,6 milliards entre

2014 et 2018) et la dette s'est stabilisée (voir graphique ci-dessus). Est-ce que Berlin est aujourd'hui « Rich and Sexy » ?

Cette dynamique pose question. Alors que 260 000 nouvelles personnes sont attendues d'ici 2030, l'offre immobilière ne suit pas et les tensions concernant la hausse des prix immobiliers s'amplifient. La plateforme immobilière immowelt estime que les prix continueront à augmenter pour atteindre une hausse de 28% en 2020, cette hausse sera moins importante que les années précédentes grâce aux nombreux projets de construction en cours. La ville doit alors composer avec les différents enjeux qui s'opposent parfois. Berlin souhaite-t-elle garder cet esprit pionnier et « underground » ou se positionner sur le rang des villes « globales » ? Est-ce que ces deux perspectives sont envisageables en même temps ? Une forte tension entre les secteurs privés et publics est déjà observée et les réponses sont attendues dans les brefs délais dans la mesure où 40 000 personnes arrivent chaque année dans la capitale.

1.2.3 Modèles de la fabrique de la ville

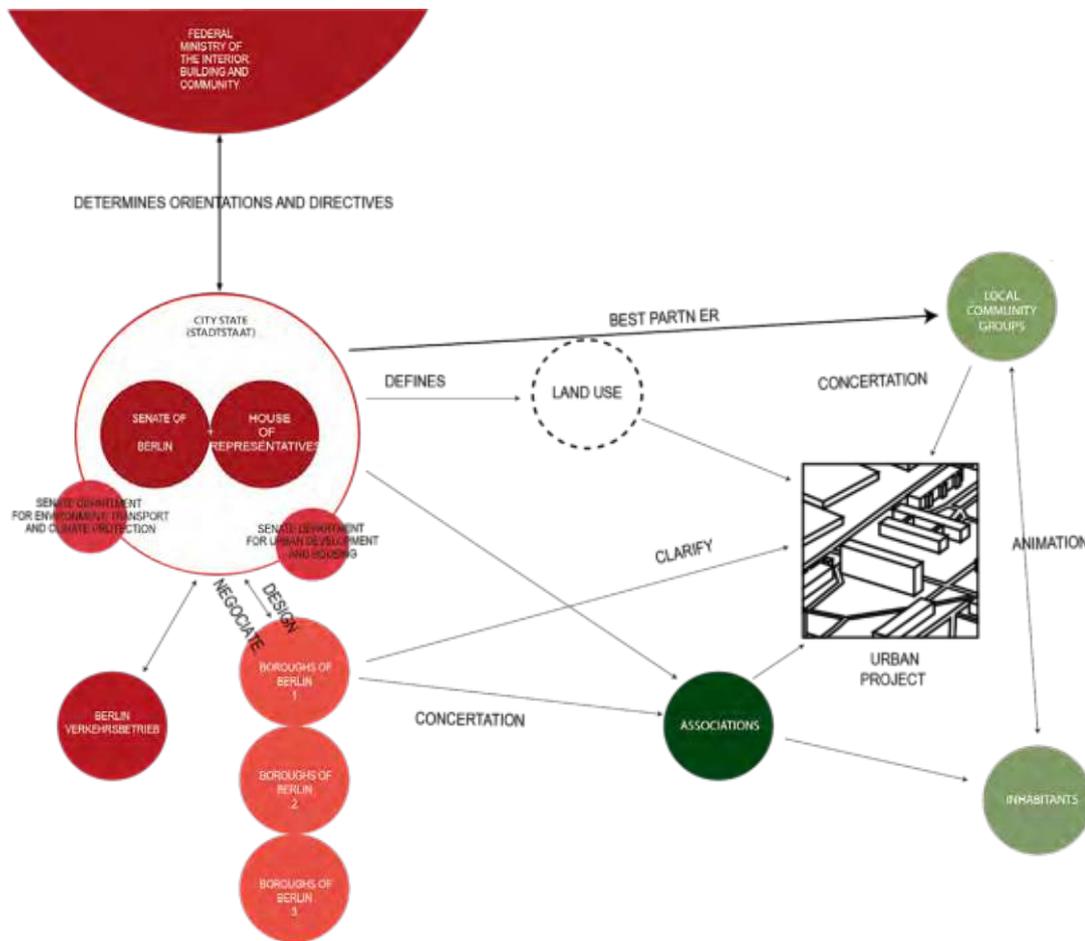


Schéma d'acteurs. Les acteurs de la planification
© Cycle d'urbanisme

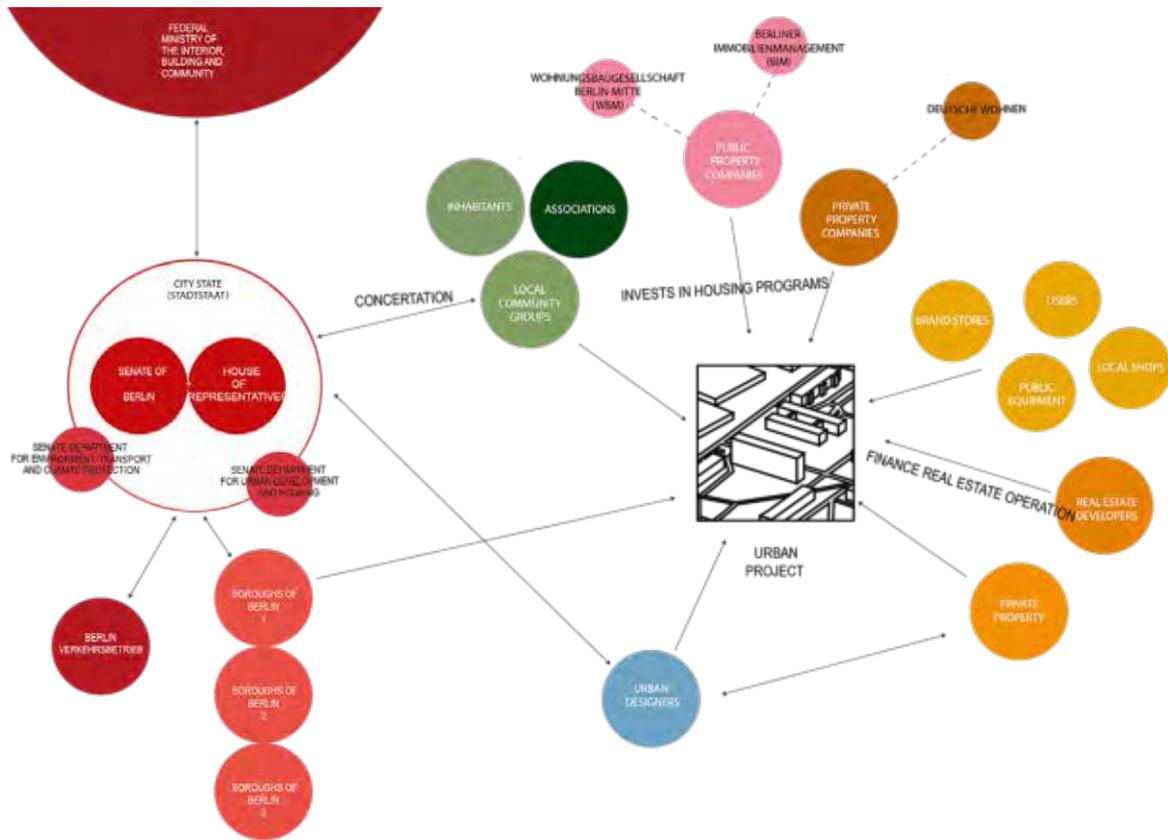


Schéma de montage. Les acteurs du projet
© Cycle d'urbanisme

La mise en oeuvre d'un projet urbain mobilise une grande diversité d'acteurs agissant sur des aspects spécifiques. Les premiers acteurs à se saisir du projet sont les acteurs institutionnels qui définissent les principales règles en matière d'occupation du sol et d'orientations d'aménagement.

ACTEURS INSTITUTIONNELS ET PUBLICS

- L'État fédéral (Bundestag), à savoir le gouvernement fédéral, détermine les grandes orientations d'aménagement et le cadre d'intervention des acteurs sur les projets visant à respecter des objectifs généraux que ce soit en matière de logement, de mobilité ou encore de mixité sociale. Le ministère fédéral de l'intérieur, des travaux publics et de la patrie est directement en charge de ces questions. Ce sont les landers qui se saisissent des questions d'aménagement.
- Berlin est à la fois une ville et un *land* ce qui lui confère le statut de « ville-Etat ». Deux grandes instances constituent le pouvoir de la ville, à savoir le sénat de Berlin qui dispose du pouvoir exécutif et administratif, et la chambre des députés de Berlin représentant le pouvoir législatif et contrôlant les actions du sénat. Le Sénat de Berlin est par le biais de son administration, l'institution principale en

charge des questions d'aménagement urbain, de planification et agit dans de nombreux autres domaines. Le département pour le développement urbain, le logement et le département en charge de l'environnement, des transports et du changement climatique constituent les principales instances agissant sur la planification et des projets urbains de la ville.

- Les Bezirke (ou arrondissements) constituent un démembrement administratif du Land. Ils ont aussi un rôle sur les questions d'aménagement urbain. Bien qu'ils ne soient pas chargés de réaliser la planification de la ville, le sénat de Berlin a l'obligation de consulter les différents maires sur des questions législatives et administratives. Cet échelon territorial est toutefois en capacité de s'opposer à des projets, à orienter certaines visions en matière d'aménagement et est pleinement intégré dans la mise en oeuvre de la planification.
- Plusieurs acteurs publics sont présents dans le secteur du logement et gèrent une partie de l'offre berlinoise. Parmi les principales entreprises publiques en charge de la gestion du parc de logement, on en distingue deux grandes :
 - WBM (Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte) est une société immobilière municipale qui gère plus de 30 000 logements à Berlin et plusieurs surfaces commerciales. Elle est chargée de l'acquisition des logements et des lots commerciaux. Elle est propriétaire de surfaces commerciales à Potsdamer Platz.
 - BIM (Berliner Immobilienmanagement) est une société immobilière gérant plus de 5 000 bâtiments appartenant à l'Etat dont de nombreux logements. C'est cette société qui a acquis le bâtiment de la Haus der Statistik pour le compte de la ville de Berlin.

ACTEURS PRIVÉS

Les bailleurs privés sont de plus en plus présents dans la ville de Berlin depuis les années 1990 et sont aujourd'hui propriétaires de dizaines de milliers de logements dans la ville. Ils en achètent régulièrement à la ville ce qui se traduit régulièrement par la mise en place d'expropriations. L'une des plus importantes entreprises présentes dans ce secteur est la Deutsche Wohnen, fondée dans les années 1990 par la Deutsche Bank et détenant plus de 100 000 logements à Berlin. La gentrification qui résulte de ce processus de privatisation du logement ainsi que la hausse constante des loyers entraîne une opposition de la population face à ce processus de privatisation des logements. De plus la mauvaise gestion des logements par ces organismes est souvent soulevée par les associations de locataires. Leur rôle se résume à l'achat et à la gestion de logements (anciens ou neufs) mais aussi à leur valorisation.

Les promoteurs immobiliers et investisseurs privés constituent une autre catégorie d'acteurs privés non pas positionnés uniquement sur les logements mais aussi dans le secteur

d'immobilier d'entreprise (bureaux et hôtels) et commercial. Leurs secteurs d'implantation de projets varient en fonction de leurs logiques et leur modèle économique (différence entre les promoteurs anglo saxons et les promoteurs locaux).

Les franchises commerciales sont également des acteurs qui se positionnent dans l'élaboration de projets urbains et contribuent aux questions d'animation des rez de chaussée.

ACTEURS ASSOCIATIFS ET LOCAUX

Face à la pression immobilière et la hausse des prix des loyers, plusieurs associations de locataires se sont constituées afin de s'opposer d'une part à la hausse des prix et d'autre part à la vente de logements à des entreprises privées par la ville de Berlin. Leur rôle est de protéger les locataires. Les habitants sont directement intégrés dans le processus de concertation soit à travers les comités de quartier ou les associations.

Les comités de quartier institués par le cadre législatif, sont des interlocuteurs privilégiés des acteurs institutionnels locaux. Ils mettent en place des projets locaux et participent à mobiliser la population par le biais d'une animation.



Basou - Fehrbelliner Höfe

R 50 cohousing

Haus der Statistik

Situation & Contexte	2005/2013 District de Mitte Quartier populaire du nord de Berlin. Bâti du XIXe siècle (1876). Complexe de Secura	2013 District Kreuzberg Construits sur des terrains vacants au sein de la ville du 19ème siècle, dans des quartiers qui ont déjà atteint le stade des "quartiers de la scène" ou qui sont sur le point de s'y rendre. Selon le slogan "Pas chacun pour soi, mais individuellement et collectivement", une maison offrant une grande variété d'espaces de vie	2015 District de Mitte A proximité de Potsdamer Platz.
Programme	30 304 m ² + 8 530 en sous sol. 150 appartements (entre 60 et 300 m ²) dont plusieurs lofts. Reconversion, restauration et construction de nouveaux logements.	2 037 m ² 6 étages + 1 sous-sol + 1 grenier Il comprend trois blocs avec 19 appartements individuels, un studio et divers espaces partagés.	110 000 m ² (dont 66 000 m ² dans le nouveau bâtiment) 330 appartements, mairie d'arrondissement, centre des impôts, espaces culturels, commerces, activités sportives et loisirs, studios artistes, abri réfugiés. 20% du bâtiment réservé

			à des artistes et des espaces gérés par les citoyens.
Spécificités	Investissement : 38 millions d'euros Forte densité du programme. 6 étages Mélange entre ancien et neuf. Réhabilitation d'une ancienne usine Secura. Le projet est composé de 2 structures longitudinales, 2 structures transversales et de 2 cours.	Au-dessous se trouve un espace communautaire double et haut flexible reliant l'accès principal du bâtiment à l'espace public. Il est mis à la disposition des groupes de quartier et d'autres utilisations publiques. La structure en béton armé a été conçue pour répondre aux exigences minimales.	Mixité fonctionnelle Espaces ouverts communautaires favorisant le vivre-ensemble et l'appropriation par les habitants. Créer une synergie entre les différentes fonctions. Un test pour voir si la ville accepte mieux les projets réalisés de cette manière.
Processus	Organisation d'un concours auquel a répondu le cabinet d'architecture qui a remporté le premier prix. La conception a été soumise au contrôle et à l'approbation des autorités berlinoises à savoir le Sénat de Berlin afin de répondre aux objectifs réglementaires.	Ensemble, ils ont pris part en 2010 à un processus en deux temps à prix fixe du Sénat de Berlin, qui tenait compte non seulement des impératifs financiers, mais également des concepts architecturaux, avec lesquels la ville de Berlin cherchait à promouvoir les assemblées consacrées à l'attribution de secrets fonciers.	Un investissement public. Rachat de l'immeuble par l'état de Berlin. Mise en place d'ateliers publics, mise en place d'un jury avec les membres du public afin de sélectionner les plans du projet.
Montage	Investisseur : Orco Germany SA & Licon Wohnbau GmbH Architecte : Eike Becker Architekten Rainer Schmidt Architekten paysagistes.	- 3 Architectes : ifau und Jesko Fezer, HEIDE & VON BECKERATH - Institut für Urbanistik (ifau) - Théoricien de l'architecture Jesko Fezer - les propriétaires expérimentés Verena von Beckerath et Tim Heide	Propriétaire du bâtiment : Allianz bedrohter Berlin Atelierhäuser jusqu'en 2017 puis acquis par l'état de Berlin via BIM (Berliner Immobilienmanagement) qui contribue à hauteur de 50 millions d'euros à la rénovation du bâtiment. Collaboration avec 13 organisations de citoyens activistes (architectes, urbanistes, fondations culturelles, aide aux réfugiés...) Le département du Sénat pour le développement urbain et le logement. ZUSAMMENKUNFT Berlin est chargé des questions de participation et d'expérimentation. Le district de Berlin-Mitte est lui aussi directement intégré dans le montage.

1.2.4 Participation

DES INITIATIVES CITOYENNES AUX DISPOSITIFS DE COOPÉRATION

Historiquement, Berlin est marquée par une participation très forte des habitants aux décisions concernant leur cadre de vie. Dès les années 1960, des mouvements citoyens s'organisent pour protester contre les projets de rénovation selon le mode de démolition/reconstruction. C'est notamment le cas dans le quartier de Kreuzberg, niche d'expérimentation sociale où des communautés alternatives se forment et occupent des bâtiments voués à la démolition dans les années 1970. Cette occupation informelle a donné naissance à une culture coopérative, les habitants s'organisent pour racheter et rénover ces bâtiments dans les années 1980.

Aujourd'hui, cette culture d'organisation citoyenne fait partie de l'identité de Berlin et est particulièrement ravivée dans un contexte de lutte contre la spéculation immobilière et d'explosion des loyers. Ainsi, suite à la croissance démographique de la capitale et à l'afflux d'investisseurs étrangers, les prix des logements ont augmenté de 20,5% en 2017, tandis que les loyers ont augmenté de 46% entre 2009 et 2015. Devenue une métropole attractive à l'échelle internationale, Berlin est aussi devenue inabordable pour une partie de ses habitants. La ville se retrouve ainsi face à un double-défi : la capitale doit être capable de maintenir son dynamisme dans une logique de métropolisation, tout en répondant aux besoins de chaque habitant, notamment des plus démunis. Il s'agit de permettre à chaque acteur - habitants, usagers, investisseurs ou simple visiteur - de s'approprier la ville, tout en créant une synergie entre chacun de ces acteurs. Dans cette perspective, la participation de chacun doit être prise en compte dans tout processus touchant à l'aménagement d'une portion du territoire berlinois.

L'expérience de montage coopératif ayant été menée sur le projet de rénovation du bâtiment Haus der Statistik, dans le quartier de Mitte en est un exemple. Au départ, ce projet a fait l'objet de protestations qui ont conduit la ville à se réinterroger sur l'avenir du site. Par la suite, une coopération a été engagée entre cinq partenaires de la ville. Des workshops ont été organisés pour favoriser la participation des habitants à l'élaboration du projet. Ainsi, les acteurs institutionnels ont été capable de mener un travail collaboratif prenant en compte la dimension citoyenne du projet.



Illustration. Les actions citoyennes face au projet de rénovation de la Haus der Statistik
© Huffington Post — © AbBA



Illustration. La mise en place de dispositifs pour favoriser la participation des habitants
© Huffington Post — © Initiative Haus der Statistik

1.3 BENCHMARK

Alexanderplatz – BERLIN

Surface : 5 ha (Alexanderplatz) + 15 ha (Esplanade de la Tour + Jardin)

Éléments remarquables : Tour de la télévision, Alexanderplatz et Horloge Atomique, Rotes Rathaus, Île aux Musées, Haus des Lehrers, Arcades de la gare

Flux : 350 000/j

Fonctionnalités / usages : Gare, Centres commerciaux, Restauration, Départ des manifestations, Politique (Sénat), Tourisme, Culture

Transition : Fractionnement des espaces qui fonctionnent dans leur logique, ce qui offre une grande diversité d'usage et d'aspects. Dominance de l'automobile rendant l'espace piéton peu confortable. Espace de départ de manifestation qui concentre de nombreux symboles qui gagneraient à être mis en valeur. Usages locaux peu présents dans l'équation.



Place Defilad – VARSOVIE

Critères de comparaison : Ville soviétique, Gare, Monument Symbolique, Commerces

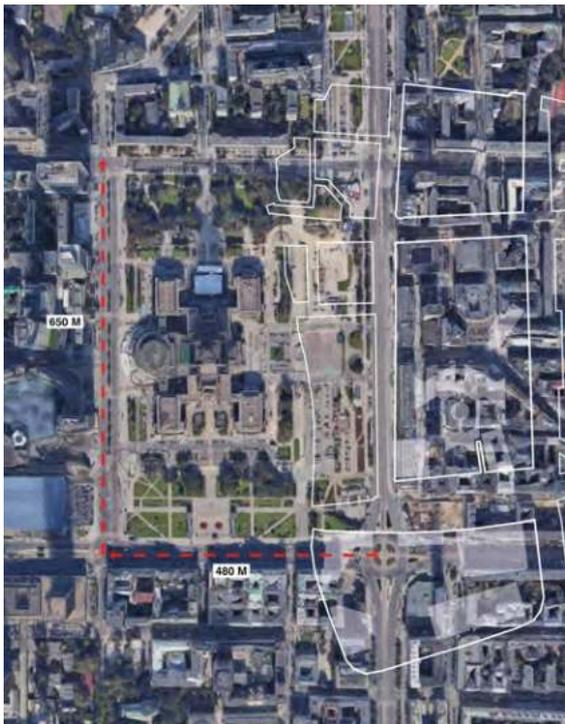
Surface : 25 ha

Éléments remarquables : Palais de la culture et de la science, Monument communiste offert par Staline à la Pologne, Warszawa centralna et Śródmieście

Flux : 135 000/j

Fonctionnalités / usages : Hub métropolitain, Restauration, Espace de manifestation divers, Équipements : théâtre, piscine, restaurants, Bureaux, Galerie Commercante

Transition : Cette place est insulaire, elle est à la croisée des flux routiers structurants sur le territoire. Un projet de place est en cours, accompagné par l'arrivée de nouveaux équipements : Musée d'art contemporain et un théâtre nationale, répondant par la culture à la lourde histoire communiste sur le territoire.



Place de la Catalogne – BARCELONE



Critère de comparaison : Espace symbolique, À la croisée des flux

Surface : 5 ha

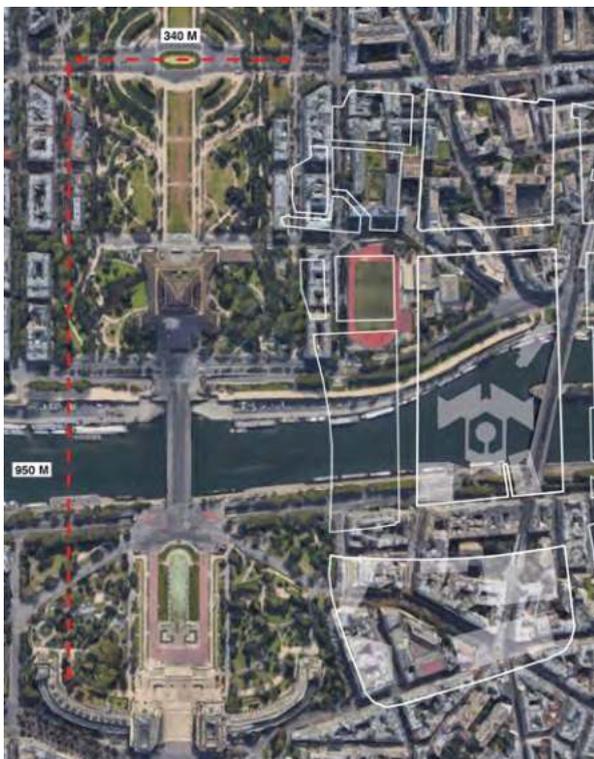
Éléments remarquables : Place de Catalogne, Rambla, Passeig de Gracia

Flux passagers : 50 000/j

Fonctionnalité / usage : Métro, Centre commercial, Tourisme, Espace de manifestation politique

Transition : Place à la croisée d'avenues et de rambla d'échelle métropolitaine, intensité des usages car c'est la plus grande place de la ville : la place est bien contenue par les bâtiments. En temps normal, elle souffre de l'afflux de touristes comme l'ensemble de la ville. La forme fermée de la place lui crée un fonctionnement pour elle-même malgré les ouvertures métropolitaines.

Trocadéro, Tour Eiffel et Esplanade du Champ de Mars – PARIS



Critères de comparaison : Espace symbolique, Présence d'une tour, Esplanade

Surface : 9 ha (Jardins du trocadéro) + 24 ha (Champ de mars)

Éléments remarquables : Tour Eiffel, Trocadéro, Champ de Mars

Flux passagers : 150 000/j

Fonctionnalité / usage : Tourisme, Culture, Promenade, Sport, Restauration

Transition : Projet de traitement unitaire d'une polarité culturelle qui veut fonctionner comme un tout. Des intérieures équipées pour la détente sont cultivées de part et d'autre de l'axe central, sans affaiblir la perspective centrale. La centralité de la zone passe par son usage temporaire au gré de grands événements fédérateurs : concerts, projections de la coupe du monde de football, feux d'artifices, jeux de lumière, animations sportives en prévision des Jeux Olympiques.

Les Halles — PARIS



Critère de comparaison : Gare, Espace commercial, Espace symbolique

Surface : 4 (Jardin) + 0,5 (Place des Innocents) + 2 ha (Esplanade Beaubourg)

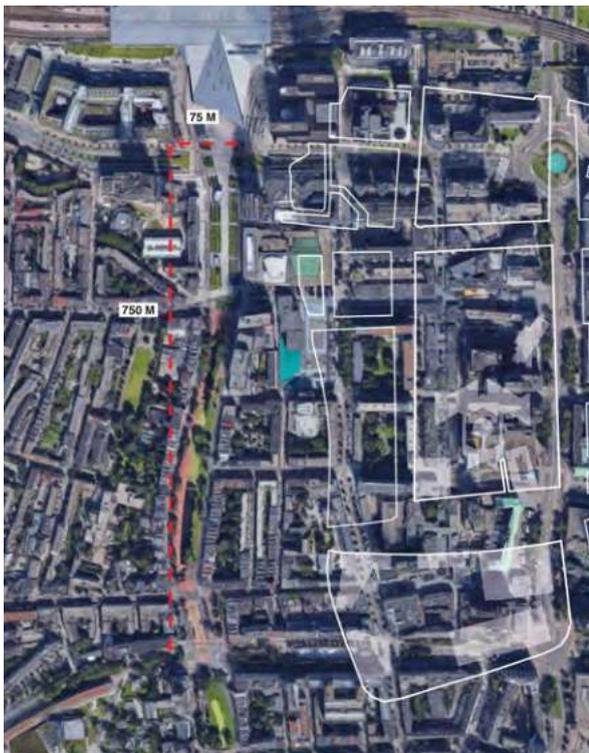
Éléments remarquables : Canopée des Halles, Église Saint Eustache, Fontaine des Innocents, Centre Pompidou

Flux passagers : 750 000/j

Fonctionnalité / usage : Gare, Aire de jeu, Piscine, Parc, Art public, Église, Aire de jeu, Culture, Tourisme, Centre commercial, Rues animées, Cinéma

Transition : Espace public continu en termes d'usage et animé à la faveur du piéton entre des polarités éclatées. Les places donnent à voir les monuments, la praticabilité sans obstacles permet une bonne liaison des polarités. Les usages sont complémentaires la nuit et le jour, et s'inscrivent dans une tradition historique commerciale et festive.

Rotterdam Centraal et quartier Cool — ROTTERDAM



Critère de comparaison : Gestion de l'hétérogénéité, Espace commercial

Surface : 7 ha

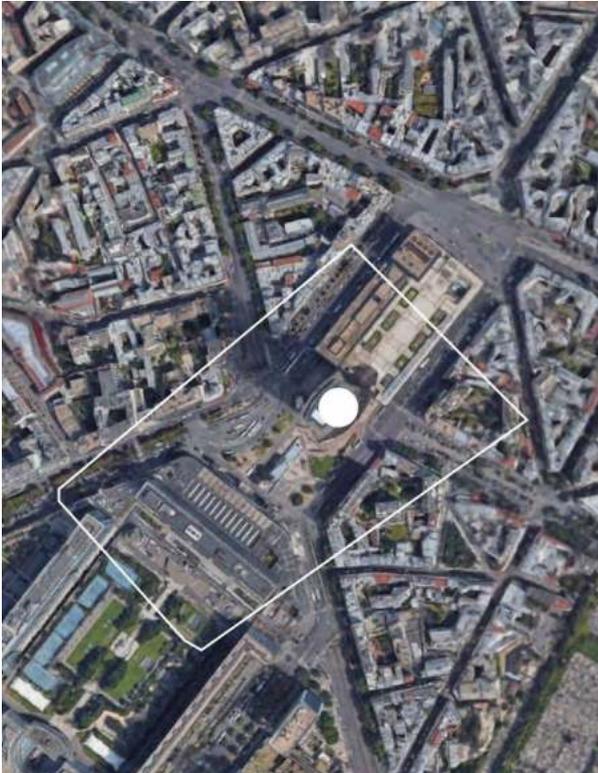
Éléments remarquables : Gare Rotterdam Centraal, Binnenweg

Flux passagers : 300 000/j

Fonctionnalité / usage : Gare, Événementiel (Théâtre, Concert), Promenade, Centre commercial de plein air, Cinéma, Bureaux

Transition : Espace public extrêmement lisible en termes piéton, priorité à la marche et au vélo en termes d'usage. Cette praticabilité favorise la friction sans conflits des usages locaux (festifs, loisirs, commerce, habitants, actifs, touristes). Axialisation de l'espace public pour diriger vers l'eau, mettre en valeur la gare, donner à voir l'architecture, et permettre la promenade.

Tour Montparnasse – PARIS



Critère de comparaison : Tour signal, Gare, Espace commercial

Surface : 4,7 ha

Éléments remarquables : Tour (210 m), Gare, Cinémas

Flux passagers : 150 000/j

Fonctionnalités / usage : Bureaux, Commerces et Gare, Concentration de cinémas.

Transition : Valeur symbolique d'un des principaux repères et points de vue sur la ville. Une centralité moins symbolique que la Tour Eiffel mais qui connaît un vrai dynamisme commercial et d'animation. Grands boulevards qui séparent la place du reste du quartier et sont fortement critiqués, de même que la minéralité du lieu. Réaménagement prévu pour structurer l'esplanade, mettre en valeur la tour, favoriser le piéton et verdir le quartier.

Île de la cité – PARIS



Critère de comparaison : Île centrale et symbolique

Surface : 22 ha

Éléments remarquables : Centre historique, Éléments patrimoniaux majeurs, Espace vert, Esplanade (Parvis de Notre-Dame)

Flux passagers : 120 000/j à Saint Michel

Fonctionnalité / usage : L'île de la Cité est un ancien quartier de Paris central qui concentre musées, bâtiments symboliques et bâtiments administratifs. L'île aux Musées est aussi un ancien quartier de Berlin. Le cheminement est plus large mais doit être travaillé pour le piéton.

Transition : Berlin : encadré par la Spree, face à face de façades, entre moderne et pastiche. Paris : entourée par la Seine, les quais précèdent les façades anciennes. Projets en développement pour favoriser les usages habitants de cette île très touristique.

02

STRATÉGIE

Notre diagnostic a mis en évidence deux grandes tendances qui nous interrogent sur le fait que la ville de Berlin soit face à un point de bascule. Tout d'abord, une hausse de l'attractivité économique et résidentielle frappe la capitale allemande : la montée des investissements privés et de capitaux étrangers favorisent la hausse des prix immobiliers et des loyers, vivement ressentie par la plupart des habitants. Les enseignes commerciales ont pignon sur rue, l'attractivité et l'accessibilité progressent. En second lieu, nous remarquons la palpabilité de l'histoire et son indiscutable empreinte sur la ville - les stigmates de la guerre froide sont apparents et cette période n'a pas été sans conséquences sur le paysage urbain. S'en est suivie une période d'émancipation à la chute du mur de Berlin, avec l'introduction d'une subculture, et le développement de nouveaux modes de vie ; de nombreux habitants affichent leur volonté assumée et leur aspiration aux modes de vie coopératifs.

Ces constats sont particulièrement lisibles à Alexanderplatz. On retrouve dans les usages les caractéristiques d'une société de consommation hyper-mobile qui cohabite avec l'occupation spontanée de l'espace public par la jeunesse Berlinoise. Véritable hub multimodal où se croisent la trame ferroviaire et les mobilités douces, Alexanderplatz porte; d'autres parts, une histoire évocatrice et rassemblent les traces urbaine à l'origine d'une grande complexité spatiale. Ce patchwork se compose de la Haus der Statistik, la Haus des Residens, côtoyant la ville historique de Nikolaiviertel, l'Église Sainte-Marie et le Rotes Rathaus.

Autonome du reste de Mitte et des centralités Berlinoise, Alexanderplatz cherche sa raison d'être au-delà de sa vocation commerciale et multimodale. Devant ce patchwork d'espaces hétérogènes, se pose la question de la mise en valeur symbolique du quartier dans sa globalité. Dans ce cadre, notre stratégie cherche à identifier les symboles qui y sont attachés et les valoriser, à mieux comprendre les usagers et leurs modes pour définir un tempo urbain adapté, traduisible dans le dessin de l'espace et la mise en relation des îlots.

Face aux perspectives de financiarisation, de spéculation et de gentrification, nous défendons un modèle coopératif et proposons plusieurs initiatives pour inclure le quartier d'Alexanderplatz dans son environnement, tout en conservant son identité.

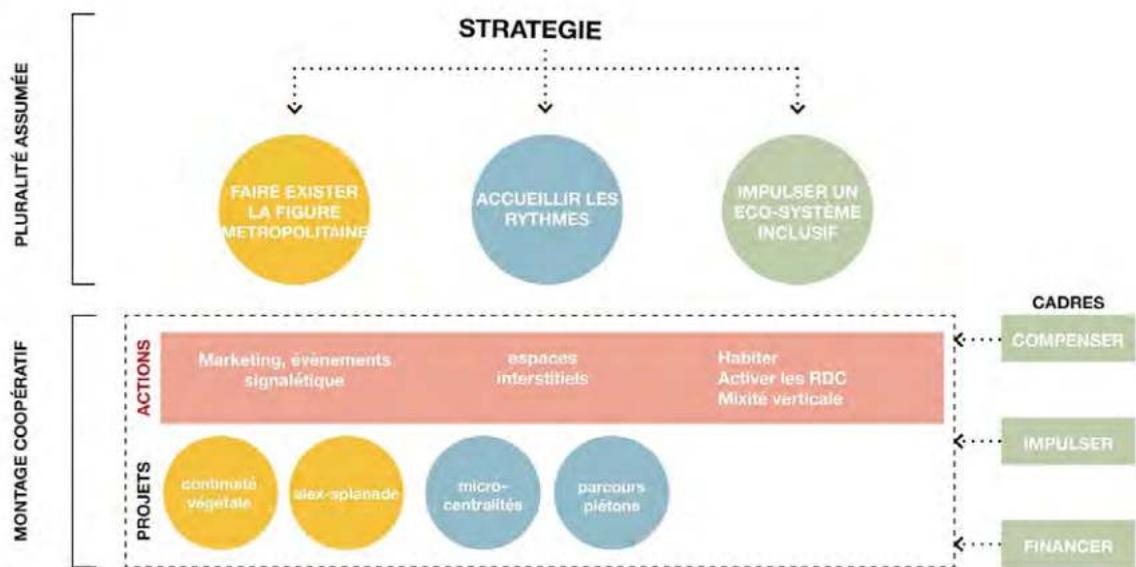


Schéma. Axes stratégiques, principes cadres et déclinaisons en montage coopératif
© Cycle d'urbanisme

2.1 PLURALITÉ ASSUMÉE

Le recensement des différentes unités d’ambiances, l’identification des coupures vides / pleins ainsi que la qualification des flux de mobilités et des densités bâties nous amènent à lire Alexanderplatz comme un espace faisant système par l’articulation, la friction et le chevauchement de différentes “plaques”. La plaque est une figure spatiale, horizontale et support d’une unité urbaine. Cette unité se lit par la présence de spécificités propres : les plaques supportent toutes des objets architecturaux qui en sont le point de gravité. Ils aimantent et orientent l’ensemble des structures, pratiques et matérialités présentes sur la plaque. A l’image de la tectonique, les différentes plaques d’Alexanderplatz se meuvent, se superposent, se frottent, se rencontrent de manière abrupte selon les temporalités journalières et saisonnières.

C’est à travers cette lecture horizontale par le prisme de la plaque que notre analyse a pris forme. En tant que piétons, le parcours des différentes plaques expériences s’effectue par rupture ou en continuité. Leur enchaînement révèlent des frictions et de contrastes : nous avons ainsi mis en évidence des zones apaisées et de tensions délimitées par des axes, des points d’intensité ou des fonctions.

Le postulat de notre stratégie est que la fragmentation d’Alexanderplatz constitue son identité. La juxtaposition d’espaces aux densités et intensités de flux différents donne le sentiment d’être en constante co-présence d’autres atmosphères. Un inconfort urbain peut résulter de cette incapacité de l’usager à se situer dans les espaces pluriels d’Alexanderplatz en raison d’un manque de lisibilité et de compréhension des rapports sols/entre-sols/toits. Rendre explicite ce système de plaques d’espaces publics permet de fixer des repères et un cadre dans un contexte où l’arrivée de nouvelles tours au nord d’Alexanderplatz le long d’Alexanderstraße va modifier les pratiques de la place.

Notre proposition a pour objectif de suggérer des directions et d’interroger le processus de construction des formes urbaines plutôt que de proposer des solutions clef en main. Elle vise à rendre apparent tout ce qu’on ne voit pas. Notre stratégie s’organise en trois axes, complétés de fiches actions intégrant le temps présent et le temps long, en regard des futurs projets :

- Faire exister la figure métropolitaine : de la Haus der Statistik à la Spree
- Accueillir les rythmes
- Impulser un éco-système inclusif

2.1.1 Faire exister la figure métropolitaine : de la Haus der Statistik à la Spree

INTENSIFIER LES ÉVÉNEMENTS

Alexanderplatz est aujourd'hui inscrite de fait dans un système métropolitain, par sa charge historique, symbolique, touristique et économique. Néanmoins, l'intention politique de faire évoluer ses caractéristiques de centralité est encore floue ou peu assumée. Nous pensons que Alexanderplatz est déjà, de fait, une centralité incontournable, composée d'objets symboliques forts à l'échelle de la métropole et connus de tous les Berlinoïses. À l'instar de la Fernsehturm de Berlin, ces objets marquent le paysage urbain hérité de Berlin Est.

Notre posture vise, en premier lieu, à repositionner Alexanderplatz au coeur d'un réseau métropolitain et à saisir cette opportunité pour renforcer la figure existante mais aujourd'hui invisible qui va de la Haus der Statistik à la Spree.

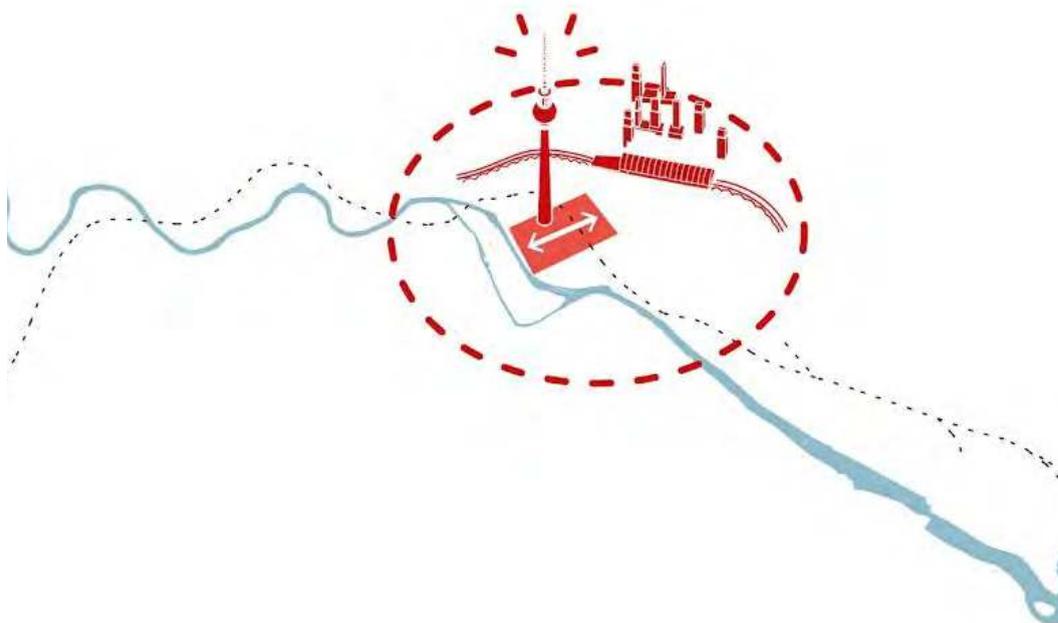


Illustration. Créer une figure métropolitaine Haus der Statistik / Spree
© Cycle d'urbanisme

Il s'agit également d'assumer les singularités de cette centralité par rapport à d'autres. Les grands objets urbains et architecturaux doivent être identifiables et mis en scène. Leurs caractères hétéroclites et leurs qualités intrinsèques doivent être préservés. Ainsi, la gare, les arcades de Dircksenstraße, la Fernsehturm, la Spree, Haus der Statistik et Alexanderplatz

sont des éléments symboliques incarnant la connaissance, le spectacle, la consommation, et le divertissement.

La stratégie proposée aura vocation à se déployer selon deux grandes temporalités :

- dans un **Temps 1**, le projet de tours est accepté comme nouvel élément structurant de ce système métropolitain, de même que pour le projet de la Haus der Statistik. La mise en réseau à une échelle métropolitaine est assurée par les mêmes transports qu'aujourd'hui. La gare d'Alexanderplatz est confirmée comme infrastructure motrice et le cadencement est augmenté afin de répondre aux besoins futurs liés des nouveaux projets. La place de la voiture est maintenue, elle appartient à notre sens, à l'identité de ce lieu et sa position confluente.
- dans un **Temps 2**, la densification urbaine est diminuée pour privilégier une valorisation de l'existant. Le quartier Haus der Statistik/Spree est requalifié pour se raccrocher pleinement à Alexanderplatz, il devient une figure à part entière. La circulation douce et navigable est renforcée sur et à côté de la Spree.

Pour mettre en oeuvre ces intentions, nous proposons, premièrement, de renforcer l'attractivité d'Alexanderplatz en développant une stratégie de marketing territorial et évènementiel qui aura vocation à confirmer son statut métropolitain. Dans un second temps, nous proposons d'appuyer cette dynamique en reconnectant les espaces publics, notamment avec la Spree et par des dispositifs de confort urbain.

2.1.2 Accueillir les rythmes

APAISER LES CONFLITS

Alexanderplatz assume aujourd'hui une position d'espace fragmenté en différentes plaques. Chacun de ces espaces tend à fonctionner de façon plus ou moins indépendante, répondant à des logiques propres. Sans s'inscrire dans une démarche d'unification de l'ensemble de ces localités, le parti pris est de redonner une cohérence d'ensemble à ces plaques, en favorisant une réappropriation de l'espace.

Premièrement, cette démarche se traduit notamment par la réorganisation des sols et des espaces : il s'agit de laisser s'exprimer la pluralité des usages et fonctions sur ces plaques les organiser. Les aménités et espaces existants doivent être valorisés.

En second lieu, il s'agit de faciliter les flux en permettant une reconnexion entre ces plaques, afin de reconstituer/reconstruire un parcours d'ensemble suscitant des arrêts et l'appropriation. L'apaisement des obstacles rend le franchissement des grands axes longitudinaux et transversaux plus facile.

Cette stratégie se met en œuvre par un travail sur le confort urbain et l'accessibilité pour tous aux espaces dédiés aux piétons. La mobilisation des « urban living rooms » permet de renforcer des espaces parfois vides, interstitiels, en tirant parti de ces masses libres et impulsant des rencontres, des usages de loisir ou détente en plein-air.

La qualification de ces espaces se traduit également par l'orientation des différents événements, et la prise en compte des rythmes, tant diurnes et nocturnes que celui des saisons.

Dans un premier temps, il semble pertinent de favoriser et renforcer les flux piétons, mais également de mettre en place une programmation de plein-air « test » en se saisissant des espaces vides pour préfigurer le développement plus durable d'événements. Dans l'objectif de s'inscrire dans une figure d'ensemble, l'intensification de l'axe longitudinal fort (Haus der Statistik à la Spree) permet rétablir un parcours connectant les plaques.

En un second temps, la figure d'ensemble est renforcée par l'intensification des axes transversaux, et l'affirmation des connexions facilitant les liaisons piétonnes. En termes de programmation des espaces et d'événementiel, l'évaluation et la validation – ou non – permettent de proposer un programme plus ambitieux et d'amplifier l'action sur les espaces publics.

Plusieurs actions peuvent traduire la mise en place d'une telle stratégie :

- Un travail spécifique sur les espaces interstitiels en identifiant ces ruptures empêchant l'appropriation complète du lieu par les usagers. Le travail paysager peut permettre d'accompagner les parcours piétons en reliant les plaques et facilitant l'accès à la Spree, en parallèle d'un apaisement des voiries et des flux automobiles.

- L'ancrage du symbole de la Tour dans son espace environnant pour créer un lien entre Alexanderplatz et la place au pied de la tour. Aujourd'hui la gare opère comme une fracture entre ces deux places, cette frontière peut être brisée en facilitant la traversée de la gare, ainsi qu'en adaptant les usages de la plateforme au pied de la tour, ou encore en offrant un observatoire local et touristique.
- Le développement de micro-centralités par l'événementiel. La mise en place d'actions artistiques ou de fêtes de quartiers peuvent premièrement favoriser l'amplification de ces espaces, puis l'incitation des usages se traduit par des processus de co-conception pour préparer l'accueil des projets à venir.

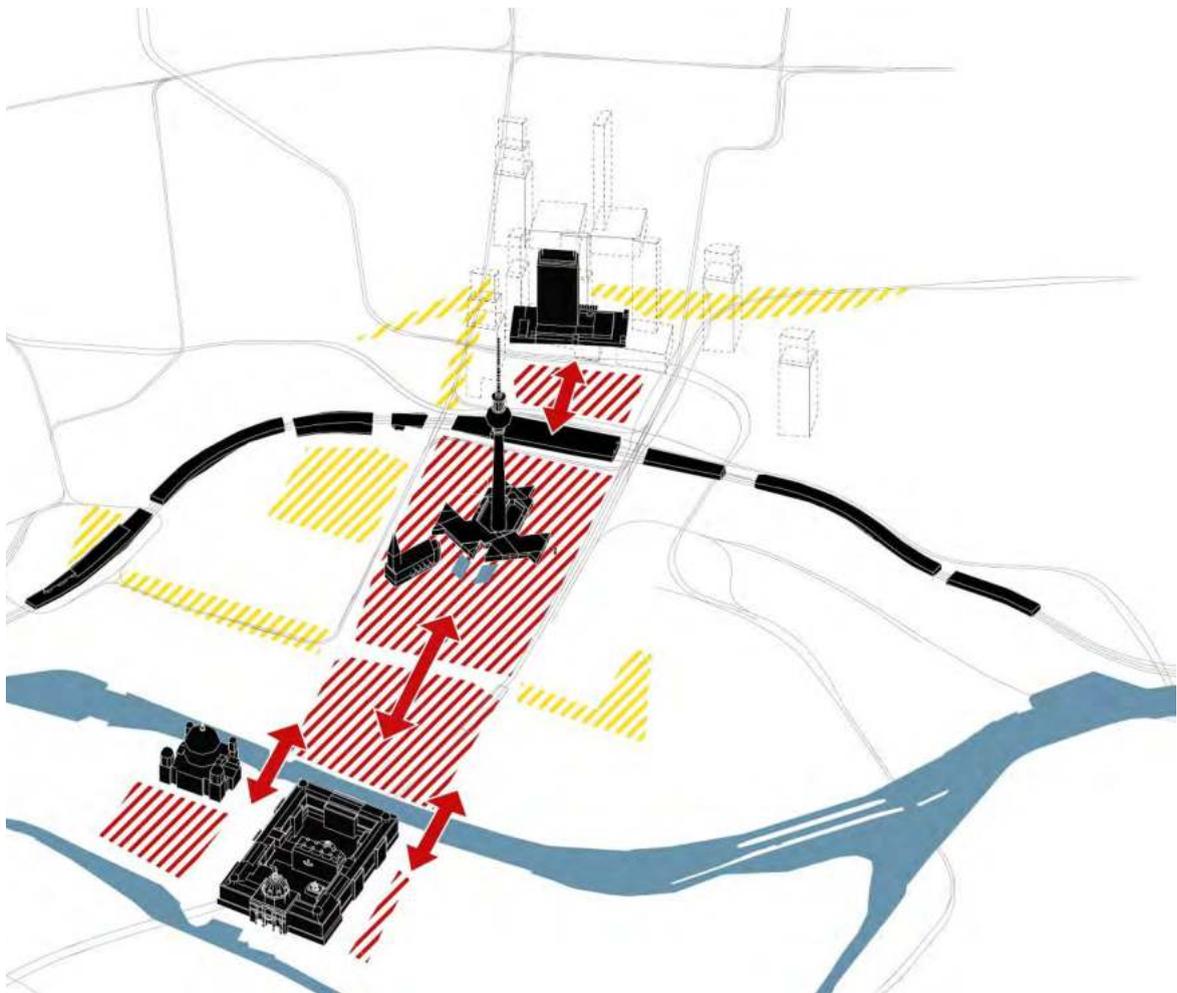


Illustration. Assumer la diversité des plaques
© Cycle d'urbanisme

2.1.3 Impulser un éco-système inclusif

HABITER HORIZONTAL ET VERTICAL

Le troisième axe propose une plus grande imbrication des programmes et des pratiques existants et à venir. Le diagnostic a en effet mis en évidence le manque de diversité programmatique du quartier d'Alexanderplatz, tant sur une dimension horizontale (interfaces entre espaces publics et privés) que verticale (à l'intérieur même des bâtiments). Il s'agit également de réduire le décalage entre l'offre proposée (typologies de logements et bureaux, services, commerces, équipements...) et les besoins des résidents et usagers qui sont susceptibles d'évoluer dans le temps.

Cet axe stratégique s'articule donc autour de différents principes :

- **Organiser et traiter les interfaces** entre les différents types d'espaces, ce qui signifie de les décloisonner pour permettre l'évolution des usages : un espace ne doit pas être associé à un seul type d'usage et doit pouvoir changer dans le temps
- **Impulser une mixité d'usages** en suscitant la cohabitation spatiale et sociale : mélanger les populations et les fonctions, créer des volumes libres, réversibles et modulables pour accueillir des activités hybrides et faciliter l'innovation
- **Inclure les usages du quotidien** dans la programmation existante et à venir, en rendant les espaces et bâtis accessibles aux populations déjà-là (notamment les jeunes et touristes très souvent en groupes) : il est donc nécessaire de considérer les besoins des habitants et passants, d'orienter leurs pratiques et de recréer des micro-localités pour répondre à leurs besoins.

En pratique, ces ambitions se traduisent par différents types d'action. Une stratégie d'habitat accessible est nécessaire pour proposer des logements abordables et de faciliter l'animation des espaces communs et la cohabitation entre les activités. Notre ambition est également de lutter contre la monofonctionnalité des bâtiments en proposant une mixité programmatique verticale et créer des espaces adaptés aux nouveaux usages (coworking, coliving, soho...). Enfin, l'activation des rez-de-chaussée permettra de décloisonner les volumes et espaces.

En termes de temporalité, ces actions peuvent être mises en œuvre dès à présent, pour faciliter l'imbrication à venir des programmes. Les projets de densification du quartier prévus en temps 1 (tours de bureaux et de logements) doivent intégrer ces principes de mixité programmatique, et de réversibilité. Sur un temps long, il s'agit d'impulser une nouvelle logique de programmation et d'animation pour que les logements soient accessibles à toutes les populations et que les commerces et services répondent aux besoins locaux. Ces trois axes stratégiques qui se déclinent en différentes actions impliquent de repenser les montages et processus mis en œuvre. En effet cette stratégie s'appuie sur une logique

coopérative associant une pluralité d'acteurs, et une nécessaire innovation dans les outils adoptés.

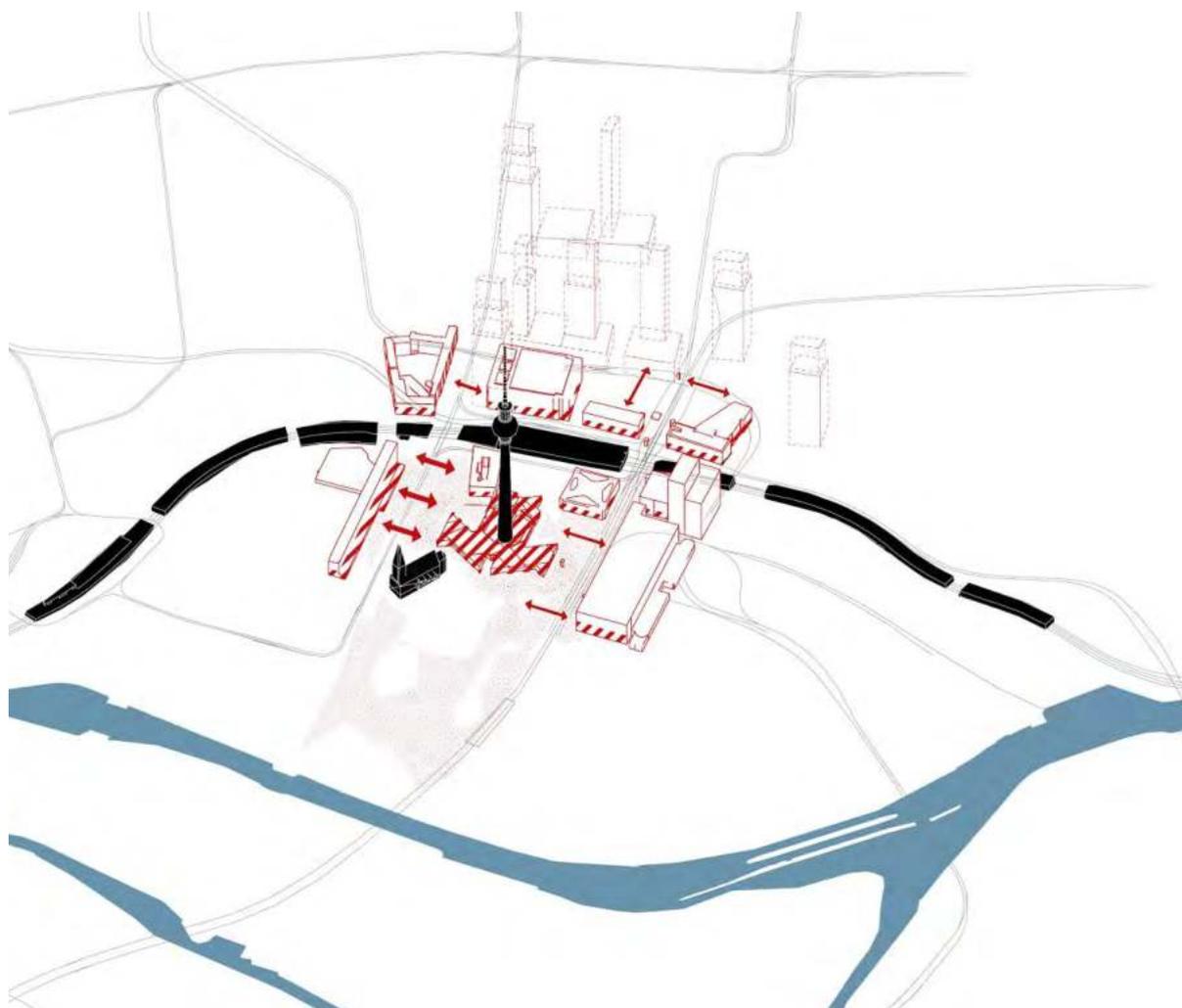


Illustration. Rez-de-chaussée mobilisables ouverts à l'espace public pour une place inclusive
© Cycle d'urbanisme

2.2 MONTAGE COOPÉRATIF

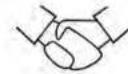
L'ensemble des actions développées ci-après nécessitent, pour exister, la mise en place d'un cadre posant des principes de gouvernance renouvelés et en phase avec les réalités berlinoises.

En effet, cette volonté d'impulser un renouveau à Alexanderplatz en réinvestissant la figure métropolitaine, en confortant et renforcent les rythmes à l'œuvre et en impulsant un éco-système inclusif, nécessite la mobilisation de nouveaux acteurs tout en réinventant le liens des acteurs entre eux. Ainsi, des montages inédits de projet permettront de faire émerger et de donner corps à ces actions.

- **Compenser** — La volonté de rééquilibrer et de péréquer sont au cœur des actions menées à l'échelle métropolitaine. Nous envisageons cette nécessité de compenser comme un levier afin de tirer profit du développement de Berlin, tant en terme de logements que d'équipements ou d'activités. Ainsi, en captant une partie du financement de cette croissance immobilière, les pouvoirs publics contrôlent mieux son développement et captent des financements nécessaires pour d'autres projets d'intérêt général.
- **Impulser** — Il s'agit ici d'encourager de nouvelles formes partenariales de construire et de conduire des projets urbains en déconstruisant d'un part les contraintes réglementaires fortes et sclérosantes et d'autres part en impulsant une culture plus forte et durable entre puissance publique, acteurs privés et usagers.
- **Financer** — Face au paradoxe urbain qu'entretient Berlin entre un important développement immobilier et une culture de l'accueil des populations précaires, nous souhaitons impulser de nouvelles façons de fabriquer du logement, qualitatif et social. Il s'agit d'innover dans les manières de penser et de faire le logement en déconstruisant les relations entre foncier et bâti afin de permettre des économies d'échelle pour les usagers.

PRINCIPES CADRES

PRINCIPE CADRE 1 | Compenser Plafond de valeur & Land Value Capture

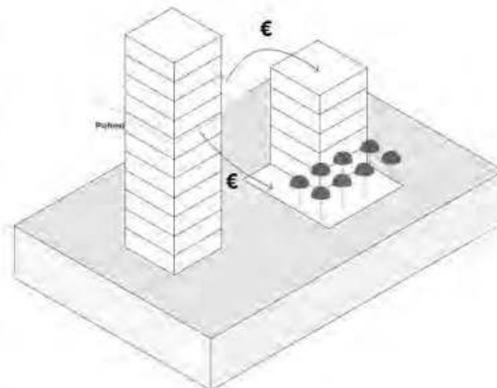


Plafond de valeur

Le principe de plafond de valeur ou de Droit d'Aménagement Transférable (Transferable Development Rights) est une méthode pour contrôler l'utilisation des terres qui complète la planification de l'utilisation des terres. Ce procédé peut être considéré comme un outil de contrôle afin de limiter l'étalement urbain en concentrant le développement.

Ce droit est basé sur le concept selon lequel la propriété foncière s'accompagne de droit d'utilisation de la terre et de l'aménagement du territoire. Dans certaines villes, ces droits liés à l'aménagement fondés sur des terres peuvent être utilisés, non utilisés, vendus ou transférés par le propriétaire d'une parcelle.

Les propriétaires, promoteurs, ou porteurs de projets peuvent acheter des droits de développements de certaines parcelles afin d'accroître la densité de leur nouveau projet. La vente de ces droits peut alors financer la ville qui réglemente et qui a mis en place ce droit d'aménagement. Le principe a été adopté par près de 200 communautés américaines. Parmi elles, le Colorado, le Massachusetts, la Virginie, l'État de Washington ainsi que la Ville de New-York. Cette dernière permet aux développeurs de dépasser les plafonds de densité en vigueur sur le territoire contre une contrepartie financière visant à financer le logement social.

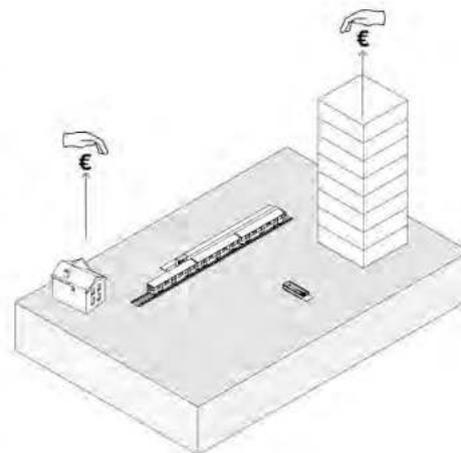


Land Value Capture

La saisie de la valeur des terres (LVC) est une taxe dont le but est de saisir l'augmentation de la valeur des terres générées par l'amélioration de l'accessibilité des transports. Cela permet de récupérer tout ou partie de l'augmentation de la valeur de la propriété générée par les investissements dans l'infrastructure publique.

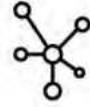
Une Land Value Capture peut aider à atténuer les difficultés que rencontrent les villes pour obtenir des financements publics, tout en offrant des avantages aux partenaires du secteur privé.

En effet, les avantages tirés des investissements dans les infrastructures publiques tels que le transport en commun peuvent augmenter la valeur des terrains situés à proximité des gares et des stations. Plusieurs études ont démontré que les acheteurs sont disposés à payer un supplément pour une propriété dans des zones denses, à usage mixte, accessible à pied ou en transport en commun. Ainsi, une étude du Centre pour le développement axé sur le transport en commun montre que la proximité des arrêts de transport en commun à forte capacité engendre des plus-values allant de 1% à 150%. Saisir une partie de ces augmentations de valeur foncière peut conduire à de nouvelles façons de financer l'infrastructure, les opérations et l'entretien du transport en commun.



PRINCIPE CADRE 2 | Impulser

Appel à Projets Innovants et Permis de faire/d'expérimenter



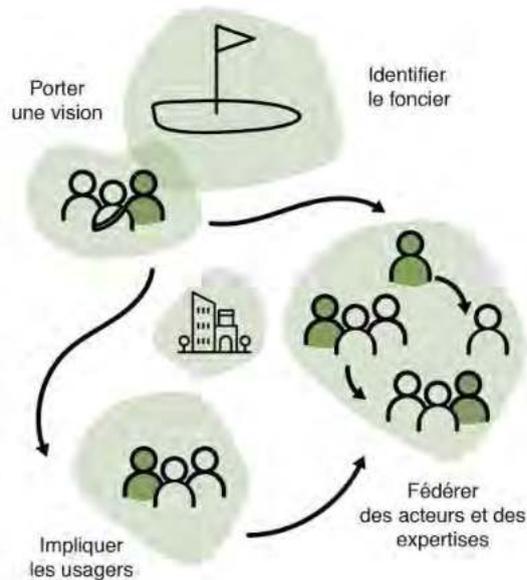
Appel à Projets Innovants

L'Appel à Projet Innovant (API) permet de redéfinir complètement le jeu d'acteurs dans les projets d'aménagement urbains. Si les montages classiques favorisent une certaine étanchéité des rôles et notamment une place circonscrite des acteurs privés, l'API tend à renouveler et à renforcer les relations partenariats publiques-privées.

Il s'agit d'une procédure de consultation initiée par une personne publique en possession d'un foncier ou de biens bâtis identifiés et disponibles. Ces propriétés seront mises à disposition ou cédées à des opérateurs privés afin de réaliser un projet fort répondant à des objectifs généraux définis par le cadre de la consultation.

Plus qu'une simple réponse économique (offre de charge foncière/immobilière), les groupements bénéficient d'une grande liberté programmatique leur permettant d'innover et d'expérimenter. Les groupements sont alors profondément renouvelés, avec de nouveaux types de structure et de nouveaux acteurs : promoteurs, investisseurs, architectes mais également gestionnaires, start-ups, usagers finaux, exploitants.

Cette nouvelle approche hautement partenariale entre acteurs multiples et puissance publique offre un terrain fertile d'expérimentation pour la fabrique renouvelée de la ville.



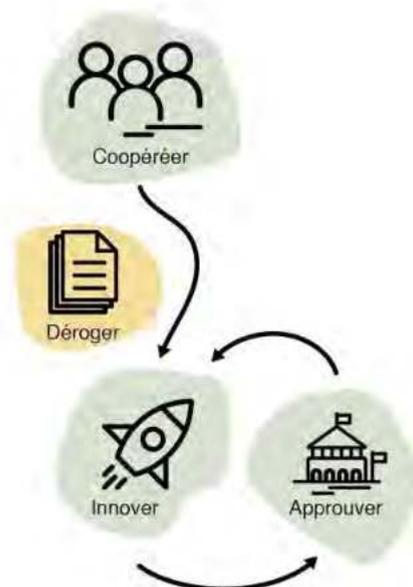
Permis de faire / d'expérimenter

Face à la rigidité de l'outil réglementaire qui tend à contraindre fortement les formes architecturales et endiguer les innovations programmatiques, de nouveaux outils, le permis de faire et le permis d'expérimenter émergent.

Il s'attache à libérer les formes et les usages des bâtiments publics et des logements sociaux en offrant l'opportunité de déroger à certaines règles en matière de constructions. L'objectif du résultat prévaut alors sur les moyens à mettre en œuvre pour libérer l'innovation dans les modes de faire et de concevoir. Si cet outil se concentre principalement sur la dérogation aux réglementations sécurité et d'accessibilité, une nouvelle mouture étend ce principe aux performances énergétiques, aux caractéristiques acoustiques, environnementales et au réemploi de matériaux.

Il s'agit donc d'opérer un changement radical en passant de la culture de la règle à la culture de l'objectif.

Ces permis d'expérimenter et de faire sont cadrés, non pas par un outil étatique mais par un organisme de contrôle indépendant certifiant la validité, la crédibilité des solutions tout en jugeant de leur caractère innovant.



PRINCIPE CADRE 3 | Financer le logement intermédiaire

La dissociation foncier-bâti : le community land trust (CLT)



Initiative du Land Trust

Au Moyen-âge, dans le monde anglo-saxon, est créée une institution "use" pour faciliter la transmission de biens et pour alléger les taxes sur les détenteurs de celles-ci. Le s"use" devient alors un système de démembrement de propriété qui s'organise via un administrateur.

La définition du CLT est ainsi énoncée : « Le Community Land Trust est une entité légale, quasi-publique, et dont les missions statutaires consistent en l'administration du foncier pour les générations actuelles et futures, tout en protégeant les droits d'usage légitimes des résidents. ». Ainsi est introduit l'idée d'ouvrir l'adhésion et le Conseil d'Administration de ces organisations à but non lucratif aux habitants du quartier.

Ce modèle est fondé sur une propriété partagée. Le propriétaire possède son logement et, une nouvelle structure, le Land Trust, possède le terrain / foncier. Le propriétaire peut à tout moment vendre son logement. Toutefois il s'engage à reverser 75% de la plus-value au Land-Trust qui va le réinvestir afin de garder durablement le caractère abordable des logements. Sous ce modèle, le foncier est possédé et contrôlé par une organisation gérée par la communauté avec un système d'adhésion et un conseil de direction quand le logement sur ce foncier appartient au propriétaire individuel.

Processus d'une opération : Burlington (USA)

Le Community Land Trust de Burlington est fondé en 1984 dans un contexte politique et culturel singulier aux Etats-Unis.

Il démarre avec une double mission, celle de favoriser l'accès à la propriété individuelle pour le plus grand nombre et de permettre la revitalisation des quartiers. Dans le cadre de sa stratégie pour les quartiers, le Burlington Community Land Trust (BCLT) a acquis et a réhabilité plusieurs propriétés pour les louer, les vendre à des particuliers ou à des coopératives de logements dans les années 1980. Dans les années 1990, le BCLT commença à développer des projets pour les ONG et s'est investi dans de plus grands projets communautaires. En 2004, le Community Land Trust a un budget de 1,7 million de dollars, des actifs fonciers évalués à 20 millions de dollars et 31 salariés. Il a alors développé 320 logements et aidé plus de 400 familles à acheter leur logement. De plus, il a pu développer du logement abordable sur le front du lac Champlain, sur des emplacements généralement réservés aux appartements de luxe.

Gouvernance tripartite du CLT

Une des clés de la réussite du CLT et de la gestion des intérêts divergents en son sein, est certainement le haut degré de démocratie qu'il a su donner à sa gouvernance.

Le CLT fonde son existence sur un système d'adhésion : qu'ils soient propriétaires, locataires ou membres de coopératives, tous sont automatiquement membres du community land trust.

Le Conseil d'Administration est composé en trois collèges :

- un collège d'habitants résidents,
- un collège de membres généraux (personnes qui ont rejoint le BCLT mais ne vivent pas dans un de ces logements)
- un collège qui représente l'intérêt public (élus, les institutions publiques ou parapubliques partenaires : ONG).

Cette structure tripartite découle de la tradition américaine des checks and balances dans la mesure où elle équilibre pouvoirs et contre-pouvoirs.

CLTs are typically governed by:



CLT

The CLT's geographic focus allows it to not only provide affordable housing, but to play an important role in stabilizing neighborhoods.



As it diversifies its portfolio, the CLT can also own land in trust for permanently affordable rental housing or community-focused commercial developments.

03

ACTIONS

FICHES ACTIONS



FICHE ACTION 1 | Promouvoir
Rendre visible le secteur d'Alexanderplatz à la Spree



Stratégie d'activation

Rendre visible et mettre en scène

Le secteur d'action - de la Haus der Statistik à l'Île aux Musées - intègre la place Alexanderplatz, la gare multimodale, l'esplanade contenue entre la Tour TV, l'église Sainte Marie et la Rotes Rathaus, et le parc Lustwiese.

Il forme un ensemble identifiable marqué par une succession de bâtiments et d'espaces publics au symbole fort : la Haus der Statistik, Alexanderplatz, l'horloge Urania-Weltzeituhr, la Tour TV, la fontaine Neptune, le Humboldt Forum.

Ces symboles hétérogènes sont juxtaposés et ne créent que peu d'interactions entre eux. Le secteur manque de lisibilité, ce qui le rend difficilement appréhendable comme un ensemble cohérent.

Mettre en valeur le secteur par :

Une démarche de marketing territorial

- Ecrire un récit autour du secteur pour en renforcer l'identité, et en renouveler l'imaginaire collectif en tant que figure métropolitaine. Outils de communication : site internet, posters, affiches et flyers etc

Une programmation adaptée

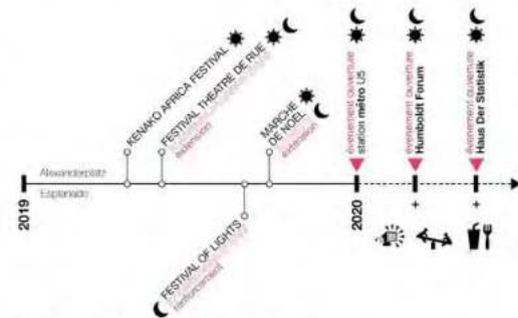
- Prolonger le rayonnement et l'emprise des événements et festivals existants sur l'Alexanderplatz vers l'esplanade, ou tirer profit du Festival des Lumières pour animer l'intégralité du secteur

- Organiser des événements lors de l'inauguration des sites du secteur (Métro U-Bahn U5, Humboldt Forum, Haus der Statistik)

- Proposer de nouveaux événements dans le secteur selon des temporalités variables.



Références



Frise chronologique des événements

L'éclairage des espaces et bâtiments du site

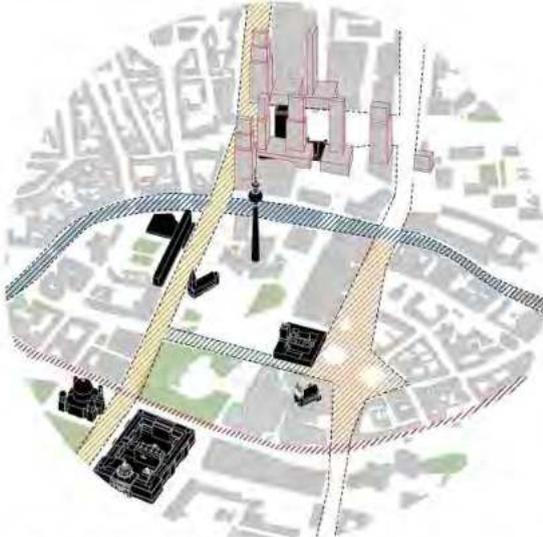
- Travailler sur l'éclairage des différents espaces et des symboles pour les valoriser, les identifier. Permettre de rendre le lieu accueillant de jour comme de nuit.

Une signalétique qui permet de s'orienter

- Proposer des parcours facilement identifiables pour mettre en réseau les espaces, bâtiments et stations de transports en commun du secteur
- Faciliter la lisibilité du secteur et sa traversée grâce à des repères visuels

FICHE ACTION 2 | Espace interstitiel

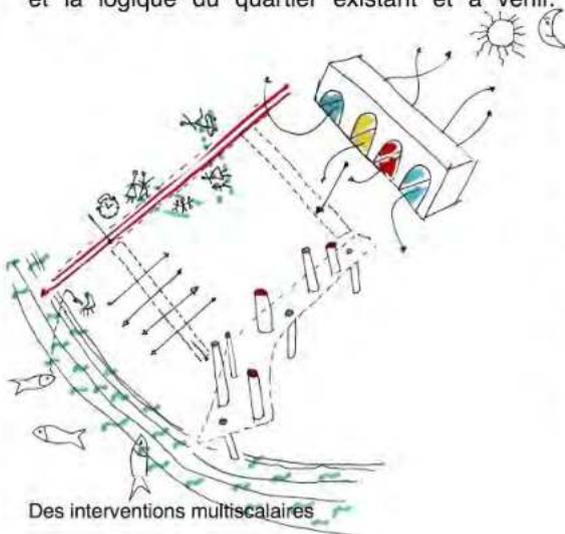
Lier, Apaiser, Réunir, Tisser, Intensifier



Des espaces interstitiels différenciés

Liants de tectoniques

Le quartier sur lequel nous travaillons est composé de différents quartiers/plaques hétérogènes avec des identités propres. Tout l'enjeu est d'affirmer la pluralité des identités tout en créant une cohérence d'ensemble : ainsi nous proposons de créer des liaisons entre ces espaces permettant de faire du quartier une vraie centralité. Il s'agit donc de jouer ponctuellement sur des coutures, des interstices existants pour les transformer en jonctions spatiales. Nous avons identifié différents types de ruptures qui empêchent l'appropriation par les usagers et la logique du quartier existant et à venir.



Des interventions multiscalaires



Lier les espaces

Le quartier possède des zones de ruptures, des barrières physiques qui enclavent la place. Recommandations : conserver les flux, relier potentialités passagères existantes. Nous proposons d'amplifier les passages piéton, de supprimer les barrières physiques à la marche comme celle du tramway. Le travail paysager vient accompagner les parcours piétons en créant des alignements d'arbres.



Apaiser la zone

Certaines ruptures sont causées par des flux mal adaptés à la zone, qu'il faut venir adoucir. Recommandations : ralentir les flux, créer une continuité topographique. Nous proposons d'instaurer des zones de rencontre. La vitesse automobile est réduite à 20km. Ces voies peuvent être réaménagées par une continuité topographique et de revêtement de sol entre espaces voiture et piéton.



Réunir la Spree et le quartier

La Spree manque d'accessibilité. Elle présente pourtant un potentiel de développement (projets à venir) important pour dynamiser le quartier. Recommandations : favoriser les transitions vers la Spree. Nous proposons de reniveler sur une bande de 30 m de large tout le front de rivière en partant du parc Lustwiese et de faire de larges bandes qui descendent depuis le parc jusqu'au niveau de la Spree.



Tisser des liens

Alexanderplatz est coupée de l'esplanade qui fait portant parti d'un même ensemble. La nécessité de les connecter est d'autant plus importante en vue du futur projet des tours. Recommandations : travailler sur l'accessibilité de la gare à toutes heures. Proposer une programmation plus adaptée aux différents temporalités (jour et nuit), afin de créer un pôle d'attraction.



Intensifier les usages

Les grands axes routiers sont mal insérés dans les pratiques des habitants et manquent d'activités de proximités permettant leur intégration dans le dynamisme du quartier. Recommandations : travailler sur usages possibles. Dans le cadre du réaménagement de Molken Markt, il faut proposer de nouveaux usages en rez-de-chaussée afin de densifier et de connecter le Rotes Rathaus, la pointe de Nikolaiviertel et Alte Münze.

FICHE ACTION 3 | Socle

Activer les Rdc : Entre échelle locale et métropolitaine



L'ouverture, condition essentielle pour la visibilité et l'adéquation des échelles

Ce principe se traduit par le respect de plusieurs caractéristiques que doivent prendre les espaces en rez-de-chaussée afin d'être plus ouverts sur l'espace public. Il s'agit ici de mettre en avant le potentiel de ces espaces et d'améliorer leur visibilité. Le tout doit aussi s'articuler avec les espaces publics existants pour assurer une cohérence d'ensemble.

Ils doivent disposer d'une hauteur sous plafond généreuse, disposer d'une ouverture à l'échelle des espaces publics existants, être suffisamment larges sur leurs ouvertures pour offrir la possibilité d'accueillir ce qu'on appelle « urban living room » incluant des services de proximité.

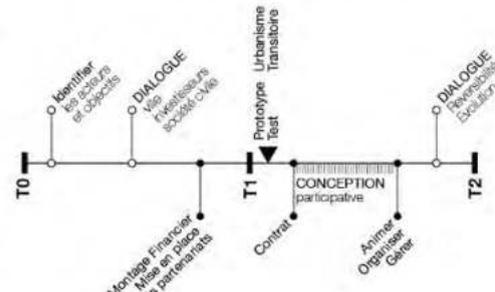
Enfin, ils devront favoriser des ouvertures de façade pour bénéficier d'interactions en fonction des saisons (améliorer la porosité entre intérieur et extérieur).



Halle Pajol - Jourda Architectes

la réversibilité, comme modalité à la mixité des fonctionnalités et des usages

Il s'applique aux rez-de-chaussée et consiste à favoriser des surfaces mutables et adaptés à différents usages dans le temps. Il s'agit ici de prendre en compte les évolutions de la ville et les mutations qu'elle connaît constamment. La dissociation entre usage et fonctionnalité pour ponctuellement offrir des lieux de pratiques temporaires (tiers lieux, coworking...) est une vision qui doit être diffusée et généralisée. Des espaces pour les SOHO peuvent aussi être développés mais il est préférable qu'ils soient ouverts sur les cœurs d'îlots pour amener une activité transitoire entre les grands axes et les îlots d'habitation.



L'intensité, un préalable à la complémentarité des commerces et à l'animation des espaces

Enfin le dernier principe est celui d'intensité. Il se concentre sur la mise en place de programmes complémentaires entre la ville franchisée d'Alexanderplatz (échelle métropolitaine et internationale) et des commerces de proximité (ville locale, circuits courts, ville productive). Des espaces animés à de larges moments de la journée sont ainsi possibles et permettent d'alterner entre plusieurs ambiances et typologies de commerces et d'activités.

Il convient d'éviter des logements situés au 1^e étage pour réduire les nuisances.

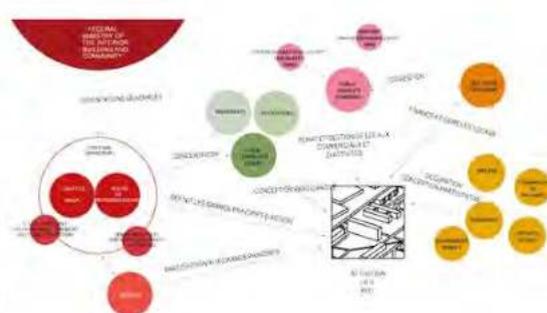
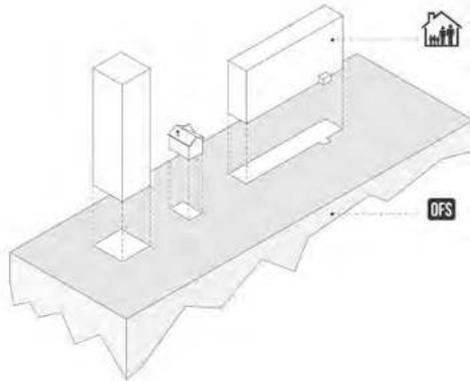


Schéma Acteur et Montage

FICHE ACTION 4 | Habiter

Développer l'habitat coopératif social et intermédiaire



Principe de dissociation entre le bâti et le foncier



Une forme d'habiter qui favorise l'appropriation de l'espace

Agir maintenant pour maintenir un centre accessible

Cette proposition vient répondre à un double enjeu :
 - diversifier la programmation d'Alexanderplatz
 - proposer des logements abordables pour la population.

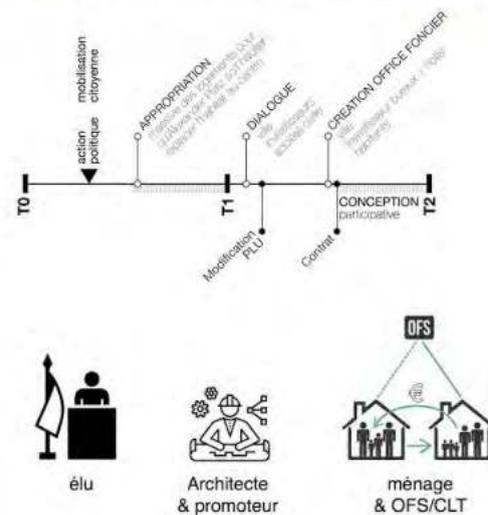
La dissociation bâti-foncier au service du logement abordable

L'offre de logements pourrait mêler système de dissociation bâti/foncier et bail emphytéotique (de 18 à 99 ans) renouvelable permettant aux populations sous plafond de revenu d'accéder à la propriété dans l'une des centralités de Berlin.

Habitat coopératif pour favoriser l'appropriation du quartier

Au-delà de cette première action, nous souhaitons également favoriser l'habitat coopératif. Cette forme d'habitat et d'habiter permet l'appropriation de l'habitat qui rejoint les acteurs et les porteurs de projet. En lien avec l'Organisme de Foncier Solidaire ou du Community Land Trust, les habitants peuvent participer à l'animation de leurs logements et de leur quartier par le biais de différents services.

Ce dispositif pourrait être appliqué à une large partie du projet urbain de Berlin et pourrait permettre à 20-25 000 habitants d'accéder à 10 000 logements abordables durablement. Cette proposition permet l'animation des logements et des différents espaces du quartier par leurs habitants, dans un quartier aujourd'hui largement dominé par la présence de commerces et de bureaux.



Les porteurs de projet

Aux forces déjà en présence, nous proposons l'arrivée d'un nouvel acteur : le Community Land Trust (CLT) dans le monde anglo-saxons ou l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) français.

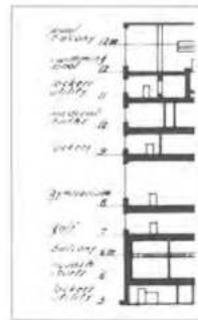
La mise en place de cet acteur permet une dissociation entre le bâti d'une part et le foncier d'autre part. La part du foncier est alors neutralisée pour le ménage qui souhaite acheter un logement. Ce dernier peut alors accéder à la propriété dans le centre de Berlin avec une somme minorée, entre 20 et 40% selon les localisations.

FICHE ACTION 5 | Mixité verticale

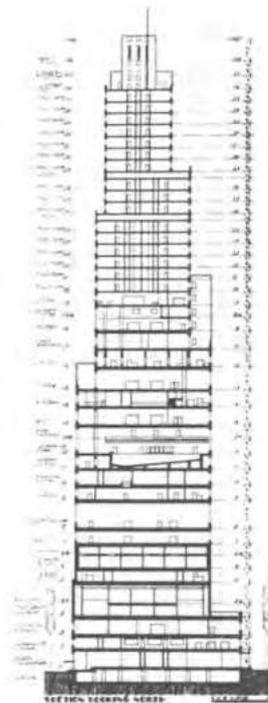
La programmation verticale mixte : un nouveau symbole pour Berlin



Activation d'une diversité programmatique verticale



The Downtown Athletic Club (1931) is in Manhattan on Washington Street near Battery Park. Almost indistinguishable from surrounding towers, the 38-floor club contains a unique environment.



Le sénat de Berlin, compétant en matière de planification et de réglementation peut imposer un pourcentage de mixité dans les bâtiments selon les usages nécessaires (logements, équipements, bureaux, commerces...). Mais la mixité peut aussi être amenée plus finement en variant les typologies, par une diversification des surfaces et une plus grande adaptabilité de ces dernières. Le principe est d'identifier les secteurs de projet de grande hauteur et de réaliser des règles de mixité fonctionnelle auxquelles les concepteurs et les investisseurs ne pourront pas déroger. Il s'agit d'incorporer 3 grands principes pour la réalisation d'IGH : **Mixité, Réversibilité, Animation.**

Cette proposition vise à rompre avec le modèle de tour monofonctionnelle, ainsi le nouveau modèle de tour proposé deviendra un symbole pour Alexanderplatz. Plus qu'une nécessité d'intégration, c'est avant tout avec la logique de ville verticale que Berlin doit désormais composer.

Afin d'inciter les investisseurs et promoteurs à se tourner vers une mixité fonctionnelle dans les immeubles de grande hauteur, des **mécanismes d'incitation fiscale** peuvent être proposés avec une réduction de la taxe foncière et des taxes de construction inhérentes au projet. Ces mécanismes seront clairement identifiés dans les documents de planification et varieront en fonction des besoins et du contexte local.

Certaines conditions devront néanmoins être respectées :

- Atteindre la mixité programmatique déterminé par les autorités
- Travailler avec des collectifs habitants et autres, pour prendre en compte les besoins locaux et assurer une cohérence avec les usages existants
- Proposer une programmation innovante en incluant le principe de réversibilité du bâtiment

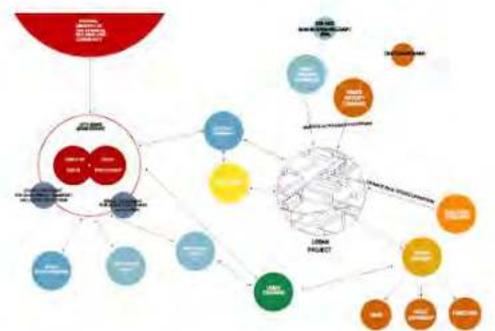
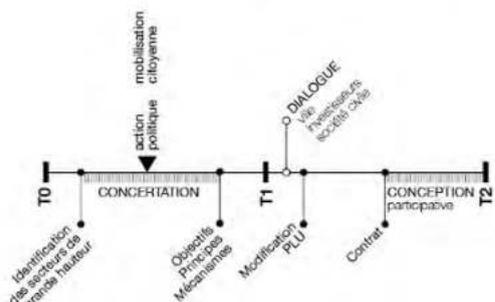
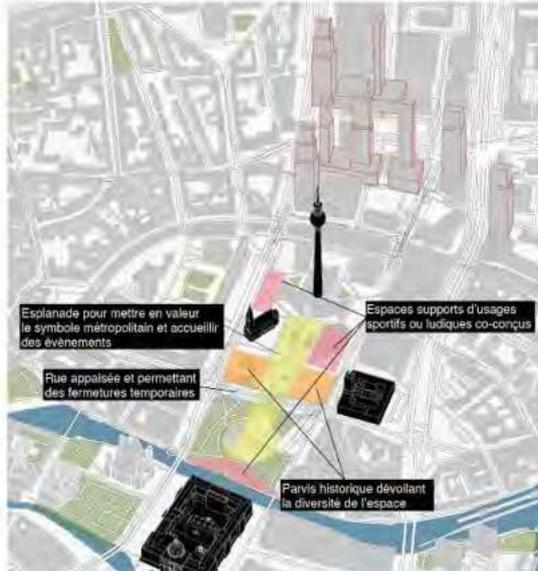


Schéma Acteur et Montage

FICHES PROJETS

FICHE PROJET 1 | Alex-splanade Intensifier les symboles et les usages



Intensifier les symboles et les usages

Sujet

L'espace d'Alexanderplatz à l'Île des Musées est caractérisé par une grande diversité des symboles de toutes les époques : les traces médiévales, celles de l'expansion de la ville, puis de la guerre et de l'Allemagne de l'Est. Il ne s'agit pas de nier cette richesse, bien au contraire, de l'amplifier. Pour cela, l'aménagement des espaces publics doit associer l'intensification des symboles métropolitain et celle des usages différenciés de cet espace.

Intensification des symboles

- L'esplanade de la Tour de la télévision à la Spree doit être gardée ouverte pour permettre la liaison et la co-visibilité de ces deux objets métropolitains. Elle doit permettre l'accueil d'événements fédérateurs dans un cadre exceptionnel : marchés, expositions, concerts, animations.
- La Spandauer Strasse doit être apaisée pour permettre la fermeture temporaire et la transition aisée de la tour au fleuve.
- Les parvis de la Rotes Rathaus et la St Marienkirche pourraient re-convoquer l'histoire : la suggestion des traces du bâti pourrait se matérialiser par du mobilier urbain ou de la végétation.

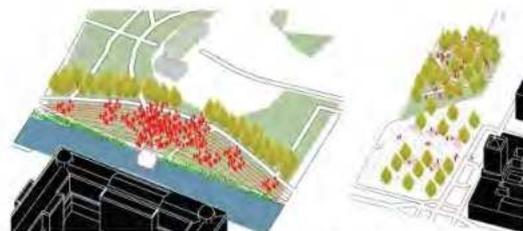
Intensification des usages

- De part et d'autre de la Tour de la Télévision, il s'agit de favoriser l'appropriation de l'espace par des usages sportifs et ludiques. Des terrains de sports en plein air, des agrès, des gradins ou encore un skatepark sont autant de pistes à co-concevoir avec habitants et usagers.
- Le bord de Spree, espace paysager, doit suivre le même traitement pour permettre un réinvestissement de tous.

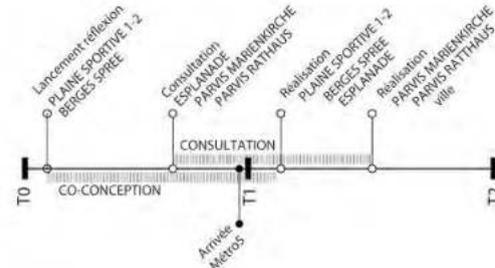
AXE 1 : Intensifier la figure métropolitaine



Appropriations saisonnières de l'esplanade



Espace sur les berges / Parvis Rathaus et plaine sportive



Temporalités du projet

Deux montages

- Dès maintenant, lancer la co-conception des équipements de plein air au pied de la tour et au bord de la Spree avec les usagers du quartier. Les aménagements se feront dans un second temps au fil de la libération des emprises de chantier.
- Après l'aménagement de la station de métro, et suite à une consultation de maîtrise d'œuvre, il sera possible de lancer les aménagements d'intensification des symboles (Esplanade, Parvis et Spandauer Strasse) sous la maîtrise d'ouvrage du Sénat de Berlin.

FICHE PROJET 2 | Alexander Plantes

Une continuité végétale pour intensifier la figure



Une continuité végétale pour intensifier la figure



Schéma d'intention

Intensifier la figure métropolitaine par une continuité végétale

Depuis la Haus der Statistik, jusqu'à la Spree il y a un ensemble urbain préexistant qui est susceptible de devenir une nouvelle figure métropolitaine. L'objectif est de révéler et d'intensifier cette figure métropolitaine comme une centralité hétérogène assumée de Berlin.

On observe également qu'Alexanderplatz ne reflète pas forcément l'urbanisme berlinois caractérisé par une densité élevée d'espaces verts. Fortement minérale, elle gagnerait en intensité et en cohérence globale grâce à un traitement paysager sur l'ensemble de la figure.

Outils

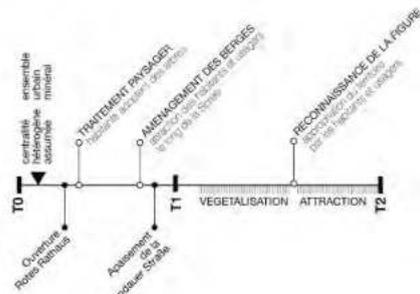
Rendre visible le secteur d'Alexanderplatz à la Spree

Phasage

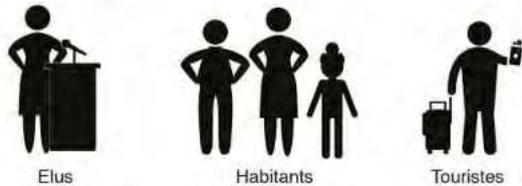
T0 Aujourd'hui : Un ensemble urbain dont l'hétérogénéité est à préserver mais qui manque de lisibilité d'ensemble.

T1 : Ouverture de la station de métro Rotes Rathaus et traitement paysager du parc. Ouverture sur la Spree, en face de l'Humboldt Forum : aménagement des berges pour recréer un lien avec le fleuve. Incitation des habitants à venir planter/adopter leur arbre pour attirer les Berlinoises et leur faire prendre conscience de cette centralité.

T2 : Traitement paysager le long des grands axes structurants et jusqu'à la Haus der Statistik autour des nouvelles tours de bureaux et de logements. Apaisement de la Spandauer Straße. Attraction des Berlinoises et des nouveaux usagers du territoire.



Phasage du projet

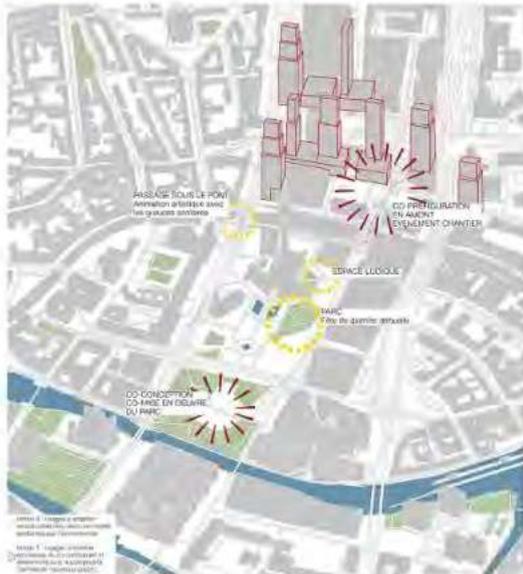


Acteurs concernés par le projet

Acteurs

Attirer l'attention des Berlinoises sur le territoire, inciter les nouveaux usagers à prendre possession du site (plantation d'arbres), inciter les acteurs privés à favoriser cette continuité végétale (fonds).

FICHE PROJET 3 | Activation des micro-centralités par l'événementiel Intégrer les usagers dans la structuration du quartier



Plan de situation des projets événementiels de micro-centralités

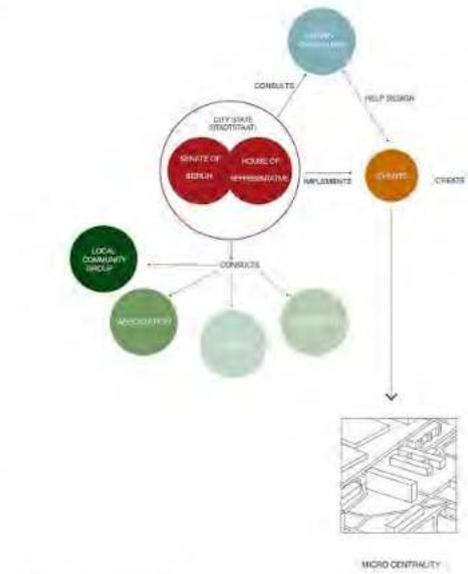


Schéma de montage

Afin d'activer les **micro-centralités existantes et à venir**, l'idée est de travailler à partir de poches, mises en valeur par des événements ponctuels. Différents lieux peuvent être activés selon différentes temporalités.

Temps 0 : amplifier les micro-centralités existantes

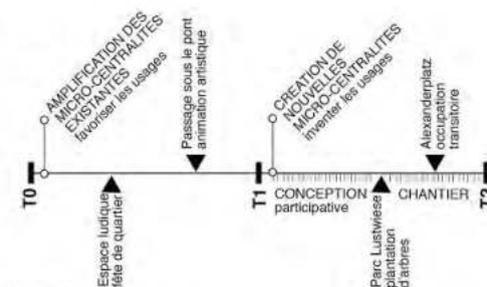
Certains espaces présentent un intérêt particulier, dans la mesure où ils accueillent déjà des usages de proximité et sont fréquentés par une population diversifiée. Cependant, ces espaces mériteraient une mise en valeur, par des projets ponctuels, pouvant être mis en oeuvre immédiatement et permettant de renforcer les usages de proximité.

Parmi les lieux marqués par des usages existants, **l'espace ludique** situé en bas de la tour de la télévision, qui accueille déjà des trampolines pour les plus jeunes et un terrain de volley, pourra être le support d'animations sportives. Une fête de quartier annuelle pourrait également être organisée, pour créer un événement fédérateur à destination des habitants du quartier.

De même le **dessous du pont du métro aérien**, encore peu aménagé et lieu de passage important, pourra être animé et décoré, en collaboration avec les groupes scolaires, pour être mieux approprié par les habitants. Cela permettra également d'améliorer le confort de ce lieu, inexploité et peu agréable.

Temps 1 : créer de nouvelles micro-centralités

Dans un second temps, les autres lieux que nous avons identifiés doivent être activés à la suite d'un processus de co-conception et de co-mise en oeuvre. L'objectif est en effet de permettre l'appropriation du lieu tant par les passants que par les habitants, actuels et futurs, du quartier. Pour cela, nous pensons que le travail collectif et la concertation sont indispensables afin de préfigurer les futurs usages et



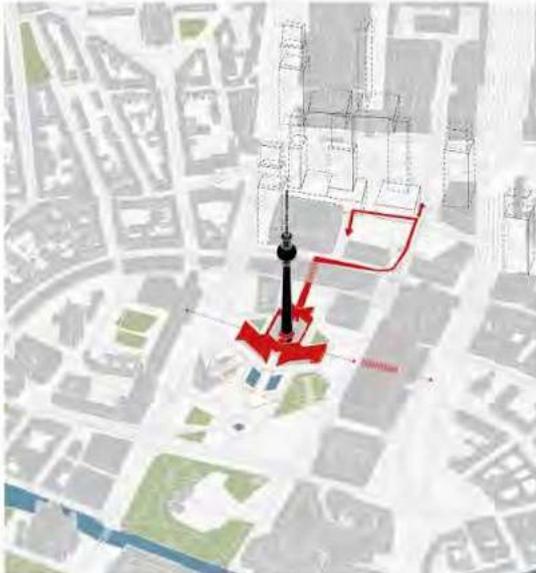
Frise chronologique

mettre en place une programmation pertinente et adaptée. D'une part, le **parc Luthwiese** doit faire l'objet d'une véritable programmation culturelle, en lien avec les expositions du Forum Humboldt, situé de l'autre côté des rives, ainsi qu'un processus de co-conception et de mise en oeuvre participative. En effet, à la fin du chantier, qui occupe une majeure partie du site à l'heure actuelle, un processus de co-conception avec les usagers (passants, travailleurs, habitants) permettra d'adapter les futurs usages aux besoins réels. A la suite de la conception, la mise en oeuvre sera aussi participative et ponctuée d'événements festifs, tels que la plantation d'arbres par les usagers.

D'autre part, avec l'arrivée des nouveaux projets de tours à **Alexanderplatz**, une réflexion doit être menée autour d'une programmation transitoire permettant de répondre à des usages quotidiens, en lien avec les nouveaux habitants qui emménageront dans le quartier. Cette préfiguration des usages sera prolongée le temps du chantier par des événements ponctuels pour animer la place et communiquer sur le projet, afin de faciliter la réceptibilité du projet dans le quartier de Mitte.

FICHE PROJET 4 | AlexanderPlatz Form

Lier la place et la tour par la gare



Lier la place par la tour et la gare

Sujet

La tour est un objet métropolitain. Elle donne la vue sur la ville, mais néglige la place sur laquelle elle s'appuie. L'idée est de créer une situation entre deux, pour asseoir la place de la tour et le lien avec son environnement. En offrant dans ce nouveau sol un observatoire au niveau de la place, on permet de mettre en valeur une localité. L'élément architectural déjà présent au pied de la tour devient une topographie continue avec le sol et les éléments environnants.

Se constituent alors 4 grands objectifs :

- créer une situation de connexion entre les deux places et traverser la gare pour créer l'entre-deux.
- offrir un observatoire local et historique
- asseoir le pied de la tour pour valoriser la verticalité.
- adapter l'usage de la plateforme en fonction des points d'appuis et des saisons

Usages

La plateforme constitue donc une interface se faufilant dans les interstices de la forme urbaine composite existante. Elle s'articule autour des 3 points de friction du quartier : la tour télé, la gare et l'AlexanderPlatz. Chacun de ces nœuds donne à la plateforme des usages qui se déclinent en fonction.

AlexanderPlatz : connection aux ateliers et commerce du niveau intermédiaire des bâtiments au dessous et intermodalité tramway en dessous.

Gare : intermodalité et commerces en lien avec le quai.

Tour Télé : lieu d'observation locale et d'animation touristique développé via la charte et transversales connectées au patrimoine bâti qui encadre la place.

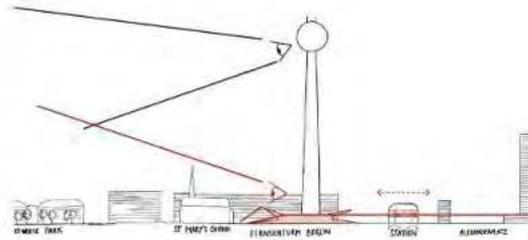
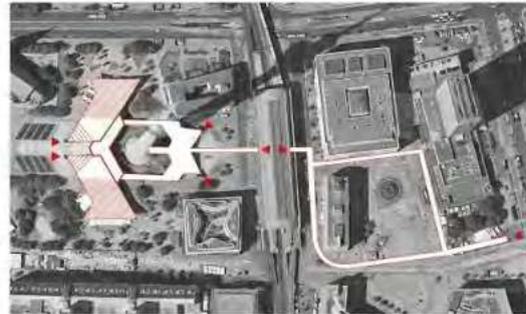
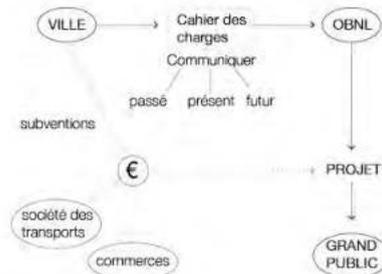


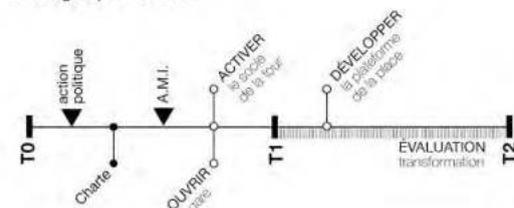
Schéma d'intention



Plan des accès



Montage opérationnel



Phasage du projet

Acteurs

La première action, au pied de la tour, a pour but de transmettre l'histoire du quartier, son présent et ses projets futurs. Elle est - in situ - dans un espace ouvert, public et central. L'occupation de la plateforme se fait par des baux renouvelables tous les ans, permettant d'actualiser la communication au grand public selon les visions des occupants. Ces derniers animent l'espace par des installations ludiques rendant accessible le paysage observé. In fine, la plateforme dans son ensemble crée un dessous et un dessus appropriables par différents niveaux d'acteurs : les activateurs, les usagers et les visiteurs.

PLAN DE SYNTHÈSE

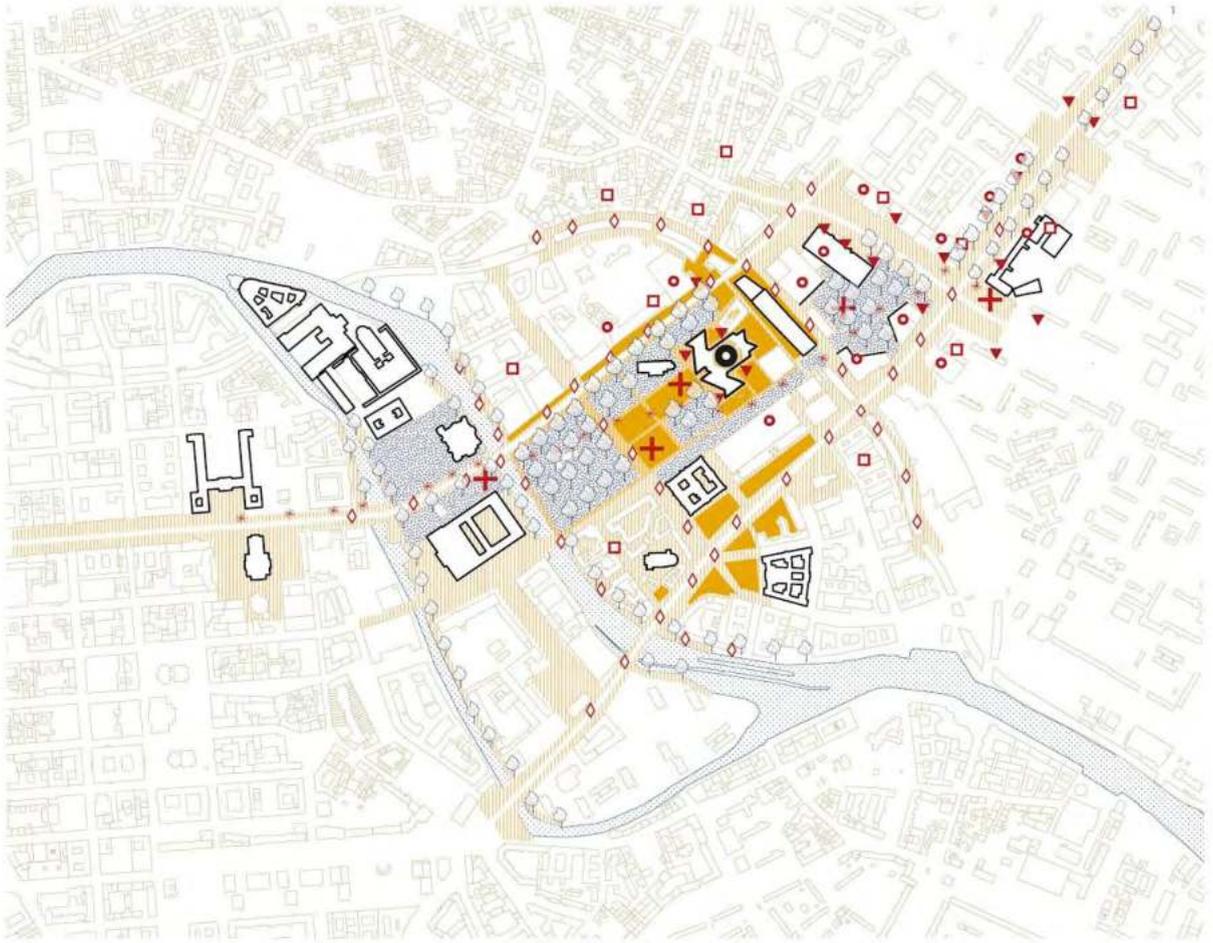


Illustration. Plan de synthèse
© Cycle d'urbanisme

- Espaces publics plantés, poreux et végétales
- Espaces publics minéraux
- Figure métropolitaine
- * Outil signalétique
- Outil mixité
- Outil habitat
- ⊕ Outil événement
- ▼ Outil d'activation
- ◇ Outil liens

#



