

## Les villes des nouveaux Länder La requalification dans le difficile contexte du déclin

Axelle De Gasperin

Volume 9, Number 2, septembre 2009

Ville et Environnement : impacts et défis autour de la spécialisation et requalification des espaces urbains

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/044088ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

Université du Québec à Montréal  
Éditions en environnement VertigO

ISSN

1492-8442 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this article

De Gasperin, A. (2009). Les villes des nouveaux Länder : la requalification dans le difficile contexte du déclin. *[VertigO] La revue électronique en sciences de l'environnement*, 9(2).

### Article abstract

The matter of retraining urban wasteland in German new Länder towns happens to occur at a time when demography is faced with a sharp drop. This is underscored by unfavourable economic conditions at that. There are plenty of urban wasteland and many others are looming because of the demolition work that needs to be done. One understands then how necessary it is for the participants to integrate the matter of urban wasteland into the process of urban tissue restructuring. The whole participants have little room for manoeuvre the more so as conflicting interests make it difficult to reach a compromise : the rehabilitation of urban tissue is therefore a slow, a long-term process.

Tous droits réservés © Université du Québec à Montréal et Éditions en environnement VertigO, 2009



This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

<https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/>

**Érudit**

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

<https://www.erudit.org/en/>

## LES VILLES DES NOUVEAUX LÄNDER : La requalification dans le difficile contexte du déclin

Axelle De Gasperin, Doctorante au Centre d'Etudes et de Recherches sur les Paysages, Université Nancy2, 3 place Godefroy de Bouillon, BP 3397, 54015 NANCY Cedex 15 Courriel : Axelle.De-Gasperin@univ-nancy2.fr

---

**Résumé :** La question de la requalification des friches dans les villes des nouveaux Länder allemands se joue dans une situation démographique difficile, qu'accompagne un contexte économique peu favorable. Les friches sont nombreuses, et d'autres vont venir s'ajouter au fur et à mesure des nécessaires démolitions : on comprend alors la nécessité pour les acteurs d'intégrer la question des friches dans un processus global de restructuration du tissu urbain. Les marges de manœuvre sont faibles pour tous les acteurs, qui doivent coordonner des intérêts parfois difficilement conciliables : la transformation du bâti urbain est donc un processus lent, de longue haleine.

**Mots-clés :** friches, requalification, déclin démographique, restructuration urbaine, renaturation, nouveaux Länder

**Abstract:** The matter of retraining urban wasteland in german new Länder towns happens to occur at a time when demography is faced with a sharp drop. This is underscored by unfavourable economic conditions at that. There are plenty of urban wasteland and many others are looming because of the demolition work that needs to be done. One understands then how necessary it is for the participants to integrate the matter of urban wasteland into the process of urban tissue restructuring. The whole participants have little room for manoeuvre the more so as conflicting interests make it difficult to reach a compromise : the rehabilitation of urban tissue is therefore a slow, a long-term process.

**Keywords:** wasteland, demographic drop, urban restructuring, retraining, new Länder

---

### Introduction : la situation des villes des nouveaux Länder

Les villes des nouveaux Länder ont connu après la Seconde Guerre mondiale une évolution particulière, liée à l'instauration d'une dictature communiste. L'urbanisme a été un champ de réflexion privilégié dans l'espace dominé par l'URSS. Si dans les premiers temps de l'existence de ce pays, l'avant-garde faisait des recherches proches de celles des différents courants d'Europe de l'Ouest (Bauhaus, CIAM...), l'arrivée au pouvoir de Staline en sonne bientôt le glas, et le retour à une définition classique de la ville. Dans la partie orientale de l'Allemagne, occupée par les soviétiques à la fin de la guerre, cela se traduit dans les débuts de la reconstruction : certains quartiers centraux, et surtout le cœur de la ville nouvelle d'Eisenhüttenstadt sont édifiés en suivant les principes de l'urbanisme stalinien, qui se réclame de la ville traditionnelle, compacte, avec une architecture majestueuse. Mais dès la mort de Staline, Khrouchtchev met un terme à ce type d'urbanisme, trop cher, et qui ne permet pas de faire face à la grave crise du logement qui touche l'URSS et ses satellites. Le nouveau dirigeant soviétique décide de se tourner vers la construction industrialisée des logements, plus rapide et moins coûteuse que la construction traditionnelle. Ce tournant a lieu

vers 1955-1956, et touche également la République Démocratique Allemande (RDA), née en 1949. Vers 1970, le problème du logement n'étant toujours pas résolu, on assiste à un processus d'accélération de la construction industrialisée.

Ces étapes sont visibles dans la forme des villes des nouveaux Länder aujourd'hui : à la périphérie des centres anciens ont germé des quartiers d'immeubles préfabriqués, parfois considérés comme le symbole de la ville socialiste. Toute la hiérarchie urbaine a été concernée par ce phénomène, tant les petites villes que la capitale. Ces grands ensembles peuvent regrouper quelques immeubles, ou atteindre la taille d'une ville moyenne, comme Grünau à Leipzig, ou Marzahn à Berlin. Ces quartiers sont constitués de barres et de tours, construits selon des méthodes de préfabrication. On les désigne couramment par le terme *Plattenbausiedlungen* qui est formé à partir de *Platte*, la plaque, un des éléments de base de ces habitations préfabriquées. D'un bout à l'autre du pays, les mêmes immeubles sont élevés ; de 1955 à 1989, c'est ce type d'urbanisme qui va dominer. Sur 3,1 millions de logements construits en RDA, un tiers environ l'a été dans des grands ensembles de plus de 2 500 logements, et plus de 500 000 dans des quartiers comprenant de 500 à 2 500 logements. Pendant ce temps, les centres-villes, symboles d'une ville bourgeoise et capitaliste, tombent en ruines, en dépit de quelques efforts insuffisants et souvent trop tardifs. C'est ainsi qu'à la réunification, les villes des nouveaux Länder se retrouvent avec des centres qui ont un besoin énorme de rénovation, et de grands quartiers périphériques d'habitat

---

#### Référence électronique

Axelle De Gasperin, « Les villes des nouveaux Länder : La requalification dans le difficile contexte du déclin », VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement, Volume 9 numéro 2, 2009, [En ligne], URL : <http://vertigo.revues.org/index8716.html>.

collectif ; certains sont demeurés inachevés, avec des infrastructures et des équipements publics défaillants (parcs, transports en commun...).

Au lendemain de la réunification, les nouveaux Länder sont touchés par un départ massif de la population vers les régions de l'ouest : entre 1990 et 2000, plus de 2,25 millions d'Allemands ont quitté les régions de l'est pour l'ouest (Liebmann, 2004). En outre, s'est produit un rattrapage de la suburbanisation, et l'on a assisté dans les années 1990 à un élargissement rapide de l'urbain. De vastes surfaces commerciales ou d'habitation ont germé en quelques années : 400 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales entre Halle et Leipzig par exemple (Heineberg, 2007). Parallèlement, les centres-villes, qui pour un grand nombre d'entre eux avaient déjà été fortement touchés au cours de la Seconde Guerre mondiale, ne font pas immédiatement l'objet de rénovation, en raison des problèmes de restitution des biens fonciers<sup>1</sup>. Tous ces éléments combinés font résonner la sonnette d'alarme à la fin des années 1990 : les nouveaux Länder présentent un taux plus qu'alarmant de logements vacants : 13%, soit environ un million de logements. Il s'agit essentiellement de bâtiments situés dans les centres anciens : un tiers des logements construits avant 1918 sont inoccupés. Mais un phénomène d'érosion a commencé à toucher les quartiers de grands ensembles de l'époque socialiste : 8% des logements datant de la période 1949-1990 sont vides.<sup>2</sup>

La vacance dans les grands ensembles s'est ensuite fortement accentuée, tandis que les quartiers anciens rénovés et réhabilités connaissent un regain d'intérêt ; à côté de ceux-ci cependant restaient toujours des zones anciennes dégradées. Suite aux nombreuses démolitions à partir de 2002 : plus de 250 000 (Liebmann, 2009), qui se sont concentrées dans les quartiers de grands ensembles, ceux-ci ont aujourd'hui un taux de vacance plus faible que la moyenne générale des villes. Dans les parties anciennes se côtoient quartiers vivants et quartiers en déshérence, avec environ 250 000 logements vacants (Liebmann 2009).

Les prévisions démographiques ne laissent pas prévoir de croissance, bien au contraire. La natalité est extrêmement faible, le vieillissement de la population accompagne le déclin démographique. Les villes doivent se lancer dans des opérations de démolition d'une partie de leur parc immobilier. Il faut penser la restructuration des espaces urbains.

<sup>1</sup> Au début des années 1990, il existait des problèmes de propriété, notamment dans les centres-villes, suite aux confiscations qui s'étaient produites sous les dictatures nationale-socialiste, puis communiste.

<sup>2</sup> Les données présentées ici sur la vacance des logements à la fin des années 1990 sont issues du rapport publié en 2000 par la commission « Changement structurel de l'économie immobilière dans les nouveaux Länder » (*Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern*), chargée d'étudier le phénomène.

La requalification des friches dans les villes des nouveaux Länder allemands ne s'inscrit donc pas dans le cadre habituel des choix offerts par la croissance urbaine<sup>3</sup> : il faut, bien au contraire, aux villes penser leur restructuration dans un contexte de déclin. En outre, le problème des friches se comprend à l'intérieur du défi plus important de bâtiments partiellement ou totalement inoccupés : immeubles de logements dans lesquels ne restent que quelques locataires, locaux scolaires surnuméraires... Cette sous-occupation coûte cher à tous, et à tous niveaux : économique, social et environnemental. Les friches ne sont qu'une partie d'un problème plus général : la sous-utilisation de l'espace urbain. La réactivation des friches s'inscrit donc sous ces deux auspices : la fin du primat de la croissance, et des établissements urbains devenus trop grands.

En nous appuyant sur le cas particulier d'une ville, Halle/Saale, située en Saxe-Anhalt, nous souhaitons faire apparaître certains aspects particuliers de la requalification des friches dans ce contexte difficile : souligner en premier lieu à quel point la renaturation s'avère une option fréquemment retenue par les acteurs pour la requalification des espaces en friches ; une deuxième entrée sur la problématique des friches dans le cas des nouveaux Länder est la lenteur du processus de transformation des villes. Nous verrons également quel rôle joue le modèle de la ville compacte, fortement diffusé à l'heure actuelle.

### **Présentation d'un cas particulier : la ville de Halle/Saale en Saxe-Anhalt**

#### *La ville et le contexte de requalification des friches*

La ville de Halle/Saale possède un noyau antérieur au XIX<sup>e</sup> siècle, entouré d'une ceinture du *Gründerzeit*, (que l'on peut traduire par « époque des fondateurs »), ce qui correspond globalement à la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ; des lotissements de l'entre-deux-guerres ; plusieurs grands ensembles de l'époque socialiste ; des lotissements pavillonnaires. Halle est dans son organisation générale assez semblable aux autres villes des nouveaux Länder. On peut noter que son cœur historique n'avait pas subi des destructions aussi graves que la plupart des autres villes au cours de la Seconde Guerre mondiale. Autre particularité, son plus grand quartier de grand ensemble, Halle-Neustadt, a été conçu à l'origine comme une ville modèle du socialisme, indépendante de la cité ancienne de Halle. Neustadt a été rattachée à la municipalité de Halle en 1990. La ville de Halle (Neustadt compris) comptait 309 400 habitants en 1990, et Neustadt 90 900. Aujourd'hui, Halle compte à peine plus de 230 000 habitants, et Neustadt moins de 48 000, soit une perte de 48% environ pour le quartier.

<sup>3</sup> Sur le thème des paradigmes de la croissance urbaine et du déclin, voir notamment Heineberg H., 2007, « Städte in Deutschland zwischen Wachstum, Schrumpfung und Umbau aus geographischer Perspektive »



Figure 1. Un exemple de *Plattenbausiedlung*, Winzerla dans la ville de Iéna : la masse du quartier tranche dans le tissu urbain. Photo : A. De Gasperin, 2007

Ce déclin démographique et les difficultés du secteur économique ont conduit à la multiplication des logements et bâtiments inoccupés et des espaces en friche. En 2003, année où le nombre de logements vides a atteint son maximum, il était de 31 000 logements, soit 20% du stock (Fachbereich Stadtentwicklung und –planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007b) Afin de gérer au mieux le devenir de ces espaces, et donc de l'ensemble de l'espace urbain, Halle a mis en place un schéma intégré de développement urbain. C'est une démarche rendue obligatoire par l'Etat fédéral dans le cadre du programme *Stadtumbau Ost*<sup>4</sup>, programme qui aide les villes des nouveaux Länder à faire face au défi du déclin<sup>5</sup>. Le schéma intégré de

développement urbanistique (*Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept*)<sup>6</sup> permet de définir des lignes directrices générales, et donc d'inscrire chaque objet dans cette vision globale. Dans le cas de Halle, on s'est orienté vers une réduction de l'extérieur vers l'intérieur, ce qui est le modèle encouragé au niveau fédéral ; le schéma a été mis en place par le service d'urbanisme de la ville, en coopération étroite avec le cercle des acteurs concernés par la restructuration de la ville<sup>7</sup>.

De manière concrète, à Halle comme dans la plupart des villes des nouveaux Länder, nombre d'immeubles comptent des logements vides, rendant délicate leur rentabilité pour le propriétaire. Au niveau des quartiers, le fonctionnement des

<sup>4</sup> Plusieurs traductions sont possibles pour le nom du programme : dans un précédent article, nous avons proposé « Rénovation urbaine à l'Est » (De Gasperin A., 2006, « Rénovation et réhabilitation des grands ensembles dans les nouveaux Länder : quel avenir pour la ville socialiste ? », Revue Géographique de l'Est, n° XLVI, p. 153-168) mais la traduction « Restructuration à l'Est » est également tout à fait valable.

<sup>5</sup> Voir notamment Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2008a, et <http://www.stadtumbau-ost.info/>

<sup>6</sup> Voir notamment Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2008a. Notons que l'intitulé « schéma intégré de développement urbanistique (*Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept*) » est générique, et peut varier au niveau des communes ; ainsi, cet outil est nommé « schéma intégré de développement urbain (*Integriertes Stadtentwicklungskonzept*) » à Halle.

<sup>7</sup> Nous approfondirons la question du cercle d'acteurs dans une partie ultérieure de l'article.

établissements scolaires, des commerces, des bibliothèques devient difficile ; mais aussi celui des réseaux de chauffage, d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées. En outre, cela crée un gaspillage énergétique préjudiciable à l'environnement. Enfin, le maintien d'infrastructures correspondant à une ville de 300 000 pour 230 000 habitants n'est pas viable d'un point de vue économique. Une solution incontournable est la démolition. Parallèlement, certains quartiers voient au contraire leur nombre d'habitants augmenter : on y concentre alors les mesures de revalorisation. Dans le cadre du programme *Stadtumbau Ost*, les actions de démolition et de revalorisation sont en partie financées par l'Etat, le Land et la commune. Afin de gérer au mieux ces destructions, le schéma intégré de développement urbain (*Integriertes Stadtentwicklungskonzept*) s'avère un outil intéressant (Fachbereich Stadtentwicklung und –planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007b ; Fachbereich Stadtentwicklung und –planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007c). A travers lui sont planifiées les disparitions d'immeubles, mais aussi les mesures de revalorisation. Ce schéma est donc décliné à l'échelle de la ville pour une vision globale, et à l'échelle des quartiers. Il peut être très précis concernant certaines réalisations, ou se contenter d'établir un projet pour un îlot urbain, si par exemple les acteurs ne sont pas encore d'accord sur l'avenir des immeubles concernés.

C'est dans ce contexte d'une transformation générale et profonde de l'espace urbain que s'inscrit la requalification des friches. Il ne s'agit pas seulement de la réactivation d'espaces qui ont perdu leur fonction, mais aussi de la programmation de l'avenir des espaces qui ne sont pas des friches, qui supportent encore activités ou habitations, mais qui devront disparaître ou changer de fonction à plus ou moins long terme. Globalement, il s'agit de la problématique d'espaces devenus superflus.

Comme on l'a dit, la ville de Halle a choisi un développement concentré sur les espaces intérieurs au détriment des périphéries. Cela signifie que les mesures de démolition seront concentrées sur les quartiers périphériques (et en particulier sur les grands ensembles), tandis que les quartiers centraux, dotés d'une plus grande valeur historique et prégnants pour l'image de la ville, vont concentrer les mesures de revalorisation. Le choix effectué par les acteurs de privilégier la revalorisation des quartiers anciens est aussi la conséquence des processus démographiques qui montrent un certain engouement pour ceux-ci, tandis que tout au contraire, les grands ensembles de l'époque socialiste connaissent un désaveu. Soulignons que les quartiers de type pavillonnaire connaissent aussi une certaine extension.

#### *Neustadt*

Dans le cas de Neustadt, les acteurs concernés ont fixé, comme à l'échelle de l'ensemble de la ville, un principe directeur qui sanctionne une réduction de l'extérieur vers l'intérieur. Ainsi, on

cherche à favoriser la compacité du quartier. Les zones centrales doivent être renforcées, les zones péri-centrales dédensifiées, et les périphéries devraient à long terme disparaître : c'est le résultat que souhaite atteindre le schéma intégré de développement urbain.

Etant donnée la forte diminution de la population, les possibilités de réutilisation du foncier libéré pour des activités ou de la résidence sont assez limitées ; certains terrains pourront retrouver rapidement un usage, qui dans le meilleur des cas est envisagé dès avant la démolition ou la transformation du bâtiment précédent. Il n'y aura donc pas de situation de friche. Mais nombre de facteurs freinent ou gênent la réactivation des parcelles, donnant naissance à des terrains vagues, sur lesquels demeurent parfois des bâtiments dégradés, en attente d'une nouvelle fonction, ou d'une démolition.

Les terrains sont réutilisés en fonction de l'évolution des besoins de la population. Ainsi, avec un vieillissement marqué de la population, plusieurs maisons de repos pour personnes âgées ont vu le jour. Au contraire, le nombre d'écoles se réduit progressivement : « A l'heure actuelle, il y a trois bâtiments scolaires et plusieurs crèches et bâtiments à vocation sociale inoccupés à Neustadt. Selon la planification du développement des écoles à moyen terme, on prévoit l'inoccupation de cinq autres bâtiments scolaires » (Fachbereich Stadtentwicklung und –planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007c) A l'emplacement d'une école déjà disparue, on a élevé un petit bâtiment à destination des adolescents, le *Cliquentreff*. La requalification des friches traduit les changements d'usage imposés par l'évolution démographique ; elle peut aussi traduire des évolutions sociétales, comme le développement massif du pavillonnaire ou des petits collectifs au détriment des grands ensembles.

Dans les objectifs de développement, améliorer l'accès à la propriété est très important, dans la mesure où Halle se situe nettement en retrait des niveaux des villes des Länder de l'ouest. L'un des objectifs est d'éviter un départ des ménages dans les communes périphériques. On cherche à diversifier l'offre résidentielle, pour s'adapter le plus possible aux besoins. Dans cette adaptation à de nouvelles exigences des ménages en matière résidentielle réside une marge de manœuvre pour la réutilisation du foncier. Mais le schéma intégré de développement urbain précise que cela ne va pas sans poser problème, notamment dans les quartiers de grands ensembles, où l'on a peu d'expérience de réutilisation des friches ; or cet apprentissage risque de prendre du temps. En outre, en ce qui concerne le segment des pavillons unifamiliaux ou bifamiliaux, les grands ensembles paraissent difficilement à même de les accueillir : « les schémas de développement d'espaces libres ont la priorité en raison de la structure très compacte ; en outre, la qualité de la situation n'est souvent pas suffisante pour la construction de propriétés. Et enfin, les démolitions sur de vastes surfaces nécessaires pour celle-ci sont difficilement réalisables. » (Fachbereich Stadtentwicklung und –planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007c).



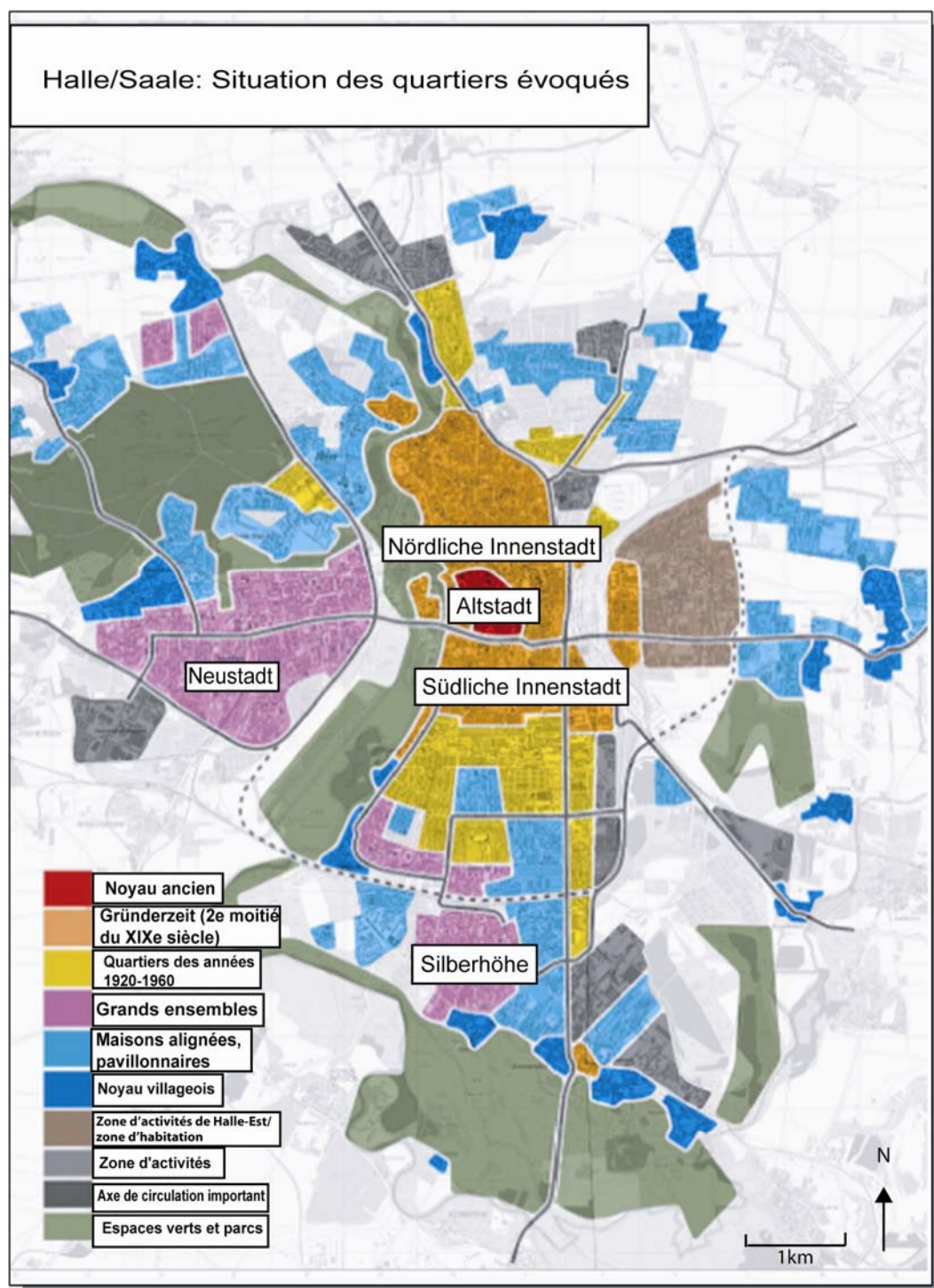


Figure 2. Évolution historique de Halle et situation des quartiers évoqués- source : Service de développement urbain et de planification de Halle ; A. De Gasperin

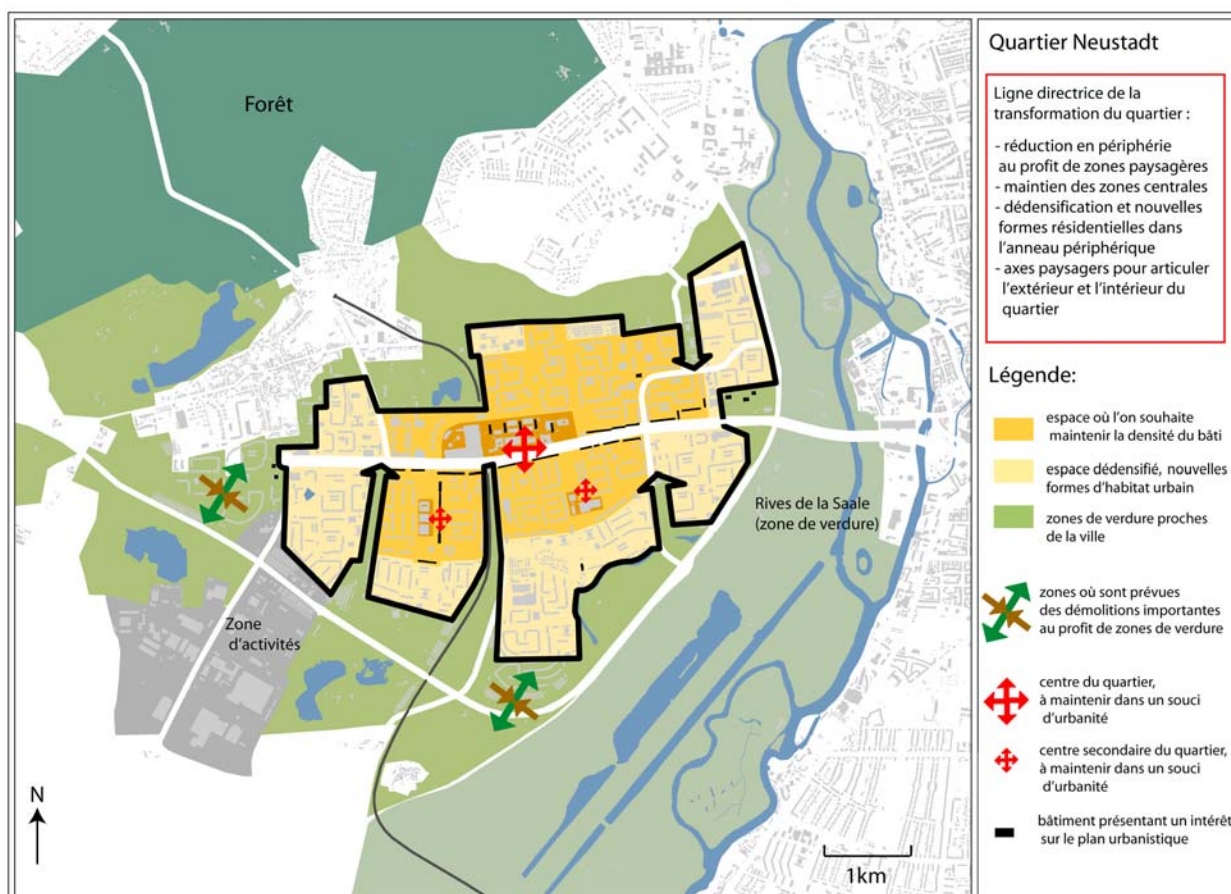


Figure 3. Modèle directeur d'évolution de Neustadt – source : Service de développement urbain et de planification de Halle ; A. De Gasperin

La réutilisation des terrains est donc possible, mais très limitée. La renaturation est alors une solution intéressante, par la possibilité qu'elle offre d'améliorer la qualité de vie du quartier. Elle pose encore cependant le problème de l'entretien ultérieur et surtout de son coût. Le verdissement des terrains peut s'effectuer soit en périphérie du quartier, soit dans la création ou le renforcement d'axes verts, ou encore sur des parcelles individuelles. Cela dépend de la taille et de la localisation du terrain. Ainsi, deux bâtiments scolaires aujourd'hui désaffectés vont dans l'avenir laisser place à un axe vert, laissant pénétrer la verdure de l'extérieur vers l'intérieur du quartier. En revanche, à l'extrémité ouest du quartier, qui connaît une forte désaffection, en raison de son éloignement du centre de Neustadt d'une part, et du centre ancien d'autre part, on souhaite s'orienter de préférence vers des démolitions sur de vastes surfaces. Il s'agit de logements, de locaux scolaires et commerciaux. La disparition des infrastructures techniques est également prévue. Etant donnée sa localisation périphérique, à proximité d'espaces verts ou agricoles, on souhaite profiter de ce contexte pour développer un espace ouvert, avec une utilisation des sols de préférence pour du jardinage, des usages agricoles, ou des activités de loisirs. Le

schéma intégré de développement urbain rappelle que dans les zones périphériques, « la démolition des bâtiments à long terme est nécessaire, et est la plus sensée d'un point de vue urbanistique ; elle est également d'un point de vue technique celle que l'on pourra le mieux réaliser sur de grandes surfaces. » (Fachbereich Stadtentwicklung und -planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007c). A cette extrémité ouest du quartier, on trouve un exemple intéressant de réutilisation d'un terrain anciennement bâti, qui présente en outre un intérêt environnemental. Un projet-pilote est mené par l'entreprise Stadtwirtschaft Halle GmbH, avec la plantation d'environ 18 000 plans de peupliers. Dans quelques années (de 3 à 5 ans), ces arbres seront coupés, et utilisés comme source d'énergie. Le cycle de plantation pourra alors recommencer. Avec cette occupation d'un site anciennement bâti, on a réussi à mêler intérêts paysager et environnementaux. Il s'agit pour le moment d'une action isolée.

La réalité cependant témoigne du fait que les objectifs posés pour l'évolution de Neustadt ne prendront effet qu'à très long terme (il faut réfléchir en termes de décennies). Dans ces conditions, se

développent des situations de friche : moyens financiers limités, désaccords entre acteurs, indécisions ralentissent le processus de transformation. Ainsi, on ne peut pour le moment pas parler véritablement de démolitions sur une vaste surface à Neustadt ; si plusieurs bâtiments ont été démolis à l'extrémité ouest du quartier, dans la zone évoquée précédemment, d'autres demeurent, qui n'ont pas vocation à être démolis prochainement : une maison de retraite qui jouit du calme de cette zone périphérique, un gymnase encore en fonctionnement, un immeuble pour lequel est prévu une démolition partielle et une réhabilitation, avec une diminution du nombre d'étages, entre autres exemples. En attendant, plusieurs parcelles demeurent vides, simplement remises en herbe ; les infrastructures routières sont demeurées ; un ancien collège et un petit centre commercial attendent leur démolition. On a donc un paysage assez chaotique mêlant habitations, terrains vagues, équipements toujours en fonction, bâtiments vides. Ce paysage témoigne des décalages dans le temps entre les différents objets présents, ce qui conduit à laisser en friches certains espaces en attendant d'être fixé sur le devenir de l'ensemble des terrains.

De même, les bâtiments scolaires évoqués plus haut, et qui doivent laisser place à un axe vert, sont en attente, et créent au sein de l'environnement résidentiel une zone totalement en déshérence. Les démolitions prévues prennent en effet parfois un certain temps, si les crédits prévus pour la mettre en œuvre ne sont pas disponibles. Dans d'autres cas, il peut s'agir de bâtiments (inoccupés ou non) dont le propriétaire a fait faillite, ce qui bloque le processus de transformation en attendant que la situation soit éclaircie.

### *Silberhöhe*

Silberhöhe est un autre quartier de grand ensemble de la ville de Halle, qui avait plus de 37 000 habitants en 1993, et qui n'en compte plus aujourd'hui qu'un peu plus de 14 000. C'est le quartier de Halle qui a subi les plus grosses pertes démographiques. Dans ce quartier, les démolitions concernent de très importantes surfaces : entre 2001 et 2010, les entreprises immobilières<sup>8</sup>, qui possèdent environ 80% des logements du quartier, soit 15 300, vont en démolir près de 7 000.

---

<sup>8</sup> La structure de la propriété dans les villes des nouveaux Länder est largement héritière de la période socialiste : la part de propriétaires individuels était assez faible. Dans les quartiers de grands ensembles construits à cette époque, les propriétaires étaient soit des coopératives (à 40%) soit l'Etat (à 60%) (Holz, 1997). A la réunification, les logements appartenant à l'Etat ont été transférés à des sociétés immobilières communales. Aujourd'hui, cette structuration reste présente, avec des coopératives, et des sociétés communales ; la situation a un peu changé, avec le rachat de certains immeubles par des investisseurs privés. Mais les coopératives et sociétés communales possèdent encore de façon générale une grande part des logements.

A travers le cas de Silberhöhe, ce sont deux aspects de la transformation des friches que l'on veut aborder : d'une part le problème des infrastructures, qui témoigne des difficiles processus d'accord entre les acteurs. D'autre part, on a développé pour ce quartier le modèle de la ville-forêt : encore une fois, la renaturation est largement utilisée pour inventer le devenir de terrains superflus.

Le schéma intégré de développement urbain rappelle que, étant donné la baisse démographique dans le quartier, une situation de surcapacité des infrastructures a été atteinte. « Le recul du nombre d'habitants est particulièrement problématique en ce qui concerne les réseaux de chauffage, car en raison de la densité plus faible d'utilisateurs, il en résulte des réseaux surdimensionnés (...), cela conduit à des pertes de températures, ainsi qu'à un allongement des temps de transport. » (Fachbereich Stadtentwicklung und -planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007). Concernant les eaux usées, des problèmes importants peuvent se poser si, dans des zones de démolitions massives, quelques bâtiments isolés demeurent. En effet, la réduction des vitesses d'écoulement risque de conduire à des problèmes de dépôt et de mauvaises odeurs. Des coûts plus élevés seraient à attendre. C'est pourquoi un travail d'harmonisation entre les propriétaires est fortement encouragé dans les espaces où de nombreux immeubles vont être démolis. La question des infrastructures, et équipements de façon générale, est symptomatique de plusieurs aspects de la transformation des terrains à Halle, et de façon générale dans les villes en déclin des nouveaux Länder. A travers cette question en effet, on voit nettement se dessiner les problèmes d'une ville aux habits devenus trop grands. Du point de vue de la réutilisation des terrains, cette question des réseaux et équipements souligne la validité du principe de la réduction de la ville dans sa périphérie, avec la transformation des friches ou des terrains qui ne seront plus utilisés dans l'avenir en espaces verts. En même temps, les intérêts économiques qu'il y aurait à réduire les structures en périphérie se heurtent à d'autres intérêts : ceux des habitants par exemple, qui souhaiteraient demeurer dans des secteurs proches de la campagne environnante, ou des rives de la Saale. La question des infrastructures techniques témoigne des intérêts conflictuels en jeu, qui tendent à retarder la transformation de la ville, et qui contredisent à court terme la volonté à long terme de recul des périphéries au profit des zones centrales.

Le cas de Silberhöhe est en outre un bon exemple du thème de la renaturation, et des démolitions qui ont pu se faire sur une surface relativement vaste. La future forêt doit se développer à partir de l'espace central du quartier. A long terme, c'est une réduction du sud vers le nord qui est envisagée, ce qui correspond à la situation du quartier, qui constitue l'extrémité sud de la ville, et est bordé au sud et à l'est par des zones vertes. Le paradoxe que peut constituer l'implantation d'une forêt en plein cœur du quartier, alors que des complexes périphériques sont maintenus renvoie là encore aux difficiles processus d'accord entre les différents acteurs.





Figure 4. Silberhöhe : une future ville-forêt ? Source : Service de développement urbain et de planification de Halle



Figure 5. Silberhöhe : des immeubles de logements ont été démolis, mais des éléments de la vie urbaine demeurent. Photo : A. De Gasperin, 2007

*L'Innenstadt*<sup>9</sup>,

Dans la partie nord de *l'Innenstadt*, la requalification des friches a un visage un peu différent de ce que nous avons pu voir jusqu'ici dans les quartiers de grands ensembles. Ce quartier fait partie de l'auréole qui entoure le cœur de la ville ; comme dans la plupart des villes des nouveaux Länder, cette auréole date du *Gründerzeit*. Nous l'avons dit plus haut, les quartiers anciens ont été longtemps négligés sous le régime socialiste ; c'est pourquoi, encore en 2001, lorsqu'a été mis en place le premier schéma directeur, ce quartier présentait une vacance des logements très supérieure à la moyenne et énormément de terrains en friches. Depuis, avec les requalifications de logements qui ont déjà eu lieu, le quartier a tendance à regagner des habitants.

De plus, avec la décision prise d'une restructuration de la ville qui privilégie les démolitions dans les quartiers périphériques et le renforcement des quartiers intérieurs, les mesures de destruction sont très limitées dans *l'Innenstadt* ; elles concernent essentiellement des bâtiments en ruines. Au vu du nombre de logements qui restent inoccupés dans la partie nord de *l'Innenstadt*, la possibilité d'en construire de nouveaux est faible. C'est pourquoi on s'oriente pour la requalification des friches vers d'autres solutions : on cherche notamment à en profiter pour corriger certaines lacunes du quartier. Il s'agit de corriger le manque de places de parkings, et de créer des espaces verts. Notons que sur des terrains normalement constructibles, mais qui ne le sont pas en raison du déjà trop grand nombre de logements vides, il est possible de mettre en place des usages temporaires, généralement appelés *Zwischennutzungen* : cela permet de transformer la parcelle en petit parc, ou en jardin, sans qu'elle perde son statut constructible, ni que soient changés les droits du propriétaire. Il est par exemple souhaité que des habitants, des associations, des écoles puissent aménager leur propre jardin.

*Les zones d'activités*

La situation économique est difficile pour un grand nombre de communes des nouveaux Länder. L'une des causes principales de cette situation est, selon Christine Hannemann (2003) la désindustrialisation, qui a suivi la réunification, et a entraîné une « dé-économisation », et enfin un « dépeuplement ». Globalement, la situation des nouveaux Länder est tendue. Si l'on se réfère à l'ouvrage *Die demographische Lage der Nation*, (*La situation démographique de la nation*), « la situation est particulièrement critique dans de nombreux lieux. Depuis 15 ans, les jeunes quittent les régions de l'est, et une bonne part des faiblesses de l'économie pourrait déjà être attribuées à l'absence d'une classe jeune, active, motivée et bien qualifiée. Même les arrondissements (*Kreise*), dans lesquels l'économie croît fortement, peuvent à peine en profiter d'un point de vue

démographique. Car beaucoup des firmes nouvellement implantées ont besoin d'employés certes hautement qualifiés, mais relativement peu nombreux. (...) Les communes restent avec des revenus qui diminuent et des coûts élevés pour des infrastructures souvent surdimensionnées. » (Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2006).

Le schéma intégré de développement urbain rappelle que Halle a été fortement touchée par les mutations structurelles : entre 1993 et 2001, le nombre d'emplois a diminué de 22%. Après 2005, le nombre de chômeurs a baissé mais il demeure élevé (16,5% en 2006). Le nombre d'établissements a globalement augmenté de 500 unités environ entre 1997 et 2004. Une étude menée par *l'Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung* (Institut de politique structurale et de promotion économique) souligne que les terrains proposés pour l'implantation de firmes au niveau de la région dépassent les besoins évalués pour la période des 5 ou 10 années à venir. On peut cependant préciser que quelques mesures doivent être prises pour mieux adapter l'offre à la demande, et notamment élargir l'offre de sites centraux, ou proches de l'autoroute. Dans le schéma intégré de développement urbain, la conclusion concernant les sites d'activités à l'abandon est formulée en ces termes : « En raison du nombre et de la taille des terrains en friches déjà existants dans l'espace urbain, leur revitalisation est un processus à très long terme qui ne sera pas résolu dans la période considérée par le schéma intégré de développement urbain » (Fachbereich Stadtentwicklung und –planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007)

*Quelles conclusions tirer de cet exemple ?*

A travers les exemples choisis, on a vu se dessiner les difficultés qui se posent dans la requalification du foncier en friches. L'un des principaux apports de l'analyse du cas de Halle est de faire ressortir la nécessité d'intégrer la question des friches dans la problématique plus large des lieux « en trop » dans l'espace urbain. Il s'agit non seulement de penser la réutilisation des friches, mais aussi d'espaces qui n'en sont pas encore, et qui vont devoir changer d'usage. En outre, si d'ordinaire les friches sont liées à la disparition d'activités économiques, il s'agit aussi ici de terrains libérés par la démolition de logements ou d'équipements de proximité : leur requalification pose donc d'autres problèmes que les friches issues de l'arrêt d'activités productives, dans la mesure où l'on se trouve au sein de quartiers résidentiels.

Dans un contexte de déclin démographique, et d'une activité économique longtemps affaiblie, trouver de nouvelles fonctions n'est pas garanti pour tous les terrains. C'est pourquoi la renaturation est une solution fréquemment adoptée, avec pour perspective une amélioration de la qualité de vie en ville, et des objectifs environnementaux. Mais les exemples développés ci-dessus soulignent la lenteur des processus de transformation, et les nombreux freins, qui finalement conduisent à donner naissance à des terrains en friches. En outre, on peut s'interroger

<sup>9</sup> On désigne par ce terme les quartiers centraux de la ville, c'est-à-dire le noyau le plus ancien, l'auréole du *Gründerzeit*, ainsi que certains quartiers de l'entre-deux-guerres.

sur le sens à donner à cette renaturation : n'apparaît-elle pas un peu contrainte ?

### *Les jeux d'acteurs*

La principale difficulté à surmonter réside dans les divergences d'intérêts entre les acteurs. Survie économique, qualité de vie, soucis écologiques et maintien de la structure de l'établissement urbain : les enjeux portés par les acteurs : propriétaires, habitants, entreprises publiques, municipalité, Etat et Land (pour ne citer que les principaux), enjeux parfois partagés, parfois contradictoires sont à peine contenus dans cette courte liste qui ne donne qu'un aperçu grossier d'une situation infiniment complexe. Pour illustrer ces jeux d'acteurs, prenons un cas concret, celui des immeubles de Neustadt situés dans la plaine alluviale de la Saale. Une partie assez importante du quartier se situe dans cette zone. Un système de pompage est nécessaire pour maintenir le quartier hors d'eau. Une démolition dans cette partie du quartier serait donc pleine de sens d'un point de vue écologique et économique. Mais les immeubles de cette partie de Neustadt sont bien situés, à proximité de la vieille ville d'une part et de l'université d'autre part. Ils sont moins concernés par les problèmes de vacance, et les entreprises immobilières ont beaucoup investi pour leur réhabilitation. La démolition ne concernera que quelques unités. On rencontre fréquemment des problèmes posés par des constructions urbaines à proximité des cours d'eau ; c'est une situation presque courante dans les villes d'aujourd'hui. Le cas nous intéresse ici dans la mesure où le problème se pose non pas dans une ville en pleine croissance, mais dans une ville en déclin, où la question de l'espace s'exprime non en termes de manque, mais d'excès. En situation de croissance et de développement urbain, la ville est un terrain où les intérêts se heurtent, se rejoignent, se rencontrent et fabriquent peu à peu l'espace urbain. Dans le contexte de déclin que connaît Halle, on retrouve les mêmes tensions. Elles ont cependant un sens différent, car pour tous les acteurs, l'attractivité de la ville est un enjeu crucial, qui conditionne leur propre devenir. Pourtant, comme en témoigne ce cas particulier, certains enjeux caractéristiques d'une situation de manque d'espaces demeurent dans les villes en déclin.

On a esquissé grâce aux exemples évoqués la difficile conciliation des intérêts de tous les acteurs, et dont témoignent les contradictions entre le plan à long terme et certaines décisions actuelles. Les souhaits et intérêts des uns et des autres ne concernent pas directement la requalification des friches, mais nous permettent de saisir les causes de la lenteur du processus de restructuration du tissu urbain. C'est un des constats essentiels auquel nous invite l'analyse du cas de Halle : la transformation de ces villes touchées par des pertes démographiques importantes est un processus à très long terme. La situation de friches naît de l'excès d'espaces, mais aussi de cette lenteur.

Face à la gravité de la situation, certains acteurs ont choisi de travailler ensemble. Cette coopération se fait suivant des

modalités différentes selon les villes, et il est à noter que les deux cercles de travail mis en place à Halle font partie des exemples de bonnes pratiques répertoriées par la plate-forme fédérale du programme *Stadtumbau Ost*<sup>10</sup>. Ces cercles de travail en commun, d'abord limités aux entreprises immobilières, à celles de fourniture d'eau et d'énergie et à la commune se sont étoffés peu à peu pour regrouper un maximum d'acteurs concernés.

Les entreprises immobilières, qui possèdent les deux tiers des logements à Halle, et les entreprises de gestion de l'eau et de l'énergie ont instauré un premier groupe de travail, « Netzwerk Stadtumbau » (réseau de travail restructuration), pour travailler ensemble ; s'ajoutent entre autres à ce noyau dur la « Haus und Grund Halle und Umgebung e.V. » (qui représente les intérêts des petits propriétaires privés de Halle), la section de Halle de la fédération allemande des locataires, des représentants de l'administration de la ville. Ce sont les dirigeants des différentes sociétés qui sont présents, afin d'assurer la validité des décisions prises au cours des séances de travail. A côté des grandes réunions, il existe en outre un groupe de travail par quartier, et cinq autres définis thématiquement, qui se chargent respectivement de l'infrastructure sociale, des infrastructures techniques, du travail de publicité, de la gestion de l'occupation des sols et de la surveillance du marché immobilier.

L'administration communale a créé le groupe « Stadtumbau in Halle » (Restructuration à Halle) : dans ce groupe de travail la maire de la ville et ses adjoints sont présents. Ce cercle permet de faire le lien entre le « Netzwerk » et la sphère politique. Là encore, la présence de la tête de l'exécutif assure la viabilité des décisions. Y sont notamment représentés : les entreprises immobilières, les entreprises de gestion de l'eau et de l'énergie, la Haus und Grund e.V., des représentants des gros propriétaires privés, la fédération des locataires, et la HAVAG (entreprise qui a en charge les transports en commun au sein de la ville).

D'autres acteurs ont été invités à participer à ce travail commun, le Land par exemple.

Autre acteur incontournable, L'Etat fédéral indique des directions, et participe au financement de certaines mesures. Il emploie plusieurs voies pour impulser sa politique en matière de développement urbain : le cadre de la loi, les subventions, et les programmes de recherche pour déterminer les bonnes pratiques et

---

<sup>10</sup> <http://www.stadtumbau-ost.info/>. Cette plate-forme a été créée par le Ministère fédéral du transport, de la construction et de l'urbanisme, et par l'Office fédéral de l'habitat et de l'aménagement du territoire. Elle accompagne d'un point de vue scientifique le programme *Stadtumbau Ost* en tant que place d'information et de veille : elle regroupe et diffuse les informations relatives au programme, établit des rapports réguliers sur les résultats, publicise les bonnes pratiques initiées par les différents acteurs, et participe au travail de recherche sur les phénomènes de déclin et de restructuration des villes.

les publiciser. Dans le cadre du programme *Stadtumbau Ost*, « les mesures doivent appuyer la revitalisation des *Innenstädte*. Elles doivent également empêcher la dégradation de l'espace rural voisin par les constructions nouvelles, et renforcer l'identification des citoyens avec leur ville. ». (Liebmann, 2006). Le Land et l'Europe disposent également de moyens d'actions, comme l'Etat à travers le cadre législatif, les programmes d'aides, et la recherche.

Par exemple, dans le cadre de la Charte de Leipzig<sup>11</sup> sur la ville durable, certains points sont affirmés au niveau européen, et notamment : « L'habitat groupé constitue une base importante en vue de l'utilisation efficace et durable des ressources. Ce but peut être atteint en utilisant des méthodes de planification urbaine et régionale permettant d'empêcher l'étalement urbain. » Autre thème abordé, celui de la nécessité de concepts intégrés de développement urbain, qui doivent notamment préciser les atouts et les handicaps des quartiers, promouvoir une vision pour l'établissement urbain, et fixer des objectifs, faire travailler ensemble les plans sectoriels et globaux, techniques et politiques, associer les habitants, et de façon général tous les acteurs concernés. Le cas de Halle montre que l'on retrouve au niveau local les préoccupations de niveau européen et national, avec l'objectif d'une ville compacte et l'existence du schéma intégré de développement urbain : il y a interactions entre les différents niveaux.

### La ville compacte comme modèle ?

La ville compacte, qui domine aujourd'hui dans le discours européen sur la ville, se comprend à la fois dans un souci écologique, dans une perspective économique, et dans une recherche identitaire. Dans des villes où certains espaces ne seront pas réutilisés pour y installer logements, équipements ou activités, le modèle de la ville compacte prend un relief bien particulier ; ce modèle semble le plus à même de résoudre les problèmes des terrains surnuméraires.

Lorsque la vacance des logements est apparue comme un problème inéluctable, qu'il fallait saisir à bras-le-corps, des débats sont nés sur la transformation des villes ; l'un des modèles évoqués, à côté de, ou plutôt opposé à celui de la ville compacte, était la ville perforée, qui, d'une certaine façon, accentuait pour en tirer parti la situation plus ou moins existante de villes ou de quartiers déjà fragmentés. L'idée était d'accepter des îles urbaines au sein d'une mer de verdure. Ce modèle a pu être développé dans certains cas, notamment pour des petites villes ; mais aujourd'hui, avec la volonté de se concentrer sur les quartiers centraux, c'est le modèle de la ville compacte qui est suivi. Les débats qui ont eu lieu autour de ces questions témoignent des enjeux liés à la forme future désirée pour la ville,

---

<sup>11</sup> La Charte de Leipzig sur la ville durable a été rédigée en 2007 à l'issue d'une rencontre entre les ministres des Etats membres de l'Union Européenne en charge du développement urbain.

et au modèle de la ville compacte ; autour de cette représentation s'entrechoquent les souhaits et les arguments des uns et des autres.

La mise en parallèle de ces deux modèles théoriques nous renvoie à certaines interrogations fondamentales de notre monde contemporain au sujet du développement durable. Si le modèle de la ville compacte, des chemins courts, est fortement plébiscité, celui de la ville perforée paraît moins intéressant d'un point de vue écologique. Par exemple, si la part des sols imperméabilisés est diminuée du fait du remplacement de zones anciennement bâties par des espaces verts, reste la question des déplacements plus longs auxquels conduit une structure urbaine peu dense. Il s'agit là d'un débat engagé en bien d'autres endroits, et l'approche qu'en propose Béatrice Bochet synthétise parfaitement les différentes analyses de cette question : « Face au besoin de modèles durables pour le développement des villes, la ville compacte apparaît comme une alternative à l'étalement urbain. Le modèle « théorique » de la ville compacte affirme avant tout la nécessité d'enrayer le processus de dispersion en empêchant l'extension géographique de l'agglomération. (...) de manière générale, il est aujourd'hui admis qu'une ville plus compacte exerce un effet favorable sur le report modal vers les moyens de transport doux et les transports publics et sur la fréquence et la durée moyenne des parcours. Toutefois, la question de l'influence de la densité sur la consommation d'énergie va entraîner une controverse sur la validité des arguments et finalement sur la faisabilité des principes avancés. (...) Différents auteurs ont également déconstruit la simple relation causale entre une haute densité de développement et une réduction des déplacements. (...) Toute cette controverse nous indique que, finalement, le débat n'est pas posé dans les bons termes. La question n'est pas de savoir si la ville compacte est « une » bonne alternative à l'étalement, mais de considérer qu'une seule politique de densification des espaces urbains ne sera pas suffisante pour réduire l'empreinte écologique et améliorer la qualité de vie. » (Bochet, 2002)

Qu'en est-il alors des arguments économiques ? Car si l'on considère qu'il est effectivement difficile d'établir le plus ou moins grand impact d'une forme urbaine sur son environnement, on peut alors réfléchir sur les coûts qu'elle peut induire pour des communes dont les budgets déjà restreints doivent compter avec le déclin démographique.

« Dans l'ensemble, cependant, la perforation engendre des coûts dans tous les équipements sociaux et techniques de l'environnement résidentiel, et non quelque économie en lien avec la baisse démographique. » (Göschel, 2003) A. Göschel donne, à l'appui de son affirmation, l'exemple les réseaux d'alimentation en eau : des vitesses d'écoulement réduites en raison de la baisse du nombre d'utilisateurs engendrent une augmentation de la présence de germes et, par conséquent, un amoindrissement de la qualité des eaux et la pollution des canaux. Les solutions possibles sont soit un entretien plus



fréquent, soit une transformation des canalisations, avec des sections de tuyaux plus étroites. Dans les deux cas, les coûts à supporter sont importants. Autre exemple, celui des routes : « l'éclaircissement et la perforation des surfaces bâties d'une ville conduisent à un accroissement du trafic individuel motorisé, même avec un nombre d'habitants en baisse. Une charge croissante sur les routes, avec les coûts de réparation correspondants en est la conséquence nécessaire. » La ville compacte semblerait moins coûteuse, donc mieux gérable pour les communes.

Nous ne voulons pas ici entrer dans des débats plus avancés, en particulier en termes écologiques. Dans le cadre de cet article, il nous paraît cependant intéressant de souligner le poids de ce modèle dans la question de la transformation des friches. Il nous paraît indispensable de questionner (ce qui ne signifie pas remettre en question) ce modèle prégnant dans la pensée sur la ville pour mieux comprendre la manière générale d'envisager la transformation des friches ; mais en même temps, dans un processus dialectique, le problème concret des friches témoigne des tensions entre acteurs, tensions qui viennent discuter, interroger le modèle idéal. Ce processus dialectique montre toute la complexité de l'urbain, toujours pris entre pensée et action, et finalement produit par les deux. La transformation des friches dans les villes des nouveaux Länder en témoigne, entre désir d'une ville compacte et en paix avec la nature, et lenteur et complexité des actions effectivement réalisées.

Une autre discussion peut s'établir autour de la renaturation. Nous suivons pour cela les arguments développés par Franck Scherrer dans un article intitulé « *L'eau urbaine ou le pouvoir de renaturer* », dans lequel il souligne les conflits potentiels qui se cachent derrière cet objectif apparemment consensuel. « Les politiques urbaines de renaturation s'inscrivent dans un même récit qui décode et recode le rapport de la ville à son environnement : par exemple, la relation de la ville au fleuve (lac, mer...) a trop souffert d'une fonctionnalisation et d'un utilitarisme excessifs qu'il faut aujourd'hui soigner ; il sera possible de concilier désormais compétitivité urbaine, satisfaction équitable des besoins de bien être de la population et protection de l'environnement naturel... Mais dans cette transition entre le référentiel de la modernité et celui du développement durable, la renaturation urbaine a pour concurrente la patrimonialisation du « retour à la ville européenne ». Toutes deux ont en commun le recours post-moderne au lien à renouer, soit avec l'identité et la mémoire d'une ville continue, mixte et lisible, soit avec la proximité avec la nature. » (Scherrer, 2004). Dans le cas des villes des nouveaux Länder, les thèmes du retour aux racines, qu'elles soient vertes ou historiques, ont pris une coloration différente. La « renaturation urbaine » et le « retour à la ville européenne » sont en effet les voies qui permettent de reconsidérer positivement la situation des villes des nouveaux Länder. Tous deux soutiennent le discours valorisant sur les évolutions positives qui peuvent sortir de la situation critique actuelle.

La renaturation est donc une option qui revient fréquemment ; les friches, et plus largement l'ensemble des terrains qui seront libérés par les démolitions encore à venir, apparaissent ainsi comme une occasion à saisir d'offrir une qualité de vie plus grande par une présence plus forte d'éléments naturels au sein de l'établissement urbain. Il s'agit pour les villes de lutter contre la suburbanisation, en offrant un cadre résidentiel comparable à celui que les habitants partent chercher dans les petites communes alentour. On ne peut non plus négliger la force symbolique accordée à la renaturation, et son pouvoir rassurant.

Mais quelle est cette renaturation ? Les communes ont-elles vraiment le choix ? D'après notre exemple, il semble que non, et les rapports issus des analyses de l'application du programme *Stadtumbau Ost* sont pessimistes : Heike Liebmann insiste sur l'absence de réelle réutilisation des terrains après démolition, surtout dans le cas des grandes zones. Ceci est en partie lié au fait que les démolitions ont souvent lieu dans les quartiers les moins attractifs de la ville. Ce qui est désigné sous le vocable positif de renaturation est en fait une non utilisation, en raison d'un manque de créativité, et de possibilités financières (Liebmann, 2006). Car les villes ont même des difficultés à financer la renaturation. Le cas de Halle nous a livré un bon exemple des possibilités assez faibles de réutilisation des terrains ; la renaturation apparaît contrainte, même si elle a pu donner lieu à des concepts intéressants et originaux, la ville-forêt et la plantation d'arbres comme future source d'énergie. Mais certains terrains restent avec une simple couverture herbeuse, car les financements manquent pour les revaloriser, même dans le cadre de la renaturation. En outre, qui supporterait ensuite le coût de l'entretien ? Le propriétaire ? La commune ? Comme le souligne Heike Liebmann, il faudrait inciter à des formes de parrainage, de bénévolat, d'engagements associatifs.

H. Liebmann soulève aussi le problème des usages temporaires : les propriétaires ne veulent pas voir disparaître le statut constructible de leurs terrains, d'où « des schémas illusoire de constructions nouvelles, avec des formes résidentielles orientées vers l'accession à la propriété, au lieu de rendre possible une requalification durable par une renaturation. « Jusqu'ici, les démolitions se sont faites dans beaucoup de villes plutôt dans le sens d'un éclaircissement du bâti. De là de nouvelles surfaces libres, qui en général après un simple verdissement se sont ajoutées aux surfaces libres déjà existantes. La déconstruction de l'extérieur vers l'intérieur n'a pas encore eu lieu. Les surfaces occasionnées sont plutôt réparties sporadiquement dans l'espace urbain et parfois de très petite taille. (...) c'est également l'assurance d'une infrastructure efficace et finançable (sociale et technique) qui est de plus en plus un argument pour un renforcement des démolitions sur de grandes surfaces. » (Liebmann, 2006)

## Conclusion

Le cas de Halle est révélateur du processus de requalification des friches dans une ville en déclin. Les choix sont limités pour la réutilisation des terrains : logements et activités n'offrent que peu de possibilités de réinvestissement des parcelles. La renaturation peut prendre divers visages, mais elle apparaît souvent contrainte. Reste également la solution des usages temporaires, mais qui présente le défaut d'empêcher une conception à long terme. Outre le manque de choix, se pose aussi le problème de l'harmonisation entre acteurs, afin de conduire la transformation de la ville. A Halle, les cercles de travail mis en place fonctionnent, ce qui cependant ne masque pas la difficulté des processus d'accord, les freins qui résultent des tensions, et leur impact sur le devenir de terrains mis en attente.

Au terme de cette analyse, la nécessité qui s'impose à tous les acteurs concernés de quitter le paradigme de la croissance pour faire face à ces défis apparaît un élément fondamental du processus de requalification des friches dans les villes des nouveaux Länder. Cette requalification doit se comprendre dans la dynamique globale de restructuration des espaces urbains. La requalification des friches en particulier, et la transformation des villes en général, est un processus très lent, et de longue haleine. La question de la requalification des friches dans des villes en déclin repose la question de la ville que l'on veut : il y a des tiraillements entre désirs individuels et désirs collectifs, entre nécessité de penser le présent et de prévoir le futur.

## Bibliographie

- Baur R., Guillement A., 2002, « Adaptation des infrastructures urbaines » in Herz, Werner, Marschke (Hrsg.), *Erfordernisse und Finanzierung der Anpassung der stadttechnischen Infrastruktur im Zuge des Stadtumbaus - Abschlussbericht Unterirdischer Städtebau*, [www.tu-dresden.de/stadtbau](http://www.tu-dresden.de/stadtbau), consulté le 2 juin 2006
- Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2006, *Die demographische Lage der Nation*, Deutscher Taschenbuch Verlag, München, 191 p.
- Bochet B., 2005, « Morphologie urbaine et développement durable : transformations urbaines et régulation de l'étalement » in Da Cunha A., Knoepfel P., Leresche J.-P. et Nahrath S. (dir.), *Enjeux du développement urbain durable*, Presses polytechniques et universitaires romandes, 2005, Lausanne. Extraits cités in Offner, J.-M., Pourchez C., 2007, *La ville durable, Perspectives françaises et européennes*, La documentation Française, Paris, p.31-33
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2009, « Renaturation als Strategie nachhaltiger Stadtentwicklung », *Werkstatt: Praxis*, Bonn, n°69, 122 p.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2008a, *Gutachten. Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost*, Berlin, 341 p.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2008b, *Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau. Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau*, Berlin, 95 p.
- Charte de Leipzig, [En ligne] URL : [http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/Charte\\_de\\_Leipzig\\_sur\\_la\\_ville\\_europeenne\\_durable\\_cle0c59e8.pdf](http://www.ville.gouv.fr/IMG/pdf/Charte_de_Leipzig_sur_la_ville_europeenne_durable_cle0c59e8.pdf), consulté le 24 octobre 2008
- Fachbereich Stadtentwicklung und -planung, 2007a, *Wohnungsmarktbericht*, [En ligne] URL : <http://www.halle.de>, consulté le 26 août 2009
- Fachbereich Stadtentwicklung und -planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007b, *Stadt Halle(Saale) Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele*, 114 p. [En ligne] URL : <http://www.halle.de>, consulté le 26 août 2009
- Fachbereich Stadtentwicklung und -planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007c, *Stadt Halle(Saale) Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Stadtumbaugebiete*, 130 p. [En ligne] URL : <http://www.halle.de>, consulté le 26 août 2009
- Florentin D. (2008), *Leipzig ou la ville perforée. Une « shrinking city » modèle ?*, Mémoire de Master 1, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 128 p.
- Forum Baulandmanagement NRW, 2008, *Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagement*, [En ligne] URL : <http://www.forum-bauland.nrw.de>, consulté le 15 octobre 2008
- Göschel A., 2003, Stadtumbau – « Zur Zukunft schrumpfender Städte vor allem in den neuen Bundesländern », in *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 10/11, p.605-614
- Hannemann C., 2003, « Schrumpfende Städte in Ostdeutschland, Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum », [En ligne] URL : <http://www.bpb.de/themen/GVFX78.html>, consulté le 14 novembre 2006
- Heineberg, H., 2007, « Städte in Deutschland zwischen Wachstum, Schrumpfung und Umbau aus geographischer Perspektive », in Lampen A., Owzar A. (Hrsg.), *Schrumpfende Städte in historischer Perspektive*, München, Institut für vergleichende Städtegeschichte
- Holz J.-M., 1997, « Recompositions en Allemagne », in Maurel M.-C. (dir.), *Recomposition de l'Europe médiane*, Paris, SEDES, coll. « Dossiers des Images Economiques du Monde », p.157-188
- Leindecker J., 2006, « Was kommt nach den Abriss ? – Stadtumbau und Flächenrecycling in Schrumpfungregionen », in Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Umweltbundesamt, Projektträger Jülich (Hrsg.), *MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen*, Freiberg, p. 100-104
- Liebmann H., 2009, « Stadtumbau – Städtebauliche Strategien » in Kühn M., Liebmann H. (Hrsg.), *Regenerierung der Städte*, Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften, p.141-156
- Liebmann H., 2006, « Das Programm Stadtumbau Ost » in Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Umweltbundesamt, Projektträger Jülich (Hrsg.), *MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen*, Freiberg, p.195 - 198
- Liebmann H., 2004, *Vom sozialistischen Wohnkomplex zum Problemgebiet ?*, Dortmund, IRPUD, 260 p.
- Scherrer F., 2004, « L'eau urbaine ou le pouvoir de renaturer », *Cybergeog, Séminaire de recherche du GDR Rés-Eau-Ville (CNRS 2524) « L'eau à la rencontre des territoires »*, Montpellier, [En ligne] URL : <http://www.cybergeog.eu/index1496.html>, consulté le 13 octobre 2008
- Stadt Leipzig, Dezernat für Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt, 2007, *Stadtwerkstatt Leipzig – Report 10*, [En ligne] URL : <http://www.leipzig.de>
- Weigel O., 2006, « Strategisches Flächenmanagement – Wachstum nach Innen » in Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Umweltbundesamt, Projektträger Jülich (Hrsg.), *MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen*, Freiberg, p. 92-95
- Zepf M., Scherrer F., Verdeil E., Roth H., Gamberini J., 2008, *Les services urbains en réseau à l'épreuve des villes rétrécissantes : l'évolution des réseaux d'eau et d'assainissement à Berlin—Brandebourg*, Rapport de recherche, PUCA, 151 p.