



## AVERTISSEMENT

Ce document est le fruit d'un long travail approuvé par le jury de soutenance et mis à disposition de l'ensemble de la communauté universitaire élargie.

Il est soumis à la propriété intellectuelle de l'auteur. Ceci implique une obligation de citation et de référencement lors de l'utilisation de ce document.

D'autre part, toute contrefaçon, plagiat, reproduction illicite encourt une poursuite pénale.

Contact : [ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr](mailto:ddoc-theses-contact@univ-lorraine.fr)

## LIENS

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 122. 4

Code de la Propriété Intellectuelle. articles L 335.2- L 335.10

[http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg\\_droi.php](http://www.cfcopies.com/V2/leg/leg_droi.php)

<http://www.culture.gouv.fr/culture/infos-pratiques/droits/protection.htm>

Sous la direction du Professeur Michel Deshaies

# Genèse et transformation d'une forme urbaine : le grand ensemble

*L'exemple de la ville modèle socialiste de Halle-Neustadt  
(Saxe-Anhalt, Allemagne)*

Axelle De Gasperin



## Jury

**Lydia Coudroy de Lille**, Professeur à l'Université Lyon 2 :  
*rapporteur*

**Michel Deshaies**, Professeur à l'Université Nancy 2

**Bernard Reitel**, Maître de Conférences HDR à l'Université de  
Haute-Alsace : *rapporteur*

**Christian Schulz**, Professeur à l'Université du Luxembourg

**Jean-Marc Stébé**, Professeur à l'Université Nancy 2



*Photographies de couverture :*

*Le centre-ville de Neustadt*

ADG, 2006

*Un immeuble dégradé, complexe VI de Neustadt*

ADG, 2009

*Une barre transformée en villas urbaines par l'architecte*

*Stefan Forster à Leinefelde*

ADG, 2008

Thèse de doctorat en géographie

Sous la direction du Professeur Michel Deshaies

# Genèse et transformation d'une forme urbaine : le grand ensemble

*L'exemple de la ville modèle socialiste de Halle-Neustadt  
(Saxe-Anhalt, Allemagne)*

Axelle De Gasperin

## Jury

**Lydia Coudroy de Lille**, Professeur à l'Université Lyon 2 :  
*rapporteur*

**Michel Deshaies**, Professeur à l'Université Nancy 2

**Bernard Reitel**, Maître de Conférences HDR à l'Université de  
Haute-Alsace : *rapporteur*

**Christian Schulz**, Professeur à l'Université du Luxembourg

**Jean-Marc Stébé**, Professeur à l'Université Nancy 2

Soutenue à Nancy, le 9 décembre 2011

*à Jean-Baptiste*

## *Remerciements*

Mes remerciements vont tout d'abord à mon directeur, le Professeur Michel Deshaies. Lorsque j'ai commencé à travailler sous sa direction, en maîtrise, j'étais loin de penser que cela nous conduirait jusqu'à ce travail de thèse. Au cours des sept années écoulées, j'ai toujours reçu de sa part encouragements et soutien, qui m'ont permis de franchir le cap des moments difficiles. Grâce à sa disponibilité et à la formulation toujours attentive de ses critiques, j'ai pu mener à bien ce travail.

Les membres du jury : Mme le Professeur Lydia Coudroy de Lille, M. le Professeur Bernard Reitel, M. le Professeur Christian Schultz et M. le Professeur Jean-Marc Stébé ont pris le temps de relire ce travail, de le commenter et de venir jusqu'à Nancy : je les en remercie. Aux rapporteurs, j'exprime toute ma reconnaissance pour le surcroît de travail que représente la rédaction des rapports.

Mes remerciements les plus vifs à Monsieur le Professeur Jean-Marc Holz, car ses conseils ont été précieux pour la genèse et l'écriture de ce travail.

Un grand merci et toute ma reconnaissance à l'équipe de géographes de Nancy : vous m'avez formée en tant qu'étudiante puis en tant que jeune enseignante : je vous dois d'avoir passé deux très bonnes années d'ATER, dans des conditions enviables.

Je remercie en particulier le Professeur Jean-Pierre Husson, qui a toujours veillé à me fournir des occasions de communication et de publication.

Grâce au Professeur Humbert, j'ai pu bénéficier d'une allocation de recherche pendant trois ans : une aide inestimable !

Simon Edelblutte m'a directement aidé dans l'élaboration de cette thèse, en me donnant les éléments de sa propre recherche sur les cités ouvrières. Simon, pour ta disponibilité, merci !

Merci à Colette Grandmontagne pour ses conseils toujours judicieux et à Vincent Bertrand pour sa bonne humeur.

Enfin, je n'oublie pas la grande patience de M. Dominique Brion, y compris quand je le dérangeais en urgence.

A tous mes collègues, merci pour votre aide dans mes cours : me faire gagner du temps dans leur préparation, c'était autant de temps libéré pour ma thèse.

Les sociologues de Nancy 2 ont contribué à un approfondissement de ma réflexion, en m'intégrant à leur séminaire : M. le Professeur Stébé et M. Hervé Marchal, merci de m'avoir acceptée parmi vos étudiants ; les séances de séminaire ont été pour moi non seulement de bons moments de travail, mais m'ont aussi permis de véritables questionnements sur ma propre discipline.

Je remercie également Mme le Professeur Chantal Metzger, qui m'a acceptée dans le colloque qu'elle a organisé sur la RDA en 2009. Ce fut pour moi une excellente occasion de communiquer devant des historiens et, encore une fois, de sortir de ma discipline pour mieux l'interroger.

Mes remerciements également aux collègues historiens qui sont régulièrement passés vérifier l'état d'avancement de ma thèse et de mon moral.

C'est aussi toute l'équipe des aménageurs de Halle que je remercie ici : pour leur accueil toujours chaleureux et leur aide sans faille, merci. Je remercie plus particulièrement *Herr Friedewald*, *Herr Fliegner* et *Herr Bucher* pour leur disponibilité.

Je remercie les géographes de l'université Martin Luther de Halle, et en particulier le Professeur Friedrich et Susanne Knabe pour leur accueil toujours agréable et leur aide dans la réalisation de ce travail.

Enfin, je remercie l'équipe en charge de la plateforme *Stadtumbau Ost* à l'Institut Leibniz d'Erkner, qui m'a accueillie et renseignée sur les subtilités du programme pendant un long mois. Je remercie notamment le docteur Liebmann, la directrice de l'équipe, pour les entretiens et le temps qu'elle m'a accordés.

A ma famille, à mes amis





## *Précisions préalables à la lecture*

La première difficulté à résoudre fut celle de l'appellation de Neustadt : Neustadt ou Halle-Neustadt? En outre, fallait-il le considérer comme un grand ensemble ou comme une ville nouvelle?

C'était impossible à trancher sur toute la durée de la thèse : nous faisons parfois référence à la ville nouvelle, parfois au grand ensemble. Nous avons choisi, quand nous évoquions la ville, de parler de «Halle-Neustadt» et quand nous parlions du grand ensemble, de «Neustadt». La question s'est même posée pour le titre de la thèse : bien que le début du titre parle de grand ensemble, nous avons gardé dans la seconde partie du titre l'expression «ville» : de cette façon, l'originalité de Neustadt apparaissait dès la couverture.

Nous avons en outre accordé les conjugaisons en fonction de ces choix.

Nous avons choisi de ne pas traduire systématiquement certains termes allemands peu courants (*Bezirk*) et/ou essentiels dans l'analyse (*Stadtumbau*) ; nous les avons cependant mis en italique.

Au contraire, nous n'avons pas mis en italique un terme comme Land (et son pluriel Länder), très fréquent dans la langue française, ni les toponymes (Paulusviertel).

Nous avons conservé, notamment dans les légendes des illustrations, l'abréviation «WK» (*Wohnkomplex*) pour désigner les complexes de Halle-Neustadt.

Nous avons nous-même réalisé toutes les traductions des sources en allemand.



# *Sommaire*

Remerciements	5
Introduction	12
<b>Première partie - Cadres</b>	<b>18</b>
Chapitre premier : Objet et démarche	19
Chapitre deuxième : Contextes historique et géographique : de Halle à Halle-Neustadt	52
<b>Deuxième Partie - Halle-Neustadt, fruit de l'âge industriel</b>	<b>87</b>
Chapitre troisième : Halle-Neustadt, «ville industrielle»	88
Chapitre quatrième : Halle-Neustadt, ville moderne	129
<b>Troisième partie - Halle-Neustadt, de la ville nouvelle socialiste au grand ensemble socialiste</b>	<b>155</b>
Chapitre cinquième : Halle-Neustadt, ville socialiste modèle	156
Chapitre sixième : Neustadt, de la ville nouvelle au quartier de Halle	197
<b>Quatrième partie - Neustadt, du grand ensemble à l'ensemble d'habitation ?</b>	<b>236</b>
Chapitre septième : Neustadt dans les années 1990	237
Chapitre huitième : La restructuration de Neustadt : du grand ensemble à l'ensemble d'habitation ?	261
Chapitre neuvième : Une forme urbaine en question	313
Conclusion	352

## *Introduction*

Peut-on encore dire quelque chose de neuf sur les grands ensembles dans la recherche française ? Leur histoire, la politique de la ville sont au cœur de multiples textes, recherches, reportages, menés par des scientifiques de toutes disciplines, des journalistes, des politiques, etc. Comment renouveler la perspective sur ces objets ?

Afin de proposer des éléments nouveaux, notre première étape fut de nous expatrier pour choisir un grand ensemble étranger, dans un ailleurs proche spatialement, mais rendu lointain par les conséquences de la guerre froide. La deuxième étape du cheminement fut de choisir un grand ensemble qui pouvait s'avérer un modèle à plusieurs niveaux.

Enfin, c'est aussi par le choix de la démarche que nous avons cherché à changer la manière d'aborder les grands ensembles : en adoptant une réflexion partant de la forme. Cette perspective n'est certes pas novatrice ; les grands ensembles ont d'ailleurs déjà été abordés de cette façon mais elle demeure cependant rare. A travers cet objet et cette perspective formelle, nous souhaitons interroger les transformations en cours dans les grands ensembles de l'est de l'Allemagne et éclairer mutuellement le cas allemand et le cas français.

Halle/Saale. Son histoire commence au début des années 1960 ; à l'origine, il s'agissait de l'une des quatre villes nouvelles fondées par le régime de RDA (République démocratique allemande). Neustadt offre une situation singulière, celle d'une ville modèle devenue le plus grand quartier de grand ensemble d'une ville ancienne, quartier en proie à des difficultés similaires à celles que connaissent beaucoup d'autres grands ensembles des nouveaux Länder. Ce cas particulier s'offre, du fait de ses origines et de son devenir, comme un exemple paradigmatique des grands ensembles, qu'ils soient français ou allemands. Il a en effet été l'un des premiers grands ensembles de la RDA ; son édification était même pensée comme un champ d'expérimentation pour l'industrialisation de la construction et donc l'érection des quartiers à venir. Il était une ville modèle, un fruit de la modernité, et c'est à ce titre qu'il nous paraît un objet paradigmatique. Qui plus est, son actualité n'est pas différente de celles des autres grands ensembles est-allemands et fait écho, par certains aspects, à la situation des grands ensembles français.

Au cours des années 1990 et 2000, les villes des nouveaux Länder ont, pour la plupart, fait face à de très grandes difficultés, tant démographiques qu'économiques. Certains quartiers ont vu leur population drastiquement diminuer, des lotissements ont au contraire élargi le tissu urbain, beaucoup de bâtiments ont été réhabilités. A l'époque de la RDA en effet, toute une partie du parc immobilier avait été négligée, rendant nécessaires les nombreux travaux de restauration et de réhabilitation. Les complexes phénomènes de déclin ont entraîné la mise en place d'un programme fédéral destiné à aider les villes à se restructurer et à retrouver leur rôle moteur. Dans le cadre de cette restructuration, les grands ensembles ont été touchés par de nombreuses démolitions, qui se sont accompagnées de réhabilitations, mais aussi de reconstructions. Cela témoigne d'un mouvement de transformation des grands ensembles dans les nouveaux Länder, dont la forme urbaine paraît être adaptée à des exigences inédites. Neustadt n'échappe pas à ce changement de forme, ou plutôt à ce qui est pour l'heure encore une direction prise dans le devenir des grands ensembles.

Le travail ici proposé part donc de la forme urbaine d'un grand ensemble pour ouvrir une perspective renouvelée sur le destin de quartiers dont les formes se sont diffusées internationalement. L'analyse se veut diachronique, étudiant la forme de son origine à ses transformations actuelles, et s'appuie sur le cas d'un grand ensemble paradigmatique.

Employer le filtre de la forme urbaine pour étudier le grand ensemble, c'est, *in*

*fine*, poser la question du paysage. Pourtant, c'est bien, en premier lieu, la question de la forme urbaine que nous posons ici : la question de ses origines, de sa genèse, de sa transformation. Le filtre du paysage, concept indissociable de celui de forme urbaine, interviendra dans un second temps de notre réflexion. L'approche du grand ensemble en tant que forme urbaine cherche à expliquer les transformations qui affectent les grands ensembles des nouveaux Länder, mais aussi français, transformations qui ont un contenu spatial évident. Les approches les plus fréquentes des grands ensembles, notamment en France, font la part belle à la donnée sociale, plaçant au second plan (quand elle est abordée) la dimension spatiale ; c'est une démarche inverse qui est ici adoptée, afin de mettre en exergue les apports essentiels d'une étude d'un grand ensemble qui se fonde sur la forme urbaine.

Notre recherche s'est focalisée tout d'abord sur les origines, y compris lointaines, de la forme urbaine des grands ensembles en général et de Neustadt en particulier. La « ville moderne » et la « ville industrielle » définissent au mieux les représentations qui ont présidé à la construction de Neustadt et de tous les grands ensembles. Dans le cas de Neustadt, l'idée de « ville socialiste » a également joué un rôle incontournable. Si les représentations participent à la construction d'une nouvelle ville, les techniques disponibles à une époque donnée sont elles aussi essentielles à prendre en compte. Les acteurs et les agents sont d'autres forces qui, interagissant avec les précédentes, donnent à un lieu son visage. Représentations, techniques, acteurs et agents : tels sont les éléments participants de l'édification d'un lieu, ou de sa transformation. Ce sont là les pôles autour desquels ce travail s'est construit, pour étudier, en diachronie, l'évolution de la forme urbaine.

La forme urbaine en effet n'est pas un « extrait » de la société, « production » de celle-ci qui n'en serait alors que le reflet ; la forme urbaine fait partie intégrante des mécanismes sociétaux, elle en est un composant essentiel, au même titre, par exemple, que la dimension temporelle. Il y a co-engendrement des différentes dimensions sociétales. L'étude de Neustadt réinscrit donc ce grand ensemble dans le contexte social qui l'a vu naître et dans celui qui le voit se transformer. A travers l'étude de la forme urbaine, c'est le sens des transformations actuelles de la forme urbaine, parfois d'ailleurs plus esquissées que réalisées, que nous interrogerons : c'est la question qui sous-tend ce travail.

Quatre parties organisent la réflexion : dans un premier temps, les cadres sont posés, tant méthodologiques que géographiques et historiques. Les cadres méthodologiques comprennent la définition des termes sur lesquels se construit la réflexion : grand ensemble, en français et en allemand, forme urbaine et paysage. Les concepts-clés sont ensuite explicités : matrice historique et spatiale, substance sociétale, écumène sont les bases sur lesquelles s'assoit la réflexion et qui l'encadrent dans son déploiement. La bibliographie employée sera présentée et argumentée.

Les cadres historiques et géographiques permettent de proposer un premier survol de la situation de Neustadt : cette présentation s'avère nécessaire, dans la mesure où les parties suivantes ne respectent pas tout à fait une progression chronologique ; cette solution offre l'avantage d'éviter des redites, en posant clairement, d'emblée, quelques jalons temporels. Une brève mise en situation géographique permettra de réinscrire Halle en RDA et dans l'Allemagne actuelle. Une présentation complète des quartiers de la ville jusque vers 1960 ouvre la voie à celle de Neustadt. On verra alors les origines directes de la création de la ville-nouvelle, à savoir le besoin de loger la main-d'œuvre des usines de la chimie, la chronologie fine de son édification, les premiers plans et les éléments démographiques des premières années.

La deuxième partie met en exergue deux représentations essentielles qui ont présidé à la construction de Neustadt : la ville industrielle et la ville moderne. Celles-ci ont été engendrées dans une matrice historique et spatiale particulière, l'âge industriel. Neustadt, dans sa conception, en tant que cité ouvrière, relève de l'âge industriel. En outre, les grands ensembles en général aussi relèvent, par définition, de l'âge industriel : ils sont les fruits d'une époque qui cherche à résoudre la question du logement de masse. L'âge industriel voit aussi apparaître une discipline nouvelle, qui se veut scientifiquement fondée : l'urbanisme. Il y a là une conception totalement inédite de l'aménagement urbain.

La ville industrielle est une représentation qui a travaillé les acteurs de la ville à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup>. Face à la ville telle qu'elle se développe, bouleversée par la donne nouvelle des changements techniques et économiques, de nouvelles manières de la considérer, de la penser apparaissent. La ville industrielle est un cadre de pensée, une façon de concevoir la ville à cette époque. Elle travaille les modèles proposés par les architectes et les politiques qui ont une action directe sur la ville.

La ville moderne, autre pensée issue de l'âge industriel, sera le moment d'un re-

tour dans un passé assez lointain, pour rappeler les ruptures profondes qui expliquent l'émergence de l'architecture moderne. La conception de la ville moderne s'est accompagnée d'un bouleversement des techniques de construction employées. L'industrialisation de la construction a toutefois aussi été une occasion saisie par des pouvoirs publics de construire en urgence un parc immobilier de grande taille. Ce fut le cas en RDA. Halle-Neustadt a été une ville modèle de la modernité en RDA : elle en tire son paysage de barres et de tours.

La troisième partie porte sur Halle-Neustadt en tant que ville socialiste ; la ville socialiste est une autre représentation de la ville qui a dominé la construction de la ville nouvelle. Halle-Neustadt devait être une ville modèle du socialisme, elle avait en RDA un rôle de représentation. Mais l'étiquette socialiste pose déjà question : la définition de la ville socialiste n'a en effet cessé de se transformer tout au long de l'existence de l'URSS (Union des républiques socialistes soviétiques) : nous analyserons ces changements afin de comprendre la spécificité de Halle-Neustadt dans la lignée des villes socialistes de RDA. Mais ce caractère modèle pose aussi la question des traits utopiques conférés à Halle-Neustadt ; or, dans le cadre d'un Etat autoritaire, cette question prend une couleur particulière, car le pas est vite franchi de l'idéal à l'idéologique.

Progressivement cependant, le glissement de la ville nouvelle au quartier de Halle s'esquisse ; Halle-Neustadt perd peu à peu son sens. La qualité de la construction décroît, la forme urbaine se simplifie à l'excès. Les limites économiques se font sentir et la modernité comme alibi à une réduction des coûts dévoile toutes ses faiblesses. Les innovations n'ont plus leur place sur le chantier.

La quatrième partie étudie Neustadt, grand ensemble de Halle, dans les années 1990 et 2000. Les années 1990 sont l'occasion de travaux à Neustadt : achèvement du centre, réhabilitation des immeubles. Dès la seconde moitié des années 1990 toutefois, les problèmes de vacance commencent à se faire jour. Neustadt a connu une perte importante de sa population. Le programme fédéral d'aides à la restructuration des villes, *Stadumbau Ost*, est adopté à Halle et Neustadt voit disparaître une partie de son parc bâti. Une mutation de la forme urbaine s'esquisse, qui doit être interrogée, à travers les jeux d'acteurs et les représentations qui la sous-tendent.

La situation actuelle de Neustadt est similaire à celle de la plupart des grands ensembles des nouveaux Länder. Parallèlement, d'autres quartiers vivent des processus bien différents et affichent une croissance enthousiaste : les quartiers anciens ou les

zones pavillonnaires qui ont germé au cours des deux dernières décennies. L'éclairage par la situation française se révèle ici incontournable ; les grands ensembles en France connaissent aussi une mutation de leur forme, qui ressemble à celle des grands ensembles des nouveaux Länder. Ce rapprochement des deux situations invite néanmoins à dépasser les causalités locales et à interroger les mutations sociétales à l'œuvre, voire les fondements mêmes de l'édification des grands ensembles.

*Première partie*

*Cadres*

# *Chapitre premier*

## *Objet et démarche*

### **I. Histoire et géographie des grands ensembles**

#### **A. Définition**

Ce travail, centré sur un grand ensemble est-allemand, exige à la fois une précision des termes employés et des traductions choisies. C'est évidemment avec l'expression « grand ensemble » que nous entamerons le travail de définition.

##### **1. Les mots français**

Travaillant sur les grands ensembles français, Hervé Vieillard-Baron rappelle en premier lieu que ce terme n'a aucun caractère juridique et qu'il est issu d'un article de Maurice Rotival datant de 1935, la définition avancée par ce dernier demeurant encore imprécise (Vieillard-Baron, 2004, p. 45). Adoptant un cheminement copié sur celui de Vieillard-Baron, nous nous arrêtons ensuite sur la définition que Philippe Pinchemel donne du grand ensemble en 1959 :

« Le terme grand ensemble est appliqué à des réalisations de grande envergure comportant plusieurs milliers de logements et qui se veulent des unités résidentielles équilibrées et complètes. C'est donc toute une politique urbaine, un corps de doctrine avec apparition de spécialistes, d'une technocratie toute-puissante à qui est confié le soin d'organiser les nouveaux modes de vie urbaine de dizaines de milliers de foyers. » (Pinchemel, cité in Vieillard-Baron, 2011, p. 74)

Puis sur celle de la revue Urbanisme, datant de la même année :

« Réalisation de grande envergure représentant des unités résidentielles élaborées et complètes, c'est-à-dire comportant des centres d'activité, de commerce, d'administration, de protection sociale, de loisir, de culture pour leurs habitants et conjuguées avec des zones industrielles assurant l'emploi nécessaire. » (Pinchemel, cité in Vieillard-Baron, 2011, p. 74)

Ces définitions remontent aux débuts de la construction des grands ensembles et elles tentent de circonscrire ce qui apparaissait alors comme un nouvel objet géographique. D'autres définitions sont bien sûr apparues depuis lors, et nous nous concentrerons ici sur celle de Hervé Vieillard-Baron :

« L'expression « grand ensemble » est chargée d'ambiguïtés. Nous nous en tiendrons ici à cinq critères : la rupture introduite avec le tissu urbain ancien, la forme (tours et barres), la taille (plus de 500 logements), le mode de financement (aidé par l'Etat), et la globalité de la conception (conduisant à la rationalisation, à la répétitivité et à l'inclusion réglementaire d'équipements). La localisation périphérique dans l'agglomération, nettement majoritaire pour la région parisienne, ne saurait constituer un critère général puisque plus de la moitié des grands ensembles français de province ont été construits dans la ville-centre, le plus souvent à la limite des anciens faubourgs. » (Vieillard-Baron, 2004, p. 46)

## 2. Les mots allemands

Nous avons fait ainsi un premier tour d'horizon des définitions proposées en France ; mais quels sont les critères retenus outre-rhin ? Précisons tout d'abord les termes utilisés pour parler de ce qu'en France nous nommons les grands ensembles : *Großwohnsiedlung*, ou *Großsiedlung* sont généralement employés ; comme le terme français, il s'agit de vocables neutres, au contraire de *Plattenbausiedlung* ; on peut rapprocher ce terme de l'expression française « cité HLM », dans la mesure où ces deux expressions contiennent une nuance de mépris et font d'une particularité une généralité : tous les grands ensembles en RDA n'ont pas été construits en *Platte*<sup>1</sup>, tous les grands

<sup>1</sup> La *Platte*, plaque ou panneau, a été l'un des éléments de base de la construction préfabriquée des grands ensembles en RDA. Nous approfondirons cette question au cours de ce travail.

ensembles français ne sont pas des logements HLM, et de nombreux HLM ne sont pas situés dans des grands ensembles. La différence entre ces deux appellations réside dans l'objet du mépris : en France, il porte sur le mode de financement du logement ; dans les nouveaux Länder, sur le mode de construction.

Notons que les expressions françaises et allemandes de « grand ensemble » et « *Großwohnsiedlung* » contiennent toutes deux l'idée de grande taille. Le terme allemand comporte l'idée d'habitation, que l'on retrouve parfois lorsqu'en français on parle plus précisément de « grand ensemble d'habitation ».

Le *Großwohnsiedlung* est défini ainsi par Heike Liebmann dans son ouvrage qui porte sur les grands ensembles de la RDA et leur devenir :

« Les grands ensembles sont des zones d'implantation :  
-qui ont été construites à partir des années 1950 généralement selon des procédés de construction industrialisée (jusqu'au milieu des années 1960 parfois encore avec des briques),  
-qui sont clairement identifiables comme forme bâtie unitaire par leurs bâtiments de grande hauteur, et la disposition de ceux-ci,  
-qui sont le plus souvent des extensions périphériques, mais peuvent aussi être des quartiers de grande superficie dans l'*Innenstadt*<sup>2</sup>,  
-qui ont été réalisées comme de simples zones d'habitation, et ne disposent que des équipements indispensables,  
-qui se composent essentiellement de logements locatifs, et sont majoritairement administrés par des sociétés ou des coopératives immobilières. » (Liebmann, 2004, p. 17)

Les critères établis par l'auteur nous semblent très proches de ceux habituellement retenus en France, notamment dans la définition d'Hervé Vieillard-Baron : l'idée de construction globale, l'inclusion d'équipements, sans oublier, bien sûr, la haute taille des immeubles. La question de la situation des quartiers est plus ambiguë, Heike Liebmann mettant l'accent sur la situation périphérique des grands ensembles, tandis qu'Hervé Vieillard-Baron souligne qu'en France, dans les villes de province, beaucoup de quartiers sont situés dans la ville-centre. Mais globalement, la confrontation de ces définitions fait surtout ressortir certaines des ambiguïtés du grand ensemble. Le mode de construction déjà ; la situation des quartiers dans l'ensemble urbain, la variété des services disponibles et le type de propriété.

---

<sup>2</sup> Dans les rapports publiés régulièrement par la plateforme fédérale en charge du programme *Stadtumbau Ost*, ce terme désigne le centre de la ville, entendu comme centre spatial, mais aussi fonctionnel, communicationnel et culturel. Il correspond aux quartiers construits avant 1948 : quartier médiéval, quartiers de l'époque classique, auréole du *Gründerzeit*, ainsi que les quartiers de l'entre-deux-guerres. D'une ville à l'autre, la définition de l'*Innenstadt* varie ; elle dépend notamment de la taille de la ville. Dans le cas de Halle, l'*Innenstadt* désigne plus particulièrement le centre ancien (*Altstadt*) et une partie de l'auréole du *Gründerzeit*. Ce qui, à Halle, fait la différence entre ce qui appartient à l'*Innenstadt* et ce qui n'en fait pas partie est la présence ou non d'équipements et services de niveau communal ; les quartiers purement résidentiels sont exclus de l'*Innenstadt*.

Une autre définition peut être étudiée ici, celle d'une publication thématique dans la revue *Beiträge zur regionalen Geographie*, intitulée « Großwohnsiedlungen in europäischen Städten<sup>3</sup> » :

*« Par grand ensemble, on entend dans ce cadre les zones d'habitation qui comptent plus de 2 500 logements, construites après la Seconde Guerre mondiale, tant à l'Ouest qu'à l'Est, selon un concept urbanistique unitaire et avec des immeubles comptant plusieurs étages. » (Müller, 1997, p. 5)*

Cette définition s'appuie sur une donnée quantitative, fixant un seuil minimum de logements ; c'est en effet un critère fréquemment utilisé, mais qui ne laisse pas, lui aussi, d'être discuté. Car sur quels critères s'appuyer pour définir la pertinence du seuil utilisé ? Certains auteurs optent pour 500 logements, d'autres pour 1 000, d'autres pour 2 500.

### 3. Le grand ensemble comme type de forme urbaine

Les différentes définitions présentées jusqu'ici tentaient de circonscrire le plus précisément possible le grand ensemble. Il n'en est rien dans l'article que consacre Annie Fourcaut au « Cas français à l'épreuve du comparatisme » (Fourcaut, 2004) : elle met l'accent sur le « flou » du concept de grand ensemble, et nous pousse à réinterroger la « pertinence » de l'objet grand ensemble. Le grand ensemble est devenu un objet coutumier, ses contours malgré tout demeurent vagues. Il paraît poser problème, sans pour autant que l'on puisse le définir avec autant de certitudes scientifiques qu'on le souhaiterait.

*« En France, tout le monde sait immédiatement ce qu'est un grand ensemble, et le terme évoque une multitude de situations : Sarcelles, La Grande Borne, les 4000, le Neuhoff, les quartiers Nord de Marseille, les Minguettes, etc. S'y ajoutent des images, souvent télévisées, d'ascenseurs en panne, de tours, de blocs, de violences urbaines et de problèmes liés à l'intégration de l'immigration. (...). Cependant, les évidences du sens commun et du discours politique masquent la très grande complexité de la notion même de grand ensemble, qui rassemble des critères multiples rarement explicités : forme architecturale faite de barres et de tours, taille de 500 ou 1 000 logements minimum, localisation généralement périphérique, financement aidé par l'Etat sous des formes diverses, nature du peuplement avec présence dominante de statut collectif, édification rapide suivant des techniques de préfabrication, construction concomitante ou prévision d'équipements. Concept flou dont il faut interroger la pertinence, le grand ensemble s'impose cependant par son irréductible étrangeté et son insularité dans le paysage comme dans les représentations. » (Fourcaut, 2004, p. 15)*

---

<sup>3</sup> Les grands ensembles dans les villes européennes

Il semble que dans l'imaginaire collectif français, comme le souligne Annie Fourcaut, le grand ensemble ait acquis une certaine évidence ; mais sans que ce terme d'ailleurs soit couramment employé ; on parle bien plus de « cités », de « cités HLM », de « quartiers », ou de « quartiers de banlieue ». C'est la scientificité du concept qui pose le plus problème, le premier étant la définition d'un seuil minimal de logements. On peut ensuite évoquer le problème de la localisation. Le statut des logements est également sujet à discussion : s'agit-il uniquement de logements sociaux ? Les copropriétés peuvent-elles être intégrées à la définition ? La définition du grand ensemble ne semble pas plus facile à mettre en place dans les nouveaux Länder. La détermination précise du concept achoppe là aussi à quelques imprécisions. Faut-il considérer, et définir de la même manière les quartiers des années 1950/1960 et ceux d'après 1970 ? Certains quartiers d'avant 1970 en effet, correspondant au début de l'industrialisation de la construction et présentant quelques caractères du grand ensemble, sont difficiles à classer : la taille des quartiers demeure limitée, de même que celle des bâtiments ; les toits encore pentus atténuent la rupture paysagère avec les immeubles traditionnels.

Entre la France et les nouveaux Länder, les différences entre les objets sont indéniables ; mais c'est justement dans cette possibilité d'un rapprochement, au-delà des divergences repérables, que nous avons construit notre définition du grand ensemble. Cette possibilité d'une comparaison nous a été ouverte par différents travaux : en premier lieu, le travail collectif autour du *Monde des grands ensembles* (Dufaux, Fourcaut, 2004), le travail réalisé par Hervé Vieillard-Baron rendu notamment dans un article de la revue *Historiens et Géographes* (Vieillard-Baron, 2009), la publication thématique « Großwohnsiedlungen in europäischen Städten » dans la revue *Beiträge zur regionalen Geographie*, déjà citée ci-dessus.

L'objectif ici de notre perspective est de poser une dimension internationale : celle-ci s'est imposée pour nous de fait, dans la mesure où les interrogations qui ont donné lieu à cette recherche sont nées de ce qui nous paraissait une curieuse similitude entre le devenir des grands ensembles en France et dans les nouveaux Länder. Mais à l'inverse, il nous a semblé que cette comparaison était indispensable pour comprendre la situation des grands ensembles dans les nouveaux Länder, car elle permettait de gommer certaines causalités locales, en mettant en lumière des processus comparables dans les deux cas.

Demeure posée la question de la rigueur scientifique de cette perspective : sur quelle assise commune fonder le rapprochement ? Cette assise nous paraît être celle

proposée par Frédéric Dufaux :

*« Une base commune existe néanmoins : il y a bien des objets d'architecture qui se ressemblent et qui se retrouvent dans une bonne partie du monde, incarnation du mouvement moderne. » (Dufaux, 2004, p. 32)*

En France et en RDA, les grands ensembles se ressemblent visuellement : des barres et des tours aux formes géométriques simples, de grande taille, séparées par de vastes espaces vides.

Ces interrogations quant à la validité du concept de grand ensemble, loin d'atténuer la portée des recherches sur l'objet, en renforcent la légitimité. Car, il y a indéniablement une base commune derrière une certaine disparité, *« il y a bien des objets d'architecture qui se ressemblent »*. C'est cette base commune que nous voulons circonscrire ici, adoptant pour cela les lunettes du géographe, cette base nous paraît passer par le type d'espace qui est en question.

La difficulté à définir le grand ensemble est premièrement liée au choix de l'approche scientifique : le sociologue et le géographe n'appréhenderont pas cet objet sous le même angle. Nous positionnant en géographe, par quelle entrée devons-nous aborder le grand ensemble ? Un autre écueil, dans le cadre de ce travail, comme dans le cas de l'ouvrage *Le monde des grands ensembles* réside dans la dimension internationale, qui réduit encore les critères communs de détermination. Pourtant, un premier élément de définition se dessine : le grand ensemble s'offre en premier lieu visuellement ; il est couramment défini à partir de son architecture, et de ses amples volumes. C'est en même temps une globalité, un grand ensemble est toujours une collection d'éléments liés les uns aux autres. En tant que regroupement d'éléments perçus, le grand ensemble apparaît bien comme un paysage, un paysage de ville. C'est cette entrée qui nous paraît la mieux à même de rendre compte d'un type de quartier que l'on retrouve internationalement, toujours différent, et pourtant toujours repérable. L'approche première du grand ensemble est bien visuelle, il y a des « objets » qui « se ressemblent ». Objet qui se distingue en premier lieu par ses caractères physiques, le grand ensemble peut être abordé comme paysage. En outre, la forme urbaine du grand ensemble a été souvent mise en accusation dans le déclin des grands ensembles. Elle est parfois l'accusée principale, plus souvent une raison secondaire avancée pour éclairer la concentration de problèmes sociaux dans les grands ensembles.

La définition du paysage est tout aussi peu reposante que celle du grand ensemble.

ble : une définition minimale fait consensus parmi les géographes :

*« Etendue de pays qui se présente à un observateur » (Pierre Merlin et Jean-Pierre Muret, article « Paysage » in Merlin, Choay, 2009, p. 621)*

La notion de paysage n'est pas aisée à manier : le paysage apparaît toujours dual. Il est en même temps un regard, et une matérialité. C'est la notion de forme qui va ici réconcilier voir et vu, la forme correspondant aux éléments matériels qui sont le support du paysage. La forme n'existe ainsi qu'en tant qu'elle est une composante du paysage ; elle est la matérialité qui n'a de sens que perçue. Le paysage suppose aussi un observateur à distance, qui embrasse du regard un ensemble d'objets.

Nous fondant en grande partie sur le travail de Rémy Allain (Allain, 2005, p.16), nous définissons ainsi les éléments de la forme urbaine :

- Le plan, ou trame viaire
- le parcellaire
- le bâti ou tissu constructif
- le site

En même temps, si le paysage naît d'une situation particulière, de la rencontre entre un observateur, un ensemble d'objets considérés dans leur spatialité et un point de vue, il existe des invariants d'un paysage à un autre, qui permettent de définir des types paysagers, et par conséquent des types de forme.

Le grand ensemble en tant que type de forme urbaine se définit par :

- Une pluralité de bâtiments de haute taille ou de grande longueur
- Une architecture aux formes géométriques simplifiées
- Un rapport plein/vide caractérisé par des pleins (les bâtiments) de grande ampleur, et des vides également importants
- Une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres, et par rapport à la rue, qui recherche une forme d'indépendance de l'implantation
- Un maillage et un parcellaire de grandes tailles

Cette définition minimale du grand ensemble laisse de côté certains éléments ; on peut souligner par exemple, que, partant d'une perception, on laisse ainsi en marge l'aspect résidentiel qui caractérise les grands ensembles, ou encore le fait que le grand ensemble est souvent le produit d'une opération unique, décidée par un acteur institutionnel. Plusieurs raisons nous ont convaincue de la nécessité de cette démarche :

il s'agit d'une part de trouver les invariants minimums, le plus petit dénominateur commun : or si le grand ensemble a été le plus souvent produit au cours d'une opération unique, des cas différents se sont produits. D'autre part, au vu de la diversité des acteurs qui sont intervenus dans la construction des grands ensembles, au sein d'un même pays, et plus encore si l'on se place à l'échelle internationale, l'entrée par les acteurs nous a paru périlleuse. Cela rejoint la question de la définition par la vocation résidentielle de ce type de quartier : on est là déjà dans les processus humains qui participent à la construction d'un paysage. Et le dénominateur commun qui permet de parler d'un type de forme urbaine n'est pas dans les processus, mais dans un paysage que l'on reconnaît d'un endroit à l'autre, d'un pays à l'autre.

Cette approche formelle et paysagère, qui nous permet de saisir le grand ensemble, ne doit cependant pas nous enfermer dans une démarche descriptive. Si l'entrée paysagère nous semble la mieux adaptée pour ouvrir la définition du grand ensemble, en ce qu'il est une réalité avant tout perçue dans son déploiement spatial, le paysage est un outil de connaissance au service du géographe. Le grand ensemble, en tant que paysage urbain et que forme urbaine, doit nous amener à comprendre les mécanismes humains dont il est le résultat perceptible.

## **B. Histoire et géographie**

### **1. Une diffusion internationale des grands ensembles**

La forme urbaine du grand ensemble a connu, et connaît une extension planétaire. En Europe cependant, on n'en édifie plus guère, depuis le milieu des années 1970 à l'Ouest, depuis le début des années 1990 à l'Est. Toute l'Europe d'ailleurs n'a pas connu de vagues de construction de grands ensembles, ou de manière très inégale : l'Angleterre en a fort peu bâti, l'Allemagne de l'Ouest un peu plus, on en trouve en Italie, en Espagne, la France a particulièrement apprécié ce type de construction. Dans la partie de l'Europe sous giron soviétique, les grands ensembles ont été une forme privilégiée d'urbanisation.

Comme le rappelle Annie Fourcaut, l'entre-deux-guerres est un moment de foisonnement réflexif international, les idées architecturales passant les frontières grâce, notamment, aux rencontres des CIAM (Congrès internationaux d'architecture moderne). C'est en Europe que le mouvement commence, puis il gagne les Etats-Unis. Les

conditions de l'habitat populaire appellent des transformations : rationalisation, hygiénisme, architecture fonctionnaliste sont au cœur des discussions. Après guerre, le Japon, la Corée s'intéressent également à ces nouvelles formes d'urbanisme. Ce vaste mouvement de pensée est le terreau dans lequel vont naître, après-guerre, les grands ensembles (Fourcaut, 2004, p. 17). En France, le premier grand ensemble est la cité de la Muette à Drancy ; c'est aussi la dernière cité-jardin. Construite en 1935, elle était conçue comme une cité-jardin verticale.

Si de nombreux pays ont vu s'édifier des grands ensembles, que ce soit d'un côté ou de l'autre du rideau de fer,

*« les grands ensembles ne sont pas des produits du libéralisme économique. » (Fourcaut, 2004, p. 18)*

L'Italie, la France, la Corée, les pays sous influence soviétiques, etc., pays qui ont édifié des grands ensembles, l'ont fait en s'appuyant sur des organismes publics ou parapublics. Dans les pays anglo-saxons, les grands ensembles sont bien plus rares. En Angleterre, l'urbanisation peu dense, entrecoupée d'espaces verts, est nettement favorisée (Vieillard-Baron, 2009, p. 208). Les grands ensembles, comme l'indique fort bien leur nom, consistent en de grandes opérations immobilières, dont l'ampleur nécessite l'intervention d'une autorité politique. Ils correspondent par ailleurs à l'idée que la puissance publique doit subvenir au besoin essentiel de la population par une action directe.

Le plan Courant en France en 1953, le discours de Khrouchtchev à Moscou en 1954, le plan mis en place par le maire d'Alger pour la construction d'immeubles collectifs vers le milieu des années 1950 (Fourcaut, 2004, p.18) : ces quelques dates témoignent en outre d'une certaine convergence temporelle, en Europe, et même au-delà. Convergence temporelle, mais aussi similitude des situations : dans tous les cas, c'est une grave crise du logement qui explique le choix, en urgence, des grands ensembles.

*« Ce contexte de crise permet de rendre inéluctable la solution des grands ensembles : l'horreur des taudis, des bidonvilles et des logements surpeuplés justifie les choix formels faits sans doute plus par les architectes que par les politiques. » (Fourcaut, 2004, p. 18)*

On voit ainsi se dessiner un terreau favorable à l'utilisation des grands ensembles : un Etat fort, une situation de grave pénurie en matière de logement. Réduire

notre champ à l'Europe nous permet de nous concentrer sur des sociétés assez similaires, bien que l'opposition entre monde communiste et monde capitaliste ait introduit certaines différenciations, d'ailleurs riches de sens pour ce travail qui se place dans une perspective de rapprochement entre les nouveaux Länder et la France. Il n'en reste pas moins que les pays européens présentent certaines similitudes de fond, qui s'expriment dans des paysages urbains comparables.

Si une définition assez étroite du grand ensemble, à l'instar de celle que nous avons proposée à l'entrée de ce travail offre la possibilité de travailler sur une forme urbaine de la manière la plus large possible et sur un spectre spatial et temporel le plus complet possible, notre progression invite à resserrer certains critères. Nous nous concentrons en effet sur une production européenne qui s'est faite entre 1950 et 1990. L'industrialisation de la construction appartient pleinement à la réalité de la construction des grands ensembles durant cette période.

## 2. Le cas des nouveaux Länder

Les villes des nouveaux Länder ont connu après la Seconde Guerre mondiale une évolution particulière, liée à l'instauration d'un régime autoritaire 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, etc.), 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 respectant les principes de l'urbanisme stalinien, mélange de ville traditionnelle, compacte, avec une architecture majestueuse. 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, bien plus rapide et *a priori* moins coûteuse que la construction traditionnelle. Ce tournant a lieu vers 1955 et touche également la RDA. Ces étapes expliquent 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, des plus petites villes jusque Berlin. 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. 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. Pendant ce temps, les centres-villes, symboles d'une ville bourgeoise et capitaliste, sont laissés à l'abandon (dans les années 1980, comme dans de nombreux pays occidentaux, un retour d'intérêt pour ces quartiers se fait sentir, mais insuffisant pour rattraper des décennies de négligence).

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 collectif ; certains sont demeurés inachevés, avec des infrastructures publiques défaillantes (parcs, transports en commun, etc.).

## **II. Problèmes actuels**

### **A. Les difficultés des grands ensembles**

Au lendemain de la réunification, les nouveaux Länder sont touchés par un départ massif de la population vers les régions de l'ouest. S'est produit de surcroît un « rattrapage » de la suburbanisation, et l'on a assisté dans les années 1990 à un élargissement de l'urbain qui n'avait pas eu lieu pendant les quarante années de régime socialiste. De vastes surfaces commerciales et d'habitation ont germé en quelques années : 400 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales entre Halle et Leipzig par exemple (Heineberg, 2004, p. 46). 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 travaux de rénovation, en raison des problèmes de restitution des biens fonciers<sup>4</sup>. Tous ces éléments combinés font pousser la sonnette d'alarme à la fin des années 1990 : les nouveaux Länder présentent un taux plus qu'alarmant de logements vacants. Il s'agit essentiellement de bâtiments datant d'avant 1949 (donc situés dans les centres anciens), mais un phénomène d'érosion a commencé à toucher les quartiers de grands ensembles de l'époque socialiste. Aujourd'hui, ce phénomène s'est

---

<sup>4</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.

fortement accentué, tandis que les quartiers anciens jouissent d'un regain d'intérêt.

Les prévisions démographiques ne laissent pas prévoir de croissance, loin s'en faut. 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.

En France, les problèmes sont différents ; ils portent non pas sur la démographie ou la vacance, bien que cela ait pu être le cas dans certains quartiers (Pinson, 2001, p. 2), mais sur des questions socio-économiques. Ils sont qui plus est apparus très tôt. Dès 1968 par exemple, les organismes HLM s'inquiètent d'être quasiment seuls présents dans ces quartiers et évoquent la menace d'une ségrégation par l'habitat (Peillon, 2001, p.129). Les grands ensembles concentrent de plus en plus une population aux moyens limités ; les ménages qui en ont le choix les quittent ou les évitent. Les mécanismes de cette spirale de déclin sont pluriels et complexes. La circulaire signée par Olivier Guichard, alors Ministre de l'Équipement, met fin en 1973 à la construction de grands ensembles :

*« Les défauts des grands ensembles sont connus depuis longtemps : ils rompent l'harmonie du paysage urbain ; ils s'intègrent mal ou ne s'intègrent pas à la vie de la ville (...) ; ils favorisent la ségrégation sociale lorsque l'organisme responsable est très souvent « à vocation sociale. » (cité in Vieillard-Baron, 2009b, p. 94)*

Dès la fin des années 1970 ont lieu les premières opérations destinées à améliorer les conditions de vie et d'emploi des habitants des grands ensembles. Ce sont les prémices de la politique de la ville, qui verra de nombreux programmes se succéder. L'un des signes les plus graves de la « crise des banlieues » (appellation courante dans les médias) sont les épisodes de violence, plus ou moins graves, plus ou moins étendus, qui touchent régulièrement les quartiers en difficulté, parmi lesquels de très nombreux grands ensembles.

C'est le nombre de logements vacants dans les villes de l'est de l'Allemagne qui a fait tirer la sonnette d'alarme aux pouvoirs publics (et aux propriétaires). Ce n'est pas la situation dans les grands ensembles qui apparaissait au départ comme la plus difficile, mais ils sont rapidement devenus un des points noirs de la restructuration. Si les quartiers anciens ont progressivement connu une réhabilitation, les grands en-

sembles ont, au contraire, fait l'objet de très nombreuses démolitions ; ils ont en outre connu des formes de paupérisation, avec la progressive augmentation de populations en difficulté. Réduction du bâti et mutation des formes, tel semble bien être le lot de la plupart des grands ensembles est-allemands. L'éclairage par la situation française apporte matière à réflexion, dans la mesure où les grands ensembles sont aussi au cœur d'un processus de restructuration.

Ce sont les transformations en cours dans les grands ensembles est-allemands qui sous-tendent les interrogations présentées dans ce travail. Dans « transformations », il y a la racine « forme » : *ce sont bien les formes urbaines qui connaissent des changements*. Nous partons de ces mutations de formes, repérables dans l'est de l'Allemagne, cherchant le sens qu'il est possible de leur donner.

## **B. Discussions autour des grands ensembles**

### **1. Faible attractivité des grands ensembles**

En France, le débat autour des grands ensembles est vif, dans le monde de la recherche, certes, mais aussi dans les médias nationaux et locaux. En quoi peut-on dire que les grands ensembles posent problème ou, plutôt, peut-on dire que les grands ensembles posent problème ?

Nombre des difficultés observées relève de la question sociale. Les grands ensembles accueillent massivement une population captive, plus faiblement dotée que la moyenne nationale en capitaux social et économique. A la ségrégation sociale s'ajoute une dimension de ségrégation ethnique. Les problèmes ne relèvent pas des grands ensembles ; il s'agit avant tout de questions d'ordre économique et social. Mais les grands ensembles en sont le théâtre : ce qui frappe est bien le manque d'attractivité des grands ensembles et c'est cette faiblesse qu'il faut interroger.

Dans les nouveaux Länder, le débat porte sur d'autres aspects : il s'agit de savoir quels quartiers seront favorisés dans la restructuration des villes. Les grands ensembles ne sont pas les gagnants de ce concours. Là encore, leur faible attractivité est en cause. Le manque d'attractivité des grands ensembles et les causes de cette déficience sont un premier sujet de discussion ; plusieurs postulats sont possibles pour expliquer le manque d'attractivité des grands ensembles :

- la rapidité de la construction, le manque relatif de moyens qui lui ont été al-

loués

- les erreurs inhérentes aux principes de l'architecture moderne
- le regard dépréciateur porté, de façon générale, sur les logements populaires

## 2. Un changement de forme pour un changement d'image ?

Concernant les programmes actuels qui agissent sur la substance même des grands ensembles et la question polémique des démolitions, il faut souligner qu'en Allemagne, la vacance des logements ne laissait guère le choix aux pouvoirs publics, voire aux propriétaires. En France, la nécessité est bien moins évidente ; les démolitions de logements, surtout sociaux, peuvent qui plus est paraître indignes dans un pays qui connaît une crise du logement. Même dans les nouveaux Länder, il faut se poser la question du lieu privilégié des démolitions : pourquoi, alors que la vacance était plus importante dans les quartiers anciens, les grands ensembles ont-ils concentré plus de démolitions de logements ? Le débat français ici apporte une couleur nouvelle à la discussion allemande.

A travers les démolitions, c'est une question patrimoniale qui est soulevée : un jugement est porté sur le bâti qu'il est légitime de considérer comme patrimonial, qu'il faut non seulement conserver, mais préserver dans son être, dans son identité. Dans les deux pays (ou partie de pays) considérés, c'est une question fondamentale sous-jacente au débat sur la démolition.

Si cette question est, répétons-le, fondamentale, elle n'est peut-être pas la plus à même d'aider à comprendre les enjeux de la restructuration. La démolition n'est qu'une partie du processus de transformation des quartiers considérés ; la reconstruction est peut-être même plus révélatrice des enjeux de cette mutation. L'interrogation fondamentale est donc : pourquoi changer la forme, pourquoi changer de forme ?

Ce changement est expliqué par le souci de changer l'image des grands ensembles, une image améliorée devant permettre d'assurer l'attractivité de ces quartiers auprès des classes moyennes et, au final, offrir les conditions d'une mixité sociale. De plus, les grands ensembles ne sont plus au goût du jour : les logements sont trop petits, le bâti uniforme. Il n'y a pas de place pour l'expression individuelle. La qualité du bâti est aussi mise en cause : isolation phonique, isolation thermique, les changements dans le bâti doivent contribuer au changement d'image et au progrès de l'attractivité.

En France, la vétusté de certains bâtiments est mise en avant pour justifier leur disparition, mais l'argument est parfois utilisé à mauvais escient.

### **III. Choix de l'objet, choix de la démarche, choix bibliographiques**

#### **A. Choix de l'objet : Neustadt, un grand ensemble paradigmatique ?**

Halle-Neustadt est la quatrième ville nouvelle socialiste de RDA, après Eisenhüttenstadt, Hoyerswerda et Schwedt/Oder. Contrairement aux trois autres, elle a été édifée aux portes d'une ville ancienne, Halle. Elle est entièrement composée de barres et de tours bâties selon des processus d'industrialisation de la construction : son paysage correspond à ce que l'on nomme, en France, un grand ensemble.

C'est une ville modèle que voulait créer le gouvernement en RDA, modèle du socialisme, modèle d'urbanité, modèle de modernité. Mais la ville indépendante n'a pas tenu toutes ses promesses et la ville nouvelle est devenue un quartier de sa voisine, à laquelle elle a été rattachée, suite à un référendum, en 1990.

#### 1. Possibilités

##### *a. Une ville modèle de la modernité*

En quoi Neustadt peut-il être considéré comme un exemple susceptible, à travers lui, d'éclairer le cas général des grands ensembles en RDA, voire des grands ensembles en France et en Allemagne ?

C'est par son statut de ville modèle qu'Halle-Neustadt retient notre attention. Elle a été parmi les premiers grands ensembles de la RDA et les ambitions qui ont présidé à sa création se traduisent, au moins partiellement, dans le soin de sa composition. On retrouve à Halle-Neustadt toutes les étapes de l'industrialisation de la construction en RDA : son édification s'est étalée sur plus de 20 ans (de 1963 environ à 1986, le centre-ville étant cependant resté inachevé). Son statut de ville nouvelle, créée *ex nihilo*, renvoie en outre à l'ambition originelle des grands ensembles, qui auraient dû être de véritables villes, rompant avec les vieilles cités traditionnelles.

On ne saurait cependant rapprocher Halle-Neustadt des villes nouvelles françaises : les villes nouvelles françaises avaient déjà tiré certaines leçons des quartiers de grands ensembles, là où Halle-Neustadt au contraire amorce la vague des grands

ensembles en RDA. La vocation des villes nouvelles était également d'équilibrer la croissance de grandes agglomérations proches, ce qui n'était qu'une vocation secondaire de Halle-Neustadt par rapport à Halle.

Halle-Neustadt était une ville modèle du socialisme : elle renseigne sur ce qui était attendu, de la part du pouvoir, ou plutôt des pouvoirs qui se sont succédé, en matière de ville et sur le rôle attribué à l'urbanisme. On y lit encore les traces de la foi dans les capacités de l'organisation spatiale à informer une population, foi peu à peu remplacée par une simple production de logements destinés à assurer une stabilité sociale.

#### *b. Limites*

Halle-Neustadt, du fait de ses origines exceptionnelles, se différencie de la majorité des grands ensembles qui seront produits en RDA, dans les années 1970 et 1980, à la va-vite, avec un faible souci de la composition urbaine. Par sa taille importante, surtout mise en rapport avec la ville voisine de Halle, elle s'en distingue aussi.

Son identité de ville-usine est à souligner : elle est liée aux combinats voisins, relation matérialisée par une ligne de chemin de fer, entre la ville et les usines ; la ville devait permettre de loger la main-d'œuvre dont avait besoin ces dernières. Cette identité de ville nouvelle, et qui plus est de ville-usine, signifiait l'indépendance de Halle-Neustadt par rapport à Halle, là où les quartiers de grands ensembles qui suivront seront dans la dépendance de la ville-mère.

## 2. Dépassement des limites et intérêt du choix de l'objet

#### *a. Un objet complet*

Le soin apporté à sa composition, en comparaison de la plupart des grands ensembles qui suivront, est indéniable. Elle n'est pas si éloignée en cela de beaucoup de grands ensembles français, qui ont été conçus par de grands noms de l'architecture (Sarcelles, les Minguettes, etc.) et dont les plans ont été soigneusement établis ; les contraintes économiques et techniques ont ensuite plus ou moins réduit les ambitions initiales.

Le caractère de ville-usine met en exergue les liens entre la ville et l'industrie. Halle-Neustadt est une ville de l'âge industriel ; cette caractéristique, presque effacée dans les grands ensembles, que ce soit dans les nouveaux Länder ou en France, reste très présente dans les conceptions originelles, qui, peu à peu, ont abouti aux grands ensembles.

La situation actuelle de Neustadt enfin ne diffère pas, ou fort peu, de celles des autres grands ensembles des nouveaux Länder ; déclin démographique plus accentué que celui de la ville dans laquelle il s'insère, arrivée de population aux revenus faibles, démolitions nombreuses, reconstructions, réhabilitations ; de ses origines, il a gardé une composition plus soignée et une taille plus importante que la plupart des grands ensembles, bien qu'il soit comparable à Leipzig-Grünau par exemple. La transformation dont il est l'objet fait écho, dans un contexte différent, à la rénovation urbaine en France.

*b. Les grands ensembles français, un éclairage*

L'éclairage français ne prend pas ici la forme d'une comparaison, mais d'une présence en filigrane, visant à éclairer, au fur et à mesure du cheminement certains points ; car la France a couvert, entre le plan Courant et la circulaire Guichard (délimitation temporelle proposée par Annie Fourcaut (Fourcaut, 2004, p.15), les périphéries urbaines de grands ensembles qui, aujourd'hui, cristallisent les passions urbaines et pour lesquels l'issue choisie est aussi la transformation, qui passe, entre autres, par des démolitions. La France paraît, en matière de grands ensembles, un exemple lui aussi paradigmatique : de leur multiplication aux problèmes actuels, la France est un exemple privilégié qui multiplie les cas : taille, localisation dans l'agglomération, construction par de grands architectes, types d'agglomérations dans lesquelles s'insère le grand ensemble, etc. Il s'agit en outre d'un terrain ou, plutôt, de terrains largement balisés par les chercheurs, géographes, mais aussi sociologues, historiens, architectes, voire psychologues, anthropologues, ethnologues. Les apports à la réflexion sont innombrables.

Enfin, France et RDA étaient de part et d'autre du rideau de fer : travailler sur le cas est-allemand en utilisant les apports de la France offre l'opportunité de sortir du cadre limité du giron soviétique et invite à chercher, dans l'édification massive des grands ensembles et dans leur destin, des causes qui transcendent les distinctions inter-blocs.

Considérer les grands ensembles essentiellement sous l'angle formel/paysager est une démarche rare, et pourtant indispensable si l'on veut pouvoir réfléchir à la question du bâti détachée du contenu social, si l'on veut se dégager de l'image négative portée par les grands ensembles. C'est en outre par le bâti que l'on remarque en premier lieu les similitudes entre la transformation des grands ensembles dans les

nouveaux Länder et en France. Nous avons ici suivi la piste du paysage pour éclairer ce qu'est un grand ensemble. L'hypothèse à l'origine de cette démarche était que saisir les changements actuels en terme paysagers nous ouvrirait la voie d'une compréhension des mécanismes sociétaux à l'œuvre.

Il fallait éviter de tomber dans le piège d'une observation de paysages similaires, mais pour des raisons différentes. Le paysage, outil par excellence du géographe, demande à être utilisé avec précaution. Notre premier garde-fou fut de choisir des pays extrêmement proches culturellement.

On reste ainsi dans le paradigme de la ville européenne. La parenthèse de la dictature socialiste a laissé ses traces (essentiellement l'immensité des grands ensembles et le déclin des quartiers anciens), mais la comparaison peut s'appuyer sur de solides points communs, les uns hérités, d'autres en train de se dessiner, à l'instar des cadres proposés au sein de l'Union Européenne. On a du fait de cette proximité culturelle des villes qui se ressemblent, héritage d'un passé commun : la ville s'organise autour d'un centre, noyau ancien, hérité de l'Antiquité ou de la période médiévale, et qui donne à la ville son image. L'expansion industrielle a créé la première auréole d'extension. Les grands ensembles ont poussé dans l'après-guerre, et c'est aujourd'hui l'expansion pavillonnaire qui marque un paysage hésitant entre le monde rural et le monde urbain. Ainsi, les préoccupations des édiles urbaines sont proches de part et d'autre du Rhin (ou, ici, de l'Elbe).

## **B. Choix de la démarche : de la forme urbaine à la société, une question d'identité**

### **1. Du paysage comme interface entre la société et l'espace au paysage comme interface entre l'individu et le lieu**

*« La compréhension des formes architecturales et urbaines est un moyen aussi légitime et aussi efficace qu'un autre de comprendre une société. La réalité du bâti nous informe sur les idéologies en œuvre, sur les conditions économiques, sur les rapports sociaux avec parfois une brutalité qui ne transparaît pas dans les discours. » (Panerai, Castex, Depaule, 2004, p. 12)*

L'objet de cette recherche, Halle-Neustadt, est analysé en tant que forme urbaine : elle est la concrétisation d'enjeux sociétaux qui édifient du bâti, le transforme, parfois le font disparaître ; la forme urbaine, en tant que matière visible, offre une clef d'entrée vers ces enjeux, ces mécanismes agissants qui donnent aux sociétés leurs

visages bâtis. Comprendre les problèmes attachés à une forme urbaine, analyser ses transformations, c'est retrouver les mécanismes globaux sous-jacents.

*« Le système urbain global considéré dans une perspective évolutive doit constituer l'arrière-plan constant de toute étude morphologique. » (Allain, 2005, p. 17)*

L'espace apparaît souvent comme un reflet de la société : c'est une relation partiellement exacte, mais qu'il faut dépasser pour comprendre en quoi l'espace est plus qu'un simple reflet d'une société qui le modèlerait à son image.

*« Fernand Braudel affirmait que les villes étaient « toutes les produits de leurs civilisations ». C'est pourquoi l'étude de leur « physionomie », de leurs particularités morphologiques selon les domaines urbains ou grandes régions ou civilisations est depuis longtemps un champ privilégié des études de géographie urbaine. » (Allain, 2005, p. 36)*

Deux outils conceptuels doivent être mobilisés pour appréhender avec exactitude les relations de l'espace et de la société, et dépasser même l'idée de relation : la « matrice » et la « configuration dimensionnelle » de la réalité :

*« Une matrice historique et spatiale est un concept qui permet de caractériser l'évolution concordante et cohérente d'une période de temps assez longue. Rapportée à l'échelle de la vie humaine, elle est de l'ordre d'une génération, parfois plus. Elle concerne des espaces de vaste dimension, des ensembles de pays et des parties de continents, la totalité de la planète aujourd'hui. Elle permet de rassembler à la fois, sous le même terme, ce processus ontologique qu'est la « fabrication » d'événements, de réalités portant la même marque, le même sceau, la même tonalité, et une dimension de combinaison complexe, faite de multiples facteurs matériels, idéologiques, culturels, concourant à l'existence et à la stabilisation de ces sociétés. C'est alors une matrice au sens algébrique, un croisement de temps et d'espace, l'entrelacement de multiples facteurs (...) L'intérêt du concept nous paraît résider à la fois dans le caractère insécable des dimensions espace/temps et dans ses facultés génétiques : la matrice produit ainsi des marques communes aux sociétés, aux territoires qu'elles engendrent, aux processus qui les animent. » (Di Méo, Buléon, 2005, p. 62)*

Le concept de matrice historique et spatiale posé par Di Méo et Buléon permet de penser le co-engendrement de formes spatiales et temporelles sur de longues périodes difficilement délimitables et sur de vastes espaces. Ce co-engendrement laisse des marques repérables qui relient les unes aux autres les formes nées dans une même matrice. Si cette matrice cependant met en avant l'inséparabilité des dimensions temporelles et spatiales, elle met mal en valeur le fait que toute société est composée de plusieurs dimensions (et non seulement temporelle et spatiale), toutes dimensions qui

se contiennent les unes les autres. Nous prolongeons alors l'idée de matrice en nous référant à la conception de la société proposée par Michel Lussault :

*« On postulera que la configuration de la société est « dimensionnelle » (Lévy, 1994). Toute société s'organise dans l'articulation de dimensions, à savoir : l'économique, la sociologique, la politique, la spatiale, la temporelle, l'individuelle, la naturelle. (...) »*

*Chaque dimension traverse la société de part en part, et leur association n'est pas hiérarchique : donc aucune ne domine les autres. Ainsi l'espace est-il social de part en part tout comme la société est spatiale de bout en bout mais pas exclusivement (car elle est tout autant temporelle, sociale, politique, etc.). L'espace constitue donc un sous-système d'un Tout, Tout qui réside aussi dans la partie : la dimension spatiale, objet de la géographie, contient toutes les autres, de même que l'espace s'inscrit dans toutes les autres. (...) l'espace, et notamment sa part matérielle, constitue ce qu'on nommera un principe de réalité sociale. Par leurs spatialités, d'une variété infinie, les substances sociales deviennent visibles, leur existence se cristallise : parler d'espace, c'est évoquer le régime de visibilité des substances sociales. » (Lussault, 2007, p. 40)*

Une matrice peut être commune à plusieurs sociétés (au sens ici de sociétés nationales). Le concept même de « société » demeure flou. On l'entend ici au sens d'un groupe national, fédéré par une culture et des règles politiques communes ; on parlera donc de la société française et de la société est-allemande. C'est en effet ce cadre qui nous a paru le plus pertinent pour explorer les paysages urbains, qui sont entre autres définis par des cadres légaux généralement fixés au niveau national. La culture est elle aussi complexe à définir et à délimiter : elle s'appuie sur une langue, qui en est l'un des signes les plus visibles, mais aussi sur un ensemble d'habitudes, de valeurs et de représentations, que l'on retrouve globalement au niveau national. Ainsi, les règles de construction sont définies dans un cadre national. La société nationale nous est donc apparue comme une unité pertinente pour réfléchir à la construction des villes.

L'aspect essentiel apporté par Michel Lussault est de dépasser le strict binôme espace/temps, et de montrer qu'ils ne sont que deux dimensions d'une configuration qui en comporte sept. C'est en combinant les approches de Di Méo, Buléon et Lussault que nous avons construit notre appréhension de la forme urbaine, comme dimension de la substance sociale. La forme urbaine appartient à la dimension spatiale de la réalité, car la forme urbaine est de l'espace mis en forme par l'humain.

Pour aborder Halle-Neustadt par le biais de la forme urbaine, il faut revenir sur le contexte de son édification, retrouver les influences qui ont pesé sur sa création, « *aux marques communes aux sociétés, aux territoires* », marques, traces engendrées par la matrice spatio-temporelle. Certaines de ses marques sont des représentations collectives, nées

dans une matrice, et qui peuvent même lui survivre, se transformant en fonction des transitions matricielles. Dans la création d'Halle-Neustadt, deux représentations collectives ont joué un rôle essentiel ; les représentations guident les acteurs dans leur choix, qui façonnent directement ou indirectement l'espace. C'est à un certain type de représentations que nous nous intéresserons ici : des idées collectives sur la ville partagées par les acteurs appartenant aux groupes «dominants», susceptibles d'agir directement ou indirectement sur le cadre urbain. Les représentations que nous évoquerons ici sont des cadres très généraux qui ont permis aux acteurs de conceptualiser la ville à une période donnée. Conceptualisations générales plus ou moins conscientes, elles donnaient lieu ensuite à des modèles très différents.

« L'âge industriel » correspond selon nous à une matrice telle que définie par Di Méo et Buléon. Nous la nommons ainsi en référence à des travaux célèbres (Agulhon, 1998a). La ville industrielle caractérise alors la ville façonnée en cette matrice, mais comprend aussi les idées de la ville modélisée à cette époque, comme la cité-jardin : construite contre la « cité industrielle », la cité-jardin est une ville industrielle. Modèle élaboré contre la ville qui s'étalait sous les yeux de son auteur, elle appartient paradoxalement à la même matrice.

Mais la « ville industrielle » est aussi une représentation, représentation qui a joué sur les esprits des penseurs de la ville : ainsi, la cité industrielle de Tony Garnier. La ville socialiste, telle que définie en RDA, suit cette représentation de la ville industrielle, idée collective présente dans la matrice de l'âge industriel.

La ville moderne est une représentation de la ville apparue dans la matrice de l'âge industriel ; elle est née dans la pensée d'architectes en réaction à la ville telle qu'elle prenait réellement forme, puis a influé sur les manières même de faire la ville.

La ville industrielle et la ville moderne sont deux représentations de la ville qui sont très présentes dans les conceptions des acteurs à l'âge industriel ; leurs déclinaisons, leurs influences sont multiples. Elles sont les deux idées majeures qui exerceront une influence sur l'édification de Halle-Neustadt. Halle-Neustadt est un produit de l'âge industriel, de cette matrice qu'est l'âge industriel, et deux représentations engendrées dans cette matrice exerceront sur elle une influence décisive.

La production et la transformation du bâti urbain sont le fruit de mécanismes propres à une société nationale et que l'on peut résumer ainsi : représentations, agents/acteurs<sup>5</sup>, techniques, cadres réglementaires. Dans le cas d'Halle-Neustadt, nous met-

---

<sup>5</sup> Nous distinguons entre «acteurs», qui ont un pouvoir de décision dans la production des formes du bâti et de l'aménagement des

trons en exergue certains mécanismes essentiels qui expliquent son paysage : les jeux d'acteurs les plus visibles, le rôle des techniques et le poids de l'économique dans l'usage de ses techniques.

C'est par cette démarche que l'on cherchera à éclairer l'existence de Neustadt, ses transformations, les problèmes auxquels le quartier doit aujourd'hui faire face.

*« Changement des représentations, du regard paysagiste ? Certes, mais d'abord sur un socle d'évolutions socio-économiques et culturelles considérables au plan des modes de vie et des représentations mentales ». (Pinson, 2000, p. 160)*

Le présent travail ne cherche pas à analyser la relation particulière qui se noue entre les individus et une forme urbaine particulière. C'est la relation entre les sociétés allemande et, secondairement, française, et le « grand ensemble », comme type de forme urbaine, que nous voulons ici éclaircir.

Etudier la relation qui se noue entre un individu et le grand ensemble comme lieu serait un prolongement de ce travail mais exigerait une approche fort différente de l'objet. Il faudrait dans cette perspective considérer de manière approfondie le rôle du paysage dans la constitution d'un lieu. Notre approche se situe en amont des interrogations individuelles sur l'habiter ; en analysant la forme urbaine du grand ensemble à travers un exemple paradigmatique, de la genèse aux transformations de ce quartier, nous souhaitons mettre en exergue les mécanismes sociétaux fondamentaux qui influencent directement la question de l'habiter : car la forme urbaine, comme le rappelle Augustin Berque (Berque, 2000) est le corps médial de nos sociétés. La forme urbaine, visage matérialisé d'une réalité à multiples dimensions, acquiert de ce fait un sens profond. La médiance annule la dichotomie moderne sujet/objet, et rétablit leur continuité, leur trajection :

*« C'est là le sens fort de la médiance ; à savoir que l'existence humaine couple nécessairement deux « moitiés » : un corps animal et un milieu économico-techno-symbolique, lequel en est le corps médial. Ce couplage entre corps animal (individuel) et corps médial (commun), c'est notre moment structurel. (...) Ainsi, dans l'écoumène, le rapport entre personnes et choses diffère profondément de la scission entre sujet et objet, et le rapport entre les personnes suppose le corps médial qui leur est commun ; à commencer par l'usage de la parole. » (Lévy, Lussault, 2003, p. 599)*

La forme urbaine doit être considérée sous l'angle de la médiance, car, comme le rappelle Augustin Berque, « nos villes nous représentent » (Berque, 2000, p. 379).

---

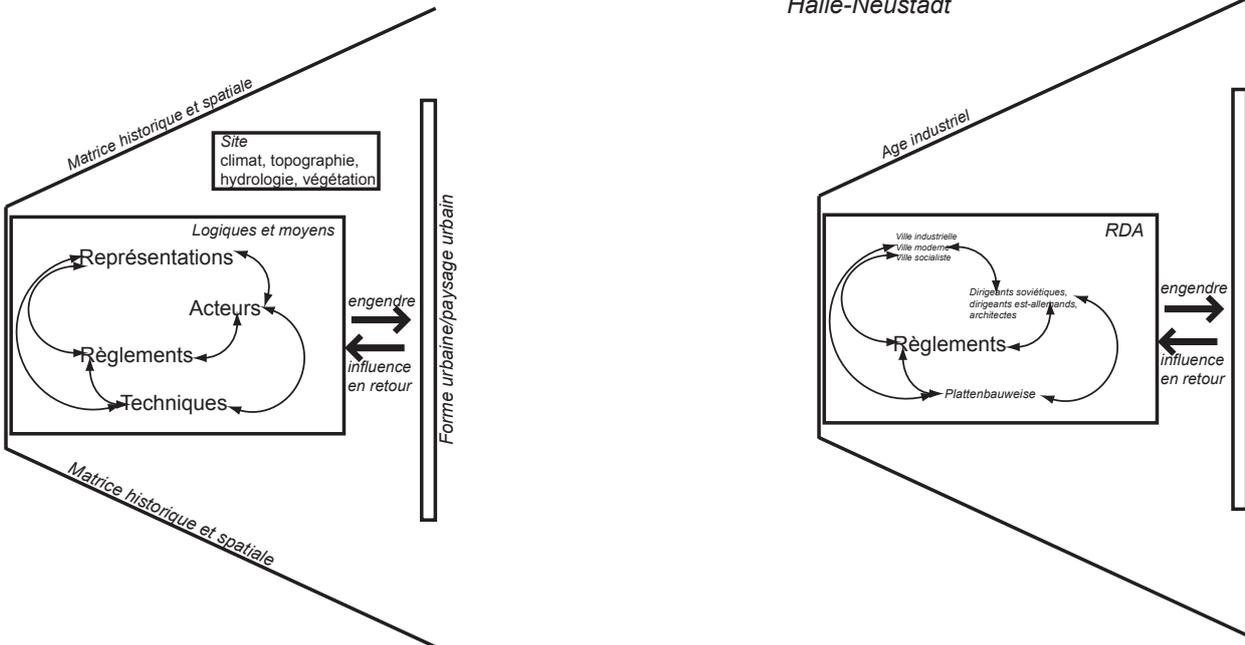
villes et « agents », qui n'ont pas ce pouvoir, mais dont les actes quotidiens modifient, même imperceptiblement, la forme urbaine. Il sera dans ce travail avant tout question des jeux d'acteurs.

# Planche 1

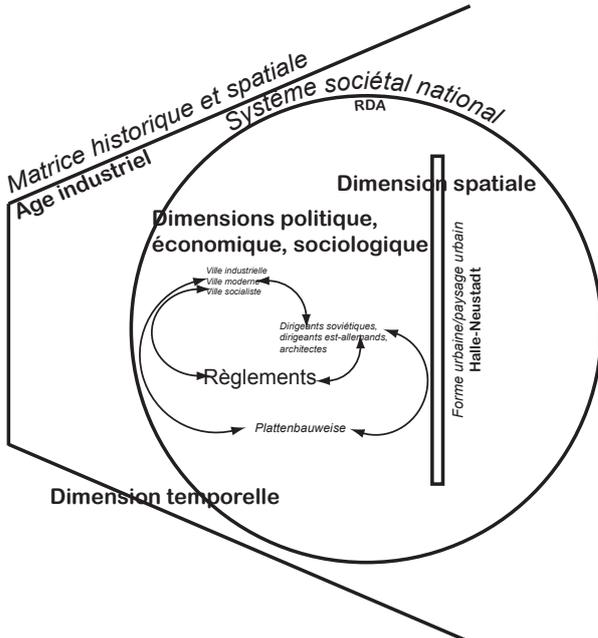
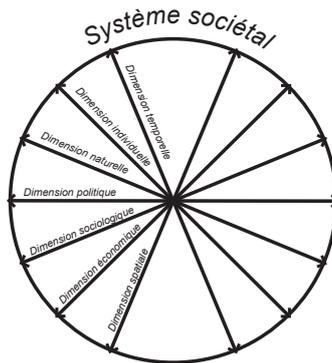
## Méthode d'approche de la forme urbaine

Forme urbaine et société

Application au cas de Halle-Neustadt



La configuration dimensionnelle de la société



Schématisme de la démarche

## 2. Finalités de l'étude de la forme urbaine de Neustadt

### *a. Compléter les connaissances sur Neustadt, ville modèle socialiste, notamment en langue française*

Les études en français sur Neustadt sont limitées aux travaux de Michel Gré-sillon, très complets, mais s'arrêtant au tournant de la réunification. Ils sont bien plus nombreux en allemand, mais ne portent pas sur la totalité de son histoire, et n'offrent pas d'éclairage s'appuyant sur la situation française. Les travaux sur Neustadt font d'ailleurs souvent référence à la première partie de l'édification de Neustadt, celle de son cœur, qui témoigne encore d'efforts urbanistiques et architecturaux ; les complexes ultérieurs, qui ne se différencient pas de ceux construits dans toutes les autres villes, apparaissent plus rarement dans les travaux. C'est le projet de ville nouvelle qui attire les chercheurs, moins le destin de grand ensemble. L'histoire de Neustadt prend pourtant tout son sens dans le rapprochement entre ses premiers et ses derniers complexes, où se lit une forme d'abandon, de déclin, plus évidente encore que dans la comparaison des projets et des réalisations. En outre, une réflexion sur les formes de Neustadt doit tenir compte des développements de la dernière décennie, qui éclaire sa genèse.

### *b. Apporter à la recherche française une analyse sur le programme *Stadtumbau Ost**

L'un des objectifs de ce travail était aussi d'apporter, dans la recherche française, une étude du programme *Stadtumbau Ost* à partir d'un cas particulier. L'analyse de ce programme s'est faite à partir du regard de deux types d'acteurs locaux : les « urbanistes »<sup>6</sup> et les entreprises immobilières. Le but était de replacer ce programme dans le mouvement global de restructuration des villes des nouveaux Länder et dans le temps long du devenir des grands ensembles. Urbanistes et entreprises immobilières sont des rouages essentiels dans la mise en place du programme *Stadtumbau Ost* au niveau communal. De plus, les urbanistes ont une vision globale des enjeux de la restructuration ; les bailleurs ont un fort pouvoir de décision quant au devenir du bâti.

### *c. Etudier un cas particulier sur le temps long*

Les travaux sur les grands ensembles portent rarement sur le temps long : soit c'est leur genèse qui est analysée, soit leur restructuration. Or, en se penchant sur le

---

<sup>6</sup> Nous entendons par ce terme générique les personnels employés au sein du pôle « planification urbaine » de la ville de Halle.

passé, c'est le présent que l'on cherche à mieux connaître. Dans la recherche ici présentée, les chapitres sur la genèse du quartier ont autant d'importance que ceux portant sur le passé proche et la dernière décennie. Le passé éclaire le présent, mais doit de ce fait être lui aussi longuement analysé.

Dans le cas des grands ensembles en effet, les restructurations sont fréquemment mises en rapport avec le contexte présent, démarche exacte, mais insuffisante. Dans les nouveaux Länder, les transformations sont lues dans le cadre général des restructurations actuelles ; les problèmes particuliers des grands ensembles sont analysés en termes d'image négative, arrivées de l'ouest avec la réunification (Knabe, 2007) ; les problèmes de monotonie, de constructions défectueuses, de faible adaptabilité sont également relevés (Liebmann, 2004).

Nous souhaitons ici approfondir et analyser en détail cette relation entre l'édification du grand ensemble et les restructurations actuelles. Le caractère de ville modèle de Neustadt se prête bien à cette étude ; sa genèse a en effet été mûrie plus longuement et plus soigneusement que celle de ses nombreux successeurs ; les ressorts urbanistiques et architecturaux mis en œuvre par ses concepteurs pour assurer la qualité paysagère et fonctionnelle du quartier y sont très visibles. En outre, la priorité prise par les déterminants politico-économiques à de très nombreuses reprises n'en est que plus flagrante. En ce qui concerne les restructurations actuelles, Neustadt ayant perdu 45% environ de sa population depuis 1990 et ayant déjà subi de nombreuses démolitions d'immeubles (en dépit de son caractère originel de ville modèle), son cas, s'il n'est plus « modèle », s'inscrit là dans la banalité du destin des grands ensembles des nouveaux Länder. De ville modèle à grand ensemble ordinaire en pleine mutation, Halle-Neustadt se prête à une analyse poussée des relations entre passé et présent, entre genèse et restructuration.

#### *d. Aborder la question des grands ensembles par la forme urbaine*

Dans le cas français, les études sur les grands ensembles partent le plus souvent des questions d'ordre social ; si la forme urbaine est convoquée, c'est pour être mise en accusation, parmi d'autres coupables, ou au contraire défendue : la forme urbaine ne peut être tenue pour responsable des problèmes d'ordre socio-économique.

La forme urbaine est rarement la porte d'entrée choisie. Dans la construction des grands ensembles, c'est le contexte économique et social qui est mis en avant ; il en va de même dans les restructurations. Cette approche est partiellement exacte, mais

elle interdit de penser la forme urbaine dans un ensemble bien plus large, englobant l'ensemble des déterminants sociétaux qui participent à l'histoire longue des grands ensembles.

## C. Bibliographie et sources

Du fait de la perspective choisie, à savoir une étude sur le long terme et partant de la forme urbaine, nous avons travaillé à part égale deux types de documents : des ouvrages portant sur la genèse de Halle-Neustadt et des grands ensembles en RDA et des sources actuelles, traitant de la restructuration en cours. Outre ce travail bibliographique, nous avons mené des entretiens avec des acteurs locaux et nationaux.

### 1. Des études incomplètes sur Neustadt

Sur notre objet principal et terrain d'étude, la ville nouvelle de Halle-Neustadt, devenue un quartier de Halle, existent quelques publications du temps de la RDA. Nous avons retenu une présentation officielle, publiée en 1972 par les architectes en charge de l'édification de Neustadt : il s'agit du texte de référence sur les débuts de Neustadt (Büro für Städtebau und Architektur des Rates des Bezirkes Halle, 1972). Nous avons utilisé cette source avec circonspection : elle nous a servi à établir une chronologie fine des faits et à caractériser l'idéologie qui a entouré le projet à ses débuts. Etant donnée sa date de parution, ce travail permet de se faire une idée des projets originaux et offre la possibilité d'une comparaison avec ce qui a été finalement réalisé.

Michel Grésillon a consacré deux thèses aux villes de RDA (Grésillon, 1976 et 1990), et deux articles : l'un porte sur la région de Halle (Grésillon, 1974), l'autre sur les villes nouvelles en RDA<sup>7</sup> : l'ensemble de ces travaux constitue une mine, dans la recherche française, sur les villes nouvelles et le fait urbain en général, en RDA. La thèse de troisième cycle de 1976 porte sur les quatre villes nouvelles de RDA, dont elle dresse un portrait complet (constructions, population, structure démographique et sociale, etc.) et plus critique que celui esquissé dans l'article antérieur. La thèse d'Etat, enfin, est un travail bien plus ample, fondé sur l'ensemble des catégories d'établisse-

---

<sup>7</sup> Ayant lu la thèse portant sur les villes nouvelles, nous n'avons pas étudié cet article, il n'apparaît donc pas dans notre bibliographie ; nous précisons ici son existence à titre indicatif.

ments urbains en RDA, et non plus seulement sur les villes nouvelles. Les erreurs du régime en matière de politique urbaine au long des quarante années d'existence de la RDA sont pointées. Si les villes nouvelles ne sont plus le seul objet d'étude, une partie leur est cependant consacrée.

L'ouvrage de Thomas Topfstedt, *Städtebau in der DDR 1955-1971*, publié en 1988, ne contient que quelques pages sur Halle-Neustadt ; il ne s'intéresse en outre qu'à une période limitée, celle des débuts de l'industrialisation de la construction. Son analyse cependant offre une vision critique non négligeable de l'édification de la ville. Il en va différemment du petit opuscule rédigé par Joachim Bach en 1993, qui transmet à la fois explications et regrets quant à la construction de Halle-Neustadt. Ces publications offrent une vision de la fin des années 1980 et du début des années 1990, par des auteurs qui ont vécu en RDA.

Le regard de Topfstedt sur Halle-Neustadt est distancié ; historien de l'architecture, il étudie la ville comme un objet parmi d'autres. Il évoque Halle-Neustadt en termes paysagers, analyse que nous avons reprise dans ce travail. Au contraire, le texte de Joachim Bach (Bach, 1993), qui a participé en tant qu'adjoint de l'architecte en chef à ce qui reste malgré tout une aventure peu commune, a des accents personnels. Si le léger recul temporel dont il dispose lui permet déjà de percevoir certaines limites du projet, on sent dans les pages quelque attachement à la ville qu'il a contribué à faire édifier. Son témoignage n'en est pas moins riche d'enseignements : il s'agit encore de données factuelles, mais aussi d'une analyse du projet. Son texte éclaire les ambitions présentées à l'origine et les réalisations effectives.

Parmi les textes plus récents, écrits dans la dernière décennie, le mémoire (*Magisterarbeit*) de Wera Pretzsch (Pretzsch, 2004) porte intégralement sur Neustadt. Il s'agit d'un travail d'architecte ; là encore, l'analyse porte sur le cœur du quartier (sur les quatre premiers complexes et le centre) ; les complexes ultérieurs ne sont pas étudiés.

L'article d'Albrecht Wiesener, publié dans l'ouvrage collectif *Schönheit und Typenprojektierung* (Wiesener, 2005), analyse Halle-Neustadt comme la ville qui a le plus symbolisé le futur en RDA. Il revient sur la genèse de la ville nouvelle, porteuse d'une vision du pays, en adoptant un point de vue socio-historique.

Enfin, les deux articles de Stefen Fliegner (Fliegner, 2006 a et b), insérés dans un ouvrage très actuel sur Halle, donnent une vision synthétique de l'histoire de Neus-

tadt. Ces deux articles, relativement courts, offrent un panorama sur le quartier. Le deuxième article nous convie à une promenade plus détaillée à travers Neustadt, nous permettant de découvrir en détail l'organisation du quartier et en particulier le complexe d'habitation I.

## 2. De nombreux ouvrages sur l'histoire des grands ensembles en RDA

Sur l'histoire des grands ensembles en RDA, les historiens de l'architecture et de l'urbanisme Topfstedt et Hoscislawski, et en particulier leurs ouvrages *Städtebau in der DDR* (Topfstedt, 1988) et *Bauen zwischen Macht und Ohnmacht* (Hoscislawski, 1991) apparaissent incontournables ; ils sont constamment référencés dans les ouvrages ultérieurs portant sur l'urbanisme en RDA.

Nous avons déjà évoqué l'ouvrage de Topfstedt, dans la mesure où il consacre quelques pages en particulier à Halle-Neustadt. Pour la période 1955-1971, il est l'ouvrage le plus complet sur l'architecture et l'urbanisme de RDA, présentant un cadrage tant politico-légal que technique, et des études sur de nombreuses villes.

Le travail de Thomas Hoscislawski, qui court sur les quarante années d'existence de l'ancienne république rend compte des ruptures et évolutions tout au long de cette période : évolutions dans l'emploi des techniques, mais aussi ruptures idéologiques, politiques, économiques, et en traduit les conséquences en termes paysagers.

La sociologue Christine Hannemann (Hannemann, 2006) a apporté à l'extrême fin des années 1990 un regard original sur la question, en faisant du matériau de base des grands ensembles, la *Platte* (le panneau préfabriqué) un objet sociologique au centre d'une trame sociale, produit de processus sociaux en même temps que révélateur de ces mêmes processus.

Heike Liebmann, chercheuse en urbanisme, a consacré un ouvrage complet aux grands ensembles est-allemands, *Vom sozialistischen Wohnkomplex zum Problemgebiet ?* (Liebmann, 2004), dans lequel elle retrace les origines des grands ensembles, avant de s'intéresser aux changements des années 1990, et aux moyens mis en œuvre pour assurer la restructuration.

Ces ouvrages et articles ont constitué notre base de réflexion quant à l'édification de Neustadt. Ils nous ont permis de la remettre dans le contexte de l'époque et de dégager les conditions techniques et économiques qui prévalaient alors. Mais

comme nous l'avons souligné, la « suite » de l'histoire de Neustadt, à partir du moment où s'étirole son caractère modèle, n'a que fort peu été traitée, lacune que nous avons cherché à corriger.

### 3. Travail de terrain, entretiens et documents officiels

#### *a. Observation et découverte des projets in situ*

Notre méthode fut en premier lieu d'observation : de Neustadt, ainsi que de nombreux autres grands ensembles est-allemands. Nous avons sillonné Halle-Neustadt au cours de nos divers séjours, d'abord dans un simple but de connaissance puis, de plus en plus précisément, en fonction des projets réalisés par les propriétaires, les habitants ou la commune. Nos séjours à Halle ont été réguliers entre mars 2006 et décembre 2010 (une à deux fois par an, de deux semaines à un mois).

Au cours de ces séjours, si Neustadt a été notre lieu principal d'investigation, nous avons également parcouru les autres grands ensembles de Halle ; nous avons fait ces promenades dans l'idée de nous imprégner de l'atmosphère du quartier et de saisir les différences, plus ou moins subtiles, entre ses différentes parties ; même la monotonie des *Plattenbausiedlungen* offre de fines distinctions. Lors de ces promenades, nous étions souvent accompagnée par *Frau* Sachtlebe, architecte-urbaniste du service d'urbanisme de la ville, qui a été en charge pendant quelques années de Neustadt.

Afin d'avoir des points de comparaison, nous avons également mené quelques observations, dans d'autres grands ensembles est-allemands : à Magdebourg, Dresde, Leinefelde, Leipzig, Iéna et Berlin. Ces observations ont le plus souvent été accompagnées d'entretiens avec les acteurs locaux<sup>8</sup>. Le cas d'Eisenhüttenstadt diffère quelque peu : il s'agit d'une part d'une ville nouvelle et non d'un quartier de grand ensemble attaché à une ville plus grande ; d'autre part, notre mémoire de maîtrise, rédigé en 2005, porta sur cette ville. Nous y avons passé quelques jours et rencontré deux chefs de projet en charge de l'urbanisme, ainsi que le directeur du musée de la RDA.

En France, nous avons suivi le cas particulier du Haut-du-Lièvre à Nancy et réalisé là aussi des entretiens avec les acteurs en charge du projet.

#### *b. Entretiens*

Cette observation demandait à être complétée par des discussions avec des ac-

---

<sup>8</sup> La liste exacte de ces déplacements sur le terrain est placée en annexe. Nous y avons précisé en outre les entretiens menés avec les acteurs locaux.

teurs susceptibles de nous expliquer les processus en cours ; les entretiens à Halle ont été menés essentiellement avec des personnes du pôle en charge de l'urbanisme et les représentants des entreprises immobilières. Ils ne furent pas directifs : nous avons cherché, par ces entretiens, à mettre en exergue les motivations des acteurs ayant un rôle direct dans la transformation des grands ensembles, à comprendre les contraintes économiques et techniques et à dégager les représentations qui influençaient les acteurs locaux.

Nous avons, entre 2006 et 2009, rencontré et discuté régulièrement avec l'architecte-urbaniste en charge de Neustadt, *Frau Sachtlebe*, qui était en outre très au fait de l'histoire de la ville-quartier pour y avoir participé en tant qu'architecte<sup>9</sup> et pour y avoir vécu. Après son départ début 2009, nous avons continué à rencontrer la personne qui la remplaçait, *Frau Kuhn*. Nous avons en outre complété ces discussions par des entretiens avec d'autres personnes du pôle urbanisme :

*Herr Dr. Steffen Fliegner*, manager de projet *Stadtumbau*

*Frau Elstermann*, en charge de l'aménagement des espaces verts (service de l'aménagement des espaces verts/aménagement paysager).

Nous avons rencontré également les représentants des principales entreprises immobilières de Neustadt :

*Herr Schwarzendahl*, de la *Bauverein Halle und Leuna e.G.*, en novembre 2007 et décembre 2010

*Frau Landgraf* et *Herr Brehmel*, de la *GWG (Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH)*, en juillet 2008, puis *Frau Landgraf* seule en décembre 2010.

*Frau Zimmermann*, de la *HNWG (Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft)*, en janvier 2009.

Ces entretiens ont été complétés par des discussions avec d'autres acteurs :

*Herr Mettin*, de la *HWG (Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH)*<sup>10</sup>, en janvier 2009 et en décembre 2010 : bien que la HWG ne possède pas de biens immobiliers à Neustadt, sa stratégie est communale et a des impacts sur la situation dans le quartier. En outre,

---

<sup>9</sup> Cette participation fut minime, *Frau Sachtlebe* étant alors très jeune, mais elle en a retiré quelques connaissances sur les procédés de construction qui furent bienvenus dans nos conversations.

<sup>10</sup> Il s'agit de l'ancienne entreprise communale de Halle. Dans la mesure où Halle et Halle-Neustadt étaient deux entités distinctes à l'époque de la RDA, chacune possédait une société immobilière communale : la GWG et la HWG ; les deux ont continué d'exister après la réunification, créant cette situation singulière dans les nouveaux Länder d'une ville avec deux sociétés immobilières.

elle possède de nombreux logements à Silberhöhe.

*Frau Steinhart*, de l'ISW (*Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung*), en juillet 2008, en charge de l'animation des réseaux de travail qui gèrent le *Stadtumbau* à Halle. A Halle en effet, deux cercles de travail ont été créés : tout d'abord par les entreprises immobilières, puis par l'administration de la ville ; c'est l'ISW qui a accompagné le travail des réseaux.

*Frau Kirsch*, manager de quartier à Neustadt, en novembre 2007.

*Herr Böttcher* représentant des services techniques de la ville (*Stadtwerke*), en janvier 2009.

Nous avons enfin, afin de nous abstraire du regard local, effectué un séjour d'un mois au *Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung* à Erkner, dans la banlieue berlinoise. C'est à cet institut que le Ministère au transport, à la construction et au développement urbain et l'Institut fédéral de la recherche sur la construction, la ville et le territoire a confié la plateforme fédérale du *Stadtumbau Ost*. Cette plateforme a pour objectif de mettre à disposition de tous les acteurs, et rapidement, les informations sur le *Stadtumbau Ost* (y compris les bonnes pratiques) ; les obstacles, et solutions possibles sont ainsi rapidement mis en exergue.

### *c. Documents officiels*

Ces entretiens ont éclairé la complexité des jeux d'acteurs. Nous les avons complétés par l'analyse des sources officielles écrites qui nous ont fourni des renseignements essentiels : au niveau fédéral, la situation des grands ensembles dans les nouveaux Länder, son évolution au cours de la décennie 2000, les projets prévus et réalisés, les lignes défendues au plus haut niveau ; à Halle, le type d'information fournie est similaire ; s'y ajoutent des données démographiques précises, rendant possible la comparaison de la situation des différents quartiers de la ville.

Quelques années après la mise en place du programme *Stadtumbau Ost*, un premier rapport a été produit, sous la direction de l'Institut Leibniz d'Erkner, chargé de la gestion de la plate-forme *Stadtumbau Ost* ; il a été suivi régulièrement d'autres rapports et d'une évaluation du programme. Ces rapports établissaient l'avancée des démolitions et des projets et proposaient des exemples de bonnes pratiques (BMVBS, BBR, 2006, 2007, 2008a, 2008b ; BMVBS, BBSR 2009 ; BMVBW, 2002b, BMVBW BBR, 2001).

Le schéma intégré de développement urbanistique est le document-clef qui per-

met d'appréhender les transformations en cours à Halle. Le schéma développé à Halle (ISEK, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept*) prend la forme de deux fascicules, le premier de 130 pages environ, le second de 110 (Stadt Halle, Fachbereich Stadtentwicklung und -planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007 a et b). Le premier concerne l'ensemble de la ville, l'autre définit et détaille le cas des six quartiers identifiés comme zone de restructuration (*Stadtumbaugebiet*). Le premier livret fixe le principe directeur (*Leitbild*) pour l'ensemble de la ville, et les points essentiels, à échéance de 2015. Il fait ensuite le point sur :

- le développement démographique : nombre d'habitants, migration, nombre de ménages, aspects sociaux
- la situation de l'habitat
- la situation économique, et en particulier celle du marché du travail
- les centres de la ville
- les infrastructures et les transports
- l'intégration dans la région
- le principe directeur, les objectifs et les points essentiels de la restructuration
- l'estimation des coûts
- la gestion et la mise à jour du schéma

Le second fascicule porte sur les six quartiers ciblés par les mesures de restructuration, détaille pour chacun la situation de départ, l'objectif global et le détail des mesures fixées ou en discussion. L'ISEK a été à Halle un cadre d'action qui a permis de discuter en amont les possibilités qui existaient à l'échelle de la ville et des quartiers et, en aval, à chaque partie prenante de savoir quelle était la direction générale choisie.

Les autres sources officielles à côté du schéma intégré de développement urbain ont été les données démographiques, économiques et sociales publiées par la municipalité de Halle. Elle produit chaque année un livre de statistiques (*Statistisches Jahrbuch*), comprenant un ensemble de données qui permettent de dresser un portrait des différents quartiers. Elle a aussi publié en 2006 et en 2010 le *Stadtteilkatalog* (catalogue des quartiers), qui permet des comparaisons entre toutes les parties de la ville.

A partir des données ainsi collectées, un travail de cartographie a été réalisé par nos soins afin de repérer visuellement les évolutions démographiques, économiques et sociales qui ont marqué Halle, essentiellement entre 2006 et 2010.

Neustadt est un grand ensemble à valeur paradigmatique à bien des égards et

c'est par le prisme de la forme urbaine que nous allons ici l'étudier ; de cette recherche, nous attendons la mise en exergue d'une réflexion valable pour l'ensemble des grands ensembles des nouveaux Länder. L'apport du cas français, qui prendra la forme d'éclairages ponctuels, a pour objectif de souligner des mécanismes sous-jacents, parfois difficiles à déceler sous la complexité des enjeux locaux ; l'étude d'une forme urbaine sur le long terme doit elle aussi contribuer à faire passer au premier plan des logiques profondes que les enjeux à court terme ont tendance à dissimuler.

## ***Chapitre deuxième***

### ***Contextes historique et géographique : de Halle à Halle-Neustadt***

Ce deuxième chapitre de cadrage du sujet a pour objectif d'asseoir un ensemble de données historiques et géographiques sur lesquelles s'appuiera la suite de ce travail. Ce n'est pas sur Halle-Neustadt que nous ouvrirons ce chapitre, mais sur Halle, la ville millénaire. Car si Halle-Neustadt fut bien une ville indépendante, l'origine de son édification ne peut s'abstraire de l'histoire de Halle ; quant à son présent, il s'inscrit au sein de la ville ancienne et ne peut être saisi que dans ce cadre.

Après un rapide cadrage géographique, l'histoire de Halle sera brièvement évoquée, avec une attention particulière portée à son développement industriel, car il a partie liée avec celui de Halle-Neustadt. Suivra la description des visages des quartiers de Halle afin de replacer Halle-Neustadt dans un contexte historique, spatial et paysager précis.

Les racines industrielles de Halle-Neustadt rappellent sa vocation à accueillir les ouvriers des industries chimiques du *Bezirk* de Halle, et surtout de Buna et Leuna. A travers les premiers plans et les étapes de sa construction se retrouvent les grandes lignes de l'histoire des villes modèles du socialisme en RDA.

Les deux parties ici présentées ont donc pour finalité de retracer brièvement l'histoire de la ville nouvelle, mettant ainsi en place des repères essentiels. Les points

abordés seront ensuite analysés en profondeur dans les différents chapitres.

## I. Prolégomènes géographiques et historiques

L'histoire de Halle-Neustadt est indissociable de celle de sa voisine, Halle, dont on fera ici une courte présentation géographique. Les éléments historiques qui retiendront ensuite notre attention seront ceux qui ont eu un impact sur le devenir de Halle-Neustadt : la richesse industrielle de la région et les différentes formes urbaines qui composent le paysage de la ville.

### A. Halle, une ville de tradition industrielle

#### 1. Présentation géographique et administrative : une ville de premier rang en Saxe-Anhalt et dans les nouveaux Länder

Halle est située dans la baie de Leipzig (*Leipziger Tieflandsbucht*), protégée à l'est par le massif du Harz ; elle s'est développée au bord de la Saale, l'un des affluents de l'Elbe. Le sel, le charbon et la qualité des sols pour l'agriculture ont été des éléments déterminants dans la genèse et le développement de Halle. La ville domine le sud de la Saxe-Anhalt, Land qui couvre une surface de 20 446 km<sup>2</sup> (ce qui le place au huitième rang des Länder allemands) pour une population totale de 2 367 500 habitants en 2009 soit un peu moins de 3% de population allemande totale (il est au dixième rang des Länder). Les deux villes principales sont Halle/Saale et Magdebourg, la capitale du Land, où siège le gouvernement ; si Halle domine démographiquement, cela ne se joue qu'à deux ou trois milliers d'habitants, avec dans les deux cas une population proche de 230 000 habitants. L'agglomération de Dessau-Roßlau, avec 88 000 habitants, apparaît comme le troisième pôle urbain d'importance.

Si le Land de Saxe-Anhalt est né avec la réunification, il a cependant existé une première fois, dans sa forme actuelle, au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. Il héritait de la Saxe, ancienne province prussienne et du land de l'Anhalt, complétés par des territoires plus petits qui faisaient auparavant partie du Brunswick et de la Thuringe. La réforme des entités administratives en RDA en 1952 vit disparaître les Länder au profit de *Bezirke*<sup>11</sup>, celui de Saxe-Anhalt étant remplacé par les *Bezirke* de Halle

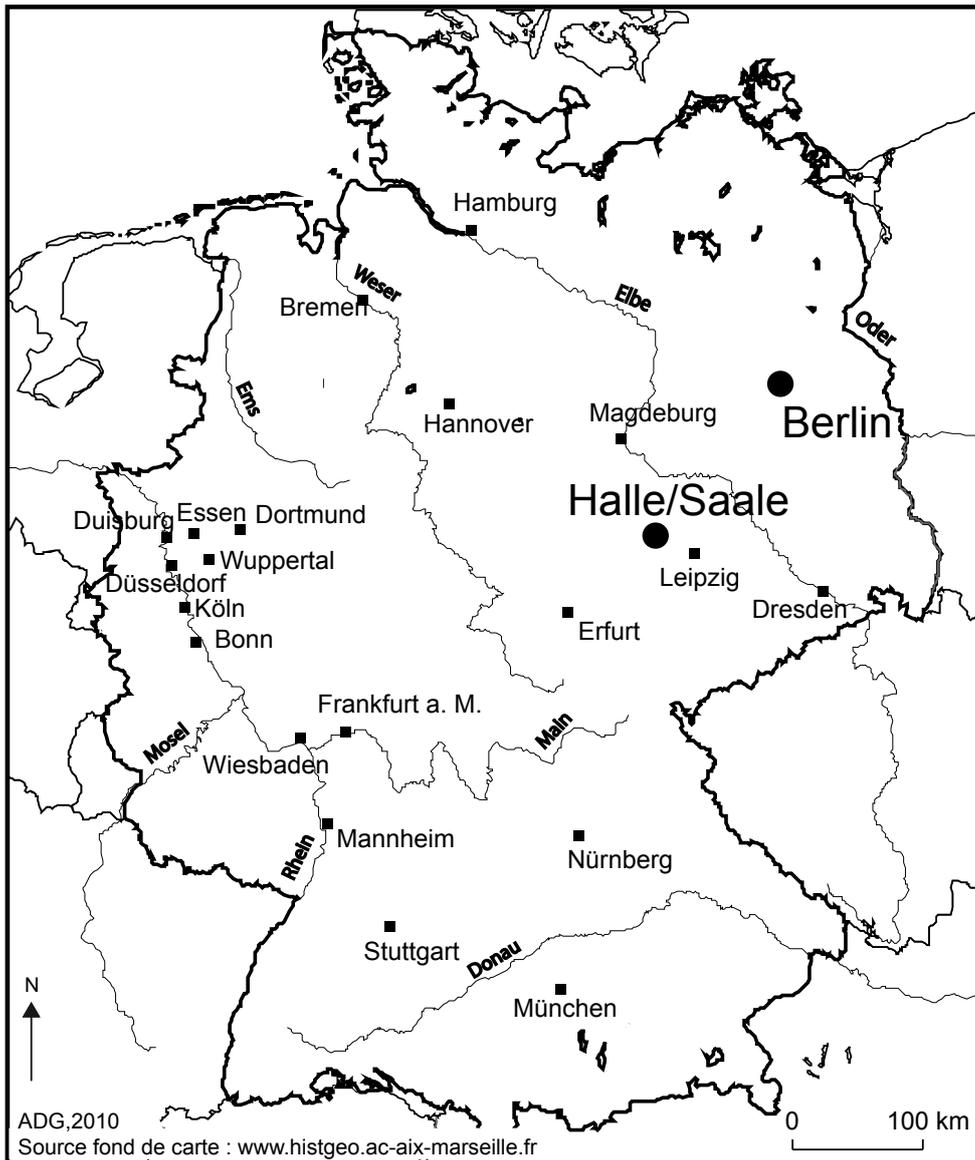
---

<sup>11</sup> « Le *Bezirk*, unité régionale de la RDA, a la taille moyenne d'un grand département français » (Grésillon, 1976, p.38).

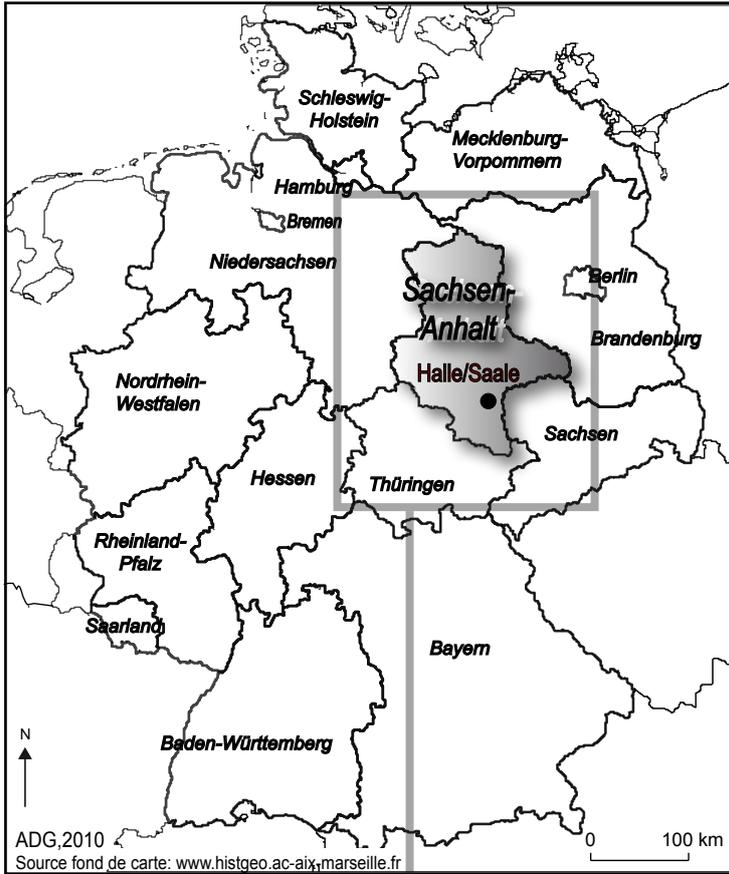
## Planche 2

# Situation de Halle/Saale

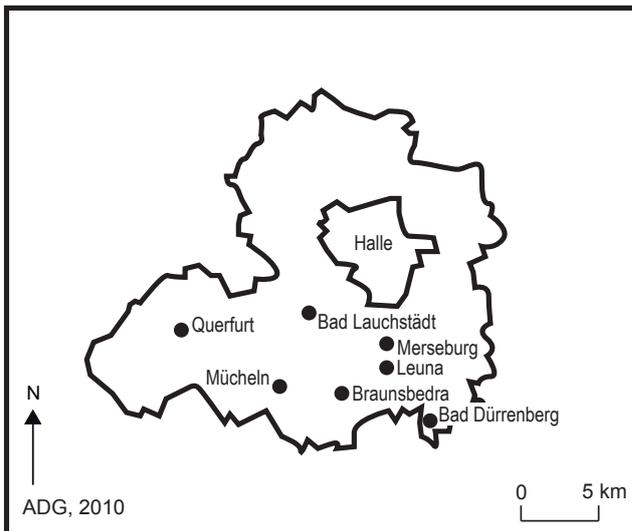
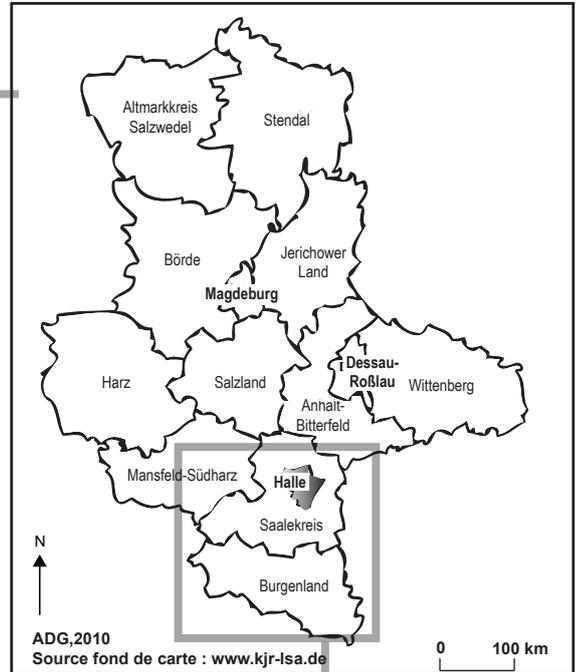
Halle en Allemagne : situation par rapport aux principales agglomérations



# Halle en Saxe-Anhalt



Les *Landkreise* de Saxe-Anhalt: le *Saalekreis* apparaît comme la ceinture rurale de Halle



et de Magdebourg. Ce redécoupage avait pour objectif d'établir un système centralisé et, secondairement, de construire une nouvelle division administrative ne permettant pas une éventuelle fusion avec les *Länder* de RFA (République Fédérale allemande). Il s'agissait aussi de gommer cet héritage du passé. Enfin, d'un point de vue économique, le pouvoir chercha à calquer les nouveaux *Bezirke* sur les bassins d'emplois.

Dans le système allemand actuel, chaque Land est divisé en *Landkreise* : Magdebourg, Halle et Dessau-Roßlau ont toutes trois le statut de *Kreisfreie Städte*. Halle est ceinturée par le Saalekreis, dont la naissance est récente, puisqu'il regroupe deux anciens *Landkreise*, qui ont fusionné en 2007. Ce *Kreis* apparaît comme l'*Umland* de Halle : sa périphérie rurale, qui a attiré les flux de néoruraux dans les années 1990 et au début des années 2000.

Halle souffre de la proximité de Leipzig, sa voisine distante de quelques dizaines de kilomètres qui, ayant reçu le privilège de foire en 1507, a gagné en importance au détriment de sa voisine jusqu'alors plus florissante. Cette concurrence maintenant multiséculaire continue de s'exercer, et s'observe aux niveaux démographique, économique, culturel, etc. Leipzig a une aura internationale, au contraire de Halle, qui souffre en outre de son image de ville industrielle.

## 2. Des origines de la ville à l'essor industriel

### a. Les trois richesses de la ville : le sel, la production agricole, le lignite

Halle est une ville du sel et du lignite. L'exploitation du sel a commencé très tôt (âge du bronze récent) et s'est poursuivie jusqu'en 1964, date à laquelle a fermé la saline. La présence du sel a fortement joué sur le développement de la ville : il a été un élément commercial essentiel, la Saale jouant le rôle de voie de transport. L'extraction du lignite est plus tardive, mais commence cependant dès 1382. Elle ne devient véritablement importante que vers 1800, et croît avec l'industrialisation à partir de 1840. Un autre facteur a joué dans le développement de la ville : la qualité des sols de la région ; de la production agricole est née une industrie alimentaire moderne.

Une présence humaine est attestée dans la région de Halle dès la préhistoire : on recueillait déjà le sel dans des sources salines ; l'emplacement de ces premières exploitations se trouve en plein cœur de la ville actuelle. Le terme celte « halla » désignait le lieu où l'on recueillait du sel. Plusieurs noyaux médiévaux sont à l'origine de la ville

telle qu'on la connaît aujourd'hui : en 806 fut bâti un fort, à l'abri duquel s'installèrent des artisans et des marchands, ainsi que des « cueilleurs » de sel. On connaît d'autres implantations médiévales : Glaucha (aujourd'hui un quartier proche du centre-ville), par exemple, est une implantation slave du VII ou VIII<sup>e</sup> siècle. On peut citer encore Kröllwitz ou Trotha, ou Giebichenstein, castel fortifié bâti au Xe siècle, et dont les restes sont à l'heure actuelle occupés par l'école des beaux-arts de Halle.

Dans la seconde moitié du XII<sup>e</sup> siècle, Halle vit croître son importance : située au croisement de routes de commerce, elle profita de cette situation. Halle appartient en effet au réseau des villes hanséatiques à partir de 1280. Au XIII<sup>e</sup> siècle, ce sont environ 10 000 tonnes de sel qui étaient produites par an. On suppose qu'un mur d'enceinte exista dès le XI<sup>e</sup> siècle, mais la ville crût fortement au début du XII<sup>e</sup> siècle et un nouveau mur de fortification fut bâti, dont l'emplacement reste encore aujourd'hui tout à fait perceptible. Résidence épiscopale du tout début du XVI<sup>e</sup> siècle jusqu'à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, ce qui lui assura une certaine prospérité, Halle devint par la suite ville universitaire, autre facteur favorable à son essor.

#### *b. L'essor industriel*

L'industrialisation et ses corollaires : arrivée d'une abondante main-d'œuvre, croissance des activités, développement des transports ont fait déborder la ville de son enveloppe médiévale et ont donné naissance à la ceinture bâtie du *Gründerzeit* (littéralement : époque des fondateurs, soit l'époque wilhelminienne), avec ses *Mietskasernen*<sup>12</sup>, ses villas et ses industries. Cette ceinture qui entoure le vieux noyau urbain est particulièrement développée à Halle.

La vitalité économique de Halle à cette époque repose sur plusieurs piliers. L'un des plus importants étant la présence de lignite dans la région. A l'orée du XIX<sup>e</sup> siècle, le lignite était encore extrait dans de petites entreprises ; un demi-siècle plus tard, commença une exploitation de plus grande ampleur, en lien avec l'expansion industrielle. C'est en 1903 qu'entra en fonction à Halle une centrale électrique alimentée au lignite ; de même, les industries sucrières utilisaient comme combustible du lignite. Le bassin de lignite d'Allemagne centrale connaît un essor précoce et reste jusqu'aux années 1960 le plus important pour les volumes extraits (Deshaies, 2007, p. 38).

La qualité des sols dans la région agricole qui entoure Halle va également jouer sur l'industrie, et ce de deux manières : d'une part en donnant naissance à une industrie alimentaire :

---

<sup>12</sup> Appellation courante de l'habitat ouvrier, sur lequel nous reviendrons plus en détail dans le troisième chapitre.

*«l'agglomération de Halle se détache d'un environnement rural très riche: elle se trouve en effet au cœur de la région agricole la plus prospère de l'Allemagne sub-hercynienne, dont la mise en valeur intensive repose sur la très grande fertilité des terres noires, qui s'étendent de la bordure du Harz, au nord-ouest («Börde de Magdebourg»), jusqu'à la vallée de la Saale.» (Grésillon, 1974, p. 261)*

Avec la culture de la betterave notamment, une importante industrie sucrière peut se mettre en place. D'autre part, les besoins en machines agricoles vont favoriser une industrie de construction mécanique, et de construction de véhicules. C'est de ce terreau que va naître l'une des régions industrielles les plus importantes d'Allemagne ; Halle et sa région vont devenir l'une des places centrales de l'industrie de la chimie allemande.

La croissance de Halle, les auréoles qui progressivement apparaissent, dessinent le visage de la ville ; les quartiers se différencient selon l'époque et selon leur vocation sociale. Ce sont des formes urbaines différentes qui se construisent, des paysages qui jouent un rôle aujourd'hui, dans un contexte de concurrence entre les quartiers de la ville.

### **C. Le visage de Halle : paysage des quartiers qui composent la ville**

Le développement de Halle est similaire à celui de la plupart des villes de l'Allemagne socialiste : le noyau ancien, contenu dans les murs médiévaux, est débordé par la croissance du XIXe siècle, liée aux transformations techniques, économiques et démographiques. Quartiers ouvriers densément bâtis, quartiers bourgeois aux grandes demeures, quartiers où se mêlent petites industries et habitat créent une auréole de grande taille au-delà des remparts. Celle-ci se prolonge par les constructions de l'entre-deux-guerres : lotissements, cités-jardins. De 1945 à 1990, ce sont les grands ensembles, d'abord modestes, puis imposants, qui absorbent le plus gros de la croissance. Leur construction a pu conduire à l'entame, voire à la démolition d'anciens noyaux villageois. Après 1990, ce sont les lotissements pavillonnaires qui étendent encore le tissu urbain.

## 1. Les quartiers d'avant 1914

### a. Le noyau ancien

A l'instar de la plupart des villes européennes, le centre ancien de Halle est porteur de l'image de la ville, avec de nombreux lieux et monuments qui chacun raconte un moment de l'histoire de la cité. Cette partie de la ville correspond à la première auréole de croissance, commencée à l'époque celtique et qui s'est poursuivie jusqu'au XIXe siècle. Les rues en sont relativement étroites et tortueuses ; les immeubles d'habitation demeurent de taille modeste ; le bâti ancien se mêle aux constructions du XXe siècle : il est à noter que contrairement à bien des villes allemandes, le cœur de Halle a été largement épargné par les destructions de la Seconde Guerre mondiale. La limite de ce cœur est matérialisée par un anneau de boulevards assez larges, qui reprend le tracé des anciens remparts.

Trois éléments cependant tranchent par rapport à l'image traditionnelle de la ville européenne et rappellent qu'il s'agit ici d'une ville de l'ancienne Europe socialiste : l'intégration au sein du tissu ancien d'immeubles en *Platte*, les nombreux bâtiments non encore réhabilités, et les espaces restés en friche<sup>13</sup>. Comme nous le verrons plus en détail au cours de ce travail, les centres-villes ont longtemps été négligés sous le régime socialiste, entraînant une intense dégradation de nombreux bâtiments, mais aussi la non reconstruction de bâtiments démolis pendant la guerre. Dans les années 1980 cependant, les centres ont commencé à faire l'objet de transformations, avec la construction d'immeubles pour remplacer le parc dégradé ; c'est la technologie existante, et qui avait amené une raréfaction des méthodes traditionnelles qui a été employée, conduisant à l'apparition de bâtiments en *Platte* au sein du tissu ancien. Dans le cas de Halle, on voit que ces immeubles ont fait l'objet de réflexions quant à leur architecture et à leur insertion dans le paysage existant, réflexions cependant limitées par les possibilités techniques et économiques.

### b. Les quartiers du *Gründerzeit*

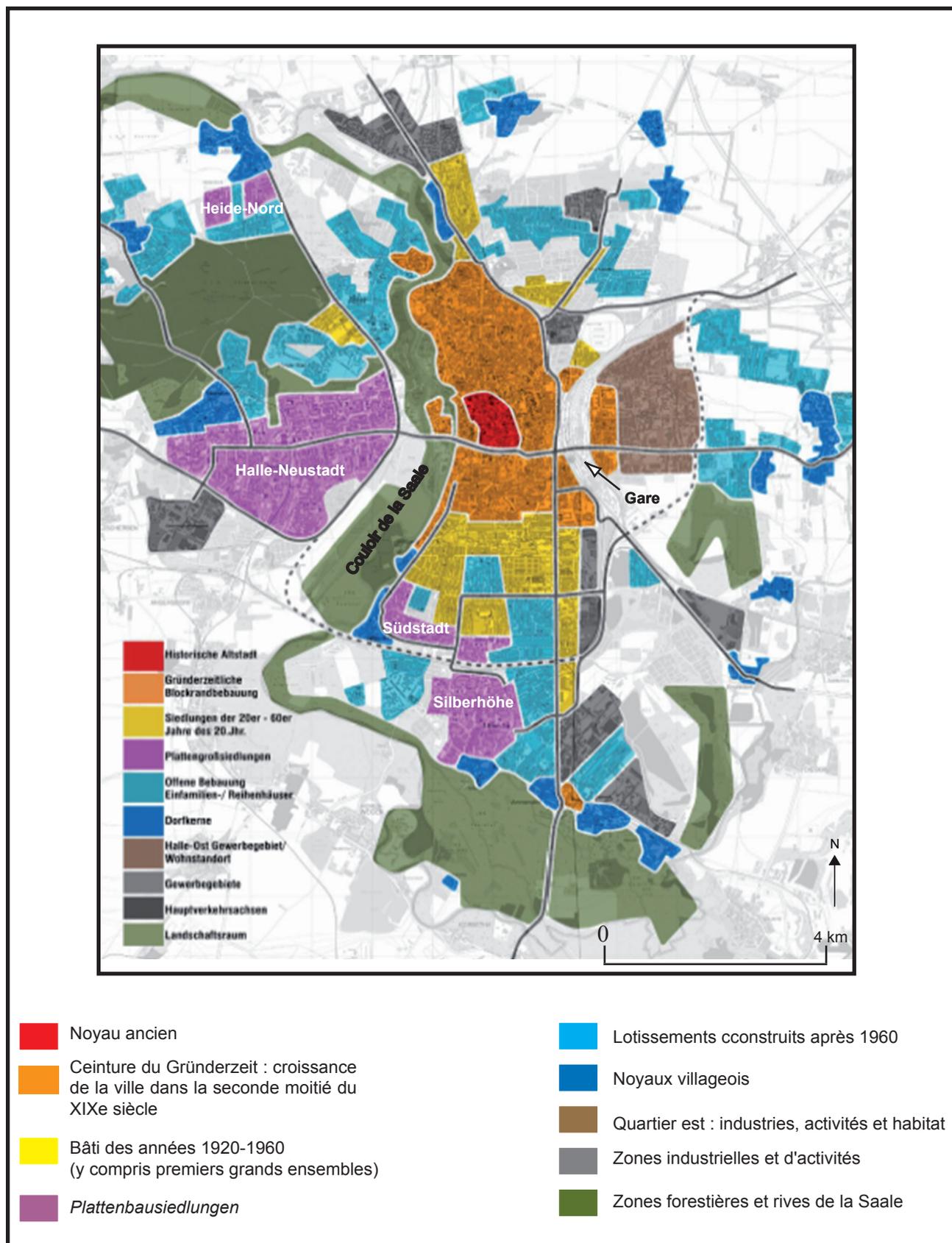
Cette deuxième auréole correspond à la première forte croissance démographique, avec le développement des activités industrielles de la ville. Cette période de

---

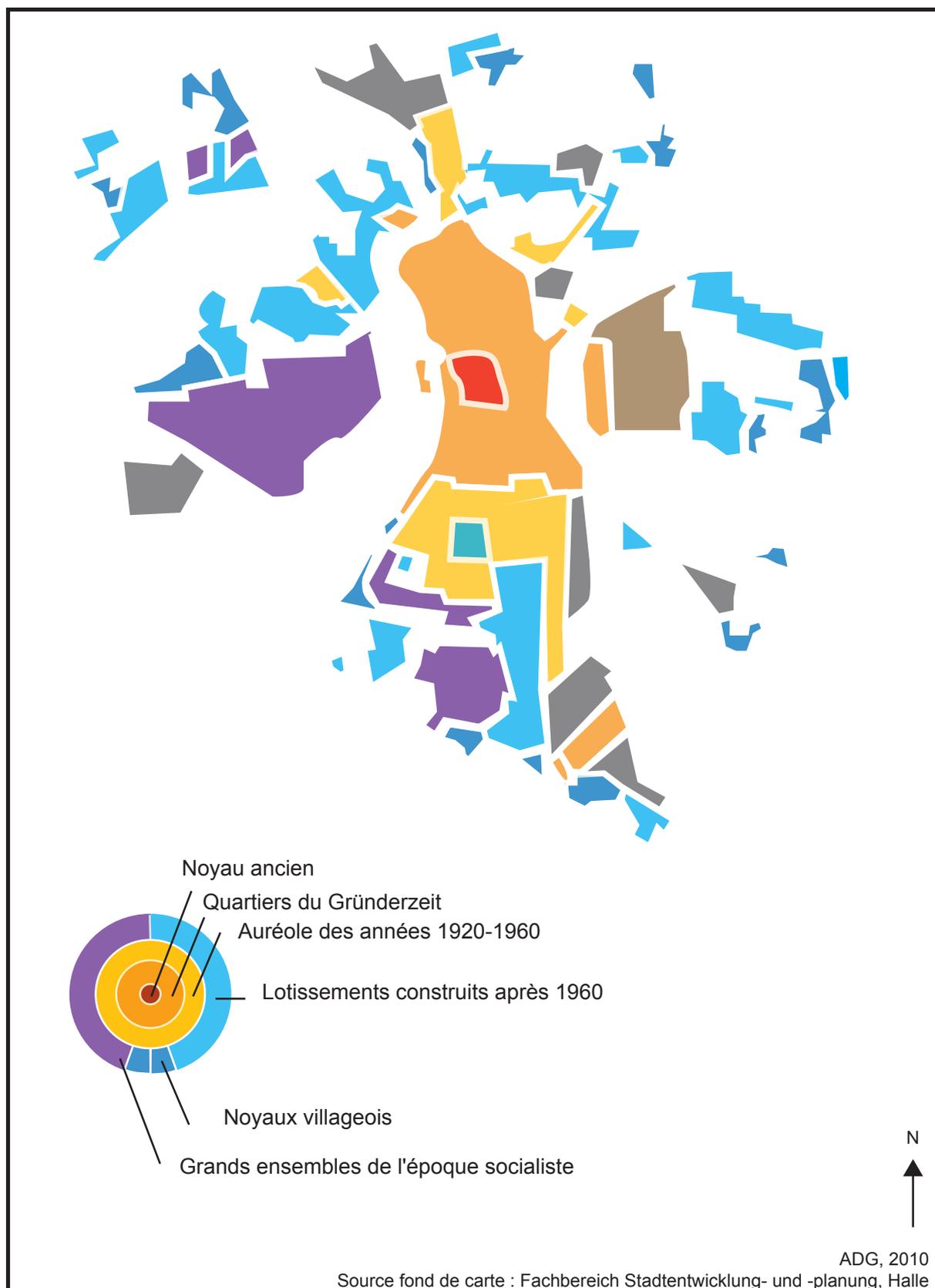
<sup>13</sup> Nous avons été marquée lors de notre premier séjour à Halle en 2006 par la présence en plein centre de la ville de bâtiments dans un état de délabrement avancé et d'espaces à l'abandon. De nombreux travaux cependant avaient déjà été entrepris depuis la réunification, et bon nombre de bâtiments rénovés. Au cours de nos séjours ultérieurs, nous avons constaté que progressivement, la situation s'améliorait. Encore aujourd'hui, certains éléments demeurent en déshérence, mais les progrès sont indéniables. Remarquons cependant que notre regard s'est aussi habitué à cet état de fait, et que, lorsque nous nous promenons à Halle, nous ne « voyons » plus les bâtiments dégradés et les terrains vagues. La même remarque s'appliquera au cas des quartiers du *Gründerzeit*.

## Croissance et forme urbaine de Halle

La croissance de Halle : typologie des quartiers



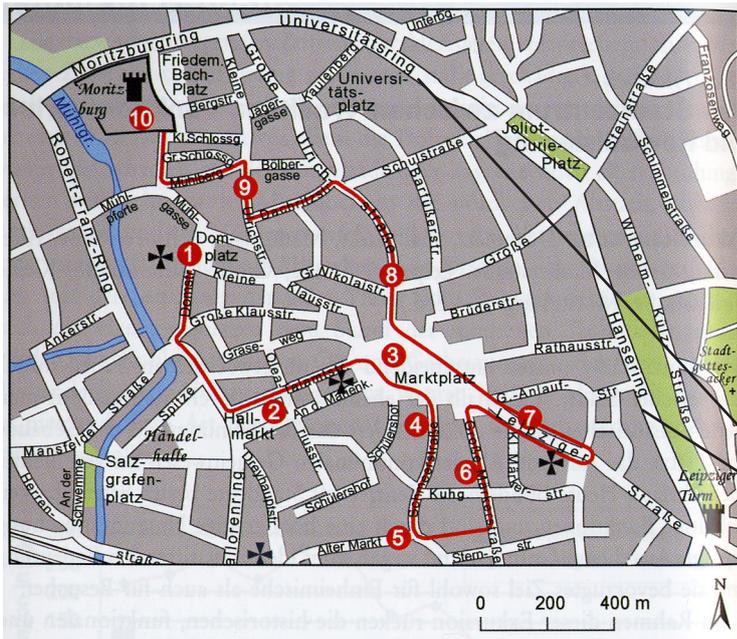
## Typologie des quartiers : schématisation



ADG, 2010

Source fond de carte : Fachbereich Stadtentwicklung- und -planung, Halle

## Planche 4 Le noyau ancien de Halle: les traits d'un centre-ville de l'Europe socialiste



- un tissu urbain aux rues étroites et sinueuses, contenu dans les limites d'anciens remparts devenus boulevards
- de nombreux lieux et monuments, de différentes époques, construisent l'image de la ville.

Tracé des anciens murs de la cité, matérialisé aujourd'hui par un anneau de boulevards.

source: Friedrich, 2006, p. 94

- 1: Cathédrale
- 2: Hallmarkt, ancienne saline
- 3: Marktplatz, place principale
- 4: Une des plus vieilles rues de Halle
- 5: Altmarkt, l'ancienne place du marché
- 6,7,8, 9: rues à l'architecture particulièrement remarquable
- 10: Morizburg, ancienne forteresse



La *Marktplatz* (Place du Marché)  
Place principale de la ville, c'est elle qui lui donne son image. La *Rote Turm* (Tour Rouge) est un ancien beffroi.  
Les places, bordées de monuments anciens, de commerces et de cafés, sont les lieux privilégiés de l'urbanité à l'européenne.

Des immeubles en *Platte* ont été insérés dans le tissu ancien



croissance correspond globalement à la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (avec un accroissement net après 1870) et se prolonge jusqu'à la veille de la Première Guerre mondiale. Cette partie de la ville s'inscrit, comme le noyau, dans le type de la ville traditionnelle, par opposition aux formes que verra naître le XX<sup>e</sup> siècle. Les immeubles d'habitation présentent une hauteur limitée, le tissu urbain est continu ; bâtiments et rues sont interdépendants, l'alignement des premiers créant les secondes.

Plusieurs types de quartiers se distinguent : quartiers bourgeois, aux grandes villas, ou immeubles particuliers mitoyens, mais luxueux ; quartiers ouvriers, où dominent les *Mietskasernen*, et où les immeubles d'habitation peuvent côtoyer des fabriques et ateliers ; quartiers d'employés, de la classe moyenne. La taille des immeubles, mais surtout leur ornementation permettent aujourd'hui encore de repérer les différences. Les rues de *Mietskasernen*, au contraire des rues plus riches, ne sont pas bordées d'arbres et l'on n'y trouve guère les jardins des hôtels particuliers. Un même quartier, une même rue mêle parfois habitat ouvrier et bourgeois, voire quelques ateliers ou usines : les frontières ne sont pas étanches.

Le Paulusviertel est assez emblématique des constructions de cette période. Édifié entre 1890 et 1910 environ, il est le premier quartier de Halle construit selon un plan préétabli, en forme d'étoile. Il avait vocation à accueillir différentes classes sociales, ce dont témoignent encore aujourd'hui l'architecture et l'organisation du bâti : les habitations ouvrières, immeubles simples, serrés les uns contre les autres à l'extérieur du cercle dessiné par l'étoile ; les immeubles bourgeois, précédés de jardins, au centre ; les villas à proximité du cercle intérieur, dominées par l'église édifiée au centre de l'étoile. Les immeubles bourgeois sont ornés de balcons et encorbellements, à la différence des immeubles ouvriers. Ceux-ci pourtant ont parfois des façades richement décorées : dans une dynamique spéculative, le constructeur pouvait espérer convaincre plus facilement des acheteurs attirés par la possibilité de loyers plus élevés.

Les immeubles du *Gründerzeit* sont caractérisés par les références historiques de leur architecture, qu'ils s'agissent d'options néogothique, néo-renaissance ou néo-baroque ; au tournant du siècle, s'épanouit le *Jugendstil*, très proche de l'Art nouveau (Glorius, 2006, pp. 120-122 ; Hauser, 2006, p. 107).

## 2. Des années 1920 aux années 1960

### a. Les quartiers de l'entre-deux-guerres

Les quartiers de l'entre-deux-guerres présentent une certaine diversité formelle : les pavillons se développent et l'on rencontre les premières petites barres. Citons Lutherviertel, construit entre 1927 et 1929 grâce à l'aide publique. Dans les années 1920, les pouvoirs publics encouragèrent en effet la construction de petits logements ; la condition de l'aide étatique était la construction de logements suivant un même type, dans des opérations d'envergure et selon un bâti jointif, afin de faire diminuer les coûts (Glorius, 2006, p. 169).

C'est une association qui est à l'origine du quartier, conçu pour offrir des logements de petite taille, avec un certain niveau de confort, à des ménages de la classe moyenne. Les immeubles sont de taille modeste (trois étages), certains organisés autour de cours. L'espace entre les bâtiments est suffisamment grand pour assurer l'ensoleillement. La verdure est très présente. Un autre quartier de la même époque, Gesundbrunnen, est composé de pavillons familiaux disposant d'un jardin, et de petits immeubles à proximité d'espaces verts.

Ces quartiers, de taille modeste et au bâti toujours limité en hauteur, s'inscrivent dans la continuité de la ville ancienne. Si les formes ont évolué, on ne peut parler de rupture. Il en va de même pour l'implantation des bâtiments, qui n'a pas encore la liberté qu'introduira la modernité, bien que déjà certains bâtiments soient placés perpendiculairement à la rue ; ce n'est plus leur alignement qui donne naissance au tracé viaire. Les premiers édifices construits selon des principes modernes apparaissent : l'architecture en est épurée, les formes simples.

### b. Les premiers grands ensembles de l'époque socialiste

Ce sont ensuite les premiers quartiers de l'époque socialiste qui participent à la croissance de la ville : la rupture avec le tissu traditionnel est ici consommée. Les bâtiments gagnent en hauteur ; l'architecture est simple, les toits traditionnels, pentus, sont encore utilisés. Ces bâtiments correspondent déjà à des formes d'industrialisation de la construction.

Peut-on faire entrer ces quartiers dans la catégorie des grands ensembles ? On est ici à la limite de la définition, dans cette marge d'imprécision qui témoigne de la difficulté à saisir notre objet. Le travail de Susanne Knabe (Knabe, 2007) nous apporte une réponse : ses recherches l'ont conduite à établir une distinction entre ces quartiers, qu'elle désigne comme *Altneubausiedlungen* (anciens nouveaux ensembles) des années

## Planche 5

# Une typologie des quartiers à Halle : évolution de la forme urbaine

### Les quartiers du Gründerzeit

- immeubles de faible hauteur
- immeubles et rues sont interdépendants
- architecture de l'époque wilhelminienne
- parcellaires de petite taille
- pleins et vides d'ampleur modérée
  
- continuité générale du tissu urbain
- présence de quelques villas
- immeubles cossus, habitations ouvrières et logements de la classe moyenne coexistent, à proximité ou à distance les uns des autres
- usines, ateliers sont pris dans le tissu urbain



### Les constructions des coopératives des années 1920-1930

- immeubles de faible hauteur
- immeubles construits autour de cour, entourés de rues
- pleins et vides d'ampleur modérée

Les années 1920-1930 voient également le développement de lotissements de maisons. Rues et immeubles sont dépendants.

### Premiers collectifs de l'époque de la RDA

- immeubles de faible hauteur
- bâtiments disposés perpendiculairement à la rue
- vides de grande taille
- industrialisation de la construction
- immeubles aux formes parallélépipédiques, toits pentus



### Plattenbausiedlungen



- immeubles de grande hauteur
- disposition des immeubles indépendantes de la trame viaire
- pleins et vides de taille importante
- industrialisation de la construction
- immeubles aux formes parallélépipédiques, toits plats
  
- quartiers de taille importante
- insertion d'équipements et services
- quartiers issus d'opérations totalement planifiées

1950 et 1960, et les *Plattenbausiedlungen*, plus récentes. Elle les considère cependant tous comme grands ensembles. Les éléments de définition qui peuvent inciter à les intégrer au type du grand ensemble sont le nombre relativement élevé de bâtiments, la disparition du tissu traditionnel, avec des bâtiments implantés perpendiculairement à la rue ; la simplicité architecturale ; la longueur et la hauteur des bâtiments relativement importantes.

La croissance de Halle s'est faite tout en longueur. Les premiers quartiers d'habitation socialistes sont dans la continuité du tissu urbain, au nord et au sud de la ville. Le quartier de Halle-Süd (que l'on nommera par la suite Südstadt I) a été édifié entre 1955 et 1963 ; pour la première fois à Halle, on employait un mode de construction industrialisée. Trotha a occupé un terrain au nord de la ville ; il s'agit d'un quartier de taille modeste, dont la plupart des bâtiments ne dépassent pas cinq étages. La rupture avec le reste de l'ensemble urbain est visible, mais ne crée pas de situation insulaire : les quartiers sont de taille modeste, et il en va de même pour la taille des bâtiments, que ce soit en hauteur ou en longueur. Avec les *Plattenbausiedlungen*, Halle-Neustadt (qui ne sera cependant plus un quartier de Halle à partir de 1967), Südstadt II, Heide-Nord et Silberhöhe, la construction de la ville prendra une autre dimension. Südstadt II comptera 8 000 logements, Heide-Nord 4 000, quant à Silberhöhe 14 500 environ. Ces quartiers apparaissent comme des excroissances au sein du tissu urbain, en raison de leur hauteur, de leur large implantation, de leur insularité (sauf Südstadt, qui est dans la continuité du bâti). De tous, c'est Halle-Neustadt, la ville nouvelle, qui marque le plus le paysage, créant presque une ville-doublon.

### 3. Halle en RDA : que nous apprend son profil démographique ?

#### *a. Une population est-allemande en déclin*

La diminution de la population est une caractéristique essentielle de l'histoire de la RDA : entre 1950 et 1988, le pays a perdu 1 685 000 habitants. A la veille de la Seconde Guerre mondiale, les futures RDA et RFA ont des profils démographiques proches : si l'on prend en compte Berlin, le territoire de la future RFA comptait 43 millions d'habitants, pour une densité moyenne de 173 habitants au km<sup>2</sup> ; celui de la future RDA, 16,7 millions pour une densité de 154 habitants au km<sup>2</sup> (Fritsch-Bournazel, 1997, p. 83). Après-guerre, l'évolution que va connaître chacun des territoires

transforme profondément ces profils ; les années 1948-1949 marquent un virage. Les réfugiés originaires des anciens territoires orientaux du Reich choisissent de préférence l'ouest de l'Allemagne ; les premières transformations politiques et économiques dans la zone d'occupation soviétique entraînent déjà des migrations vers les régions occidentales : en 1950, on dénombre plus d'un million d'Allemands venus de la SBZ (*Sowjetische Besatzungszone*). Entre 1950 et 1961, ce sont 3,1 millions de personnes qui feront le même choix. L'ampleur de ce phénomène entraîna une diminution de la natalité, et une saignée de la population active, qui perdit 1/6<sup>e</sup> de ses effectifs (Fritsch-Bournazel, 1997, p. 84). Pendant ces onze années au contraire, la RFA connut un véritable boom démographique. Entre 1961 et 1988, plus de 600 000 Allemands de l'Est quitteront encore leur pays pour la RFA.

En quarante ans s'est dessiné en RDA un phénomène de concentration vers les grandes et moyennes villes et ce, au détriment des petites villes et des communes rurales (Fuchs, Kümmerle, Richter, Schmidt, 1992, p. 102). Parallèlement, le taux d'urbanisation s'est homogénéisé sur le territoire national : la croissance des villes dans les régions moins industrialisées du nord et du centre du pays a été plus importante que celle des villes des parties anciennement industrialisées et urbanisées. L'importance des catégories de villes s'est également modifiée en quarante ans : le poids des villes de plus de 100 000 habitants s'est accru : ce sont elles qui en 1989 concentrent la plus forte part de population (27,2%) (Grésillon, 1990, p. 196). Globalement, la croissance des villes, selon l'analyse de Michel Grésillon, peut être ramenée à deux facteurs : le rôle de centre administratif et l'activité industrielle, la fonction administrative ayant entraîné des croissances plus fortes.

*b. Halle, une agglomération en déclin dans un pays où les villes importantes absorbent la croissance*

On dénombre en 1964 sur le territoire de la RDA onze villes de plus de 100 000 habitants, qui regroupent plus de 21% de la population (Badia, Lefranc, 1966, p.32) : Halle se place alors au 5<sup>e</sup> rang.

Tableau 1. Population des principales villes de RDA en 1964

1	Berlin-Est	1 071 462
2	Leipzig	595 203
3	Dresde	503 859
4	Karl-Marx-Stadt	293 549
5	Halle	274 402
6	Magdebourg	265 141
7	Erfurt	189 770
8	Rostock	179 352
9	Zwickau	128 505
10	Potsdam	109 867
11	Gera	106 841

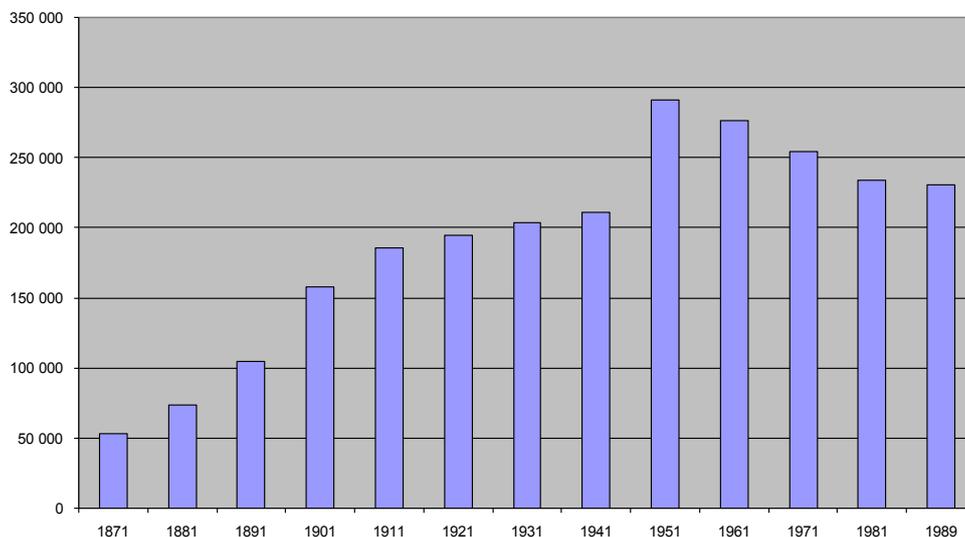
Source : Badia, Lefranc, 1966, p.32

Tableau 2. Population des nouveaux Länder, et de leurs principales villes (2008)

	<b>Berlin</b>	<b>3 431 675</b>
	<b>Brandenburg</b>	<b>2 522 493</b>
Stadt	Brandenburg an der Havel, Kreisfreie	72 516
	Cottbus, Kreisfreie Stadt	101 785
	Frankfurt (Oder), Kreisfreie Stadt	61 286
	Potsdam, Kreisfreie Stadt	152 966
	<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>1 664 356</b>
	Greifswald, Kreisfreie Stadt	54 131
	Neubrandenburg, Kreisfreie Stadt	65 879
	Rostock, Kreisfreie Stadt	201 096
	Schwerin, Kreisfreie Stadt	95 551
	Stralsund, Kreisfreie Stadt	57 866
	Wismar, Kreisfreie Stadt	44 730
	<b>Sachsen</b>	<b>4 192 801</b>
	Chemnitz, Stadt	243 880
	Dresden, Stadt	512 234
	Leipzig, Stadt	515 469
	<b>Sachsen-Anhalt</b>	<b>2 381 872</b>
	Dessau-Roßlau, Kreisfreie Stadt	88 693
	Halle (Saale), Kreisfreie Stadt	233 013
	Magdeburg, Kreisfreie Stadt	230 047
	<b>Thüringen</b>	<b>2 267 763</b>
	Erfurt, Kreisfreie Stadt	203 333
	Gera, Kreisfreie Stadt	100 643
	Jena, Kreisfreie Stadt	103 392
	Suhl, Kreisfreie Stadt	40 173
	Weimar, Kreisfreie Stadt	64 938
	Eisenach, Kreisfreie Stadt	43 051

Source : [www.destatis.de](http://www.destatis.de)  
(Statistische Ämter des Bundes und der Länder)

Graphique 1. Evolution de la population de Halle (1871-1989)



Source : Stadt Halle/Saale, Fachbereich Bürgerservice, 2008a, p.12

La croissance de Halle dans les années de forte industrialisation est attendue. En 1900 a lieu l'absorption de quelques communes périphériques, de même qu'en 1950 : ainsi s'expliquent les écarts importants entre 1981 et 1901, puis entre 1941 et 1951. Le déclin ensuite entre 1961 et 1989 est frappant. La construction des logements neufs et modernes de Halle-Neustadt à ses portes n'y est sans doute pas étrangère : l'étude menée par Michel Grésillon (Grésillon, 1976, pp. 157-158) pour la période 1968-1972 va dans ce sens ; le fait est également confirmé par Benke et Wolfes dans leur article sur le développement des villes industrielles (Benke, Wolfes, 2005, p. 149). La longue absence d'entretien des quartiers anciens a sans nul doute joué un rôle dans les départs vers les modernes appartements de Halle-Neustadt. Le déclin de Halle, plus largement, peut aussi être comparé à celui de Leipzig et ramené à sa situation de ville anciennement industrialisée.

On retrouve à Halle des formes urbaines fréquentes dans les villes de RDA : l'auréole du *Gründerzeit* ceinture le centre ancien, les quartiers de l'entre-deux-guerre, en petits collectifs ou en maisonnettes, précèdent les premiers quartiers de l'époque de la RDA, à la limite de la définition du grand ensemble. Les immenses *Plattenbausiedlungen* ont pendant longtemps contenu une vague pavillonnaire, qui a cependant étalé la ville dans les années 1990.

L'industrie a favorisé la croissance de Halle et a donné naissance à Halle-Neustadt, qui avait vocation à offrir un logement aux ouvriers des industries chimiques du sud de Halle.

## **II. Aux sources de Halle-Neustadt : la question du logement des travailleurs de la chimie**

Dans les lignes à venir seront posés les cadres de l'histoire de Halle-Neustadt et non plus de Halle : le rôle de l'industrie chimique, mais aussi l'influence soviétique. On introduit certains éléments temporels et idéologiques qui seront approfondis dans la suite de notre travail ; cette présentation générale évitera les lourdeurs possibles de répétitions, dans la mesure où ce travail ne respecte pas totalement une progression chronologique. L'histoire factuelle des débuts de la construction de Halle-Neustadt est également présentée dans cette partie.

## **A. La chimie dans la région de Halle : une industrie anciennement implantée, affirmée comme pilier de la République démocratique allemande**

Le développement industriel dans la région de Halle s'est fondé sur les ressources locales et a donné naissance à une importante industrie chimique. La politique industrielle de la RDA va dicter son devenir, politique industrielle qu'il faut replacer dans le contexte de la division artificielle de l'Allemagne, selon des lignes géopolitiques : la séparation, qui devient progressivement opposition, entre l'est et l'ouest fait obstacle à la réapparition de l'ancienne structuration géographique de la production industrielle allemande. Avant 1939, en effet, les industries de production primaire étaient majoritairement situées dans les régions occidentales ; elles approvisionnaient les industries de construction mécanique, électronique, textile, etc. des zones orientales. L'est de l'Allemagne est donc dépendant des régions de l'ouest pour les produits industriels de base, et pour la production sidérurgique en premier lieu. La jeune RDA souffre d'un déséquilibre en matière de production, qui la contraint à consacrer une grande part de ses forces à corriger les lacunes de ses assises industrielles.

### **1. L'industrie en RDA : entre nécessité économique et priorités idéologiques**

#### *a. Les difficultés et les choix des premières années*

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, au-delà de l'Elbe, une grande partie des installations industrielles a été détruite par le conflit, ou démantelée par l'occupant soviétique au titre de réparation des dommages de guerre. La capacité productive de la future SBZ (*Sovietische Besatzungszone*, Zone d'Occupation soviétique) a été fortement entamée par ces prélèvements, plus ou moins graves selon les branches. Ainsi, la production sidérurgique perd 80% de ses capacités, l'industrie électronique 35% (Fuchs, Kümmerle, Richter, Schmidt, 1992, p. 21). Globalement, Renata Fritsch-Bournazel estime que la zone d'occupation soviétique a perdu en raison des prélèvements jusqu'à 45% de ses capacités de 1938 (Fritsch-Bournazel, 1997, p. 43). Cette situation n'est pas compatible avec l'objectif de reconstruction du pays ; car si c'est d'abord l'option de la désindustrialisation de l'Allemagne qui a eu la priorité chez les alliés, elle a cédé la place à l'idée que le pays devait se reconstruire en s'appuyant sur ses capacités propres. Dans la zone soviétique, ce tournant s'opère vers 1946-1947. Mais pour que cela soit réalisable, il faut que la production industrielle puisse reprendre.

Jusqu'à la rupture provoquée par la Seconde Guerre mondiale, l'industrie de la région qui se dessine entre les lignes de la Weser à l'ouest, et de l'Oder à l'est, était marquée par une orientation de la production vers les biens d'équipements (construction de machines et industrie automobile), grosse consommatrice d'acier. En revanche, l'industrie de biens intermédiaires ne représentait qu'une faible part des activités. Un tiers de l'industrie du travail de l'acier en Allemagne était concentré sur cet espace, alors que sur vingt millions de tonnes d'acier brut produit en 1937 dans l'ensemble de l'Allemagne, 1,65% seulement provenait du territoire de la future RDA.

Dans de telles conditions, la reconstruction du territoire était plus que délicate à mettre en œuvre : l'industrie de biens d'équipement manquait de tôles, celle du bâtiment d'aciers de construction. En partie pour cette raison, la reconstruction dans la SBZ, puis dans la RDA, s'orienta vers la méthode soviétique alors en vigueur, soit une concentration des forces sur l'industrie de base.

*b. Le cas exemplaire de la sidérurgie : nécessité, choix politique, idéologie*

A l'issue de la seconde Guerre Mondiale et de la création de la RDA, le nouveau régime chercha d'autant plus à affirmer son caractère socialiste que celui-ci était sa raison d'être, par opposition à la RFA. Une intense politique d'industrialisation démarra, avec une priorité accordée à l'industrie lourde.

Le premier plan quinquennal (1951-1955) avait en effet accordé la priorité à la métallurgie et à la construction mécanique lourde, dans le cadre de la reconstruction du pays ; la production de ces deux branches devait fournir les matières premières nécessaires aux autres industries.

Fin 1949, plusieurs possibilités étaient envisagées par le gouvernement nouvellement formé pour résoudre la question cruciale de la production d'acier. Les deux premières prévoyaient de recourir à des importations : soit d'acier laminé, qui aurait directement été utilisé dans les industries de biens d'équipement, soit de fonte, qui aurait été travaillée dans les aciéries de RDA. Les tenants de l'importation étaient partagés en deux groupes : le plus nombreux comptait sur la réunification avec la RFA. Mais l'arrêt des fournitures de février à août 1950 montra la fragilité de cette option et renforça la position de ceux qui souhaitaient s'appuyer sur des importations d'URSS. Le début de la crise coréenne et l'affrontement américano-soviétique grandissant contraignirent à écarter également cette solution : dans un tel contexte, il était plus que probable que l'URSS allait devoir utiliser un maximum de sa capacité

de production. La troisième variante, la plus coûteuse et la plus difficile à mettre en place s'imposa donc : la création d'un nouveau combinat sidérurgique, sur le territoire même du pays, capable de fournir d'importantes quantités de fonte et d'acier. Une commission du Bureau politique, sous la direction de Walter Ulbricht, imposa cette solution, contre l'avis des spécialistes économiques. Ce dernier l'annonça lors du troisième Congrès du SED, du 20 au 24 juillet 1950. Ce Congrès marque une étape décisive dans l'histoire de la RDA, avec la mise en place du premier plan quinquennal, couvrant la période 1951-1955. Ce plan devait permettre la reconstruction de l'économie, en donnant la priorité dans un premier temps aux industries métallurgiques, qui devaient ainsi fournir les matières premières des autres industries.

La conséquence de la décision du Bureau politique fut la création d'EKO (*Eisenhüttenkombinat Ost*, Combinat Sidérurgique de l'Est). La RDA assurait par ce biais son indépendance par rapport à la RFA. En construisant sa propre sidérurgie, en s'orientant vers une certaine autarcie, la RDA affirmait qu'elle pouvait assurer son fonctionnement par elle-même, indépendamment de l'Allemagne de l'Ouest. La décision de construire EKO a eu une large part politique. L'exemple emblématique de la sidérurgie souligne le déséquilibre créé par la séparation des deux Allemagnes, mais montre aussi le poids des choix politiques dans les décisions économiques, choix politiques qui relevaient largement de l'idéologie dans le cas de la RDA. Le développement de la chimie quelques années plus tard répond à des motivations similaires.

*c. Etapes du développement industriel du pays et construction des villes nouvelles*

La faiblesse des capacités sidérurgiques dicta la création d'un combinat de l'acier qu'accompagna une véritable ville nouvelle, Eisenhüttenstadt (Stalinstadt jusqu'en 1961). Celle-ci devint la vitrine des idéaux urbanistiques, et plus précisément de la définition de la ville comme nécessairement industrielle. Ce patron fut suivi à la lettre pour les trois autres villes nouvelles : Hoyerswerda, dont la fondation, en 1955, répondait au besoin en main-d'œuvre du combinat de l'énergie *Schwarze Pumpe* (la Pompe Noire). Schwedt/Oder suivit en 1961, pour le nouveau combinat pétrochimique, Halle-Neustadt achevant la série. On retrouve, avec la création de chacune de ces villes, les différentes étapes qui ont marqué l'histoire économique du pays : à l'âge de l'acier a succédé celui du lignite, puis celui de la chimie, et en particulier de la pétrochimie.

*« La chimie apporte le pain, le progrès technique et scientifique, une productivité du travail élevée, et la prospérité pour l'ensemble du peuple. » (Se conférence du comité central du SED, cité in : Büro für Städtebau des Bezirkes Halle, 1972, p. 13)*

Suivant ce texte, il appert que la chimie est le corollaire du progrès social. Elle est considérée comme un secteur de pointe et en novembre 1958 a lieu une conférence du Comité central du SED sur le programme à mettre en œuvre dans ce domaine. De par leur tradition dans l'industrie chimique, les régions de Dessau, Chemnitz, Halle, Dresde et Leipzig étaient donc en ligne de mire : le 17 septembre 1963, le Bureau Politique du SED arrêta la décision d'établir une pétrochimie moderne dans la région de Halle-Merseburg-Bitterfeld.

Dans le cas de l'industrie chimique, la partition de l'Allemagne a également eu des conséquences, la RDA manquant de certains produits essentiels qui n'étaient pas fabriqués sur son territoire : ainsi, la faible production d'acide sulfurique constituait un handicap certain.

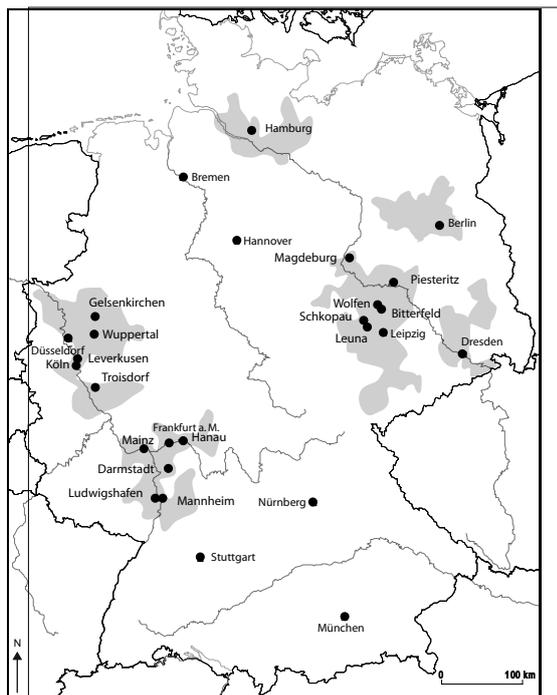
*« En définitive, la situation en 1945 se présentait de la manière suivante : il existait une importante base de produits chimiques, mais celle-ci ne pouvait être utilisée que partiellement du fait que les produits chimiques de base tels l'acide sulfurique, la soude, la soude caustique, le chlore, le carbure de calcium, etc., n'étaient pas disponibles. » (Badia, Lefranc, 1966, p. 103)*

Le premier plan biennal, puis le plan quinquennal visèrent la résolution de ces déséquilibres. L'extension du pôle de la chimie dans la région de Halle en est une conséquence. Le choix de cette région comme centre de la chimie pour le pays s'inscrit dans un héritage : le cas se différencie de celui d'Eisenhüttenstadt, où avait dominé la volonté d'urbaniser et d'industrialiser une région rurale.

## 2. Les grandes entreprises de la chimie dans la région de Halle

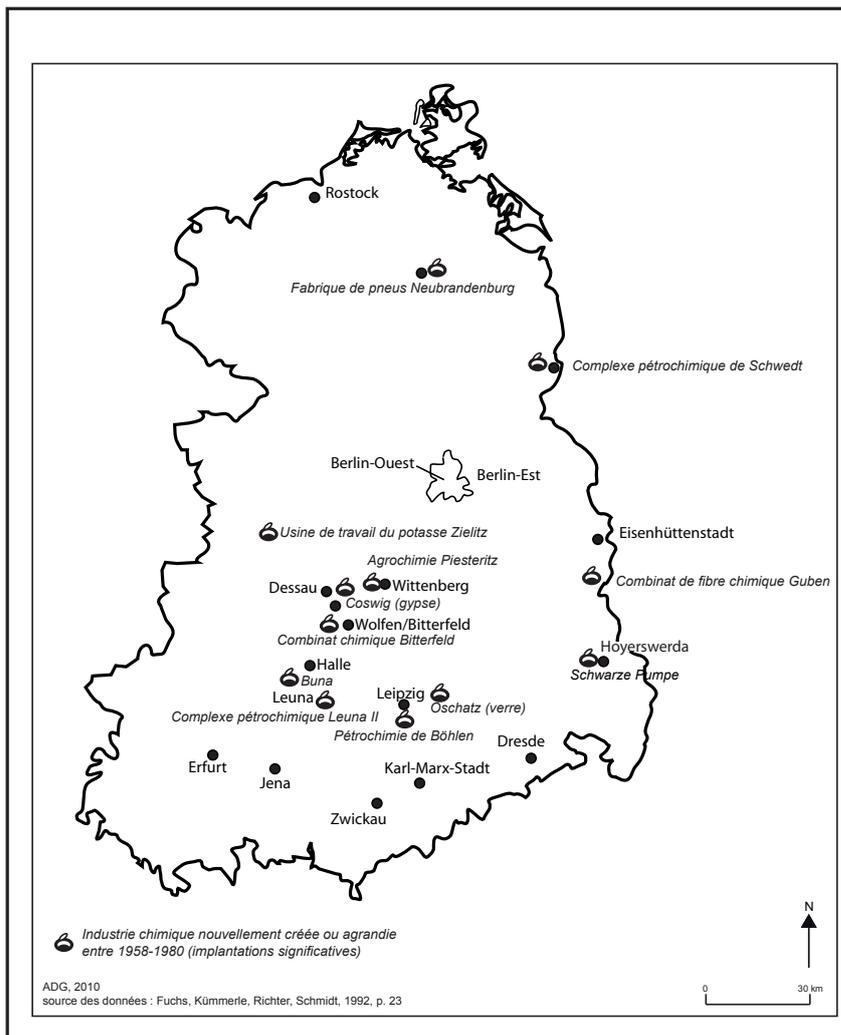
Les régions du sud du jeune pays étaient plus industrialisées et plus urbanisées que le nord et le centre du pays. Si les efforts du gouvernement ont réussi à corriger le déséquilibre des taux d'urbanisation, l'industrialisation resta le fait du sud. A l'époque de la RDA, Halle/Saale était le centre d'un *Bezirk* de 8771 km<sup>2</sup>, soit 8,1% du territoire du pays, qui comptait environ 2 millions d'habitants (vers la fin des années 1960). 40% de la production annuelle de l'industrie chimique du pays, 33,2% de la production nette de la métallurgie étaient réalisés par les entreprises du district de Halle, ainsi que 22,8% de la production minière, 16,7% de la production d'énergie électrique, 16,7% de la production mécanique lourde (*Schwermaschinenbau*) et 16,7% de la production de

L'industrie de la chimie dans la région de Halle : un héritage exploité par le pouvoir socialiste



www.deutsches-chemie-museum.de, modifié par ADG, 2011

L'industrie de la chimie en RDA



ADG, 2010  
source des données : Fuchs, Kümmerle, Richter, Schmidt, 1992, p. 23

matériaux de construction<sup>14</sup>. A Leuna étaient élaborés des carburants et des produits à base d'azote, à Buna du caoutchouc synthétique. Une partie importante des entreprises de la chimie en RDA étaient concentrée dans le centre et le sud de la RDA : le *Bezirk* de Halle comptait à lui seul cinq combinats, dont la production cumulée correspondait déjà à la moitié de la production totale de l'industrie chimique du pays :

« -L'entreprise « Walter Ulbricht » à Leuna, dont l'origine remonte à 1916 s'étend actuellement sur plus de 6 km<sup>2</sup> et emploie 30 000 personnes. Sa production comprend plus de 400 produits exportés pour 25% vers plus de 50 pays. L'essentiel de sa production actuelle<sup>15</sup> est constitué par l'ammoniaque, l'azote et leurs dérivés (pour Leuna II, l'éthylène)

-le combinat d'électrochimie de Bitterfeld produit entre autres du chlore et du chlorure de polyvinyle. Il compte 14 000 employés

-les Buna-Werke à Schkopau près de Mersebourg sont en passe de devenir le plus grand producteur mondial de carbure de calcium, surtout destiné à la fabrication de caoutchouc synthétique

-l'usine de colorant de Wolfen produit, outre des colorants, des engrais azotés, de l'acide sulfurique et des insecticides

-l'usine de Piesteritz produit du carbure de calcium et des plastiques

Il conviendrait d'ajouter à ces 5 grands :

-la fabrique de films de Wolfen (15 000 employés) ;

-l'usine d'huile minérale de Lützkendorf, près de Mersebourg

-les usines de soude « Karl-Marx » à Bernburg

-l'entreprise d'électrochimie d'Ammendorf

-l'usine d'acide sulfurique et de superphosphates de Coswig

-l'usine de fermentation de Dessau, etc. » (Badia, Lefranc, 1966, p. 108)

L'édification de Halle-Neustadt était plus particulièrement destinée aux travailleurs de Buna et Leuna. L'usine de Leuna a une riche et longue histoire : elle a été le fleuron de l'industrie chimique de l'Allemagne centrale, fondé par la firme BASF, pour produire de l'ammoniaque, qui entre dans la composition des gaz de combat. L'usine est construite en plein cœur de la Grande Guerre : en moins d'un an, elle est rendue opérationnelle. Le site a été choisi pour sa situation stratégique à l'écart de la zone des combats de la Première Guerre mondiale, mais surtout pour la présence de lignite dans la région : l'entreprise BASF a trouvé en effet peu auparavant un procédé permettant de produire de l'ammoniaque à partir du lignite (Syfuss-Arnaud, 2002). D'autres découvertes et nouvelles implantations assurent à l'usine de Leuna son essor et son importance cruciale dans l'industrie chimique allemande. En 1923, on y découvre le procédé de fabrication du méthanol de synthèse ; en 1927 l'I.G. Farben y construit la première usine d'hydrogénation du monde (Chardonnet, 1941, p. 172),

<sup>14</sup> Ces chiffres concernent la période 1968-1970 (Büro für Städtebau und Architektur des Rates des Bezirkes Halle, 1972, p.17.

<sup>15</sup> Ces données datent du début des années 1960.

pour produire de l'essence à partir du lignite.

Leuna occupe une place de premier ordre sous le pouvoir nazi dans la perspective de préparation d'une nouvelle guerre. Y sont produits de l'essence, des plastiques, de la lessive, des produits de beauté. Durant la Seconde Guerre mondiale, le combinat devient la cible des bombardements alliés : il faudra plus de 6 000 attaques aériennes pour en venir à bout. Il est détruit à 80 % en 1945 (Syfuss-Arnaud, 2002).

Suivent les démontages au profit des soviétiques au titre des réparations des dommages de guerre. Le complexe va cependant être reconstruit et recouvrer son importance, devenant l'un des centres les plus importants de l'industrie chimique de la RDA ; il est alors baptisé : combinat « Walter Ulbricht ». Avec le programme pour le développement de la chimie de 1958, l'accent est mis sur la pétrochimie : Leuna II, construit de 1959 à 1971, va devenir l'une des places de la pétrochimie est-allemande. Dès 1954, la production de Leuna a retrouvé le niveau qui était le sien avant-guerre. On le surnomme « le géant de la République » ; ses produits sont exportés dans tous les pays du bloc de l'Est ; la gamme est large, de l'essence aux médicaments, en passant par les produits ménagers (Syfuss-Arnaud, 2002).

L'entreprise Buna, implantée à Schkopau, était, après Leuna, la deuxième entreprise chimique de la RDA. Buna naît en 1936 : c'est une filiale de Leuna, fondée par le groupe IG Farben. Elle est la première usine au monde à produire du caoutchouc synthétique : l'objectif de l'Allemagne était d'assurer ainsi son indépendance. Le nom de l'entreprise vient de « butadium », ingrédient nécessaire à la fabrication de caoutchouc synthétique, et de « natrium », qui était utilisé comme catalyseur. Buna a été bien moins touchée que Leuna par les bombardements, puis par les démontages soviétiques. Elle est transformée en société par actions soviétique en 1946, et la RDA n'en recouvre la propriété qu'en 1954. A partir de la fin des années 1950, l'entreprise va connaître innovations et agrandissements. En 1960 débute la production de carbure de calcium : Buna en devient le plus grand producteur européen. En 1966, est utilisé pour la première fois du butadiène produit à partir de pétrole. En 1980, l'entreprise s'agrandit encore et cette décennie connaîtra modernisations et investissements pour lutter contre une intense pollution.

A elles deux, les entreprises Buna et Leuna ont employé plus de 50 000 personnes. En 1989, Leuna compte 28 000 travailleurs et Buna 27 000 (Fuchs, Kümmerle, Richter, Schmidt, 1992, p. 70). Leur implantation dans la région de Halle a été guidée par la présence du fleuve : la nécessité d'un approvisionnement important en eau a

favorisé leur installation au bord de la Saale.

Cette forte présence industrielle a induit celle, massive, d'une main-d'œuvre ouvrière. Mais les conditions d'accueil de celle-ci restaient sommaires. Certains travailleurs étaient contraints à de longs déplacements. Dans un état socialiste, cette situation ne pouvait perdurer : assurer des conditions de vie confortables aux membres du corps social était la base de la légitimation du pouvoir en place. Il fallait en outre s'assurer d'une main-d'œuvre efficace et non fatiguée par la longueur et les difficultés des déplacements.

## **B. De Halle-West à Halle-Neustadt : étapes de la création d'une ville nouvelle<sup>16</sup>**

Halle-Neustadt est la quatrième ville nouvelle de RDA. Sa construction débute avec les années 1960, alors que le style stalinien a été abandonné (depuis un lustre environ) et que domine le paradigme de la modernité. Mais la construction en complexes demeure un incontournable des villes socialistes et la ville est toujours, par définition, industrielle. Telles sont les fées qui se penchent sur le berceau de la nouvelle ville.

### **1. Contexte politique et urbanistique : l'ombre soviétique et le paradigme de la ville moderne**

#### *a. Du style stalinien au paradigme de la ville moderne*

Comme l'industrie, et parfois en lien direct avec celle-ci, l'urbanisme occupait une place de choix dans le paysage idéologique de la RDA. L'influence soviétique était puissante. Les rapports de l'URSS à l'urbanisme ont connu des tournants radicaux dans la période d'existence de cet Etat. Dès 1917, des courants avant-gardistes ont poussé leurs recherches pour tenter de créer un espace urbain en concordance avec les convictions communistes. On trouve des points communs entre ces recherches et celles effectuées au même moment dans toute l'Europe. Lorsque Staline arrive au pouvoir, il met assez rapidement un terme à ces recherches et impose le retour à la ville traditionnelle. Le style stalinien, également dit « pâtissier » s'épanouit dans certaines villes ; on le trouve aussi dans les pays-satellites, comme en témoigne le cœur d'Eisen-

---

<sup>16</sup> L'ensemble des points abordés dans cette petite sous-partie seront développés dans les chapitres suivants. Il ne s'agit ici que de fixer quelques repères.

hüttenstadt. Mais ces palais pour le peuple, coûteux et longs à construire ne permettent pas de faire face à la grave crise du logement. Après la mort de Staline, Khrouchtchev dénigre les choix urbanistiques de son prédécesseur et invite à abandonner les décorations superflues au profit de la quantité de logements. C'est fin 1954 que, par un discours adressé aux architectes, il impulse cette nouvelle direction. Il s'agit de trouver les moyens de construire le plus possible et le plus rapidement possible, et la ville moderne servira d'alibi à cette nécessité, par le recours qu'elle permet à la construction industrialisée. Cette rupture est suivie avec diligence en RDA.

Le cadre de l'urbanisme en RDA a été créé alors que dominait encore le style stalinien. Lorsque Khrouchtchev donne l'ordre de mettre en place les conditions d'une construction industrielle, l'adaptation en RDA se fait avec une rapidité, dont Jay Rowell nous donne la clef : en dépit de l'existence du rideau de fer, les contacts entre les architectes de l'ouest et de l'est étaient maintenus. Les échanges intellectuels avaient permis aux architectes de se tenir au courant des avancées en matière d'industrialisation de la construction, et donc de pouvoir s'adapter en très peu de temps aux nouvelles exigences du pouvoir (Rowell, 2004, p. 103).

*b. La ville-usine et le complexe d'habitation socialiste : les Seize principes fondamentaux de l'urbanisme*

Une autre caractéristique de l'urbanisme de cette époque est l'interdépendance entre la ville et l'industrie, telle qu'indiquée dans les Seize principes fondamentaux de l'urbanisme<sup>17</sup>, qui sont à la base de l'urbanisme en RDA. Ce texte de 1950 présente les caractères, généraux et particuliers, dont doit être dotée une ville socialiste ; il a été rédigé suite au voyage d'une délégation en URSS. Mais les bouleversements consécutifs à la disparition de Staline vont rendre ce texte partiellement caduc et ce notamment en ce qui concerne le refus de la ville moderne, en vigueur de l'autre côté du rideau de fer. Cependant, le texte fondateur continue à faire référence sur quelques points, comme on le voit dans le cas de Halle-Neustadt (Büro für Städtebau und Architektur des Rates des Bezirkes Halle, 1972, p. 21). Deux principes notamment, qui nous intéressent ici, restent en vigueur : celui de l'existence de la ville par et pour l'industrie ; celui de l'organisation de la ville en complexes. Halle-Neustadt a bien été construite pour l'industrie, pour les ouvriers des complexes de Buna et Leuna essentiellement. Elle est effectivement découpée en complexes, concept qui demande quelque éclaircissement.

---

<sup>17</sup> Texte des Seize principes fondamentaux de l'urbanisme présenté en annexe I.

Le complexe d'habitation socialiste (*Sozialistischer Wohnkomplex*) tire son origine du « microrayon soviétique », et des recherches effectuées en Allemagne dans les années 1920 et 1930 sur la création de zones d'habitation ; il s'agit d'une forme d'unité de voisinage, principe proposé par l'américain Clarence Arthur Perry en 1923 et qui s'est diffusé internationalement. Selon Perry, l'implantation des services à proximité des habitations devait favoriser les liens sociaux au sein de ces unités (Ragon, 1986, p.276). C'est l'article 10 des Principes fondamentaux de l'urbanisme qui définit le complexe d'habitation socialiste, l'inscrivant dans un organisme à trois échelons, partant du quartier (*Wohngebiet*), passant par le complexe d'habitation, lui-même composé de pâtés d'immeubles. Le complexe prend son sens autour d'un jardin, d'écoles, de jardins d'enfants, de crèches, et des services nécessaires aux besoins quotidiens. Le complexe d'habitation socialiste est codifié dans un texte de la *Deutsche Bauakademie* de 1959 (époque à laquelle le paradigme stalinien avait laissé place à celui de la ville moderne). Il devait compter entre 4 000 et 5 000 habitants, ce qui correspondait au seuil d'existence d'une école, et de son accessibilité à pied pour les habitants ; de petits restaurants, commerces, un salon de coiffure, etc. assuraient les services de la vie courante. Un complexe construit entre 1957 et 1960 dans les environs de Halle, à Bad Dürrenberg, pour 4 100 habitants avait vocation de modèle (Rietdorf, 1996, pp. 181-184).

Le complexe d'habitation socialiste va ensuite se densifier et cette appellation sera remplacée par celle de « Construction complexe du logement » (« *Komplexer Wohnungsbau* »). Ces évolutions se lisent aisément dans la construction de Halle-Neustadt.

## 2. Les étapes de l'édification de Halle-Neustadt

Comme précisé précédemment, est fixé, en 1958, lors d'une conférence à Leuna, un programme pour la chimie en RDA. Le mot d'ordre en était : « La chimie procure pain, prospérité et beauté ». Cela impliquait, pour les usines de la région, extensions et nouveaux sites de production et donc une main d'œuvre plus nombreuse : cela n'était pas envisageable sans la construction d'une nouvelle zone d'habitation, dans la mesure où les conditions de logement étaient déjà très insuffisantes.

### a. Le choix du site

Le pouvoir dictatorial s'est appuyé, pour consolider la production de l'industrie chimique, sur le bassin industriel déjà existant dans la région Halle-Merseburg-Bit-

terfeld. Mais les conditions de logements insatisfaisantes exigeaient une solution : la décision fut prise de construire une zone d'habitation de grande ampleur.

*« En 1963, environ 9 000 travailleurs des deux combinats de la chimie vivaient dans 280 lieux différents, parfois fort éloignés des usines. Cela obligeait beaucoup d'ouvriers à des mouvements pendulaires entre leurs lieux de travail et d'habitation, qui leur prenaient de 2 à 5 heures. Ces conditions leur laissaient un peu de temps pour la détente et les loisirs, pour la nécessaire reproduction des forces de travail, mais peu de temps et de loisir pour leur formation culturelle. Les faibles possibilités dans des lieux d'habitation souvent ruraux rendaient d'autant plus difficile de prendre part à la vie culturelle correspondant à un niveau de production scientifiquement et techniquement croissant, et d'utiliser toutes les possibilités de la qualification sociale et technique et de la formation continue. » ( Büro für Städtebau des Bezirkes Halle, 1972, pp. 13-15)*

Le choix du site a été conditionné par plusieurs objectifs : il fallait un lieu suffisamment proche pour réduire autant que possible les temps de déplacement des ouvriers ; mais il fallait aussi les éloigner des fumées polluantes produites par les usines et portées par les vents. En outre, la présence d'exploitations de lignite à proximité des usines faisait obstacle à l'implantation d'une zone d'habitation. Autre contrainte : la taille du site, qui devait pouvoir accueillir une très vaste zone d'habitation. La volonté de corriger le développement de Halle joua aussi un rôle : il s'était fait, et en particulier pendant le *Gründerzeit*, en une longue bande de 12 km, coincée entre la Saale et la voie ferrée. La pernicieuse absence de régulation dans le développement urbain capitaliste était accusée de cette extension déséquilibrée.

Le site finalement choisi n'était pas soumis aux vents dominants venant des industries chimiques ni à ceux venant de Halle. Il offrait en outre l'avantage de dénivelés extrêmement faibles, et donc de pouvoir disposer tous les futurs immeubles en fonction du meilleur ensoleillement. Mais ce site était également plus intéressant que d'autres du point de vue des investissements à faire pour le connecter aux réseaux de transport existant. Il offrait, avec la proximité de la Saale, d'intéressantes possibilités de loisirs pour les futurs habitants.

#### *b. Premiers plans*

Dès 1959, des projets ont été esquissés pour la construction d'une zone d'habitation destinée au logement des travailleurs de la région industrielle Halle-Merseburg. L'énorme besoin en logements avait déjà conduit à la construction de Trotha et Südstadt I ou au complexe de Bad Dürrenberg. Mais avec ses 1 200 logements, il était loin d'être suffisant par rapport aux besoins évalués en logements. Les premières réflexions pour la future Halle-West tablaient en effet sur 20 000 logements. Dans la mesure où

l'impact de cette construction dépassait largement la simple ville de Halle, ce sont les autorités du *Bezirk* de Halle qui détenait le pouvoir de décision concernant la zone d'habitation et c'est le Bureau des projets pour la planification des régions, des villes et des villages (*Entwurfsbüro für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*) du *Bezirk* qui se chargea de la planification.

Un concours interne au bureau eut lieu au cours de l'année 1960 et les propositions qui en sortirent furent présentées publiquement à Halle en février 1961 ; l'une d'entre elles fut alors choisie, et retravaillée. En avril 1961, le plan pour le premier complexe et le centre était prêt. Halle-West était alors considéré comme un *Stadtbezirk* de la ville de Halle.

### c. La construction

Cependant, ce plan fut rejeté par Walter Ulbricht lui-même, alors qu'il était en visite à Halle pour fêter le 1 000<sup>e</sup> anniversaire de la cité, reprochant à ses auteurs l'absence d'une vision urbanistique (Wiesener, 2005, p. 235). Or, à partir de septembre 1963, le pouvoir décida de donner à la chimie la priorité dans le plan économique. En même temps que fut fixée l'accélération du développement de la pétrochimie dans la région de Halle, le Bureau Politique ordonna la mise en route immédiate des travaux pour la « ville socialiste des travailleurs de la chimie Halle-Ouest » (« *sozialistische Stadt der Chemiarbeiter Halle-West* »). De l'idée de quartier, on passa à celle de véritable ville nouvelle, ce qui conférait bien plus de poids à cette fondation. Il était envisagé que la construction commence dès 1964 ; les urbanistes de Halle durent se rendre à Berlin pour présenter leurs plans ; mais ils ne disposaient que du plan refusé en 1961. Le bureau politique leur retira le projet, pour le confier à Richard Paulick, déjà architecte en chef d'Hoyerswerda et de Schwedt. Un nouveau projet d'aménagement devait être établi. Cependant, on prévoyait de faire entrer les premiers locataires dès 1965, et le plan n'était pas encore achevé pour le premier complexe : celui-ci fut donc construit à partir du plan de 1961. Parallèlement, un concours fut ouvert pour le plan général de la nouvelle ville et c'est le projet de la *Deutsche Bauakademie* (Académie allemande de construction) qui fut retenu.

En 1967, Halle-West devint Halle-Neustadt par décision du conseil d'Etat : elle obtint alors son indépendance par rapport à Halle ; on préféra l'appellation Halle-Neustadt à celle d'Halle-West, afin d'éviter une fâcheuse ressemblance avec Berlin-West (Fliegner, 2006, p. 83). Comme l'industrie chimique devait exprimer la modernité de l'économie est-allemande, les conditions de vie de ses ouvriers devaient être

la vitrine de la qualité de vie de toute la classe ouvrière. Enfin, Halle-Neustadt devait servir de contre-modèle à la ville traditionnelle, symbolisée par sa voisine (Fliegner, 2006b, p. 158).

*« C'est pourquoi a été fixé, par décision du Politburo du SED du 17 septembre 1963, parallèlement à la construction, rendue possible par l'aide fraternelle de l'Union soviétique, d'une pétrochimie moderne dans la région industrielle Halle-Merseburg-Bitterfeld, d'améliorer aussi les conditions de vie pour une grande partie des travailleurs de l'industrie chimique. La décision comprend un ensemble de mesures qui servent cet objectif. L'une de ces mesures est le début immédiat de la construction de la ville des travailleurs de la chimie Halle-Neustadt. » ( Büro für Städtebau des Bezirkes Halle, 1972, p. 15)*

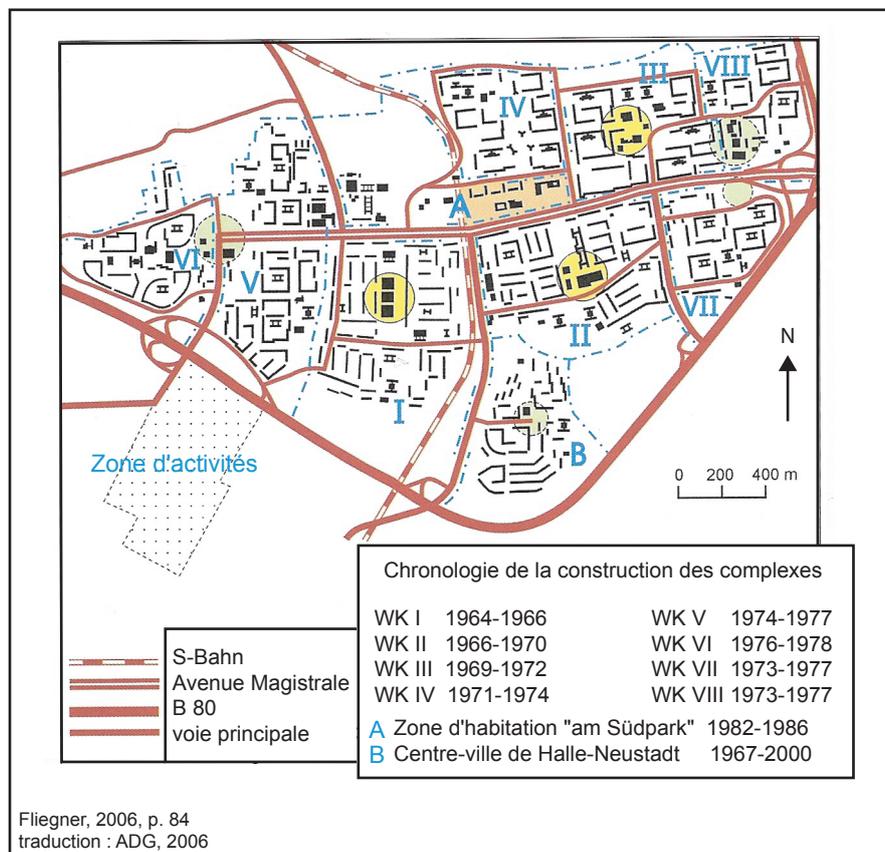
Si le plan originel de 1961 était parti de l'hypothèse de quatre complexes, on avait cependant dès l'origine envisagé la possibilité d'extensions ultérieures (6 complexes), retenant ainsi l'enseignement des expériences antérieures des autres villes nouvelles, qui furent effectivement mises à profit. Ce sont huit complexes qui furent finalement édifiés et une *Wohngebiet*. Halle-Neustadt est organisé à partir d'un centre-ville, d'un axe principal de communication (la Magistrale), et de plusieurs quartiers (les complexes d'habitation), eux-mêmes subdivisés en petits groupes d'immeubles.

Ces complexes sont des ensembles cohérents, délimités par les principaux axes de communication (dont la Magistrale). Au départ, chacun devait être organisé autour d'un centre secondaire ; mais cette organisation n'est respectée que pour les trois premiers ; le quatrième, très proche du centre-ville principal, n'avait pas besoin d'un centre secondaire. Pour les complexes suivants, les préoccupations économiques poussèrent à choisir la solution d'un centre commun à deux complexes : c'est le cas pour les complexes V et VI, ainsi que VII et VIII. Notons que ces centres demeurèrent inachevés ; la *Wohngebiet* « Am Südpark » en fut même privée (Fliegner, 2006, p. 160). Les principales voies de communication sont, comme on l'a dit, les frontières des complexes ; les axes routiers sont donc, à l'intérieur de ceux-ci, des voies de desserte, avec un trafic limité. Les cheminements piétons et automobiles sont ainsi nettement séparés. Des espaces de loisirs sont prévus en bordure de la ville (et qui ont d'ailleurs été des arguments pour le choix de ce site), mais aussi à l'intérieur de chacun des complexes.

Les bâtiments étaient censés appuyer cette structure, avec des bâtiments dominants qui marquent les points principaux : ce dessein est repérable dans les premiers complexes, ainsi que dans la structure générale de la ville, mais il disparaît progressivement. L'organisation du quartier avait été rigoureusement élaborée à l'origine : ainsi, la situation des arrêts de bus, des établissements scolaires ou de garde d'enfants,

et des commerces étaient conçues pour permettre aux habitants, entre leur arrêt et leur logement, de réaliser leurs quelques obligations quotidiennes (Pretzsch, 2007, p. 35).

Halle-Neustadt présente une structure d'ensemble de qualité, héritée de son statut de ville modèle ; le soin apporté au plan général et à l'organisation des premiers complexes est indéniable, et encore aujourd'hui, cela contribue à la qualité résidentielle. Au niveau paysager également, le soin et les efforts des architectes sont sensibles, en comparaison d'autres constructions de la RDA. Cependant, les simplifications liées aux contraintes financières et le choix de la construction industrialisée entament largement la qualité urbaine du quartier.



Document 1. Plan de Halle-Neustadt

### 3. Evolution et profil démographiques de Halle-Neustadt

#### a. Une croissance démographique extrêmement rapide jusqu'à la fin des années 1970

Les premiers habitants emménagèrent le 9 août 1965. En parallèle se poursuivait le travail de planification et de conception des bâtiments. L'objectif fixé en 1963 était

d'atteindre en 1973 un ensemble de 22 000 logements pour 70 000 habitants.

A la fin de l'année 1970, les complexes I et II étaient achevés. On poursuivait la construction du III, et l'on préparait les plans pour le IV et la zone d'habitation *Am Gimritzer Damm* (qui deviendra par la suite les complexes VII et VIII). Pour la zone ouest (le futur complexe VI), on entamait tout juste la conception. A partir de 1970, on envisage d'augmenter la capacité d'accueil de la ville à 115 000 habitants. En 1971, la ville compte un peu plus de 40 000 habitants, 60 000 environ en 1974. Dans les années 1980, une nouvelle zone d'habitation est construite. C'est en 1987 qu'Halle-Neustadt atteint son maximum démographique, avec 93 931 habitants (Fliegner, 2006a, p. 85).

La croissance de la ville est extrêmement rapide jusqu'en 1977 (elle atteint alors environ 90 000 habitants) puis ralentit assez brusquement ; on constate une légère décroissance entre 1980 et 1983, puis la croissance reprend lentement jusqu'en 1987, avant d'amorcer un déclin qui continue jusqu'à aujourd'hui (Fliegner, 2006a, p. 87). Une part importante de la population, selon une étude menée entre 1968 et 1972 par Michel Grésillon a une origine régionale, voire locale : Halle a fourni une part importante des habitants. Halle-Neustadt a ici un profil qui diffère des trois autres villes nouvelles, dû à sa situation particulière, aux portes d'une grande ville. Entre 1968 et 1972, ce sont 25 000 habitants par an qui déménagent de l'une vers l'autre (Grésillon, 1976, p. 158).

#### *b. Profil démographique et social*

Michel Grésillon a établi pour les quatre villes nouvelles de RDA un profil démographique au 31 décembre 1971 ; c'est leur jeunesse qui est frappante, avec une faible part des personnes âgées : beaucoup d'enfants, et beaucoup d'adultes en âge de travailler. A Halle-Neustadt en particulier, les planificateurs n'avait pas prévu ce déséquilibre, bien au contraire : ils espéraient que les travailleurs les plus âgés profiteraient de la construction de logements confortables et bien reliés à leur usine et quitteraient leur ancien logement : ce ne fut pas le cas (Grésillon, 1976, p. 277).

Une particularité des villes nouvelles, par rapport aux autres villes, semble être la répartition plus homogène des classes sociales dans l'espace urbain (Grésillon, 1976, p. 285).

*« Cependant, le Régime atteignit avec succès son objectif de minimiser la ségrégation sociale et spatiale dans les villes nouvelles. Dans les rares quartiers de maisons individuelles vivaient principalement de petits groupes privilégiés de fonctionnaires et d'universitaires. Une partie de la « couche intermédiaire », comme les ingénieurs, vivait souvent dans des maisons appartenant à des « coopératives de logement ouvrier » (Arbeiterwohnungsgenossenschaft). Lors de la fondation des*

*viles nouvelles, on construit des îlots d'habitation réservés à la main d'œuvre particulièrement importante pour l'organisation de l'industrie (ces îlots étaient dénommés les « blocs d'intelligence »). Cependant, dans l'ensemble, la majorité des logements était composée d'appartements dans des tours d'habitation, bien perçues (aussi) par les groupes privilégiés et dans lesquelles se côtoyaient professeurs, ouvriers qualifiés et femmes de ménage, constituant par conséquent une structure très égalitaire sur le plan socio-spatial. » (Bernhardt, 1999, p. 131)*

Halle-Neustadt, comme les autres villes nouvelles, a donc réussi à minimiser en son sein la ségrégation socio-spatiale. Comme les autres villes nouvelles, elle était en outre très jeune. Situation originelle, qui fait ressortir d'autant plus cruellement la situation actuelle.

Ce chapitre avait vocation à poser les bases de notre réflexion : cadres géographique, démographique et historique, présentation de Halle et de ses différents quartiers, causes directes de la naissance de Halle-Neustadt : une industrie chimique puissante et gourmande en main d'œuvre.

Halle-Neustadt est une ville construite sous le sceau de l'architecture moderne. Elle devait en outre être une ville socialiste modèle : de ce fait, elle a hérité d'une structure plus soignée que celle des grands ensembles qui lui succéderont, structure appuyée sur des complexes d'habitation. Il s'agit bien d'une construction politique. Elle a grandi rapidement, avec une jeunesse marquée de ses habitants.

On a ici défriché les origines directes de la ville nouvelle ; ce sont à présent ses racines plus profondes qui seront objet d'analyse. Deux représentations de la ville ont guidé la construction de Halle-Neustadt et sont de ce fait à l'origine de sa forme actuelle : la ville industrielle et la ville moderne.



source: [www.halle.de](http://www.halle.de)

Photo 1. Vue aérienne de Halle-Neustadt

*Deuxième Partie*  
*Halle-Neustadt, fruit de*  
*l'âge industriel*

## *Chapitre troisième*

### *Halle-Neustadt, «ville industrielle»*

Halle-Neustadt a été créée pour répondre au besoin en logements des combinats de la chimie. Elle s'inscrit dans l'histoire des cités ouvrières, construites par des autorités paternalistes pour assurer un logement à la main-d'œuvre employée dans leurs usines. Elle s'inscrit aussi dans l'histoire des pratiques urbaines désireuses de réguler une croissance anarchique. Halle-Neustadt est une ville-usine<sup>18</sup> ou, plus exactement, la partie cité ouvrière de la ville-usine. Mais Halle-Neustadt est aussi un grand ensemble : elle s'insère ainsi doublement dans un aménagement des villes qui pense la régulation de la croissance.

Le grand ensemble apparaît à l'aboutissement d'un long processus qui, en Europe, voit la question du logement de masse passer sur le devant de la scène. Le problème du logement de tous (et surtout des travailleurs) apparaît caractéristique d'une période particulière de la ville, marquée par la croissance urbaine : l'âge industriel. Mais plus que d'une simple période, il s'agit bien d'une matrice historique et spatiale : cela permet, comme nous l'avons vu, de dépasser une stricte considération temporelle

---

18 La ville-usine est ici comprise telle que définie par Simon Edelblutte (Edelblutte, 2009) : « ville entièrement, ou presque entièrement née d'une ou plusieurs mines et/ou usines » ; il s'agit d'un géosystème industriel, plus ou moins complet selon les cas. Elle comporte une usine (cœur du système), une composante habitat (qui peut être une ou plusieurs cités ouvrières) et, pour les plus abouties, des zones de loisirs, des jardins ouvriers, des commerces, des écoles, etc. Les villes nouvelles socialistes correspondent parfaitement à la définition de la ville-usine.

des faits et de mettre en exergue le caractère inséparable des dimensions qui composent le système sociétal.

L'analyse de cette matrice a pour fin de montrer le cheminement qui a conduit à pouvoir penser de nouvelles formes urbaines, comme celle du grand ensemble, mais aussi de nouveaux fonctionnements urbains où activité et résidence sont séparées. Ce sont en effet les racines profondes de Halle-Neustadt. La représentation de la ville industrielle est un de ces cadres de pensée qui ont progressivement amené à pouvoir concevoir les cités ouvrières ou les grands ensembles, Halle-Neustadt relevant des deux. L'étude de la matrice de l'âge industriel a aussi pour but de revenir brièvement sur le contexte qui a donné naissance à ces nouveaux schèmes urbains.

Nos premiers pas dans ce chapitre seront donc consacrés à un état des lieux succinct de la situation des villes au XIX<sup>e</sup> siècle et au XX<sup>e</sup> et aux solutions qui s'esquissent alors. La ville de l'âge industriel, et ses différentes facettes : quartiers haussmanniens, quartiers ouvriers, cités ouvrières seront l'objet de notre étude ; mais les figures de l'âge industriel sont aussi les modèles théoriques qui ont été forgés pour tenter de résoudre les problèmes auxquels étaient confrontées les villes à cette époque. A travers ces figures théoriques se dessine la ville industrielle, en tant que représentation de la ville qui influence la production des formes urbaines. Cette première partie sera donc l'occasion à la fois de caractériser la matrice dont est issue Halle-Neustadt et l'une des représentations, issue de cette matrice, qui a fortement influé sur son édification.

Dans un deuxième temps, nous étudierons plus précisément ces deux figures du logement de masse que sont les cités ouvrières et les grands ensembles ; car la question du logement pour le plus grand nombre apparaît caractéristique de la période considérée. Or, Halle-Neustadt est issue de la nécessité de loger en masse. Elle relève en outre tant du grand ensemble que de la cité ouvrière, point qu'il nous faudra éclairer.

Enfin, nous verrons ainsi à quel point Halle-Neustadt, en tant que cité ouvrière et en tant que grand ensemble appartient à cet âge industriel. De plus, son édification a été fortement marquée par la représentation de la ville industrielle.

## **I. L' âge industriel : caractérisation d'une matrice historique et spatiale**

Les mutations qui traversent le XIX<sup>e</sup> siècle sont complexes et étroitement imbriquées, tirant leurs racines des profondeurs de la modernité et ouvrant un monde nouveau, urbain, industriel, démocratique, positiviste et économiquement libéral qui s'oppose à un « *avant* » rural, monarchique fondé sur des bases théologiques. Au cœur de ces processus, deux forces œuvrent et mettent à bas le vieux monde : l'urbanisation et l'industrialisation (Stébé, 2011, p. 25). C'est un monde urbain profondément transformé qui se fait jour et appelle de nouvelles façons de penser la ville et son fonctionnement.

De nouvelles facettes urbaines apparaissent, modifiant le visage de la ville : quartiers rénovés, quartiers ouvriers, cité ouvrières, etc. C'est aussi l'âge de l'urbanisme, une « science » nouvelle qui veut penser l'environnement urbain et lui offre, de ce fait, d'autres figures qui s'opposent et complètent les facettes simplement planifiées, voire spontanées du nouveau monde urbain. L'urbanisme entraîne des manières totalement neuves de concevoir l'aménagement urbain.

### **A. Croissance urbaine et industrialisation entraînent des changements majeurs dans la physionomie urbaine**

#### 1. Explosion urbaine

Les villes européennes au XIX<sup>e</sup> siècle ont connu une véritable explosion démographique : la population urbaine en Europe passe de 19 millions environ en 1800 à 130 millions dix ans plus tard à peine (Pinol, 1991, p. 3). Présentant le cas de l'Allemagne<sup>19</sup>, Jean-Luc Pinol rappelle qu'au XIX<sup>e</sup> siècle, ce sont les villes de petite taille qui dominent dans l'armature urbaine. La croissance est faible jusqu'au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, elle prend son essor dans les décennies suivantes. En France, la population urbaine augmente plus tôt qu'en Allemagne, mais s'affaiblit après 1880. Une différence essentielle entre les deux pays : dans les régions du Reich, dans les deux décennies qui suivent 1871, ce sont les grandes agglomérations qui gagnent en importance, transformant en profondeur l'armature urbaine. En France, la croissance urbaine a été plus lente ; de ce

---

<sup>19</sup> Le territoire allemand ayant connu des mutations importantes, précisons que Jean-Luc Pinol considère dans son exposé les régions qui feront partie du deuxième Reich après la guerre de 1870.

fait, la grande ville n'a pas été un objet d'attention, contrairement à l'Allemagne (Pinol, 1991, p. 29). Paris seule a focalisé les regards des experts. La croissance des villes s'est faite de manière discontinue, faisant s'alterner accélérations et stagnations (Stébé, 2011, p. 26). Elle combine accroissement naturel des villes elles-mêmes (certes encore faible, mais les progrès sanitaires et médicaux sont déjà repérables), apports de l'exode rural et flux d'immigration (belges, allemands, italiens) (Stébé, 2011, p. 27).

L'industrialisation du pays a été un autre moteur de la croissance urbaine. La France connaît au XIX<sup>e</sup> siècle deux phases d'industrialisation ; cette articulation est quelque peu schématique, mais elle offre la possibilité de distinguer entre une première période, avant 1875, où l'industrialisation demeure encore un fait rural, qui mobilise de petites unités industrielles et une main d'œuvre souvent paysanne qui se partage entre travail de la terre et travail industriel. Celui-ci a d'ailleurs parfois encore lieu à domicile. Après 1875 se développent de nouvelles structures industrielles, avec des unités de production bien plus importantes. Les anciens lieux de production s'effacent, et n'offrent plus aux ruraux la possibilité d'un complément de revenus, les contraignant à aller chercher en ville, où se trouvent des industries de plus en plus importantes, un emploi.

Si l'Allemagne a connu une temporalité différente, avec une industrialisation plus tardive, les processus et résultats sont semblables à ceux présentés pour la France. La croissance démographique y est forte, grâce à l'accroissement naturel. La natalité commence certes à baisser, mais la mortalité diminue de manière bien plus importante. Au début de la décennie 1880, une étape significative est franchie, avec une population déjà à moitié urbaine. La part des actifs travaillant dans l'industrie passe de 29% en 1882 à 35% en 1907 (Dreyfus, 1991, p. 73) ; comme en France, la tendance est à l'augmentation de la taille des entreprises industrielles.

*« La question sociale du bien-être pour l'ensemble de la population devait prendre alors une importance jamais vue jusqu'alors dans la construction des villes. Car avec l'industrialisation, une main-d'œuvre nouvelle ne cessait d'arriver dans les villes, qui n'étaient plus en mesure d'offrir des logements. Souvent, les couchettes étaient louées à l'heure (...). Sans équipements sanitaires, sans alimentation en eau en état de marche, sans canalisations performantes (...), le fonctionnement sans heurts des industries prospères était menacé. » (Düwel, Gutschow, 2005, p. 36)*

## 2. Une ville en transformation

Croissance urbaine et industrialisation ont modifié les structures et le visage des villes. Toutes n'ont pas connu ce phénomène dans le même temps, ni avec la même force. La présence de ressources naturelles a parfois entraîné la mutation de villages en villes, avec de profondes restructurations spatiales, économiques et sociales. La situation fut fort différente pour certaines cités demeurées à l'écart des réseaux de transport en pleine expansion. Globalement cependant, les villes sortent de leurs anciennes murailles, de nouveaux quartiers apparaissent, formant une auréole qui encadre les quartiers anciens. Taudis, habitat ouvrier, usines, quartiers bourgeois offrent de nouvelles formes urbaines.

Croissance urbaine, industrialisation s'accompagnaient d'une prise en compte nouvelle des problèmes sanitaires et sociaux. Ces préoccupations se retrouvent largement dans les pays européens. En Allemagne, jusqu'en 1914, c'est l'établissement de normes sanitaires qui préoccupe : raccordement au système de canalisation pour assurer une évacuation des eaux usées, établissement d'une largeur minimale des rues et d'une hauteur maximale des habitations pour favoriser l'ensoleillement.

*« De même, des recherches physiologiques tentèrent d'établir des normes d'occupation des logements à partir d'un calcul de la consommation d'air d'une personne au repos pendant une nuit. Entre 1897 et 1909 près de la moitié des 106 plus grandes villes se dotèrent de normes d'occupation minimales de ce type, dont 43 avec 10 m<sup>3</sup> ou moins et seulement six à 20 m<sup>3</sup>, même si aucune mesure n'était prévue en cas de dépassement des normes. » (Rowell 2001, p. 88)*

Les questions d'ordre sanitaire et sociale accompagnent la croissance des villes et le besoin toujours plus fort en logements. Elles participent du changement de visage de la ville, mais aussi du regard nouveau porté sur le monde urbain.

L'âge industriel s'avère bien difficile à délimiter temporellement, voire spatialement. Si l'on s'arrête d'ailleurs à l'Europe, chaque pays a connu des temporalités différentes d'industrialisation. Ce seront donc moins des limitations chronologiques qui nous intéresseront ici, que des caractères permettant d'établir le profil d'une époque. Comme nous avons commencé à le tracer dans le précédent sous-chapitre, l'âge industriel est un moment historique marqué par une montée en puissance de l'industrie, mais aussi par un ensemble de mutations sociétales, en lien de cause ou d'effet avec l'industrialisation, que ce soit directement ou indirectement ; l'industrialisation est

un élément-phare, mais non le seul de cette période. La ville se transforme profondément, sort de ses murailles et se développe en de nouveaux quartiers.

Pour caractériser cette ville et *in fine*, essayer de mieux circonscrire l'âge industriel, nous décrirons ici quelques figures qui paraissent les plus à même de rendre compte de la réalité de la ville de l'âge industriel. Ces figures sont des types de quartiers, mais aussi des conceptions et pratiques. Si certaines de ces figures ont existé avant, ou existent encore aujourd'hui, leur sens a souvent changé. Ces facettes sont le quartier haussmannien, le quartier ouvrier, la cité ouvrière ; mais aussi la pratique de l'urbanisme et les modèles de la cité industrielle et de la cité-jardin. Dans notre réflexion, un point caractéristique de cette ville de l'âge industriel semble essentiel : la question du logement de tous, dans un minimum de confort et de salubrité se pose avec une acuité nouvelle liée d'une part à l'ampleur du phénomène et d'autre part à une appréciation nouvelle de l'hygiène et de la salubrité. C'est cet aspect particulier qui retiendra ici notre attention et nous guidera dans notre analyse de la ville de l'âge industriel. Caractériser cet âge et cette ville ne relève point de l'exercice gratuit : il s'agit bien de montrer, au final, en quoi la cité ouvrière et le grand ensemble relève de la ville de l'âge industriel.

## **B. Une vision de la ville de l'âge industriel à travers les réalisations urbaines : facettes urbaines**

La ville de l'âge industriel est une ville en forte croissance démographique et spatiale, dans des pays dont la population jusqu'alors majoritairement rurale devient urbaine. Les structures économiques et techniques se transforment avec l'industrialisation. En ce qui concerne l'aménagement urbain, il faut adapter la ville ancienne aux changements économiques et sociaux, en aérant le tissu urbain et en favorisant les communications.

*« L'ancienne ville remaniée et la construction à neuf de la cité minière et métallurgique » (Blanquart, 1997, p. 118)*

sont pour Paul Blanquart les deux visages de la ville industrielle ; nous y ajoutons le quartier ouvrier.

## 1. Aménagement haussmannien

Ce que l'on a désigné par l'expression « d'haussmannisation », c'est ce mouvement de transformation des villes dans la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, et qui s'est poursuivi jusqu'à la veille de la Première Guerre mondiale. Apparue à Paris sous l'impulsion du baron Haussmann, cette vague a touché les villes en France et en Europe. Elle témoigne de l'adaptation pragmatique du tissu urbain à la nouvelle donne économique, mais aussi de la prise en compte de données hygiéniques et politiques. Par cette transformation du tissu urbain, les édiles urbains ont cherché à dédensifier la ville médiévale, pour faciliter la circulation et réduire les zones dégradées insalubres. Ce visage que l'on retient de la ville du XIX<sup>e</sup> siècle, on l'assimile à la ville de l'âge industriel. Il en est à n'en pas douter une facette.

Haussmann a fait évoluer la ville dans le sens même qu'exigeait les nouvelles conditions sociétales : circulation revue des hommes et des marchandises, constructions nouvelles, réseaux (eau, gaz, assainissement) mis en place. Les travaux du baron sont en cohérence avec son époque. Jean-Pierre Poussou (Poussou, 1992, p. 398) rappelle que les recettes haussmanniennes n'avaient rien de neuf : le principe des grandes percées remonte à la Renaissance. Mais l'œuvre urbaine symbolisée par Haussmann, même si de fait commencée avant lui, poursuivie après lui, reprise en d'autres lieux, montre une adaptation pragmatique aux nécessités du temps. En cela, la restructuration des villes correspond parfaitement à la ville de l'âge industriel, dont elle est une incontournable figure.

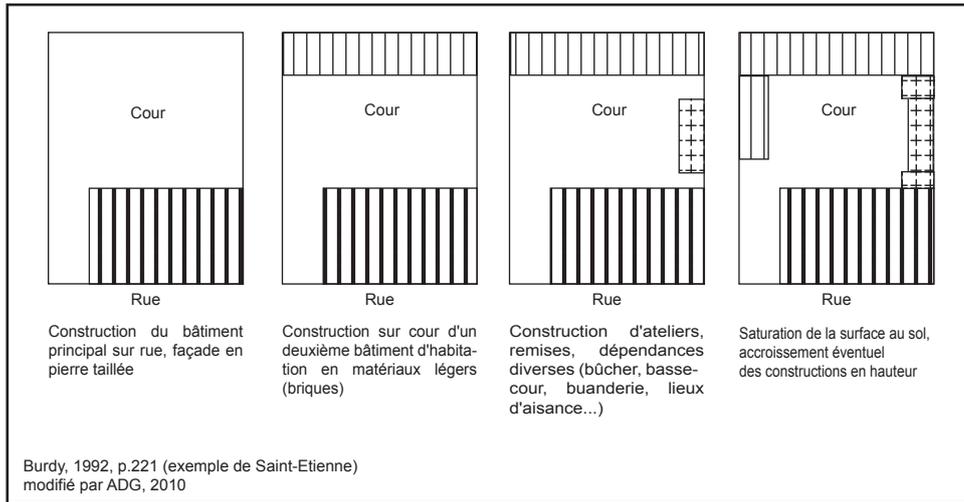
## 2. Quartiers ouvriers

Disséminées dans la ville ou concentrées dans certains quartiers, des garnis du XIX<sup>e</sup> siècle aux premiers lotissements de l'entre-deux-guerres, les figures de l'habitat ouvrier sont multiples. La misère de l'habitat des populations démunies a attiré l'attention des contemporains, écrivains, médecins, élites soucieuses de progressisme social. Un exemple évocateur du logement ouvrier est celui des garnis : entassement de lits dans une chambre commune, lit partagé en alternance, un cabinet pour toute une maisonnée (Pinol, 1991, p.134).

La densification du bâti est une autre facette du logement ouvrier, et plus globalement, du logement des populations pauvres. La spéculation fait se densifier la

construction, avec la multiplication de petites constructions sur le moindre espace libre. Les courées roubaisiennes sont un bon exemple de cette situation ; citons également le cas de Saint-Etienne, travaillé par Jean-Paul Burdy (Burdy, 1992).

Figure 1. Densification de l'habitat dans les quartiers populaires



En Allemagne, ce sont les *Mietskasernen* qui correspondent à l'idée d'un logement ouvrier dans des quartiers densément bâtis, avec des constructions interstitielles ajoutées, et une volonté spéculative de la part des propriétaires.

« Les *Mietskasernen*, construites par des investisseurs sur les grandes parcelles, se caractérisaient par une succession de petites cours intérieures, une densité du bâti visant à rentabiliser les terrains, la standardisation de l'architecture et une importante densité de population. » (Rowell in Topalov, Coudroy de Lille, Depaul, Marin, 2010, pp. 775-776).

Progressivement, l'assimilation s'est faite entre *Mietskasernen* et de façon générale l'habitat ouvrier dégradé, la *Mietskasernen* devenant le symbole d'un type d'habitat à combattre.

L'habitat ouvrier s'est glissé dans les agglomérations, s'est développé dans les périphéries, dans des faubourgs industriels qui regroupent usines, entrepôts, commerces de gros, voies de communication et habitations (Edelblutte, 2009, p. 91). Mais il était aussi présent dans les centres : le coût des transports, l'éloignement par rapport au lieu de travail incitaient les ouvriers à ne pas s'en éloigner.

Afin d'illustrer concrètement le cas des quartiers ouvriers dans la ville indus-

trielle, et de proposer un visage de Halle en-dehors de Neustadt, c'est sur le *Südviertel* que nous allons ici nous arrêter. L'augmentation de la population de Halle s'est fondée sur l'industrie sucrière, qui s'était fortement développée à partir des années 1830, offrant des débouchés à l'exploitation du lignite. La construction du chemin de fer à partir de 1840 conforta le développement industriel (Hauser, 2006, p. 21).

Année	Nombre d'habitants
1830	25 000
1871	53 000
1890	100 000
1900	156 000

Tableau 3. Croissance de Halle au XIX<sup>e</sup> siècle

La large auréole du *Gründerzeit* résulte de cette croissance, la construction de nouveaux quartiers ayant accompagné la poussée démographique. De grandes villas ont été édifiées dans certaines parties de la ville. Mais nous nous focaliserons ici sur les quartiers ouvriers, afin d'illustrer nos précédents propos. Le sud de la ville a accueilli usines et ouvriers ; aujourd'hui encore, il conserve une image de quartier ouvrier. Il a connu entre 1880 et 1890 sa plus forte activité de construction (Hauser, 2006, p. 94). Densité des constructions, logements de petite taille et mal équipés, arrière-cours mal éclairées, dans lesquels ont été ajoutés d'autres bâtiments, des rues étroites et sans verdure, tel est le portrait que font Jürgen et Iris Breuste de ce quartier (2006, p. 166). Si certains lieux présentaient effectivement une concentration d'habitat de faible qualité, en d'autres la structure était plus diverse, avec la présence d'habitations plus riches. La proximité de maisons cossues, de *Mietskasernen* et d'usines n'était pas exclue.

Cette extension de la ville au *Gründerzeit* ne parvint pas cependant à absorber toute la croissance démographique de la ville. Le manque de logements demeura un problème plusieurs décennies durant.

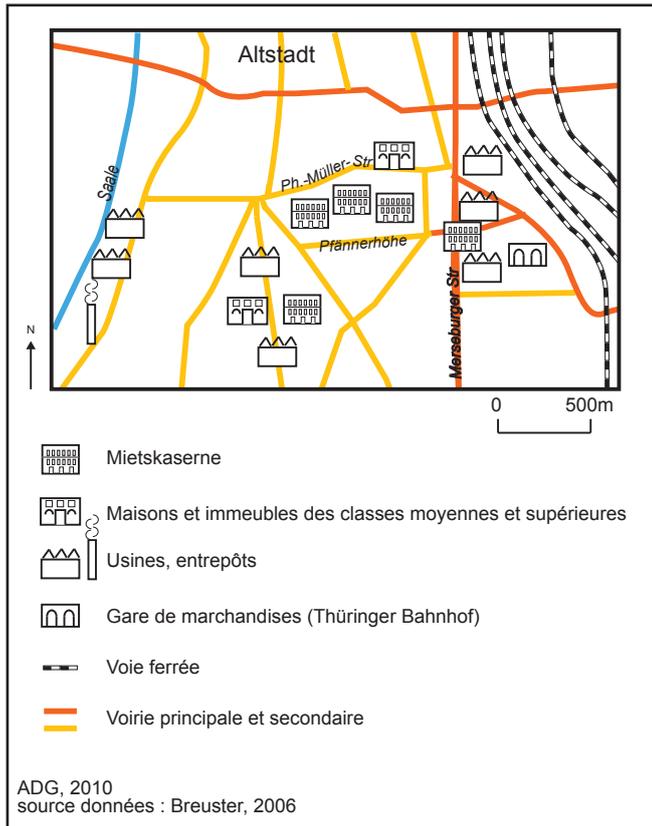


Figure 2. Un quartier ouvrier de Halle de l'âge industriel

Le cas de Halle nous a permis de donner corps à l'idée de quartier ouvrier, l'un des visages de la ville industrielle. Les cités ouvrières en sont une autre facette.

### 3. Cités ouvrières

Outre les quartiers ouvriers dessinés ici à grands traits, les cités ouvrières : on loge les ouvriers, on éduque leurs enfants, on assure un minimum de loisirs ; et les grands ensembles également, sont des facettes de cette ville de l'âge industriel. Cité ouvrière et grand ensemble se différencient cependant des figures précédentes par leur caractère global, leur vocation résidentielle, la construction nouvelle sur des espaces libres, la décision d'une autorité, l'opération unique.

C'est le besoin de loger les ouvriers qui a poussé les industriels à construire un ou deux bâtiments collectifs, ou des ensembles de maisonnettes à proximité de l'usine. Les industriels ont besoin d'une main-d'œuvre nombreuse, main d'œuvre qui pose la question du logement pour une population importante : ce sont les cités ouvrières qui vont permettre de résoudre ce problème, en l'absence d'une grande ville proche.

Les cités ouvrières sont les premières opérations planifiées de production de logements à destination des travailleurs. Elles correspondent à un modèle où la décision de construire est prise par une autorité pour répondre à un besoin important et rapide ; une même opération comprend la production d'un grand nombre de logements ; les occupants sont locataires ; ils appartiennent au monde des travailleurs, ce terme étant pris en son sens le plus large.

La ville de l'âge industriel est donc celle des boulevards haussmanniens, des quartiers ouvriers, des grands ensembles et des cités ouvrières. Les quelques figures ici dessinées nous ont permis de décrire les transformations et les constructions urbaines marquantes d'une époque ; mais un âge urbain est aussi caractérisé par les idées sur la ville. Ce sont d'autres figures de la ville, qui ont un caractère théorique, par opposition aux facettes présentées jusqu'ici. Les théories sur la ville au XIX<sup>e</sup> siècle et dans les deux premiers tiers du XX<sup>e</sup> siècle relèvent de l'urbanisme.

### **C. L'âge de l'urbanisme**

L'éveil des préoccupations urbanistiques accompagne les mutations urbaines ; elles se nourrissent des inquiétudes sociales, des progrès des sciences concernant les maladies et l'hygiène, de la nécessité d'adapter des organismes urbains pour certains démesurément grandis en un laps de temps extrêmement court. L'urbanisme, nous l'entendons ici, à l'instar de Françoise Choay (Choay, 1965), comme une discipline d'aménagement des villes dont les protagonistes pensaient pouvoir établir scientifiquement les bases. Elle repère plusieurs courants urbanistiques, les deux plus importants étant le progressisme et le culturalisme. Les modèles proposés par les courants offrent des contrastes saisissants, s'appuyant les uns sur une nostalgie passéiste, les autres sur une vision enthousiaste du futur.

L'expression de la question du logement s'affiche en effet dans la construction effective, mais aussi à travers les modèles conçus par les urbanistes. Apparaissent ainsi quelques figures emblématiques de cette époque : les cités ouvrières ou les quartiers ouvriers et, au niveau des modèles, la cité-jardin d'Ebenezer Howard, ou la cité industrielle de Tony Garnier, entre autres. A travers ces figures, on interrogera donc à la fois la réalité de l'urbain et les images alors dominantes.

## 1. La naissance de l'urbanisme

La racine du mot urbanisme ne laisse aucun doute quant à son objet. Or, si l'existence des villes est millénaire, peut-on en dire autant de celle de l'urbanisme ? La naissance récente (au tournant des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles) du terme, que ce soit en français, ou même ses équivalents allemand, anglais ou espagnol, rend peu plausible cette hypothèse. L'urbanisme correspond donc à une action sur la ville ou de production de la ville, qui aurait vu le jour quelques cinq à six millénaires après la naissance des villes : en quoi se différencie-t-il de la production de la ville, ou des actions faites sur la ville et antérieures au XIX<sup>e</sup> siècle ? Quels changements ont pu intervenir, expliquant l'apparition d'un concept nouveau ?

### *a. L'urbanisme naît plusieurs millénaires après la ville*

L'un des changements essentiels qui se dessine à cette époque charnière, et qui a été mis en exergue par Françoise Choay, c'est la volonté de faire des actions sur la ville une discipline autonome fondée scientifiquement. La naissance du mot traduit directement ce changement de perspective. C'est l'ingénieur et architecte espagnol Ildefonso Cerdá qui crée en 1867 cette discipline qu'il veut scientifiquement élaborée. Le mot « urbanisme » apparaît en France vers 1910.

Dans l'Italie de la Renaissance déjà, l'architecte Alberti avait théorisé la construction des espaces humains en une discipline autonome, constituée par un ensemble de règles et de principes. Avant la Renaissance, comme le rappelle Françoise Choay, il n'y a aucun exemple de société ayant constitué la construction urbaine en matière indépendante ; la production de l'espace urbain pouvait relever de pratiques sociétales, parfois d'origine religieuse ; l'ordre urbain était dans certains cas le reflet d'une cosmologie ; des plans typiques ont pu être reproduits, à l'instar du plan hippodamien. Enfin, la volonté du Prince a pu être à l'origine de quelques établissements urbains. Alberti introduit donc une profonde rupture dans l'ordre de la construction des villes. La pratique de Cerdá relève de la même recherche d'autonomie, mais l'ingénieur espagnol, quatre siècles plus tard, appartient à un monde dominé par les apports de la science moderne. L'urbanisme tel qu'il va être élaboré à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle cherche à reposer sur des bases scientifiques, et à créer ainsi des règles universelles de construction. De cette vérité scientifique découle la valeur incontestable des règles de l'urbanisme, qui ne sauraient être mise en question. Le but visé est la production de types universellement vrais. Au contraire, dans la pratique d'Alberti, les règles de

la construction sont générales, et destinées à permettre l'édification de projets différents.

Pour Françoise Choay, Cerdá, avec sa *Théorie générale de l'urbanisation* de 1867, dans laquelle il définit la « nouvelle science urbanisatrice » (in Choay, 1980, p. 11) est le père de cette nouvelle discipline. Si ce texte est le premier du genre, il n'est pas à l'origine des nombreuses autres théories d'urbanisme qui le suivront, celles-ci étant cependant issues du même contexte. Il faut entendre par théorie d'urbanisme « *les écrits de l'urbanisme qui prétendent offrir une théorie de l'aménagement de l'espace* » (Choay, 1980, p. 284), par opposition aux ouvrages qui recensent règles et solutions techniques. L'urbanisme, en s'affirmant scientifique, se veut objectif et porteur de vérité universelle. Françoise Choay note cependant que l'urbanisme conserve l'idée, caractéristique de l'utopie, d'une action du cadre bâti sur le corps social, mais sans projet global de société qui la sous-tend.

Une autre transformation de la société va influencer la manière de considérer l'espace, et surtout la ville : la médicalisation grandissante de la société à partir de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. On commence à regarder la ville comme un corps malade, et à la traiter comme telle. De plus, cette conception atteint l'ensemble des sciences humaines en formation : l'urbanisme va donc hériter doublement de cette conception, en tant que réceptacle des courants de pensée sur la ville d'une part et par son statut voulu de science d'autre part. Si la ville est malade, il faut la soigner : pour certains, c'est le cadre bâti qui est responsable et c'est donc lui qu'il faut transformer. On voit la collusion qui s'opère entre la médicalisation de la société et le pouvoir disciplinaire sur la société dévolu à l'espace.

*b. Une définition qui a fortement évolué*

Aujourd'hui, l'urbanisme a perdu son aspiration à être une discipline scientifique. Le mot a été conservé, son sens cependant a été fortement transformé, en correspondance avec les évolutions de la société dans laquelle il s'inscrit. Les actions sur la ville, la production de la ville sont des constantes de l'histoire urbaine : les villes naissent, les villes croissent ; la décision peut être prise par une autorité de créer un quartier ou une ville, où le flux convergent de multiples décisions individuelles peut en être à l'origine. Les transformations sur l'existant ont également une histoire déjà longue. On ne peut cependant faire un amalgame et englober sous un même terme des actes qui, bien que se ressemblant, ont des significations très différentes selon

l'époque considérée. Il est intéressant de reprendre ici la distinction opérée par Michel Ragon :

« Certains auteurs donnent pour point de départ à l'urbanisme dans sa conception moderne les trois siècles où la papauté réaménagea, embellit, organisa la ville de Rome. Mais l'urbanisme de la Renaissance était un art. A partir du XIX<sup>e</sup> siècle, les préoccupations esthétiques en urbanisme passent au second plan. C'est l'utilisation du sol, l'hygiène, la circulation, l'habitat qui retiennent toute l'attention. Si bien que l'urbanisme cessa d'être un art sans avoir réussi (...) à devenir vraiment une science. » (Ragon, 1986, p. 10)

Une transformation qui nous paraît essentielle à prendre en compte dans ce regard porté sur la production et les actions urbaines, est celle de la manière de considérer la ville : le passage de la ville comme prolongement de l'homme à la ville comme objet posé à distance, passage que l'action d'Alberti semble déjà amorcer.

### c. Urbanisme, Städtebau, Stadtplanung

Le manuel *Städtebau in Deutschland im 20. Jahrhundert* est introduit par cette remarque :

« Depuis le XVI<sup>e</sup> siècle paraissent des livres sur l'architecture, la construction de forteresse et les villes idéales, qui trouvèrent leurs retombées dans de nombreuses fondations urbaines. Pour la pratique quotidienne en revanche, il n'y avait aucun manuel ou livre de modèles. Ce sont l'industrialisation et la création de l'empire en 1871 qui conduisirent les premières à un tel agrandissement des villes existantes, que les apprentissages faits grâce à cela se répercutèrent en conseils et publications. » (Düwel, Gutschow, 2005, p. 18)

Le mot « Städtebau » lui-même apparaît sous la plume de Camillo Sitte ; la dimension esthétique qui accompagne la naissance de ce terme est indéniable. Mais, comme le souligne Françoise Choay (Merlin, Choay, 2009, p. 914), la prétention scientifique qui sous-tend son texte l'intègre aux textes de la classe des « théories d'urbanisme ».

Aujourd'hui, on traduit « urbanisme » par « Städtebau » (littéralement : construction des villes) mais aussi par « Stadtplanung » (littéralement : « planification urbaine »). Par exemple, le *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés* propose de traduire « urbanisme » par « Stadtplanung ». Si l'on se tourne vers le manuel de Bernd Streich *Stadtplanung in der Wissensgesellschaft : ein Handbuch*, l'auteur précise que les deux termes sont fréquemment employés dans le même sens. Il existe cependant une distinction : « Stadtplanung » désigne les processus de production des villes d'un point de vue institutionnel et organisationnel, « Städtebau » fait référence à l'aspect de composition de l'espace (Streich, 2005, pp. 28-29)

Halle-Neustadt, en tant que ville modèle du socialisme, relève de la conception originelle de l'urbanisme comme discipline scientifique consacrée à l'aménagement urbain. On retrouve dans le projet de création les ambitions d'une forme de vérité universelle et le souhait d'une action du cadre bâti sur le corps social ; désirs qui cependant disparaîtront rapidement face aux exigences de pure création de logements.

Mais l'urbanisme, au début du XX<sup>e</sup> siècle, se préoccupe d'abord de proposer des théories nouvelles sur la ville, en réaction au «désordre» urbain tel qu'il est perçu.

## 2. La ville industrielle des théoriciens

Les pré-urbanistes et les urbanistes proposent des modèles de ville ; il ne s'agit plus seulement de planifier, mais bien de concevoir la ville. L'idée de la ville industrielle baigne leurs propositions : générée par le contexte, cette représentation est retraduite dans les modèles proposées ou au contraire totalement rejetée.

### *a. Le courant progressiste*

Pour ouvrir une analyse des théories de la ville industrielle, on ne saurait trouver meilleur exemple que l'œuvre la plus connue de Tony Garnier, dont le titre même ne laisse aucun doute quant à la conception de la ville à venir pour son auteur :

*« Les études d'architecture que nous présentons ici dans une longue suite de planches concernent l'établissement d'une cité neuve, Cité industrielle : car c'est à des raisons industrielles que la plupart des villes neuves que l'on fondera désormais vaudront leur fondation. » (Garnier, cité in Choay, 1965, p. 210)*

Tony Garnier est un précurseur en matière de différenciation des fonctions urbaines et de zonage. La standardisation de la construction fait partie de son projet, de même que l'emploi des matériaux d'invention récente, à commencer par le béton armé. Il conçoit sa cité comme un parc, dans lequel les espaces verts jouent un rôle important de tampon. (Choay, 1965, p. 209). On trouve dans le projet de Tony Garnier des conceptions qui feront date, et qui marqueront les pratiques urbanistiques, en particulier la distinction des fonctions et leur séparation spatiale. La place laissée aux espaces verts et le rôle qui leur est accordé aura aussi une grande influence sur les projets urbains ultérieurs. La Cité industrielle apparaît comme une première manifestation de l'urbanisme progressiste, que l'on voit s'exprimer ensuite sous la plume de nombreux architectes. Les CIAM vont être le lieu de rencontre des urbanistes qui ont

en commun une vision moderne de la ville. Le progressisme repose sur « *une conception de l'ère industrielle comme rupture historique radicale* » (Choay, 1971, p. 33).

L'urbanisme progressiste repose fondamentalement sur les données industrielles. Certes, Tony Garnier en créant sa *Cité* énonce l'idée que les villes à venir seront fondées pour l'industrie. Mais l'intégration de l'industrie dans le modèle urbain progressiste dépasse la question des fonctions urbaines. Il s'agit d'une conception globale de la société comme industrielle : elle s'exprime en premier lieu par le souhait d'industrialiser la construction, mais dépasse cette matérialité de la ville pour viser à l'universel :

*« L'industrie et l'art se rejoignent dans leur visée de l'universel et leur double déploiement à l'échelle mondiale confirme les urbanistes progressistes dans la conception de l'homme-type. »* (Choay, 1971, p. 34)

Parmi les théories d'urbanisme, il semble que la *Cité industrielle* de Tony Garnier puisse être considérée comme une pierre de touche dans le processus qui progressivement conduit au grand ensemble. Nombre des caractéristiques des grands ensembles sont en effet déjà contenues dans le projet de Tony Garnier.

*« Pensée comme une réponse aux problèmes urbains et sociaux posés par le développement industriel, cette cité anticipe sur plusieurs points les conceptions des architectes et des urbanistes qui programmeront les grands ensembles : fonctionnalisme, polycentrisme, mixité sociale, hiérarchisation des réseaux et des équipements, séparation des circulations piétonnières et automobiles (encore que cette division ne soit pas systématique dans les grands ensembles. Avant même d'être désigné comme tel, le principe de l'unité de voisinage trouve ici un début de réalisation : chaque quartier dispose en effet de logements, collectifs ou individuels, et d'équipements à la croisée des voies principales. (...) Les dimensions modestes des immeubles, le traitement paysager des espaces verts (...) soulignent le caractère humaniste de cette cité. Enfin, le rôle civilisateur de l'agglomération est symbolisé par le centre civique situé au cœur de la cité. »* (Vieillard-Baron, 2004, pp. 48-49)

Le projet de Tony Garnier a largement inspiré l'architecture et l'urbanisme du XX<sup>e</sup> siècle. Le fonctionnalisme y trouve sa source. Ce projet est emblématique d'une époque dans laquelle la donnée industrielle est devenue fondamentale dans l'organisation urbaine. Cette interaction nouvelle de l'urbain et de l'industriel a modifié la vision de la ville et participe de l'élaboration d'une représentation de la ville dans laquelle l'industrie est un pôle organisateur. Mais l'idée de la ville industrielle dépasse cette simple interaction ; elle comprend aussi les interrogations nouvelles liées au be-

soin en logements, en hygiène, en circulation des biens et des hommes : toutes questions présentes dans la réflexion de Tony Garnier (qui pense sa résolution en terme de zonage), mais aussi dans l'haussmannisation. La représentation de la ville industrielle permet de penser la ville telle qu'elle apparaît et d'envisager des solutions possibles. La ville industrielle est un cadre de pensée contraint par l'époque et ses préoccupations, mais qui n'empêche une différenciation forte des conceptions de la ville et des manières d'en penser les corrections et améliorations.

b. Le « modèle culturaliste » (Choay, 1965)

Le modèle culturaliste, Françoise Choay l'identifie, entre autres, à travers les propositions de Camillo Sitte, ou de Ebenezer Howard. Elle met en avant la nostalgie passéiste qui sourd des œuvres des urbanistes rattachés à ce courant. Ce sont les sinuosités des villes traditionnelles qui les inspirent. Les progressistes intègrent l'industrie et de manière plus générale l'industrialisation comme une donnée fondamentale. Ils considèrent les tares de la ville réelle et les solutions qu'ils proposent tiennent compte des mutations qui se sont opérées dans l'ensemble des structures socio-économiques. Le courant culturaliste au contraire, cherche des solutions dans la ville du passé : il semble alors récuser les changements, refuser la ville de l'âge industriel. Comme le précise Françoise Choay, c'est bien le cas de Camillo Sitte,

*« tellement obsédé par les problèmes esthétiques et les formes du passé qu'il en arrive à méconnaître complètement l'évolution des conditions de travail, ainsi que les problèmes de circulation. » (Choay, 1965, p. 44)*

Unwin, lui, est bien conscient des enjeux contemporains, et souhaite rendre compatibles culturalisme et solutions adaptées à ces enjeux. Cette compatibilité n'est pas toujours possible.

La cité-jardin d'Ebenezer Howard, que Françoise Choay rattache aux pré-urbanistes culturalistes, est sans doute le modèle qui a le plus essaimé par la suite. Son inventeur est un anglais, réformateur socialiste et autodidacte, qui publie en 1898 *Tomorrow : A Peaceful Path to Social Reform*, ouvrage qui sera réédité quatre ans plus tard sous le titre : *Garden Cities of Tomorrow*. Il y expose sa théorie sur les cités-jardins ; c'est un succès et Howard fonde alors l'Association des *Garden-Cities*, qui en 1903 achète à Letchworth un terrain qui verra naître la première cité-jardin, grâce au travail des architectes Barry Parker et Raymond Unwin. Une seconde sera créée à Welwyn (Choay, 1965, p. 277). En dépit d'un souci progressiste réel, le projet d'Howard est toujours

soumis à l'idéal d'une organisation en petites communautés, ce qui se traduit tant spatialement que mentalement (préférence pour un esprit communautaire) (Choay, 1965, p. 277).

Petites communautés par opposition aux agglomérations en expansion, formes du passé : en quoi peut-on alors rattacher les modèles du culturalisme à la ville de l'âge industriel ? En quoi est-il une figure de cet âge qu'il récuse ? N'est-il pas au contraire le signe d'un urbanisme qui échappe aux figures urbaines de l'âge industriel, ne produit-il pas des figures en contradiction avec l'idée collective de ville industrielle?

### 3. Des modèles qui relèvent de la ville de l'âge industriel

#### *a. La confiance dans la rationalité et les capacités humaines*

Les courants progressiste et culturaliste offrent à l'urbanisme deux directions opposées : l'un affronte les changements urbains, l'autre s'appuie sur la tradition. Dans les deux courants, les théories sont construites, comme le démontre Françoise Choay, sur des idéologies, et non sur des bases scientifiques. Ils relèvent en cela tous deux d'un même âge urbain où l'on espère pouvoir arranger scientifiquement les espaces urbains. Le culturalisme appartient profondément à cet âge industriel qu'il refuse, par la critique même qu'il en délivre : il se construit en s'opposant à ce qu'il voit. Il s'appuie par ailleurs sur une confiance en l'esprit humain, en la science qui est caractéristique de l'aménagement urbain de cette période. La manière même de considérer la ville ancienne relève d'une époque particulière. Si les deux courants s'opposent dans leur vision de la ville, ils appartiennent cependant bien tous deux à une même époque, à une même matrice, où l'industrie est devenue un fait incontournable de l'urbain.

#### *b. Une réalité qui dépasse et fait se confondre les modèles*

Proposer une vision de la ville de l'âge industriel des théoriciens sans tenir compte des glissements des modèles les uns vers les autres serait erroné. La cité-jardin est le meilleur exemple du glissement, sa définition, certes posée par Howard, ayant largement fluctué en fonction des urbanistes qui la reprenaient à leur compte. Ainsi, cités ouvrières et quartiers de grand ensemble ont puisé aux sources de la cité industrielle comme à celle de la cité-jardin.

*« Même si elles sont souvent citées en exemple pour dénoncer, après coup,*

*les insuffisances des grands ensembles, les cités-jardins (dont l'essentiel sont des logements HBM) n'en sont pas moins emblématiques d'un mouvement qui conduira à l'habitat social de masse après la seconde guerre mondiale (sic). Contrairement à la cité-jardin développée en Angleterre par Ebenezer Howard dès la fin du XIXe siècle, dans le prolongement de l'utopie communautaire de Robert Owen, la cité-jardin à la française est moins un modèle économique et productif autonome qu'un type d'habitat censé répondre à des objectifs de développement social et urbain. » (Hervé Vieillard-Baron, 2004, p. 49)*

Autre glissement : l'assimilation, dans la concrétisation, entre cité-jardin et cité ouvrière ; un exemple pris à Dresde, celui de la première cité-jardin allemande, Hellerau, témoigne de l'amalgame qui a pu se faire, lors du passage à la réalisation, entre cité-jardin et ville-usine. L'industriel Karl Schmidt, ne pouvant plus élargir sa fabrique installée au centre de la ville, choisit donc un terrain en périphérie de l'agglomération et décida de coupler la fabrication de son usine à celle d'une cité-jardin. Le plan présentait une articulation en quatre parties de la cité, avec une zone réservée à l'industrie, un quartier de petits logements, un espace d'équipements communs et un lotissement de maisons individuelles.

Comme le souligne Simon Edelblutte, le mythe de la cité-jardin a inspiré les patrons lors de la construction des cités ouvrières, de manière plus ou moins aiguë : ce sont les cités ouvrières de l' « âge d'or ». Le modèle originel toutefois n'était pas, loin de là, spécifiquement réservé aux ouvriers ; il s'agit bien d'une réinterprétation du modèle. Certains se contenteront d'écarter un peu les habitations et d'agrandir les jardins, d'autres vont plus loin, varient les typologies des maisons, créent des sinuosités dans la trame viaire : la cité ouvrière se différencie alors fort peu des lotissements contemporains (Edelblutte, 2009, pp. 61-62).

La ville de l'âge industriel prend corps à travers certaines figures concrètes, mais aussi par le truchement des théories proposés par les urbanistes : les villes ont vu se développer des quartiers ouvriers, parfois des cités ouvrières ; leur centre s'est adapté à une nouvelle organisation de l'économie et de la société. Les théoriciens ont cherché à combattre les maux nouveaux de la ville, en s'appuyant sur des bases scientifiques. Une nouvelle représentation de la ville se dessine, celle de la ville industrielle, qui aura une grande influence sur la production d'Halle-Neustadt. En outre, Halle-Neustadt, en tant que création nouvelle, relève de l'urbanisme tel qu'il était alors défini : comme science de l'aménagement.

Mais la ville de l'âge industriel est aussi celle de la mise en avant du problème du logement du plus grand nombre, question liée à celle de la résolution des problè-

mes sanitaires et sociaux. C'est cette question, qui, à terme, aboutira à l'émergence du grand ensemble.

## **II. La question du logement de masse, problème de la ville de l'âge industriel**

L'histoire des grands ensembles s'inscrit dans celle du logement de masse, de même que, plus discrètement, celle des cités ouvrières. Les problèmes sanitaires et sociaux participent à la mise en exergue de la question du logement dans des villes à la démographie galopante. Cités ouvrières et grands ensembles seront des réponses distinctes apportées, se confondant parfois.

### **A. Question sociale et question du logement ne peuvent être dissociées**

#### **1. Préoccupations sanitaires et sociales, problème du logement, question du logement de masse**

##### *a. De la question sanitaire à la question du logement*

Avec les mutations qui ont touché les villes, ont surgi de nouvelles questions quant à la vie en milieu urbain et aux risques qui lui sont liés : rapidité de propagation des épidémies à cause de la promiscuité, mauvaise condition physique de la main d'œuvre due au manque d'ensoleillement et à l'air vicié, déliquescence morale. C'est ainsi qu'apparaît la question sociale, posée par les changements radicaux de conditions d'existence urbaine, mais aussi par un changement de perception de la part des élites et par des enjeux politiques nouveaux. Le logement est un élément-clef de la question sociale et devient un biais incontournable pour lutter contre les dangers de la maladie, de l'immoralité (telle qu'elle est alors ressentie) et de la radicalisation politique.

La croissance démographique en général et la croissance urbaine en particulier, font de la question du logement une question du logement de masse. Les urbanistes, les hygiénistes, les hommes politiques, les philanthropes préoccupés par ces questions et qui se posent le problème du logement, ne peuvent l'envisager que globalement. De plus, les ménages concernés n'ont pas la possibilité économique de produire individuellement leur propre logement. La prise de décision par une autorité, publique ou privée, est nécessaire : les solutions ne peuvent être que collectives. Question sociale,

problème du logement, nécessité d'un logement de masse sont inextricablement liés.

Apporter des solutions aux inquiétudes d'hygiène, de salubrité, de confort minimum impliquait nécessairement un logement correct pour la masse des travailleurs, des démunis qui s'entassaient dans des taudis, partageaient des chambres minuscules, louaient pour quelques heures un endroit où dormir. Préoccupations sanitaires, sécuritaires, économiques mais aussi philanthropie poussaient à la recherche de solutions. Construire pour les masses ouvrières et les populations pauvres de façon générale était considérée comme la solution aux maladies physiques et morales.

#### *b. En Allemagne*

En Allemagne, la question du logement a été abordée par différents groupes : les sociaux-démocrates d'un côté, les réformateurs de l'autre, parmi lesquels se trouvaient des tendances libérales, conservatrices, chrétiennes et patronales. En dépit de leurs oppositions, le point commun à ces courants était un même diagnostic quant au lien étroit entre crise du logement et question sociale, et un même refus d'une intervention directe de l'Etat (Rowell, 2006, p. 85). Les inquiétudes qui ont parcouru l'Allemagne ont sans doute été plus fortes qu'ailleurs, dans la mesure où industrialisation et urbanisation s'y sont jouées de manière plus rapide (Rowell, 2006, p. 87). Les actions entreprises le furent d'abord (et jusqu'en 1914), au niveau des municipalités, avec un effort de définition de normes sanitaires : raccordement aux canalisations, largeur des rues minimale, hauteur des immeubles maximale, l'une et l'autre se définissant mutuellement, taille minimale des logements.

*« Malgré la réglementation et l'équipement des nouvelles constructions spéculatives à Berlin avec les arrivées d'eau et le tout-à-l'égout, le surpeuplement des logements dans les quartiers ouvriers fit naître la figure repoussoir de la « caserne locative » (Mietskaserne). » (Rowell, 2006, p. 88)*

Dans un second temps, les élites réformatrices se concentrèrent moins sur la résolution des questions sanitaires et firent évoluer leur réflexion vers la cherté du logement. Le modèle bourgeois d'un logement unique pour une famille resserrée paraissait offrir une solution pour lutter contre les dangers de la déliquescence morale. Après 1914, sont mises en place des politiques étatiques de logement, sans que ce processus n'ait rien de linéaire (Rowell, 2006, p. 89).

#### *c. En France*

Les préoccupations hygiénistes et paternalistes touchent la bourgeoisie du Second

Empire ; trois courants d'inspirations différentes se rejoignent dans une même volonté de soulager quelque peu la misère des classes pauvres : une tendance conservatrice et moralisante, le catholicisme social, et le protestantisme (Merlin, Choay, 2009, p. 439). L'idée d'écarter les populations indigentes de la tentation révolutionnaire n'est pas absente de ces motivations charitables. Ces préoccupations inspirent l'idée d'améliorer les conditions de logement des démunis, ce qui s'exprime dans la création en 1889 des habitations bon marché, ou HBM, création dirigée par Jules Siegfried et Georges Picot. Là encore, les motivations charitables s'accompagnent de soucis plus politiques : lutter contre la propagation des idées socialistes chez les ouvriers, et permettre aux familles une reproduction dans les meilleures conditions (Résolution du Congrès international des HBM, cité *in* Merlin, Choay, p. 439). On n'envisage pas encore à ce moment-là d'intervention étatique, c'est à la charité que l'on fait appel. Pourtant, quelque cinq ans plus tard, la participation de l'Etat est rendue possible par la loi Siegfried, aide encore indirecte, qui deviendra directe en 1912 avec la loi Bonnevey.

On voit ainsi se dessiner en France, un mouvement qui passe de l'hygiénisme à la construction de logement, d'une inspiration privée à l'intervention de l'Etat. Mais, comme le rappelle Jean-Luc Pinol (Pinol, 1991, p. 123) pour le cas général des pays européens, les législations destinées à favoriser la construction de logements à un coût modéré eurent peu d'effet avant l'entre-deux-guerres.

Dans les deux pays considérés, et plus largement dans les pays touchés par l'industrialisation en Europe, les préoccupations sociales, prises dans l'idée très large d'une amélioration des conditions de vie de la population laborieuse et des plus pauvres, étroitement mêlées à des inquiétudes sanitaires, économiques et sécuritaires ont eu partie liée au problème du logement ; il s'agissait de trouver une solution d'habitat pour une population urbaine massive, dans une mesure jusqu'alors inconnue. Les premières mesures furent prises de manière ponctuelle, et relevaient de l'initiative privée ; les pouvoirs publics se saisirent à leur tour de la question.

Une forme particulière témoigne du problème nouveau posé par le logement avec la croissance de l'industrie : la cité ouvrière. Relevant de la décision individuelle d'un patron d'industrie, elle doit résoudre le problème du logement, répondant aussi en cela à des impératifs économiques (fixer la main d'œuvre) ; elle est conjointement l'occasion pour certains industriels d'assurer un certain confort de vie à leurs ouvriers. Cette réflexion sur la cité ouvrière a pour objectif d'exemplifier et d'approfondir notre courte présentation de la question du logement de masse, de mettre en exergue la pa-

renté entre la cité ouvrière et le grand ensemble et d'introduire l'idée, incontournable dans ce travail, que Halle-Neustadt relève dans son origine de la cité ouvrière.

Entre cités ouvrières et grands ensembles, le rapprochement est possible, même aisé à mettre en lumière. Ce qui ici paraît essentiel à souligner, c'est le fait que ces deux figures urbaines appartiennent à un monde urbain qui doit répondre à un crucial manque de logements.

## **B. Cité ouvrière et grand ensemble : deux figures du logement de masse**

### **1. La cité ouvrière : offrir un logement, voire plus**

#### *a. Loger en grand nombre*

La fonction essentielle de la cité ouvrière est d'offrir un logement aux ouvriers d'une usine et à leurs familles ; le besoin de construire une cité se fait ressentir au-delà d'un seuil minimal de travailleurs, c'est pourquoi on peut déjà parler de logement de masse, même si on est très loin, dans bien des cas, des seuils atteints par la suite par les quartiers de grands ensembles.

Dans certaines cités ouvrières, la fourniture de logement s'est accompagnée d'autres éléments qui complétaient le cadre de vie et amélioraient le confort quotidien. Les jardins, qui font partie de l'image courante des cités ouvrières, avaient pour but de permettre aux familles de produire une partie de leur alimentation et d'offrir aux ouvriers une saine occupation. Des écoles, mais aussi des centres d'apprentissages pour les jeunes garçons et des écoles ménagères pour les jeunes filles ont pu être fondées. Au niveau des loisirs, les situations sont diverses, dépendantes du degré d'investissement de l'industriel (Edelblutte, 2009, p. 72) : installations sportives, salles de réunions, etc.

*« La dépendance des ouvriers vis-à-vis de tous ces services mis à leur disposition est aujourd'hui perçue comme pesante. Cependant, et s'il est vrai qu'il existait de la part du patronat une volonté sous-jacente de contrôle de la population ouvrière, il est intéressant de noter que les usines ont en réalité pallié, durant pratiquement tout le XIX<sup>e</sup> siècle et une partie du XX<sup>e</sup> siècle, les carences de l'équipement public. Cela explique les différences d'appréciation du paternalisme ; perçu aujourd'hui comme une aliénation, une privation de liberté, il est ressenti à l'époque plutôt comme une amélioration (par rapport au mode de vie rural) et un doux cocon. » (Edelblutte, 2009, p. 73)*

*b. Des espaces du contrôle ?*

Le reproche a été fait aux cités ouvrières de permettre un contrôle des ouvriers par le patron. On ne saurait le nier : les logements appartenaient à l'industriel, qui les louait aux travailleurs, créant ainsi une dépendance. Offrir des services supplémentaires était également un moyen de réduire leur besoin de se fournir ailleurs, et une manière de s'attacher leur reconnaissance. A cette relation de dépendance s'ajoute une dimension de contrôle : la vie des uns et des autres, dans cette forme de collectivité qu'est la cité ouvrière, est aisée à observer. Le rôle du jardin peut être souligné : un jardin bien entretenu est le signe d'une famille rangée, tandis que la suspicion règne autour des mauvaises herbes. Dans les crèches, on voit les enfants bien élevés et les bambins négligés. Cela permet aussi d'éduquer les familles, en leur apprenant les règles ménagères, à travers l'éducation des enfants. Mais les petites maisons sont aussi le lieu du règlement des mœurs : en favorisant la vie familiale, elles évitent les débordements des célibataires.

L'espace même de la cité ouvrière a été comparé au panoptique de Bentham, cet espace idéal du contrôle (Blanquart, 1997, p. 130). Les maisons alignées, toutes identiques, ressemblent aux cellules du panoptique, où le contrôle pèse constamment sur les individus qui ne peuvent savoir s'ils sont observés. A la différence du panoptique, le contrôle de l'autorité ne s'exerce pas d'un point unique (que l'on pourrait symboliser par l'habitation du patron, ou celle du directeur), elle trouve ses relais dans l'observation mutuelle continue des uns et des autres.

## 2. Parenté et identité des cités ouvrières et des grands ensembles : réalité et limite

*« Les cités ouvrières qui voient le jour au XIXe siècle constituent un prélude aux grandes réalisations sociales du XXe siècle ; elles expriment un souci de rationalisation et de normalisation sociale, et résultent d'une autonomie de conception et d'une volonté manifeste visant à loger des populations modestes, même s'il s'agit prioritairement de satisfaire aux exigences du marché du travail. Elles restent cependant très éloignées des grands ensembles, que ce soit dans leur programmation, leur gestion ou leur réalisation effective. » (Vieillard-Baron, 2004, p. 47)*

*a. Grands ensembles et cités ouvrières : parenté, voire identité*

Cités ouvrières et grands ensembles se rejoignent dans leur aspiration à un cadre de vie complet. Ils ont en commun d'avoir été des opérations planifiées. Ils en tirent une homogénéité paysagère, qui conforte leur caractère insulaire. Celui-ci est essentiellement lié à leur forme aisément reconnaissable au sein du tissu urbain : l'or-

thogonalité des plans des cités ouvrières, combinée à la juxtaposition de maisons toutes identiques et souvent proches, voire jointives les singularisent fréquemment<sup>20</sup> ; la taille des immeubles des grands ensembles, celles des parcelles et l'indépendance des immeubles par rapport à la trame viaire les distinguent des quartiers qui les entourent. Et même, à la différence de la conception traditionnelle de la rue, les services sont intégrés dans des bâtiments spécifiques et non en rez-de-chaussée, le long de la rue. A une forme traditionnelle de production de la ville, parfois qualifiée de spontanée, tout au moins plus faiblement planifiée, s'oppose cette production directement planifiée, à vocation résidentielle, qui ajoute les services et structures, au lieu que ceux-ci suivent spontanément l'implantation de logements.

Les grands ensembles avaient l'ambition d'être, comme ont pu l'être certaines cités ouvrières, des lieux de vie disposant d'un panel complet d'installations et services. Le logement ne devait pas être fourni « sec ». La concentration d'un grand nombre d'habitants rendait ces équipements nécessaires : on trouve là aussi les bâtiments scolaires, incontournables, les commerces alimentaires, des installations sportives, etc. Il faut néanmoins noter que les programmes d'équipement des grands ensembles n'ont pas toujours été réalisés, ou du moins pas jusqu'au bout. Comme dans le cas des cités ouvrières, les grands ensembles séparent nettement le lieu de travail et le lieu de vie : dans le cas des cités ouvrières, l'usine est proche, mais la cité ouvrière est bien un lieu de logement et non un lieu de travail. Les activités (écoles, commerces, services postaux, etc.) sont en raison directe de la concentration de population mais ne constituent en rien un tissu d'activité économique susceptible de fournir un emploi à l'ensemble de la population active.

Cités ouvrières et grands ensembles illustrent deux moments de la généalogie du logement social de masse : les premières cités ouvrières marquent les débuts d'un processus, les grands ensembles sont l'aboutissement du questionnement sur le logement des classes populaires dans un monde urbain qui s'est démesurément agrandi et transformé. Les cités ouvrières ont continué d'être produites alors même que les grands ensembles faisaient leur apparition ; certains grands ensembles sont d'ailleurs des cités ouvrières. Dans les années 1950 et 1960 en France, les grands ensembles poussent en périphérie des villes, mais la forme en est reprise aussi dans les cités ouvrières ou

<sup>20</sup> C'est la facture courante des cités ouvrières que nous reprenons ici, en dépit des quelques variations, évoquées plus haut, apportées par certains patrons progressistes.

minières : on a ainsi le cas de l'ensemble de 3 000 logements collectifs destiné aux mineurs et ouvriers du charbon à Behren-lès-Forbach (Edelblutte, 2009, p. 66). Mais l'exemple le plus frappant est sans doute celui de Mourenx.

A l'origine du site industriel, on trouve une société d'exploitation créée en 1941, la Société Nationale des Pétroles d'Aquitaine (SNPA). Après huit années de recherches est découvert un gisement de gaz naturel, qui va entraîner l'implantation de nombreuses industries, et notamment pétrochimiques (centrale thermique d'Artix, usine d'aluminium installée par Pechiney, usine de fabrication de polystyrène...). Cela entraîne l'arrivée d'une main d'œuvre nombreuse (création de 7 000 emplois) : la SNPA réfléchit donc à un programme de logement, qui va aboutir à la création d'une ville nouvelle pour 12 000 personnes ; cette ville nouvelle a toutes les caractéristiques de la cité ouvrière et la morphologie d'un grand ensemble. La ville est clairement destinée aux familles des travailleurs des usines avoisinantes ; elle est conçue comme un tout, offrant habitat et services aux habitants, dont la plupart sont locataires. Un bâtiment en particulier rattache la ville au type de la cité ouvrière : la tour des célibataires. C'est une architecture moderne qui a été choisie :

*« Barres et tours avec un système constructif permettant la rapidité de construction. Les constructions pavillonnaires réservées à la maîtrise et aux cadres sont éloignées du centre, bénéficiant du paysage et du cadre végétal du site. » (Girard, 2006).*

Cette citation nous intéresse à double titre : d'une part, parce que décrivant l'architecture de la ville, elle la rattache au grand ensemble, et d'autre part parce qu'elle signifie la ségrégation entre l'habitat ouvrier et celui des cadres : autre caractéristique de la cité ouvrière. En quelques mots, la liaison entre grand ensemble et cité ouvrière se fait.

Behren-lès-Forbach et Mourenx demeurent des cas cependant assez exceptionnels par leur ampleur. Le plus souvent ce sont seulement quelques barres, de taille modeste, qui sont construites, ou ajoutées à une cité ouvrière déjà existante. Est-il besoin de souligner à quel point dans le monde soviétique les cités ouvrières ont pris la forme de grands ensembles collectifs ? Les quatre villes nouvelles de RDA à elles seules témoignent de ce fait. Comme nous le verrons, la définition de la ville socialiste était d'être une ville-usine ; et avec Khrouchtchev, la forme du grand ensemble a succédé aux immeubles de style stalinien.

*b. Des différences pourtant substantielles en France, voire en RDA*

En France, les cités ouvrières ont existé sous forme d'habitat collectif comme individuel ; on les rattache d'ailleurs plus volontiers à celui-ci qu'à celui-là. Les cités ouvrières en maisonnettes sont proches de la forme pavillonnaire. Le grand ensemble en outre est porteur en France d'un idéal de mixité sociale que l'on ne retrouve pas dans les cités ouvrières (leur nom même en porte témoignage). Les grands ensembles en France avaient vocation à regrouper sur un même palier ouvrier et directeur.

Trois autres différences, peut-être plus profondes encore, éloignent la figure de la cité ouvrière de celle du grand ensemble : l'une relève le plus souvent de la décision privée, l'autre de la décision publique. L'utilité économique des cités ouvrières était envisagée de façon directe, à la différence des grands ensembles. Dans un fonctionnement global, ils ont certes assuré un bon fonctionnement de l'économie en assurant un logement décent à des millions de travailleurs. La cité ouvrière est en lien direct avec une usine, ce qui n'est pas le cas de la plupart des grands ensembles français : le grand ensemble est un quartier d'une ville. Les cités ouvrières étaient destinées aux salariés d'une même industrie, tandis que les grands ensembles avaient vocation à accueillir la population d'une agglomération, voire, pourrait-on dire, à soulager des villes où un grand nombre de ménages ne disposait pas d'un logement suffisant. Le grand ensemble appartient au monde urbain, la cité ouvrière au monde industriel.

La distinction entre grand ensemble et cité ouvrière se construit différemment en RDA. Puissances publique et industrielle s'y confondent. L'indifférenciation sociale y était prônée, quel que soit le lieu. Les quatre villes nouvelles construites dans les années 1950 et 1960 témoignent de l'identification d'origine entre crise du logement et développement industriel. La construction de villes et de quartiers était privilégiée dans les régions industrielles, afin de pourvoir les industries en main d'œuvre.

Cependant, à partir du début des années 1970, les grands ensembles vont pousser dans les périphéries urbaines de toutes les villes de RDA, rejoignant l'idée d'un grand ensemble comme quartier urbain et non d'un grand ensemble « cité ouvrière ».

### 3. Le quartier de grand ensemble et la cité ouvrière, figures du logement de masse

*a. Proposition de distinction entre grand ensemble comme quartier et grand ensemble comme paysage*

A partir des exemples proposés, on voit la confusion qui règne en ce qui concerne les grands ensembles : sont-ils des quartiers ? Comment alors nommer les cités ouvrière-

res et les villes nouvelles qui, visuellement, ressemblent à ces quartiers ? Il nous paraît opportun d'introduire une distinction entre le « grand ensemble » comme paysage, tel que nous l'avons défini dans l'introduction, et les « quartiers de grand ensemble » qui correspondent à la définition courante des grands ensembles.

En France, il s'agit de quartiers construits :

- en périphérie des villes (périphérie plus ou moins lointaine : il peut s'agir de la périphérie de la ville-centre, ou de celle de l'agglomération),
- en réponse à la croissance des villes et au manque de logements après 1945,
- grâce à un ensemble législatif permettant d'acquérir de vastes emprises et de bâtir des ensembles collectifs de grande ampleur (souvent sous la férule de sociétés immobilières produisant des logements sociaux, mais pas uniquement,
- en employant des procédés d'industrialisation de la construction.

En RDA, les critères de définition seront différents, mais l'on peut également distinguer entre grand ensemble comme « quartier » et grand ensemble comme « paysage » ; comme en France, ce type de quartier se trouve en situation périphérique, a contribué à résoudre une grave crise du logement et a fait largement appel à des processus industrialisés.

Ces quartiers sont la forme la plus courante des grands ensembles. Ils sont dans la dépendance d'une agglomération préexistante, ou plus exactement leur construction a été causée par le trop-plein démographique d'une agglomération. Ce sont ces quartiers que nous rapportons ici aux cités ouvrières comme l'une des figures produites pour régler la question du logement du plus grand nombre, et *in fine* réguler les problèmes sociaux et sanitaires que la croissance urbaine avait apportés.

*b. Cité ouvrière et grand ensemble : deux réponses à une même question du logement*

Entre la cité ouvrière dépendante d'une usine et le grand ensemble en périphérie urbaine, les différences sont de taille ; pourtant, comme on l'a dit à l'orée de ce chapitre, le point fondamental qui nous mène de l'une à l'autre est indéniable et incontournable. La cité ouvrière répond au besoin direct d'une activité ; sa taille est généralement limitée. Le grand ensemble correspond à un besoin plus général, à l'échelle d'une agglomération. La cité ouvrière exprime sans détour sa vocation à abriter une population de travailleurs, et, plus précisément, d'ouvriers. Les grands ensembles devaient offrir les conditions d'une mixité sociale : leur public n'était donc pas limité aux ouvriers ; on demeure malgré tout dans l'idée d'une population de travailleurs,

qu'elle soit constituée de cadres ou d'OS. L'histoire des cités ouvrières montre aussi les préoccupations d'ordre hygiénique et plus globalement sociales qui vont croissant ; préoccupations que l'on retrouve dans les grands ensembles, qui ont offert une amélioration du confort à leurs habitants : c'est d'ailleurs l'un des points souvent mis à leur crédit.

L'analyse successive de ces deux figures permet de saisir cette réalité propre à une époque. Dans le cas des cités ouvrières, c'est l'industrie qui est directement la raison de la création de logement, afin de combler la carence en habitations. Les grands ensembles ont répondu à une nécessité plus générale, qui relève du monde urbain. Ils sont des quartiers à vocation de logement, de logement d'une population de travailleurs. Si les cités ouvrières sont aussi fréquemment apparues dans un monde rural, elles ont participé à sa transformation ; la nécessité qui les a fait naître est d'ordre industriel, non rural.

La cité ouvrière et le grand ensemble sont deux figures closes sur elles-mêmes de l'habitat. Toutes deux traduisent les besoins en logements nouveaux nés des mutations socio-économiques ; la cité ouvrière appartient largement au monde industriel, tandis que le grand ensemble est un quartier urbain. Mais leur vocation résidentielle et leur aspiration à une forme de globalité les rapprochent.

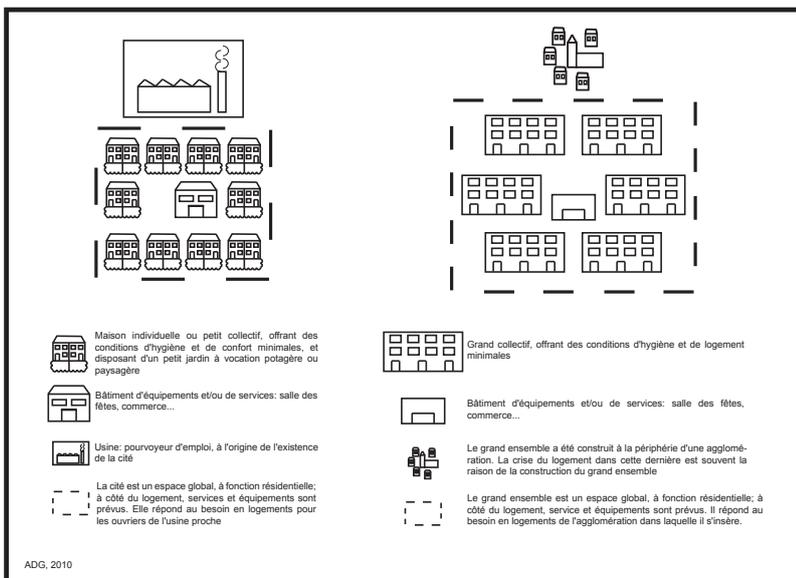


Figure 3. Modélisation parallèle de la cité ouvrière et du grand ensemble : deux réponses à une même question du logement

La cité ouvrière a été un moyen de répondre au manque de logements pour des industriels soucieux de s'assurer une main d'œuvre ouvrière stable. Le fil de parenté qui conduit des cités ouvrières aux grands ensembles reflète l'une des questions majeures de la ville de l'âge industriel. En même temps, le manque de logements était étroitement lié aux problèmes sanitaires et sociaux. La résolution des uns n'allait pas sans le règlement de l'autre, et vice versa. Le soin apporté à l'édification de certaines cités ouvrières témoigne de la prise en compte, outre du logement, d'éléments d'hygiène et de confort. La cité ouvrière et le grand ensemble se ressemblent parce qu'ils sont deux réponses apportées au manque de logements ; en cela, ils nous montrent l'un des fils rouges de la ville de l'âge industriel.

Le quartier de grand ensemble appartient au même mouvement que la cité ouvrière, et que d'autres formes d'habitat qui correspondent à un logement en grand nombre, décidées par une autorité, qu'elle relève de la sphère privée ou des pouvoirs publics. Quartier de grand ensemble et cité ouvrière sont des types résidentiels, qui répondent à l'idée d'une complémentarité entre logement et besoins de la vie quotidienne, de l'hygiène à la sociabilité : ce sont des unités, mais qui excluent le travail. Le grand ensemble est une figure du logement de masse.

#### 4. Grands ensembles, ville de l'âge industriel, logement de masse

Les quartiers de grands ensembles ont été l'une des productions de la ville de l'âge industriel ; ils ont permis de répondre à une croissance démographique forte des agglomérations, en offrant des possibilités massives de logements, dans des conditions de confort permettant de résoudre des problèmes de santé publique. Mais dans le même temps, le grand ensemble, en tant que forme urbaine est lui aussi un produit de l'âge industriel : il est au croisement de diverses figures et de différents courants. L'urbanisme progressiste lui a donné des formes modernes, mais les cités-jardins ont aussi influencé la production de cette forme urbaine.

##### *a. Le grand ensemble hérite aussi de la cité-jardin*

Comme en témoigne l'histoire française du logement social, les quartiers de grands ensembles peuvent apparaître comme une version « verticale » de la cité-jardin.

« La plupart des cités-jardins, selon la conception française, comportent non seulement des maisons individuelles, mais un nombre non négligeable de petits immeubles collectifs. (...) Au début, les architectes donnent la priorité à l'environnement en mettant en scène les éléments naturels (eau, arbres, pelouses, etc.). Mais, avec le temps, le modèle initial est progressivement tronqué. Les cités-jardins subissent les tensions qui émanent du mouvement moderne animé par Le Corbusier et ses disciples. (...) le principe de la relation à la nature comme facteur de développement social tend à s'estomper. » (Hervé Vieillard-Baron, 2001, p. 63)

Le premier grand ensemble en France, la cité de la Muette à Drancy, en région parisienne a pour projet originel celui d'une cité-jardin verticale. Elle est édifiée en 1935, planifiée par deux grands noms de l'architecture : Marcel Lods et Eugène Beaudouin. Le plan d'origine prévoyait quatre groupes ; le premier était composé de dix barres disposées parallèlement et complété de cinq tours de chacune quinze étages ; le deuxième d'un ensemble de bâtiments de un à six étages, autour d'un mail ; trois barres en U dessinaient le troisième ; le quatrième définissait la limite du mail. Les panneaux de construction sont produits dans une usine installée sur le chantier, de même que certaines pièces métalliques. Ce premier grand ensemble est aussi, pour Hervé Vieillard-Baron, le meilleur exemple du détournement des principes initiaux de la cité-jardin (Vieillard-Baron, 2001, p. 63).

Le quartier de grand ensemble tient à la fois de la cité ouvrière et de la cité-jardin, deux figures qui d'ailleurs ne s'excluent pas l'une l'autre comme en témoignent certaines réalisations. Ces trois figures ont été produites par la ville en une époque déterminée, sinon chronologiquement définie avec exactitude. Par sa filiation, mais par ses caractères mêmes, le quartier de grand ensemble relève de cet âge industriel.

#### *b. L'âge industriel a produit le grand ensemble*

Le quartier de grand ensemble correspond à un moment où les pays ont eu besoin de loger en masse, période que l'on peut désigner comme âge industriel, bien que l'industrie à elle seule n'explique pas l'ensemble des processus économiques et sociaux. Les grands ensembles ont été à la conjonction de divers courants : l'urbanisme, la modernité, le logement social, qui appartiennent à une même époque, et qui en dessinent certains traits. Cette époque est marquée par la montée en puissance de l'industrie dont les développements transforment en profondeur la société. On ne saurait cependant couper arbitrairement un élément particulier des autres phénomènes qui appartiennent à une même chronologie.

L'urbanisation a également marqué cette période, non sans lien avec l'indus-

rialisation. On voit alors nombre de villages devenir des villes, et les villes sortir de leur mur. En même temps, les transports s'accélérent et les villes doivent s'adapter à cette nouvelle donne, laissant de la place au chemin de fer puis aux voies rapides. La ville devient plus saine, les urbanistes inventent une nouvelle discipline pour régler la croissance et les transformations de la ville. C'est l'époque de la bourgeoisie triomphante, mais aussi de la naissance et du développement de la classe ouvrière et de la classe moyenne.

C'est l'époque où la question du logement passe sur le devant de la scène : à la fois terrible réalité, liée à la démographie galopante des villes, et changement des mœurs qui apporte une nouvelle sensibilité à la question, on voit les urbanistes, architectes, médecins, hommes politiques, industriels, etc. cherchaient des solutions, répondant à des motivations charitables, mais aussi intéressées : limiter les risques d'insurrection, ou, en ce qui concerne les industriels, avoir à disposition une main-d'œuvre stable.

*c. Dans les pays de l'Est, un âge industriel prolongé ?*

On associe fréquemment la « ville socialiste » aux étendues de grands ensembles uniformément gris : cette forme urbaine aux bâtiments de faible qualité, offrant un paysage peu amène, a dominé la construction dans les pays de l'aire soviétique. Cette forme urbaine demeure associée à la réalité du monde soviétique après la mort de Staline et l'arrivée au pouvoir de Khrouchtchev. Elle va se déployer dans tous les pays socialistes, jusqu'au tournant des années 1980 et 1990. Elle est en étroite correspondance avec les réalités économiques (faiblesse), sociétales (ce sont les pouvoirs publics qui doivent garantir un logement locatif à tous les ménages), avec certains idéaux (favoriser le collectif, limiter la propriété privée). Or, cette réalité du monde soviétique de 1953 à 1990, c'est aussi celle de pays dont l'industrie représente une force puissante, essentielle certes économiquement, mais aussi idéologiquement. C'est pourquoi on associe industrie et grands ensembles aussi facilement dans le cas des pays du bloc de l'Est : ils correspondent l'un et l'autre profondément à la réalité de ces pays à l'époque évoquée. Alors que l'industrie marque un certain recul, par rapport à d'autres domaines économiques dans les pays du bloc de l'ouest à partir des années 1970 et 1980, et que l'on assiste à l'arrêt de la construction des grands ensembles, la lourde machine mise en place à l'est semble impossible à freiner. Le maintien de la construction de grands ensembles peut s'expliquer par l'objectif affiché de résoudre la crise du logement avant 1990, par les difficultés pour le régime à revenir sur un modèle imposé et défendu idéologiquement pendant plusieurs décennies, enfin par les immenses diffi-

cultés qu'aurait représenté une mutation de l'industrie du bâtiment (Rowell, 2008, p. 151).

Les villes n'ont pas toutes connu l'industrialisation avec la même force, ni de la même manière ; les pays eux-mêmes ont été marqués par des processus différents, plus ou moins rapides, plus ou moins importants. Dans certaines villes, l'industrie a joué un grand rôle, et s'est manifestée en de nombreuses figures, là où d'autres cités ont été moins concernées et moins transformées. En outre, l'un des courants urbanistiques qui a traversé cette période, et qui en relève pleinement, n'a pas mis l'industrie au centre de ses préoccupations. L'Allemagne et la France, à l'instar de la plupart des pays européens, ont été bouleversées par des phénomènes nouveaux parmi lesquels l'industrialisation ; mais ces mutations ont connu des temporalités et des modalités différentes selon les Etats. C'est pourquoi il nous a paru plus opportun, voire plus fondé de chercher à caractériser cette période non par ses limites, mais par ses caractères.

Le grand ensemble fut la réponse la plus massive apportée à cet enjeu double du logement en grand nombre et de l'habitat sain ; la cité ouvrière fut également une réponse à cet enjeu nouveau. Grand ensemble et cité ouvrière sont des figures qui ont marqué l'histoire urbaine dans cette période de mutations profondes. D'autres facettes de la ville participent de la représentation de cet âge particulier : les quartiers haussmanniens, les quartiers ouvriers. A travers ces figures se précise l'image d'un âge urbain particulier.

Cet âge industriel, c'est celui de la naissance et du déploiement de l'urbanisme, une discipline nouvelle qui se propose d'aménager les villes selon des bases scientifiques. C'est aussi, et en lien avec cet épanouissement de l'urbanisme, l'époque des cités-jardins et de la ville moderne. Le grand ensemble apparaît au croisement de tous ces courants : à la fois héritier des cités-jardins et de la ville moderne, solution aux problèmes de logement, de confort et de salubrité, il est une forme urbaine de l'âge industriel.

Le grand ensemble cependant est ambigu : bien qu'il soit le plus souvent synonyme de quartier d'une ville, il désigne aussi le paysage de villes nouvelles, indépendantes. Il est alors non pas grand ensemble au sens courant de quartier, mais grand ensemble en tant que paysage. Halle-Neustadt fait ressortir toute l'ambiguïté de la définition du grand ensemble, car de ville nouvelle au paysage de grand ensemble, elle est devenue grand ensemble quartier de Halle.

### III. Halle-Neustadt, cité ouvrière au paysage de grand ensemble

Halle-Neustadt, cité ouvrière au paysage de grand ensemble, appartient pleinement à l'âge industriel. Elle est un produit de cette matrice historique et spatiale. Son édification, en tant que ville nouvelle créée pour l'industrie, montre de surcroît que sa conception a été dominée par la ville industrielle, représentation de la ville qui appartient à cette matrice historique et spatiale.

Elle a en effet été conçue comme une cité ouvrière, destinée aux ouvriers de la chimie. De la conception à la réalité néanmoins, une faille s'est ouverte : pour nombre de ménages, l'emploi dans les usines de la chimie n'était qu'un tremplin destiné à obtenir un logement, bien rare, et ils le quittaient dès que possible. Peut-on encore dire de Halle-Neustadt qu'elle est une cité ouvrière?

#### A. Halle-Neustadt, une ville construite pour les combinats de la chimie

##### 1. La conception de Halle-Neustadt fut celle d'une cité ouvrière

###### a. Loger les travailleurs de la chimie

La raison d'être de la nouvelle ville réside dans le besoin de loger les travailleurs des industries chimiques, essentiellement des entreprises Buna et Leuna. Une partie des logements est d'ailleurs réservée chaque année à leur personnel : en 1971, 55% des familles qui résident à Halle-Neustadt ont au moins un membre employé soit dans l'une, soit dans l'autre (Grésillon, 1974, p.278). La construction de la ville est un avantage pour les usines : elle contribue à fixer la main d'œuvre, à assurer un logement confortable et des migrations pendulaires raisonnables grâce à la ligne de train qui relie directement Halle-Neustadt aux deux combinats. Telles étaient les ambitions originelles du régime lorsqu'il décida la construction de la ville.

*« (...) l'acquisition du logement (...) reste un facteur prédominant d'attachement à l'entreprise, dans la conjoncture où se trouve actuellement la R.D.A. de pénurie très grande de main-d'œuvre et de manque de logements et dans un pays où les faibles différenciations de salaires intersectorielles peuvent favoriser une turbulence de cette main-d'œuvre. » (Grésillon, 1974, p. 278)*

Halle-Neustadt est d'ailleurs surnommée « la ville des travailleurs de la chimie » (*Chemiearbeiterstadt*).

Photo 2. Les «travailleurs de la chimie»

Halle-Neustadt était une cité ouvrière, reliée aux usines par un train direct. La réalité, cependant, n'est pas traduite par la photographie, car les objectifs fixés ne furent pas atteints.



source : Stadtarchiv Halle, date inconnue

#### *b. Système spatial et activités économiques*

Halle-Neustadt correspond point par point au système spatial de la ville-usine : l'usine est au cœur du système : c'est elle qui détermine l'existence de l'ensemble. Les logements construits sont destinés aux ouvriers et à leur famille. Quelques services supplémentaires permettent l'organisation de la vie quotidienne au sein de la cité ouvrière. La construction de l'usine et des cités est fixée par une autorité paternaliste, qui loue aux travailleurs leur logement. Dans le cas de Halle-Neustadt, c'est un ensemble de combinats qui ont rendu nécessaire l'édification de la ville et plus particulièrement Buna et Leuna, liaison mise en évidence par la création d'une ligne de chemin de fer reliant la ville à ces deux unités. Certes, l'image traditionnelle de la cité ouvrière est loin d'une ville de la dimension de Halle-Neustadt (rappelons qu'à son maximum, en 1987, elle comptera près de 94 000 habitants) ; les bâtiments économiques et sociaux sont ici un véritable centre-ville et des centres secondaires, qui comprennent équipements et services, notamment commerciaux.

En 1967, un train direct est mis en place entre Halle-Neustadt et les deux entreprises Buna et Leuna, distantes d'environ 10 et 20 km ; le plus grand immeuble de l'ancienne RDA<sup>21</sup> est achevé : 2 000 personnes y vivent. A la fin de 1970, la ville

<sup>21</sup> Il s'agit d'une barre de 380 m de long, située au cœur du complexe I. Son rôle dans la composition du centre du complexe sera précisé ultérieurement.

comptait 13 600 logements, 7 200 places en lycée, près de 4 300 places en jardins d'enfants et en crèches, environ 3 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 1 500 places dans les restaurants. 39 196 habitants y vivaient déjà. En sus des espaces d'habitation, la construction d'une zone d'activités est lancée dès 1964, au sud-ouest de la ville. Elle regroupe, entre autres, l'usine de production des plaques de béton, la pépinière de la ville, un combinat de services et un combinat alimentaire : usines qui cependant ne créent pas un tissu économique dans la ville.

## 2. La qualité de vie dans les villes nouvelles, une légitimation pour le pouvoir en place

Les villes modèles, et quelques autres villes situées à proximité de combinats à la production névralgique pour le pays, étaient mieux dotées en équipements que la plupart des autres centres urbains. Ces services et équipements, caractéristiques des villes-usines, avaient acquis en RDA une signification essentielle : ils participaient à la légitimation du régime.

En tant que villes modèles, les quatre villes nouvelles avaient une place particulière, et un rôle à jouer dans les rapports entre le pouvoir et le peuple. Philipp Springer a analysé ces processus de légitimation, en s'appuyant sur le cas de Schwedt, la troisième ville nouvelle. Il insiste sur le rôle incontournable de ce travail de légitimation afin d'assurer au régime une certaine stabilité :

*« Les dictatures aussi doivent s'efforcer à un minimum de légitimation, et faire en sorte qu'une partie de la population profite du système » (Springer, 2006, p. 779)*

Les villes nouvelles jouaient un rôle important dans cette partition ; étant donnée l'importance des entreprises qui les avaient fait naître pour le système, les travailleurs de ces industries avaient droit à plus d'attention de la part du pouvoir, ce qui se ressentait, par exemple au niveau des biens de consommation mis à disposition, ou de l'équipement urbain. Notons que ces privilèges, vrais pour les villes nouvelles, pouvaient également se retrouver dans d'autres villes où étaient implantées des industries cruciales pour le pays.

L'analyse de ce processus de légitimation du pouvoir a été menée également par Christoph Bernhardt (Bernhardt, 2005) : il révèle, que, contrairement à ce qui a pu être dit, ce sont des négociations constantes entre la population de ces villes et

l'Etat qui étaient à l'origine du modèle de protection sociale, et non des décisions venues d'en haut. Il prend pour exemple, entre autres les exigences formulées par les habitants d'Eisenhüttenstadt en 1956 concernant l'agencement des plans et les installations sanitaires pour les nouveaux logements ; ces revendications furent transmises aux architectes. Le manque de logement fut aussi constamment dénoncé, et la pression constamment maintenue pour que de nouveaux soient construits. Toujours selon Christoph Bernhardt, il faut voir dans ces mécanismes une logique profonde du régime, qui reposait sur la promesse de la protection sociale : sa légitimité reposait donc sur le moral des populations.

Halle-Neustadt peut donc être considérée, dans sa conception originelle, comme une véritable cité ouvrière : sa fonction principale est l'hébergement ; la fonction économique est garantie par l'usine, et les éléments supplémentaires ne permettent pas de créer un véritable tissu économique. Les services sont fournis par l'autorité paternaliste et ne naissent pas d'eux-mêmes.

### Halle-Neustadt, la conception d'une ville-usine

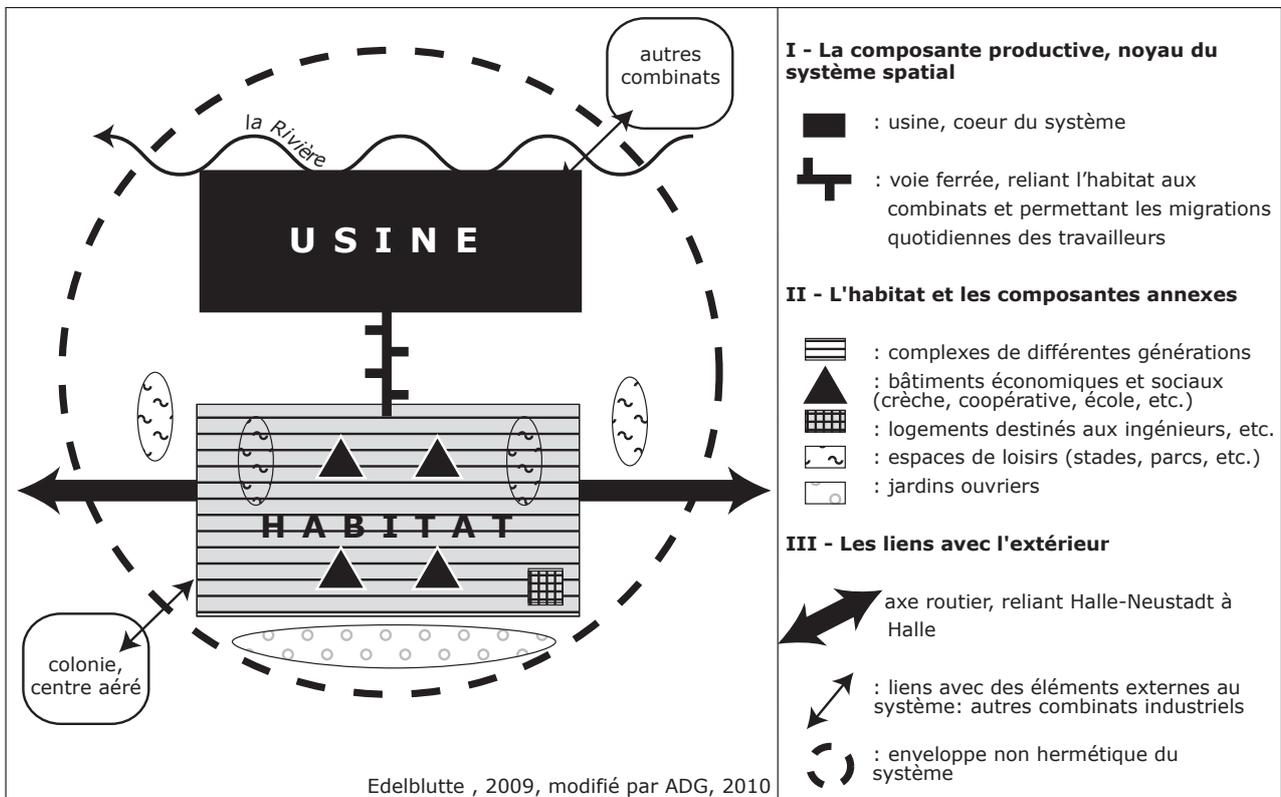


Figure 4. Halle-Neustadt, une parfaite ville-usine ?

## B. Détournement

### 1. Nuance au « type » : la recherche de la qualité urbaine

Le principal constat fait par Simon Edelblutte quant à la réalité des villes-usines concerne leur défaut d'urbanité. Or, le pouvoir est-allemand, en créant ces établissements urbains modèles, les concevaient comme de véritables villes, dotées d'une atmosphère et d'une vie proprement urbaines. Comme on l'a vu, la ville était définie comme ville-usine. Cette prise en considération de l'atmosphère urbaine crée une distorsion dans le schéma de la ville-usine type. On peut alors lire l'ajout d'équipements non comme le simple souhait de répondre aux besoins quotidiens de la population, mais bien comme des éléments susceptibles de faire naître une vie urbaine, de doter le lieu d'un caractère urbain.

Cette ambition urbaine se traduit aussi dans la volonté de soigner le cadre urbain. Un élément comme la Magistrale est caractéristique. Par ses dimensions, elle dépasse une simple fonction de circulation : sa vocation politico-idéologique est indéniable ; elle est un lieu de cortège, donc de rassemblement. En même temps, sa taille est aussi une manière d'attester formellement du caractère urbain de Halle-Neustadt. Le dessein d'un centre (qui ne sera finalement que partiellement réalisé) relève aussi totalement de l'ambition de créer une véritable ville : pôle fonctionnel et lieu de regroupement, il est traditionnellement l'âme de la ville et le lieu de l'urbanité.

### 2. Une part d'ouvriers bien plus faible qu'espérée

#### *a. Halle-Neustadt a attiré beaucoup d'habitants de Halle*

Nous avons, suivant en cela Michel Grésillon, souligné dès l'entrée de ce travail, le fait qu'entre 1968 et 1972, Halle a fourni un contingent important de la population de sa toute jeune voisine. Cette migration n'était pas attendue des planificateurs, qui voyaient en la ville un lieu d'habitation pour les travailleurs de Buna et Leuna jusqu'alors dispersés dans l'espace rural. Halle-Neustadt se différencie ici très nettement des trois villes nouvelles qui l'ont précédée : celles-ci ont eu un recrutement spatial bien plus large que Halle. Outre le mouvement en provenance de la grande ville voisine, Halle-Neustadt était située dans une région où la population ouvrière était déjà constituée ; elle avait vocation à offrir un logement à une population déjà présente, et non à attirer des migrants pour les besoins d'un nouveau combinat.

Dans le cas d'Eisenhüttenstadt, le lien entre la croissance de la ville et la construction progressive du combinat est très visible ; aux à-coups de celle-ci répondent les ruptures de croissance et les brusques accélérations de celle-là. Rien de tel à Halle-Neustadt, où la part des travailleurs de Buna et Leuna est certes importante, mais se trouve noyée dans une masse plus importante de travailleurs tournés vers la ville multiséculaire voisine.

*b. Des travailleurs peu attirés par l'industrie chimique*

Une limite particulièrement significative au type de la ville-usine réside dans la divergence entre la vocation de Halle-Neustadt a logé les ouvriers des usines de la région et leur part finalement relativement faible dans la population totale. Ce phénomène témoigne de la différence entre la manière dont la ville était conçue par le pouvoir, et par les habitants. La ville-usine a connu de ce point de vue un semi-échec : si Michel Grésillon relève, comme nous l'avons rappelé ci-dessus, qu'en 1971, dans 55% des familles, on trouve au moins un employé de Buna ou Leuna, cette proportion s'amenuise ensuite, et atteint 25% environ. Il s'agissait, pour le régime, d'un relatif échec. Pour certains habitants, l'emploi dans une industrie de la chimie n'était qu'un biais pour accéder à un logement, bien rare, et ils le quittaient dès que possible pour un travail offrant de meilleures conditions (Fliegner, 2006, p. 84).

### 3. Une cité ouvrière dans sa conception

Malgré les limites au type, la principale étant le fait que la part de la population travaillant dans les combinats de la chimie était bien moindre qu'espérée, on peut parler de ville-usine dans le cas de Halle-Neustadt, tout au moins dans sa conception. C'est un cadre de réflexion dont nous ne saurions nous priver, sans courir le risque d'erreurs de compréhension quant à la forme de Halle-Neustadt, et à son devenir. Le fait que Halle Neustadt n'ait pas eu d'existence économique indépendante est le principal élément déterminant son identité de ville-usine. Cela lui a conféré un caractère de quartier résidentiel, voire de ville purement dortoir.

Le fait qu'elle soit une ville-usine a d'autres implications, plus profondes : celle, surtout, d'inscrire Halle-Neustadt dans son époque, à la fois témoin et signe de la conception de la ville qui dominait alors. Le lien entre ville et industrie, l'existence de l'une et de l'autre étant entremêlées, a été une réalité propre au XIXe siècle et à la

première moitié du XX<sup>e</sup> siècle (voire plus tard pour les pays socialistes). La séparation des fonctions (en particulier du travail et du logement) trahit aussi une conception de la ville propre à une époque (ce qu'on pourrait voir comme une deuxième phase de la ville de l'âge industriel) (cf Tony Garnier). Les villes-usines programmées de la RDA offrent une ouverture sur l'idée de la ville alors en vigueur : une ville de l'industrie, mais de l'urbanisme aussi ; car l'idée que l'on peut contrôler l'urbain, le modeler, le produire par la force conceptuelle de l'esprit humain et la sagesse scientifique est très visible à Halle-Neustadt.

Observer Halle-Neustadt en lui apposant le filtre de la ville-usine, c'est aussi faire ressortir le risque encouru d'un manque d'urbanité : défaut récurrent des villes-usines, qui contredit l'idéal urbain prôné par le régime soviétique et repris en RDA. La suite de l'histoire des quatre villes nouvelles corrobore l'idée d'un déficit d'urbanité. Le pouvoir pourtant a cherché à ne pas créer des villes-dortoirs, en créant des centres-villes, et des centres de quartier. Mais sans le support d'activités plus diversifiées, ce projet a échoué ; ces centres accompagnaient la vie quotidienne, mais sans lui donner pour autant naissance.

La forme urbaine du grand ensemble montre à quel point au moment de la réalisation elle a été asservie à la vocation résidentielle ; née de l'idée de séparation des fonctions, la logique a été poussée jusqu'au bout, jusqu'à être vidée de sa substance, et à ne laisser que des bâtiments de logements, complétés à l'extérieur par des équipements et services. Du fait de son caractère souhaité de ville-usine, renforcé par la forme urbaine, il a échoué à Halle-Neustadt un destin résidentiel, conforté par la distance (de 10 à 20 km) entre les complexes et les usines.

On retrouve en Halle-Neustadt la vision de la ville telle qu'elle prédomine à l'orée du XX<sup>e</sup> siècle. L'idée de la ville industrielle, apparue durant l'âge industriel, a fortement influencé ses concepteurs.

L'âge industriel voit se mêler industrialisation et croissance urbaine, l'une se nourrissant de l'autre et réciproquement, et faisant émerger de nouvelles figures urbaines : les quartiers haussmanniens, ouvriers, les cités elles aussi ouvrières. Des modèles théoriques sont proposés pour penser une ville renouvelée. C'est aussi une époque où se pose avec force la question du logement du plus grand nombre, accompagnée

de préoccupations hygiéniques. Les cités ouvrières comme les grands ensembles seront des réponses apportées à ces questions et sont en cela des figures du logement de masse.

Halle-Neustadt appartient à l'âge industriel, en tant que cité ouvrière, que grand ensemble, mais aussi que produit de l'urbanisme ; elle a été construite pour résorber le manque de logements dans la région de Halle. Elle est une cité ouvrière, avec un paysage de grand ensemble, qui deviendra, par la suite un quartier de grand ensemble. Pourtant, bien que conçue comme une cité ouvrière, Halle-Neustadt ne satisfera jamais pleinement à ce rôle : les travailleurs délaissent leur emploi dans l'industrie chimique une fois un logement obtenu. Elle en conservera cependant l'habit.

Une autre représentation de la ville, également caractéristique de la matrice de l'âge industriel, va fortement influencer sur la forme urbaine de Halle-Neustadt : la ville moderne.

## *Chapitre quatrième*

### *Halle-Neustadt, ville moderne*

Halle-Neustadt est née dans l'âge industriel. L'idée de la ville industrielle a prévalu dans sa conception, ce que révèle, entre autres, son caractère de ville-usine, de ville pour l'industrie. Pour autant, ce n'est pas la seule représentation de la ville qui ait dominé la manière de penser des concepteurs de Halle-Neustadt ; la ville moderne, autre représentation caractéristique de la ville de l'âge industriel, de cette matrice historique et spatiale, a également eu une influence extrêmement forte sur le paysage de Halle-Neustadt.

On dit des grands ensembles qu'ils sont les héritiers de la ville moderne ; mais la ville moderne, l'architecture moderne, l'urbanisme moderne présentent une profusion de courants, qui se sont parfois opposés les uns aux autres, revendiquant leurs différences, refusant l'amalgame. Quelle force commune permet alors de lier dans un même regard ces produits architecturaux et urbains ? Définir la modernité est une gageure qui dépasse, et de loin, le cadre de ce travail ; il est pourtant indispensable de revenir sur certains aspects d'un terme polysémique et fascinant par la richesse de son potentiel interprétatif. Toute époque connaît sa querelle des Anciens et des Modernes et une volonté de jeter à bas les us anciens pour laisser place à la nouveauté. L'architecture de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, celle que l'on nomme couramment

architecture moderne a consciemment rejeté la tradition, semblable en cela à toute modernité ; elle a cependant provoqué une rupture sans précédent dans l'histoire occidentale de l'architecture et de la ville en rejetant le tissu urbain traditionnel et en offrant des formes jusqu'alors inédites.

La modernité de l'urbanisme et de l'architecture appartenait au vocabulaire est-allemand lors de l'édification de Halle-Neustadt : le paysage de la ville est un manifeste de la modernité de l'Allemagne socialiste, et surtout de ses limites. Il puise ses références dans le vocabulaire moderne, mais la réalité en détourne le sens. Ces deux aspects seront au cœur de nos interrogations dans ce chapitre.

Ce sont les racines de la modernité que nous revisiterons en premier lieu, afin de mettre en valeur la puissante rupture qu'a constituée la plongée de la ville dans la modernité. Notre regard portera plus spécifiquement sur la modernité architecturale : sur les changements apportés par la modernité aux formes du bâti et au tissu urbain. Dans un second temps, nous aborderons la naissance des grands ensembles, en France et dans les nouveaux Länder : des premières œuvres de l'architecture moderne aux grands ensembles, la perte d'un certain esprit est visible. On reviendra sur le rôle des techniques d'industrialisation et l'utilisation qui en est faite dans un souci de productivité. Le cas de la RDA illustrera à la fois les recherches auxquelles les principes modernes ont pu donner naissance, mais aussi les limites forcées dans un pays soucieux de productivité en matière de logements.

## **I. La modernité en architecture : une révolution pour la ville**

La modernité est un moment majeur dans l'histoire de la pensée occidentale, qui crée une rupture dans l'ensemble des domaines de la pensée. Les arts nous rendent compte de cette rupture ; l'architecture, au sein de tous les arts, va elle aussi connaître et proposer des mutations.

Les architectes renouvellent les formes du bâti, mais repensent aussi la ville dans sa globalité : ils jouent avec la rue, les places, l'îlot, le tissu urbain donnant naissance à la ville moderne, dont hériteront les grands ensembles.

## A. La modernité, une profonde mutation de la pensée dans le monde occidental

### 1. Doute et liberté

La modernité concerne la géographie en tant que posture réflexive sur le monde, à travers la transformation de la perception qu'elle a entraînée, par les évolutions architecturales qu'elle a engendrées. « Moderne », d'après le Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés,

*« désigne un système culturel d'appréciation du rapport de l'homme à son temps, une certaine conscience de sa place dans l'histoire, déployée ensuite par les avant-gardes plastiques. » (Lévy, Lussault, 2003, p. 631)*

Cette définition désigne l'idée de la modernité qui se fixe au cours du XIX<sup>e</sup>. Le vocable moderne est en ce sens plus précis que dans son acception générale, où il qualifie ce qui dans une époque la différencie du passé. Mais il englobe dans le temps et dans l'espace une vaste place : la modernité correspond à un mouvement qui enveloppe l'Occident à partir de la Renaissance, éveille les Lumières, le siècle de l'industrie et nous préoccupe encore aujourd'hui.

*« Avec la modernité cette culture et ce monde sont devenus profanes. Ils se sont émancipés de la culture religieuse ou communautaire du Moyen Age, grâce à l'exercice d'une raison critique qui concentre toute la réflexion, notamment dans la philosophie des Lumières. (...) Cette modernité (...) s'édifie donc sur la mise en question radicale d'un passé voué aux transcendances. (...) Kant, en assimilant les Lumières à une rupture avec le passé, plonge la conscience moderne dans un type d'existence radicalement nouveau. Il met au jour la structure d'un autre rapport au monde et à la vérité, aux autres et à soi, au cœur duquel le principe déterminant s'appelle la liberté. » (Lévy, Lussault, 2003, p. 631)*

Reprenant cette définition de la modernité, nous souhaitons mettre en exergue deux éléments proposés : le doute pratiqué envers les transcendances et la liberté comme principe fondamental de réflexion. La pratique du doute traverse les siècles européens, s'inscrivant de plus en plus profondément dans les modes de pensée, et paraissant éclater à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, quand cette réalité devient si prégnante qu'elle finit par être nommée. Les sciences connaissent au début du XX<sup>e</sup> des profonds changements. En peinture, en musique, les transformations sont puissantes :

*« Ce n'est pas un hasard si cheminant parallèlement les remises en cause des principes euclidiens et newtoniens et l'émergence d'une nouvelle conception de*

*la perspective et de la frontalité dans la peinture. (...) Le rapport entre environnement intellectuel, technique, et création artistique est toujours difficile à cerner. Toutefois, l'électricité va modifier la lumière, donc la vision de l'artiste. (...) « Le fil qui relie en trois siècles et demi le quattrocento à l'impressionnisme, écrit John Golding, est plus net que celui qui, cinquante ans plus tard, a conduit la peinture de l'impressionnisme au cubisme. » (Nouschi, 1995, pp. 36-37)*

Si l'on sent se faire ces cheminements au sein des sciences, au sein des arts, il est difficile de percevoir les convergences et les divergences de ces évolutions dans les différentes disciplines de l'esprit. Il n'y a au demeurant rien de linéaire dans cette transformation du rapport au monde de l'Occident.

## 2. La modernité dans les arts

La modernité dans les domaines artistiques se dessine plus clairement avec le romantisme allemand. Ainsi, si la modernité s'ouvre avec la Renaissance, elle n'apparaît dans les arts qu'au XIX<sup>e</sup> siècle.

*« Après les précurseurs, Gautier et surtout Baudelaire, après l'époque héroïque de Mallarmé, Rimbaud, Cézanne, cette modernité protéiforme voit se succéder, entre autres, le postimpressionnisme, l'expressionnisme, le cubisme, le futurisme, le dadaïsme, le surréalisme, le constructivisme... plus tard l'abstraction lyrique, l'action painting. » (Merlin, Choay, 2009, p. 550)*

On peut malgré tout distinguer deux moments dans la transformation de la relation à l'objet dans les domaines artistiques : le rejet de la transcendance d'abord, le refus de la représentation contrainte par les formes extérieures ensuite. La modernité, c'est donc à la fois la récusation d'un point de vue unique et la conception de l'homme comme détaché de ce qui l'entoure, non pas fermé, mais rendu indépendant par sa capacité de pensée. La relation entre l'homme et le monde est celle d'un sujet vers un objet et non une relation dialectique. La modernité en art n'est autre que la recherche de la vérité indépendante des objets extérieurs.

Si l'on définit la modernité par la recherche d'une vérité qui ne peut être atteinte que par l'esprit humain, la volonté de ne pas avoir recours aux vérités héritées, la modernité dans les arts picturaux se caractérise plus spécifiquement par trois postures :

-la remise en cause de la relation aux objets qui s'est établie à la Renaissance ; cela tient à la nouvelle appréhension de l'espace qui s'esquisse ; à la conscience qu'il

n'y a pas de point de vue unique sur les choses.

-le refus de recourir aux formes proposées, ou imposées par la nature. Il ne s'agit plus de reproduire ce qu'on voit, mais de créer.

-c'est enfin l'interrogation qui relève de l'épistémologie de l'art : la question est posée de la manière dont l'art doit se considérer.

Ces exigences vont d'abord donner lieu à des représentations renouvelées par le travail sur la perception, avant que l'abstraction elle-même n'apparaisse à travers les pinceaux de Kandinsky, travail suprême de l'esprit puisant en lui-même l'objet de la représentation. Les passerelles entre les différents domaines artistiques sont nombreuses et le renouvellement des formes communique entre les arts visuels et l'architecture, qui, en définitive, semble accueillir la modernité avec un léger retard.

### 3. La modernité en architecture

Avant d'aborder l'architecture moderne, on peut souligner succinctement la différence entre architecture et construction : on ne peut se contenter de réduire l'architecture à « la production de bâtiments » car, ainsi que le rappelle Thierry Paquot dans l'article *Géographie et architecture* du dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, le bâti n'est pas nécessairement de l'architecture, celle-ci supposant le désir intentionnel d'une expression (Lévy, Lussault, 2003, p. 84). C'est l'intention qui distingue l'architecture de la construction d'un bâtiment. L'architecture moderne, selon Alan Colquhoun

*« est ambiguë. On peut la comprendre comme englobant tous les bâtiments construits à l'époque moderne, indépendamment de leur base idéologique ; ou de façon plus restrictive comme architecture consciente de sa propre modernité, et en lutte pour le changement. » (Colquhoun, 2006, p. 17)*

A l'instar de l'auteur, nous choisirons la deuxième proposition. Les ouvrages consacrés à l'architecture moderne cependant ne manquent pas d'évoquer les visions de la ville des architectes : l'architecte se fait aussi urbaniste.

Comme on l'a souligné, si l'on repère dans tout le spectre des activités humaines les voies plus ou moins sinueuses qui témoignent du lent changement de perception du monde, il n'est pas aisé de voir les ponts qui ont pu se faire d'un champ disciplinaire à l'autre. Il est pourtant une filiation qui se dessine de manière assez nette, celle menant

de la révolution des formes en peinture à la révolution des formes en architecture. Les formes qui apparaissent sur les œuvres picturales du début du XX<sup>e</sup> siècle renvoient à la volonté de rompre avec le passé, à la mise en abyme de l'art, à la décomposition de la perspective, ces aspirations se confondant dans la modernité.

*« Par la restructuration des formes, les cubistes, les futuristes, les suprématisistes et les constructivistes approfondissent les acquis des révolutions par la couleur des mouvements précédents. (...) Annonçant l'abstraction, ces avant-gardes rendent compte de la tendance du XX<sup>e</sup> siècle à concevoir des systèmes complexes qui ne se réfèrent ni aux formes de la nature, ni aux élans de l'émotion, et cherchent, indépendamment de toute transcendance, à se libérer de l'esthétique des siècles antérieurs pour définir celle, nouvelle, d'une humanité confrontée à ses propres créations. » (Bernard, Cabanne, Durand, Legrand, Tuffelin., Pradel, 2006, p. 695)*

Au sein des domaines artistiques, l'architecture paraît avoir rencontré la modernité avec un certain retard,

*« Sans doute parce que les réalisations de cet art sont résistantes au changement, faites pour durer, mais aussi à cause de leur destination utilitaire qui y limite les choix arbitraires et le champ de l'innovation, les jeux de l'humour, de la subversion et la puissance de la négativité. » (Merlin, Choay, 2009, p. 551)*

Les questionnements de la modernité se retrouvent dans la pratique architecturale, et le glissement des formes picturales aux formes architecturales s'il n'est pas direct reste visible. Le regard couramment porté sur l'architecture moderne se traduit dans le langage par la description de formes géométriques, simples, sans ornement. Le passage paraît ainsi d'autant plus aisé à faire entre la peinture et l'architecture. Mais, si la parenté entre les ruptures formelles en peinture et en architecture est intelligible, on ne peut faire de l'architecture le simple héritier de la peinture, la modernité en architecture ayant suivi sa voie propre. Le *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement* présente de manière exhaustive la liste des critères qui définissent l'architecture moderne. Le premier critère retenu est « la volonté d'innovation radicale », qui se traduit par

- une scission affirmée avec les styles et traditions du passé,
- l'utilisation de nouveaux matériaux et la pluralité des possibilités qu'ils offrent : construire de plus en plus haut, inventer ou réinventer des éléments de construction (toits-terrasses, murs, rideaux, pilotis, pans de verre, toits autoportants),
- son rapport avec l'industrie : recherche de standardisation, de typification, d'emploi d'éléments préfabriqués,
- son idéal de pureté dont témoigne le refus des ornements et décors ; seuls

valent formes et volumes, qui ne sont pas, contrairement à ce que l'on pourrait croire, seulement géométriques ; certains architectes proposent des formes organiques, à l'instar de Aalto et de Wright, d'autres sont expressionnistes.

- l'adoption de nouvelles figures, qui n'appartiennent pas qu'aux architectes, mais sont celles d'un monde qui a produit ses propres paradigmes ; ainsi celui de la machine.

Le deuxième critère est « le goût de la subversion », le troisième le rejet de la formation par l'école, et, enfin, l'ambivalence entre une position élitiste, et le désir de produire une architecture pour tous (Merlin, Choay, 2009, p. 552).

Par conséquent, la modernité est donc le fruit d'un long processus qui éclot au XIX<sup>e</sup> siècle dans les arts, l'architecture étant néanmoins marquée d'un léger retard. C'est toute la pensée occidentale qui est transformée dans ce processus : l'esprit humain a conquis sa liberté, en même temps qu'il s'est détaché des objets qui l'entourent ; il est devenu un sujet pensant coupé de son environnement, dont il peut connaître la réalité, autrement dit la vérité. L'architecture moderne recherche une nouveauté absolue des formes, et s'intéresse exclusivement à ces dernières, reniant l'ornementation dans son idéal esthétique. Pour autant, le mouvement moderne en architecture cependant ne s'est pas limité à redessiner les formes des bâtiments. C'est la ville dans sa globalité qui a été l'objet de l'attention des architectes-urbanistes. La notion d'urbanisme émerge d'ailleurs, on l'a vu, entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et l'aube du XX<sup>e</sup>. En détachant l'homme de son environnement, la modernité a fait de la ville un objet comme un autre, distant et connaissable, librement productible par les capacités de l'esprit humain : la ville moderne était née.

## **B. Evolution des formes : l'architecture des bâtiments et le tissu urbain**

L'architecture des grands ensembles, ainsi que leur conception globale, est une rupture dans l'histoire urbaine. La genèse de cette forme urbaine concentre en quelques décennies une richesse inouïe, qui explique l'étrangeté de ces morceaux urbains dans le paysage : leur haute silhouette découpe des arêtes nettes sur l'horizon, dominant ville ancienne et zones pavillonnaires de l'étalement urbain. Pureté, simplicité, voire rigidité d'un côté, pluralité, enchevêtrement, courbure de l'autre, pourrait-on résumer. C'est cette singularité architecturale et urbanistique qui définit le grand en-

semble, mais qui induit aussi un type de rapport particulier à l'espace. Il paraît essentiel de revenir sur l'histoire de cette forme urbaine afin de s'assurer sur elle une prise plus solide.

### 1. La disparition des règles coutumières de production du bâti

La rupture créée par la ville moderne est peut-être moins brusque que ne pourrait le suggérer la courte période qui a suffi pour que surgissent ces formes nouvelles à côté du tissu traditionnel dans le paysage urbain ou, plus exactement, si la transformation fut rapide, les racines sont profondes qui ont pu engager, en lieu final, la naissance de barres et de tours. Cette naissance nécessitait une conception de l'architecture qui avait rompu avec les prescriptions sacrées, et qui se considérait comme libre dans le choix de l'aménagement de l'espace.

Françoise Choay (Choay, 1980) voit dans le traité d'Alberti, *De re aedificatoria*, un moment essentiel de l'histoire de l'architecture : pour la première fois, un architecte produit un ensemble de règles de construction des villes sans se référer à un ordre supérieur ou coutumier. Il considère l'art de bâtir comme une discipline autonome, dont il faut connaître les règles<sup>22</sup>. Alberto Pérez-Gómez (Pérez-Gómez, 1988) souligne les effets de la révolution mathématique, des nouvelles conceptions du monde nées des travaux de Galilée et de Newton. Françoise Choay et Alberto Pérez-Gómez notent tous deux la coupure qui se fait entre la pratique traditionnelle, dont les lois sont prescrites par la tradition et le sacré, et celle qui germe alors, et qui se guide sur la liberté de l'esprit humain. Ils portent accusation contre les architectes qui, oublieux selon eux de la signification du bâtir, ont exercé cette liberté de manière totale.

L'objet de Françoise Choay dans *La règle et le modèle* (Choay, 1980) est de souligner l'étrangeté de l'existence d'une discipline spécifique à l'aménagement urbain, singularité propre au monde occidental. L'aménagement des villes en effet était chose traditionnellement liée au sacré ; point n'était besoin de textes, de codes écrits pour ordonner l'espace. L'origine de cette démarche remonte cependant à la Renaissance italienne : l'auteur la place précisément dans le traité d'architecture d'Alberti, le *De re aedificatoria*. Françoise Choay se fonde sur ce texte pour présenter un type de discours particulier qui traduit lui-même l'existence d'une discipline tout aussi singulière. L'aménagement des villes se détache de toute prescription et ne cherche à répondre

---

<sup>22</sup> Nous avons déjà fait une courte référence à ce point en définissant l'urbanisme.

qu'aux lois de la rationalité. Une distance naît entre l'homme et son habitat.

Alberto Perez-Gómez met en avant une autre coupure, celle qui se creuse entre dimension objective et dimension subjective de la réalité et qui se traduit en architecture par de nouvelles interrogations :

*« La division trompeuse entre architecture rationnelle et architecture intuitive, entre architectes scientifiques et architectes artistes, entre fonctionnalisme, méthodologies typologiques ou formalisme, et tous les types d'expressionnisme, a marqué (...) seulement les deux cents dernières années de l'histoire de l'architecture. Cette cassure très profonde fut le résultat inévitable d'une vue du monde reposant sur la séparation absolue entre les domaines objectifs et subjectifs de la réalité humaine. » (Pérez-Gómez, 1988, p. 325)*

L'auteur décompose tout au long de son ouvrage le long cheminement qui a conduit à cette « cassure », à travers un retour sur les évolutions de la conception du nombre et de la géométrie. Il souligne un premier grand changement, situé vers la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, où nombre et géométrie perdent leur caractère de lien entre sphère humaine et sphère divine. Cela engendra pour les architectes une conception nouvelle de leur discipline, dans laquelle la capacité à résoudre des problèmes techniques devint essentielle. Dans cette quête, le nombre et la géométrie devinrent des outils conceptuels de premier ordre. La seconde transformation d'importance eut lieu au tournant du XIX<sup>e</sup> siècle, avec la séparation croissante de la foi et de la raison : le mode de pensée scientifique devenait la seule manière légitime de concevoir la réalité.

C'est ainsi que se posa à partir du XIX<sup>e</sup> siècle pour les architectes une question qui n'aurait eu aucun sens auparavant, celle de savoir dans quel style construire. L'architecture étant devenue une discipline autonome, régie uniquement par les lois des sciences, cette question, réglée auparavant par la tradition et les codes culturels et sacrés, émergea, et ouvrit la porte à des formes purement conceptuelles.

Une seconde rupture, d'un tout autre ordre, a aussi participé au renouvellement des formes architecturales : la Première Guerre mondiale, par l'horreur qu'elle a suscitée, et la volonté de faire table rase du passé ; pour les architectes de l'après-guerre, leur mission est claire : il faut refonder la société, et l'architecture en est le moyen. Les formes urbaines à venir doivent être le réceptacle et le moule qui accueillera et informera l'homme de cette nouvelle société.

Si notre présentation, en insistant sur quelques éléments et quelques moments-

clefs, couvre d'un voile déterministe le cheminement qui a conduit à l'éclosion des formes de l'architecture moderne, on ne saurait réduire à cette simplicité l'architecture et l'urbanisme du début du XX<sup>e</sup> siècle. Ce raccourci visait à faire apprécier la profondeur des racines d'un paysage qui paraît surgi *ex nihilo*, et *ex tempo*. Il avait également pour fin de souligner les liens étroits entre ces formes et la capacité de l'esprit humain à traiter son environnement (entendu au sens le plus large du terme comme tout ce qui entoure l'individu, et n'est pas l'individu lui-même) en s'en détachant ; capacité, mais aussi illusion, car la part de perception et donc d'individualisation, est inaliénable.

La ville moderne se voulait en rupture totale avec la production traditionnelle de l'environnement urbain ; elle revendiquait une liberté de l'esprit. Cette liberté était fondée sur un détachement à l'objet, sur la suprématie conférée aux sciences et à la rationalité ; elle se traduit dans le choix des formes, mais aussi dans un renouvellement de la pensée du tissu urbain.

## 2. Une conception nouvelle du tissu urbain

La forme, dans notre cheminement réflexif, est toujours un point de départ ; c'est aussi ce que rappellent Panerai, Castex et Depaule, pour lesquels il faut

*« comprendre l'îlot non comme une forme a priori, mais comme un résultat, comme une structure qui organise une portion du territoire urbain. » (Panerai, Castex, Depaule, 2004, p. 184)*

L'évolution de l'îlot urbain pointé par cet ouvrage nous permet de saisir les transformations du tissu urbain, qui ont accompagné l'évolution des formes architecturales.

*« Nous l'avons vu, l'étude de l'îlot du point de vue de la pratique nous conduisait à ne pas le considérer en lui-même mais comme la relation de ce qui est en deçà et de ce qui est au-delà de lui (le logement et l'espace urbain). » (Panerai, Castex, Depaule, 2004, p. 152)*

Le travail effectué par les auteurs retrace la dissolution de l'îlot, du Paris haussmannien à la Cité radieuse. On voit les étapes d'une réflexion architecturale qui s'est poursuivie sur plusieurs décennies, et qui a engendré une profonde transformation du tissu urbain ; celle-ci, analysée ici à l'échelle de l'îlot, pointe le fait que l'architecture n'est pas la seule à avoir connu des mutations. Si les changements des formes architec-

turales apparaissent plus évidents, ceux du tissu n'en sont pas moins importants dans le paysage urbain. Le travail réalisé par Castex, Panerai et Depaule nous rappelle que la rationalisation n'est en rien définitoire de l'urbanisme moderne : elle lui est antérieure. On ne saurait confondre rationalité et liberté de l'esprit humain. Les formes modernes ne sont pas rationnelles, elles sont libres.

L'îlot apparaît comme une forme spontanée, au sens où c'est le rassemblement des parcelles et le dessin des rues qui lui donne naissance à l'origine ; comme le soulignent les auteurs, dans le Paris haussmannien et d'avant Haussmann, l'îlot est formé d'éléments hétérogènes qui s'agglomèrent au fur et à mesure. Mais dans la lecture de la ville, il se livre comme une forme aisément récupérable : de là ses reprises, et le travail de reformulation. On saisit ainsi toute l'ambiguïté entre une forme que l'on discerne et les processus qui l'ont produit : l'îlot n'est pas le fruit du hasard, mais il n'est pas non plus celui d'une volonté délibérée. Détaché de ces processus, l'îlot devient une matière malléable ; mais en faisant muter cette forme, on perd les processus qui l'ont produit ; le sens de la forme, sa signification dans l'organisation urbaine. Il faut alors réinventer une signification dans l'organisation urbaine.

L'étude menée par les auteurs témoigne du travail de réflexion qui a accompagné l'évolution de l'îlot urbain, jusqu'à sa complète relecture, voire sa dissolution avec la Cité radieuse. Comme pour les formes architecturales, ce travail de réflexion témoigne de la liberté de l'esprit humain face à la production de la ville. Considérer l'îlot comme une forme en soi demandait de concevoir la ville comme un objet posé à distance, et dont on pouvait isoler les éléments. C'était concevoir les morceaux de la ville comme des objets existants par eux-mêmes, non comme des parties d'un tout dynamique et aux interpénétrations multiples : la réalité des places, des rues n'est pas seulement celle de formes bâties, ce sont aussi des relations : entre une société et son espace.

Au terme de cette réflexion, l'évolution des formes de l'architecture et du tissu urbain montre une conception nouvelle de l'urbain dans laquelle prévaut la liberté nécessaire de la pensée, qui doit se détacher des prescriptions héritées et objectiver la ville. Si l'architecture moderne se révèle l'acmé de ce mouvement, les racines en sont si profondes, qu'il faut remonter à la Renaissance pour trouver les premières traces de cette mutation qui va traverser les siècles. Le traité d'Alberti, Françoise Choay l'a bien montré, peut-être considéré comme un point de départ. Il montre une nouvelle voie en architecture, où la production de la ville est tout entière le fruit de règles imposé par la raison, et non par la transcendance. Alberto Pérez-Gómez a suivi la trace du

ponds grandissant des règles mathématiques en architecture : cela témoigne du même détachement envers les règles traditionnellement fixées, et de la confiance toujours plus affirmée envers les capacités humaines.

Ces marques de confiance envers les possibilités de l'esprit sont déjà modernes, quand moderne signifie que

*« cette culture et ce monde sont devenus profanes. Ils se sont émancipés de la culture religieuse ou communautaire du Moyen Age, grâce à l'exercice d'une raison critique qui concentre toute la réflexion, notamment dans la philosophie des Lumières » (Lévy, Lussault, 2003, p. 631).*

Les forces qui travaillaient au renouvellement des formes sortent au grand jour. L'« architecture moderne » s'ouvre avec le XXe siècle et se referme, selon l'architecte Charles Jencks, avec le début de la destruction de Pruitt-Igoe à Saint-Louis, en 1972.

D'avoir parcouru ainsi quelques chemins de la modernité nous a aidé à saisir l'apparition de ces formes qui semblent être la caractéristique de la ville moderne. Ayant défini le grand ensemble à partir de ces formes, revenir sur leur genèse était indispensable. Pourtant, l'on ne saurait confondre ville moderne et grand ensemble : car le grand ensemble apparaît comme une version fortement édulcorée de la ville moderne, où la forme apparaît non pas comme le résultat d'une réflexion sur l'architecture, mais comme le produit d'une lecture réductrice et bien trop simplifiée de la modernité.

## II. L'apparition des grands ensembles

Les grands ensembles sont des produits de l'architecture moderne : produits certes affadis par une simplification des principes de la modernité, mais ils trouvent bien leurs origines dans celle-ci. Les bâtiments les plus célèbres qui ont jalonné l'histoire des grands ensembles sont les Cités Radieuses de Le Corbusier : on présentera ici rapidement celle de Briey-en-Forêt, située en Lorraine.

L'histoire de l'architecture moderne est aussi celle de techniques nouvelles : c'est d'ailleurs là que se forge un noeud de contradictions, car l'industrialisation de la construction sera fréquemment utilisée comme argument d'une diminution des coûts, engendrant surtout une baisse de la qualité architecturale. Halle-Neustadt en sera un

exemple malheureux.

## **A. De la ville moderne aux grands ensembles**

### 1. Les premières œuvres de l'architecture moderne

*a. Diversité de la production : pluralité des courants, multiplicité des objectifs, mais une unité fondamentale*

La modernité en architecture prit corps dans quelques réalisations avant la Seconde Guerre mondiale ; il faut distinguer les maisons individuelles de la production de bâtiments collectifs ou de quartiers, dans lesquels s'incarnent outre les formes de l'architecture moderne, les principes de l'urbanisme moderne. Citons la villa Savoye, de Le Corbusier, qui est un exemple frappant de la modernité ; cette création, destinée à une clientèle aisée, n'était pas destinée à être construite en série. Les bâtiments du Bauhaus de Dessau, édifiés en 1926 constituent un ensemble à vocation d'enseignement, que viennent compléter les résidences à destination des enseignants. Celles-ci sont le fruit d'un projet de construction en série. A Dessau fut également construit un lotissement de pavillons qui traduit le dessein social qui sous-tendaient souvent les projets des urbanistes modernes. Il rappelle aussi, si besoin est, que l'architecture verticale n'est pas la seule solution proposée par la modernité. Brasilia, Chandigarh sont des projets d'une envergure toute autre : il s'agissait de créer des villes capitales. Dans cette perspective, il fallut produire les plans de la ville, mais aussi les bâtiments représentatifs. L'espace d'expression était donc incommensurable pour les architectes modernes qui furent retenus : Costa et Niemeyer pour Brasilia, Le Corbusier pour Chandigarh<sup>23</sup>.

Les productions de l'architecture et de l'urbanisme modernes sont innombrables ; les styles, les courants s'opposent, avec virulence parfois. Les quelques exemples ici proposés rappellent que les grands ensembles sont loin d'être les seuls résultats de la modernité. Ils rendent compte aussi d'une réalité essentielle de l'architecture moderne : au-delà des différences fondamentales de style, de conception même de l'architecture, c'est la liberté de l'esprit humain dans la production des formes bâties qui est le dénominateur commun. Seuls comptent désormais les matériaux, les possibilités techniques et les objectifs de l'architecte. Bien que nous ayons employé le terme « objectifs », c'est en fait un ensemble de désirs et d'idées que nous entendons ici et qui se

---

<sup>23</sup> Nous n'avons relevé que les noms les plus couramment cités pour ces deux villes, dont la construction fit appel à de nombreux architectes.

traduisent en desseins eux-mêmes transformés en dessins puis en bâtiments réels. Ces désirs peuvent être fonctionnels, ou esthétiques, voire poétiques.

*b. Le chemin vers les grands ensembles*

Parmi l'ensemble des productions de l'architecture moderne, certaines dessinent le chemin vers les grands ensembles : les plus célèbres sont les Cités Radieuses, ou Unités d'habitation de Le Corbusier. La parenté est indéniable, mais la comparaison entre la ville verticale du grand architecte et les grands ensembles qui ont suivi souligne à quel point les principes qui ont dicté la construction des Cités Radieuses ont ensuite été perdus. Quatre Unités d'habitation ont été érigées en France, et une à Berlin. La première, à Marseille, date de 1952, la deuxième, à Nantes, de 1955, la troisième, à Berlin, de 1957, la quatrième, à Briey, de 1963 et la dernière, à Firminy, de 1967. Si la première correspond bien aux souhaits de l'architecte, ce sera moins le cas pour les suivantes<sup>24</sup>.

Ces Cités correspondent à la vision de la ville que se faisait l'architecte : verticale, avec des rues intérieures, et entourée par la nature. Comme son nom l'indique, l'Unité d'habitation est conçue comme une totalité : logements et services sont regroupés dans l'immeuble ; l'école est sur le toit ( ce n'est pas le cas à Briey, signe des décalages entre les conceptions premières et les réalisations), les commerces s'étirent le long d'une rue marchande intérieure : l'idée même de rue est devenue un élément intérieur, de part et d'autre duquel s'échelonnent les logements. L'espace au sol est libéré pour la verdure et les loisirs. L'idée du paquebot était très présente dans la conception de Le Corbusier. Les logements sont conçus en duplex, et ils sont traversants, de manière à ce que les chambres et la pièce de vie reçoivent la lumière de l'extérieur. Les façades sont conçues de manière à protéger les appartements d'une exposition directe au soleil, tout en laissant passer suffisamment de lumière. Les appartements étaient construits selon des types, qui pouvaient ensuite varier en ajoutant ou retranchant une pièce. La majorité comportait, outre la salle de vie, deux chambres d'enfants ; mais il suffisait de construire une paroi supplémentaire pour transformer deux trois-pièces en un deux-pièces et un quatre-pièces.

Les couleurs sont pures, le béton apparent. Chaque détail est extrêmement bien pensé : ainsi la partie supérieure des balcons en béton est légèrement inclinée, de manière à ce que les habitants puissent se pencher vers l'extérieur sans ressentir de

---

<sup>24</sup> La plus célèbre et la plus conforme à la conception originelle de l'architecte est la Cité de Marseille ; la cité de Berlin, située dans la partie occidentale, ne paraît pas avoir eu d'influence directe sur le développement des grands ensembles en RDA. Nous avons pour notre part visité la Cité de Briey.

doubleur au niveau du ventre. Les balcons, en croisillons de béton, permettent à l'occupant d'un appartement de voir ce qui se passe en bas (la surveillance des enfants est possible), sans être vu lui-même, son intimité étant ainsi protégée.



Photo 3. Façade de la Cité Radieuse de Briey

Le travail des couleurs, qui frappe sur ce cliché, est loin d'être anodin : il fait entièrement partie de l'œuvre de l'architecte-artiste. Les balcons sont construits en véritables dentelles de béton

ADG, 2010

La Cité Radieuse souffre cependant de certains défauts : dans le cas de celle de Briey, la rue intérieure devait être assez sombre ; seules les portes étaient éclairées. L'idée de l'architecte était de créer une ambiance reposante. Il n'avait pas anticipé que bon nombre d'habitants étaient des mineurs, auxquels cette obscurité après une journée sous terre ne plaisaient guère. D'autres erreurs concernent la conception en elle-même de la ville verticale. L'idée de rue intérieure par exemple paraît sujette à caution. Elle ne peut remplacer la rue dans son sens premier, qui n'est pas un élément en tant que tel. La rue n'existe que par les bâtiments qui la bordent ; sa signification au plan social dépasse celle d'un simple voisinage. Il s'agit d'un lieu, au sens où l'adjonction de bâtiments crée un espace qui lui-même a un impact sur les relations sociales. Comme l'ont analysé Panerai, Castex et Depaule (Panerai, Castex, Depaule, 2004) pour l'îlot, la rue n'existe pas en premier lieu ; ce sont des bâtiments et une organisation sociale qui crée la rue. On ne peut donc la considérer comme un élément autonome détachable du contexte qui l'a fait naître.

Le Corbusier est l'un des plus grands noms de l'architecture du XX<sup>e</sup> siècle, et son influence fut décisive. Les Unités d'habitation sont un ancêtre direct des grands

ensembles, qui cependant ne conservèrent de la ville verticale que, justement, la verticalité.

Les Cités Radieuses donnent une idée de ce que Le Corbusier entendait par ville moderne ; c'est l'un des modèles les plus connus et les plus commentés, c'est pourquoi nous l'avons repris ici ; nous avons dégagé à travers ce cas particulier quelques éléments conceptuels permettant de penser la ville moderne. Un élément essentiel caractéristique de cette dernière est l'industrialisation de la construction ; les grands ensembles seront un champ d'application et de découvertes en cette matière. En RDA, elle sera poussée à un haut degré de productivité.

## 2. Les techniques d'industrialisation

La France a joué un rôle de locomotive en ce qui concerne les méthodes de préfabrication destinées aux immeubles de logement. De nombreux procédés ont été inventés par des ingénieurs français. Les lendemains de la Seconde Guerre mondiale ont été une période intense de recherches et d'expérimentations : c'est sur la préfabrication en béton que se concentreront les efforts (Delemontey, 2007, p. 37). Un coût peu élevé et une facilité d'approvisionnement, de mise en œuvre et de mise en forme sont les avantages de ce matériau phare, qui supplante l'acier. On passe du béton coulé sur le chantier à un béton assemblé en usine (Delemontey, 2007, p. 16).

Les pays du bloc de l'Est s'inspireront largement des avancées françaises. L'industrialisation de la construction devait permettre une plus grande productivité de la construction des logements. Elle faisait partie des ambitions des architectes modernes. L'industrialisation de la construction suppose d'appliquer certains principes de production industrielle, comme la standardisation et la préfabrication à une activité qui relevait jusqu'alors de l'artisanat traditionnel. Le chantier lui-même devait dans cette optique devenir une immense chaîne de montage. Les desseins poursuivis par les architectes et ingénieurs qui ont travaillé à rendre possible l'application de procédés industriels avaient de multiples dimensions : la fascination pour la « machine », la volonté de régler le problème du logement, le souhait d'offrir une forme d'égalité dans les logements.

Plusieurs processus sont à l'œuvre dans l'industrialisation de la construction : la normalisation, la standardisation et la préfabrication font partie des étapes nécessaires.

On peut se reporter à la définition extrêmement précise qu'a donnée Le Corbusier de la normalisation et de la standardisation :

*« Normaliser, c'est reconnaître les caractères spécifiques de la chose envisagée, fixer les différences, énoncer les types et leurs variantes. En opérant ainsi, on agit comme la matière qui crée en espèces et en familles évoluant selon toute la gamme de variantes possibles.*

*Standardiser exprime très précisément ceci : un objet ou un principe ayant été normalisé, c'est-à-dire rendu valable, il est apte désormais à franchir l'étape du standard, ce qui signifie que ses dimensions sont fixées, les matières qui le constituent sont déterminées, sa forme, sa finition son prix de revient sont établis (état de perfection qui peut être établi pour un long temps ou un court temps). » (Le Corbusier, cité in Ragon, 1986, p. 211)*

La préfabrication succède à la standardisation. Elle a d'abord concerné la production d'éléments de petite taille, destinés à remplir plusieurs fonctions, puis celle de pièces de plus en plus importantes, et leur répétition la plus élargie possible sur le chantier. Avec le procédé Camus, ce n'est plus seulement le gros œuvre qui est préfabriqué : gros et second œuvres sont conçus et pensés ensembles. A partir de ce moment, le chantier devient un simple lieu de montage, et c'est le début de la préfabrication lourde (Delemontey, 2007, p. 37).

L'industrialisation de la construction de logements suppose certaines bases de pensée au sein de la société dans laquelle elle se met en place : la principale est la mutation de la conception du logement, ou plus exactement de la notion d'habiter. L'habitat, la maison devient, justement, logement, c'est-à-dire prend la forme d'un besoin, que l'on peut cerner, comptabiliser, objectiver. Cette mutation de l'habitat en logement, son objectivation correspond en même temps à l'objectivation, si souvent dénoncée de l'homme lui-même, réduit à un organisme à cinq besoins faciles à combler.

L'industrialisation de la construction suppose aussi une forme de confiance dans les sciences et les techniques, qui seraient susceptibles de régler tous les problèmes. La technique offre de fantastiques possibilités pour produire des logements en grand nombre et rapidement, voire de manière plus économique. Mais c'est aussi cette confiance dans les sciences qui conduit à considérer l'environnement comme totalement objectivable, à commencer par l'homme lui-même. Le passage à une construction industrialisée pose donc certaines questions, la première étant la place laissée à la notion d'habiter, une deuxième (parmi d'autres) la place que peuvent prendre la technique et la science dans un artisanat qui relève de l'art par bien des aspects.

L'industrialisation de la construction ne caractérise pas seulement les grands ensembles, car ses procédés ont pu être utilisés pour d'autres formes urbaines : le pavillonnaire notamment. Mais dans les grands ensembles, les modes de construction industrialisés paraissent avoir atteint une forme d'excessivité. Dans le projet moderne, l'industrialisation de la construction avait vocation à mettre tous les progrès de la technologie au service du confort humain. Elle devait réduire le travail humain en amont, faire gagner en rapidité et en volume de production.

L'industrialisation de la construction a-t-elle entraîné dans les grands ensembles une faible qualité du bâti, une monotone répétition des formes et des ornements, une médiocre recherche dans l'agencement des bâtiments ? Affirmer ce point serait nettement insuffisant : cela impliquerait de faire de la construction industrialisée un synonyme de mauvaise qualité du bâti et du paysage.

## **B. Les grands ensembles, lettre de la ville moderne sans l'esprit**

Les penseurs de la ville moderne, architectes et ingénieurs, offraient les conditions intellectuelles et techniques pour penser et assurer matériellement la production de logements à un rythme rapide et à un coût moindre. La ville moderne était un rêve de générosité et d'égalité. L'ambiguïté affleure et met mal à l'aise : car les pays qui ont fait le choix de la modernité architecturale l'ont fait afin de réduire des coûts de construction, promesse contenue dans le rêve de la ville moderne. Mais c'est dans ce choix de réduire les coûts que sont nés les grands ensembles, pâle reflet du rêve de la ville moderne.

### **1. La ville moderne en RDA, un choix ambigu**

En RDA, l'adoption de la modernité architecturale faisait suite au revirement soviétique. Elle était pensée comme un moyen de résoudre la crise du logement, que les palais staliniens, lents à construire et coûteux, n'avaient pas, loin de là, réussi à résorber. En outre, la solution de l'industrialisation de la construction était une façon de répondre au problème posé par le manque de main-d'œuvre. Mais le glissement était facile et la donne économique prit le dessus sur la pensée urbanistique. On ne saurait y voir, ou seulement y voir, une décision délibérée de « sacrifier » le logement à d'autres secteurs, encore moins une volonté réfléchie de la part d'un régime autoritaire de

produire des logements de moindre qualité pour le peuple. En revanche, les choix politiques, économiques et idéologiques ont conduit à cette situation ; le logement était un élément d'un ensemble plus vaste. La constante recherche de diminution des coûts dans la construction de logements n'était pas un objectif en soi, elle se comprend comme une sortie de secours économique, grâce à laquelle on espérait pouvoir assurer un logement à tous les citoyens. Le problème de la quantité avait pris le pas sur celui de la qualité. Cette exigence d'un logement par ménage se comprend comme un minimum politique : c'était une condition nécessaire pour assurer au régime une certaine stabilité, même si elle reposait sur des bases extrêmement fragiles. Le choix d'une construction à moindre coût ne fait pas sens en soi. La construction des grands ensembles, en France comme en RDA est au point de jonction d'un faisceau complexe de causalités, parfois évidentes, parfois ténues. La production de logements « à marche forcée » est à comprendre au sein de cet ensemble complexe ; il doit par ailleurs être appréhendé en fonction d'impératifs plus larges, de finalités sociales, économiques, politiques voire idéologiques. Le cas est-allemand rend évidentes certaines de ces logiques : fournir un logement à l'ensemble des membres du corps social était la condition d'une stabilité politique minimale ; d'un point de vue idéologique, c'était aussi, pour un pays se réclamant du socialisme, un gage minimal fourni à la population.

Ces logiques paraissent plus évidentes à saisir dans les régimes socialistes ; elles existaient aussi en France, de façon plus discrète ; le type de régime (démocratique) permettant d'assurer la stabilité du corps social par ce biais, mais surtout par d'autres moyens.

## 2. Quand la technique prend le pas sur les réflexions urbanistiques

Nous abordons ici la situation française à travers des cas concrets afin d'offrir un point de comparaison à l'industrialisation de la construction en RDA. Car si la construction des grands ensembles en RDA fut largement soumise au *diktat* de la baisse des coûts, ce fut bien souvent le cas aussi dans les grands ensembles français, détournant ainsi le projet initial de la ville moderne. Il est toujours révélateur de pointer des exemples où la technique a manifestement pris le pas sur les réflexions urbanistiques et esthétiques. Pierre Peillon (Peillon, 2004) nous en présente quelques cas qui ne laissent pas d'inquiéter quant à la place qui a pu être accordée aux facilités techniques. Il cite ainsi les tours des Minguettes : le faible écart entre certaines d'entre elles est dû au

désir des constructeurs d'en élever trois à la suite, sans chaque fois démonter la grue ; il rappelle également le cas de la ZUP Pierre-Collinet à Meaux, dont le plan originel fut modifié en raison d'exigences techniques (Peillon, 2001, p. 62).

Le cas du Haut-du-Lièvre à Nancy mérite quelques approfondissements, l'histoire de sa construction étant un exemple parfait éclairant les tiraillements entre une composition réfléchie et les exigences de la technique.

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, la cité ducale connaît une forte crise du logement, comme la plupart des villes françaises. En 1946, un quart des logements de la ville est en situation de suroccupation ; en 1948, 3 800 ménages sont en attente d'un logement, chiffre qui atteindra celui de 6 000 en 1956 (Abram, 1999, p. 120). La municipalité Pinchard se lance alors dans un vaste projet : construire sur le plateau qui domine la ville un quartier d'habitation moderne. Ces terrains, occupés par deux fermes, et portant le nom champêtre de Haut-du-Lièvre sont les seules d'importance encore disponibles sur le territoire de la commune. C'est le célèbre architecte Bernard Zehrfuss, grand prix de Rome, qui sera en charge de réaliser le quartier. La composition qu'il dessine s'inspire de la ville ancienne qui s'étend au pied du plateau : la rigidité des axes qu'il repère dans l'organisation de la vieille ville lui paraît devoir être repris dans le nouveau quartier. En outre, le long front de côte peut lui aussi être mis en valeur par une construction rectiligne, qui soulignera la longueur du site. Ce sont deux immenses barres qui vont, en enfilade, créer l'axe principal du quartier, lui donner sa rigidité et souligner le site pour un observateur placé à distance. La plus grande des deux barres atteint 402 m de long, la seconde 300 m. Longtemps, Nancy abritera la barre la plus longue d'Europe.

*« Toute la composition de ce nouveau centre se rattache à la composition classique de Nancy : les deux grands axes perpendiculaires sur lesquels s'appuient la place Stanislas, et la place Carrière, le jardin de la Pépinière et le cours Léopold, ont été repris au Haut-du-Lièvre. Cette composition est donc volontairement rigide, sévère même. Nancy, ville d'ordre et de tradition n'aurait pu supporter un ensemble baroque à ses portes. » (Zehrfuss, cité in Abram, 1999, p. 121)*

La construction du quartier va faire la part belle à la préfabrication : c'est le procédé Estiot qui est utilisé, et qui va permettre de créer une véritable petite ville (le quartier comptera jusque 13 000 habitants) à partir de vingt-quatre moules seulement. Ceux-ci correspondent à six types d'éléments :

6 types	24 catégories
Plancher	7 catégories
Palier	1 catégorie
Escalier	1 catégorie
Refends	1 catégorie
C a g e s d'ascenseurs	7 catégories
Façades	7 catégories

Tableau 4. 6 types d'éléments, 24 moules pour une petite ville

Source : Abram, 1981

Sur le chantier même fut installée une usine de préfabrication et les pièces les plus lourdes, pesant jusqu'à 12 tonnes, furent produites au pied des futurs immeubles (Abram, 1999, p. 122).

Le soin apporté à la conception du quartier par Zehrfuss va cependant être grignoté par les obligations techniques et, sous-jacentes, les raisons économiques. Sa composition originelle ne sera pas respectée. Trois tours étoiles ont notamment été ajoutées. On peut de surcroît s'interroger sur les choix faits par Bernard Zehrfuss : la rigidité de la composition est devenue raideur. La grande longueur des deux barres qui dessinent l'axe principal de la ville peine à acquérir un sens. Si elle se justifie du côté qui surplombe la ville, en mettant en valeur la ligne du plateau, et qu'elle offre une excellente orientation aux appartements, elle paraît stérile de l'autre, qui donne sur les équipements, commerces, et l'axe routier qui dessert le quartier : il y a un « devant » les barres, mais pas de rue. La grande hauteur des barres ne plaide pas non plus en leur faveur : leur caractère monumental confine à la froideur, surtout sur la façade d'entrée, orientée au nord et, de ce fait, jamais ensoleillée.

*« Si les contraintes de la période ont pesé sur la physionomie du grand-ensemble (sic), un certain nombre de décisions inhérentes au plan-masse ont aggravé la situation : la linéarité du projet, induite par le site, mais renforcée par la ségrégation des fonctions, a divisé le quartier en deux zones : l'une ensoleillée, mais sans activités, l'autre, désagréable, mais équipée. Le manque de définition des surfaces vertes, l'absence d'espaces intermédiaires, le fonctionnement codifié des centres commerciaux et des équipements, ont stérilisé les potentialités d'animation. Le problème majeur du Haut-du-Lièvre, comme la plupart des grands-ensembles (sic) français, est le traitement du logement comme une valeur d'usage autonome, délivrée en série, mais déconnectée de toute hiérarchie susceptible de le rattacher à d'authentiques valeurs urbaines. » (Abram, 1999, p. 125)*

A travers cet exemple, nous souhaitons insister sur le rôle des techniques dans

la composition et l'architecture des grands ensembles et la possibilité d'expliquer certains défauts de ce type de forme urbaine par le souci de construire en un minimum de temps et en abaissant les coûts lorsque certains subterfuges techniques le permettaient. Mais c'était, parallèlement, l'occasion d'interroger certaines affirmations urbanistiques : la conception de Zehrfuss, réalisée avec soin et bonne foi, n'en demeure pas moins contestable, notamment à l'épreuve des faits. L'idée initiale combinant monumentalité et rigidité semble rendre l'appropriation du quartier plus difficile pour les habitants ; l'absence de véritables rues également.

On ne saurait toutefois trop mettre en cause les techniques elles-mêmes, qui ne sont que des outils ; le «chemin de grue» n'est pas responsable des paysages produits. Les choix faits de simplification ont été dictés par des considérations de productivité. Ceux-ci renvoient à des questions d'une rare complexité : la nécessité de résorber rapidement la crise du logement, si redoutable qu'elle avait conduit au cri d'alarme demeuré célèbre de l'abbé Pierre lors de l'hiver 1954 ; l'obligation, pour ce faire, de construire vite, et en grand nombre ; les avantages offerts par l'industrialisation de la construction ; mais aussi la disparition du logement comme « habitation » et sa mutation en bien de consommation ; et, en conséquence, la réduction de la production de logements à une logique comptable ; en filigrane, la crise du métier d'architecte, et la domination du secteur de production des logements en grands collectifs par la filière des ingénieurs des Ponts-et-Chaussées.

Les « défauts de fabrication » souvent évoqués en ce qui concerne la production des grands ensembles en France sont le fruit de cette complexité. Ils ne sont pas les simples résultats d'outils mal employés, ou de soucis d'économies. Seules les causes ci-dessus désignées, considérées dans leur ensemble, et dans le contexte temporel précis des Trente Glorieuses, donnent un aperçu de la production des grands ensembles en France. Ouvrir le procès des responsabilités de ces défauts dépasse le cadre de ce travail.

### 3. Les techniques d'industrialisation en RDA : une constante recherche d'économies

Le cas français, illustré par l'exemple du Haut-du-Lièvre, avait vocation à offrir un point de comparaison à la situation en RDA. L'industrialisation de la construction a été le prétexte à une baisse des coûts de la production en matière de logement. En

RDA, cette logique fut poussée à l'extrême, et ce surtout à partir du début des années 1970. Les progrès de la construction industrialisée en RDA montrent le souci d'aller vers la préfabrication d'éléments de base de plus en plus hauts et larges pour les façades. L'idéal poursuivi, jamais atteint, aurait été de produire un système complet, offrant pour chaque élément de base un catalogue de variantes, permettant ainsi de combiner standardisation et variété.

La modernité architecturale et urbanistique avait donné les moyens de penser et de réaliser des constructions rapides et à un coût diminué. Mais les réalisations s'inscrivirent dans des contextes qui imposèrent des tempos et des budgets incompatibles avec l'esprit de la ville moderne. Celle-ci apparut au mieux comme un moyen, au pire comme un alibi, jamais comme une fin en soi. L'industrialisation de la construction fut utilisée pour réduire au maximum les coûts, jusqu'à faire perdre au bâti toute possibilité d'expression plastique.

*a. De la simplicité des formes à leur simplification*

On a vu à travers notre présentation de la modernité en architecture le sens que pouvait recouvrir le recours à des formes simplifiées : elles étaient le point d'aboutissement d'une recherche, la quête d'une esthétique nouvelle. Il y a eu une perte de cette signification des formes lorsque les grands ensembles ont été édifiés. A la simplicité des formes a succédé leur simplification. Au lieu de répondre à des exigences internes à la recherche architecturale, elle répondait à la réduction des coûts. Elle n'était plus sous-tendue par une volonté architecturale, par une cohérence interne, qui, lui donnant son sens, la rendait compréhensible et acceptable. Elle n'était plus que le fruit d'enjeux économiques, très lisibles, mais incapables d'apporter la richesse d'une recherche formelle.

En RDA a été développée une construction préfabriquée à partir de types : les immeubles étaient en effet construits selon différents types, qui proposaient chacun une manière de construire, et un plan différent. La construction préfabriquée s'est d'abord appuyée sur la *Blockbauweise* (construction en blocs) avant de se tourner vers la *Plattenbauweise* (construction en panneaux), plus productive. Les blocs étaient plus petits que les panneaux qui leur succéderont et atteindront la taille d'un étage. Des tentatives seront menées pour produire en usine des cellules complètes, mais les gains ainsi réalisés ne permettront pas de compenser les pertes dues au transport et au montage de pièces extrêmement lourdes (Hoscislawski, 1991, p. 174).

Cette construction à partir de types, destinée à rationaliser la production, a participé d'un appauvrissement paysager. Logements et immeubles étaient simplifiés à l'extrême. A partir des types établis, les mêmes bâtiments se multiplièrent dans le pays. Notons même qu'au-delà de cette typification, les immeubles, même produits selon des types différents, étaient extrêmement semblables les uns aux autres, parallélipèdes dressés ou couchés, à peine différenciés par la position des fenêtres, leur taille ou la couleur des revêtements.

*b. De l'autonomie du bâti à la soumission au chemin de grue*

Au niveau de la trame urbaine, on note un même glissement : si la modernité dans la ville avait rompu avec les alignements anciens, recherchant une autonomie des bâtiments les uns par rapports aux autres, et par rapport à la rue, cette liberté devient soumission au chemin de grue. La modernité, qui voulait libérer les formes, profitant des possibilités techniques nouvelles, se retrouve finalement sous le joug de ces techniques.

En RDA, c'est sous la férule de la grue « *Baumeister* »<sup>25</sup> qu'a commencé la construction des complexes suivant des principes inspirés de l'urbanisme moderne<sup>26</sup>. Cette grue a été choisie pour son faible coût de production, contrepartie cependant de possibilités constructives limitées. Elle ne permettait de construction qu'en ligne, en l'absence d'un châssis adapté. La faible portée de son bras ne laissait pas non plus envisager la construction d'angles qui aurait demandé de pouvoir élargir la profondeur du bâtiment. Enfin, la disposition orthogonale d'immeubles, même non reliés n'était pas non plus envisageable, car pour atteindre la vitesse maximale de construction d'une grue, aucun autre bâtiment ne devait se trouver dans sa zone de portée.

Si finalement était seulement possible la construction d'immeubles en ligne, d'autres contraintes techniques imposaient encore leur limites, en l'occurrence dans l'écart à prévoir entre les bâtiments. Le coût d'aménagement de voies de déplacement pour les engins de transport des éléments préfabriqués était très élevé : de ce fait, on n'en ouvrait qu'un pour deux immeubles. Afin de limiter les mouvements de la grue, les composants étaient installés le plus près possible de la partie du bâtiment en construction. Au total, l'écart minimum entre les bâtiments atteignait plus de 40 m.

Pour des raisons financières, immeubles d'habitations et locaux de services étaient séparés ; l'emploi des technologies qui auraient permis de combiner les deux

---

25 Nom qui signifie « Maître de la construction »

26 Nous reprenons ici en grande partie les explications fournies par T. Hoscislawski (Hoscislawski, 1991) sur les limites imposées par la technique dans la construction industrialisée en RDA dans son ouvrage *Bauen zwischen Macht und Ohnmacht*, au chapitre 4.3.

(les différents équipements nécessaires à la vie quotidienne et à la sociabilité exigeant des pièces plus grandes) auraient entraîné un surcoût. En conséquence, les rez-de-chaussée n'étaient pas occupés par des commerces.

Les quelques contraintes techniques relevées ici donnent un aperçu de leur poids sur l'agencement des immeubles et, *in fine*, sur le paysage produit. Mais ces limites techniques étaient elles-mêmes en partie commandées par des soucis d'ordre économique. La construction industrialisée, qui dans l'esprit des penseurs de la ville moderne devait combiner production importante de logements, coûts limités et esthétique, échoue ici devant la part prédominante accordée à la diminution des coûts et à la vitesse d'exécution. Halle-Neustadt a été au cœur de la recherche de modernité dans la production urbaine de la RDA. Dans le monde soviétique, le recours à l'architecture et à l'urbanisme modernes apparaît véritablement comme une sortie de secours économique ; partant de ce postulat, il paraît difficile d'espérer une réussite des projets urbains construits durant cette période ; le cas de la RDA tend à confirmer cet axiome pessimiste.

Il serait faux de nier que les architectes et les urbanistes n'ont pas cherché à profiter de cette occasion pour approfondir les apports de la modernité. Mais les conditions ont laissé peu de place à ces efforts. Dans le cas de Halle-Neustadt, le premier complexe et le centre-ville témoignent des recherches faites pour employer au mieux les possibilités de l'urbanisme moderne et de la construction industrielle de logements. Ils sont aussi la preuve des marges encore limitées que laissait ce type de construction dont les processus n'étaient pas alors tous au point, ainsi que des limitations financières imposées. La modernité à Neustadt apparaît positivement sous quelques aspects, mais dans toute sa médiocrité dans l'ensemble.

La modernité en architecture a brisé les formes traditionnelles du bâti et du tissu urbain, s'est affranchie des prescriptions du sacré ou de la coutume et a confié à la force de l'esprit humain le soin d'offrir aux villes de nouvelles formes. De là sont nées les formes pures, géométriques qui caractérisent les grands ensembles.

La ville moderne fait aussi la part belle à l'industrialisation de la construction. Ce qui devait offrir la possibilité de construire à moindre coût va néanmoins aboutir à une

réduction concomittante de la qualité architecturale et urbanistique. Les moyens techniques mis en œuvre participent de l'émergence d'une forme urbaine, à l'instar des idées sur la ville.

En quoi peut-on encore dire de Halle-Neustadt qu'elle est une ville moderne ? A partir de quel moment la production en grand nombre de logements et l'industrialisation de la construction entraînent-elles une dégradation telle de la qualité paysagère que les préceptes de la ville moderne sont vidés de leur sens et n'apparaissent plus que comme prétexte ? Ce seuil, il est sans doute impossible de le connaître. Mais dans le cas des villes de RDA, on peut estimer que le fait même d'avoir choisi la ville moderne comme alibi à une réduction des coûts de construction de logements ne pouvait qu'engendrer un paysage insatisfaisant.

La ville industrielle et la ville moderne sont deux cadres de pensée essentiels pour appréhender l'édification de Halle-Neustadt. Ce sont deux pensées de la ville, qui marquaient les conceptions urbaines de « l'époque », de cette matrice historique et spatiale, la ville de l'âge industriel, dans laquelle a été conçue Halle-Neustadt. La représentation de la ville industrielle a doté Halle-Neustadt de son caractère de cité ouvrière (finalement détourné par les habitants). La ville moderne a contribué à donner à Halle-Neustadt sa forme de grand ensemble. Ces deux cadres de pensée qui ont été déterminants dans la construction de Halle-Neustadt ont été complétés par une troisième conception de la ville, la ville socialiste. Halle-Neustadt devait être une ville modèle du socialisme en RDA. Halle-Neustadt, ville industrielle, ville-usine, ville moderne, ville socialiste : elle condense en elle une époque et ses conceptions de la ville.

## *Troisième partie*

### *Halle-Neustadt, de la ville nouvelle socialiste au grand ensemble socialiste*

## *Chapitre cinquième*

### *Halle-Neustadt, ville socialiste modèle*

Halle-Neustadt a été désignée comme ville socialiste modèle par le pouvoir dirigeant en RDA. Elle n'est pas la première ville nouvelle socialiste à voir le jour sur le sol de la RDA et elle fait suite à de nombreuses fondations dans l'ère d'influence soviétique. On peine pourtant à définir avec exactitude la ville « socialiste », à arrêter des critères précis qui pourraient englober la pluralité des villes et formes urbaines dites « socialistes », à tel point que la question se pose : la ville socialiste existe-telle ?

La ville socialiste a, à tout le moins, une existence virtuelle, dans les discours et les recherches des urbanistes de la toute jeune URSS ; dans les discours politiques également jusqu'à la disparition de l'URSS et des démocraties populaires. Il y a des passages de la virtualité à la réalité : la ville socialiste survit-elle à sa concrétisation ? Survit-elle aux changements de caps qui ont ponctué l'histoire du bloc de l'Est ?

L'étude du cas de Halle-Neustadt se révèle une illustration de cette interrogation en même temps qu'une forme de réponse. Car Halle-Neustadt, qui devait être une ville modèle du socialisme, existe : la ville socialiste existe donc bien ; mais c'est justement à travers cette existence que le qualificatif « socialiste » gagne en fragilité ; c'est même la substance « ville » qui paraît s'évanouir.

Afin de mieux comprendre le paysage qui a échoué à Neustadt, on reviendra sur

l'histoire de la ville socialiste, du constructivisme à l'adoption de l'architecture moderne. On caractérisera notamment l'urbanisme du réalisme socialiste en explorant le cas d'Eisenhüttenstadt, puis les premiers pas dans la modernité en approfondissant l'exemple d'Hoyerswerda. Ce sera alors le moment de découvrir dans les détails le paysage d'Halle-Neustadt. De ce cheminement en trois étapes ressort la pluralité des facettes de la ville socialiste, que l'on peine à définir avec exactitude.

Halle-Neustadt a aussi été une ville modèle : elle a incarné certains idéaux du pouvoir. C'est tant par l'organisation de l'espace que par des efforts esthétiques qu'Halle-Neustadt reflète la recherche de traits utopiques. Mais cette quête d'idéal est fragile, tant le passage vers l'idéologique est rapidement franchi.

## **I. « Une » ville socialiste ? Du constructivisme à la modernité, ruptures radicales**

Des débuts de l'existence de l'Union soviétique à la disparition du bloc de l'Est, le visage de la ville socialiste a connu diverses formes : Halle-Neustadt n'est qu'un visage de la ville socialiste, celui de la modernité. Encore l'appellation « ville socialiste » est-elle sujette à caution face à tant de brusques changements : nous verrons ici deux « visages » de la ville socialiste, de part et d'autre de la prise de pouvoir par Staline.

### **A. La ville socialiste : du constructivisme au réalisme socialiste**

La révolution qu'attendait Marx n'a pas eu lieu en France ou en Angleterre, mais dans le pays d'Europe le plus en retard du point de vue du développement industriel, la Russie. Elle devint le théâtre de la première marche vers la construction d'un Etat socialiste et offrit ainsi à l'avant-garde culturelle un champ d'expérience exceptionnel. La Révolution de 1917 a soulevé l'enthousiasme de l'avant-garde urbanistique, qui y voyait l'occasion d'une mise en pratique des nouvelles formes urbaines. Les lendemains de la Révolution furent des périodes d'ébullition, d'intense réflexion quant à la forme qui convenait à la ville communiste. Désurbanisme, implantations linéaires, les théories les plus extrêmes furent proposées.

## 1. Les projets constructivistes, au cœur d'un pays en révolution

Le constructiviste est

*« L'artiste des temps nouveaux, à la fois peintre, sculpteur et architecte dont le but n'est pas la création d'œuvres d'art mais la construction de la vie. »  
(Aucouturier, 1998, p. 16)*

Il ne s'agissait de rien moins que de transformer la totalité des cadres sociaux en vue de créer une société nouvelle, la société socialiste, qui devait être, non le reflet, mais l'instrument de formation de l'homme nouveau. Les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, de la littérature, du théâtre, du design sont considérés comme des condensateurs sociaux qui doivent permettre cette double création : celle d'une société et d'un homme nouveau. En architecture et en urbanisme, les formes les plus poussées de collectivisme l'emportent, jusqu'à la proposition d'annuler la cellule familiale. Les habitations proposées suivent cette logique, avec la disparition de l'appartement traditionnel, et l'installation de cuisines collectives. La disparité entre ville et campagne étant inacceptable, les formes même de la ville et du village sont condamnées. Le choix de la collectivité s'impose. L'individualité s'efface dans un tel système. Ce sont les activités collectives, les rapports sociaux qui comptent. L'homme ne peut être heureux que dans la collectivité.

La fin des années 1920 est marquée par un important débat ayant pour but de définir le cadre bâti en adéquation avec la pensée marxiste-léniniste. Entre les mois de mars et août 1929, un groupe d'architectes définit les trois types possibles d'implantation humaine : la ville traditionnelle ; une structure à multiples noyaux, chacun correspondant à une ville socialiste de 30 000 à 60 000 habitants ; une implantation sans aucun point de centralité, c'est-à-dire une véritable désurbanisation. La première proposition est immédiatement écartée comme contraire aux idées de Marx et d'Engels. Mais dès mai 1930, la résolution du Comité central « A propos de la reconstruction du mode de vie » provoque un arrêt brusque du débat, et plus profondément, de toutes les recherches sur un cadre de vie résolument neuf pour un homme et une société inédits.

Les propositions nées après la révolution d'Octobre n'ont été suivies que de peu de réalisations : les débuts de la construction à Magnitogorsk ont été l'occasion d'une mise en œuvre de quelques principes constructivistes, rapidement stoppée. On peut souligner que l'adhésion populaire était loin d'être acquise, ce qui montre à quel point

cette vision nouvelle de l'homme était le fait d'une minorité d'avant-garde. La prise du pouvoir par Staline va conduire à affirmer une autre conception de la ville, plus traditionnelle dans sa forme, avec notamment le rejet d'un espace urbain éclaté et de l'indistinction entre espace urbain et rural.

## 2. La ville socialiste sous Staline : style pâtissier et principes fondateurs

La ville socialiste telle qu'elle fut rêvée par l'avant-garde des années 1920 diffère de celle de l'ère stalinienne : l'abandon contraint du constructivisme a fait place à de nouveaux projets, sous l'égide du Parti. Le tournant correspond aux travaux de Moscou : de nombreux architectes progressistes, parmi lesquels Le Corbusier, participèrent avec enthousiasme au concours, mais leurs projets furent dédaignés. Les plans développés pour Moscou acquièrent valeur de modèle pour toutes les réalisations à venir en URSS. On rejette les propositions d'une ville éclatée au profit d'un bâti compact, comparable à celui de la ville traditionnelle.

### *a. Le voyage à Moscou*

La période stalinienne a donc produit un type de villes différent de ce qui l'a précédé et suivi. Il trouve son origine dans la volonté du Parti d'asservir l'ensemble des moyens d'expression. On parle en architecture d'un « style stalinien », également appelé « style pâtissier » pour désigner les réalisations de cette période. Ce style a également dominé l'architecture dans les démocraties populaires de 1945 à 1954. C'est une période relativement courte, décisive cependant dans le cas d'Eisenhüttenstadt dont le plan et les deux premiers complexes ont été conçus entre 1951 et 1954.

Ce rejet indique une volonté d'ôter toute validité à d'autres conceptions du communisme que celle imposée par le gouvernement stalinien. Charles Bettelheim<sup>27</sup> envisage ce retour à des formes du passé, après le foisonnement des années 1920 comme l'arrivée au pouvoir d'une nouvelle classe de privilégiés qui trouve son compte dans l'héritage bourgeois, et ne souhaite pas voir se poursuivre une révolution qui menacerait ses acquis. Comme le précise ensuite Anatole Kopp (Kopp, 1978), les recherches des avant-gardistes quant à la définition d'un nouveau mode de vie fondé sur le principe de la collectivité n'étaient pas du goût des nouveaux dirigeants, dans la mesure où eux-mêmes pouvaient satisfaire leurs besoins sans avoir à user des services collectifs.

---

<sup>27</sup> Préface de l'ouvrage d'Anatole Kopp (Kopp, 1978)

L'adoption du modèle d'urbanisme soviétique en RDA s'est faite assez rapidement, à l'occasion de la reconstruction de Berlin.

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, la reconstruction des villes allemandes donne lieu à de nombreux projets qui renouent avec les propositions modernistes du Bauhaus. Berlin-Est notamment est un champ privilégié, vitrine à composer de l'Etat en train de naître. Toutefois, après un voyage de Walter Ulbricht en URSS, les premières esquisses, inspirées des idées d'un espace urbain dédensifié, sont vivement critiquées, et les principaux architectes et urbanistes conviés à aller travailler avec leurs homologues soviétiques. Le ministre de la construction Lothar Bolz, Kurt Liebknecht, président de l'Académie d'architecture de Berlin, Kurt W. Leucht (à qui reviendra de dessiner le plan d'Eisenhüttenstadt) prennent part à ce voyage d'études, du 14 avril au 25 mai 1950. C'est au cours de ce séjour que débute l'élaboration des Seize principes fondamentaux de l'urbanisme, texte de référence sur la ville, qui fut, selon Michel Grésillon, valable jusqu'en 1982, année où fut produit un nouveau document officiel sur la ville (Grésillon, 1989, p. 79). Les autorités soviétiques incitèrent leurs invités à s'inspirer des exemples de Moscou, Kiev, Minsk ou Stalingrad, et à se défaire totalement de la théorie occidentale de la ville éclatée, considérée comme néfaste à l'économie et à la vie politique, cet éclatement risquant de conduire le travailleur à l'isolement, et en conséquence à un comportement bourgeois. En revanche, comme le rappelle Werner Durth, le monumentalisme est plébiscité, comme expression de la volonté populaire (Durth, 1997, p. 44).

L'adoption des Seize principes d'urbanisme semble témoigner d'une soumission complète des décideurs et des architectes de RDA à leurs homologues soviétiques : lecture refusée par Jay Rowell, qui préfère une version plus nuancée de cette transmission. Les architectes est-allemands n'ont pas été passifs dans la réception des préceptes soviétiques. Les architectes est-allemands, et plus largement les fonctionnaires en charge de la construction urbaine, étaient favorables au modèle promu par les décideurs soviétiques, notamment à l'idée de favoriser une esthétique locale ou nationale et de promouvoir une tradition elle aussi nationale. Les membres de la délégation présents à Moscou n'ont reçu en outre de leurs hôtes que des directions générales, qu'il leur fallait réadapter dans le contexte est-allemand.

*« Cette lecture des effets du voyage à Moscou implique à la fois la colonisation des politiques de la reconstruction est-allemande et une centralisation forcée signifiant la fin de toute autonomie des architectes, des collectivités locales ou des acteurs économiques. L'accent est mis sur une double imposition qui réduit la délégation »*

*gation allemande à une courroie de transmission de la doctrine architecturale soviétique et les rouages étatiques à une courroie de transmission du Parti (...). Cette interprétation transforme les architectes occupant des positions stratégiques au sein du Ministère de la reconstruction et de l'industrie en « bons soldats du Parti » qui, en trahissant leurs aînés et anciens professeurs, soumettent le champ architectural au diktat du SED. » (Rowell, 2006, p. 158)*

Les Seize principes fondamentaux de l'urbanisme furent adoptés par le Conseil des Ministres le 27 juillet 1950, et repris dans la Loi sur la construction (*Aufbaugesetz*), votée en septembre 1950 par la Chambre du peuple (*Volkskammer*). Cette loi met en place la planification de la construction des villes, sous le contrôle du Ministère de la Construction. En outre, elle permet au gouvernement de déclarer des villes, des arrondissements, des villages ou des quartiers comme espaces à construire (*Aufbaubieten*), de prétendre à des terrains construits ou non, et de circonscrire ou de retirer des propriétés. Cette loi inscrit la planification urbaine au sein de la planification économique et fait du droit de l'Etat sur le sol et la propriété un instrument solide de planification. Avec cette loi, l'Etat, à travers le Ministère de la Construction et le gouvernement se place à la tête de l'urbanisme.

C'est dans ce cadre que fut ouvert, au printemps 1951, un concours pour édifier l'avenue principale de Berlin, la Stalinallee (aujourd'hui Karl-Marx-Allee). Son urbanisme et son architecture furent posés comme modèle pour toutes les villes de RDA. Les documents photographiques ci-dessous permettent de se rendre compte du monumentalisme et de la rigueur de l'architecture. La sobriété des façades renforce la majesté et l'austérité de l'ensemble. La composition symétrique, le jeu sur les hauteurs différentes des bâtiments et les décrochements sont également caractéristiques de ce modèle. L'expression « construction dans la tradition nationale » (*nationale Bautradition*) fut forgée pour désigner ce nouveau modèle.

*b. Les Seize principes fondamentaux de l'urbanisme, la ville socialiste en RDA*

Les Seize principes fondamentaux de l'urbanisme coordonnent des considérations générales sur les finalités de l'urbanisme à des indications très précises sur certains éléments. Ils ne permettent néanmoins pas de dessiner directement une ville. Lorsqu'ont été présentés les premiers dessins pour Eisenhüttenstadt, tous élaborés à partir des Seize principes fondamentaux de l'urbanisme, chacun proposait une ville différente. Il ne s'agit en effet, comme leur nom l'indique, que de principes, qui indiquent les objectifs que l'urbanisme et l'architecture doivent poursuivre. Mais les réflexions sur la nature et le rôle de la ville que constituent les cinq premiers articles,

puis d'autres au fil du texte, font de l'ensemble plus qu'un simple guide pour des villes déjà existantes. L'idée même de ville est définie.



Photos 4, 5 et 6.  
Karl-Marx Allee, Berlin

La *Karl-Marx Allee* de Berlin a été un champ d'expérimentation pour les architectes de RDA dans la recherche d'une définition du style stalinien.



CDG, 2005

La ville est perçue dans sa dimension historique comme le réceptacle le mieux adapté à la vie en société : elle est le lieu des relations humaines (article 1). Le principe quinze confirme cette idée. Il insiste sur le fait que la ville est synonyme de concentration de la vie, l'urbanisme ayant pour rôle de rassembler les éléments (travail, services, etc.) qui attirent et permettent cette concentration humaine. Le but général de l'urbanisme est d'ailleurs clairement indiqué dès l'article 2 : il a pour centre l'homme, et doit faire en sorte que la ville réponde à ses besoins. Ceux-ci sont de quatre ordres :

travail, logement, culture et repos. A partir de là, on peut déterminer trois éléments indispensables à l'existence de la ville (article 3) : l'industrie, pourvoyeuse d'emplois, les organes administratifs, indispensables à la gestion, et des lieux de culture, espaces de loisirs, de sociabilité et de dynamisme intellectuel. L'industrie a une place prépondérante, car c'est elle qui justifie la naissance de la ville (hors le cas de la capitale). Cet article est fondamental, dans la mesure où il synthétise une grande partie des caractères de la ville socialiste. Nulle part n'est fait mention de la fonction commerciale.

C'est l'essence de la ville que cherchent à déterminer les principes évoqués jusqu'à présent ; la forme de la ville fait également l'objet de précisions car elle doit être en adéquation avec son essence. L'allure générale de la ville est guidée par deux principes (12 et 13) : la ville doit conserver sa compacité et ne pas être conçue comme un jardin. Cette indication prend volontairement le contre-pied exact de la ville éclatée dont les progressistes ont fait l'apologie. La ville, reflet de la société, doit montrer la supériorité de la société socialiste sur celle de l'Occident, et s'en démarquer le plus possible. En lien avec le refus d'une ville dédensifiée, va la préférence pour des bâtiments à plusieurs étages, qui favorisent l'aspect compact de la ville. Le centre doit faire l'objet d'un traitement particulièrement attentif, car il est l'élément qui donne son sens à l'espace urbain. Sa mise en valeur est assurée par des bâtiments monumentaux (principe 6). L'identité de chaque ville est contenue dans ces bâtiments et dans l'ensemble des lieux publics principaux. La ville est conçue comme une totalité, dotée d'une identité propre. C'est un point à souligner : l'histoire de la ville, et du pays n'est pas récusée au profit d'une société socialiste totalement nouvelle. Elle est cependant limitée aux épisodes jugés les plus glorieux, éléments d'une progression vers l'actuel.

La ville est soigneusement structurée : elle s'organise en unités de voisinage de différentes échelles (quartiers, complexes, îlots), emboîtées les unes dans les autres. Les services de la vie quotidienne y sont tous présents. La circulation automobile n'est pas possible dans les complexes. De plus, l'ensemble du trafic de transit doit contourner la ville. L'unité urbaine ne doit en aucun cas être rompue. Ce primat de la totalité urbaine se retrouve également dans la volonté d'intégrer chaque quartier à l'ensemble de l'organisme : les quartiers et les complexes ne doivent pas fonctionner de façon indépendante. La lisibilité de l'espace urbain est assurée par cette structure précisément élaborée, renforcée par la mise en relief du centre.

Le complexe d'habitation socialiste est un élément essentiel d'organisation de l'espace dans la ville produite en RDA ; il est défini dès les Seize principes fondamentaux de l'urbanisme (article 10). Il s'agit d'un échelon d'un système hiérarchique d'or-

ganisation urbaine, articulé en Wohngebiete, Wohnbezirke, Wohnkomplexe et Häuserserviertel. En outre, en 1959, la *Deutschen Bauakademie* publie un texte intitulé « Der sozialistische Wohnkomplex », qui, comme l'indiquait son sous-titre, définit les bases du complexe d'habitation socialiste dans le cadre de l'industrialisation de la construction. Le complexe d'habitation était formé en fonction de l'aire de recrutement d'une école primaire, pour 4 000 à 5 000 habitants. On y trouvait, entre autres, des magasins d'alimentation, un coiffeur, un bureau de poste, un restaurant et, bien sûr, des équipements pour l'accueil des enfants : crèches, écoles, etc.

Dans le complexe, les habitants doivent donc trouver tous les services et équipements nécessaires à la vie quotidienne, ainsi que des espaces verts et de loisirs. Werner Rietdorf note que ce système d'organisation a ses racines certes dans l'Allemagne de l'entre-deux-guerres, mais surtout dans les recherches soviétiques des années 1930, le *Wohnkomplex* ayant son équivalent dans le *Microrayon*. Il souligne aussi les similitudes entre les plans du groupe dirigé par Ernst May pour les villes soviétiques de Novokusnezsk et de Magnitogorsk, ou le modèle proposé par Helena et Szymon Syrkus en Pologne pour un complexe d'habitation, et le plan des trois premiers complexes de Hoyerswerda.

*« Les blocs d'habitation agencés très simplement et en structures répétées contrastent avec les grands espaces non construits, dans lesquels se trouvent les écoles, les bâtiments des crèches et jardins d'enfants et ceux des services destinés aux habitants du complexe. » (Rietdorf, 1996, p. 182)*

Les habitations pavillonnaires<sup>28</sup> sont, comme l'on s'y attend, exclues, seuls sont envisagés les appartements en immeubles collectifs. La séparation nette entre espace privés et publics qui existe à l'ouest n'existe pas ici. Les petites unités (la famille, l'immeuble) sont une partie d'un ensemble plus grand :

*« La distinction, si importante dans l'urbanisme et le bâtiment en Allemagne de l'Ouest, entre privé et public, qui est visible jusque dans le plan des logements des immeubles sociaux, ne jouait aucun rôle dans l'idéologie de la RDA. La famille et le logement étaient conçus comme éléments (...) d'un tout unitaire. » (Hannemann, 2005, p. 115)*

La fonction commerciale n'apparaît pas dans cette idée de la ville. C'est aux manifestations politiques et culturelles qu'échoit le rôle, refusé à la fonction commerciale, d'agent de rassemblement. Ruth May résume clairement cette idée :

<sup>28</sup> Les pavillons réussirent cependant à percer, avec les premières expériences de construction de maisons préfabriquées à la fin des années 1960. Mais ce type de logement restera extrêmement limité en comparaison des grands ensembles.

*« Ce n'est pas la circulation de l'argent, mais les foules qui désignent les lieux centraux » (May, 1999, p. 99).*

Afin de rendre plus concret le visage de la ville stalinienne, et surtout son adaptation en RDA, on présentera plus avant le cas d'Eisenhüttenstadt, en particulier son architecture et sa composition urbaine.

*c. Le visage d'Eisenhüttenstadt*

Pour découvrir le visage de la première ville socialiste de RDA, on peut se référer aux mots de celui qui en dessina le premier plan, Kurt Leucht<sup>29</sup> :

*« La ville socialiste devait refléter les qualités de l'économie planifiée socialiste ; la structure et la composition de la ville, ses fonctions et ses bâtiments ne devaient pas être planifiés et construits selon une logique guidée par l'intérêt capitaliste, mais pour l'ensemble de la société » (Kurt Leucht, in Kohler, 2000, p. 238)*

On a adopté la pensée de la ville développée en URSS, et qui veut que la ville soit belle, construite dans un style national et qu'elle soit compacte, en opposition à la ville dédensifiée de l'ouest, qui *« isole le travailleur de la vie politique et en fait un petit-bourgeois »* (Hain, in Kohler, 2000, p. 226). L'architecture, qui doit faire référence à la tradition architecturale nationale, adopte ici le classicisme du XIX<sup>e</sup> siècle, considéré comme une époque progressiste (Seidel, 1999, p.72). On a donc une architecture très soignée, y compris pour les bâtiments d'habitations. Les bâtiments s'organisent autour de cours intérieures, communes, riches en verdure ; construits sur plusieurs étages (quatre environ), ils doivent favoriser une certaine densité du bâti, puisque, comme on l'a souligné, c'est une ville compacte qui est ambitionnée. La place du marché n'est plus le centre de la ville, ce sont les bâtiments politiques ; les avenues sont larges, pour que puissent avoir lieu les défilés ouvriers. Surtout, le cœur de la ville est l'usine, dont elle tire son existence, et un portail monumental devait marquer le lien symbolique entre les deux entités. La Magistrale, l'avenue principale de la ville, devait aboutir à ce portail, avec en fond la vue sur les hauts-fourneaux : Andreas Seidel souligne à quel point cette disposition est semblable à celle des entrées des châteaux des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles (Seidel, 1999, p.78).

Les deux premiers complexes, construits entre 1951 et 1952 pour le premier, et

<sup>29</sup> Architecte, il fut chef du service de l'Urbanisme au Ministère de la construction ; il dirigea la planification et la construction d'Eisenhüttenstadt à partir de 1952.

en 1953 et 1954 pour le second sont les exemples les plus éclairants de « la construction dans la tradition nationale ». Les tous premiers immeubles n'appartiennent pas encore à cette ligne idéologique : construits alors que l'idée de créer une ville modèle n'avait pas encore été clairement déterminée, ils sont semblables à beaucoup de bâtiments construits dans la RDA d'après-guerre, afin de faire face à l'urgence de la question du logement. Implantés en ligne, simples d'aspect, ils témoignent d'une construction rapide et peu onéreuse. Ils tranchent avec leurs voisins immédiats, qui reflètent le passage de la ville au rang de modèle.

L'architecture néoclassique des nouvelles constructions dénote une certaine sobriété, quoique les façades ne soient pas dénuées d'éléments de décoration. C'est une impression de majesté qui se dégage de ces ensembles : la longueur des bâtiments renforce cette impression, sans jamais pourtant provoquer un sentiment d'écrasement, grâce au ménagement de vastes cours intérieures et à la largeur des rues. A la symétrie architecturale répond celle de l'implantation des bâtiments et l'organisation des quartiers suivant des axes orthogonaux : les fenêtres, les portes, les ornements créent la symétrie des façades et les rues et espaces verts servent d'axe de symétrie pour l'implantation des bâtiments. Les portes et fenêtres sont soulignées par des colonnades, des pilastres ou encore des couvertures en pierre de taille ; les corniches présentent des moulures, les balcons des frises horizontales et verticales soulignent l'organisation symétrique de la décoration. Cependant, toutes les façades ne présentent pas le même soin décoratif : celles ouvertes sur la rue sont privilégiées par rapport à celles donnant sur les cours intérieures.



Photo 7. Complexe I,  
Eisenhüttenstadt

Bâtiment caractéristique du style stalinien. L'architecture témoigne de la recherche d'une certaine majesté, la décoration demeure sobre.

CDG, 2005

La construction architecturale et urbanistique du second complexe a obéi aux

mêmes règles que celles du premier. Pourtant, le paysage ne laisse pas d'être quelque peu différent. Ainsi, au croisement des rues principales, des saillies arrondies ou des arcades marquent les coins des bâtiments. Les façades offrent une plus grande richesse ornementale et les motifs utilisés diffèrent, présentent plus de variété et de complexité, bien que toujours géométriques. Ceci montre une première évolution dans la recherche esthétique. Une seconde évolution, également très légère, se lit dans le second complexe même, vers plus de sévérité et de monumentalité. Les arcs des passages gagnent en hauteur, les décorations des façades perdent en richesse et en diversité. Un processus semble s'être produit, qui a conduit des premières réalisations de la « construction dans la tradition nationale », qui offrent au regard des bâtiments majestueux, mais à l'ornementation encore discrète, à une seconde étape où la richesse décorative a connu son acmé, avant d'aboutir à une surenchère monumentaliste dans les derniers bâtiments du second complexe.

Photo 8. Complexe II,  
Eisenhüttenstadt

Le deuxième complexe d'Eisenhüttenstadt illustre les évolutions du style stalinien, qui a perdu de son austérité première.

CDG, 2005



Les bâtiments des deux premiers complexes ne dépassent pas quatre étages. Les quartiers sont rigoureusement organisés à partir d'axes verts centraux qui, à l'origine, devaient structurer l'ensemble de la ville : cela a été le cas jusqu'au troisième complexe. Des passages ménagés sous les immeubles permettent d'articuler ces espaces verts les uns aux autres, d'un complexe à l'autre ; un véritable réseau piéton double ainsi par l'intérieur des complexes les voies automobiles. L'implantation des bâtiments n'est pas rectiligne afin d'éviter la monotonie de longue façade ; ainsi, les parties qui servent de passage entre une cour et la rue sont-elles généralement plus hautes et plus avancées que le reste du bâtiment.

### *c. L'organisation des fonctions urbaines à Eisenhüttenstadt*

L'industrie détermine l'existence de la ville : c'est elle qui justifie le regroupement humain, par ses besoins en main-d'œuvre. C'est donc le gisement principal

d'emplois, les autres naissant du regroupement d'une importante population. Elle est située à l'écart de la ville. A l'intérieur de la ville, les fonctions sont organisées hiérarchiquement : chaque complexe a une fonction principale d'habitation, et est doté des services et équipements de proximité : magasin d'alimentation, école, crèche. Selon le plan établi en 1953, l'organisation des services s'établit ainsi : la place centrale doit regrouper les services administratifs. S'y ajoutent un hôtel, la Maison des Artisans, et un magasin, qui forment une petite zone commerciale, entre la place centrale et l'avenue principale. Ainsi un véritable centre-ville, lieu d'animation est-il créé. Les loisirs ne sont pas en reste : on trouve sur l'avenue principale un cinéma, et un second est intégré au complexe IV. Une salle des fêtes a trouvé sa place un peu en dehors de la ville, de même que la piscine. Enfin, un hôpital est également prévu en périphérie de la ville. Spatialement, la fonction commerciale est limitée, conformément aux préceptes idéologiques. Lors du baptême de la ville, le 7 mai 1953, Walter Ulbricht affirma :

*« Stalinstadt sera la première ville de RDA, dans laquelle il n'y aura aucune entreprise capitaliste, aucun commerce capitaliste. (...) Cette ville peut devenir à tout point de vue une ville socialiste. » (in Nicolaus, Schmidt, 2000, p. 114)*

En 1952, les boutiques de la rue du commerce dans le complexe I ouvrirent mais elles étaient loin d'être suffisantes. La situation se normalisa progressivement. En mai 1953, une coopérative d'artisans fut fondée et un marché d'agriculteurs ouvrit dans le centre.

Les voies de circulation sont doubles, les axes verts et cours intérieurs permettant aux piétons un cheminement plus agréable et sécurisé. Les rues sont larges, afin de correspondre au caractère majestueux des bâtiments, et de permettre un déplacement aisé des cortèges les jours de manifestations. La question des bâtiments religieux est également importante à souligner ; aucune mention n'en est faite dans le texte des Seize principes fondamentaux de l'urbanisme. Dans la conception des dirigeants socialistes, les usines devaient être les nouvelles « cathédrales » (Delfante, 1997, p.368). Cependant, une église fut prévue dans les premiers plans. Mais le jour du baptême de la ville, le 7 mai 1953, Walter Ulbricht laissa sous-entendre qu'il ne faudrait point y songer. Un chantier d'importance fut malgré tout mis en route pour l'édification d'une église en 1955, interrompu finalement par les organes d'Etat. Il n'y eut pendant trois décennies que l'église de Fürstenberg. En 1981, une maison paroissiale évangélique put voir le jour, sous certaines conditions. On espérait de cette manière lutter contre les influences des religions. Les différentes fêtes socialistes avaient pour but de

remplacer les cérémonies religieuses. Le sentiment d'appartenance à un groupe, traditionnellement porté par la religion devait être développé dans le monde du travail. (Richter, Heike, Lakemann, 1997, p. 175). Eisenhüttenstadt, en tant que première ville socialiste devait incarner ces conceptions.

La prise de conscience des retards dans la construction de logements en URSS, voire à l'échelle de tous les pays d'Europe centrale et orientale ouvre une nouvelle période de l'histoire des villes soviétiques. Eisenhüttenstadt n'est certes représentative de l'urbanisme de la période stalinienne que pour une petite partie de sa superficie. Pourtant, dans la mesure où le plan du cœur de la ville a été élaboré durant cette période, et que ses grands traits ont été conservés, l'impact de l'urbanisme de cette période dépasse le cadre des deux premiers complexes. C'est une ville densément bâtie pour affirmer son urbanité, et qui s'oppose volontairement à la ville moderne occidentale, dont cependant elle demeure proche par certains aspects.

## **B. La rupture de 1954/55 : Khrouchtchev au premier plan**

Le décès de Staline en 1953 va entraîner, en matière d'architecture et d'urbanisme, un nouveau bouleversement, avec la récusation virulente, l'année suivante, par Khrouchtchev de l'architecture et l'urbanisme prônés par son prédécesseur, critiques justifiées par leur coût, leur lenteur et leur incapacité à produire suffisamment de logements. Ce revirement est répercuté en RDA en 1955 : suivant l'exemple du grand frère soviétique, on se alors tourne vers l'industrialisation de la construction : Eisenhüttenstadt, mais surtout la deuxième ville modèle socialiste en sont les témoins directs. Il faut « *construire mieux, plus vite et moins cher* »<sup>30</sup>.

### **1. L'adoption des principes de la modernité**

#### *a. La mise en place de l'industrialisation de la construction en RDA*

Si ce sont bien le coût et l'inefficacité de l'architecture stalinienne face au besoin en logements qui pousse Khrouchtchev à la dénoncer, une autre motivation, sous-jacente, soulignée par Christine Hannemann, se révèle extrêmement importante dans l'histoire politique. Selon elle, au moment où Khrouchtchev prononce son discours,

<sup>30</sup> Titre donné au discours de Khrouchtchev lors de sa publication en RDA en 1955.

il est encore en pleine compétition avec l'un de ses rivaux pour le pouvoir (Malenkov), et il sait qu'en prenant position ainsi sur la question populaire du logement, il va pouvoir renforcer sa position dans la conquête de la direction du parti (Hannemann, 2005, p. 61).

Les architectes de RDA réussissent à mettre très rapidement en place les structures nécessaires au nouvel urbanisme, car l'étanchéité était loin d'avoir été complète durant la période stalinienne. Si le style monumental stalinien seul était appliqué, beaucoup, grâce à leurs contacts avec leurs homologues de l'autre côté du rideau de fer, s'étaient tenus au courant des évolutions. Les architectes en poste au moment du tournant, souvent d'ailleurs formés à l'époque du Bauhaus et du *neues Bauen*, avaient déjà travaillé les règles de l'industrialisation de la construction. Dès la seconde moitié des années 1950, la ville moderne est adoptée ; cette adhésion à une nouvelle forme urbaine a nécessité la construction de toute une idéologie :

*« Le parallélisme entre les techniques de construction, les formes architecturales et la pensée urbaine qui se met en place des deux côtés du rideau de fer après 1955 a nécessité la mise en place d'un appareil de justification susceptible d'entretenir la représentation selon laquelle la nature et le sens politique et social des nouveaux quartiers était autre que les formes urbaines équivalentes à l'Ouest. »*  
(Rowell, 2004, p. 107)

La deuxième ville nouvelle, Hoyerswerda va être le témoin, non plus de pierre, mais d'élément préfabriqué, de ce changement décisif, qui est aussi un signe de la déstalinisation en cours. Le paysage que nous offre Hoyerswerda (et que nous offrent aussi les complexes d'habitation construits ultérieurement à Eisenhüttenstadt, ainsi que les deux autres villes nouvelles) est celui de l'industrialisation de la construction, de l'application des principes de la ville moderne dans un pays socialiste. Or, Hoyerswerda est aujourd'hui devenue célèbre pour la monotonie de son architecture ; ses premiers complexes, construits alors que l'industrialisation en était à ses premiers pas, sont constitués de blocs courts, à la disposition sommaire : un strict alignement.

La construction industrialisée va bien sûr connaître des évolutions, que l'on suit sans peine à travers la structure de Halle-Neustadt ; le premier complexe témoigne des tâtonnements des débuts de la construction industrialisée, avec là aussi des blocs courts implantés parallèlement les uns aux autres. Les longueurs vont ensuite augmenter, et les complexes suivants montrent en outre les efforts faits pour complexifier la structure urbaine. Mais l'industrialisation de la construction nous rappelle surtout que les

raisons économiques étaient passées au premier plan. Werner Rietdorf souligne que la situation économique difficile de la RDA, conjointement à la faible productivité du travail (comme dans les autres pays d'Europe de l'Est)

*« contraignirent dès le début à choisir des solutions minimales pour la taille des logements et leur équipement, leur diversité et la configuration des bâtiments. » (Rietdorf, 1996, p.183)*

L'interpellation « des très chers architectes » lors de sa conférence du 7 décembre 1954, par Khrouchtchev est sans appel : les éléments financiers prennent le pas sur les autres préoccupations. Les préoccupations esthétiques doivent y être subordonnées.

On quitte un style appuyé sur des références néoclassiques pour des immeubles aux lignes pures de la modernité. Comment analyser le passage du style stalinien à l'architecture moderne ? Doit-on y voir seulement un passage au second plan des questions esthétiques, ou un changement de paradigme esthétique ? Krouchtchev met expressément en cause les ornements dans le coût trop élevé de la construction ; selon lui, l'architecture stalinienne pourvoit les habitants en « belles silhouettes », mais ces derniers ont surtout besoin de logements (Hoscislawski, 1991, p. 133). Si ce sont bien des motifs d'économie et d'efficacité qui ont poussé à ce revirement esthétique, il est aussi un signe de la déstalinisation en cours ; le changement éclatant de paradigme esthétique est un moyen évident de signaler le changement politique.

En RDA, ce changement de paradigme avait des implications dans la constitution du pays face à l'« autre » Allemagne ; le style stalinien, qui s'appuyait sur les styles considérés comme nationaux, avait joué un rôle dans l'affirmation de la RDA comme légitime « Allemagne » ; il n'était néanmoins plus temps pour cette posture ; on s'engageait, au milieu des années 1950, dans une cohabitation des deux Allemagnes et les affirmations identitaires en architecture devenaient superflues (Hoscislawski, 1991, p. 141).

On peut aussi voir autrement ce changement de cap. Il faut, et suivant en cela Jay Rowell, noter que les architectes étaient prêts à ce tournant : les échanges, en dépit du contexte de Guerre froide, ne s'étaient pas interrompus avec les architectes de l'Ouest, ce qui explique que l'industrialisation de la construction ait pu être mise en place si promptement. Les architectes en effet, conscients des problèmes posés par l'urbanisme stalinien en termes de coûts, s'étaient déjà investis dans des recherches sur la préfabrication (Rowell, 2004). La mise en place de l'industrialisation de la construction est toutefois difficile : les techniques sont encore limitées. Hoyerswerda, véritable

champ d'expérimentation, en fera les frais.

*b. Hoyerswerda : féroce critique des débuts de l'industrialisation de la construction*

Les premières constructions à Hoyerswerda, à proximité de la gare, se firent encore de façon traditionnelle. Le premier quartier fut achevé en 1958, et doté d'un petit centre avec quelques magasins et un café. On ménagea des espaces verts afin de séparer les bâtiments et d'amoindrir la densité bâtie. De 1956 à 1957, un second quartier d'habitation sortit de terre, toujours dans le périmètre de la vieille ville. Plus complet que le précédent, il comprenait l'ensemble des services et équipements de proximité nécessaires, y compris une maison de la culture et des installations sportives. Les façades des habitations n'étaient pas dénuées d'ornementation et l'on peut établir une correspondance entre la composition de ce quartier et celle du troisième complexe d'Eisenhüttenstadt. Il s'agit de la courte période de transition entre le réalisme socialiste et l'industrialisation de la construction.

Alors que l'expansion de la vieille ville se poursuivit jusqu'en 1965 par l'adjonction des trois quartiers présentés ci-dessus, on commença l'édification de la véritable ville nouvelle sur l'autre rive du canal de l'Elster noire : l'ouverture officielle du chantier eut lieu en juin 1957. L'organisation d'Hoyerswerda respecte le principe des complexes d'habitation. Le plan établi dans les années 1950 projetait sept complexes, pour 50 000 habitants. A l'exception du centre-ville, l'ensemble était achevé en 1966. Cependant, la croissance de la ville se poursuivit, entraînant la naissance de trois autres complexes, ce qui fit éclater le plan initial qui ambitionnait un ensemble urbain définitif.

Les trois premiers complexes ont été bâtis avec les moyens encore très limités des débuts de l'industrialisation de la construction ; les immeubles sont courts et strictement alignés. A la différence des complexes suivants, du quatrième au septième, l'organisation des trois premiers apparaît encore claire ; les quatre suivants, pourtant construits avec une même densité d'habitants et des immeubles similaires de cinq étages, perdent en lisibilité, et le caractère de place des cours intérieurs disparaît (Topfstedt, 1988, p. 35).

Avec l'édification du complexe VIII, à partir de 1966, certains éléments indispensables à une qualité urbaine déjà réduite disparurent. Ainsi les densités furent-elles notablement augmentées, passant de 150 habitants à l'hectare à parfois plus de 300. Cela se fit par l'ajout d'immeubles-tours et par l'addition d'un étage supplémentaire

aux immeubles prévus à quatre niveaux, malgré l'absence d'ascenseur. Les complexes qui suivent présentent des caractéristiques similaires. Andréas Ludwig souligne la qualité urbaine médiocre d'Hoyerswerda, notamment en comparaison d'Eisenhüttenstadt, dont l'ensemble de la planification avait fait l'objet de si longs débats (Ludwig, 2000, p.101). C'est la monotonie du paysage qui frappe à Hoyerswerda, là où à Eisenhüttenstadt (pour les trois premiers complexes) on faisait jouer les variations dans l'implantation des immeubles, leur taille et la décoration des façades. La qualité des matériaux n'est plus la même.

La place centrale a, au contraire d'Eisenhüttenstadt, était achevée, quoiqu'avec retard. La réalisation est cependant très éloignée des projets d'origine. On y implanta notamment des bâtiments d'habitation (tours de onze étages), en dépit du parti pris initial d'éviter toute construction résidentielle. D'autres bâtiments s'y ajoutèrent, comme la Maison des Mineurs et des Ouvriers de l'Energie et un grand magasin. C'est le roman de Brigitte Reimann, *Franziska Linkerhand*, qui a rendu douloureusement célèbre la monotonie d'Hoyerswerda.

### **C. Halle-Neustadt, la modernité de la ville socialiste**

Cette courte présentation d'une partie de l'histoire de la ville dans le monde soviétique souligne déjà combien les caractères définitoires de la ville socialiste ont largement fluctué. Nous avons ici présenté trois périodes et deux ruptures essentielles : le constructivisme, les changements imposés sous l'ère stalinienne, puis la radicale transformation initiée par Khrouchtchev. On repère les changements fondamentaux, on décèle les lignes de continuité. Halle-Neustadt était la quatrième ville modèle du socialisme en RDA ; elle était le réceptacle de réflexions abouties sur ce que devait être la ville socialiste. A l'instar des trois premières villes nouvelles, la structure d'Halle-Neustadt se construit à partir de lieux imposants : une place centrale et une Magistrale. La majesté est un effet recherché. L'organisation en complexes est elle aussi un invariant. Les conditions de logements sont égalitaires, avec la production d'immeubles relativement similaires les uns aux autres. Ainsi, la ville nouvelle comme vitrine nous montre une ville-usine, avec des immeubles d'habitation construits de façon soignée, faite pour supporter des défilés et manifestations politiques. Mais la construction d'Halle-Neustadt a fait la part belle à l'idée de progrès : elle renseigne sur les progrès faits dans l'industrialisation de la construction. Comme toutes les villes nouvelles, elle

se fait surtout le reflet des hésitations et des évolutions.

### 1. La ville de la « révolution technique et scientifique »

Rien de moins semblable que les cœurs d'Eisenhüttenstadt et de Halle-Neustadt : tous deux pourtant font référence à « la ville socialiste ». Soumettre à l'analyse le virage qui a eu lieu entre l'édification de l'un et la construction de l'autre est l'occasion d'éclairer le caractère mythique de la ville socialiste en RDA : c'est-à-dire d'une part les décalages entre discours et actes, et d'autre part les revirements abrupts d'une période à l'autre. Ces distances soulignent que la « ville socialiste » était un médium idéologique et expliquent les variations de définition, au gré des intérêts des acteurs aux commandes.

La conception de la ville qui dominait lors de l'édification de Halle-Neustadt est profondément différente de celle qui prévalait au début des années 1950 : Halle-Neustadt, comme l'analyse Albrecht Wiesener, était la ville qui manifestait le visage de l'avenir urbain socialiste (Wiesener, 2005). C'est une période où domine la foi dans le progrès, la science et la technique. Cette manière de concevoir la ville a nécessairement joué sur le visage qui lui a été donné. Les périodes « progressistes » du passé ont donné leur visage au centre d'Eisenhüttenstadt ; mais Halle a été édifiée à une période dominée par la confiance en la révolution technico-scientifique. En ce sens, le choix de l'architecture moderne paraît correspondre au projet urbain incarné par Halle-Neustadt.

On ne saurait évidemment se contenter de ce raccourci simpliste qui mènerait de Halle-Neustadt comme incarnation du futur à son architecture. Les formes de la modernité architecturale sont le résultat d'un ensemble complexe de raisons, en partie venues d'URSS. On peut cependant s'arrêter sur cette correspondance riche de sens. Halle-Neustadt devait offrir l'occasion d'expérimentations pour la ville socialiste de l'avenir. Son caractère urbain notamment devait être accentué, pour lutter contre l'aspect villageois des complexes de trop faible densité bâtie et humaine. Le projet global lui-même, avec ses 70 000 habitants et 22 000 logements (objectif fixé en 1964 par le *Politbüro*) témoigne des grandes ambitions, y compris au plus haut niveau politique, concernant Halle-Neustadt. L'organisation des complexes avait une dimension expérimentale : on cherchait à voir comment en faire le meilleur support pour un mode de vie et des relations sociales socialistes.

Autre changement significatif : l'avenue principale d'Eisenhüttenstadt devient une avenue avec des alignements commerciaux, au lieu de la stricte fonction politique qui avait échue aux espaces centraux dans la conception de départ. L'ajout d'espaces commerçants est envisagé dès le départ à Halle-Neustadt.

## 2. Le visage d'Halle-Neustadt

L'organisation de la ville est mise en évidence par les voies de circulation : les deux directions principales sont est-ouest (en direction de la vieille ville de Halle) et nord-sud (en direction des entreprises industrielles). La direction est-ouest est matérialisée par l'avenue Magistrale, la direction nord-sud par la voie express et par les routes. Ces deux axes dessinent les limites des complexes, et leur rencontre donne naissance à la place centrale. Les voies de circulation participent à l'organisation de l'espace, en même temps qu'elles la soulignent : de même, la configuration bâtie doit rendre évidente cette organisation. L'avenue Magistrale est ainsi soulignée par l'implantation de longs et hauts bâtiments le long de son tracé ; le centre se repère notamment aux cinq tours qui dominent largement les autres immeubles.

Les premiers complexes manifestent le souci qui a accompagné l'organisation de l'espace. On passe des premiers blocs parallèles (encore très similaire à ce qui s'était fait à Hoyerswerda et avait déclenché une certaine polémique auprès des habitants) à la création de cours, grâce aux progrès faits dans les techniques.

La construction du premier complexe fut réalisée entre 1964 et 1968. Son aménagement est encore largement soumis au premier plan, celui qui fut décrié par Walter Ulbricht lui-même lors de sa présentation. C'est pourquoi il répond largement au principe de la ville peu dense (*aufglockerte*). Il se fait témoin des débuts de la construction industrialisée. Les bâtiments sont rectilignes, alignés et distants les uns des autres. On note déjà cependant une évolution, avec un premier essai de rapprochement des immeubles. Cependant, à ces immeubles semblables à ceux construits dans de nombreuses autres villes, s'ajoutent quelques bâtiments plus remarquables, et dont la disposition signale elle aussi un désir d'originalité : il s'agit des bâtiments formant le groupe central. On y lit également les recherches menées afin d'améliorer l'expression plastique des immeubles et la composition de l'ensemble.

Le bâtiment qui retient sans doute le plus l'attention est la barre de 380 m de

long, la plus longue de RDA à l'époque de sa construction. Elle domine l'espace central et trace la colonne vertébrale du complexe. Plusieurs passages y ont été aménagés en rez-de-chaussée, qui mettent en contact les deux espaces qui bordent le bâtiment. Devant cette longue barre, s'étendent, et parallèlement à celle-ci, un espace vert et une construction basse, divisée en trois corps de bâtiments. Elle rassemble divers services et commerces pour les besoins quotidiens des habitants. L'espace central est soigneusement ponctué par ces édifices : la barre joue le rôle de frontière visuelle assez nette, et sa hauteur contraste avec les petits blocs des commerces et services. Un autre édifice offre un visage original : un jardin d'enfant, situé au bout de cette esplanade. Bâtiment circulaire peu élevé, son toit est composé de larges plaques hyperparaboliques, qui participent à son originalité, et à sa force d'expression. L'organisation du complexe s'articule autour de l'espace central décrit ci-dessus. Outre ceux-ci, plusieurs immeubles, longs et hauts, soulignent les axes principaux (dont la Magistrale) et les limites du complexe.

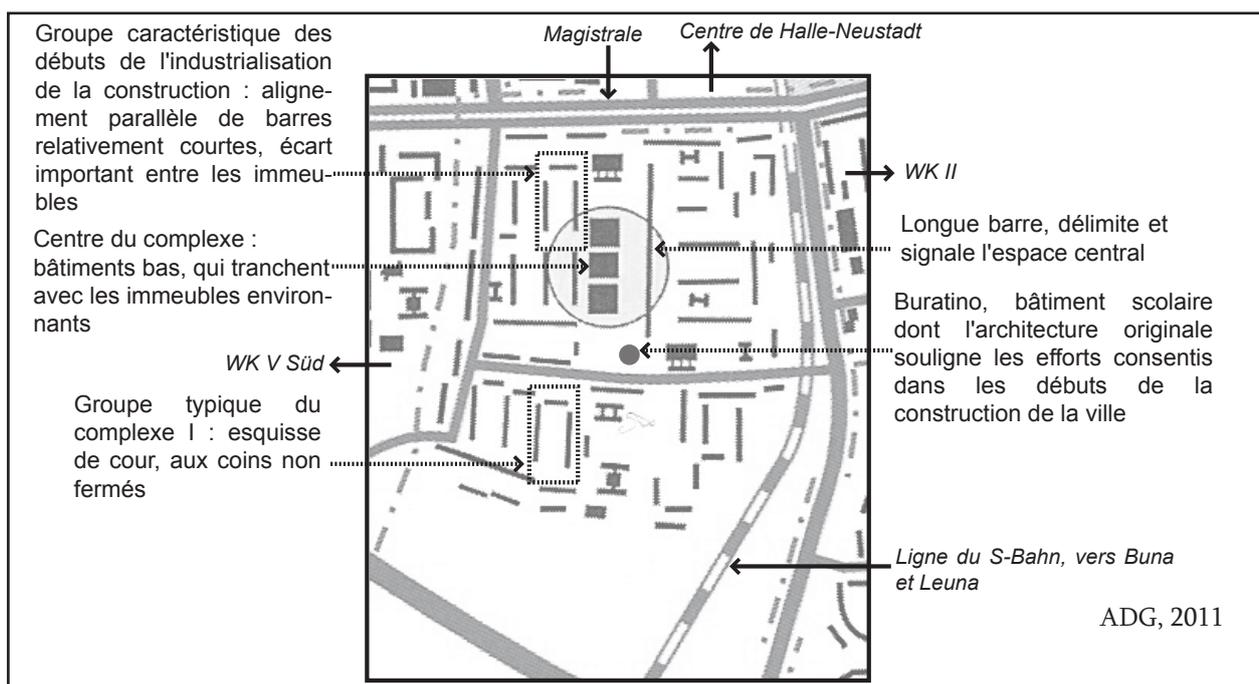


Figure 5. Organisation du complexe I

Le deuxième complexe montre la poursuite des recherches dans la disposition des bâtiments. L'édification du deuxième complexe se fait de 1966 à 1970, le travail de planification étant réalisé de 1964 à 1968. Un élément à souligner concernant l'organisation de l'espace est le passage à une densification du bâti rendue possible par la réalisation de la jonction entre les bâtiments au niveau des coins ; ces *Ecklösungen*, encore

impossibles lors de la construction du premier complexe, font ici leur apparition. La recherche d'espaces moins ouverts et d'une densité bâtie plus élevée est déjà sensible dans la partie sud-ouest du premier complexe. Bien qu'alors les coins des immeubles ne soient pas encore jointifs, on avait cherché à diminuer le plus possible l'écart entre eux, de façon à créer, à partir de trois bâtiments, des ensembles organisés autour d'une cour. L'évolution est donc déjà sensible entre l'organisation des premiers bâtiments du WK I, celle des immeubles construits ensuite dans ce même complexe et enfin la disposition réalisée dans le deuxième complexe d'habitation.

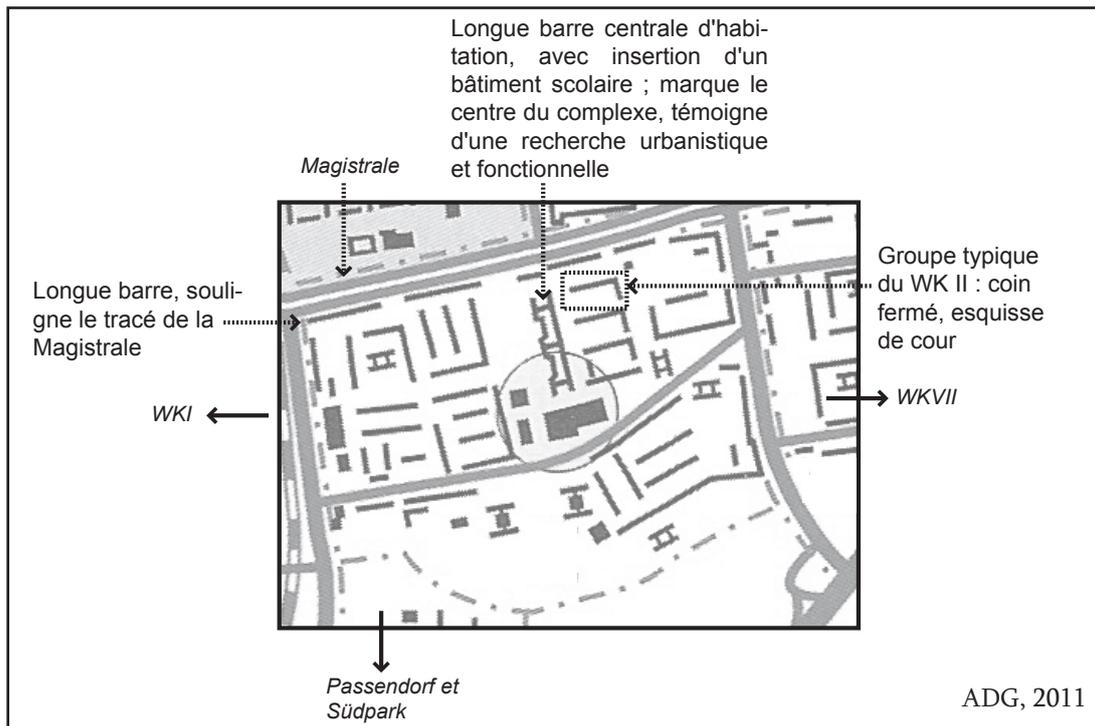


Figure 6. Organisation du complexe II



L'évolution déjà notée ci-dessus se poursuit avec l'édification du troisième complexe. Les bâtiments sont organisés autour de cours reliées les unes aux autres. Ces cours sont formées par la disposition des bâtiments, qui sont regroupés soit sous forme de rectangles ouverts sur un côté, soit de longs méandres.

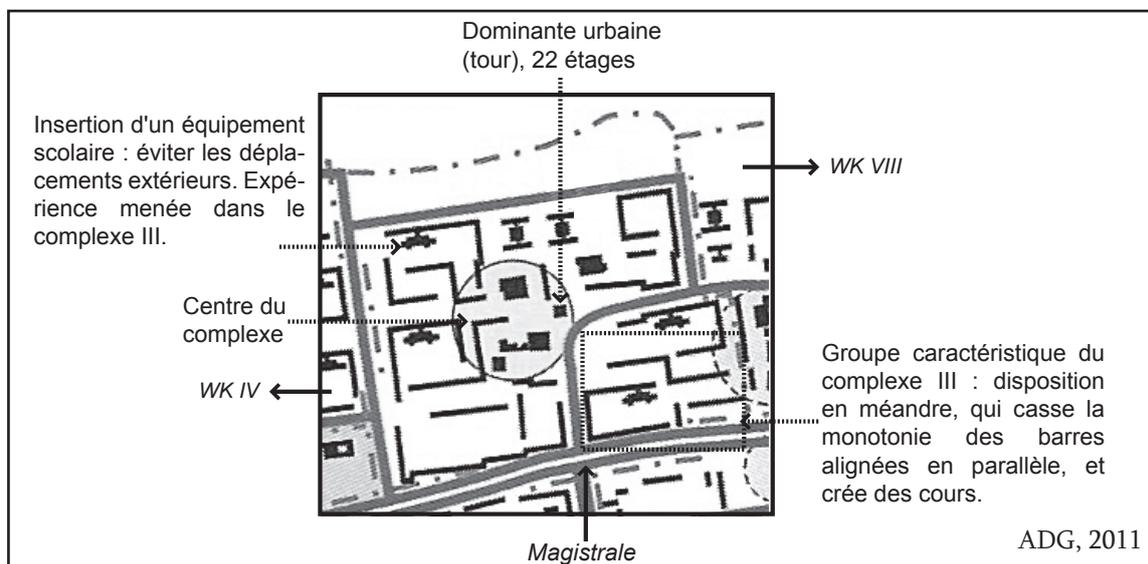


Figure 7. Organisation du complexe III



Le cas de Halle-Neustadt illustre le fait que c'est en jouant sur les hauteurs et les longueurs que l'on a cherché à créer des variations dans le paysage. Le complexe I

est dominé par une longue et haute barre, soutenue par quelques autres barres d'une dizaine d'étages, qui soulignent les axes importants et tranchent avec la mer de barres de 5 ou 6 étages. Le complexe IV présente une variation, intéressante, dans la forme, avec l'apparition de tours en forme d'*epsilon*. Cette transformation, pourtant minime, introduit une différenciation bienvenue dans un monde parallélépipédique et permet de donner une identité à un complexe.

La hauteur et la longueur des bâtiments vont croissant, afin d'élever la densité d'habitants par hectare. Mais cela ne fut possible qu'avec l'amélioration des techniques de construction, ce dont témoigne aussi l'évolution dans les formes des complexes de Halle-Neustadt. Dans le premier complexe, les bâtiments les plus élevés font onze étages et doivent souligner les axes importants. Dans le second complexe, certains bâtiments de 5 étages sont remplacés par des immeubles de 6 étages, où les deux niveaux supérieurs forment un logement-maisonnette, ce qu'on nommerait aujourd'hui des duplex, avec une terrasse. C'était un biais utilisé pour contourner l'obligation d'installer des ascenseurs dans les immeubles de plus de cinq étages.



Photo 11. Les tours du complexe IV

Les tours en *epsilon* du quatrième complexe avaient pour objectif d'augmenter les densités et de rompre avec les formes parallélépipédiques largement dominantes dans toute la ville.

L'édification de bâtiments dominants dans le paysage est sensible notamment au niveau de l'entrée de la ville, avec la création d'une véritable porte, grâce à trois tours de 22 étages, ainsi qu'à l'extrémité ouest de la Magistrale, qui se conclut sur deux constructions similaires, et dans la partie occidentale du centre-ville. Ce qui caractérise le plus le centre-ville, et en marque l'emplacement, y compris pour un observateur se tenant à bonne distance, sont les cinq immeubles de 18 étages, relativement longs, mais de faible largeur se succédant à courte distance. Ils sont l'image de Neustadt. Comme le souligne Wera Pretzsch, la colonne vertébrale de Neustadt incarnée au sol par la Magistrale, l'est au niveau du regard par la suite des immeubles de grand hauteur, des tours occidentales à la porte d'entrée qui donne sur la ville ancienne, en passant par le centre-ville (Pretzsch, 2006a, p. 41).



Photo 12. Les tours qui ferment la Magistrale à l'ouest

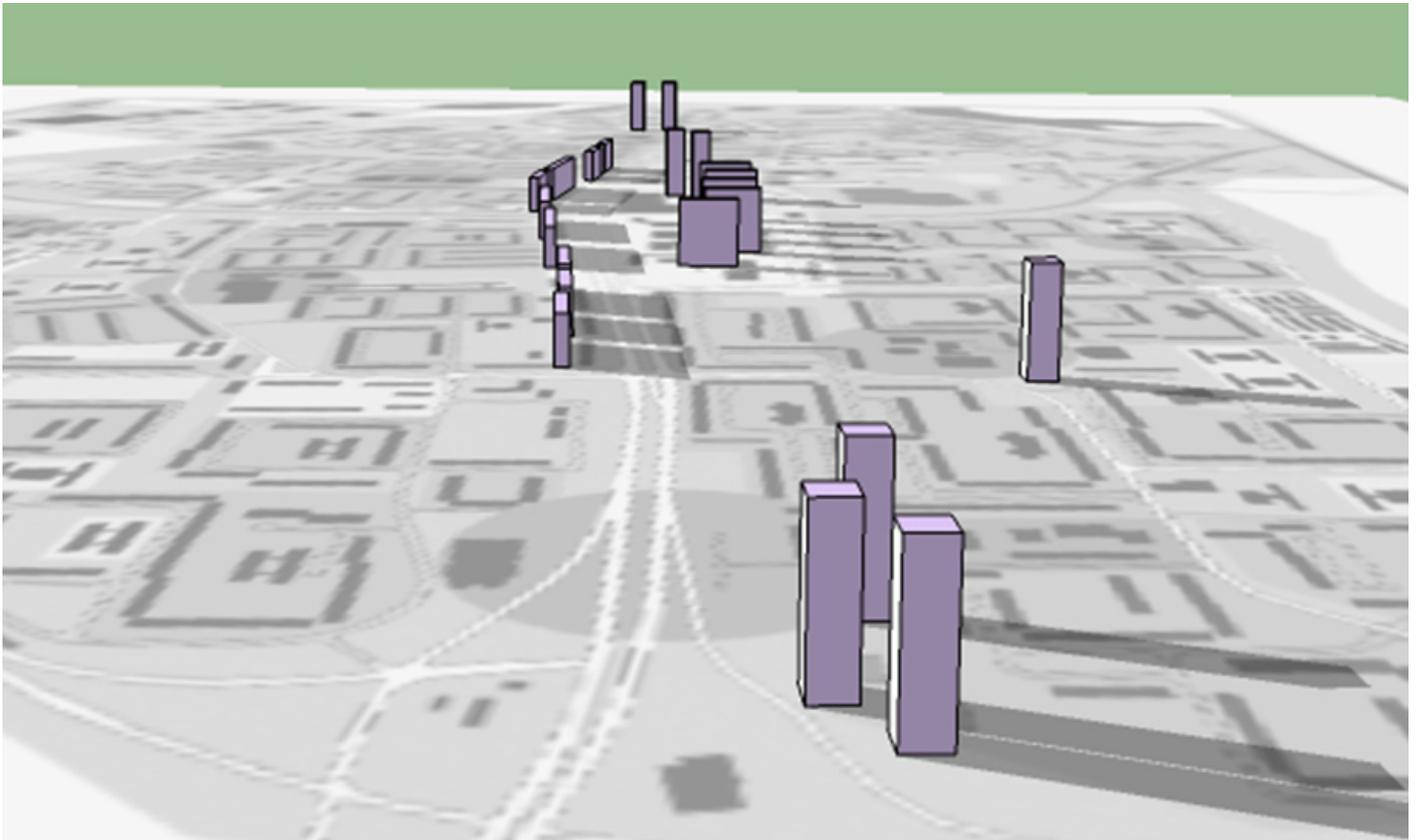
Les tours de 22 étages ouvrent et ferment l'artère principale du quartier. Elles sont des points visuels essentiels dans l'organisation du quartier.

ADG, 2008

D'autres immeubles de grande taille rythment le paysage urbain à l'intérieur des complexes. S'ils restent encore de taille modeste dans les deux premiers complexes, le complexe III possède lui aussi une tour de 22 étages (la première construite à Hal-

## Structuration d'Halle-Neustadt : dominantes urbaines

L'entrée de la ville, l'avenue principale (la Magistrale), le centre-ville et l'extrémité de la Magistrale sont les principaux points mis en valeur par la composition urbaine.



L'entrée de la ville est marquée par trois tours qui correspondent à l'idée, fort ancienne, de porte d'entrée majestueuse. Le développement de la Magistrale est soulignée par l'alignement de neuf barres longues mais d'une hauteur modérée (10 ou 11 étages). Deux tours, semblables à celles de l'entrée, achèvent l'avenue. Cinq barres parallèles, proches les unes des autres et de grande hauteur (17 étages) indiquent le centre de la ville. Deux tours (semblables à celles qui marquent le début et la fin de la Magistrale) complètent les cinq barres du centre. Une dernière tour, isolée, matérialise le centre du complexe III.

le-Neustadt, en 1974) ; quant au quatrième complexe, il se caractérise par les quatre petites tours de 14 étages en forme de « y » simple ou double déjà évoquées.

Ces efforts pour marquer et rythmer le paysage urbain vont cependant s'ame-  
nuiser, et les complexes ultérieurs, en particulier les V, VI et la *Wohngebiet* « Am Süd-  
park » vont être victimes de la systématique recherche de diminution des coûts qui  
s'accroît à partir du début des années 1970. La description menée ici des premiers  
complexes de Halle-Neustadt, de son centre et de son axe principal manifeste à quel  
point la création de la ville a été tiraillée entre le souci d'une composition urbaine  
soignée, les possibilités techniques et les raisons économiques. Les efforts faits sont à  
mettre en rapport avec le statut de ville modèle de Halle-Neustadt.

La comparaison entre Halle-Neustadt, la dernière des villes nouvelles de RDA,  
et Eisenhüttenstadt, la première nous permet de dessiner les contours de la ville socia-  
liste en RDA. Elle montre aussi les fluctuations au gré du temps et surtout les réalités  
que masquent les affirmations. Le cas de Halle-Neustadt présente une certaine sin-  
gularité : la congruence entre les formes et la représentation de l'avenir dont elle est  
investie paraît dépasser les intérêts économiques qui ont conduit aux choix de ce type  
d'architecture. Halle-Neustadt s'inscrit parfaitement dans une époque ; la forme qui  
lui a été donnée correspond en effet à la vision de la modernité dans les années 1960.  
S'il s'agit bien d'un choix économiquement, politiquement et idéologiquement justi-  
fié, il n'est compréhensible qu'au sein de la matrice historique et spatiale dans laquelle  
sont nés les grands ensembles. Le « choix » de la ville moderne n'était pas inéluctable,  
ainsi que la décision de Staline de privilégier une image traditionnelle de la ville l'a  
prouvé. Mais la ville moderne a permis aux dirigeants soviétiques, et au régime de  
RDA de penser une autre solution, quand ils en ont eu besoin.

Notre propos s'est concentré ici, comme nous l'avons indiqué, sur les premiers  
complexes des deux villes : les trois premiers à Eisenhüttenstadt, les quatre premiers  
à Halle-Neustadt. Partant du visage des villes, nous avons cherché à comprendre ce  
qu'ils reflétaient de la ville socialiste d'une part, et à appréhender certains des facteurs  
qui ont contribué à leur façonnement d'autre part. Si l'apparence de Halle-Neustadt  
paraît exprimer une vision de l'avenir, elle révèle surtout la contingence de la ville  
socialiste. La modernité des formes traduit les exigences de productivité et la rupture  
avec l'ère stalinienne dont on voulait se démarquer, voire une inscription dans l'air  
du temps puisque les immeubles d'Halle-Neustadt répondent à leurs jumeaux en-deçà  
comme au-delà du rideau de fer.

## II. Halle-Neustadt, la ville modèle du socialisme ?

Les villes nouvelles étaient considérées comme des modèles, destinés à mettre en relief la qualité de vie socialiste. Nous avons ici choisi d'utiliser l'outil conceptuel de la ville idéale pour analyser Halle-Neustadt, car par son caractère incantatoire, la ville socialiste en RDA s'inscrit dans cette filiation. La ville socialiste en RDA, par l'aspiration à créer des modèles, à produire de la beauté, à jouer sur l'espace pour agir sur les relations sociales a des traits qui ressortissent à l'utopie. Par le truchement de la ville idéale, on discerne les enjeux de la ville socialiste en RDA, qui dépassent simplement ceux de la ville nouvelle. La création d'un établissement urbain suppose la recherche d'une certaine perfection. La conception d'une ville éveille le souci d'un fonctionnement parfait, d'une atmosphère qui convienne à tous ; même en sachant l'impossibilité d'une telle réalité, c'est vers cela que tend l'œuvre.

Avant d'aborder le cas de Halle-Neustadt, nous présenterons les caractères généraux de la ville idéale, tant physiques que sociétaux. A considérer Halle-Neustadt sous cet angle cependant, il apparaît rapidement qu'idéal et idéologie tendent à se confondre.

### A. La quête d'idéal dans la ville

La ville idéale trahit souvent une recherche esthétique ; elle est parfois aussi un support à des relations sociales particulières, dont on souhaite qu'elles favorisent un fonctionnement optimal du corps social. Spatial et social s'entremêlent pour créer la ville idéale.

#### 1. La beauté de la ville, une aspiration humaine

La beauté de la ville est une réalité magique, dont la raison échappe sans cesse à l'observateur. C'est la « ville « palimpseste », œuvre d'art collective du temps long » de Daniel Pinson (Pinson, 2009, p. 515). C'est Venise, la belle ville par excellence, que l'auteur compare à Chandigahr,

*« construite en Inde par Le Corbusier sur la demande de Nehru dans les années 1950, [et qui] n'a pas, sinon auprès de quelques admirateurs du grand architecte, le prestige de Venise dont l'architecte est un collectif bien difficile à identifier » (Pinson, 2009, p. 515).*

La belle ville est une ville mûrie par le temps ; elle est habitée par le *génie du lieu* (Rossi, cité in Pinson, 2009, p. 516), c'est-à-dire qu'elle appartient, par ses formes, par ses pierres, par les hommes qui l'ont construites à une région, et à un site.

La beauté de la ville peut résulter également d'un acte *a priori*, être projetée, dessinée et planifiée avant que d'être construite : ce que Pierre Lavedan nomme l'« art urbain ». L'art urbain a une vocation théorique, globalisante et esthétique qui le rend différent des pratiques médiévales (Merlin, Choay, p. 84). L'art urbain naît en Italie, au Quattrocento, et va marquer de son influence les périodes de la Renaissance, classiques et néo-classiques.

Cette projection *a priori*, c'est l'invention de la perspective qui la rend possible. Certains projets d'embellissement sont destinés à être réalisés, comme la transformation de Rome sous la direction du pape Sixte-Quint. La beauté planifiée de la ville est semblable à celle d'une œuvre d'art. La même recherche anime l'architecte-urbaniste qui projette une ville que celle qui passionne le sculpteur ou le peintre. Les considérations techniques ou sociales jouent leur rôle, quoiqu'il en soit la beauté transfigure l'ensemble. La ville est alors œuvre d'art, répondant à la même recherche infinie d'une beauté toujours changeante. Si la peinture cependant reste sur la toile, la ville dessinée peut avoir vocation à être concrétisée ; différence essentielle qui change le statut de la ville.

La recherche de la beauté relève de l'idéal humain. La beauté dans la ville répond pourtant aussi à certaines soifs plus pragmatiques, la reconnaissance sociale en premier lieu : c'est le palais princier qui auréole de majesté son hôte ; c'est la maison bourgeoise qui révèle la richesse de son propriétaire. Dans la ville socialiste, les « palais ouvriers » corrigeaient les inégalités, et reconnaissait le primat de la valeur du travail.

L'œuvre non planifiée et l'œuvre de l'art urbain vont souvent ensemble, et participent conjointement de la beauté de la ville. L'œuvre du temps et des hommes rattrapent souvent les compositions urbaines. L'art urbain, cependant, nous rappelle que la recherche de la beauté dans la construction urbaine est un enjeu conscient et désiré ; il s'agit d'une forme d'idéal. L'aménagement de l'espace peut donc avoir une vocation esthétique majeure.

## 2. L'espace de la ville comme instrument orthopédique

Si c'est la matérialité de la ville qui est le support de sa beauté, elle assume aussi

un autre rôle dans la recherche de perfection attachée à la ville : son agencement agirait, aux yeux de certains penseurs, sur le comportement des membres du corps social. La ville idéale est alors plutôt une cité idéale, au sens d'une communauté de personnes : c'est donc sur l'aspect sociétal que l'on insiste et l'espace joue un rôle dans cette société idéale, en tant qu'instrument d'organisation. Il peut permettre de séparer les différentes classes sociales ou, au contraire, exprimer par son homogénéité l'absence de différenciation entre les habitants. A l'extrême, cette conception aboutit à l'idée que l'espace lui-même a un rôle actif à jouer dans la formation de la société : il est un moule qui doit aboutir à la transformation de l'homme et de la société.

Dans l'*Utopie* de Thomas More, l'espace a une vocation orthopédique : s'il n'est le premier texte à traiter ainsi l'espace, il va bien plus loin que ses prédécesseurs. L'ouvrage de More est fondateur en ce sens (Merlin, Choay, 2009, p. 929). Le texte de More ouvre une voie inédite dans la manière de considérer l'espace de la ville. L'utopie (au sens commun du terme) désigne parfois une ville idéale et c'est à ce titre qu'elle nous intéresse ici. Si c'est bien le texte de More qui est à l'origine du terme courant, il lui avait aussi donné un sens beaucoup plus précis, comme l'a analysé Françoise Choay : il s'agit d'un type de texte qui place en un lieu inexistant et/ou bon, une société, qui habite dans des villes soigneusement planifiées. Thomas More a forgé le terme « utopie » à partir du grec *topos* et du préfixe *eu-* (à valeur positive), ou *ou-* (à valeur négative). Utopia est l'île sur laquelle aborde le narrateur du récit de More, Raphaël Hythloday, île sur laquelle s'est développée une société modèle, qui vit dans des villes tout aussi idéales. Ce genre littéraire original qu'est l'utopie, Françoise Choay le définit par quatre caractères :

- « - Au plan formel :
- *l'utopie est un récit à structure feuilletée, écrit en première personne et dans lequel sont introduites, au présent de l'indicatif, deux descriptions concernant respectivement une société historique critiquée et une société idéale imaginaire (...)*
- Au plan du contenu :
- *la société idéale est, point par point, engendrée par la critique de la société historique ;*
- *cette société idéale est réalisée et maintenue en place par la médiation d'un espace modèle, instrument de conversion thérapeutique et de reproduction ;*
- *la société modèle et son espace bâti possèdent une valeur absolue de vérité, et, une fois instaurés, échappent à l'emprise du temps. » (Merlin, Choay, pp. 928-929)*

Si l'on retient cette définition précise de l'utopie, on observe qu'elle dessine une figure particulière dans l'ensemble des villes idéales : la critique d'une société existante.

tante en est une étape incontournable ; le rôle de l'espace est décisif, et actif.

Jean-Marc Stébé cependant propose une définition différente de l'utopie, qui nous offre une seconde voie de réflexion :

*« D'une façon générale, les utopies urbaines présentent des analogies avec les cités idéales. Dans les premières, la caractéristique majeure est l'ordre social, les problèmes d'organisation étant relayés au deuxième plan ; au sein des secondes, les priorités s'inversent. Si les utopies (urbaines mais aussi rurales ou urbano-rurales) sont abordées presque exclusivement au travers de mots, de textes – on parle ici d'un genre littéraire-, les cités idéales, elles, sont décrites avec des mots mais aussi représentées avec des dessins, des images, des épures ou des maquettes. Les utopies traitent des aspects de la vie sociale en général – organisation du travail, des loisirs, des relations sociales, de la structure politique... -, et lorsque les penseurs évoquent le thème de la cité idéale, c'est en termes de disposition architecturale et d'agencement spatial. » (Stébé, 2009b, pp. 561-562)*

On retrouve ainsi la distinction entre un espace idéal et une société idéale, interprétée ici différemment : l'utopie réfère à la société, la cité à l'urbanisme et à l'architecture. Dans le cas de Halle-Neustadt, ces deux dimensions se recoupent ; Halle-Neustadt avait vocation à offrir un cadre urbain susceptible d'être le support d'une société socialiste. En outre, la dimension esthétique n'était pas, à l'origine, négligée.

Le rôle dévolu à l'espace dans les villes idéales est de nature différente selon la finalité visée : la beauté, l'organisation, l'orthopédie. La beauté d'ailleurs peut recouper les autres finalités. La ville idéale est souvent l'alliance d'une société et d'un espace, tous deux soigneusement organisés. La ville idéale recouvre ainsi des réalités différentes selon les époques, et les intentions de leurs auteurs. L'idéalité a pu rester au stade du dessin et du texte, ou être confrontée à la concrétisation, souvent douloureuse. C'est une différence fondamentale que celle qui existe entre des villes destinées à rester papier et des villes projetées pour être réalisées.

L'idéalité reposera donc sur la perfection de la société, ou de l'espace. A la beauté de la composition on peut reconnaître une ville idéale ; mais cet espace peut se voir attribuer une vocation autre qu'esthétique : au moins, être un outil d'organisation de la société ; voire être un instrument orthopédique qui agira sur la société (et non seulement un support passif), un moule qui corrigera et produira.

## B. Halle-Neustadt, de la ville idéale à la ville idéologique

### 1. Créer un homme nouveau dans une société nouvelle

L'une des aspirations qui ont marqué les débuts du socialisme fut la croyance dans la possibilité de créer une société nouvelle et un homme nouveau. Pour ce faire, il fallait changer radicalement les structures spatiales qui confortaient l'organisation sociale en place, les repenser radicalement, en produire de tout à fait nouvelles. Cette manière qu'ont les constructivistes de considérer l'espace dans les années 1920-1930 se poursuit au cours de l'ère stalinienne, mais s'étirole progressivement en URSS. Elle est cependant reprise en RDA pendant la phase de construction du pays (Bohn, 2005, p. 80). Eisenhüttenstadt porte en son centre cette aspiration à changer les individus et la société par le biais de structures urbaines renouvelées.

L'espoir, à travers des formes urbaines totalement renouvelées, de créer un homme nouveau était très présent chez les constructivistes soviétiques. Cela s'accompagnait de la fondation d'une société elle aussi totalement nouvelle. L'ambition de créer un homme nouveau ne disparaît pas avec le réalisme socialiste, encore moins le désir d'une société nouvelle. Mais dans les années 1960 en RDA, ces aspirations se sont étiolées. La foi en un homme nouveau a disparu. L'espoir de « produire » une société socialiste a fait place au souci, plus modeste, de favoriser, grâce à l'organisation urbaine, l'expression de relations sociales socialistes.

*« L'architecte (...) ne représente plus un visionnaire qui anticipe la société future et « l'accouche » par son action. Au contraire, il doit trouver une expression matérielle à une organisation sociale qui est supposée déjà exister, ou tout au plus, il doit aménager l'espace pour faciliter l'éclosion de la « moralité et du mode de vie socialiste. » (Rowell, 2004, p. 108)*

De plus, la ville n'était pas forcément le lieu privilégié du déploiement des contacts sociaux ; c'était plutôt le lieu de travail. Le rôle dévolu à la ville de faire naître les rapports sociaux socialistes paraît alors substantiellement vidé de son contenu. Halle-Neustadt traduit ce déclin des ambitions en matière d'urbanisme. Elle devait offrir à ses habitants, les travailleurs de la chimie,

*« les meilleurs conditions pour le développement de la vie communautaire socialiste, de l'activité culturelle, de l'approvisionnement, de l'habitat, du sport et du loisir » (Directive pour la composition urbaine et la construction de Halle-West, 1963, in Pretzsch, 2005, p.62).*

Dans l'annexe rédigée en 1964 par la direction du SED au niveau du *Bezirk*, à la « Conception de base pour l'édification de la ville des travailleurs de la chimie Halle-West » (fixée par le *Politbüro* en 1963) est précisé qu'

*« il faut dépasser, par la composition de l'espace, le caractère de petite ville attaché à bien des nouvelles zones d'habitation. (...) La construction de l'habitat est à faire de telle sorte qu'elle transmet aux habitants, par des moyens spatiaux, la conscience de vivre comme partie d'une grande communauté et qu'elle favorise activement le développement des relations sociales. » (in Wiesener, 2005, p. 236)*

Halle-Neustadt était considérée comme un champ d'expérimentations : l'organisation de l'espace, les formes du bâti, l'augmentation des densités de population y faisaient l'objet de recherches destinées aux quartiers à venir. Mais l'on n'est plus dans l'idée de créer un moule ; l'espace urbain de Halle-Neustadt est conçu comme le support permettant le déploiement de la société socialiste, moins comme une matrice devant engendrer des comportements nouveaux.

L'ampleur du projet en outre ne faisait pas l'unanimité, et la direction du *Bezirk* devait lutter contre les pressions de la Commission d'Etat au plan qui souhaitait réduire les ambitions du projet (Wiesener, 2005, p. 236).

## 2. Le rôle de l'espace et la beauté de la ville

L'aspiration à la « belle ville » socialiste passe au second plan avec la mise en place de la construction industrialisée et le souci de productivité ; mais elle demeure cependant une préoccupation des architectes. Ce ne sont plus les bâtiments qui sont l'objet de l'intérêt des architectes, mais la disposition des villes. C'est en ce sens que Ulrich Hartung (Hartung, 2005) établit une continuité entre les productions urbaines antérieures et postérieures au virage de 1954/55. La recherche d'un travail de composition signe la poursuite d'une certaine idée de la ville.

Le visage de la ville modèle socialiste a évolué au cours du temps : selon Ulrich Hartung, la continuité entre la période avant l'industrialisation de la construction, et la période qui suit cette industrialisation jusqu'à l'arrivée au pouvoir d'Honecker, est indéniable. Les bâtiments demeurent ordonnés, agencés : ils font partie d'un tout ; l'articulation des bâtiments les uns aux autres, l'agencement des places et des rues donne son sens à l'ensemble. Avant le tournant de 1955, l'architecture et l'urbanisme expriment le socialisme comme synthèse de tous les idéaux progressistes du passé ;

après 1955, ils sont l'expression de la révolution technico-scientifique. On aura bien un changement de contenu, qui s'exprime dans l'urbanisme et l'architecture, mais l'ambition d'exprimer par la construction d'espaces l'unité close de l'ordre étatique et la richesse sociale de la société demeure constante. On confère à l'espace le soin d'exprimer un ordre et une société : c'est ce qui fait la continuité entre avant et après 1950. Il y a bien une architecture et un urbanisme socialistes jusqu'au début de l'ère Honecker. Même avec l'introduction des principes modernes, c'est un ordre socialiste que l'on a conservé dans la façon d'organiser l'espace.

*« Rétrospectivement, on reconnaît un point commun décisif : l'aspiration à la création de places et de rues, qui dans leur articulation puissent transmettre tant l'ordre étatique que la richesse sociale de la société. Ce qui changeait, c'était le « contenu » de la représentation politique, et donc le rapport du corps bâti et de l'espace urbanistique. Si la représentation de soi que donnait le socialisme dans les années 1950 comme synthèse de tous les idéalismes « progressistes » du passé exigeait l'intégration des bâtiments et des parties de bâtiments en construction spatiale très soignée, le travail politique d'agencement dans la période de la « révolution technico-scientifique » permettait une présentation bien plus ouverte des constructions et des relations fonctionnelles. Il était possible d'avoir des bâtiments qui, uniquement par leur emplacement, témoignait de leur signification pour le « Tout ». » (Hartung, 2005, p. 207)*

Cette manière de concevoir les ensembles urbains comme totalités, et comme signifiants témoigne du fait que l'espace urbain conserve encore son importance et sa fonction représentative en RDA. C'est la mise en forme de l'espace qui concentre les ambitions esthétiques, en même temps qu'elle demeure un support expressif.

L'industrialisation de l'architecture ne s'est pas imposée ni sans polémiques, ni sans inquiétude de la part des architectes, soucieux de préserver le caractère particulier de leur discipline, dont la dimension artistique fait à la fois le sel et le prestige. Incontestablement, le milieu des années 1950 voit le souci de la beauté des espaces urbains perdre la place qu'il occupait sous l'ère stalinienne ; il faut construire vite, et abaisser les coûts de production. L'aspiration à la beauté, édictée par le pouvoir soviétique, est évincée par le pouvoir lui-même, lorsqu'il est incarné par un autre homme. Devenue secondaire, écartée au profit de la productivité, elle ne disparaît cependant pas. Si les bâtiments ne permettent plus d'en être le support, c'est l'agencement des objets et des vides qui en devient le moyen. La rupture n'est pas totale, loin de là : car de part et d'autre de l'année 1955, la conception des ensembles urbains demeure celle d'une totalité, dans laquelle chaque élément a une signification nécessaire pour l'ensemble.

Halle-Neustadt a une organisation et un paysage plus soignés que celui des

grands ensembles qui vont se multiplier dans les années 1970 et 1980. Le cœur d'Halle-Neustadt, surtout, s'inscrit dans cette perspective. Par cœur, nous entendons les quatre premiers complexes et le centre-ville, dans lesquels se lisent encore efforts et recherches plastiques. Dans les deux premiers complexes, les centres témoignent des efforts d'agencement. Mais dans le cas du centre-ville, le fossé est déjà immense entre les premiers plans et les réalisations effectives. Si l'on retrouve quelques traces de ce souci d'organisation relevé par Ulrich Hartung, elles demeurent ténues, masquées par l'autre impératif, celui de réduire les coûts de construction.

*« L'organisation de la composition spatiale des complexes d'habitation et la configuration architecturale des immeubles de logement sont, avec l'aménagement et la configuration des centres des complexes les composants déterminants pour l'expérience émotionnelle des habitants. La configuration architecturale est influencée par les nécessités et les possibilités du processus technologique de fabrication d'éléments de construction de grande taille et de leur montage. » (Büro für Städtebau und Architektur des Rates des Bezirkes Halle, 1972, p. 94)*

La composition de l'espace bâti pose plusieurs problèmes auxquels ont été confrontés les planificateurs de Halle-Neustadt. L'implantation des bâtiments joue de plusieurs façons : d'une part, un parallélisme simpliste engendre monotonie et absence de repères ; d'autre part ce sont les bâtiments qui font la délimitation entre les différents types d'espaces. C'est ainsi que les habitants distinguent les zones où se déroule la vie d'un groupe d'immeubles, celles, les centres des complexes par exemple, qui sont utilisées par une plus large population, celles enfin, comme la Magistrale, qui sont des axes structurants pour la totalité du grand ensemble. L'appropriation de l'espace dépend de cette différenciation, qu'une disposition linéaire rend malaisée. La formation de cours, par la disposition orthogonale d'immeubles, et la fermeture des coins permet la création d'espaces appropriables par un petit groupe d'habitants. La taille des bâtiments est un autre aspect à prendre en compte : le surdimensionnement, en hauteur et en longueur, fait perdre l'échelle humaine. Enfin, l'utilisation d'éléments de décoration, que ce soit sur les façades ou dans les espaces libres, contribue à lutter contre la monotonie, donc à la construction de repères, et à l'esthétisme du lieu. Ces composants du cadre bâti participent à la reconstruction mentale de l'espace par l'individu. Dans le cas de Halle-Neustadt, on voit une véritable recherche dans ce domaine, menacée cependant par certains partis pris idéologiques et par les restrictions économiques.

Le passage du plan à la réalisation a engendré certains dysfonctionnements, intéressants à souligner. L'avenue Magistrale, contrairement à la conception originelle,

devint une voie rapide, coupant la ville en deux et gênant le fonctionnement du réseau de chemins piétonniers, pourtant bien configuré. Autre erreur, dont Joachim Bach ne sait s'il faut l'attribuer à une bévue conceptuelle ou aux difficultés de passer du plan à la réalisation : certains immeubles ne disposaient d'aucun accès aux espaces verts de proximité (Bach, 1993, p. 23)

Dans le paysage urbain, la hauteur des bâtiments est déterminante, ainsi que l'écartement des uns par rapport aux autres. Ainsi, les architectes composent l'espace en fonction de la hauteur des immeubles. C'est pourquoi, comme l'explique le Professeur Bach, les restrictions économiques se sont révélées dramatiques dans ce domaine : à partir de 1963, les immeubles à 7 et 9 étages disparurent des formes disponibles. Ne restèrent que les bâtiments de 2, 5 et 11 étages, ce qui non seulement réduisait les jeux sur les hauteurs, mais aussi les possibilités d'organisation dans l'espace. Certes, une amélioration est repérable entre les deux premiers complexes et les deux suivants. Il n'empêche que le paysage de Halle-Neustadt est effectivement caractérisé par la répétition des mêmes types d'immeubles : les immeubles de 5 et 6 étages, les longues barres de 11 étages, complétées par quelques tours de 18 et 22 étages. Les immeubles en « Y » n'ont été utilisés que brièvement.

C'est à partir du troisième complexe que se produit un réel changement, avec une complexification de la disposition des immeubles permettant de créer une succession de cours conduisant au centre du complexe. Dans le WKIV, les recherches ont porté sur l'introduction d'une forme nouvelle, l'épsilon, et sur des jeux de hauteurs. Bien que restant dans l'étroite simplicité des formes imposées par la standardisation, ces tours introduisent une heureuse diversité dans le paysage de la ville. La variation des hauteurs des bâtiments ne laisse pas l'œil indifférent. Ces éléments sont assez simples, mais tranchent réellement avec la monotonie des barres de 5 ou 6 étages qui s'étendent, comme à l'infini, dans la ville. Le centre de Halle-Neustadt est un cas complexe, puisqu'il est demeuré largement inachevé, après de multiples projets tous inaboutis. Les cinq barres étroites et hautes qui le dominent remplissent pourtant pleinement leur rôle : visibles de loin, elles marquent l'emplacement du centre, et donnent au quartier son image. De façon générale, l'organisation de l'ensemble de la ville reflète la volonté de construire un tout cohérent : l'entrée de la ville est marquée par trois tours, auxquelles répondent leurs jumelles à l'autre extrémité de la Magistrale. La Magistrale est la colonne vertébrale qui structure l'ensemble : elle est soulignée, voire matérialisée par un alignement de bâtiments qui la longe sur une partie de son tracé. Les cinq barres évoquées construisent le centre-ville en tant que tel : par leur taille

dominante, la spécificité de leur architecture, et leur disposition les unes par rapport aux autres, dans un strict parallélisme et une proximité qui renforce leur caractère impressionnant, elles en font un lieu marquant dans la ville.

On ne saurait néanmoins nier les limites imposées par les manques financiers et la recherche de la productivité. Si l'effort de composition est manifeste, et la recherche d'une forme d'intensité plastique indéniable, les changements de plan pour des raisons économiques suffiraient à convaincre du décalage entre les aspirations et ce qui a finalement pu être produit. Le résultat final demeure esthétiquement relativement faible.

A Halle-Neustadt, la dernière ville nouvelle édifiée en RDA, l'aspiration à une ville idéale est affaiblie. Le rôle accordé à l'aménagement de l'espace, toujours présent, est cependant bien plus modeste : il ne s'agit plus de créer un homme nouveau, ni une société nouvelle, mais de faire en sorte que l'organisation des lieux correspondent à une société socialiste. L'aspiration esthétique passe, elle aussi, par l'agencement des lieux, qui trahit encore, au début de la construction de Halle-Neustadt, un souci de composition. Déjà, les préoccupations économiques ont pris le pas sur d'autres considérations : la qualité du bâti, la qualité de la composition urbaine.

Mais ces quelques traces d'idéalité ne suffisent pas : Halle-Neustadt devait être un modèle pour la construction à venir ; elle le sera effectivement, et paradoxalement, dans la mesure où elle annonce la dégradation que les quartiers de grands ensembles des années 1970 et 1980 symboliseront.

## C. La ville socialiste : outil idéologique

### 1. La ville socialiste : de la ville idéale à la ville idéologique

Mais Halle-Neustadt considérée en tant que ville socialiste témoigne surtout de l'amalgame entre idéal et idéologie, au sens ici de discours mis en place par un régime autoritaire pour assurer sa légitimation. Toutes les aspirations à une ville meilleure, à un monde meilleur font référence au socialisme, dans une opposition constante au monde capitaliste. L'édification de Halle-Neustadt est une occasion de le rappeler :

*« Seule la société socialiste (...) peut faire naître à nouveau ce que des siècles ont gravé dans le concept « ville » et qui semble être devenu si douteux à cause de l'absence de plan d'un siècle de développement urbain capitaliste en association*

*avec les bouleversements techniques.* » (Büro für Städtebau und Architektur des Rates des Bezirkes Halle, 1972, p. 43)

Les idéaux portés par Halle-Neustadt se rapportent tous à l'élaboration d'une société socialiste, considérée comme l'idéal à atteindre. Son édification, en vis-à-vis de Halle, la vieille cité hanséatique, fait partie de la construction idéologique de la ville socialiste. Cette dernière est pensée dans un souci de correction par rapport à ce qui existe, par rapport au modèle légué par la période d'industrialisation capitaliste.

En outre, comme le souligne Wera Pretzsch (Pretzsch, 2004, p. 63), le projet d'édification d'Halle-Neustadt n'est pas seulement guidé par le souci de fournir aux entreprises Buna et Leuna une main-d'œuvre logée dans de bonnes conditions ; plusieurs zones d'habitations avaient déjà été planifiées autour des usines et auraient pu suffire ; le projet d'Halle-Neustadt montre le souci du pouvoir de regrouper les individus. Halle-Neustadt correspond à la volonté politique d'utiliser la politique du logement comme outil de légitimation du système socialiste<sup>31</sup> ; la ville nouvelle se fait l'expression d'une des aspirations du système totalitaire : faire disparaître l'individu dans une communauté contrôlable et dirigeable. La création de villes modèles est mise au service du politique ; il s'agit d'affirmer la supériorité d'un système.

## 2. La ville socialiste, une étiquette polysémique et fragile

Le visage de la ville socialiste a constamment évolué au gré des changements de direction politiques et idéologiques ; Halle-Neustadt en a été un avatar.

Halle-Neustadt est-elle une ville socialiste modèle ? Question qui requiert, en premier lieu, de définir la ville socialiste et de se poser la question de l'existence, de la possibilité d'une ville socialiste. Or, le retour rapide effectué ci-dessus sur l'histoire de la ville en URSS et en RDA souligne les changements radicaux de définition qui se sont succédé. Faut-il alors définir la ville socialiste par rapport à une ville « capitaliste » qui serait l'évolution « normale » de la ville en Europe ? Une ville est-elle socialiste du simple fait de son appartenance à un pays dont le régime est dit socialiste ?

L'hypothèse originelle de ce travail est l'identité des formes urbaines et des sociétés, celles-ci étant une dimension de celle-là. De ce fait, les paysages, produits par une société nationale, en sont une émanation directe. Mais les formes sont plurivo-

<sup>31</sup> L'idée de la politique de logement comme outil au service de la légitimation du système socialiste est avancée par Christine Hannemann, citée in Pretzsch, 2004, p.63.

ques ; et les éléments pris individuellement sont rarement signifiants, ce sont leurs conjonctions qui font sens. Les mêmes formes se retrouvent en pays « capitalistes » comme en pays « socialistes ». Comment la forme permet-elle alors de déterminer le caractère socialiste de la ville ? En outre, le « socialisme » s'est développé dans une matrice commune aux deux côtés du rideau de fer. Les marques laissées par cette matrice sur les formes urbaines annulent partiellement les ambitions des régimes socialistes de se démarquer des régimes occidentaux. La ville industrielle, la ville moderne sont des idées collectives que la frontière idéologique n'a pu contenir d'un côté ou de l'autre. La ville « socialiste » ne peut donc se définir comme radicalement différente de la ville de la même époque construite de l'autre côté de la frontière idéologique.

Elle a pourtant donné lieu à une floraison de recherches tout au long du XX<sup>e</sup> siècle : des propositions pour créer la ville socialiste idéale aux analyses sur les villes socialistes existantes, les textes donnent corps à la ville socialiste. La ville socialiste a donc, à tout le moins, une existence virtuelle, une existence à travers les textes qui la dessinent.

La ville socialiste telle qu'elle est entendue aujourd'hui fait souvent référence aux différentes transformations apportées par les régimes en place et qui ont pris la forme de réaménagements monumentaux des centres anciens, de constructions de grands ensembles périphériques ; Rémy Allain définit en ces mots la ville socialiste :

*« Un système idéologique a plaqué sa conception de la ville sur des cadres urbains antérieurs soit en les modifiant de fond en comble (destructions des medinas des villes d'Asie centrale russe puis soviétique comme à Tachkent) soit en juxtaposant de nouveaux quartiers, soit en créant des villes nouvelles suivant les mêmes principes : domination quasi-totale du logement collectif locatif dans des immeubles réalisés selon des procédés industrialisés, larges avenues de parades, places immenses, maisons du peuple, palais de la culture, maison du Parti communiste, statuaire. » (Allain, 2005, p. 37)*

Cette conception de la ville socialiste permet *a posteriori* de penser quelques traits caractéristiques qui donnent une image du traitement de l'urbain au sein du monde soviétique. Il est cependant impossible de trouver des points communs invariants permettant de définir l'identité de la ville socialiste :

*« La « ville socialiste » n'était pas une idée « prête à l'emploi » découlant d'un corpus idéologique qui surdéterminait l'action de ceux qui ont façonné l'espace urbain. Si les références à la « ville socialiste » sont omniprésentes tout au long de l'histoire de la RDA, cette catégorie est en réalité une succession de propositions et de pratiques en constante évolution, ce qui rend illusoire toute tentative de fixer l'essence socialiste des villes à l'est de l'Elbe en procédant par une exégèse des discours ou des formes architecturales ou urbanistiques. » (Rowell, 2008, p. 144)*

La ville socialiste est protéiforme, son visage ayant changé, parfois radicalement, en fonction des ruptures politiques et des évolutions économiques : des palais staliens aux grands ensembles construits dans la précipitation la plus absolue, le gouffre est vertigineux. Ces sauts sont eux aussi partie prenante de la définition et de l'histoire de la ville socialiste. De plus, les détenteurs du pouvoir politique des pays de la sphère soviétique ont voulu définir la ville socialiste comme répondant à l'existence d'une société « socialiste » (ou permettant de la favoriser). Enfin, à un niveau plus concret, la ville socialiste existe à travers les villes modèles socialistes : certaines villes ont été créées en fonction de critères leur permettant de correspondre à l'étiquette socialiste, d'autres ont été remodelées.

De ce fait, la ville socialiste tient plus de l'outil idéologique et plus précisément du langage idéologique. Il a influencé les acteurs (les décideurs politiques et les architectes), donnant lieu cependant à des réinterprétations constantes en fonction du lieu et du moment. Halle-Neustadt est une « ville socialiste » au sens où les projets la désignent comme telle, et au sens où son apparence et son organisation ont été réfléchies selon l'objectif de favoriser l'émergence d'une société socialiste. Le fait d'être considérée comme une ville modèle du socialisme a induit certaines caractéristiques, également dépendantes de l'époque précise de son édification. Par époque précise, on entend ici en termes d'années : car à quelques années de distance, Eisenhüttenstadt, Hoyerswerda et Halle-Neustadt, toutes trois villes modèle du socialisme en RDA, n'ont pas été édifiées selon les mêmes normes, ni selon les mêmes ambitions.

Si l'on compare avec le projet d'Eisenhüttenstadt, on retrouve le même souci d'utiliser l'espace à des fins sociétales et de représentation. A Eisenhüttenstadt l'apparence esthétique demeurerait toutefois une exigence de premier plan, tandis qu'à Halle-Neustadt ce n'était plus le cas. L'air du temps était tout autre. Eisenhüttenstadt a été bâtie au moment où le nouveau pays se construisait lui-même, et construisait son identité.

Les caractères qui ont trait à l'idéalité à Halle-Neustadt sont constamment utilisés à des fins idéologiques : le rôle de moule conféré à l'espace doit favoriser un mode de vie socialiste ; la beauté de la ville exprime le souci du régime quant à la qualité de vie des Allemands de l'Est. La ville modèle sert qui plus est d'instrument de légitimation du pouvoir en mettant en exergue ce qu'elle offre à la classe ouvrière.

La ville socialiste est difficile à cerner : de la révolution soviétique à la disparition

du bloc de l'Est, sa définition a sans cesse évolué, parfois radicalement. L'expression semble avoir acquis au cours du temps une valeur incantatoire et s'être désincarnée des réalités qui lui ont, l'une après l'autre, donnaient forme. Nous l'avons ici considéré comme une représentation de la ville qui a influencé la forme de Halle-Neustadt. C'est son caractère socialiste qui a contribué à l'organisation de la ville en complexes, avec une avenue principale de grande taille ; l'espace a en outre été pensé comme devant favoriser l'éclosion du mode de vie socialiste.

Par son caractère de ville socialiste, Halle-Neustadt trahit aussi les impasses d'une dictature qui utilise la ville à des fins toujours fortement teintées d'idéologie ; si la production d'une forme urbaine dépend des idées dominantes et des techniques disponibles, elle est aussi produite dans un cadre politique. Dans le cas de Halle-Neustadt, c'est d'autant plus évident qu'il s'agit d'une ville nouvelle. La construction urbaine a été utilisée à des fins de légitimation du pouvoir : Halle-Neustadt était, avec les autres villes nouvelles, le témoignage des efforts réalisés par le pouvoir à destination de la classe ouvrière.

Les impasses de la dictature qui s'est imposée en RDA se trahissent dans la construction de Halle-Neustadt : les nombreux blocages économiques ont appauvri les plans originels jusqu'à perte de sens. La ville nouvelle n'était plus finalement qu'un grand ensemble parmi d'autres.

## *Chapitre sixième*

### *Neustadt, de la ville nouvelle au quartier de Halle*

Nous avons jusqu'ici considéré Halle-Neustadt comme une ville nouvelle, statut qui lui fut en effet conféré en 1967 par décision du conseil d'Etat. Pourtant, dès 1990, les habitants approuvèrent le rattachement à Halle. La ville nouvelle, qui comptait alors 90 000 habitants environ devenait un quartier de sa voisine. Le glissement cependant a commencé dès avant la réunification. De nombreux signes préfigurent le progressif changement de définition de Halle-Neustadt, qui de « ville-nouvelle » devient « quartier » : changement qui requiert ici quelque éclaircissement. Cette mutation progressive est fondamentale, puisqu'elle détermine l'existence actuelle de Neustadt et donne son sens au quartier.

Le début des années 1970 correspond à un tournant politique en RDA, avec un changement à la tête même du pouvoir. En matière de construction, cela entraîne plus ou moins directement une nouvelle définition du problème du logement, qui n'est plus tant considéré comme une politique urbaine que comme une politique sociale. A travers ce nouveau virage, ce sont les jeux d'acteurs que nous analyserons : architectes, hommes politiques, leurs stratégies ont eu un impact sur le paysage engendré, limité cependant par le contexte économique et les possibilités techniques.

La décennie 1970 ouvre aussi une période où la qualité de la construction décroît, rongée par une standardisation toujours plus poussée. Le contenu idéologique sous-jacent à la standardisation se traduit dans le paysage uniforme de la *Platte*.

C'est la fin des innovations à Neustadt : la perte de qualité urbanistique est sans appel. La comparaison entre les efforts réalisés dans les premiers complexes et la fuite en avant des derniers est expressive. Dans la répétition de l'organisation en « cours » se lisent les impasses d'une ville bâtie sur des ruptures.

## **I. Tournant politique et économique : les nouvelles modalités de la production du logement**

Un nouveau tournant a lieu à la fin des années 1960 : en dépit des efforts déjà entrepris, la construction de logements reste insuffisante. Au moment de la prise du pouvoir par Honecker, on fixe comme objectif la résolution de la question du logement, en tant que problème social, avant 1990 : cela signifie la mise en place d'un programme dans lequel la construction de logements va avoir primer sur toute préoccupation urbanistique. C'est la fin de la construction de villes nouvelles et le début de la construction massive de grands ensembles dans les périphéries de toutes les villes. C'est la fin aussi de l'idée de construire des pôles industrialo-urbains pour équilibrer l'armature du pays ; les trois premières villes nouvelles et leurs usines respectives avaient en effet été implantées suivant ce principe, déjà abandonné cependant avec la construction de Halle-Neustadt dans une région dense, anciennement industrialisée.

On constate aussi la disparition d'une période, celle de la dimension utopique qui a donné naissance à ces quatre villes que l'on voulait nouvelles et modèles. Le temps de la construction de la RDA est passé :

*« L'éveil social et la grande vision utopique liés à la construction des villes nouvelles, se volatilèrent au cours des années 60. (...) Dans les années 1970, au moment de la relance croissante des grands investissements dans les vieilles régions industrielles, le mythe d'origine des villes nouvelles socialistes était moribond. Des recherches actuelles montrent qu'à cette époque, dans les villes nouvelles dont le fondement était la promesse initiale d'une vie meilleure, tout espoir dans le futur s'était irrévocablement éteint » (Bernhardt, 2005a, p. 131)*

## A. D'une politique urbaine à une politique de logement

### 1. Profondes mutations politiques au début des années 1970

#### a. Une crise du logement demeurée irrésolue

Le début des années 1970 marque une nouvelle étape dans la politique urbaine, ou plus exactement dans la politique du logement : « *la solution du problème du logement* » devient un « *problème économique et social* ». C'est ainsi que fut exprimé alors le changement de direction (Rowell, 2006, p. 249). Le manque de logement est devenu si problématique qu'il exige une nouvelle prise en main du problème : la construction avant 1955, encore artisanale et investie d'objectifs qualitatifs ambitieux, avait entraîné une accumulation de retards. A cela s'ajoutaient les destructions liées à la guerre, et le délabrement progressif de nombreux logements anciens non entretenus. Sans doute faut-il voir, comme nous y invite Michel Grésillon, dans les départs massifs qui ont marqué la RDA avant l'érection du Mur de Berlin, une des raisons au retard pris dans la construction ou la réfection des logements, dans la mesure où la diminution de la population a entraîné une absence de pression. Cet ensemble de causalités expliquait qu'en 1970, la situation était telle qu'on ne pouvait envisager une résorption totale du problème avant 20 ans. Il y a aussi dans cette lecture du manque de logements une construction nouvelle du problème, avec entre autres l'entrée dans l'arène des décideurs d'une nouvelle catégorie d'acteurs : économistes et ingénieurs firent leur entrée au Ministère de la Construction.

*«La baisse de la natalité, la fluctuation de la main-d'oeuvre ou « l'insatisfaction croissante » doivent être d'abord construits en tant que problème évident avant de pouvoir faire l'objet d'une intervention des pouvoirs publics.» (Rowell, 2006, p. 251)*

#### b. La nouvelle donne des investissements pour la construction de logements

Les villes nouvelles ont concentré une part importante de l'effort de construction dans les deux premières décennies d'existence du pays. Liées à des combinats décisifs pour le développement du pays, leur rôle était fondamental. Après 1970 cet effort s'est redirigé vers les principales villes des *Bezirke*. La volonté de construire des logements proposant une certaine qualité fait place au désir d'en produire en quantité suffisante ; les villes nouvelles continuent à croître (bien que la fin des années 1980 marque déjà un certain fléchissement), mais comparée à l'investissement global pour la construction de logements, la part qui leur est réservée paraît moindre. Les villes nouvelles avaient eu vocation, après la guerre, à résoudre provisoirement la question

de l'énorme besoin de logements. De façon générale, les investissements de construction étaient réalisés vers les zones économiquement intéressantes, celles-ci évoluant au cours des années, ce que traduit d'ailleurs aussi la succession des villes nouvelles, chacune témoignant de la branche industrielle que le pouvoir jugeait décisif pour le pays.

Ces évolutions traduisent surtout un changement de politique, dont le logement devient un élément-clef.

*« La politique du logement, devint avec Honecker la « pièce maîtresse » de sa politique économique et sociale. Alors que le problème du logement occupe une place relativement marginale dans l'espace public tout au long des années 1960, le changement de premier secrétaire correspond à une production programmatique et discursive effrénée sur le logement, avec la promesse de mettre un logement moderne ou modernisé à la disposition de chaque ménage avant 1990. » (Rowell, 2006, p. 147)*

Cela dit, les ambitions d'Honecker ne créent pas à elles seules les conditions de la transformation d'une politique. Cette première visée politique s'accompagnait d'une seconde, bien plus large et moins spécifiquement liée à un moment précis que la précédente. Le maintien du régime reposait sur un minimum de satisfaction de la population. L'un de ses fondements, en tant qu'Etat socialiste, était la garantie de conditions de vie égales pour tous les citoyens. Un logement équivalent pour chaque ménage était un élément fondamental de ce contrat, que le régime s'était mis en devoir de fournir à tous. Devant les retards accumulés, l'urgence était de fournir ce minimum de satisfaction qu'était le logement, avec les services minimums (crèches, écoles...), au détriment de la création de véritables villes.

*« C'est dans cette perspective que les deux changements de paradigme, depuis les « palaces de travailleurs » de la tradition architecturale nationale à la construction industrielle de logements en 1955 puis à la réduction définitive de la construction urbaine aux logements à compter de 1971, apparaissent moins technocratiques que stabilisateurs. On trouve également là une logique fondamentale de la politique de logement socialiste, qui avec ses promesses de sécurité sociale, se trouve toujours dépendante du moral de la population. » (Bernhardt, 2005, p. 134)*

## 2. La fin de l'utopie attachée aux villes nouvelles

Le tournant des années 1960 aux années 1970 consacre la fin de la foi dans les villes nouvelles et la fin de l'utopie dont elles étaient porteuses. Eisenhüttenstadt,

Hoyerswerda, Schwedt et Halle-Neustadt n'ont pas réglé la crise du logement ; les trois premières n'ont pas entraîné le développement urbain de leur région.

*a. Les désillusions d'Eisenhüttenstadt*

Les espoirs portés par Eisenhüttenstadt dans les débuts de son édification ont fait long feu. Son implantation dans une région rurale de l'est brandebourgeois devait entraîner une urbanisation de la région ; mais rien de tel n'ayant eu lieu, Eisenhüttenstadt est restée un pôle isolé. Hoyerswerda et Schwedt, dont l'implantation poursuivait le même objectif, ont connu des destins similaires. Lors du choix de la situation d'Halle-Neustadt, les leçons de ces expériences avaient déjà été tirées. A partir du milieu des années 1970, 90% des investissements industriels furent réalisés sur des sites déjà existants (Kehrer, cité in Benke, Wolfes, 2005, p. 147), ce qui se traduit également au niveau des investissements destinés à l'édification de logements.

Cette forme d'échec de la politique d'aménagement du territoire n'a toutefois pas enrayé le processus d'édification de villes nouvelles puisque Halle-Neustadt a encore succédé aux trois premières. Elle signale un décalage entre souhait et réalisation, non au niveau du paysage urbain, mais dans leur rôle d'outil au service du territoire. Il s'agit d'un échec assez symbolique pour des villes investies d'un fort rôle idéologique. De manière générale, précisons ici que si les efforts de rééquilibrage du territoire ont eu un impact en réduisant les différences d'urbanisation entre les régions du nord et du sud, la tendance à long terme fut cependant de privilégier les objectifs économiques, et non ceux d'aménagement du territoire (Benke, Wolfes, 2005, p. 147).

*b. La dégradation de la qualité du bâti et l'inachèvement comme horizon*

Eisenhüttenstadt présente l'ensemble des phases de la construction qui ont scandé l'histoire urbaine de RDA, de son cœur marqué du sceau du réalisme socialiste au septième et dernier complexe, construit trop rapidement. Les trois premiers complexes ont la somptuosité dont le pouvoir rêvait pour ses ouvriers ; à l'architecture majestueuse répond une organisation urbaine aux blocs fermés autour de grande cours. Le quatrième complexe, s'il s'inscrit encore dans le plan initial, en a pourtant abandonné et l'architecture, et la disposition des bâtiments. C'est le début de l'industrialisation de la construction, avec ses bâtiments courts et strictement alignés, dans la plus grande monotonie. Les complexes V et VI montrent les évolutions de la construction industrialisée, avec des barres qui gagnent en hauteur et en longueur. Le dernier complexe, aux immeubles bas et longs, parfois sinueux, dévoile crûment la réduction de la ville

à la question du logement.

La place centrale d'Eisenhüttenstadt est restée jusqu'à aujourd'hui inachevée. Cœur prévu de la ville, ses dimensions devaient être à la hauteur de la grandeur du régime. L'absence des bâtiments représentatifs prévus, conjuguée à la surestimation originelle de sa taille ont produit une béance en plein centre de la ville.



Photo 13. La place centrale d'Eisenhüttenstadt

La place centrale, qui devait accueillir des bâtiments officiels, est demeurée vide, à l'exception de la mairie actuelle, en arrière-plan.

CDG, 2005

L'incapacité à achever le centre, comme ce sera également le cas à Halle-Neustadt et, dans une moindre mesure à Hoyerswerda et à Schwedt, ne trompe pas sur les difficultés du régime. Ce dernier s'est révélé incapable de produire des espaces urbains complets dans les lieux-mêmes qui devaient être les vitrines de sa réussite. Cet inachèvement est pour nous une nouvelle preuve du remplacement de la problématique urbaine par une problématique sociale. Produire des villes n'était plus à l'ordre du jour, produire des logements en quantité suffisante était la priorité.

c. *La fin du rêve à Schwedt : l'arrivée d'une nouvelle génération*<sup>32</sup>

Les villes nouvelles ont participé à la construction du jeune pays ; elles ont porté les espoirs d'une génération, qui a accédé à travers elles au confort. Mais toutes les promesses n'ont pas été tenues, accentuant la déception entre les espoirs nés de ces promesses et ce qui a pu finalement être édifié. Les avantages attribués aux villes nouvelles déclinerent avec le temps : Schwedt par exemple perdit de son importance avec la diminution des importations de pétrole d'URSS. Les difficultés croissantes du pays n'épargnèrent pas les villes nouvelles, rendant de plus en plus difficile le travail de légitimation. En outre, l'arrivée d'une nouvelle génération augmenta encore les attentes envers le régime ; nés dans ce niveau de confort, habitués aux divers avantages que leurs parents avaient eux découverts avec l'accession à un logement dans la ville nouvelle, les jeunes habitants de Schwedt dans les années 1970 ne se satisfaisaient pas du niveau de vie qui leur était offert (Springer, 2006, p. 782). Si la première génération des habitants de Schwedt était sensible aux standards d'équipements proposés, ce ne fut plus le cas pour la génération suivante : dans la mesure où elle avait grandi avec ce niveau de confort, il devenait insuffisant à assurer la légitimation sur laquelle s'appuyait le pouvoir. L'analyse faite dans le cas de Schwedt est transposable aux autres villes nouvelles.

C'est ainsi que s'achève la confiance en l'utopie qui fut portée à leurs débuts par les villes nouvelles : promesses déçues et arrivée d'une nouvelle génération.

*« Dans les années 1970, au moment de la relance croissante des grands investissements dans les vieilles régions industrielles, le mythe d'origine des villes nouvelles socialistes étaient moribonds. » (Bernhardt, 2005, p. 130)*

Lorsque se produit le passage d'une politique d'urbanisme à une politique de logement, on passe aussi à une phase d'accélération du processus de standardisation des immeubles de logement. Progressivement, la dégradation de la qualité est indéniable. On a cherché à mettre en place un système de préfabrication qui permettait de bâtir, à partir d'un jeu unique d'éléments, une multitude d'immeubles possibles (ainsi que certains bâtiments d'équipements). Néanmoins quelques variantes furent finalement utilisées, pour des raisons économiques et l'on aboutit à une monotonie ainsi qu'à une pauvreté architecturale manifeste. Le paysage des villes nouvelles se ressent de ces changements. Les derniers complexes construits accusent une qualité moindre

<sup>32</sup> Le cas de Schwedt et la perte de leur aura par les villes nouvelles ont été précisément étudiés par Philippe Springer (Springer, 2006).

du bâti, mais aussi de la composition urbanistique. Certains équipements prévus ne furent pas construits, laissant des villes inachevées. Les villes nouvelles, en dépit du statut privilégié qui était le leur au départ, n'ont pas échappé aux conséquences des difficultés du pays.

Les conditions économiques et sociales changent à la fin des années 1960, ce qui influe directement sur la construction de logements en général et sur Halle-Neustadt en particulier. Mais ce ne sont pas les seules mutations qui engendrent des changements dans le domaine de la construction ; les jeux d'acteurs se modifient eux aussi sensiblement et les architectes sont progressivement disqualifiés au profit d'une nouvelle classe de techniciens.

## **B. Le rôle des architectes décroît au profit de celui des ingénieurs**

Jay Rowell a montré la constitution d'un réseau d'architectes en même temps que se construisait le nouveau pays. Ce groupe de jeunes hommes, proches de membres bien placés du pouvoir, accapara les places des producteurs de ville, écartant ses anciens maîtres, en arguant à la fois de sa compétence, et de sa non compromission dans les régimes antérieurs du fait de sa jeunesse, retournant ainsi leur faible expérience en avantage. Ils se mirent au diapason du discours stalinien sur la ville, et créèrent les paysages de Stalinstadt (premier nom d'Eisenhüttenstadt), et de la première partie de la Stalinallee (l'actuelle Karl-Marx Allee) à Berlin. Lorsque le paradigme de la ville moderne remplaça brusquement celui du réalisme socialiste, ils réussirent à se maintenir en place, en montrant leur capacité à produire les paysages demandés. Cette génération fut cependant remplacée vers le milieu des années 1960 par un groupe d'ingénieurs, qui contribua à penser différemment le problème de la construction.

### 1. Des architectes-urbanistes aux ingénieurs

#### *a. Le jeu des architectes et le poids du politique*

Dans les années d'après-guerre, dans le flou de la reconstruction et les incertitudes du futur proche, quelques cadres se reforment peu à peu. Les exilés reviennent, les anciens prisonniers sont libérés ; des réseaux se créent, en fonction des amitiés nouées avant-guerre, ou dans les épreuves partagées pendant les années qu'a duré le conflit. Le pouvoir est vacant, il faut le reconstruire. Ce sont les soviétiques qui occupent la place et c'est sous leur férule que se dessinent les nouvelles constellations qui

peu à peu prendront le pouvoir. Le corps des architectes participe à cette conquête du pouvoir, et les réseaux qui se sont constitués dans les années de guerre vont pleinement jouer leur rôle. Les amitiés nouées en exil ou dans les camps entre architectes et hommes politiques vont fonctionner et c'est ainsi que tout un réseau va peu à peu occuper les positions déterminantes. Jay Rowell a, au cours de ses recherches, déterminé l'existence de trois groupes, qui se sont créés à partir de personnages-clefs : Kurt Liebknecht, Fritz Selbmann et Lothar Bolz<sup>33</sup>.

Ces trois hommes, noyaux autour desquels se greffera le réseau des architectes-urbanistes ont des profils politiques différents. Un seul est architecte. Leurs engagements avant la guerre les ont contraints à l'exil, ou condamnés à l'enfermement. Cette période difficile a aussi été celle de la construction ou de la consolidation des réseaux qui les amèneront à des postes importants après la guerre. C'est par ailleurs durant cette période qu'ils connaîtront les architectes qui ont eux aussi étaient contraints de fuir le pays, ou qui ont été emprisonnés en raison de leurs convictions politiques. Au moment de la réorganisation du pays, les hommes au pouvoir avaient besoin, pour remplir les missions « techniques », de spécialistes : ils appelèrent tout naturellement les experts qu'ils avaient connu pendant les années de guerre. Ceux-ci ensuite firent appel à leurs propres amitiés : c'est par ce processus de cooptation que ce réseau d'architectes-urbanistes aux commandes jusque vers 1964 se constitua (Rowell, 2005, p. 170).

Le réseau d'architectes-urbanistes qui se créa alors occupa des postes à responsabilité au sein des trois administrations centrales : le Bureau de la construction du Comité central du Parti, le ministère de la Reconstruction et l'Académie allemande de la construction. Les recherches de Jay Rowell l'ont amené à déterminer trente-quatre postes de direction au sein de ces organes, qui furent occupés successivement par une vingtaine de personnes pendant une quinzaine d'années, allant d'un poste à l'autre ou les cumulant. Ces places importantes leur donnait la haute-main sur des ressources

---

<sup>33</sup> Kurt Liebknecht suivit des études d'architecture, sous l'autorité de Bruno Taut et Mies van der Rohe ; il fit partie de l'équipe d'Ernst May en charge du projet de Magnitogorsk, en URSS. Il resta en exil pendant toute la durée de la guerre, et travailla à l'Académie d'architecture de Moscou : c'est durant cette période qu'il connut, entre autres, Walter Ulbricht.

Fritz Selbmann travailla comme mineur ; il monta progressivement la hiérarchie du KPD, ce qui l'amènera à occuper des positions politiques : il sera notamment élu au Reichstag en 1932. Interné dès 1933, il occupera après-guerre des fonctions importantes, jusqu'à celle de Ministre de l'industrie en 1949.

Docteur en droit, Lothar Bolz adhéra au KPD. Il quitta l'Allemagne pour Moscou en 1934. Ses contacts étaient haut placés (à commencer par Walter Ulbricht), et il occupa en RDA les postes de Ministre de la reconstruction, puis des Affaires étrangères.

tant matérielles que symboliques : jurys des concours, participation fréquente aux revues, livres et journaux de poids national. Elles permettaient également les nominations dans les administrations régionales, et dans les villes importantes (Rowell, 2008, p. 146).

Les motivations de ces architectes méritent d'être précisées : car c'est moins la prise de position sur un grand nombre de missions qui est en jeu, que celle sur les compétences jugées intéressantes. Sont ainsi laissées de côté l'industrie du bâtiment, les chantiers locaux et l'attribution des logements, au profit de la définition de normes et des chantiers d'envergure nationale. Les architectes concentraient leur intérêt sur deux points : trouver la forme socialiste de l'architecture et de l'urbanisme et développer les techniques de construction (Rowell, 2008, p. 146).

L'adoption du réalisme socialiste est chargée d'ambiguïté cependant : comment expliquer le passage d'un paradigme à l'autre chez ces hommes formés par les maîtres du Neues Bauen et du Bauhaus ? Cela pose en même temps la question de l'acceptation, de façon générale, du style stalinien dans le jeune pays.

Comme le rappelle Jay Rowell, le débat était ouvert entre 1945 et 1950 quant à la forme à donner aux villes. Dans un pays à reconstruire, certains voulaient profiter de l'occasion pour faire table rase des structures du passé et établir des bases neuves : la modernité architecturale semblait offrir une grande richesse de possibilités ; d'autres visaient au contraire à se rattacher aux héritages, à conserver aux lieux leur identité. La clôture du débat, avec l'adoption du réalisme socialiste, apparaît certes comme une incitation forte de la part de Moscou, mais on voit que le terrain n'était pas défavorable : les principes importés d'URSS avaient de quoi satisfaire ceux qui souhaitaient que la ville conserve son aspect traditionnel, en renouant avec un passé précapitaliste. Dans le cas des architectes, Jay Rowell souligne l'enthousiasme des membres qui ont fait partie de la délégation envoyée en URSS en 1950. Bien que formés dans une toute autre vision de l'architecture, les jeunes architectes partis à la conquête du pouvoir adhèrent au réalisme socialiste.

En outre, ces architectes n'abandonnèrent pas totalement les apprentissages qui avaient été les leurs : ils investirent leurs efforts dans les recherches de standardisation et de préfabrication de la construction de logements. Ils cherchèrent ainsi à adapter ces techniques au style stalinien : quelques bâtiments furent ainsi produits.

L'adoption du style stalinien en RDA conforte l'impression d'une copie du modèle du grand frère. Là encore, Jay Rowell nuance ce propos, en démontrant qu'il n'y

a pas eu un simple recopiage des formes architecturales ; au contraire un véritable travail d'adaptation au cas est-allemand est mis en œuvre. Les architectes durent, à partir du modèle soviétique, effectuer une transmutation pour le nouveau pays : les principes généraux acquis lors du séjour de 1950 demandaient à être adaptés, expliqués, et transcrits de manière à être appliqués, et produire un nouvel environnement urbain. Il faut nuancer l'idée d'une attitude passive d'application d'un modèle « clef en main » livré par l'Union soviétique.

Si la capacité des architectes à dessiner les formes du réalisme socialiste allemand fut la condition de leur prise de pouvoir au lendemain de la guerre, leur capacité à rebondir fut celle de leur maintien après 1955. Ce revirement montre à nouveau le poids du domaine politique dans la production des paysages urbains, mais il montre aussi que les architectes étaient prêts à ce tournant ; leurs compétences ont permis l'adoption d'un nouveau paradigme et un passage rapide à la construction industrialisée, grâce à leurs recherches menées sur les techniques de préfabrication et de standardisation.

*b. Les architectes écartés par les ingénieurs et les économistes*

L'œuvre accomplie par les architectes entre 1955 et le début des années 1960 offre un visage paradoxal : en travaillant à la possibilité de produire plus de logements et plus vite, les architectes ont perdu la part artistique, esthétique et d'individualité de leur travail. Le rejet de la qualité esthétique des bâtiments était contenu dans la critique formulée par Khrouchtchev à l'endroit du style stalinien. Rappelons cependant qu'après les premières expériences, l'ornementation avait retrouvé une certaine place dans la production des immeubles de logements en RDA, face au mécontentement de la population. Malgré tout ces quelques efforts ne comblaient pas le fait que la construction de logements répondait avant tout à d'autres impératifs. Les efforts des architectes les ont donc paradoxalement conduits à perdre une partie de ce qui faisait la spécificité de leurs compétences.

C'est là l'une des causes de leur effacement à partir de 1962, non la seule. La disparition du mécanisme de cooptation qui leur avait permis de se hisser aux postes à responsabilité, et la reconnaissance des compétences des ingénieurs et des économistes participent de la redéfinition du rôle des architectes en RDA.

Ce nouveau groupe qui remplaça de fait les architectes-urbanistes argua de ses connaissances en matière de gestion économique : connaissance des mécanismes des entreprises, capacité à mettre efficacement en relation investissement et croissance.

Comme pour les architectes dans le passé, cette fois-ci en leur défaveur, c'est par un processus de cooptation que les ingénieurs et les économistes occupèrent les places jusqu'alors accaparées par les architectes. Ces derniers furent alors confinés à des projets limités quoique limités.

## 2. Impact des jeux d'acteurs sur la production du paysage étudié

### *a. Le rôle singulier des intérêts individuels : le cas des architectes*

Au début des années 1950, les architectes ont, comme on l'a dit, mené des recherches sur les processus de préfabrication et de standardisation. Ils sont à cette fin entrés en contact avec leurs homologues occidentaux plus avancés (en particulier français et scandinaves) (Hannemann, 2005, p. 67). Ces investigations n'étaient pas dictées par une commande politique, elles étaient motivées par l'intérêt personnel des architectes pour ces méthodes, et leur conviction qu'elles étaient susceptibles d'apporter des solutions efficaces aux problèmes de la construction (Rowell, 2006, p.199). Il s'agit bien ici d'une marge de manœuvre que se gardaient les architectes, en dehors des lignes officielles, le pouvoir tolérant ces contacts avec l'Ouest. Or, c'est bien grâce à ces recherches qu'ils furent à même, au moment du changement politique impulsé par Khrouchtchev, d'offrir rapidement les technologies désirées.

Quant à la construction elle-même, les marges de manœuvre y sont minces. Dans le cas de Halle-Neustadt, l'architecte en chef, Paulick réussit par exemple à imposer une forme de toit particulière (dite en papillon) ; cette distinction disparaît cependant dès l'édification du complexe II. On devine à ce détail à quel point les possibilités des architectes étaient réduites tant la construction était standardisée. De façon générale, la répétitivité des formes dans la ville nouvelle tend à confirmer l'idée qu'il ne restait aux architectes que de faibles possibilités dans les recherches plastiques.

*«La politique se faisait à Berlin. L'appareil du Parti, celui du gouvernement et l'Académie de construction, qui leur était subordonnée fixaient la politique technique et économique et ce que l'on tenait pour architecture. Un potentiel énorme, qui aurait été capable de solutions innovantes, fut ici muselé et enfermé par une politique dogmatique.» (Bach, 1993, p. 23)*

Telle est la conclusion de Joachim Bach quant au rôle de l'équipe chargée de la construction de Halle-Neustadt, qui devait pourtant être un lieu d'expérimentations

Paulick appartient à la génération formée par les maîtres du *Neues Bauen*, et qui a réussi à s'imposer au pouvoir comme moyen incontournable de la matérialisation de la ville socialiste.

*« La position centrale des architectes-urbanistes dans la production de savoirs urbains ne va pas de soi. C'est une position qui a été construite et conquise par l'action individuelle et concertée d'un petit noyau d'architectes qui ont investi les positions dominantes lors de la constitution des nouvelles administrations publiques, se sont constitué des moyens de diffusion d'un discours, et surtout, se sont imposés aux dirigeants du SED comme des hommes dotés d'une compétence à la fois technique et idéologique susceptibles de donner aux slogans et résolutions du Parti une forme matérielle, voire même d'inspirer le contenu même du discours du Parti sur les politiques du logement. » (Rowell, 2006, p. 136)*

Cet extrait de la thèse de Rowell résume au mieux la trajectoire des architectes les plus en vue de RDA, et constitue une excellente introduction à la présentation de Richard Paulick.

Paulick est né en 1903 à Roßlau (au nord de Dessau). Dès la fin de ses études d'architecture, il rejoint à Dessau le bureau de Walter Gropius, alors directeur du *Bauhaus*, avant d'ouvrir en 1930 son propre bureau à Berlin. Peu de temps après l'arrivée au pouvoir des national-socialistes, il choisit d'émigrer en Chine, où il restera jusqu'en 1949 ; il y sera, entre autres, responsable d'un plan général de construction pour la région de Shanghai. Il rentre en Allemagne en 1949, poussé à la fois par la situation en Chine, et par l'opportunité qu'offre l'état de délabrement des villes après la guerre<sup>1</sup>. Il fait partie des 22 architectes les plus actifs recensés par Jay Rowell ; il fut notamment vice-président de la *Deutsche Bauakademie* (DBA)<sup>2</sup> et vice-président de la *Bund Deutscher Architekten* (BDA)<sup>3</sup>. Cette présence dans les institutions s'est accompagné d'un rôle de premier plan dans les réalisations architecturales, puisqu'il fut architecte en chef de trois des villes nouvelles du pays : Hoyerswerda, Schwedt et Halle-Neustadt. Il a en outre participé à la planification de la Karl-Marx Allee.

Par son parcours, Rowell le rattache au groupe d'exilés, qui, une fois de retour en RDA, réussira à s'imposer dans les cercles de décision<sup>4</sup>. Le parcours de Paulick est en outre marqué par le fait que dès avant 1945, il était affilié au KPD, ce qui n'est pas le cas pour la majorité de ces hommes qui prendront le pouvoir « architectural ». Formé à l'architecture moderne, il participera pourtant, et comme ses collègues, à l'adaptation du style du réalisme socialiste en RDA au début des années 1950, avant de revenir, quand le vent tournera, aux formes de ses pères.

1 Source des données sur la biographie factuelle de Richard Paulick : [http://www.architekten-portrait.de/richard\\_paulick/](http://www.architekten-portrait.de/richard_paulick/), consulté le 14 juillet 2010.

2 Académie allemande de la construction, institut de recherche

3 Union des architectes allemands, groupement professionnel

4 Rowell distingue trois groupes d'architectes-urbanistes, polarisés par trois hommes de premier rang, qui vont investir la discipline. Celui auquel appartient Paulick se crée à partir d'un passé commun d'exil.

en matière d'architecture et d'urbanisme.

A la fin des années 1980, un film de la DEFA (Deutsche Film AG)<sup>34</sup>, dirigé par Peter Kahane va retracer le parcours de ces architectes coincés entre l'ambition de construire de véritables quartiers et le manque de moyens de plus en plus sévères. Dans le film, intitulé *Die Architekten*, sept jeunes architectes ont pour mission de construire le centre commercial d'une nouvelle zone d'habitation. Le film suit le groupe de désillusions en désillusions face aux obstacles opposés par le système ; mais ce sont aussi les difficultés personnelles face à la raideur du régime que pointe le film ; fuite à l'ouest, cynisme ou désespoir sont les seules portes de sortie.

*b. L'importance des décisions politiques : stratégies individuelles et contexte socio-économique*

Le rôle du politique dans la production du paysage de Halle-Neustadt, et plus largement dans celui des villes nouvelles et des quartiers de grands ensembles en RDA est décisif. Le fait que le style qui a dominé le début des années 1950 en RDA ait été dit « stalinien » souligne l'implication du plus haut décideur dans la définition du style adéquat au paysage urbain soviétique. De même, le revirement de 1954/1955 est lié en partie à un homme, à nouveau détenteur de l'autorité suprême. Ce sont les visibles difficultés posées par le style stalinien (incapacité à produire suffisamment de logements en un temps limité) qui ont poussé Khrouchtchev à imposer le changement, mais aussi son intérêt politique, puisque, comme nous l'avons expliqué précédemment, cette prise de position lui permettait de se distinguer de son rival sur une question fort présente dans la population. Walter Ulbricht en RDA suivit avec célérité la direction impulsée par le nouveau Secrétaire Général du Parti en URSS : il tenait à montrer sa bonne volonté, en même temps que cette voie lui permettait aussi d'envisager des solutions à des problèmes qui se posaient de manière aiguë en RDA (Rowell, 2006, p. 184).

Au tournant des années 1960 et 1970, l'accélération de la production de logements et le changement de politique (passage d'une politique d'urbanisme à une politique de logement) témoignent eux aussi du pouvoir d'un homme, la figure montante du pouvoir en RDA, Erich Honecker. Ce sont des figures individuelles qui ont pris des décisions aux impacts lourds pour l'environnement bâti. Il s'agit de prises de position politiques, qui ont été guidées, en filigrane par un intérêt particulier. Pourtant, on ne peut réduire ces choix à des stratégies individuelles, non plus qu'au cheminement réflexif d'un individu unique. Les décisions sont toujours produites en contexte.

<sup>34</sup> La DEFA était le studio cinématographique d'Etat de la RDA.

Ce contexte est d'autant plus important à saisir qu'il nous permet de montrer les processus de construction des décisions et des actions. Ainsi, le programme politique d'Honecker est généralement expliqué par le manque de logements toujours criant, la baisse de la fécondité, et une stratégie fondée sur une prise de distance par rapport à son prédécesseur. Pour Jay Rowell néanmoins, la question du logement a fait l'objet d'une politique après que le problème et les solutions ont été construites par un groupe d'experts s'appuyant sur ses propres outils. La décision d'Honecker est un choix individuel, mais déterminé par les constructions des experts, et les transformations d'une société qui font émerger et modèlent les politiques publiques.

Comme l'a montré dans sa thèse Jay Rowell pour le cas du changement de politique impulsé par Honecker au début des années 1970, les racines du changement sont profondes et engagent en même temps tout le fonctionnement de la société. Si les actes individuels méritent qu'on s'y arrête, et s'ils sont souvent les plus visibles, les actions collectives, certaines transformations sociétales en particulier (qui se traduisent dans les actes des individus et des groupes) sont au fondement de la production des formes du bâti.

*« Nous avons voulu montrer que la « décision » d'octobre 1973 d'annoncer la « résolution du problème du logement avant 1990 » ne peut être réduite à un homme, à un moment précis, dont l'action serait rendue intelligible par l'analyse de sa psychologie, sa vision idéologique ou son intention stratégique. Nous avons suggéré que la requalification des politiques de construction en 1973 doit être analysée comme la confluence d'un certain nombre de processus et séquences qui se déploient en parallèle dans plusieurs espaces sociaux qui modifient les définitions et les articulations entre les problèmes économiques, sociaux et idéologiques. » (Rowell, 2006, p. 313)*

Le rôle des décisions personnelles est réel, mais ces décisions elles-mêmes sont en partie déterminée par les influences extérieures à la personne : s'il était de l'intérêt politique d'Honecker de faire de la politique du logement une politique sociale, c'est bien un ensemble de circonstances extérieures qui l'a amené à considérer cette solution comme la plus valable à ce moment pour le pays et pour lui-même.

Les jeux d'acteurs sont un rouage essentiel de la naissance ou de la transformation d'une forme urbaine. Dans le cas des villes nouvelles et des grands ensembles est-allemands, un groupe d'architectes a eu une influence particulière, en prenant les rênes de la production urbaine. Ils se sont fait reconnaître comme les spécialistes à même de traduire en pierre (ou plutôt en éléments préfabriqués) les volontés des

hommes politiques en place et ce en dépit des changements de cap parfois brutaux. Ils ont défini les modèles d'urbanisme qui ont eu cours en RDA. Paulick, l'architecte de Neustadt, en faisait partie. Le rôle des hommes politiques était également essentiel, notamment au plus haut niveau, comme on l'a vu avec Staline et Khrouchtchev. Ces jeux individuels finalement ne peuvent masquer le poids des éléments contextuels dans les prises de décision.

Les jeux d'acteurs évoqués ont eu une influence directe sur l'édification de Neustadt. Le passage d'une logique d'édification d'une ville à une logique de construction de logements y est décelable, avec la réduction croissante de la variété et de l'innovation architecturales et urbanistiques.

A côté des logiques d'acteurs, les techniques sont elles aussi une pièce décisive de l'apparition et de la transformation d'une forme urbaine. On a déjà abordé certaines techniques d'industrialisation de la construction en RDA ; on poursuit ici cette question, en soulignant la dégradation entraînée par les exigences de productivité. On reviendra alors sur les racines idéologiques qui ont conduit à ces choix techniques et, *in fine*, paysagers.

### **C. L'évolution des techniques de construction industrialisée : le paysage sacrifié**

En 1973 est donc lancée une politique de logements dont l'objectif est d'offrir un foyer à tous les ménages à l'horizon 1990. Cette accélération s'est accompagnée d'une dégradation de la qualité de la construction, avec une homogénéisation croissante des paysages ; les villes nouvelles ne furent en rien épargnées. Elles étaient rendues à un devenir semblable aux autres ensembles construits partout en périphérie des villes. Elles perdaient de leur caractère particulier.

Si le changement de politique affirmé en 1973 conduit à une accélération de la production de logements, celle-ci était déjà envisagée dès avant le retrait de Walter Ulbricht. A la fin des années 1960, on cherchait à passer d'une construction par type à une véritable standardisation, avec la mise en place non plus d'un type nouveau, mais d'un véritable système.

## 1. La course à la productivité

Les recherches en matière d'industrialisation de la construction en RDA ont été poussées, mais les résultats cependant fortement limités par le contexte politique et économique. L'objectif était d'aboutir à un système unique permettant grâce à la multiplicité d'éléments interchangeables de produire une infinie variété d'immeubles. Un catalogue contenant tous les composants auraient été à la disposition des architectes, qui auraient ainsi eu une liberté de choix et de composition. La mise au point de la série WBS 70 devait correspondre à cet aboutissement. Le nombre de composants disponibles fut en fait extrêmement restreint. Son imposition d'un bout à l'autre du pays conduisit à une forte uniformité des paysages de grands ensembles sur l'ensemble du territoire, paysages en outre de qualité médiocre.

La série WBS 70 n'était pas à l'origine une série, mais un système. Elle correspond à l'acmé de l'industrialisation du bâtiment en RDA. La plupart des grands ensembles produits dans les années 1970 et 1980 l'ont été à partir de cette série. Son emploi presque hégémonique a eu une répercussion sur les paysages, et leur uniformisation sur l'ensemble du territoire (déjà engagée avec les séries précédentes). Cette uniformisation des paysages trahit la fuite en avant d'un système (celui de la construction, mais plus globalement du système politique). Elle reflète une morne égalité tirée vers le bas. Notons enfin que les calculs réalisés par les économistes qui avaient peu à peu pris la place des architectes ont remis en cause l'idée que la construction industrialisée ait été moins coûteuse que la construction traditionnelle, en prenant en compte l'ensemble des coûts (y compris les investissements dans les usines qui produisaient les éléments préfabriqués, ou la dépense nécessaire en camions et grue). Vers 1970 environ, l'écart entre le coût d'un logement construit en brique ou en mortier et un logement préfabriqué disparut (Rowell, 2006, p. 275).

Le chemin qui a conduit des premières recherches en matière d'industrialisation de la construction à la domination presque exclusive d'un même type nous paraît à la fois illustrer et expliquer le changement de sens qui se lit dans le cas de Halle-Neustadt. Halle-Neustadt en tant que ville-nouvelle correspondait à un projet urbain de qualité, où l'agencement des bâtiments et des lieux avaient un sens sociétal et esthétique. La fuite en avant de l'industrialisation de la construction n'a pas permis de mener à son terme ce dessein.

## 2. Trois idéologèmes pour un paysage

Pour Christine Hannemann, l'objet « *Platte* » (que l'on peut traduire par panneau) est à la croisée de trois idéologèmes<sup>35</sup> de l'ancienne république démocratique : le postulat d'égalité, la famille nucléaire socialiste et la foi en le progrès et la technique. En ce sens, la « *Platte* » est comprise comme le produit d'actions sociétales (d'acteurs individuels ou collectifs) sous-tendues par des idéologies, qui ne sont pas forcément explicites. L'élément de base pris par Christine Hannemann est la pièce centrale d'un système, il symbolise tous les bâtiments construits selon des processus d'industrialisation de la construction. Il est le résultat d'un long cheminement visant à réduire au minimum les temps et les coûts de construction. C'est en tant que symbole qu'il devient cet objet sociologique révélateur des idéologies sous-jacentes à sa production.

Le paysage engendré par la « *Platte* » peut être analysé à partir des mêmes idéologèmes. Cette affirmation demande avant tout quelques éclaircissements, pour expliciter le passage de l'objet sociologique à l'objet géographique. La « *Platte* » est en effet un objet qui participe de la construction d'un paysage, elle est l'élément de base de la forme urbaine du grand ensemble en RDA. Les forces qui produisent cet élément, produisent aussi le paysage dont l'existence n'est possible que par l'existence des panneaux préfabriqués. Cela nous ramène à notre définition première du paysage, comme matérialité qui n'a d'existence que perçue, la forme correspondant aux éléments matériels qui sont le support du paysage. La production de cette forme est le fruit d'actions sociétales, qui, comme on l'a vu, sont sous-tendues par des idéologies diverses.



La recherche effectuée par Christine Hannemann autour de la *Platte*, dans une démarche sociologique, vise à dégager les idéologies sous-jacentes à la production de

cette réalité. Les trois idéologèmes repérés par Christine Hannemann, à savoir la famille nucléaire, le postulat d'égalité et le progrès éclairent la production des *Plattenbausiedlungen* à l'aune des idées collectives non exprimées de la RDA. Au-delà des conditions techniques, des idéologies affirmées, des questions économiques, et des réseaux d'acteurs, l'exploration de cette nouvelle facette permet d'appréhender les structures de pensée masquées mais agissantes.

On comprend ainsi que la politique de construction de logements ait pu aboutir à l'édification d'un même type d'appartement dans un même type de quartier, car fondé sur le présupposé idéologique de l'égalité. Christine Hannemann cite d'ailleurs les projections faites dans le cas de Halle-Neustadt<sup>36</sup> comme exemple le plus célèbre de l'expression de la volonté de création de conditions égalitaires de logement :

*« Il n'existe aucune priorité conditionnée par des raisons sociales pour décider du site des complexes d'habitation ou d'un meilleur emplacement pour un immeuble à l'intérieur du complexe. Chacun habite dans les mêmes conditions, dans les mêmes logements (...) le maire dans le même bloc que le tableautiste de la centrale thermique et que l'urbaniste qui a participé à la planification de la ville. »*  
(Hannemann, 2005, p. 111)

Les paysages des grands ensembles et, en premier lieu, d'Halle-Neustadt reflètent, mais négativement, cette idéologie, l'égalité ayant débouché sur l'uniformité.

Les grands ensembles de RDA sont nés de cette conjonction brièvement esquissée : la domination internationale de l'urbanisme moderne, la volonté de Khrouchtchev de se démarquer de son prédécesseur et de faire avancer rapidement la production de logements en URSS, la capacité des architectes en RDA à mettre en œuvre des solutions, les idéologèmes sous-jacents qui faisaient de la famille à deux ou trois enfants, de l'égalité et du progrès technico-scientifique les principes de la société socialiste. Halle-Neustadt reflète ses différentes sources ; son paysage singulier nous parle de tous les grands ensembles construits en RDA, non pas par l'homogénéisation générale qu'a engendré la typification, mais parce qu'ils ont été produits dans les mêmes conditions. Chaque grand ensemble est une parcelle d'un paysage général, celui des grands ensembles de la RDA, qui sont devenus le symbole de l'urbanisme socialiste en RDA.

A travers le paysage de Halle-Neustadt, nous nous sommes posé la question de la production d'un paysage. Nous sommes revenue sur les racines profondes qui ont

<sup>36</sup> Christine Hannemann s'appuie sur le texte que nous avons également utilisé : Büro für Städtebau und Architektur des Rates des Bezirkes Halle, 1972.

conduit à la ville moderne ; nous avons évoqué le contexte politique ; nous avons abordé les questions de techniques, mâtinées de limitations économiques. Nous avons brièvement repris les travaux analysant les constellations d'acteurs, et les idéologèmes sous-jacents. Nous avons ainsi esquissé certaines des lignes qui participent de la production d'une forme urbaine, et *in fine* d'un paysage. Ce travail est loin d'être exhaustif quant aux processus de création de Halle-Neustadt, et de façon générale des grands ensembles de l'ancienne RDA. L'analyse de Halle-Neustadt offre au demeurant l'occasion de revenir sur l'utilisation du paysage comme outil géographique. C'est en nous appuyant sur le paysage des grands ensembles que nous avons proposé une définition du grand ensemble. Partant de l'exemple de Halle-Neustadt, nous avons cherché les processus qui expliquent ce paysage. Les questions soulevées par l'observation nous ont aidée à cerner les différences, et à mieux comprendre ces mécanismes.

La rupture des années 1970 est bien moins visible dans le paysage urbain que celle du milieu des années 1950, dans la mesure où l'on reste dans le paradigme de la ville moderne. Elle est cependant d'importance pour les villes nouvelles. C'est en effet le crépuscule d'une politique urbaine, remplacée par une politique de logements : les villes nouvelles avaient symbolisé cette politique urbaine, c'est-à-dire la volonté d'offrir un cadre complet de vie aux citoyens. La ville offrait la certitude d'un environnement doté des équipements nécessaires, et celle d'une ambiance de qualité, grâce à l'attention portée à l'aménagement urbain. La production de logements s'était effectuée dans ce cadre de pensée jusqu'à la fin des années 1960. La nouvelle politique, qui redéfinit la création de logements en tant que service social, met un terme aux ambitions d'urbanité. Il ne s'agit plus de produire des villes, mais d'offrir à chaque ménage un logement et les services sociaux qui l'accompagnent. La création de villes nouvelles arrive ainsi à son terme, et est remplacée par la construction de quartiers, de taille parfois équivalente ou supérieure à celle des quatre villes modèles (Leipzig-Grünau comptait 34 000 logements, Berlin-Marzahn 59 200).

Dans le cas des villes nouvelles, le changement de politique se traduit dans les derniers complexes par un effort moindre dans la construction d'équipements urbains, par une qualité de construction revue à la baisse et par une homogénéisation des paysages. Si déjà les années 1960 montraient des limites financières vite atteintes dans la construction, ce phénomène ne fera que s'accroître dans les deux décennies suivantes.

## II. De la ville-usine au « grand ensemble adjacent » (Grésillon, 1990, p. 379)

Dans les années 1970, le temps n'est plus au souci de composition. La standardisation ne laisse d'ailleurs plus guère de possibilités aux architectes de Neustadt. La ville nouvelle rejoint le bain commun des nombreux quartiers construits à cette époque et, de ville modèle, devient grand ensemble parmi d'autres.

Comme les autres grands ensembles, Neustadt se voit doté de barres de plus en plus longues, méandreuses ou refermées en cours. Le tissu urbain paraît de ce fait curieusement discontinu.

### A. L'effacement des caractères de la ville modèle

#### 1. Changement de sens

##### *a. D'une ville tournée vers ses usines à un grand ensemble tourné vers son agglomération*

L'existence de la ville nouvelle était déterminée par une usine, celle du quartier de grand ensemble le sera par une agglomération. La vocation première était d'héberger les ouvriers des usines de la chimie. Toutefois, le choix fait par un grand nombre d'habitants, une fois le logement obtenu à Halle-Neustadt, de chercher un autre emploi, le plus souvent à Halle, est une faille dans le fonctionnement prévu de la ville-usine : le sens premier conféré à Halle-Neustadt, être une ville-usine, une ville nouvelle indépendante, cède la place à une signification nouvelle : Halle-Neustadt devient Neustadt, un grand ensemble dans la dépendance de Halle pour les emplois et les services.

Le dessin même de Neustadt est chargé d'équivoque, surtout si on le compare à celui d'Eisenhüttenstadt : si la voie ferrée est tournée vers les usines, la Magistrale, elle, se dirige résolument vers Halle : volonté de se confronter à la ville bourgeoise, avec les tours s'offrant en portail monumental ? Cet axe, en tous cas, a été, après la réunification, l'axe de liaison principal entre le nouveau quartier et le reste de la ville, avec la mise en route d'un tramway qui permet de rejoindre en quelques minutes la Marktplatz<sup>37</sup>. Le tramway était en fait prévu dès l'origine (et son emplacement dessiné le long de la Magistrale), mais il avait été refusé par Horst Sindermann<sup>38</sup>, qui jugea

<sup>37</sup> Principale place de la ville de Halle.

<sup>38</sup> Homme politique est-allemand, il a été notamment président de la Chambre du peuple et Président du Conseil des Ministres ; à l'époque que nous évoquons, il était responsable de la section de Halle du SED.

rétrograde ce mode de transport et lui préféra une desserte en bus.

b. *L'inachèvement du centre*

*« C'est bien en leur centre que toutes, sauf une, ont souffert des carences du projet étatique, car pour le reste, en tant qu'ensembles d'habitation, l'objectif a été atteint. N'est-ce pas là, dans cet inachèvement, la meilleure traduction d'un socialisme inabouti ? » (Grésillon, 1990, p. 373)*

Les multiples transformations de projet, les retards, et finalement, l'inachèvement du centre-ville ont fortement entravé la naissance d'un caractère urbain. A l'origine, le centre devait être le lieu essentiel de la vie sociale, politique et culturelle et par voie de conséquence, d'expression urbanistique. Le projet initial articulait trois espaces, correspondant à trois fonctions différentes : à l'ouest, le centre de formation ; au centre, des bâtiments consacrés à l'administration, à la politique et à la culture, et à l'est, les services. Une grande partie devait être piétonne. La planification de ce centre devait exprimer l'esprit de méthode qui prévalait dans le façonnement de la vie de la société par le socialisme. L'idée sous-jacente à la préparation de son édification était de marquer l'opposition aux transformations alors en cours dans les centres-villes occidentaux : domination du secteur tertiaire et affaiblissement de la fonction résidentielle (Bach, 1993, p. 28). Le centre de formation ne devait pas comporter de bâtiments de haute taille, au contraire de la place centrale, dont la taille relativement faible était compensée par une conception fermée (Topfstedt, 1988, p. 46). La place centrale était prolongée par la zone de commerces sur sa façade orientale.

Le centre de formation a été construit entre 1966 et 1971. Des trois parties du centre, c'est celle qui, en comparaison du plan initial, est la plus achevée. Il est situé à proximité immédiate du centre sportif, avec lequel il entretient une étroite relation fonctionnelle. A l'origine, y étaient prévus un centre de formation professionnelle, une école de musique, et la Maison des Jeunes Pionniers ; furent ajoutés un centre de formation professionnelle plus important, un internat, un gymnase, et un stade de 11 000 places. Si l'on chercha à composer l'ensemble, les ajouts progressifs en équipements, notamment sportifs, pour répondre à la demande, ne permirent pas d'aller au bout de cet objectif.

Le lieu consacré aux fonctions culturelles, administratives et politiques était considéré comme la place centrale : c'est là que devait être bâtie la tour de la chimie, selon les plans de la fin des années 1960 ; elle avait vocation à dominer, de ses trente étages, la ville, et en particulier la Magistrale. L'hôtel de ville, une bibliothèque, des restaurants, un café avec terrasse ouvrant sur le petit lac devait accompagner la tour.

Celle-ci était destinée à accueillir certains/les services directionnels des entreprises Buna et Leuna, et des services de l'Etat. En 1974 cependant, elle disparaît des projets.

La partie regroupant commerces et services (un grand magasin, complété par de nombreuses boutiques spécialisées, le bureau de poste principal, une Maison des services, une agence de voyages, etc.) était conçue comme une zone piétonne, bien reliée aux complexes adjacents. Elle fut pensée sur deux niveaux, pour assurer les livraisons aux magasins et couvrir les besoins en places de parkings. On renonça à ce programme au début de la décennie 1970, pour des raisons économiques, et technologiques ; trois bâtiments commerciaux sur deux étages furent finalement construits, la zone de parking devint une zone piétonne ; cette solution « ne correspondait en rien au programme et à la signification du lieu. » (Bach, 1993, p. 31)

Des projets de centre restèrent finalement les cinq grandes barres, construites entre 1970 et 1975, que complétaient visuellement les deux tours situées à proximité de la zone de loisirs. Comme on l'a dit, les équipements scolaires et sportifs de la partie ouest furent réalisés ; mais là où, dans la partie centrale, aurait dû se trouver un ensemble à vocation culturelle, ne fut finalement édifié qu'un cinéma.

Photo 15. Les hautes barres du centre-ville



Les cinq barres alignées dominent le centre-ville. Visibles de loin, elles sont l'image de Halle-Neustadt.

ADG, 2007

La disparition du projet de centre commercial est significatif de la relative perte d'importance de Halle-Neustadt dans la politique sociale et urbaine du pays. Cause de tiraillements entre les deux villes (Halle et Halle-Neustadt), la décision fut finalement prise de le mettre entre les deux, en un lieu qualifié de « totalement inapproprié » par Joachim Bach. Pour cet ancien architecte de la ville, ce sont les restrictions économiques de la première moitié des années 1970 qui ont causé l'abandon de la conception globale du centre-ville (Bach, 1993, p. 30). Il souligne aussi ce qui constitue selon lui une faille originelle de la conception du centre de Halle-Neustadt : sa situation insulaire.

Quant à l'axe de la Magistrale, nous apprend Michel Grésillon (1990, p. 396), il a en définitive perdu son rôle majeur d'axe de représentation : on n'y défila plus le Premier mai, lui préférant un axe secondaire. Ce changement se fit sans doute pour des raisons pratiques, il est en cela très révélateur de la forte perte de sens de l'espace urbain tel qu'il avait été conçu à l'origine.

## 2. La dégradation de la construction dans les derniers complexes

### *a. Dégradation de la qualité architecturale*

Les plans initiaux de Neustadt prévoyaient de quatre à six complexes en comptant le centre-ville ; mais ayant appris des expériences précédentes, on avait pensé dès le départ à une possible extension de la ville, extension qui devint effectivement nécessaire. La datation des complexes est un exercice relativement aisé à partir de l'analyse des immeubles, et de leur organisation : exercice simplement amusant pour l'observateur (sur le terrain ou sur un plan), mais surtout révélateur des limites, décelables très tôt et de plus en plus présentes, auxquelles étaient confrontés les architectes-urbanistes.

Dès le virage de 1955, la qualité esthétique de la construction décline, selon certains auteurs : il est vrai que les changements dictés par le niveau le plus haut allaient en ce sens. Après les excès ornementaux de la période stalinienne, l'heure était à la sobriété, mais une sobriété fortement teintée de rigueur économique, qui se ressent au niveau paysager. Nous souhaitons ici plutôt souligner la dégradation que l'on suit de la fin des années 1960 jusqu'à celle du régime. Dans le cas de Neustadt, le premier complexe a été le lieu où le plus d'expérimentations ont été tentées, avant qu'une répétitive monotonie ne gagne toute la ville. Il faut d'ailleurs souligner que les éléments

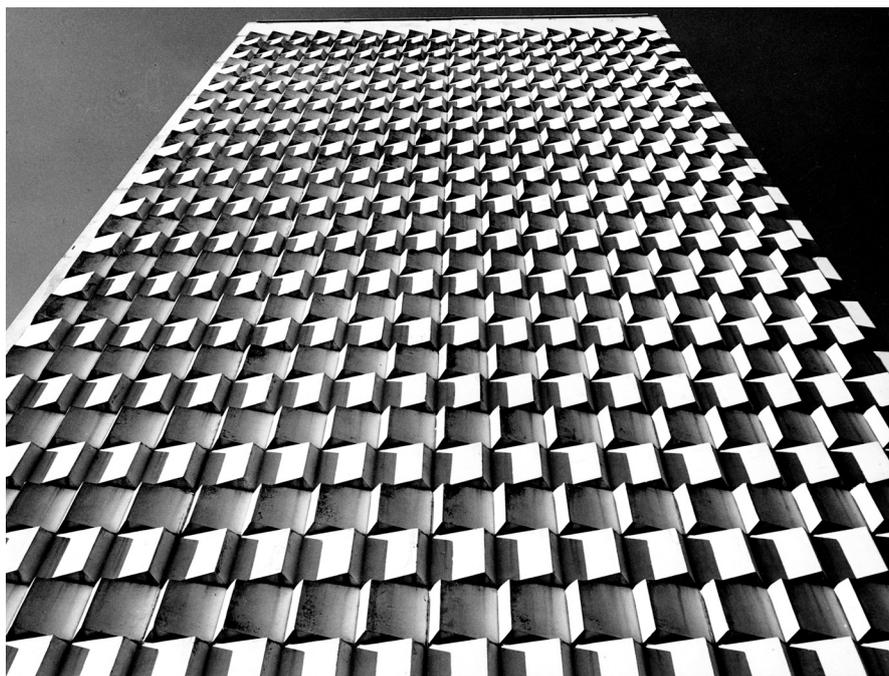
décoratifs avaient de nouveau droit de cité, face aux réactions négatives qu'avaient suscité les premières constructions après 1955, à Hoyerswerda et Schwedt en particulier (Pretzsch, 2007, p. 48).

Un exemple évocateur est l'emploi de nombreux plastiques, dans un bloc du complexe I, notamment pour l'isolation thermique et pour les installations sanitaires, mais aussi pour les éléments extérieurs, sous forme de plaques jaunes contrastant avec des surfaces en crépi gris. L'utilisation de plastiques était un hommage à et une application de la formule « de la chimie – pour la chimie », qui définissait Neustadt à l'origine.



Il en va ainsi également des bâtiments scolaires (et ce dès avant 1970) ; le premier jardin d'enfant, dans le WKI, bâtiment hautement symbolique puisque porteur du futur de la ville, tranche avec le reste du bâti par sa sphéricité : elle représentait une innovation tant formelle que technique. Ce modèle ne sera ensuite repris que pendant quelque temps, avant d'être remplacé par des types de bâtiments (différent selon la catégorie d'établissement : école, collège, etc.) qui seront répétés dans tous les complexes.

Comme en témoignent les innovations du *Plasteblock* ou celle des bâtiments scolaires, les recherches du début des années 1960 disparaissent peu à peu. Seul le complexe IV aura finalement des tours en *epsilon*, au lieu des parallélépipèdes habituels. C'est le dernier complexe qui témoigne d'efforts urbanistiques et architecturaux.



Pour masquer les pignons sans fenêtres, plusieurs décors furent proposés. C'était l'un des moyens utilisés par les architectes pour lutter contre la monotonie architecturale.

Photo 17. Habillage d'un pignon

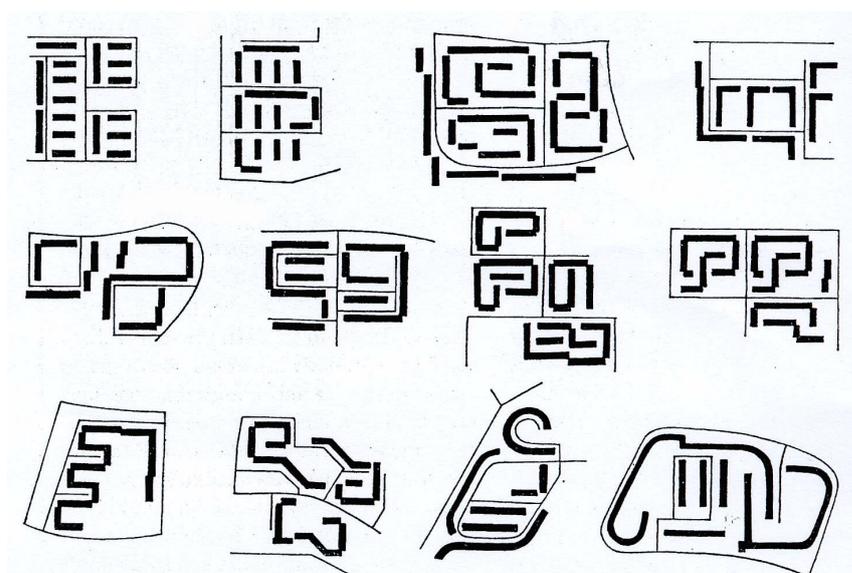
source : Stadtarchiv Halle, date inconnue

#### *b. Dégradation de l'organisation*

Autre signe : l'agencement des bâtiments repris à l'infini autour des mêmes thèmes, nous laisse lire l'épuisement des recherches pour produire un cadre urbain agréable, épuisement engendré par les maigres possibilités laissées aux urbanistes. L'élément de la cour est central : on voit les efforts pour les réaliser alors que les débuts de la construction industrialisée ne permettait de produire que des barres, sans pouvoir les joindre (voir le complexe I). Dans le deuxième complexe, on dispose les bâtiments perpendiculairement ; dans le troisième, une solution est mise en place pour joindre les immeubles et ainsi créer de véritables cours. Les complexes suivants montrent toutes les solutions proposées pour créer ces cours, mais cette persistance signale surtout l'inanité des recherches urbanistiques, incapables de renouveler ou d'inventer de nouveaux agencements.

De même, les barres ont évolué de blocs courts et droits à de longs méandres ; ces efforts destinés à faire évoluer la forme masquent mal le fait que ces transformations ne changent pas fondamentalement le paysage, et qu'elles révèlent moins une évolution qu'une tentative peu convaincante. En outre, ces transformations des barres se faisaient surtout sous la pression : elles devaient permettre de diminuer la consommation d'espace ; ce calcul, inexistant dans les débuts de la construction du pays pour des raisons idéologiques, fut finalement pris en compte. La fermeture en cour était liée enfin à un triple avantage : l'augmentation des densités, une économie en matière de chauffage et un coût moindre dans l'installation des conduits d'alimentation dans les caves des immeubles<sup>39</sup> (Hoscislowski, 1991, pp. 348-349).

Neustadt est un excellent exemple d'une application vidée de tout sens des principes de la ville moderne. La disposition des bâtiments dans les premiers complexes, obéissant non plus à la logique de la rue, mais aux contraintes techniques se fait de manière rigide, les bâtiments étant disposés les uns par rapport aux autres parallèlement ou perpendiculairement, dans une monotonie qui fut vite dénoncée. La réponse fut la construction de bâtiments en S, dont on peut suivre l'évolution d'un méandre encore rigide jusqu'à une courbure véritable. Cette correction cependant se fit toujours dans le cadre étroit laissé par les limitations financières d'une part et les contraintes techniques d'autre part. Elle n'apporte pas une grande richesse d'innovation, ni une véritable plus-value paysagère. Et même, cette forme, répétée à l'envie, perd son pouvoir de casser la monotonie des barres orthogonales, en inscrivant une récurrence du méandre.



Document 2. Types d'organisation urbaine

Source: Topfstedt, 1988, p. 23

<sup>39</sup> Dans le cas des immeubles joints les uns aux autres par leurs coins, les conduits passaient par les caves. Ils étaient donc abrités ; dans les immeubles qui n'étaient pas reliés les uns aux autres, les conduits passaient sous terre entre les immeubles, ce qui entraînait des travaux supplémentaires pour les enterrer à une profondeur suffisante évitant le gel.

A cette monotonie horizontale, s'ajoute une monotonie verticale : la préfabrication entraînait un nombre fixe d'étages pour les immeubles d'habitation : 5 ou 6 et 11 étages étant les plus courants. On relève quelques exceptions : dans les premiers complexes, lorsque les normes n'avaient pas encore atteint la rigidité qu'elles atteindront par la suite, certains bâtiments résidentiels font 8 ou 10 étages. L'axe principal du quartier est souligné par quelques tours, et le centre-ville par des immeubles lamelliformes qui dominent les autres complexes. Dans le complexe IV, l'édification de tours en Y de 14 étages apporte une variante relativement réussie ; la skyline du quartier observée de ce côté se révèle finalement assez découpée. Mais on se retrouve globalement sur des hauteurs très comparables dans un quartier qui atteint la taille d'une ville moyenne. L'impression générale demeure celle d'une mer sans relief. Au sein des complexes, l'alternance devait se faire entre barres de 5 ou 6 étages et petits blocs de 11 étages : dégradé loin d'être suffisant pour offrir au regard le plaisir de la diversité.

Photo 18. Bloc de 11 étages, complexe IV

Les blocs de 11 étages étaient la solution de facilité pour rompre la monotonie horizontale. Aujourd'hui, ils sont en ligne de mire des démolisseurs.

ADG, 2007



Cette double monotonie ne peut être reprochée à la modernité architecturale ; la simplicité des formes n'implique pas leur uniformité. Dans le cas de Neustadt, la préfabrication couplée à la rigueur budgétaire a eu pour conséquence la répétition infinie des mêmes façades, monotonie sans doute plus dommageable que les monotonies de plan et de hauteurs. Certes, on a pu voir dans des circonstances architecturales autres

que celle de la modernité des rues présentant des façades se répétant à l'identique. Il est vrai que dans le cas de Neustadt, la répétition s'accompagne d'une grande pauvreté esthétique. Cette pauvreté n'est pas la sobriété plébiscitée par les architectes modernes : elle est une solution de facilité permettant d'amoindrir les coûts.

Photos 19 et 20. Immeubles à la façade non réhabilitée, complexe VI



L'architecture s'est simplifiée à l'extrême dans les derniers complexes

*c. Diminution des services*

Le moindre souci de la mise à disposition de services se repère tout d'abord à l'abandon du principe d'un centre par complexe. Le quatrième complexe n'en possède pas, ce que la proximité du centre-ville commun peut justifier. A partir du cinquième, le choix est fait de ne plus prévoir qu'un centre pour deux complexes, ce que l'on retrouve aussi entre le septième et le huitième complexe. A ce signe visible de dégradation de la qualité de la vie quotidienne, s'ajoute le fait que les deux derniers petits centres (ceux des complexes V/VI et VII/VIII) n'ont finalement jamais été achevés.

De façon générale dans le pays, les services de la vie quotidienne étaient présents dans les grands ensembles, à commencer par les établissements scolaires et périscolaires (crèches, jardins d'enfants, écoles) ; en 1988, on comptait 940 places en jardin d'enfants pour 1 000 enfants, 799 pour 1 000 en crèche. Ce sont les équipements de loisirs qui manquaient : les cinémas, piscines, centres commerciaux de quartiers planifiés furent souvent sacrifiés par manque de possibilités financières (Liebmann, 2004, p. 53).

### 3. La construction d'autres grands ensembles sur le territoire communal

La construction d'Halle-Neustadt ne suffisait pas, loin de là, à couvrir la demande en logements de l'agglomération et de la région. Comme dans toutes les autres villes, et en particulier les capitales/chef-lieu de *Bezirke*, des grands ensembles poussèrent en périphérie, monotones, gigantesques, élémentaires. Südstadt II dans la continuité du bâti et Heide-Nord, accolé à un noyau villageois, étirent un peu le tissu urbain vers le sud et vers le nord. Silberhöhe, île immense, se détache, au sud, du reste de la ville.

*a. Silberhöhe, le petit frère pauvre de Halle-Neustadt*

Silberhöhe correspond parfaitement au type de ces grands ensembles construits en périphérie des organismes urbains, organe-intrus, insulaire, inassimilable par la ville traditionnelle, disproportionné par rapport à la taille de la ville qui l'accueille. Silberhöhe semble le reflet de Neustadt, un reflet pâle et dégradé, qui, comparé à son aîné, met à nu le déclin qualitatif de la construction et de l'urbanisme en RDA à partir des années 1970.

Silberhöhe comptait en 1988 15 000 logements, soit l'équivalent d'une petite ville, organisés en dix complexes, avec un centre-ville ponctué par deux tours de 22 étages. Il est situé à bonne distance du centre de Halle, auquel il est relié par un tram

depuis 1979 (achevé dans son tracé actuel en 1982). L'essentiel du quartier est composé de barres de cinq ou six étages, masse homogène interrompue par des tours de 11 étages. La densité bâtie y était très forte, correspondant en cela aux exigences en vigueur en RDA au moment de son édification ; à cette époque, le quartier comptait près de 200 habitants à l'hectare.

Des équipements essentiels ont été implantés à Silberhöhe : établissements scolaires (écoles, collège), une polyclinique, etc. Pour autant, il ne s'agit pas d'une ville, en dépit de sa taille et des équipements : son existence est entièrement dépendante de celle de Halle. Silberhöhe correspond parfaitement à la définition du grand ensemble comme quartier, dépendant de la ville dans laquelle il s'insère, et pourtant en situation d'isolat. Il était également destiné aux travailleurs de la chimie et était relié par des trains quotidiens à Buna et Leuna.

*b. Südstadt et Heide-Nord, des ensembles plus petits*

Südstadt et Heide-Nord complètent la série des grands ensembles construits à Halle après 1970 : plus petits que Silberhöhe, tous deux ont cependant les caractères de quartiers de grands ensembles. Südstadt est néanmoins mieux intégré au tissu urbain : il n'y a pas de rupture qui le sépare du reste de la ville. Heide-Nord est au contraire en situation insulaire, séparé par la forêt des Dölauer Heide de Halle-Neustadt et par des terres agricoles du reste de l'agglomération de Halle. Il se situe à proximité du noyau villageois de Dölau et des pavillons de Blumenau. Construit tardivement, l'aménagement des espaces publics n'étaient pas achevés en 1990.

Dans les deux cas, les formes tranchent dans leur environnement immédiat ; les limites des quartiers sont aisément repérables. L'architecture et l'urbanisme y sont répétitifs et de faible qualité : aucun ornement, aucune créativité des formes ou des couleurs.

Halle est donc cernée (au sud et à l'ouest) par ses quartiers de grands ensembles, qui apparaissent comme des excroissances assez nombreuses dans le tissu. Sa situation n'est en cela pas différente de celle de la plupart des autres villes des nouveaux Länder. La comparaison avec les autres quartiers fait ressortir certaines spécificités de Neustadt : sa taille en premier lieu, les effets des efforts de composition et l'ajout de formes différentes, mais aussi des points communs : une architecture répétitive et de très faible qualité, l'agencement mécanique de la plupart des barres et la monotonie. En dépit de son statut de ville nouvelle, et des efforts faits pour créer un ensemble

urbain de qualité, Halle-Neustadt ressemble à ses « petits frères » : quartier à vocation résidentielle, situation périphérique, paysage similaire.



Photo 21. Südstadt

Südstadt a été construit en deux temps : la photographie est centrée sur la partie la plus récente, qui correspond à la définition de *Plattenbausiedlungen*. Les bâtiments, de forme parallélépipédique, affectent une forme de méandre.

Ce grand ensemble a été construit dans la continuité du tissu urbain.

source : Stadt Halle/Saale, 2007b, p. 60

## B. Halle-Neustadt, l'ambiguïté d'un paysage

Neustadt est le fruit de choix ambigus : le choix de la ville moderne, fait pour des raisons d'ordre économique, politique et idéologique a entraîné la construction des quartiers urbains dans un cercle vicieux, en transformant la modernité en argument du moindre effort urbanistique. Le choix de la cité ouvrière a lui conduit au caractère exclusivement résidentiel de ce qui s'est révélé un quartier plutôt qu'une ville. L'aspiration à un caractère socialiste de la ville participe enfin elle aussi de l'ambiguïté du paysage produit, en contraignant l'aménagement de l'espace.

## 1. Le paysage instrumentalisé de la ville socialiste

### *a. Limites politiques : les impasses d'une dictature*

Le caractère autoritaire du régime n'est pas étranger à la naissance du paysage discuté des grands ensembles. Le maintien du pouvoir était en effet lié à la satisfaction minimale des besoins de la population (Bernhardt, 2005a et 2005c). La mise à disposition des ménages de logement était une condition de stabilité et, face à la crise du logement longtemps présente, l'urgence se faisait toujours plus pressante. Dans un pays socialiste où la propriété privée était fort peu prisée, l'Etat se devait de fournir le logement : le poids de cette production était lourd dans le budget. Le compromis réalisé pour offrir à chaque ménage un logement a abouti à un minimum insuffisant pour satisfaire la population. Les choix faits au nom du socialisme ont abouti à l'imposition d'un modèle quasi unique de production de logements, en habitat collectif préfabriqué. La possibilité pour les citoyens d'aller vers un mode alternatif de logement était étroite, dans la mesure où la construction pavillonnaire était limitée et la dégradation dans les quartiers anciens très avancée. L'Etat socialiste allemand fournissait le logement à ses citoyens, mais leur en imposait la forme. Les investissements colossaux réalisés pour l'industrialisation de la construction ne permirent pas de revenir en arrière. Pour rentabiliser les complexes de production de *Platte*, il fallut continuer à produire des barres et des tours. La lourde machine mise en marche au milieu des années 1950 ne pouvait reculer.

Les habitants n'avaient donc que peu de marges de manœuvre dans leur choix en matière d'habitation. C'est le paradoxe de la politique de logement en RDA que d'avoir cherché à combler les besoins des individus, en ne leur laissant que fort peu la possibilité d'exprimer ces besoins ; ils étaient définis « d'en haut ». Seule cette conception globale des besoins, qui ne tient pas compte de l'individualité, pouvait envisager une production uniforme de logement. Les habitants de Halle-Neustadt furent conviés à des présentations du projet ou interrogés sur les nouveaux appartements, au moins dans les premières années (Wiesener, 2005, p. 240). Malgré cela, leur rôle dans la production de la forme de la ville était plus que limité, leur implication dans la construction de la forme urbaine inexistante.

Dans la RDA des années 1960, les habitants étaient considérés comme un sujet collectif et l'urbanisme était pensé comme soumis aux lois scientifiques (Wiesener, 2005, p. 252). On retrouve d'ailleurs ici la définition de l'urbanisme telle qu'elle

était comprise à l'époque<sup>40</sup>. Du fait de cette manière de comprendre les habitants et la construction du tissu urbain, la production totalement industrialisée d'une ville, «sans» ses habitants, était rendue possible.

*b. La production idéologisée de la ville*

La production de la ville en RDA a été subordonnée à d'autres finalités : elle était un médium idéologique comme les autres formes d'expression ; les quatre villes nouvelles en particulier étaient soumises à cette finalité. Elles participaient, par leur rôle de modèle, à la consolidation du pouvoir et à son maintien. Le paysage n'était pas indifférent à ce but, puisque forte était la volonté de traduire en termes paysagers la réalité de la ville socialiste est-allemande. Le paradoxe des villes-nouvelles était d'avoir été conçues comme la vitrine prestigieuse du régime et d'en être devenues le miroir peu flatteur. La production paysagère a été instrumentalisée, que ce soit pour l'image extérieure de la nation, ou la légitimation intérieure. La construction du paysage d'Halle-Neustadt s'inscrit dans cette perspective d'un paysage instrumentalisé.

La création de villes nouvelles a été un instrument du pouvoir, un outil de politique idéologique : cela permet de comprendre ces créations, là où Grésillon souligne bien le rôle occulté des villes en RDA (Grésillon, 1991, p.89) ; elles ne sont pas autonomes, elles n'ont pas de rôle politique, leur rôle économique est soumis à celui des usines. Les villes nouvelles illustrent cette conception de la ville qui était celle implicite au régime et que Michel Grésillon met en lumière. Le fait que Halle-Neustadt soit rattachée à Halle dès 1990 n'est de ce fait guère étonnant.

## 2. L'échec d'une forme urbaine ?

Nous avons souligné la simplification des formes, combinée à la faiblesse de l'ornementation, la monotonie du paysage (répétition des mêmes formes et des mêmes figures de décoration). La modernité a donné à la ville, nous l'avons vu plus haut, des formes nouvelles, ainsi qu'une conception différente du tissu urbain, dont le tracé est lui aussi libéré des contraintes anciennes de production de la rue ; il n'est plus lié à l'organisation sociétale qui lui donnait naissance.

Dans le cas de Neustadt, la construction de blocs indépendants les uns des autres, séparés par des vides (espaces verts, cours, larges voies de circulation) engendre une

<sup>40</sup> Nous avons développé ce point dans le chapitre troisième ; Françoise Choay a montré comment l'urbanisme a d'abord été défini comme une discipline scientifique.

discontinuité du tissu urbain. C'est la démesure des vides, plus encore que des pleins, qui frappe à Neustadt. Il n'y a de ce fait aucune continuité dans le tissu urbain. L'opposition majeure entre le tissu ancien et celui des grands ensembles peut-être résumée par le couple continuité/rupture. La ville est lien ; Neustadt a été construit sur des ruptures.

On ne peut véritablement parler de rues : les immeubles sont desservis par des voies de circulation et des chemins piétonniers, mais ils sont trop éloignés les uns des autres pour donner naissance à des rues. Même les espaces clos sont démesurés : cela se ressent notamment dans le complexe III, dans lequel les méandres ont favorisé la création de cours plus petites au sein des groupes d'immeubles, mais où ces espaces demeurent malgré ces efforts trop grands pour donner un sentiment d'intimité. Enfin, la distinction public/privé est inexistante (elle tend à être recréée aujourd'hui par l'ajout de petites clôtures).

Les premiers complexes d'Halle-Neustadt (du premier au quatrième) et la Magistrale sont au cœur du paradoxe de Halle-Neustadt : les efforts des architectes pour assurer une diversité visuelle à partir d'une base homogène y sont sensibles : matériau, formes, couleur, implantation, leurs recherches portèrent sur l'ensemble des aspects de l'architecture et de l'urbanisme. Ces efforts révèlent en vérité les barrières nombreuses à la production d'un paysage de qualité : les innovations créatives sont elles-mêmes bridées par le carcan étroit du manque de temps et d'argent. Ainsi, le *Plasteblock* (le bloc du plastique), sur lequel furent ajoutés, entre autres, des motifs en plastique, demeure au final un parallélépipède à peine dissemblable de ces voisins. Dans le complexe IV, la construction de bâtiments en *epsilon* apporte effectivement une heureuse respiration dans la foule des parallélépipèdes. L'ensemble demeure cependant rigide : on reste dans des formes simples, sans décrochement et massives. L'effort pour créer une forme nouvelle fait ressortir tant l'absence de variété de l'ensemble du quartier que la maigre innovation que représente les immeubles en « Y ».

A partir du cinquième complexe, les possibilités d'apporter des variations aux immeubles ou à leur implantation s'amenuisent encore : les bâtiments scolaires en sont un bon exemple, dont l'architecture demeurera fixée une fois pour toute. Les immeubles et surtout leur implantation évolue encore : les barres s'allongent, s'arrondissent, parfois se raccourcissent. L'idée poursuivie dès le départ, construire autour d'une cour, est constante, à travers les multiples avatars proposés. Dans le premier complexe, on voyait les difficultés à adapter les techniques de construction industrialisée, récem-

ment abordées, à cet objectif ; dans le complexe II, les barres sont sommairement raccordées les unes aux autres. A partir du complexe III, les solutions sont maîtrisées et l'on fait évoluer les implantations possibles. Pourtant, cette inlassable reformulation d'une même organisation des bâtiments met mal à l'aise : elle aussi montre clairement les bornes sur lesquelles butent rapidement les architectes-urbanistes. L'abandon de la rue a contraint à trouver une autre organisation des bâtiments, que l'on fait varier indéfiniment pour masquer son absence de sens. Il s'agit d'une forme imposée, ou plus exactement surimposée au bâti et aux habitants, détachée du reste du tissu urbain, coupée de son environnement immédiat, sans lien avec l'organisation sociale dont elle devrait être le support et le reflet. A l'instar de la rue, la cour n'est pas une forme en soi du bâti ; elle n'est pas un concept que l'on peut réinterpréter à volonté. Elle ne peut à elle seule générer l'urbanité, qui est une alchimie complexe où se mêlent l'humain et le bâti. Les îlots construits par les architectes de Halle-Neustadt n'ont pas de lien avec le reste de la ville, ni avec l'environnement rural proche, et n'ont que peu de liens formels les uns avec les autres : ils n'inscrivent pas de continuité les uns avec les autres, mais une multitude de brèches au sein du tissu urbain. On peut même voir entre chaque bloc une semblable coupure.

Halle-Neustadt est un ensemble de blocs sans véritable lien entre eux : les « rues » qui ne sont que des cheminements piétons ou des voies de circulation, ne permettent pas de les mettre en relation. Comment envisager une « ville » qui serait faite de coupures et non de liens ?

La « cour », organisation du bâti inlassablement répétée à Halle-Neustadt, témoigne des limites rencontrées par les architectes, contraints par la rareté des moyens financiers et donc techniques, par la pression temporelle ; de l'inanité d'une réplique à l'infini des mêmes bâtiments ; de l'échec de la surimposition d'une « forme » conceptuellement construite. Elle a généré des ruptures là où on attendait du lien.

Après la mise en place des cadres dans la première partie, les deuxième et troisième parties ont approfondi la question des idées de la ville qui ont présidé à la construction d'Halle-Neustadt. Elle est issue de l'âge industriel ; cette matrice historique et spatiale a engendré deux idées de la ville qui ont joué sur la forme d'Halle-Neustadt : la ville industrielle et la ville moderne. De là, Halle-Neustadt tire son caractère de

cité ouvrière et son paysage de grand ensemble. Mais un glissement s'opère, et de ville nouvelle, Halle-Neustadt devient quartier d'un organisme urbain ; le rattachement à Halle, en 1990, viendra confirmer cet état de fait. Si Halle-Neustadt a reçu le statut de ville nouvelle, elle n'a finalement pas réussi à se détacher de sa sœur aînée. Le risque était grand, en construisant une ville, qui certes a compté jusqu'à près de 94 000 habitants, si proche d'une ville ancienne, importante, enracinée dans l'histoire et la géographie de la région. En outre, la raison d'être de Neustadt était fragile : son seul lien, outre celui avec Halle, était avec les usines situées un peu plus au sud.

Ce changement de sens traduit surtout l'échec d'une utopie, celles des villes nouvelles du socialisme, qui devaient être le manifeste d'une forme de société. Les quatre villes modèles devaient montrer la capacité du pays à créer des villes belles, agréables à vivre, où le mode de vie socialiste aurait pu s'épanouir. La fin des villes nouvelles et le début de la construction en masse de quartiers de grands ensembles en périphérie d'un grand nombre de villes marquent la fin de cette croyance. Ces nouveaux quartiers expriment une autre conception de la construction, où l'urbanisme laisse la place à la fonction de logement. Il s'agit, dans les marges des villes déjà existantes, de fournir logements et services associés.

Halle-Neustadt est devenue Neustadt. Dans l'inachèvement de son centre, dans le progressif abandon d'une architecture et d'un urbanisme singulier, elle a perdu son caractère de ville à part, singulière. Dans les derniers complexes, la construction vise simplement à assurer le logement, comme à Silberhöhe, Heide-Nord ou Südstadt, ou comme dans les autres quartiers qui poussent alors dans la plupart des autres villes. Elle ne fut pas non plus véritablement la ville des travailleurs de la chimie et le lien qui devait être primordial entre elle et les usines n'a pas gagné le sens que ses concepteurs auraient souhaité.

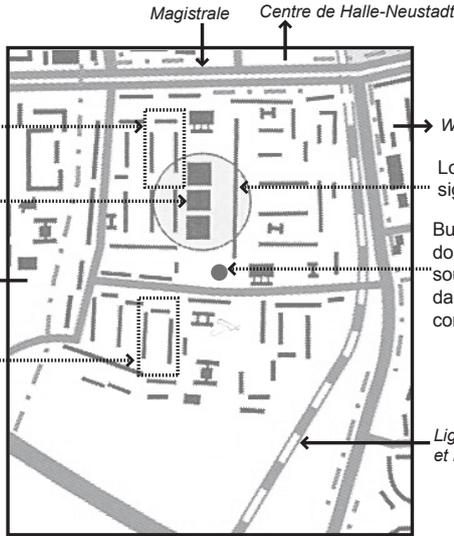
Le devenir de Neustadt se joue dès lors dans le giron de Halle, dont il devient le plus grand quartier de grand ensemble. Réhabilité dans les années 1990, il perd cependant des habitants, jusqu'à atteindre un point critique qui rend incontournable le choix de démolir une partie du parc immobilier. La forme urbaine du grand ensemble est mise en jeu : le contexte sociétal est totalement transformé et la forme urbaine du grand ensemble paraît frappée d'obsolescence.

# Planche 9 Evolution des formes du bâti et de son organisation à Halle-Neustadt

Groupe caractéristique des débuts de l'industrialisation de la construction : alignement parallèle de barres relativement courtes, écart important entre les immeubles

Centre du complexe : bâtiments bas, qui tranchent avec les immeubles environnants

Groupe typique du complexe I : esquisse de cour, aux coins non fermés



Complexe I  
1964-1968

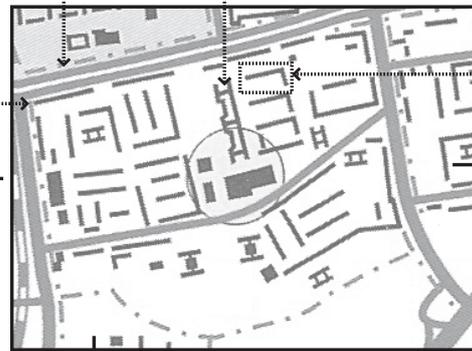
Longue barre, délimite et signale l'espace central

Buratino, bâtiment scolaire dont l'architecture originale souligne les efforts consentis dans les débuts de la construction de la ville

Ligne du S-Bahn, vers Buna et Leuna

Longue barre centrale d'habitation, avec insertion d'un bâtiment scolaire ; marque le centre du complexe, témoigne d'une recherche urbanistique et fonctionnelle

Complexe II  
1966-1970



Longue barre, souligne le tracé de la Magistrale

Groupe typique du WK II : coin fermé, esquisse de cour

Passendorf et Südpark

Complexe III  
1969-1972

Insertion d'un équipement scolaire : éviter les déplacements extérieurs. Expérience menée dans le complexe III.

Centre du complexe

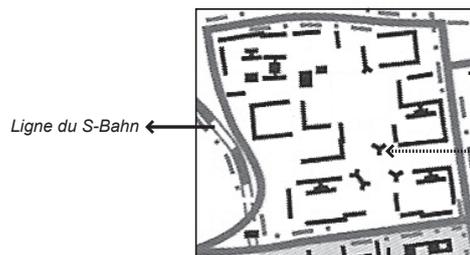
WK IV



Dominante urbaine (tour), 22 étages

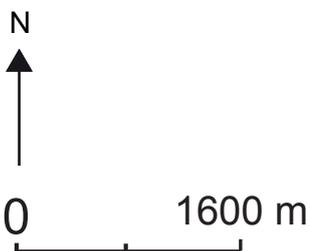
Groupe caractéristique du complexe III : disposition en méandre, qui casse la monotonie des barres alignées en parallèle, et crée des cours.

Complexe IV  
1971-1974

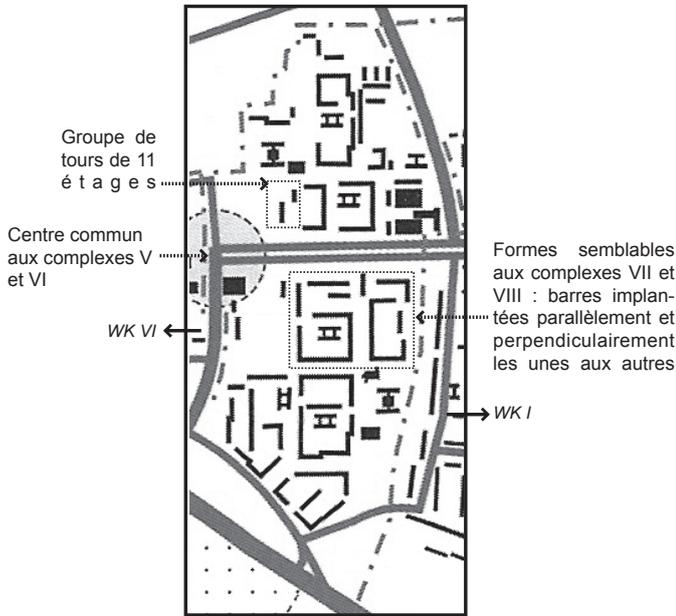


Bâtiment caractéristique du WK IV, témoigne d'une recherche en termes paysagers : crée un nouvel échelonnement (14 étages) et une nouvelle forme (*epsilon*)

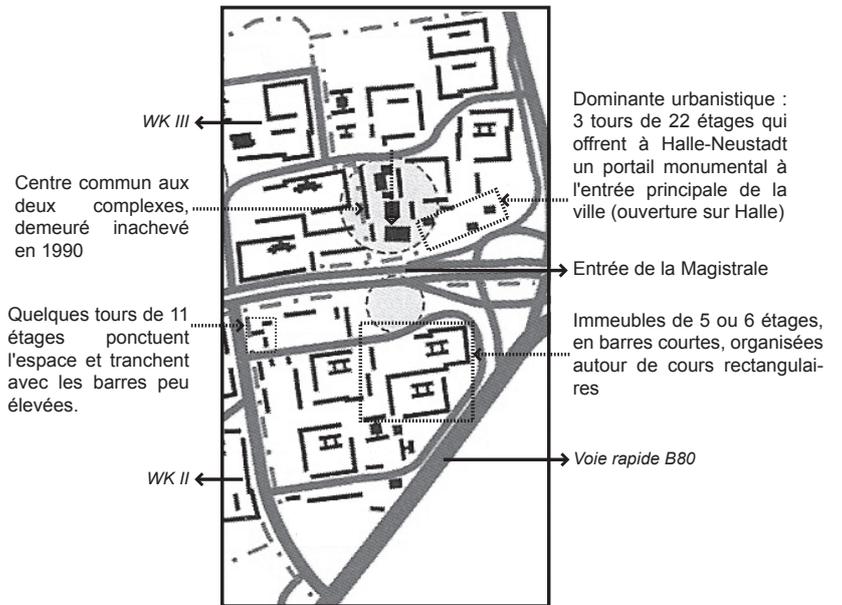
Centre de Neustadt



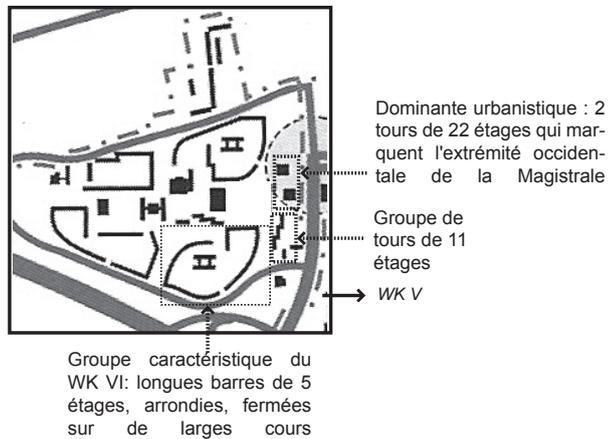
### Complexe VII et VIII 1973-1977



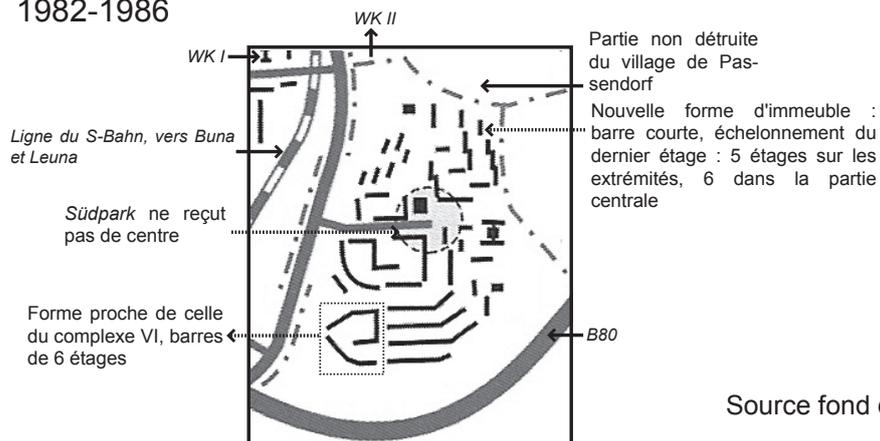
### Complexe V 1974-1977



### Complexe VI 1976-1978



### Zone d'habitation Am Südpark 1982-1986



***Quatrième partie***  
***Neustadt, du grand***  
***ensemble***  
***à l'ensemble d'habitation ?***

## ***Chapitre septième***

### ***Neustadt dans les années 1990***

Neustadt est devenu en 1990 un quartier de Halle. En 2000, une commission est missionnée pour faire l'état des lieux de la situation urbaine dans les nouveaux Länder ; en 2002 est lancé le programme *Stadtumbau Ost*, qui va ouvrir un processus de transformation des villes. Entre le début des années 1990 et l'entrée dans le nouveau millénaire, la RDA, devenue une partie de l'Allemagne réunifiée, va connaître des bouleversements démographiques et économiques d'une grande intensité. La démographie est en chute libre, avec le départ de plus de 2, 25 millions d'Allemands des régions de l'est vers celles de l'ouest (Liebmann, 2004). La situation économique n'est guère brillante, avec la disparition de deux emplois sur cinq entre la disparition de la RDA et la fin du siècle (Liebmann, 2004, p. 62). Les villes sont durement touchées par les pertes démographiques, dans la mesure où au phénomène d'émigration ci-dessus évoqué, s'ajoute une suburbanisation qui favorise le développement de zones pavillonnaires dans les communes en périphérie urbaine.

Au cours de ce chapitre, nous reviendrons brièvement sur la situation générale des nouveaux Länder dans les années 1990, mais c'est surtout à partir du cas de la Saxe-Anhalt que nous approfondirons les difficultés qui ont émaillé les années 1990 dans des régions qui ont été poussées brutalement d'un système d'économie planifiée à un

système d'économie de marché.

Les évolutions des espaces urbains seront au cœur de notre analyse : évolution démographique en comparaison de la situation globale, et changements par type de quartiers afin d'établir un bilan de l'attractivité différenciée des espaces urbains. On mettra alors en perspective la situation des grands ensembles.

Les difficultés de Halle, dont le passé industriel vient peser sur le présent, nous amèneront au cas de Neustadt dont la situation sera évoquée dans une démarche de comparaison avec les autres quartiers de la ville.

## **I. Les difficultés économiques et le déclin démographique des nouveaux Länder dans les années 1990**

Ce n'est pas aux facteurs des difficultés économiques et démographiques des villes que nous nous intéresserons prioritairement ici, mais à leurs conséquences : la courte présentation de la situation des nouveaux Länder et de la Saxe-Anhalt n'est donc qu'une introduction, qui ouvre sur la problématique de l'attractivité des villes dans un contexte de déclin démographique. Cette réflexion sur la situation générale des villes nous permettra par la suite de mieux intégrer les questionnements sur les quartiers de *Plattenbau*.

### **A. Etat des lieux des nouveaux Länder dans la décennie de la réunification**

Plus de vingt années se sont écoulées depuis la chute du Mur de Berlin ; on peut aujourd'hui reconsidérer le début des années 1990 à l'aune de ce qui s'est ensuite déroulé. Conjointement, c'est aussi ce qui s'est passé durant les quarante années précédentes qui est peu à peu sorti de l'ombre : on ne pouvait que difficilement évaluer la situation réelle de la RDA en 1990. La situation plus qu'alarmante des nouveaux Länder au terme des années 1990 a révélé la profondeur du désastre est-allemand, et le fait que certaines décisions du début des années 1990 n'aient pas été adaptées. Loin de nous l'idée de nous poser ici en juge critique : notre objectif dans ces quelques paragraphes est simplement de revenir sur certaines causes qui expliquent le déclin des régions de l'est : l'état de déliquescence atteint par la RDA en est bien sûr la raison

première. Ce sont ensuite les fermetures et transformations rapides d'usines inadap-  
tées et à la main d'œuvre pléthorique qui ont fait brusquement perdre leur emploi  
à des millions de travailleurs (deux millions de chômeurs fin 1991), combinées à la  
transformation de l'armée et des administrations.

On a cru au départ que l'Est pouvait être un eldorado pour les investisseurs, et  
de nombreux projets ont vu le jour. En outre, la ville qui était restée compacte à ex-  
ploser en lotissements pavillonnaires et en vastes zones commerciales périphériques.  
La vague de départs vers l'ouest n'a sans doute pas été perçue dans toute son ampleur.  
À côté de cette expansion périphérique, les centres anciens étaient dans une situa-  
tion d'attente. Certes, quelques tentatives de rénovation avaient été entreprises dans  
les années 1980, avec la construction d'immeubles en *Platte* adaptés au tissu urbain  
ancien. Mais ces efforts ponctuels n'avaient guère d'efficacité face à des années de  
négligence. L'héritage de la RDA en ce qui concerne les parties anciennes de la ville  
était catastrophique.

Ce ne sont pas les grands ensembles qui attirent l'attention à l'origine : ils ne  
sont pas les premiers à se « vider », au contraire des centres anciens. Bientôt pourtant  
les petites villes industrielles isolées, dépendantes d'un ou deux gros combinats, à l'ins-  
tar des villes nouvelles montrent de graves signes de faiblesse. Elles sont majoritaire-  
ment composées de grands ensembles, leur croissance s'étant faite essentiellement  
durant les quarante années d'existence de la RDA. Ce n'est qu'ensuite que les grands  
ensembles en périphérie des villes anciennes commencent eux aussi à être menacés  
par les départs de plus en plus nombreux.

## 1. La gravité de la situation économique, un facteur décisif du déclin

Alors que se mettent en place les bases de la réunification économique, la situa-  
tion de la RDA est nettement surévaluée : le pays, réputé le plus en avance du bloc  
de l'Est, est en vérité proche de la faillite. D'après un rapport établi à la fin du mois  
d'octobre 1989 par le président de la Commission centrale du plan, il aurait fallu, pour  
mettre fin à l'endettement, baisser le niveau de vie de 25 à 30% (Fritsch-Bournazel,  
1997, p. 180). Les chiffres officiels produits dans les années 1980 par les autorités de  
RDA, mais aussi les évaluations des experts étrangers ne rendaient pas compte de la  
réalité de la crise. Outre ces difficultés économiques, les infrastructures (transport,  
communication) étaient en piètre état.

C'est dans ce contexte que s'effectue la transformation du système économique de l'ancienne RDA. Un élément décisif de ce processus est la privatisation (ou reprivatisation) des entreprises : la *Treuhandanstalt*, société fondée en mars 1990, est chargée de cette lourde mission. Elle a en charge 13 000 entreprises, 6 millions d'hectares de terrains agricoles et de forêts, 25 millions de mètres carrés de logements (Fritsch-Bournazel, 1997, p. 178). Il a fallu à cet organisme arbitrer entre impératifs politiques et économiques ; le maintien de certaines entreprises, qui faisaient vivre des villes et leur région, devait éviter d'y produire un marasme économique. Ce fut le cas notamment pour l'ancien combinat d'Eisenhüttenstadt, et la raffinerie de Leuna, soutenus par les subventions de l'Etat fédéral et des collectivités. Au terme de l'activité de la *Treuhandanstalt*, fin 1994, les acheteurs ont investi 211 milliards de Deutsche Mark, 1,5 millions d'emplois ont pu être maintenus (Fritsch-Bournazel, 1997, pp. 178-179).

En dépit des mesures prises et des réalisations, les départs vers les anciens Länder, en particulier ceux des jeunes actifs, ne sont pas endigués. Le choix, éminemment politique, de faire concorder les deux monnaies, la revalorisation des salaires pour éviter de trop grandes disparités ne compensent pas les disparitions d'emplois et les salaires plus élevés à l'ouest. L'idée sous-jacente d'éviter aux entreprises de l'ouest une concurrence, à la fois sur les salaires et sur les prix, en augmentant les salaires dans les nouveaux Länder engendra en fait un chômage massif (Thiessen, cité in Koch, 2009, p. 12).

	Anciens Länder	Nouveaux Länder
Janvier 1990	7,4%	0,8%
Mai 1990	6%	1,1%
Septembre 1990	5,8%	5,2%
Février 1991	6,3%	8,9%
Juin 1991	5,3%	9,5%

Tableau 5. Evolution comparée du chômage dans les anciens et les nouveaux Länder entre 1990 et 1991

Source : Fuchs, Kümmerle, Richter, Schmidt, 1992, p. 33

Si l'obsolescence des industries est-allemandes, appuyées sur une main d'œuvre pléthorique a participé à la disparition d'un grand nombre d'emplois avec l'entrée dans une économie de marché, d'autres facteurs ont eu leur part dans la disparition d'une

partie du tissu industriel de l'ancien état socialiste. La disparition des marchés pour les produits des usines a également menacé l'existence de certaines branches. D'une part, les consommateurs des Länder de l'est avaient accès aux produits de l'ouest, réputés de meilleure qualité, et beaucoup plus diversifiés. D'autre part, le passage dans les transactions commerciales au dollar en remplacement du rouble, conjugué à la fin des subventions a rendu difficile le commerce avec les pays de l'est, où les produits trouvaient auparavant leur débouché naturel (Fuchs, Kümmerle, Richter, Schmidt, 1992, p. 34).

Ce déclin économique a été extrêmement marqué jusqu'au milieu de l'année 1990, où s'amorce une phase plus clémente, qui sera cependant suivie, à partir de la fin de l'année 1994, d'une nouvelle période de difficultés. Cette phase de rémission a été initiée par la forte activité de construction qui va toucher les nouveaux Länder ; mais dès que celle-ci va reculer, l'économie va retrouver ses difficultés premières ; la baisse des investissements publics va, elle aussi, contribuer à ce ralentissement (Liebmann, 2004, p. 62)

La réunification a été pour les régions de l'est de l'Allemagne une rupture d'une rare intensité ; en quelques années, elles ont dû passer d'une économie planifiée à une économie de marché. Certes, l'ouest a apporté une aide massive, des modernisations ont été réalisées dans tous les domaines. Les nouveaux Länder demeurent des régions sous-perfusion, dépendantes à la fois des aides européennes et de celles des anciens Länder : selon Klaus von Dohnanyi, acteur politique membre du SPD, ce sont environ 1 200 milliards d'euros qui sont passés de l'ouest à l'est entre 1989 et 2008 (Koch, 2009, p. 8)

Christine Hannemann parle de dé-économisation (« *De-Ökonomisierung* »), à la suite de la désindustrialisation mais aussi de la dé-agricolisation, désarmisation et déadmistration (Hannemann, 2003) qui se sont opérées dans les années 1990 : l'obsolescence de l'industrie de RDA était un lourd handicap dans une économie de marché, ce qui a conduit à la disparition d'un très grand nombre d'entreprises et à la réduction drastique de la main-d'œuvre employée dans les autres. Le développement du secteur tertiaire n'a pas été en mesure de compenser la forte diminution du nombre d'emplois. Pour Christine Hannemann, il y a eu un véritable phénomène d'érosion des structures économiques. Cette situation économique critique joue à plein sur la situation démographique, qui ne laisse pas, elle aussi, d'être source d'inquiétude.

Les problèmes économiques ont eu un impact direct sur la démographie ; ils jouent aussi, comme nous le verrons dans le chapitre suivant, sur les conditions dans lesquelles se transforment les villes, dans la mesure où les finances des acteurs sont fortement limitées. La situation économique a largement influencé le départ de nombreux actifs, désireux de trouver un emploi et de meilleures conditions de vie. Elle a pu en outre jouer sur la natalité ; l'économie cependant n'est pas le facteur unique du recul de la population. Enfin, les mutations du tournant des années 1980-1990 ont eu un fort impact sur la démographie est-allemande dans les deux décennies suivantes, mais des mouvements de plus longue durée ont eu, eux aussi, leur part dans le déclin démographique.

## 2. Le déclin démographique, un processus ancien

### *a. Les migrations*

Ce sont déjà les nombreuses fuites hors du pays qui avaient amené le pouvoir à ériger le Mur de Berlin. Même après sa construction, la population avait continué à diminuer, bien que de manière plus faible : entre 1961 et 1987, on note un recul de 500 000 personnes. Entre 1987 et 1991, la diminution est de presque 1 million, puis, entre 1992 et 2001, d'un peu plus de 500 000 personnes (Liebmann, 2004, p. 65). Les mouvements migratoires qui ont affecté la RDA durant son existence ont en outre eu un impact inévitable sur la natalité (Fritzsich-Bournazel, 1997, p. 84).

L'émigration au tournant des années 1990 est sans appel. Au total, entre 1990 et 2000, plus de 2,25 millions d'Allemands ont quitté les régions de l'est pour celles de l'ouest. En 1990, on a enregistré 395 000 départs, puis environ 165 000 par an entre 1994 et 1997 ; ce nombre augmente à nouveau, et atteint 210 000 personnes en 2000 (soit plus qu'en 1992) (Liebmann, 2004, p. 67). Les espoirs nés des déclarations du gouvernement fédéral, paroles accompagnées de subventions, ont un temps réussi à limiter les départs et à attirer étrangers et allemands des régions de l'ouest, avant que la réalité ne rattrape les espérances (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2006, p. 45). Il faut cependant prendre en compte les migrations inverses, de l'ouest vers l'est : entre 1990 et 2000, le solde migratoire interne à l'Allemagne est de 880 000 personnes, au détriment des nouveaux Länder. Ces pertes furent cependant compensées, et même dépassées par une immigration venue de l'étranger (Liebmann, 2004, p. 67).

### *b. La natalité*

Outre l'émigration évoquée ci-dessus, la RDA a dû faire face à la fin des années 1960 à un recul tel de la natalité, qu'elle est même dépassée par la mortalité. Une vigoureuse politique nataliste est mise en place en 1976, qui permet à la RDA d'atteindre à la fin des années 1980 une fécondité supérieure à l'Allemagne de l'Ouest ; elle s'est brusquement effondrée avec la réunification : en 1994, elle a chuté à un niveau encore jamais atteint au niveau mondial en temps de paix : 0,77 enfant par femme. Ce niveau est depuis remonté, mais reste d'une extrême faiblesse, avec 1,22 enfant par femme (Schmid, 2006). A la faiblesse de la natalité se conjugue un phénomène d'émigration, qui concerne essentiellement les jeunes actifs. Entre 1991 et 2003, la différence est de plus de 750 000 personnes entre les flux des nouveaux vers les anciens Länder et le mouvement inverse<sup>41</sup>. Seules les classes les plus âgées ont connu des soldes positifs dans le mouvement des anciens vers les nouveaux Länder. Dans ces derniers, l'arrivée d'immigrés étrangers demeure très limitée de surcroît. La structure par âge de la population des nouveaux Länder va en conséquence subir des transformations, et notamment un vieillissement de la population. Au total, les nouveaux Länder ont perdu environ 1,6 million d'habitants entre 1989 et 2004, soit presque 10 % de leur population. Les pertes ont en réalité été beaucoup plus importantes dans les villes du fait de la périurbanisation.

On peut enfin souligner que la situation est préoccupante à l'échelle de l'ensemble de l'Allemagne : la population stagne depuis 1995, et a pour la première fois accusé une baisse en 2005 : le solde migratoire positif n'a pas pu compenser le solde naturel négatif. L'indice synthétique de fécondité est de 1,4 enfant par femme, le vieillissement de la population s'accélère. Les nouveaux Länder apparaissent particulièrement touchés.

## **B. La Saxe-Anhalt, un Land profondément touché par le déclin**

### **1. Le record du déclin démographique**

Entre 1990 et 2004, le Land de Saxe-Anhalt a perdu 396 037 personnes, soit 13,7% de sa population ; aussi détient-il le record du déclin démographique en Al-

---

<sup>41</sup> Source : Institut für Arbeitsmarkt-und Berufsforschung der Bundesagentur für Arbeit

Allemagne. Le solde naturel sur cette période a été négatif, avec une perte de 7,46%. Le solde migratoire a également été négatif (-6,24%). Jusqu'en 1998, le déficit des naissances était responsable de la baisse démographique à 60 % et le solde migratoire négatif à 40%. Ce rapport s'est ensuite inversé. La classe d'âge des 18-35 ans est particulièrement représentée : entre 1992 et 2002, elle a reculé de 22,4%.

A titre de comparaison, entre 1995 et 2002, la population du Brandebourg a augmenté de 1,6%, le Mecklembourg-Poméranie occidentale a perdu 4,3%, la Thuringe 4,5%, la Saxe 4,8% et la Saxe-Anhalt 6,9%.<sup>42</sup>. Dès avant la réunification, la population de Saxe-Anhalt accusait un déclin, avec une diminution de 7% entre 1966 et 1988 (Pohl, 2003).

Les villes ont été doublement touchées par la baisse démographique : en sus du recul général, elles ont à faire face au mouvement de suburbanisation. Entre 1990 et 2001, Halle, Magdebourg et Dessau ont perdu respectivement 22, 18 et 17% de leur population, tandis que les arrondissements (*Kreis*) de la Saale (Saalkreis) et de l'Ohre (Ohrekreis) ont connu un gain de 26 et 8% (Pohl, 2003).

Tableau 6. Evolution de la population de quelques villes des nouveaux Länder

Ville	1989	2000	2005	% diminution 1989-2005
Halle	321 684	267 700	235 959	-27%
Magdebourg	290 579	231 450	228 515	-21%
Rostock	252 956	200 500	198 933	-21%
Dessau	103 867	83 153	78 953	-24%
Hoyerswerda	67 881	50 200	43 412	-36%
Schwedt/Oder	52 569	39 700	37 719	-28%
Eisenhüttenstadt	52 393	41 500	35 388	-32%
Wolfen	45 652	30 700	25 271	-45%

Source : Verband deutscher Städtestatistiker et Bergander , 2004

Ce panorama de la situation désigne les sources principales de difficultés pour les nouveaux Länder dans les années à venir : vieillissement de la population, départ

<sup>42</sup> Source : Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Berechnungen des Ministeriums für Bau und Verkehr

des classes les plus jeunes et les plus qualifiées, structures économiques touchées en profondeur. Pour les villes, s'est ajouté le phénomène de rurbanisation, qui a sonné comme une sorte de rattrapage ; à l'époque de la RDA, un niveau de vie trop peu élevé, la collectivisation des terres dans l'espace rural, qui ne permet pas de les diviser, et le large déploiement des grands ensembles ont jugulé ce mouvement apparu bien plus tôt à l'ouest.

## 2. Le cas de Halle/Saale : une illustration des difficultés générales des villes des nouveaux Länder

### *a. Halle/Saale : difficultés d'une région industrielle*

Dans notre première partie, Halle-Neustadt était une ville à part entière, tant d'un point de vue urbanistique qu'administratif ; au lendemain de la Réunification, elle devient un quartier de Halle/Saale. Le devenir du quartier est donc à réinscrire dans celui de la ville, et les décisions d'aménagement qui sont prises le concernant dépendent du projet global élaboré pour Halle. Quant au devenir de Halle dans les années 1990, il a été fortement lié aux drastiques réductions d'emplois dans les industries proches. De plus, bien qu'étant la plus grande ville de Saxe-Anhalt, elle n'a pas reçu après la réunification le statut de capitale du Land, qui a échoué à Magdebourg.

Si l'on prend comme indicateur le nombre de personnes travaillant dans l'industrie pour 1 000 habitants, Halle se situe à 50 en 1998, sa région (c'est-à-dire Halle et ses arrondissements périphériques) à 70 ; la valeur moyenne pour les nouveaux Länder est de 73, contre 114 pour les Länder de l'Ouest (villes-états non comprises) (Walossek, 2006, p. 48). La part de la population assujettie à l'assurance sociale obligatoire (*sozialversicherungspflichtig Beschäftigten*) travaillant dans le secteur industriel est de 11% à Halle, 27% pour l'*Umland* contre 34% dans les anciens Länder<sup>43</sup> (Walossek, 2006, p. 49). Ces quelques chiffres suffisent à montrer l'étendue de la désindustrialisation dans la région de Halle.

On peut présenter plus particulièrement le devenir de Buna et Leuna, les deux entreprises pour lesquelles Halle-Neustadt avait plus particulièrement été fondée. Elles ont été rachetées par de grands groupes, et profondément modernisées. On a construit à Leuna, acquis par Elf Aquitaine (qui a fusionné depuis avec Total), l'une des plus grandes raffineries de pétrole en Allemagne. Buna, qui appartient aujourd'hui à la Dow

---

<sup>43</sup> L'auteur ne précisant pas la date des données, nous supposons qu'il s'agit de 2005.

Chemical Company, a reçu plus d'investissements encore, grâce aux subventions de l'Union européenne. L'envers des modernisations est la diminution du nombre d'emplois : Buna passa de 20 000 à 5 200 emplois et Leuna de 29 000 à 8 600. Nombre d'établissements industriels ont connu un sort comparable, ou ont été fermés.

*b. Un déclin démographique sans appel*

En 1990, Halle comptait environ 321 800 habitants, pour 246 450 en 2000, soit une perte de plus de 75 000 habitants (23%). Le point culminant a été atteint en 1997, avec une perte de 6 775 habitants. Les toutes premières années après la réunification, ce sont essentiellement les départs vers l'ouest qui expliquent la diminution de la population mais, à partir de 1993/1994, ce sont les migrations vers la périphérie rurale qui prennent de l'importance : elles représentent de 54 et 57% des pertes de population par migration entre 1994 et 1999 (Halle/Saale, 2002, p. 2).

Parallèlement à la chute du nombre d'habitants, de nombreux logements ont été construits et d'autres modernisés. La conséquence en est une vacance galopante : elle n'a cessé d'augmenter à partir de 1995 (année où elle se situe à 10% pour l'ensemble de la ville), jusqu'à l'entrée en scène des grues de démolition. Elle est restée stable dans les quartiers anciens, atteignant au contraire de dangereux sommets dans les grands ensembles. Une partie de ces logements sont dans un tel état d'abandon qu'ils sont devenus inhabitables. En mars 2001, environ 18% des logements de la ville sont inoccupés : 52% dans les quartiers anciens, 48% dans les quatre quartiers de *Plattenbau*. (Südstadt, Heide-Nord, Silberhöhe et Neustadt). Notons qu'à peine quelques mois auparavant, en juin 2000, la proportion était de 59 contre 41. Malgré la vacance forte, le potentiel des quartiers anciens rénovés est tôt pressenti, en même temps que l'on perçoit au contraire les dangers qui menacent le devenir des grands ensembles.

Les années 1990 ont été marquées par plusieurs phénomènes d'une rare intensité. La réunification a entraîné un bouleversement économique et démographique dont les villes ont payé le prix fort. Le Land de Saxe-Anhalt a été particulièrement meurtri dans le passage à la nouvelle donne.

Halle, ville industrielle connaît beaucoup de difficultés et subit un fort déclin démographique. Les conséquences de celui-ci commencent à se dessiner à la fin de la décennie.

## II. Inquiétudes urbaines

Face à la conjonction des départs vers les régions de l'ouest et de la suburbanisation, le tissu urbain des villes devient comme un habit trop grand pour leur population : le danger est réel pour les organismes urbains de se disloquer entre banlieues pavillonnaires attractives, centre ancien en cours de rénovation et grands ensembles oubliés. Ceux-ci deviennent au tournant du millénaire une source d'inquiétude pour les édiles urbains.

### A. La ville au risque de la désagrégation

#### 1. Les risques de la vacance

*a. Le rapport de la commission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern (Changement structurel de l'économie immobilière dans les nouveaux Länder)*

Au vu de la gravité croissante de la situation, la commission « changement structurel de l'économie immobilière dans les nouveaux Länder » est constituée en 2000, à l'instigation du Ministre fédéral au transport, à la construction et au logement (*Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen*) et du Ministre adjoint auprès de la chancellerie fédérale et délégué du gouvernement fédéral aux nouveaux Länder pour évaluer la situation. Elle comportait dix-sept membres :

- des représentants des sociétés et des coopératives immobilières
- des représentants des communes
- des représentants de l'alliance des locataires
- des urbanistes
- des chargés d'audits
- des avocats
- des économistes

Étaient en outre conviés aux réunions :

- des représentants des Länder de l'Est,
- du Ministère fédéral au transport, à la construction et au logement,
- de l'Office fédéral à la construction et à l'aménagement du territoire,
- de la Chancellerie fédérale,
- de la Banque de crédit pour la Reconstruction.

Le rapport rendu en novembre 2000 est alarmant : un million de logements sont inoccupés dans les nouveaux Länder, soit près de 13 % du parc (selon un recensement de 1998). En 1990, on comptait déjà plus de 400 000 logements vides<sup>44</sup> : il s'agissait pour l'essentiel de logements anciens insalubres. Entre 1990 et 1998, le nombre de logements vides a augmenté d'environ 800 000 unités, en dépit d'un accroissement du nombre des ménages de 600 000 unités sur la même période. Entre 1995 et 1998, on est donc passé de 6,8 à 13% de logements vides. La vacance concerne surtout le bâti ancien dans les *Innenstädte* : un tiers des logements construits avant 1918 sont vides. Les bâtiments datant de l'époque socialiste connaissent un taux de vacance de « seulement » 8%, la tendance étant cependant à une augmentation rapide, qui ne laisse pas d'inquiéter les rapporteurs. La forte concentration régionale de la vacance au sein du parc d'immeubles construits industriellement est une question particulièrement pré-occupante, les taux pouvant atteindre 30%. Le rapport pronostique une poursuite de l'augmentation de la vacance (Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern, 2000, p. 4).

Selon Heike Liebmann, deux facteurs expliquent que l'on n'ait pas pris conscience plus tôt de l'importance du phénomène de vacance. Dans la mesure où essentiellement, ce sont des logements anciens qui étaient concernés : d'une part leur très mauvais état, qui pouvait s'expliquer soit par le manque de moyens nécessaires à leur réhabilitation, soit par le fait que la propriété n'en était pas clairement établie<sup>45</sup> ; du fait de cet état de délabrement, on ne s'étonnait pas qu'ils soient vides ; d'autre part la propriété était totalement éclatée entre de multiples petits propriétaires, par opposition aux grands ensembles, qui appartenaient à quelques grandes sociétés immobilières<sup>46</sup>, ce qui rendait l'ampleur du phénomène difficilement perceptible.

Bien que le bâti ancien ait été plus concerné par le phénomène de vacance, c'est pourtant autour des grands ensembles que va se nouer le débat à partir de 1996 environ ; car dans certaines villes dont le développement, fortement lié à l'industrie, date de la RDA, il devenait impossible d'ignorer le phénomène ; mais on l'imputa aux faiblesses structurelles des régions. Citons, entre autres, Hoyerswerda, deuxième ville modèle du socialisme, dont l'existence est intimement liée à celle du combinat de la

---

44 Ce chiffre varie selon les auteurs

45 Au début des années 1990, il existait des problèmes de propriété suite aux confiscations qui s'étaient produites sous les dictatures nationale-socialiste, puis communiste.

« Pompe noire » en Lusace, et qui a perdu près de 18% de sa population entre 1990 et 1997.

Enfin, si, comme on l'a vu, la vacance touche surtout les quartiers anciens, il faut souligner le fait que le nombre de logements vides augmente peu dans ces quartiers après 1990, tandis que la vacance dans les logements datant de la RDA,

*« a augmenté de façon bien plus importante que dans tous les autres segments du marché immobilier » (Liebmann, 2004, p. 75)*

En bref, d'après le recensement de 1998, la vacance se répartit comme suit : un tiers de l'ensemble des bâtiments construits avant 1918 sont vides, 8% des bâtiments construits entre 1949 et 1990 sont vides, mais avec une forte tendance à l'augmentation (Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern, 2000, p. 3).

Les conséquences du déclin démographiques, de la vacance, de l'absence d'entretien de certains quartiers sont clairement désignées :

*« De nombreuses villes menacent de se briser. Elles se délitent en fragments, vieux quartiers vidés, noyaux qui ont retrouvé leur magnificence, quartiers de grands ensembles à moitié vides, atrophiés par les démolitions, (surtout là où les industries de la RDA se sont effondrées) et grands lotissements pavillonnaires. » (Kommission Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern, 2000, p. 5)*

Pour enrayer cette spirale négative, la commission propose, entre autres, de procéder dans les dix années à venir à la démolition de 300 000 à 400 000 logements. En effet, des risques graves existent, et ce à plusieurs niveaux. On le ressent particulièrement dans le cas des infrastructures, avec une sous-utilisation inévitable dans certains quartiers, et parallèlement, des réseaux qui s'agrandissent avec l'extension de zones pavillonnaires. Il est en outre difficile pour une ville qui perd ses habitants de trouver les ressources nécessaires à l'entretien. Cela concerne tant les équipements culturels, sportifs, scolaires, que l'approvisionnement en eau et le traitement des eaux usées, mais aussi l'entretien des routes, le maintien de transports publics, etc. Pour les entreprises immobilières évoquées plus haut, la menace de la faillite est une réalité, avec le risque de chômage pour des employés dans des régions déjà sinistrées. Le tissu commerçant lui aussi menace de se déliter, et de disparaître de quartiers vidés de leur population. Enfin, le danger majeur est une ségrégation sociale de plus en plus mar-

quée. Une question fondamentale est posée dans ces conditions : la ville pourra-t-elle encore jouer son rôle ?

*b. Les quatre causes de la vacance*

En suivant Heike Liebmann, on peut dégager les quatre causes majeures du phénomène de vacance des logements dans les nouveaux Länder :

-le déclin démographique naturel. Ce phénomène touche l'ensemble de l'Allemagne ; avec un nombre moyen d'enfants par femme de 1,36 en 2004, le pays est bien en-dessous du seuil de renouvellement des générations. Il est de 1,3 en moyenne dans les nouveaux Länder, après être descendu à 0,7 au lendemain de la chute du mur de Berlin (Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung, 2006).

-les départs massifs vers les régions de l'ouest : entre 1990 et 2000, plus de 2,25 millions de personnes ont quitté les régions de l'est pour celles de l'ouest.

-le processus de suburbanisation : les communes rurales proches des centres urbains ont vu leur population fortement augmenter dans les années 1990, tandis que les villes se vidaient de leurs habitants. Citons l'exemple de Halle et des communes voisines du Saalkreis : celui-ci a vu sa population augmenter de 25% entre 1995 et 2000.

-le boom des constructions nouvelles (lié au phénomène désigné ci-dessus de suburbanisation) et la remise en état d'une partie du stock existant : entre la réunification et le début des années 2000, ce sont environ 900 000 logements qui sont apparus sur le marché, et environ 200 000 qui ont fait l'objet de travaux de réhabilitation (Liebmann, 2004, p. 70).

## **B. Les grands ensembles à l'aube du nouveau millénaire : la fin d'une norme**

### **1. Une très forte présence des grands ensembles en RDA**

La diffusion des grands ensembles en RDA comme dans les autres pays socialistes d'Europe centrale et orientale a été très large. On dénombre en RDA en 1990 26 grands ensembles de plus de 10 000 habitants, 42 qui en comptent entre 5 000 et 10 000, 78 entre 2 500 et 5 000 habitants, soit au total 146 grands ensembles de plus de 2 500 habitants. Cela représente 1 140 000 logements. On peut y ajouter des ensembles de moindre envergure, qui comprennent de 500 à 2 500 logements : il y en a plus de 350, montant le total du nombre de grands ensembles de plus de 500 habitants à plus de 500, pour environ 1 700 000 logements (Bundesministerium für Raumordnung,

Bauwesen und Städtebau, in Liebmann, 2004, p. 46).

La comparaison avec d'autres pays socialistes relativise quelque peu une diffusion pourtant importante :

Tableau 7. Part de logements en grands ensembles à la construction entre 1969 et 1990

	RDA	Pologne	Roumanie	Hongrie	URSS
66%	48%	61%	49%	52%	64%

Source : Rietdorf, 1997, p. 9

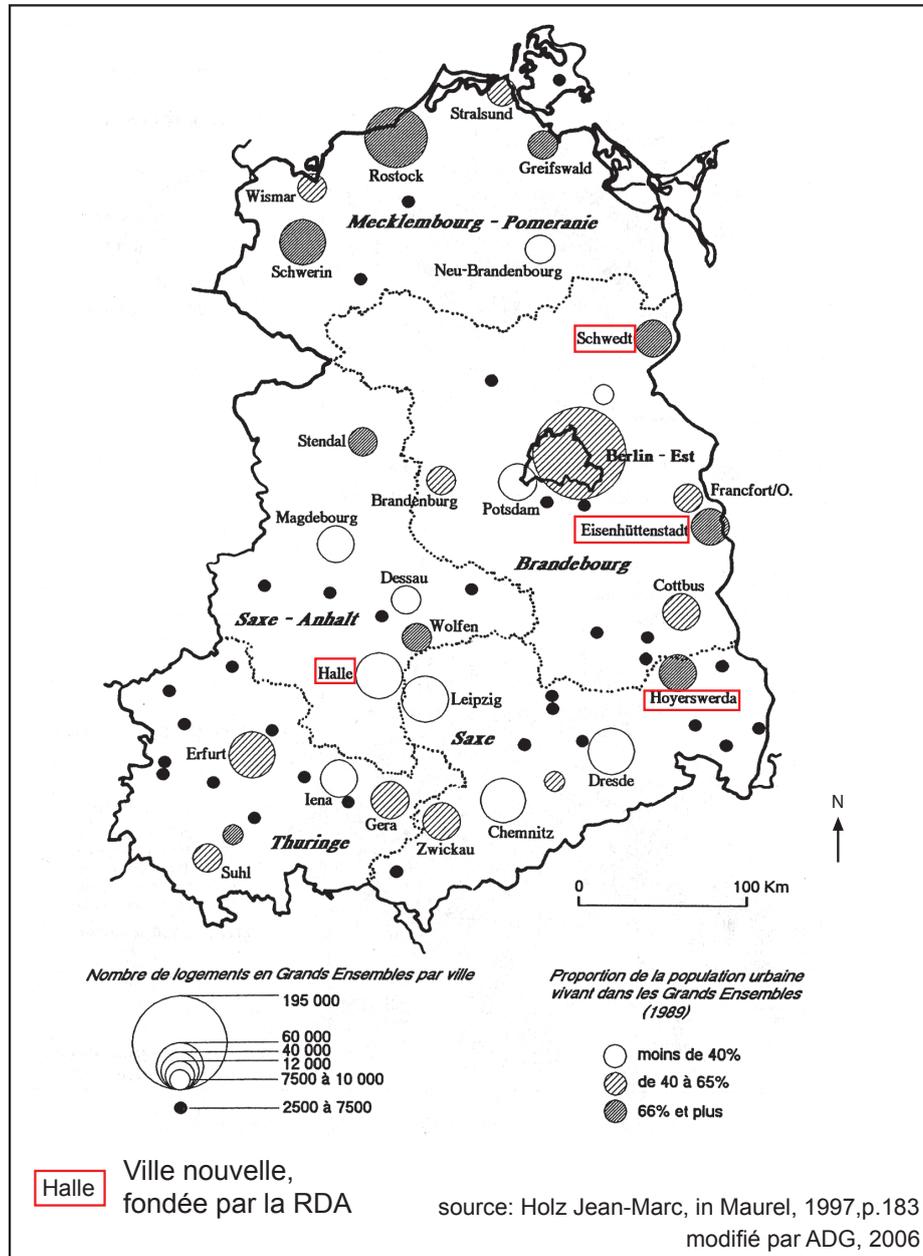
La RDA est le pays de l'ère d'influence soviétique dans lequel la part de logements en grands ensembles apparaît la plus faible. On peut supposer qu'étant l'un des plus urbanisés à l'origine, il a eu un moindre besoin de compléter son parc de logements urbains.

En 1990, 12 % de la population des nouveaux Länder vit dans un grand ensemble de plus de 10 000 habitants, soit 1 728 000 personnes ; 6% habite dans un grand ensemble qui compte entre 5 000 et 10 000 habitants, 5% dans un grand ensemble entre 2 500 et 5 000 habitants, soit respectivement 864 000 et 720 000 personnes. Au total, 3 312 000 personnes habitent dans un grand ensemble de plus de 2 500 habitants (Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, cité in Liebmann, 2004, p. 46). On peut y ajouter 11% habitant un grand ensemble comptant entre 500 et 2 500 logements, soit 1 584 000 personnes, élevant la part d'habitants dans des grands ensembles de plus de 500 logements à 4 896 000, soit 34% de la population (Liebmann, 2004, p. 46).

Les grands ensembles n'ont pas été seulement l'apanage des grandes villes : un tiers des ensembles de plus de 2 500 logements a été construit dans des villes qui comptent entre 10 000 et 100 000 habitants, un second tiers dans des villes entre 100 000 et 500 000 habitants, et enfin 28% dans les trois villes de plus de 500 000 habitants : Berlin-Est, Dresde et Leipzig (Liebmann, 2006, p. 47).

Cette répartition, et surtout la présence de grands ensembles de taille importante y compris aux franges de petites villes, s'expliquent par la fonction de ces quartiers à l'époque de la RDA : il s'agissait d'une part d'assurer le développement égalitaire de toutes les régions et d'autre part, et surtout, d'assurer le développement de sites

industriels en y assurant un logement suffisant pour la main-d'œuvre. De ce fait, dans certaines villes, plus de 60% de la population vit dans un grand ensemble (Liebmann, 2004, p. 48).



Carte 1. Omniprésence des grands ensembles en RDA

## 2. Equipements et structure sociale

Les grands ensembles est-allemands avaient un bon taux d'équipement en matière d'établissements scolaires et péri-scolaires. Les commerces d'alimentation quotidienne étaient également bien représentés. Les services de proximité étaient assurés. Ce qui manquait, c'étaient les équipements culturels et de loisirs (Liebmann, 2004,

p. 53) : en tant que ville modèle, Neustadt eut la chance de bénéficier d'un cinéma et d'une piscine ; c'était loin d'être le cas pour les autres grands ensembles.

Les grands ensembles de la RDA étaient en outre caractérisés par une donne sociale plutôt hétérogène. Les problèmes tels qu'ils se dessinaient alors à l'Ouest ou en France leur étaient étrangers : pas de ségrégation sociale, pas d'épisodes de violence.

Ce qui caractérisait la structure démographique des grands ensembles en général, c'était l'homogénéité des classes d'âge ; au moment où ils étaient construits, à la fin des années 1960 ou 1970, ils ont accueilli de jeunes familles, qui y ont vieilli ensemble<sup>47</sup>. A cela s'ajoute, et en dépit d'une réelle hétérogénéité sociale, le fait que certains groupes sociaux étaient plus présents dans les grands ensembles.

Au contraire, les travailleurs issus de formations techniques<sup>48</sup> étaient surreprésentés dans les grands ensembles : cela était dû aux mécanismes d'attribution des logements, ce qui fait dire à Christine Hannemann :

*«Il s'agit donc de processus de ségrégation qui reposent sur des mécanismes de politiques immobilières, pas sur des mécanismes d'économie de marché.»  
(Hannemann, cité in Liebmann, 2004, p. 55)*

Du fait de ces mécanismes d'attribution des logements, ce sont plutôt les jeunes ménages avec un certain niveau de qualification qui ont eu accès aux logements dans les nouvelles zones d'habitation. Dans les quartiers anciens dégradés se retrouvait donc une population plus âgée ou moins qualifiée (Liebmann, 2004, p. 55)

A partir du milieu des années 1970, les intellectuels, les étudiants, différents types de dissidents colonisèrent à nouveau les centres anciens : c'était une façon de s'opposer à la norme imposée, à la dictature de l'homogénéité dont les grands ensembles étaient, justement, porteurs.

Les grands ensembles ont constitué une norme de logement à l'époque de la RDA. Massivement produits, ils ont apporté un niveau minimal de confort et d'équipement à la population. Nous appuyant sur le cas de Neustadt, nous allons mettre en exergue les mécanismes du déclin d'une forme urbaine omniprésente en RDA.

---

<sup>47</sup> C'est vérifié à Neustadt, tout au moins dans les complexes les plus anciens. Mais dans les complexes plus récents, ou à Silberhöhe, cet attachement n'a pu se créer.

<sup>48</sup> Nous désignons ainsi les personnes ayant suivi un cursus en *Hochschule* ou *Fachschule*.

### III. Halle et ses grands ensembles dans les années 1990

L'évolution de Neustadt, et de façon générale des grands ensembles dans l'agglomération de Halle a progressivement inquiété les différents acteurs ; dès 2001, avant la création du programme *Stadtumbau Ost*, la ville avait créé un document de travail proche de ce que sera quelques années plus tard l'« ISEK », rendu obligatoire par le programme. Ce document faisait un bilan des profils des différents quartiers, et proposait des scénarii possibles d'évolution. Les indicateurs des grands ensembles étaient dans le rouge, Silberhöhe étant le plus touché par toutes les formes de déclin.

Pourtant, les années 1990 avaient été le théâtre d'importants travaux dans les grands ensembles, qui venaient pallier l'inachèvement des réalisations de la RDA, combler les manques, améliorer le confort des logements, corriger la monotonie des blocs.

#### A. Les changements des années 1990

##### 1. Amélioration de la qualité de vie et multiplication des propriétaires à Neustadt

De son origine de ville modèle et moderne, Halle-Neustadt a hérité une structure hiérarchisée, la séparation des fonctions, un réseau de circulation piétonne indépendant des voies automobiles. Environ 50% de la surface du quartier est consacré à des espaces verts. La configuration des zones vertes n'étaient pas achevée au moment de la Réunification, ainsi que la construction du centre-ville, et il manquait les équipements commerciaux de certains complexes. Malgré ces lacunes, les urbanistes estiment que Neustadt, contrairement à d'autres grands ensembles, est un quartier de qualité, avec une structuration solide et un bon niveau d'équipement, ce qu'il doit à son statut de ville-modèle. De grandes surfaces libres, souvent vertes, un bon niveau d'équipements sportifs et ludiques (elle dispose d'un cinéma : le premier a été démoli et remplacé par un multiplexe au sein du nouveau centre commercial, d'une piscine et d'un ensemble sportif complet), de larges voies de circulation et de nombreuses possibilités de garage, que viennent contrebalancer une offre de logement peu diversifiée, la monotonie et une orientation difficile, le manque de différenciation entre public et privé dans les espaces non bâtis et la faiblesse de leur composition paysagère, ainsi que la disproportion de certaines voies de circulation.

La décennie 1990 a été marquée par des réalisations importantes, qui ont permis de compléter certains des projets qui n'avaient pu être menés à bout du temps de la RDA. La structure demeurée inachevée du centre-ville a été complétée, entre 1993 et 1995 par le Carré de la Magistrale qui regroupe un hôtel, des services administratifs, des commerces ; en 2000 a été inauguré, sur le site de l'ancien cinéma, un nouveau centre de 14 000 m<sup>2</sup>, comprenant un centre commercial, des bureaux et un cinéma. A partir de 2004, l'ancien centre a été rénové. En novembre 1999, c'est l'ouverture de la ligne de tramway reliant le quartier au centre ancien de Halle qui a contribué à améliorer la qualité de vie du quartier (ouverture du premier tronçon, jusqu'au centre de Neustadt). Les petits pôles secondaires ont également été transformés : c'est notamment le cas dès 1994 du centre An der Eselmühle, qui fait la jonction entre les complexes V et VI (Fliegner, 2006b, p. 158).

Une proportion importante d'immeubles a fait l'objet de réhabilitations complètes ou partielles (82%) ; 44% l'ont été totalement : c'est surtout le cas dans les complexes les plus anciens, qui sont le cœur du quartier. Au contraire, les complexes V à VIII et la zone d'habitation Am Südpark présentent un fort taux de logements non ou seulement partiellement réhabilités. C'est cette dernière qui a la part de logements non réhabilités la plus élevée : 42% (Stadt Halle/Saale, 2001, p. 9). Au total près d'un milliard de Deutsch Mark a été investi dans la seule réhabilitation des logements (Fliegner, 2006a, p. 86)

Avant 1990, le nombre de propriétaires était limité à Halle-Neustadt ; au début des années 2000, on en compte 21. C'est la société communale qui possède le plus grand parc de logement à Neustadt (environ 38% du parc total). Quatre coopératives immobilières et 16 propriétaires privés se partagent l'autre partie du parc immobilier. Certains sont en situation de faillite.

## 2. Préférences résidentielles : multiplication des choix

Les souhaits résidentiels des habitants ont été interrogés à travers une étude menée par le département de sociologie de l'université de Halle (*Bevölkerungsumfrage 2001*), dont les résultats sont repris par la ville. Ce sont les immeubles anciens modernisés et les constructions post-réunification qui recueillent le plus les suffrages des habitants désireux de déménager.

Tableau 10. Demande en logement selon le type de bâtiment

Type de bâtiment	Personnes disposées à déménager (total)		Dont : personnes disposées à déménager à l'intérieur de Halle	
	Logement actuel	Logement recherché	Logement actuel	Logement recherché
Construit avant 1948, modernisé	27	33,4	22,7	35
Construit avant 1948, non modernisé	8,8	3,1	9,6	3,9
Construction traditionnelle 1949-1990	7,6	19,9	9,6	16,7
Plattenbau	49,7	12,7	51,7	18,8
Construction post-réunification	6,9	30,9	6,4	25,6
Total	100	100	100	100

Source : Stadt Halle/Salle, Geschäftsbereich Planen und Bauen 2002a, p.10

Parmi les personnes disposées à déménager au sein de Halle, un peu plus de la moitié vit dans un bâtiment en *Platte* ; mais 19% seulement des personnes qui envisagent un déménagement souhaite aller habiter dans un bâtiment en *Platte*<sup>49</sup>. Ainsi, une part importante des personnes qui vit d'ores et déjà dans un grand ensemble et pense déménager n'ont pas dans l'intention de retrouver un bâtiment en *Platte*. Ce sont les bâtiments anciens modernisés qui sont les plus attractifs, suivis par les constructions récentes. Les immeubles de la RDA, y compris ceux bâtis de manière traditionnelle (il s'agit ici essentiellement de Trotha et de la partie la plus ancienne de Südstadt) sont dans une situation proche de celle des quartiers de *Plattenbau* (Halle-Neustadt, Heide-Nord, Silberhöhe et la plus grande partie de Südstadt) si l'on considère les souhaits des habitants qui veulent rester à Halle, en bien meilleure posture dans les résultats généraux.

Les ménages avec enfants souhaitent plutôt vivre dans les constructions d'après

49 Rappelons qu'il existe quelques bâtiments en *Platte* dans le centre ancien et dans l'*Innenstadt*, outre la très grande majorité d'entre eux, concentrée dans les grands ensembles.

1990 : ils y trouvent les surfaces qu'ils souhaitent. Les personnes âgées préfèrent rester dans les *Plattenbaugebieten*. Le bâti ancien recueille les suffrages des ménages jeunes, sans enfant, souvent qualifiés. Les bâtiments « traditionnels » de l'époque de la RDA attirent des catégories de ménages très différentes, et en particulier des ménages moins qualifiés, qui y recherchent la qualité de l'ancien au prix de la *Platte*.

## **B. La crainte d'une déchirure du tissu urbain**

### **1. L'évolution inquiétante de la situation des grands ensembles à Halle : pertes de population**

En 1990, Halle comptait environ 320 000 habitants, 295 741 en 1993 et 235 959 habitants en 2005. Sur la période 1993-2005, cela correspond à une diminution de l'ordre de 20%. La rurbanisation a largement participé à ce déclin. Quatre grands quartiers de « Plattenbau » marquent la périphérie de la ville : Südstadt, Halle-Neustadt, Silberhöhe et Heide-Nord ; en 2000, avec un total de 66 566 logements, ils représentaient 44% de l'ensemble des logements de la ville.

Au début des années 2000, la situation dans les grands ensembles commence d'être sérieusement menaçante : on constate des pertes fortes de population combinées à une érosion de la structure sociale. Diminution, vieillissement et appauvrissement caractérisent les dynamiques démographiques des grands ensembles de l'agglomération.

*« Ce recul dramatique résulte de la combinaison de plusieurs processus : ainsi, en raison des incertitudes de l'avenir après la réunification, les taux de naissance ont drastiquement chuté, et les mouvements vers les anciens Länder ont fortement augmenté. S'y ajoute la préférence des migrants pour la propriété en zone suburbaine d'une part, et dans les quartiers de l'Innenstadt, avec ses vastes quartiers du Gründerzeit, considérablement revalorisé par les réhabilitations d'autre part. L'exode, qui s'est renforcé à partir de 1997 avec des pertes de population allant jusque 6 ou 8% par an est le fait de familles consolidées, d'âge moyen, avec un double salaire et des enfants déjà grands. Depuis 2001, les pertes sont moins importantes. » (Fliegner, 2006, p. 85)*

Nous avons ici choisi une période-clef pour présenter l'évolution de la situation démographique et sociale à Neustadt, mais aussi des autres grands ensembles de l'agglomération : la charnière 2006/2007, qui correspond au moment où les conséquences matérielles du programme *Stadtumbau Ost* deviennent nettement perceptibles, à com-

mencer par le nombre important de démolitions. Nous avons réalisé un portrait de la ville à ce moment, qui correspond globalement à la première moitié du programme, celui ayant d'abord été prévu pour la période 2002-2009<sup>50</sup>.

*a. Evolution de la population*

Si Halle perd des habitants entre 2002 et 2006, le déclin se ralentit, après la chute vertigineuse des années 1990 ; entre 1993 et 2002, la ville a perdu 19,54 % de sa population, 1,71 % entre 2002 et 2006. Entre 1993 et 2002, ce sont les périphéries qui ont attiré les habitants. Les grands ensembles présentent des chiffres de déclin très forts : plus de 50 % de perte pour Silberhöhe, plus de 40 % pour la partie occidentale de Neustadt.

Entre 2002 et 2006, le tissu ancien connaît globalement une nette amélioration de sa situation ; l'Altstadt et toute la partie nord de l'auréole du *Gründerzeit* se développent positivement. Les grands ensembles continuent de perdre des habitants, en particulier la partie occidentale de Neustadt, Silberhöhe et Heide-Nord. La partie nord de Neustadt est toujours en déclin, mais sa situation s'améliore. Elle est néanmoins toujours moins bonne que la situation globale de Halle.

On note une véritable rupture dans les migrations à Neustadt entre 1996 et 1997 : en 1996, le solde des migrations (uniquement les migrations internes à Halle) est nettement positif ; il devient largement négatif l'année suivante. Halle a perdu 1,24 % d'habitants suite aux migrations en 2002 : ce sont Silberhöhe et Heide-Nord qui ont le taux de migration le plus faible ; en 2007, la situation des quartiers anciens s'est globalement améliorée. Les grands ensembles présentent encore un profil difficile ; la partie nord de Neustadt cependant connaît un net fléchissement du déclin.

En 2002, 9 % de l'émigration totale de Halle est une émigration vers les *Kreis* immédiatement voisins ; cette part a diminué en 2007. En 2002, ce sont les quartiers de la périphérie qui fournissent un contingent important de ces émigrations vers la périphérie proche ; les grands ensembles y participent secondairement. La part d'émigration vers les *Kreis* voisins s'atténue dans les grands ensembles entre 2002 et 2007 ; cette diminution est toutefois moindre que dans d'autres quartiers.

---

<sup>50</sup> La décision de le prolonger jusqu'en 2016 a été fixée par le Bundestag en 2009.

## 2. Erosion de la structure sociale

En 2001, le chômage à Halle atteint 20,6 % ; les quartiers les plus touchés sont les grands ensembles. En 2006, la situation globale s'est améliorée ; c'est le contraire dans les grands ensembles, qui enregistrent une augmentation des taux de chômage : 18 % dans la partie sud de Neustadt, plus de 19 % à Silberhöhe. La part de chômeurs de longue durée (rapportée à la population en âge de travailler) est élevée en 2007 : jusqu'à 8,8 % dans la partie sud de Neustadt, contre 4,8 % en moyenne à Halle. Elle dépasse 9 % à Silberhöhe. Enfin, autre signe inquiétant, la part des personnes de moins de 65 ans appartenant à des ménages en difficulté est elle aussi particulièrement élevée dans les grands ensembles : encore une fois, Silberhöhe et la partie sud de Neustadt atteignent les valeurs les plus élevées, talonnés par les autres parties de Neustadt.

A l'intérieur de Neustadt, tous les complexes ne sont pas à égalité ; les préférences des habitants vont aux premiers complexes, mieux équipés, et au bâti moins dense. Les complexes plus récents présentent une densité plus forte : bâtiments à 6 étages au lieu de 5 dans le complexe V et à Südpark, un moindre niveau d'équipement et une plus faible présence d'espaces verts publics. (Stadt Halle/Saale, Fachbereich Stadtentwicklung und- Planung, Ressort Stadtplanung, 2001, p. 7). L'âge des habitants est également à prendre en compte : il est plus élevé dans les premiers complexes ; cela explique en partie une mobilité plus faible. C'est aussi la génération, qui, installée à Neustadt depuis longtemps, y est attachée.

La situation des complexes est, elle aussi, à prendre en compte : les complexes VII et VIII, proches du centre ancien et d'un campus universitaire sont en situation bien plus favorable que le complexe VI, situé à l'extrémité occidentale de Neustadt. En dépit de la desserte par tramway (second tronçon, jusqu'au centre de quartier qui fait la jonction entre les complexes V et VI, ouvert en août 2000, dernier tronçon en mars 2003), le complexe VI est un « finistère ».

Les années 1990 ont été plus que difficiles pour les villes des nouveaux Länder, qui ont dû faire face non seulement à des pertes démographiques douloureuses, mais aussi à des phénomènes inédits : la suburbanisation et les prémices de la vacance dans les grands ensembles. Ces derniers en outre concentrent de plus en plus les ménages en difficulté de l'agglomération, en même temps qu'ils connaissent une vacance croissante.

A Halle, comme dans de très nombreuses villes, le recul démographique, combiné à des processus de polarisation, fait craindre à la fois l'apparition de trous dans le tissu urbain, entre dégradation de quartiers entiers et développement de ceintures pavillonnaires et une ségrégation sociale accrue entre quartiers anciens prisés, lotissements attractifs et grands ensembles délaissés.

## ***Chapitre huitième***

### ***La restructuration de Neustadt : du grand ensemble à l'ensemble d'habitation ?***

Au début des années 2000, la situation dans les villes de l'Est de la nouvelle Allemagne exige une intervention au niveau national : elle prendra la forme du programme *Stadtumbau Ost*, commun à la fédération et aux Länder. Il est la réponse proposée face aux déclinis : il faut résorber la vacance, lutter contre l'érosion du tissu urbain et des structures sociales ; il est une réaction aux changements directement provoqués par la disparition de la RDA. En outre, ce programme initie de nouveaux fonctionnements dans les politiques urbaines, cherche à favoriser de nouveaux outils, de nouvelles démarches. Mais le *Stadtumbau*, la restructuration, dépasse le simple cadre du programme éponyme : il est le fruit d'un ensemble de mesures tant urbanistiques qu'économiques ou sociales qui, par leur action conjointe, s'opposent à la décomposition des structures urbaines et sociales. Même, il faut le lire, en seconde lecture, comme une réaction à des mutations plus profondes que celles issues de la réunification.

La restructuration des villes des nouveaux Länder invite à multiplier les niveaux de lecture : de réponse aux ruptures directement provoquées par la disparition de la RDA et la réunification, l'analyse passe à une vision plus large, qui réinscrit la restructuration dans un changement de société. La comparaison avec la France, dans le chapitre suivant nous invitera à poursuivre dans cette voie.

Notre attention se portera essentiellement sur le programme *Stadtumbau Ost*, qui est le moteur de la restructuration : il en est un pilier financier, il a permis de tester et de diffuser des modèles et des pratiques de travail. Nous le remettons cependant en perspective dans un mouvement plus global d'actions sur le tissu urbain, et le tissu social.

Les grands ensembles sont en première ligne des restructurations : ce sont eux qui vont connaître le plus de démolitions. Neustadt n'échappe pas au sort commun. A Halle, c'est un développement de l'extérieur vers l'intérieur qui est choisi : on sacrifie les périphéries au profit du centre, soit surtout les quartiers anciens. Au sein de Neustadt, le même schéma est repris : on tente de réduire les complexes périphériques, de faire se rétracter le tissu urbain.

## **I. *Stadtumbau*, la restructuration urbaine : un enjeu sociétal, un programme fédéral**

Le lancement officiel du programme *Stadtumbau Ost* a eu lieu en 2002. Il est le résultat d'une démarche inaugurée à la fin des années 1990, alors que la vacance de logements a atteint un niveau tel, que les autorités étatiques décident d'intervenir. La première étape sera le lancement d'une vaste enquête, qui dressera un bilan de la situation et posera les premières pistes de réflexion. Mais le *Stadtumbau* dépasse le cadre du programme : il s'agit d'une démarche globale, d'une adaptation de la ville à des conditions nouvelles : c'est en premier lieu une réaction au déclin (*Schrumpfung*) ; c'est également la réponse de la matérialité de la ville à de profondes mutations des sociétés en Europe.

### **A. La restructuration urbaine : l'adaptation des villes à un monde postfordiste**

#### **1. La restructuration, une réponse au *Schrumpfung* ?**

« La notion de *Schrumpfung* (littéralement traduite en français par rétrécissement, contraction, rétraction, ou, dans une acception plus large, par déclin) est très discutée depuis une dizaine d'années dans la recherche urbaine et régionale allemande. Souvent opposée à la notion de croissance, elle désigne un ensemble de dynamiques démographiques, économiques et/ou sociales régressives qui se dé-

plioient dans des espaces urbains donnés, les « schrumpfende Städte ». (...)

Le terme allemand de *Schrumpfung* évoque en premier lieu la métaphore du rétrécissement, à l'image du linge lavé à une température trop élevée, mais il peut également désigner la diminution d'une quantité dénombrable, et c'est à ce titre qu'il est d'usage courant en démographie. La *Schrumpfung*, telle qu'elle est analysée dans la littérature urbaine allemande, renvoie ainsi à une double acception, spatiale et démographique, l'accent étant cependant mis davantage sur la seconde dimension du rétrécissement. Il est vrai que dans de nombreux cas, les villes qui sont supposées « rétrécir » d'une part ne perdent pas de superficie globale et d'autre part appartiennent à des agglomérations urbaines qui, au contraire, s'étendent et s'étaient. » (Florentin, Fol, Roth, 2009, p. 2)

Les auteurs de l'article mettent en exergue le fait que certains auteurs allemands se concentrent sur la caractéristique démographique du déclin, et en particulier sur les dynamiques naturelles, négligeant les composantes socio-économiques pourtant cruciales dans le phénomène global. Le processus de *Stadtumbau* est la réponse apportée à ce phénomène de *Schrumpfung*, de déclin.

Ce processus de déclin, nous l'avons décrit dans le chapitre précédent : si la dimension démographique a particulièrement retenu notre attention, elle est l'une des composantes d'un processus à multiples dimensions. Rares sont les villes épargnées :

« Le rétrécissement urbain concerne presque toutes les villes est-allemandes, de façon plus ou moins accentuée selon les villes, leur situation géographique, leur structure économique initiale et leur taille. Alors que les plus grandes (Leipzig, Dresde, Erfurt-Weimar-Iéna) font figure « d'îlots de stabilité », voire de croissance très relative, les villes petites et moyennes sont particulièrement touchées. (...) Le rétrécissement urbain résulte de la conjonction, dans les nouveaux Länder, de trois dynamiques : le tournant démographique, la fragilisation socio-économique et l'étalement urbain. » (Zepf, Scherrer, Verdeil, Roth, Gamberini, 2008, p. 14)

Il nous paraît essentiel de souligner la dimension globale à la fois du problème et de la solution tentée en dépit de certaines lectures qui insistent sur la dimension démographique. La perte de population apparaît comme un signal d'alarme, tout à la fois conséquence et cause d'un ensemble de dynamiques économiques et sociales. On ne peut cependant comprendre le déclin, et la restructuration des villes si l'on s'arrête à la dimension démographique.

## 2. La restructuration urbaine : au-delà du programme *Stadtumbau Ost*

Avant que d'être un programme, le *Stadtumbau* est une action sur le tissu urbain : la traduction la plus évidente de *umbauen* est « transformer » ; la traduction « aménager » est elle aussi possible, bien qu'elle paraisse moins fréquente. En outre, cette

traduction ne tient pas compte du préfixe *um* qui indique un changement, le passage d'un état à un autre. En sus du problème du sens premier du terme *Umbau*, se pose la question de la, ou plutôt des significations attachées au *Stadtumbau*. Il apparaît, en premier lieu, comme une manière de concevoir l'aménagement urbain destiné à adapter les villes aux changements profonds qu'elles connaissent depuis la réunification : il remplacerait ou compléterait le développement urbain (*Stadtentwicklung*) qui concernerait les villes croissantes. Plusieurs points cependant méritent approfondissement dans l'emploi de ce terme.

La signification même du terme demeure fluctuante.

*« Un terme, qui, il y a quelques années encore (...) n'avait encore aucune signification particulière, mais qui aujourd'hui est dans toutes les bouches. Une carrière étonnante ! L'emploi du terme a été stimulé par un programme étatique de subvention du même nom, Stadtumbau Ost. » (Bodenschatz, 2003, p. 1)*

Christoph Haller souligne même que l'emploi du terme pour dénommer le programme a entraîné un changement de son sens. Selon les auteurs, la définition donnée au *Stadtumbau* varie :

*« Pour les uns, il s'agit seulement « de l'adaptation du bâti et du renouveau (Erneuerung) des villes est-allemandes dans le cadre de la réunification allemande »<sup>51</sup>, pour d'autres, c'est « la réponse (...) des urbanistes allemands au changement sociétal largement imprévisible » (Bodenschatz, 2003), pour la sphère politique c'est enfin un « changement structurel exceptionnellement complexe (...), qui rend nécessaire, pour les villes concernées, un changement de cap dans tous les domaines de la vie » et donc « (...) le défi central de la décennie pour le marché immobilier et la politique de développement urbain » (Meyer, 2002, p.6)<sup>52</sup>. Ce qu'il y a de véritablement neuf, et qui fait défi, ce n'est pas la restructuration des villes en elle-même, mais les conditions, dans lesquelles se fait cette restructuration : il s'agit (à la différence des pratiques menées jusqu'ici dans le développement urbain) pour la première fois dans l'histoire de l'urbanisme allemand de l'opérationnalisation systématique d'un processus de déclin avec des instruments économiques, juridiques, et de planification (vhw, 2003, p. 9)<sup>53</sup> » (Haller, 2004)*

La multiplicité des définitions s'accompagne d'une conception plus ou moins large selon les auteurs :

*« Dans un sens étroit du terme, le Stadtumbau est un champ d'action de*

51 L'auteur précise en note de bas de page qu'il s'agit de la définition donnée sur la page d'accueil du site de la ville de Halle.

52 Meyer H. (2002), « Vorwort », in : Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Landes Brandenburg (dir), *Öffentlichkeitsarbeit und Bewohnerbeteiligung im Stadtumbau*, Potsdam.

53 VHW (2003), *Stadtumbau Ost/Stadtumbau West. Ergebnisbericht der interdisziplinären Arbeitsgruppe des vhw- Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.* Berlin.

*l'économie immobilière et de l'urbanisme consacré à la démolition du surplus de logements et à la revalorisation urbanistique. Dans un sens plus large, sont aussi comprises la restructuration (Umbau) des centres-villes, la restructuration (Umbau) des friches, et la restructuration (Umbau) des grands ensembles monofonctionnels (Bodenschatz, 2003).*

*De manière plus large encore, le Stadtumbau est entendu comme une réaction politico-technicienne (politisch-planerische) au changement structurel démographique et économique des villes, et parfois assimilé au terme « régénération ». L'emploi le plus fréquent, dans un sens étroit, du terme Stadtumbau, évoque une démarche urbanistique et se rapporte avant tout au problème du marché immobilier d'une vacance structurelle de logements. » (Kühn, Liebmann, 2009, p. 21)*

Ces deux extraits, qui font le point sur les usages du terme *Stadtumbau* montrent à la fois les variations selon les auteurs, et le champ plus ou moins large compris dans la définition. Les variations tiennent en premier lieu au but visé par l'auteur, et au type de documents : travail de recherche, présentation publique, document technique. La conception la plus étroite du *Stadtumbau* le réduit à la démolition de logements vacants, essentiellement dans les grands ensembles de l'époque socialiste, combinée à une revalorisation urbanistique des quartiers anciens. Le *Stadtumbau* est alors réduit à une action d'urbanisme. Pourtant, à travers le programme, c'était bien une vision plus large qui était promue, avec la combinaison d'actions de différents types dans la perspective de faire retrouver aux villes une attractivité perdue.

De plus, la restructuration peut être lue comme la réponse à un déclin directement lié au processus de réunification, ou comme une adaptation à un changement structurel.

Penser le *Stadtumbau*, c'est envisager les mutations de la ville non plus dans l'optique traditionnelle de la croissance, mais dans celle du déclin. La restructuration urbaine (*Stadtumbau*) apparaît comme une sorte de pendant du développement urbain (*Stadtentwicklung*), ou un élément nouveau de ce développement. Les villes ne peuvent plus s'étendre, il faut au contraire veiller à favoriser des implantations (économiques, résidentielles, de loisirs) à l'intérieur du tissu existant. On rejoint ici des préoccupations bien plus larges, partagées à l'heure actuelle à l'échelle européenne. La restructuration urbaine, qui s'impose sans choix possible à la majorité des villes des nouveaux Länder, correspond par certains de ses aspects à un mouvement de transformation des pratiques urbaines, dont on peut dire qu'il s'inscrit dans un souci de durabilité. La restructuration urbaine, comme « remplaçante » du développement urbain offre une approche positive d'un phénomène plutôt inquiétant, le rétrécissement urbain ; elle doit donner les moyens de réaliser correctement un exercice nouveau et délicat.

*« De nombreuses villes se retrouvent aujourd'hui dans un processus, qu'on*

*avait oublié depuis le début de l'industrialisation : le nombre d'emplois et d'habitants peut aussi décroître, les villes se retrouvent dans un processus de déclin. (...) La « déconstruction » (Rückbau) est devenue un nouveau paradigme de la planification. Le thème du changement démographique et de la restructuration (Umbau) ou déconstruction (Rückbau) sont abordés par monts et par vaux dans des congrès, journées d'études et ateliers de travail. » (Harmut Häußermann, 2005, p. 5)*

La restructuration s'exprime essentiellement à travers les deux programmes frères *Stadtumbau Ost* et *Stadtumbau West* (celui-ci est né deux ans après celui-là). C'est d'ailleurs à travers eux que le nom et la pratique se sont répandus. Ces deux programmes relèvent d'un système propre à l'Allemagne fédérale la *Städtebauförderung*, et qui permet à la fédération de soutenir certaines mesures d'urbanisme jugées nécessaires. Ce système d'aide a été mis en place dès 1971. Il comprend un ensemble de programmes : outre les deux programmes de *Stadtumbau*, citons entre autres *Soziale Stadt* et *Städtebaulicher Denkmalschutz*. Ces programmes apportent des aides financières aux communes, en accord avec les Länder, chaque partie apportant une certaine partie de la somme (en général un tiers par partie). C'est un accord administratif qui règle les rapports entre la fédération et les Länder : *Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung*.

Introduisant un article sur la *Stadtumbau* en Saxe-Anhalt, Rüdiger Pohl rappelle que ce sont les pertes démographiques qui contraignent à transformer la ville, et souligne que le vocable *Umbau* cache celui de *Rückbau* (démolition).

*« La Stadtumbau est-elle une « chance » ? Nous ne voulons rien enjoliver. En réalité, il s'agit pour les villes de gérer une crise aiguë : le recul continu de la population oblige à agir, et même à transformer la ville. « Transformation » est d'ailleurs une formulation indulgente. En réalité, c'est la démolition qui est à l'ordre du jour dans les villes. La baisse de la population pose aux villes de Saxe-Anhalt, ainsi qu'à celles des autres Länder de l'Est, un défi existentiel. La Stadtumbau est une réponse nécessaire. » (Pohl, 2003)*

Telle que la définit Rüdiger Pohl, la restructuration des villes est bien l'adaptation du tissu urbain, pris au sens le plus large, c'est-à-dire le bâti et l'ensemble des réseaux (routiers, d'assainissement, électriques, etc.) à une population amoindrie, mais aussi la réduction des équipements collectifs. Cette adaptation, qui est une réduction, a pour objectif d'éviter des surcoûts qui contribueraient encore à nuire à l'attractivité de la ville, à lutter contre une concurrence acharnée sur le marché de l'immobilier, peu propice à l'arrivée d'investisseurs, d'éviter de laisser des bâtiments tombés en ruine, au risque d'une perforation du tissu urbain, et d'une ségrégation sociale accrue

entre quartiers. En bref, si la restructuration concerne essentiellement le bâti, et l'environnement physique de façon générale, c'est bien pour enrayer la spirale de déclin (*Schrumpfung*) des villes en renforçant l'attractivité résidentielle et économique.

Il nous faut également mettre en relief le fait que la manière d'appréhender les mutations urbaines en cours, de la part de certains chercheurs ou acteurs politiques, révèle un souci de relativisation des phénomènes de rétrécissement et de perte démographique. Ils sont mis en perspective à travers une histoire large des villes, qui permet de souligner l'existence, dans le passé, de processus similaires : dans cette perspective le *Stadtumbau* devient un processus inhérent à l'existence urbaine. Cette posture offre l'avantage de souligner la résilience des villes, d'adoucir le caractère à la fois grave et déprimant de la situation actuelle. Elle invite à se souvenir que la croissance urbaine telle que nous la connaissons et l'envisageons en Europe n'est pas si ancienne.

*« Le Stadtumbau n'est pas une invention du XXI<sup>e</sup> siècle, pas plus que de la politique d'après-réunification en Allemagne. Le Stadtumbau existe depuis longtemps, et pas seulement en Allemagne – Albers rappelle par exemple les Offices à Florence et l'haussmannisation de Paris. Le Stadtumbau est une stratégie politique et un ensemble de mesures de planification pour la modernisation des villes, pour une adaptation prévoyante aux nouvelles conditions pronostiquées et qui se dessinent.*

*Le programme Stadtumbau Ost a été depuis le départ un programme qui se confronte à une situation particulière dans les Länder de l'est, qui sont caractérisés par une vacance considérable, et exigent les nouveaux - et « modernes » - instruments du développement urbain (...). Il était résolument un programme qui n'encourageait pas seulement la croissance, mais aussi, considérant les qualités dans l'espace urbain (...), des restructurations (Umstrukturierungen), qui, avec la fin d'une croissance purement quantitative, englobent aussi les mesures de déconstruction. » (Pahl-Weber, 2010, p. 1)*

Cette manière d'aborder le rétrécissement urbain et le déclin démographique peut surprendre. Il nous paraît au contraire nécessaire d'insister sur la dimension relativement inédite du phénomène, et sa gravité : la taille de la région touchée (l'ensemble des nouveaux Länder), la part des villes concernées (seules quelques villes offrent un profil économique et démographique rassurant), la lourdeur des problèmes : nous avons présenté dans le chapitre précédent les chiffres du déclin. Les conséquences sont graves pour les communes et leurs habitants. Certes, les villes sont en perpétuelle restructuration, et de nombreux moments du passé ont vu des villes décliner, voire disparaître : cela permet de penser la restructuration, n'enlève cependant rien aux difficultés qu'il faut affronter aujourd'hui.

Toutefois, aborder les changements qui touchent les nouveaux Länder en les intégrant dans un contexte plus large que les mutations directement liées à la disparition de la RDA et à la réunification, c'est-à-dire en les pensant dans le processus global de transformation des sociétés anciennement industrialisées, en les relisant comme partie prenante du passage de l'âge industriel à de nouvelles structures socio-économiques s'avère nécessaire pour en saisir toute la complexité.

*« Fin de la société industrielle, fin de la famille, fin de la pyramide des âges, fin d'une société avec des conditions stables de travail, fin d'une polarisation entre « Est » et « Ouest », fin d'une société caractérisée par des événements locaux (...). La réponse, tout au moins des urbanistes, au changement sociétal, largement incalculable, se nomme Stadtumbau. » (Bodenschatz, 2003, p. 1)*

S'il nous paraît excessif d'aborder le *Stadtumbau* dans la perspective des mutations multiséculaires des villes, dans la mesure où cela noie la gravité des problèmes actuels dans un relativisme peu productif en termes de réflexion, voire de réponse, il nous semble au contraire nécessaire de le lire comme une adaptation des villes à des mutations plus larges que celles directement issues de la réunification. Nous suivons en cela le chemin largement défriché par Harald Bodenschatz (Bodenschatz, 2003), qui intègre le *Stadtumbau* dans les processus de transformation des villes qui se sont succédé depuis les années 1950 : à la rénovation lourde, menée au bulldozer, a succédé dans les années 1970 une rénovation plus douce, qui a favorisé les réhabilitations ; la restructuration suit à partir des années 1980 ; elle comprend « la revitalisation des centres », la « reconversion des espaces en friche », l'« amélioration des grands ensembles fonctionnels de logements sociaux ». La restructuration urbaine peut alors être comprise comme une adaptation de la matérialité urbaine à des changements structurels qui englobent la totalité des champs sociétaux.

Cette manière de considérer le *Stadtumbau* nous paraît le plus à même de comprendre les changements qui interviennent dans les grands ensembles de l'ancienne Allemagne de l'Est ; elle ne récuse pas le rôle des facteurs directement issus de l'héritage de la RDA et de la réunification, mais permet de les réinsérer dans le contexte plus large du passage en Europe d'un âge industriel à un âge post-industriel.

### 3. Traduction des mots

Si l'on considère les actions entreprises dans le cadre du programme *Stadtumbau*

Ost, les termes français qui paraissent les plus à même de traduire avec exactitude cette réalité sont « rénovation urbaine » et « restructuration urbaine ».

En France, l'usage en urbanisme et en aménagement de terme en *re-* est pléthorique ; c'est pourtant le préfixe le plus à même de traduire le *um* allemand, ce qui a guidé notre choix vers un substantif commençant ainsi, en dépit de quelques réserves qu'il nous faut rappeler ici.

*« Le premier champ, le plus évident, concerne le discours de la reprise ou réparation de l'espace urbain, il est caractérisé par une utilisation intensive de mots préfixés en re-, comme en témoigne la fréquence d'apparition de termes comme restructuration, redéploiement, requalification, revitalisation, reconversion. (...) De façon schématique, on oppose donc le préfixe de-, significatif ici d'un processus de transformation négative, au préfixe re-, qui signifie la reprise de l'existant pour le reconstituer, l'améliorer, mais qui est également à interpréter comme doté de valeurs de retour en arrière, retour au point de départ. » (Valcke, 2003, pp. 31-32)*

Le préfixe *re-* contient l'idée d'une réparation, la reprise en main d'un espace délaissé, une amélioration, voire un retour à une situation antérieure. L'abondance d'usage de mots en *re-* dans le champ de l'urbanisme invite à une certaine prudence : le *re-* possède une dimension incantatoire, il indique une volonté de réparation, de valorisation par l'effacement des dégâts du temps, de reprise en main d'un espace laissé-pour-compte. Si nous souhaitons ici faire usage d'un mot en *re-*, c'est afin de rendre le préfixe *-um* présent dans *umbauen*.

Nous avons de plus préféré le terme de « restructuration » à celui de « rénovation » pour deux raisons, la première étant que la rénovation urbaine en France présente une certaine ambiguïté. Elle évoque le plus souvent deux moments de l'histoire des villes : il s'agit en premier lieu de la transformation profonde des quartiers centraux dans de nombreuses villes dans les années 1950 et 1960, transformation qui a abouti à la démolition d'une partie du bâti ancien extrêmement dégradé, et son remplacement par des bâtiments aux formes modernes : centres commerciaux, immeubles de bureaux ou de logements de haute taille, ces nouvelles tours devant signifier l'avènement dans l'hexagone français d'un paysage similaire aux *Central Business Districts* d'outre-Atlantique. En second lieu, la rénovation urbaine désigne depuis quelques années l'important programme de transformation des grands ensembles, comprenant un ensemble de mesures : réhabilitations d'immeubles, résidentialisations, démolitions, reconstructions de logements, réaménagement d'espaces publics. L'expression « rénovation urbaine » devait dans ce cas exprimer le volontarisme des autorités qui ont enclenché ces opérations, et signifier l'importance des mutations attendues. Il s'agissait qui plus est de se

démarquer du renouvellement urbain qui avait précédé la rénovation urbaine.

La rénovation urbaine a donc une dimension particulière en France : l'expression contient implicitement une certaine dose de volontarisme, qui s'exprime concrètement par des mesures lourdes, en particulier la démolition, et la reconstruction d'objets radicalement différents. La restructuration urbaine a une signification plus neutre, tout en indiquant, comme la rénovation urbaine, un fort degré de transformation des quartiers concernés.

Nous inscrivant dans l'analyse de Harald Bodenschatz, nous avons préféré conservé l'expression « rénovation urbaine » (*Stadterneuerung*) pour désigner l'ensemble des transformations apportées aux villes depuis les années 1950, la restructuration apparaissant comme la « troisième phase de la rénovation urbaine européenne », après la rénovation lourde et la réhabilitation.

Nous avons donc choisi de traduire *Stadtumbau* par restructuration urbaine ; une dernière remarque doit venir compléter notre propos : le terme *Stadtumbau* présente une dimension d'euphémisation par rapport à la lourdeur des opérations engagées qui ne transparaît pas dans l'idée de restructuration urbaine. Cette euphémisation de la réalité difficile des villes est-allemandes, et des opérations nécessaires pour adapter le tissu urbain à la drastique diminution de la population mérite d'être soulignée.

## **B. Les objectifs du programme *Stadtumbau Ost***

C'est le lancement de ce programme, qui, comme on l'a dit, a popularisé la notion de *Stadtumbau*. La naissance de ce dernier est directement lié au rapport rendu par une commission chargée d'évaluer la situation de la vacance dans les villes des nouveaux Länder, et les risques encourus.

### **1. Les objectifs du programme et sa mise en place**

L'objectif du programme est de lutter contre le déclin de l'attractivité des villes, et de conforter leur avenir. La lutte contre la vacance afin de retrouver un marché de l'immobilier équilibré, est un élément essentiel de ce travail de stabilisation, mais non le seul : il faut aussi prévenir le déclin physique de certains quartiers, la concentration de problèmes sociaux en certains lieux, et favoriser la réutilisation de bâtiments lourdement touchés par la vacance dans les espaces centraux dont le paysage est crucial

pour l'image de la ville. Cela signifie qu'il faut favoriser la revitalisation des quartiers centraux et péricentraux anciens, lutter contre la périurbanisation et stimuler l'identification des habitants à leur ville.

La réalisation de ces finalités passe par la définition de deux lignes stratégiques principales :

- la démolition de logements durablement vacants

- mesures de revalorisation de quartiers, par des réhabilitations du bâti existant visant en particulier des ensembles d'immeubles présentant une certaine valeur architecturale, par l'adaptation des infrastructures à la nouvelle donne urbaine, et le réemploi de terrains libérés de leur précédente fonction. (source : BMVBS, BBR, 2006, p. 11)

L'une des caractéristiques majeures du programme *Stadtumbau Ost* est la volonté de considérer et d'agir sur les problèmes de manière globale. Ainsi, si la vacance a été un signal d'alarme évident, il est l'expression de dysfonctionnements profonds, et la cause de difficultés et dégâts importants. Agir seulement sur ce point n'aurait qu'un impact limité sur la situation globale des villes. Cette stratégie d'action globale s'exprime à travers la mise en place, rendue obligatoire, de schémas intégrés de développement urbanistique. Ces schémas ont vocation à assurer une répartition équilibrée des actions, et à garantir la complémentarité de mesures de natures différentes réalisées en un même lieu.

Les objectifs plus précis sont la revitalisation des quartiers anciens, porteurs d'une grande richesse historique, architecturale et symbolique ; les quartiers/centres anciens, porteurs de l'image de la ville, doivent être réhabilités. Les quartiers ayant subi de lourdes pertes démographiques seront au contraire réduits. Les grands ensembles sont particulièrement concernés par la réduction de leur emprise.

Afin de lancer le programme, un concours est mis en place, qui vise à encourager les communes à mettre en place des schémas intégrés de développement urbanistique. Au total, ce sont 2,5 milliards d'euro qui sont mobilisés pour la période 2002-2009 par le Bund, les Länder et les communes dans le cadre du programme *Stadtumbau Ost* et des mesures d'encouragement à la propriété dans les quartiers anciens de *l'Innenstadt*. Le Bund participe à hauteur d'un milliard.

## 2. Le programme *Stadtumbau Ost* comme initiateur de nouveaux fonctionnements : les démarches intégrées

Le programme *Stadtumbau Ost* a été l'occasion de développer la pratique d'une politique urbaine globalisante : les dispositions à prendre, quel que soit leur lieu de mise en place et leur catégorie, doivent être envisagées en lien avec l'ensemble des actions prévues. L'ensemble des déterminants sociaux, démographiques et économiques entre en compte pour définir le schéma de développement urbain. L'impact attendu des actions ainsi liées les unes aux autres dépasse le cadre du bâti, pour toucher l'attractivité globale de la ville, là encore envisagée en termes démographiques, économiques et sociaux.

Le schéma intégré de développement urbain est considéré par les autorités fédérales comme un outil central du programme *Stadtumbau Ost*. Sa mise en place a été rendue obligatoire pour les communes qui souhaitaient être intégrées au programme, et appuyée par le lancement d'un concours qui a ouvert ce dernier. Cet outil vise à ce que la démarche de restructuration des villes soit partagée et concertée entre le plus grand nombre d'acteurs, conduisant ainsi à un consensus quant à l'emploi des ressources.

*« Les éléments importants de l'INSEK sont une analyse de situation fondée, une estimation du développement futur de la population et du marché immobilier ainsi qu'une description des objectifs, construits sur celle-ci, pour le développement global de la ville, et une fixation des zones importantes pour la restructuration. »*  
(BMVBS, BBR, 2008b, p. 89)

La mise en place d'un schéma a donc vocation à assurer une démarche qui s'appuie sur une participation large des acteurs, un regard porté sur l'ensemble de la ville et des actions relevant de domaines différents. Les démarches intégrées sont à l'ordre du jour en Allemagne : dans le cadre du programme *Soziale Stadt*, l'intégration des procédures était également attendue.

La recherche de transversalité des approches et des actions dans le développement urbain s'inscrit dans une histoire vieille de quelques décennies. En France, les premiers essais pour inscrire une complémentarité des réflexions et des mesures remontent aux débuts de la politique de la ville : déjà, les problèmes qui marquaient les quartiers en difficulté appelaient des solutions multiples, hétérogènes, mais intimement liées les unes aux autres. Se profilait déjà l'idée que les différents problèmes qui touchaient ces espaces particuliers ne pouvaient être réglés indépendamment les uns des autres.

Les démarches intégrées se définissent par comparaison aux approches sectorielles qui avaient tendance jusqu'alors à prévaloir, et sont encore fortement ancrées aujourd'hui. Celles-ci offrent des réponses apportées par chaque groupe d'acteurs impliqué, en fonction de ses intérêts et compétences. Les limites observées dans ce type de démarches sont le risque de ne pas coordonner les actions, et de méinvestir les ressources. Les démarches intégrées, en faisant appel au croisement des compétences paraissent à même de favoriser la gouvernance, au sens d'une gestion des mesures par un ensemble large d'acteurs qui cherche un accord sur le plus petit dénominateur commun. Le résultat attendu est une prise en main des situations potentiellement conflictuelles le plus précocement possible, voire leur non-apparition grâce aux discussions dès l'orée des projets. L'intégration est aussi un couplement réfléchi des mesures afin d'accroître leur efficacité individuelle. C'est une mise en commun des ressources, avec là encore la recherche d'un accord quant à leur utilisation.

Les démarches intégrées sont séduisantes dans le cadre d'une ville souhaitée durable, donc d'une ville qui combine, en leur portant une attention égale, les dimensions sociales, économiques et environnementales. La gouvernance est une démarche clef de la durabilité, dans la mesure où elle invite à faire participer des acteurs non officiels ou techniciens, essentiellement les habitants et les associations.

Dans des villes en déclin à l'instar des villes des nouveaux Länder, ne pas s'appuyer sur des approches intégrées serait délicat, car si certains quartiers sont « gagnants » et d'autres perdants » les villes dans leur ensemble sont « perdantes ». Si toute politique de développement urbain nécessite un regard d'ensemble sur le territoire concerné, une ville entrée dans un cycle négatif est d'autant plus appelée à ménager une stratégie d'ensemble que les évolutions des différentes parties de la ville sont fortement contrastées. L'un des objectifs est d'éviter à la ville de se briser, entraînée par le déclin trop fort de certaines de ses parties. Parallèlement, les quartiers porteurs de stabilité, voire de croissance, doivent être soutenus. Les villes en déclin rappellent avec force l'interdépendance des différentes parties qui composent les établissements urbains : l'une des idées sous-jacentes à un développement urbain intégré est l'impact d'une mesure destinée à un lieu précis sur l'ensemble de la ville. La relative rapidité avec laquelle se sont dessinés les processus de déclin ont rendu nécessaires des réactions diligentes, favorisant sans doute la prise en compte d'approches intégrées, qui paraissent plus à même de répondre rapidement à des phénomènes qui s'expriment à l'échelle de la ville.

Rapidité, efficacité (capacité à mobiliser différents types de ressources), vision globale (échelle d'une ville), gouvernance (prise en compte d'un grand nombre d'acteurs) sont les avantages d'une démarche intégrée. Les démarches intégrées se définissent en partie par opposition aux démarches antérieures, caractérisées par l'aspect sectoriel des actions, et descendant des décisions. Ciblée sur les politiques de développement urbain, la seconde définition rappelle leur dimension territoriale : ces politiques s'appuient en effet sur une zone précise. Elles se construisent sur la réalité d'un territoire ciblé, prenant en compte l'ensemble des problèmes de cette zone et invitant à croiser les solutions des différents partenaires (ce qui relève de la transversalité).

Ce nouveau mode de fonctionnement des politiques publiques s'inscrit dans le contexte d'une nouvelle approche de la réalité urbaine ; certes, celle-ci s'est transformée, elle ne relève plus aujourd'hui du modèle de la ville fordiste, incitant ou contraignant à changer les modes d'action ; mais cette évolution concrète s'accompagne d'un changement des approches, qui invite à redécouvrir la complexité des espaces urbains, complexité que les approches antérieures semblent avoir négligée (Jacquier, 2003, p. 7).

Les approches intégrées apparaissent dans les années 1980, et se développent dans la décennie suivante. C'est en 1998, lors du Forum de Vienne, que les approches durables et intégrées sont rapprochées, tout au moins dans le cadre urbain, avec la naissance des « politiques intégrées de développement urbain durable ». Cette façon nouvelle d'aborder les questions urbaines a été particulièrement adoptée, dans les pays européens, dans le cas du traitement des quartiers en difficulté. Claude Jacquier invite à se garder de confondre contexte et causes. Afin de comprendre la genèse des démarches intégrées de développement urbain durable, il s'intéresse aux changements des processus de production de la ville, et aboutit au constat du passage du « faire la ville » au « faire avec la ville ». Les mutations du mode de production de la ville supposent de nouvelles approches du développement urbain.

*« Or le passage d'un mode de production et d'organisation à un autre, quasiment son opposé, ne se décrète pas. En effet, en la matière, il ne s'agit pas de substituer un produit à un autre, mais il s'agit bien de transformer les processus de production eux-mêmes. On ne passe pas brutalement d'une production sectorisée, relativement standardisée, réalisée selon des procédures linéaires et faisant appel à des opérations successives clairement identifiées à une production qui fait appel à la simultanéité des interventions d'une pluralité d'acteurs aux savoir-faire fort différents, mais qui coopèrent pour atteindre un objectif mutuellement défini et négocié. » (Jacquier, 2003, pp. 13-14)*

Les politiques intégrées de développement urbain durable ne sont pas décidées ou impulsées par une autorité ; elles ne découlent pas directement des changements sociétaux qui ont marqué les villes européennes, qui est un contexte. La cause de l'apparition de nouvelles approches du développement urbain est à chercher dans les mutations de la production de la ville.

## **II. Halle face à la restructuration : un développement de l'extérieur vers l'intérieur**

Les discussions entre acteurs ont abouti à Halle à privilégier une restructuration qui engage un mouvement de l'extérieur vers l'intérieur, c'est-à-dire un recul des périphéries, où seront concentrées les démolitions et un renforcement des espaces centraux, en particulier des questiers anciens. Ce modèle de restructuration fait écho à la ligne défendue au niveau national. On comprend que dans cette perspective, les quartiers de grands ensembles, périphériques, sont les lieux privilégiés des démolitions.

### **A. Démolitions en périphérie, réhabilitation au centre**

#### **1. Le schéma intégré de développement urbain : une vision globale, un outil d'accord entre les acteurs**

Le schéma développé à Halle (ISEK, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept*) prend la forme de deux fascicules, le premier concernant l'ensemble de la ville, l'autre détaillant le cas des six quartiers identifiés comme zone de restructuration (*Stadtumbaugebiet*).

Ce premier livret présente l'une des formes d'intégration de la démarche : la première partie du schéma est en effet une analyse situationnelle complète ; l'ensemble des déterminants urbains est pris en compte. Les « causes » : la situation démographique et l'économie sont étroitement mêlées aux « conséquences » : la question de l'habitat, et celle des infrastructures. Cette division entre éléments causals et conséquents apparaît, faut-il le souligner, assez artificielle, dans la mesure où les impacts agissent de façon rétroactive sur les causes. L'intégration de la solution répond à une « intégration » des problèmes. C'est essentiellement l'échelle de la commune qui est prise en compte, mais une échelle plus petite est adoptée pour réfléchir à la situation de la ville dans un ensemble régional élargi.

Le second fascicule porte uniquement sur les six quartiers ciblés par les mesures de restructuration. C'est un autre aspect de l'intégration qui est visible ici : la mise en commun de mesures portant sur des aspects différents de la vie urbaine en un lieu, celui-ci étant le dénominateur commun aux actions réalisées. Les différentes opérations, quelles que soient leur nature, sont ainsi pensées ensemble, en fonction du lieu sur lequel elles doivent agir.

Parallèlement, les actions portées sur ces zones sont aussi pensées en fonction des opérations menées ailleurs ; certains quartiers en effet sont choisis pour être réhabilités, et stabilisés à long terme, tandis que d'autres sont destinés à voir se réduire leur parc immobilier, leurs équipements et infrastructures, voire leur surface. Les quartiers connaissent une forme de concurrence, établie par le schéma intégré, qui fixe le devenir de chacun d'eux. Parmi les six zones de restructuration, deux sont désignées comme zones à renforcer : ce sont les deux parties (nord et sud) de *l'Innenstadt*, qui entoure le cœur ancien. Les quatre autres quartiers sont les *Plattenbausiedlungen* de l'agglomération : ils sont désignés globalement comme zones à restructurer.

La ville de Halle a choisi un développement qui favorise 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 focaliser 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.

## 2. Neustadt

### *a. Réduire l'emprise au sol de la ville*

Dans le cas de Neustadt, la restructuration en cours cherche à limiter l'étalement, voire à réduire le tissu urbain. Les acteurs concernés ont fixé, comme à l'échelle de l'ensemble de la ville, un principe directeur qui établit 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. L'objectif est aussi de libérer des emprises les plus

larges possibles. Ces espaces libérés, lorsqu'ils sont en situation périphérique, doivent permettre de faire disparaître, outre les bâtiments, les différentes infrastructures qui accompagnent le développement urbain, et sont coûteux tant financièrement que spatialement et écologiquement (infrastructures de transport, évacuation des eaux, électricité, etc.). Dans le cas de libération d'emprises au sein des quartiers, sur de petites surfaces, c'est une amélioration de la qualité résidentielle qui est recherchée, avec le verdissement de ces zones.

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 » (Stadt Halle/Saale, Fachbereich Stadtentwicklung und -Planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007b, p. 98)*

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.

Dans les objectifs de développement fixés dans l'ISEK, améliorer l'accession 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 en-

sembles, 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. » (Stadt Halle/Saale, Fachbereich Stadtentwicklung und -Planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007a, p. 42)*

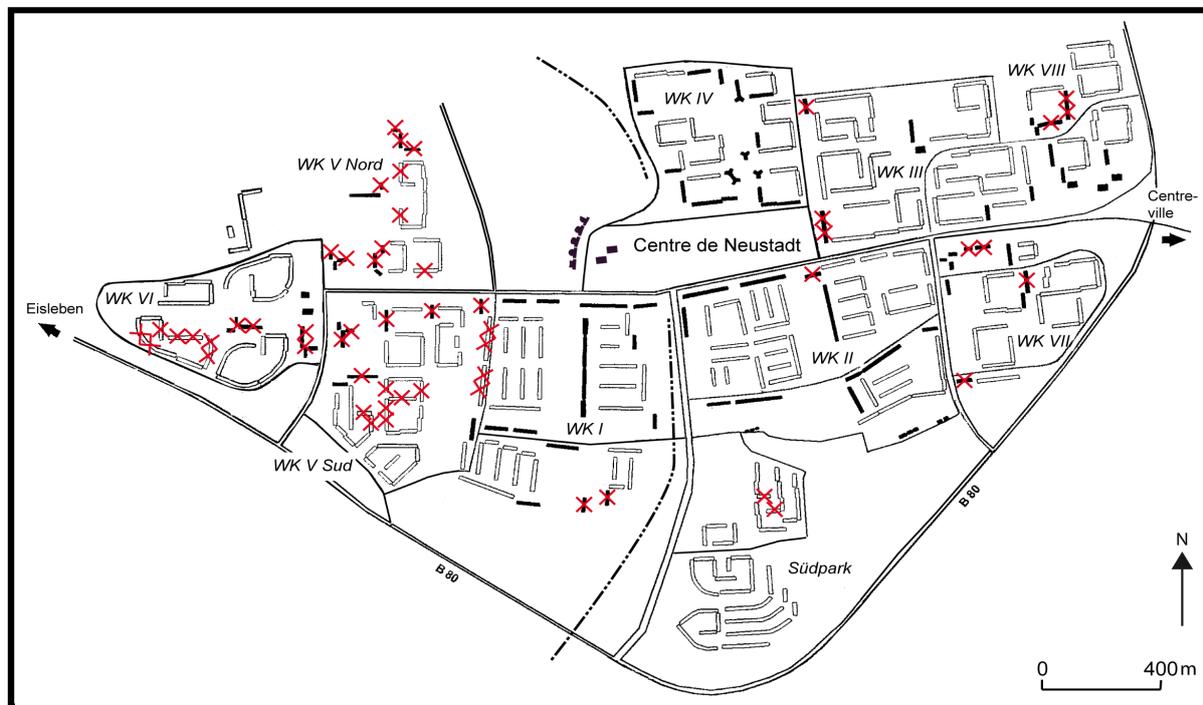
La réutilisation des terrains est donc possible, quoique très limitée. La renaturation est alors une solution intéressante, par la possibilité qu'elle offre d'améliorer la qualité de vie du quartier. Il n'en demeure pas moins qu'elle pose encore cependant le problème de l'entretien ultérieur et surtout 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 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 désaffectation, 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, les premiers plans souhaitaient 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, p.104)*

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 transforma-

### Les démolitions de logements à Neustadt entre 2002 et 2009

*Concentration à l'ouest, concentration sur les immeubles de 11 étages*

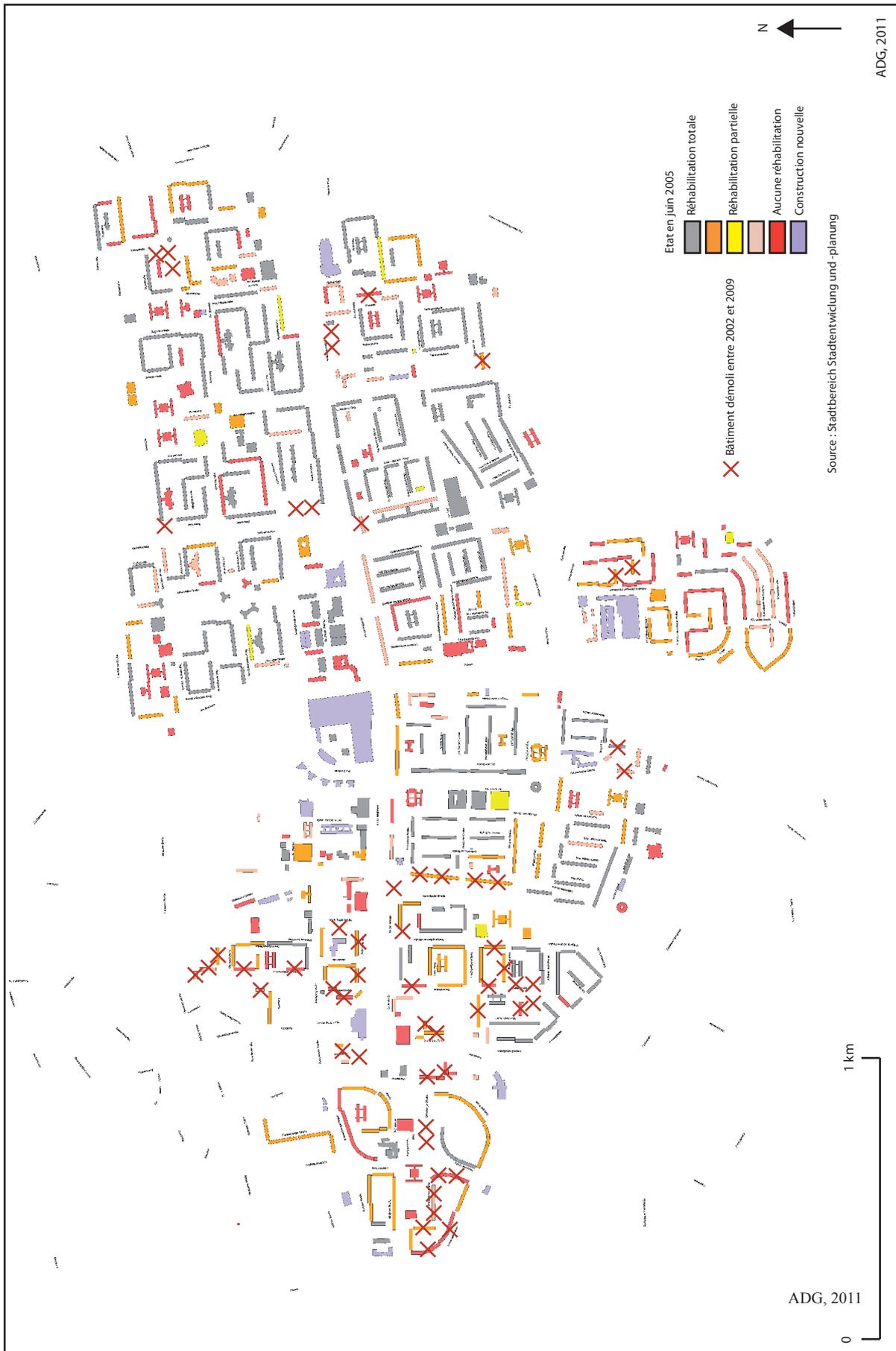


- |                    |   |
|--------------------|---|
| == Voie principale | — Immeuble de 5 /6 étages                       |
| — Voie secondaire  | — Immeuble de grande hauteur (plus de 6 étages) |
| -.-.- Voie ferrée  | — Bâtiment construit après 1990                 |
| Bâtiment démoli    |   |

Source des données sur les démolitions : Halle-Stadtplanungsamt, 12/2010

Fond de carte, ADG 2011; d'après : Knabe, 2000, p.120 et Fliegner, 2006, p. 84

Figure 8. Les démolitions à Neustadt



Carte 2. Les démolitions mises en rapport avec les réhabilitations antérieures

tion. Les bâtiments scolaires évoqués plus haut sont restés longtemps en attente (de 2007 à fin 2010), créant au sein de l'environnement résidentiel une zone totalement en déshérence<sup>54</sup>. 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.

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 le complexe VI, 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 collègue 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.

Diverses expériences de réutilisation de certaines zones ont été conduites, avec des succès différents. Un ensemble de terrains libérés a été proposé aux habitants et aux associations pour qu'ils puissent y implanter de petits jardins. Deux réalisations ont vu le jour : un jardin d'herbes aromatiques, bientôt abandonné, et un jardin « Zen », qui été vandalisé à plusieurs reprises<sup>55</sup>. Ces initiatives, pour intéressantes qu'elles soient, ont été limitées. Cette zone, en plein milieu du quartier, demeure vide, et peu soignée. Hormis les deux jardins, un simple gazon recouvre le sol. L'impression dominante est celle d'une friche au milieu de barres trop lointaines. L'échec partiel de cette initiative est lié à l'absence d'eau et d'électricité, ce qui a considérablement limité pour les riverains l'intérêt d'implanter là leur propre jardin.

A la périphérie du même complexe, une autre entreprise a au contraire bien fonctionné : une plantation destinée à fournir du bois de chauffage a été développée

---

<sup>54</sup> Les écoles ont été démolies en novembre 2010. Selon l'ISEK, c'est un axe vert qui était prévu. A l'heure actuelle est envisagé plus précisément un parc multigénérationnel, avec une piste destiné aux amateurs de roller. Une association spécialisée dans cette activité travaille en collaboration avec la ville à ce projet.

<sup>55</sup> L'association qui a créé le jardin a obtenu un prix de 2 500 € au concours « Actif pour la démocratie et la tolérance 2009 » grâce à cette réalisation.

conjointement par une société immobilière (à laquelle appartenait le terrain) et une entreprise d'équipement de la ville de Halle, sur un terrain périphérique libéré par la démolition d'immeubles. L'opération a été menée à bien et est reconduite avec une nouvelle plantation.

Ses efforts de démolitions ont un impact écologique, mais aussi paysager. Réduire l'extension urbaine permet de rendre certaines parcelles « à la nature » : on augmente l'espace consacré à la verdure ; en périphérie, l'effort est d'autant plus important que l'on peut aussi faire disparaître les infrastructures souterraines ; au cœur des quartiers, l'enjeu est moins élevé d'un point de vue écologique, il n'en demeure pas moins intéressant pour les habitants et leur cadre de vie.

*b. Transformation de la forme urbaine*

Ce souci paysager rejoint celui qui est au centre des transformations apportées aux bâtiments. A Neustadt, un exemple en particulier retient l'attention, d'autant qu'il avait vocation à être, justement, un projet-modèle, initié dans le cadre de l'IBA (*Internationale Bauausstellung*)<sup>56</sup>. Halle a été choisie, avec 19 autres villes de Saxe-Anhalt, pour accueillir toute une série de projets-phares, destinés à dynamiser la délicate mutation de la ville en déclin. A Neustadt, le cœur d'un complexe a été remanié, un parc de skateboard créé pour les adolescents et une barre transformée. Le monotone parallélépipède de cinq étages a été transformé en un immeuble aux formes découpées. La barre a été raccourcie, et crénelée : elle a été « évidée » dans certaines parties des étages supérieurs créant une alternance de vides et de plein. L'immeuble a en outre été repeint, des balcons ont été ajoutés ; quant à l'intérieur, il a été profondément transformé, de manière à offrir des typologies différentes d'appartements. L'opération a été un succès pour la GWG, propriétaire de l'immeuble : les logements ont très rapidement trouvé preneurs.

Ce type d'actions sur les immeubles n'a cependant été que modérément suivi à Neustadt ; on trouve une autre réalisation de ce type à l'extrémité ouest du quartier. Ces projets témoignent de la direction souhaitée pour la transformation des grands ensembles : dans les villes des nouveaux Länder, bien des projets de ce type ont vu le jour : citons le Kraütersiedlung à Dresde, mais aussi la petite ville de Leinefelde, où les réalisations ont été proportionnellement nombreuses.

<sup>56</sup> Les Expositions Internationales de Construction existent depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle ; elles sont l'occasion de proposer des projets modèles autour d'un thème et d'un lieu. Entre 2003 et 2010, ce sont dix-neuf villes de Saxe-Anhalt qui ont été choisies pour être le support d'actions destinées à mettre en scène un déclin et une restructuration positifs.

La transformation des immeubles permet de diversifier l'offre en logements, et de réaliser une amélioration du paysage des grands ensembles. On passe de grandes barres monotones à de petits immeubles aux formes différenciées et aux façades travaillées ; les portes, balcons, loggias, fenêtres apportent variété et harmonie. La mutation des bâtiments va de pair avec une revalorisation des espaces proches : création de jardins privés, reconfiguration des espaces verts. Lorsque que de nouveaux bâtiments sont construits, ils respectent la même idée : taille réduite, travail des formes, diversité.

Les effets des mesures de restructuration combinent efforts réels, semi-échec, cas exemplaires et enthousiasmants<sup>57</sup> : cela n'étonne guère, tant les conditions sont difficiles pour la commune de Halle, dont le déclin, à la fois économique et démographique, ne lui laisse guère de marges de manœuvre, tout en incitant à l'innovation, forcée par les conditions exceptionnelles. L'analyse précise des mécanismes qui génèrent ces résultats différents est riche d'enseignements ; les jeux d'acteurs sont à mettre au cœur de cette étude : ils sont la clef qui permet de comprendre les résultats obtenus, tant au niveau des réussites que des freins.

### 3. Silberhöhe : vers la *Stadtwald*

Silberhöhe qui avait plus de 37 000 habitants en 1993, et qui n'en compte plus qu'un peu plus de 13 000 en 2010 est le quartier de Halle qui a subi les plus grosses pertes démographiques. Il cumule les handicaps : construit plus tardivement que Neustadt, hâtivement, il offre à la vue un paysage homogène de longues barres identiques, ponctuées ici où là de tours. Sa situation, à l'extrémité sud de la ville, n'est pas étrangère au déclin abrupt qu'il a connu. Construit dans les années 1980 essentiellement, il était habité par une population jeune, mobile, qui en est rapidement partie après la réunification. En 2001, on y comptait 23% de logements vacants (contre 15% en moyenne à Halle), vacance qui a atteint 37% du parc à la fin de l'année 2002 : les acteurs, en particulier les entreprises immobilières présentes dans le quartier, ont donc subi une pression forte, qui les a poussés à agir rapidement. En outre, il n'y avait au début des années 2000 que fort peu de propriétaires dits « privés » (par opposition aux

---

<sup>57</sup> Nous nous référons ici aux avis exprimés par les acteurs interrogés, aux succès « quantifiables » (il s'agit notamment de la plantation destinée à fournir du bois de chauffage et de l'immeuble rénové par la GWG) ainsi qu'à des observations personnelles (jardins en friche, parcelles à l'abandon).

sociétés et coopératives immobilières) : les décisions en ont été facilitées. Il était de l'intérêt de tous d'agir rapidement.<sup>58</sup>

Le modèle qui guide la restructuration de Silberhöhe retient l'attention, puisqu'il ne s'agit de rien moins que de créer une ville-forêt : la Waldstadt Silberhöhe. Il existait déjà, au moment de la mise au point de ce modèle, une coulée verte au sein du quartier, que l'on cherche à agrandir, et à relier aux espaces verts environnants ; la Saale, en effet, offre, non loin, des rives non bâties.



Document 3. Projet de ville-forêt pour Silberhöhe

Source : Stadt Halle/Saale, Fachbereich Stadtentwicklung und -planung, 2007c, p. 80

L'idée de la ville-forêt développée pour ce quartier montre à nouveau que la renaturation est largement utilisée pour inventer le devenir de terrains superflus. Elle est même poussée à son maximum, à travers le projet d'une ville-forêt. La « forêt » a été implantée sur une zone assez vaste, libérée par de nombreuses démolitions, en périphérie, mais aussi au centre du quartier. Le cadre de vie du quartier en a été amélioré. Pourtant, si le cas de Silberhöhe est relevé comme exemple de démolitions concentrées, et sur de vastes surfaces (deux complexes ont été notablement réduits, aux périphéries orientales et occidentales) le quartier n'a que peu perdu de son extension longitudinale.

Un complexe à l'extrémité ouest du quartier est bien en cours de démolition (à l'exception peut-être de quelques bâtiments) ; une extension à l'est, entourée de maisons a elle aussi en partie disparu ; il n'en reste à l'heure actuelle que trois barres.

<sup>58</sup> Ces renseignements nous ont été fournis lors d'un entretien avec une personne des services d'urbanisme de la municipalité. Cette même personne a évoqué le fait que la baisse de la vacance, conjointement à l'apparition de nouveaux propriétaires, a ralenti depuis les processus de décision.

Cependant, en périphérie sud, un ensemble de barres demeurent pour le moment : on peut avancer l'argument d'une situation relativement agréable pour les habitants, dans la mesure où ces bâtiments donnent sur les rives de la Saale ; en outre, une coopérative immobilière possède dans ce complexe une grande partie de son parc ; une réhabilitation a été entamée, avec la réduction de la taille des immeubles de six à quatre étages : ces investissements ne laissent pas présager une disparition rapide, ni même une disparition à moyen terme.

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. » (Stadt Halle/Saale, Fachbereich Stadtentwicklung und -Planung, Netzwerk Stadtumbau, 2007b, p. 79).*

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 redouter. 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, 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 exemple éclairant 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.

Le cas de Silberhöhe demeure néanmoins un exemple d'une restructuration de grande ampleur, et qui a réussi à concentrer les démolitions, comme en témoigne son insertion dans les « bonnes pratiques » relevées par la plateforme fédérale qui accompagne le programme *Stadtumbau Ost*. Les limites au modèle directeur sont pourtant claires : les démolitions ne se sont faites que partiellement en périphérie ; la forêt est, pour le moment, implantée au centre plutôt que sur les marges.

Il semble cependant que l'objectif d'amélioration de la vie du quartier ait été atteint : si peu de gens viennent s'installer dans le quartier, les personnes installées depuis plus de dix ans paraissent plus heureuses d'y vivre qu'avant la restructuration<sup>59</sup>. Pourtant, et comme évoqué plus haut, les cercles de spécialistes commencent à évoquer la possibilité de faire disparaître à long terme Silberhöhe. 13 000 habitants environ vivent encore dans le quartier ; la solution envisagée par la ville serait de réussir à réduire le quartier à son extrémité sud-ouest.

Le déclin de Halle se laisse difficilement saisir, si on cherche à le percevoir dans la matérialité d'une réduction du tissu urbain. Cette entrée ne nous semble d'ailleurs pas la plus à même d'appréhender l'idée de déclin. L'idée de quartiers dont l'emprise se réduit, à côté de quartiers ou zones dont la population se maintient ou augmente et, dans certains cas, dont la taille elle-même croît, est déjà une approche plus adaptée à la compréhension du phénomène qui touche Halle.

On attendrait en effet un report mécanique de la diminution de la population et de l'activité économique sur le tissu urbain ; le concept de développement urbain est

<sup>59</sup> Même entretien, confirmé par un entretien avec un autre acteur local.

d'ailleurs fondé sur l'idée d'une réduction de l'extérieur vers l'intérieur. Pour autant ce processus lent, à long terme (une vingtaine d'années au bas mot), ne rend que partiellement compte de la situation actuelle. La diminution de la population s'est traduite, concrètement, par des démolitions, mais celles-ci ne se traduisent pas encore par une réduction de la taille de ville. Seul Silberhöhe a connu une réduction relativement importante de sa surface ; encore l'extrémité sud de ce dernier n'a pas, à l'heure actuelle, été démolie. Dans le cas de Neustadt, les coalitions d'acteurs ont réussi à concentrer une partie des démolitions dans les zones périphériques, mais une certaine dispersion domine malgré tout.

Visuellement, ce sont les bâtiments inoccupés, parfois murés, dans un état de délabrement plus ou moins avancé, sans oublier les friches, qui signalent le déclin. Ils témoignent d'une ville devenue trop grande pour sa population. La difficulté à trouver de nouveaux usages dit le manque de dynamisme démographique et économique.

L'extension de la ville ne se réduit pas : si les grands ensembles connaissent une diminution importante de leur population, ce n'est pas le cas d'une partie de *Innens-tadt* (le nord attire) et des zones pavillonnaires. En dépit d'une population jusqu'alors déclinante, la demande en propriétés pour des familles existe toujours ; la ville doit répondre à cette demande, sous peine de perdre ses habitants au profit des communes de *Umland*.

Le concept développé par la ville, et qui correspond à l'idée actuellement dominante dans les villes confrontées à la restructuration, d'une réduction des périphéries apparaît comme un modèle destiné à guider les actions, et une idée à long terme. Si les confrontations entre acteurs sont attendues, les oppositions entre le court et le long termes doivent elles aussi être mises en évidence. Les discussions et décisions actuelles doivent porter sur les deux, et c'est ce qui rend l'exercice particulièrement périlleux. Les documents à long terme, comme le concept, s'ils paraissent déconnectés de la réalité actuelle, n'en sont pas moins nécessaires pour prendre, maintenant des décisions qui importeront à long terme. L'entretien, la création, la démolition, l'adaptation des infrastructures se prévoit aujourd'hui, en fonction de principes à long terme. Ainsi, en dépit des réalisations déjà effectuées à Silberhöhe, la disparition complète du quartier est évoquée dans les cercles d'acteurs restreints : car la réfection du tram exige de se poser dès aujourd'hui cette question.

## B. Jeux d'acteurs : entre accords et désaccords

### 1. Des outils qui permettent de construire des accords entre les acteurs

Comme on l'a vu, le programme *Stadtumbau Ost* a donc été l'occasion d'encourager la pratique d'une politique urbaine globalisante : les dispositions à prendre, quel que soit leur lieu de mise en place et leur catégorie, doivent être envisagées en lien avec l'ensemble des actions prévues. L'ensemble des déterminants sociaux, démographiques et économiques entre en compte pour définir le schéma de développement urbain. L'impact attendu des actions ainsi liées les unes aux autres dépasse le cadre du bâti, pour toucher l'attractivité globale de la ville, là encore envisagée en termes démographiques, économiques et sociaux. En outre, le schéma vise une démarche de restructuration des villes partagée et concertée entre le plus grand nombre d'acteurs possible, conduisant ainsi à un consensus quant à l'emploi des ressources. L'ISEK a permis de discuter en amont les possibilités qui existaient à l'échelle de la ville et des quartiers et en aval à chaque partie prenante de savoir quelle était la direction générale choisie. Il s'agit d'un document informel, qui n'a pas de pouvoir contraignant.

Autre outil, cette fois-ci spécifique à la ville de Halle : les cercles de discussion qui ont été précocement mis en place ; ils sont cités à l'échelle fédérale comme exemple de bonnes pratiques.

Dès 1999, les entreprises de logement ont créé le réseau « Habiter à Halle » (qui sera par la suite rebaptisé « Restructuration à Halle » puis « Développement urbain à Halle »), en invitant des représentants de l'administration de la ville, de l'Union des locataires (*Mieterbund*), de l'association « *Haus und Grund* », qui défend les intérêts des petits propriétaires, du Ministère de la Construction de Saxe-Anhalt, et des deux associations qui regroupent au niveau du Land les entreprises immobilières. En 2002, s'y ajouteront les représentants des entreprises communales d'équipement, ainsi que de gros propriétaires privés. Afin d'assurer la validité des décisions prises au cours des séances de travail, ce sont les dirigeants des différentes sociétés qui sont présents. Un institut extérieur assure la coordination du travail. Outre les réunions générales, cinq groupes de travail ont été définis en fonction des zones en restructuration de la ville.

Pour coordonner le travail entre les différents domaines de l'administration, la Maire (*Oberbürgermeisterin*) 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 présents : les adjoints à la planification, à la construction et au transport, au domaine social, à la jeunesse et à la santé, et les porte-parole du réseau « Développement urbain à Halle ».

Un dernier outil de coordination des acteurs joue un rôle important : les « accords de quartier » (*Quartiersvereinbarungen*). Ces accords ont pour objectif de lier les différents acteurs présents dans une zone par contrat, et ainsi de favoriser des démolitions sur des surfaces importantes. Ce document contractuel fixe le délai au cours duquel les démolitions doivent être réalisées, et la répartition des coûts de déconstruction des infrastructures entre les entreprises en charge des équipements et les entreprises immobilières. La ville garantit le versement prioritaire des aides accordées dans le cadre du programme *Stadtumbau Ost*. Ce type d'accord a été conclu à Halle dans deux zones : dans le grand ensemble Heide-Nord, et dans le complexe V de Neustadt, complexe périphérique où une démolition concentrée et concertée prendrait tout son sens en raison notamment du passage abrupt du paysage du grand ensemble à celui du noyau villageois immédiatement voisin.

## 2. Des stratégies divergentes qui contredisent partiellement les efforts de coordination des intérêts

Les outils présentés soulignent les efforts réels pour obtenir un cadre d'action consensuel. Ces efforts sont cependant contrebalancés par les stratégies malgré tout divergentes des acteurs. Cela tient d'une part aux intérêts particuliers de ces derniers, et d'autre part à des éléments techniques précis. On cherchera donc dans un premier temps à établir un classement sommaire des intérêts en jeu, afin de séparer ce qui, dans la réalité est au contraire étroitement mêlé. Dans un second temps, on mettra en exergue les éléments matériels qui ralentissent ou compliquent également la mise en place du schéma de développement.

Le décalage entre les accords posés et les mesures réalisées sont pour une partie à rapporter au fait que les modèles offrent des solutions à long terme, là où les mesures doivent être mises en œuvre à court terme.

A Neustadt, le recul souhaité des constructions en périphérie ne se concrétise que partiellement. Dans le complexe le plus occidental, quelques bâtiments ont effec-

tivement été démolis, mais le reste de la zone demeure : une maison de retraite a été construite assez récemment à son extrémité ; un bâtiment a été vendu à ses habitants il y a plusieurs années ; une coopérative immobilière, la HNWG (*Halle-Neustädter Wohnungsgenossenschaft*) y possède quelques bâtiments ; son parc, qui se situe intégralement à Neustadt, est peu important (environ 3 700 logements) : ses possibilités de démolition sont donc réduites ; elle vient en outre de réhabiliter certains des bâtiments qu'elle possède dans cette zone, réhabilitation qui a été l'occasion de démolitions partielles (cf infra). Dans un autre complexe très périphérique, le Südpark, les démolitions sont encore moins nombreuses, pour des raisons assez semblables : des immeubles ont été rachetés récemment, parfois réhabilités par des sociétés soucieuses de réaliser un investissement ; la HNWG possède là aussi une partie de ses propriétés (environ 20%).

Ces réalisations, qui datent des années 1990 ou 2000, contredisent les concepts à long terme : propriétaires, organismes communaux (acteurs techniques et politiques), habitants poursuivent des objectifs différents, voire contradictoires. Nous allons ici approfondir deux facteurs essentiels de différenciation des intérêts, au sein des catégories d'acteurs : il s'agit de différencier l'échelle d'implantation, notamment en ce qui concerne les propriétaires et le lieu d'implantation (pour les propriétaires) ou d'habitation (pour les individus).

Certains bailleurs ont l'ensemble de leurs biens situés à Neustadt ; c'est notamment le cas de la société immobilière GWG (*Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien*), mais aussi celui de la coopérative HNWG ; au contraire, l'entreprise Halle&Leuna eG, issue de la fusion en 2006 de deux coopératives, possède des biens dans différents quartiers de Halle, et dans d'autres communes. A une échelle plus fine encore, il faut distinguer entre une société comme la GWG, qui possède un grand nombre d'immeubles répartis dans les différentes parties de Neustadt, et la petite coopérative HNWG, dont les quelques immeubles sont situés dans les zones périphériques de Neustadt : leurs stratégies sont inévitablement différentes.

L'intérêt commun des propriétaires présents à Neustadt est de maintenir sur place une population suffisante, et d'améliorer l'image du quartier ; c'est vital pour les entreprises et les particuliers qui y possèdent l'ensemble de leurs biens. Leurs stratégies divergent ensuite en fonction du nombre de bâtiments possédés, et de leur emplacement. La GWG a pu adhérer facilement au modèle défini à long terme, dans la mesure où elle pouvait s'appuyer sur ses propriétés en cœur de quartier ; le schéma de développement prévoit par ailleurs une requalification du quartier, avec une diminution des densités bâties, et une meilleure intégration des espaces verts. Au contraire,

la HNWG envisage bien moins facilement la démolition ; elle a, en juillet 2010, réalisé la transformation d'une longue barre, dont les façades ont été refaites, mais qui ont surtout vu leur nombre d'étages réduit. Certes, il est impossible d'envisager désormais, et même à moyen terme, une démolition de ces immeubles ; le concept qui cependant a sous-tendu la mutation formelle du bâti s'inscrit dans l'idée, également présente dans le modèle développé pour le quartier, de faire disparaître le hiatus entre le paysage rigide et élevé du grand ensemble, et le paysage rural environnant. En faisant progressivement décroître le nombre d'étages, la coopérative tend à s'inscrire dans la recherche d'un passage progressif de la ville à la campagne.

La question du lieu est aussi importante dans l'appréhension du problème par les habitants : Neustadt est un quartier immense, qui propose des logements à quelques minutes à peine, en tramway, du centre-ville ou de l'université ; mais certains immeubles, plus en retrait offrent, eux, la proximité de lieux de verdure : forêt, bords de la Saale. Silberhöhe connaît une situation tout à fait similaire. La situation des bâtiments, et l'appréciation différente des avantages liés à cette situation rend délicate la prise de décision : les immeubles périphériques, que la commune voudrait voir disparaître n'en reçoivent pas moins les suffrages d'habitants qui profitent du calme des lieux.

Quelques facteurs matériels influent en outre sur les décisions des acteurs locaux, et donc sur le déroulement de la restructuration des grands ensembles :

- le type d'immeuble (le nombre d'étages, la présence ou l'absence d'ascenseur, la typologie des appartements)
- le type d'infrastructures (taille des conduits, manière dont s'organisent les réseaux, moyens de transport public....)

A Neustadt, les démolitions ont concerné en particulier un type d'immeubles : bâtis sur onze étages, ils cumulaient les défauts, et la vacance y était particulièrement importante. Leur organisation interne rendait difficile l'établissement de liens de voisinage (peu d'appartements sur un même palier), seul un appartement par étage possédait un balcon, la typologie des appartements était peu diversifiée. En outre, du point de vue des infrastructures, il était plus intéressant de démolir ce type de bâtiments que les immeubles construits autour d'une cour.

Parmi les éléments économiques qui influent sur les prises de décisions des acteurs les subventions reçues jouent bien évidemment un rôle de premier plan : ainsi, avec la diminution annoncée de ces subventions, certains propriétaires envisagent de

ne plus démolir les bâtiments vides, mais de les laisser tels que, au risque de créer de curieuses verrues dans le paysage. La plus ou moins grande pression qui pèse sur les propriétaires accélère ou ralentit elle aussi la prise de décision : au début des années 2000, la vacance ne laissait d'autre choix que la démolition. Aujourd'hui, le taux de logements vides à Neustadt avoisine 10 % : les propriétaires sont donc dans une position beaucoup plus attentiste.

Le rôle des entreprises immobilières est essentiel dans les processus de décision, dans la mesure où elles sont propriétaires du bâti. La présence de nombreux autres propriétaires, en sus des entreprises immobilières issues de l'organisation de la RDA, renvoie à d'autres problèmes dans l'élaboration des schémas directeurs. En effet, les entreprises immobilières, surtout quand leur patrimoine immobilier est situé majoritairement dans la commune, ont des intérêts locaux, qui recoupent ceux de la municipalité. Les stratégies d'acteurs plus éloignés, dont les patrimoines sont répartis en différents lieux, peuvent être différentes. Ainsi, dans le cas de Neustadt, un investisseur a racheté et réhabilité en 2005 trois immeubles à Südpark, dans les espaces les plus à la marge de cette partie de la ville ; la proximité des rives de la Saale et de lieux de promenades expliquent ce choix. Cette stratégie d'implantation recoupe cependant celle de l'entreprise immobilière HNWG. Le souhait originel de la municipalité de réduire Südpark tend à s'amenuiser.

Le cas de Dresde peut ici être convoqué pour souligner les débats généraux qui agitent les municipalités est-allemandes aux prises avec la restructuration : afin de se délivrer des dettes liées à son patrimoine immobilier, la municipalité a choisi de vendre sa société immobilière.

*« La municipalité de Dresde est ainsi parvenue à ramener ses comptes à l'équilibre en 2006 en cédant pour quelques 1,7 milliards d'euros à Fortress, un fond américain, sa société de logement communal Woba. Le résultat est spectaculaire. 48 000 logements sociaux sont convertis d'un seul coup en logements privés et la ville de Dresde devient un symbole : elle est la première ville allemande à avoir privatisé 100 % de son parc de logements publics. » (Lechevalier-Hurard, 2008)*

Elle a de ce fait pu assainir sa situation financière. Mais les risques existent : *gentrification* des quartiers les plus attractifs par exemple (Lechevalier-Hurard, 2008). Elle a, d'un point de vue urbanistique, réduit ses possibilités de discussion et d'action.

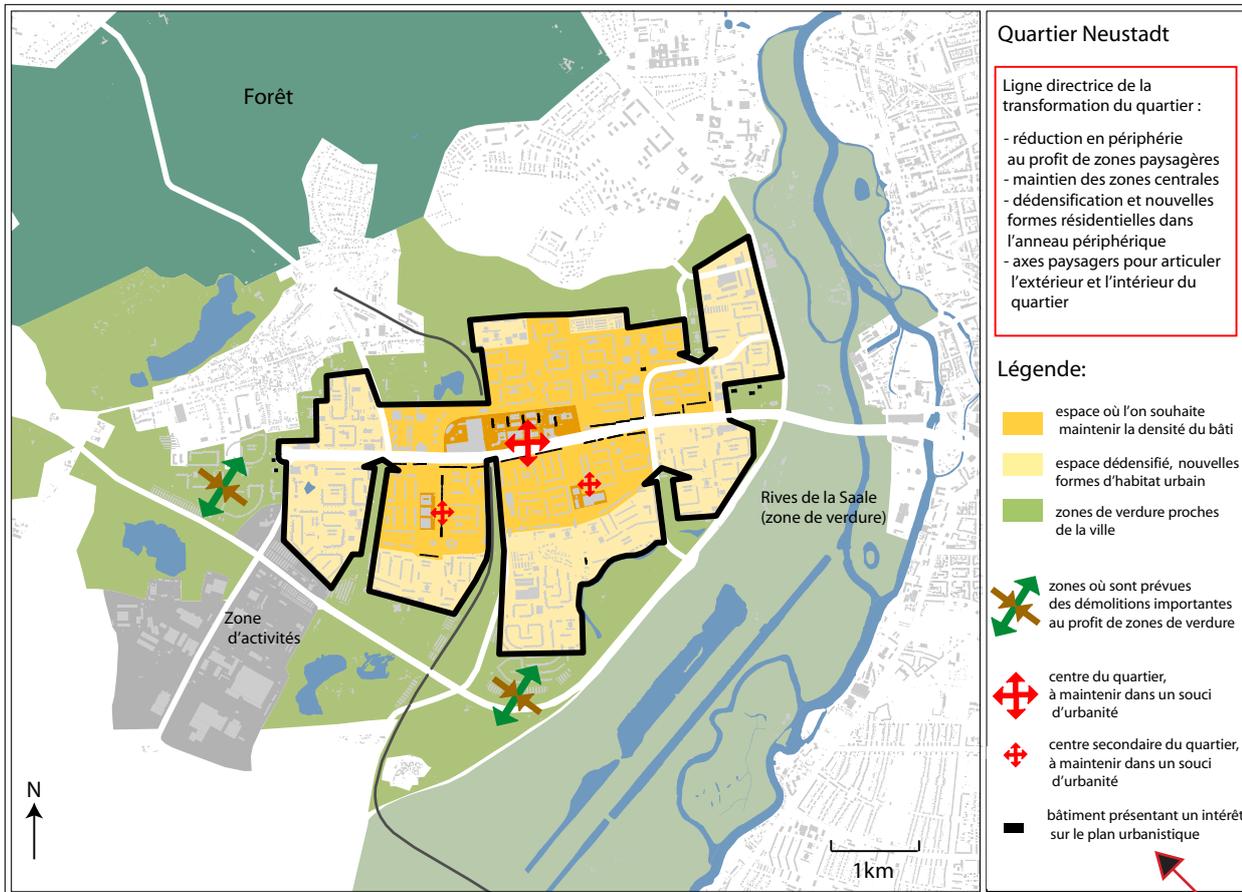
La prise de décision concernant les requalifications, démolitions et démolitions

partielles se fait donc en fonction de ses éléments matériels, qui interviennent dans les stratégies élaborées par les acteurs pour préserver leurs intérêts ou convictions : ceux-ci ne sont pas nécessairement égoïstes ou purement économiques. Les notions de bien commun, d'intérêt des habitants ne sont pas absentes de ces jeux d'acteurs. Nous avons cherché, à travers ce tableau certes incomplet, à mettre en valeur les facteurs qui jouent dans la restructuration des villes en déclin, et accélèrent, ralentissent ou empêchent cette restructuration. Aux éléments purement matériels s'ajoutent les intérêts, parfois contradictoires, des différentes parties concernées.

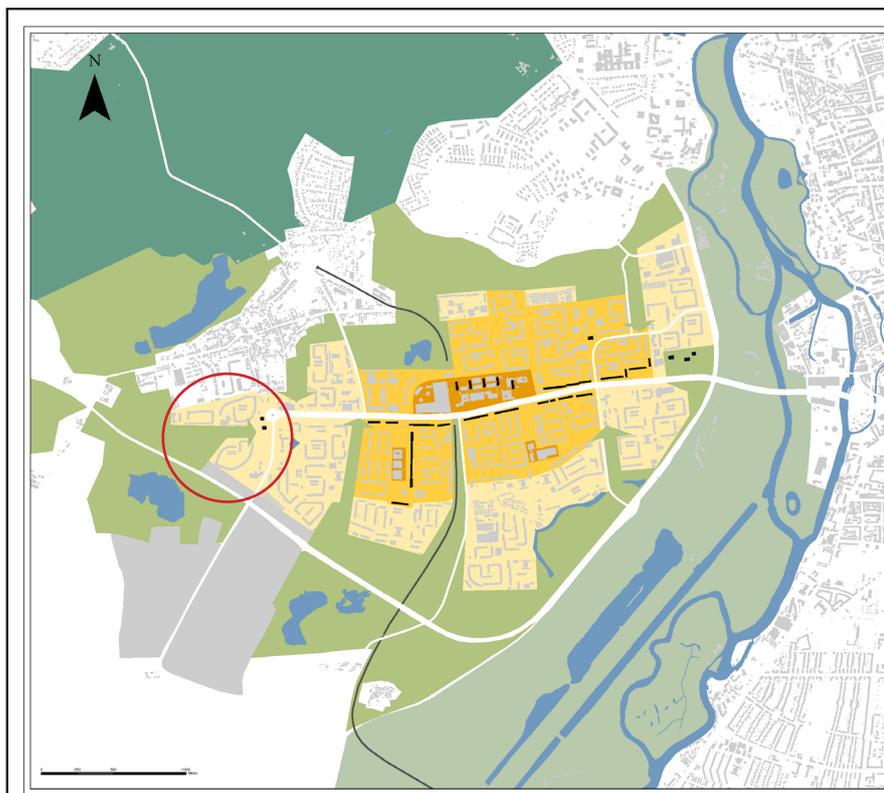
Au niveau des enjeux écologiques, et de l'opportunité que semble représenter à cet égard le déclin démographique urbain, on a déjà montré les contradictions nombreuses entre les divers intérêts exprimés par les acteurs ; le recul des infrastructures ou le moindre usage urbain des sols est un processus lent et difficile. On voudrait néanmoins rapporter ici un exemple particulier qui témoigne au mieux du fait que les stratégies des villes en déclin sont sur bien des points similaires à celles des villes croissantes.

Une partie de la ville de Halle se situe dans la plaine alluviale de la Saale, nécessitant le coûteux fonctionnement de pompes, et l'entretien des galeries. Un tiers environ de la surface de Neustadt se situe dans cette zone ; il aurait été intéressant, d'un point de vue écologique, de desserrer en premier lieu l'emprise urbaine à cet endroit. Notons que d'un point de vue économique, la commune y gagnerait également. Toutefois, la zone concernée est la plus orientale du quartier, la plus proche de la vieille ville et de l'université : la vacance y est donc faible, et les propriétaires ont investi dans la réhabilitation des immeubles. Les avantages de la situation prennent le pas sur d'autres intérêts, y compris écologiques. On ne saurait ici juger positivement ou négativement ce fait ; il s'agit bien d'insister sur la similarité de certains processus et de certains enjeux dans les villes en déclin et dans les villes en pleine croissance.

Afin d'illustrer les mécanismes de rétraction du tissu de Neustadt et de souligner les effets des jeux contradictoires des acteurs, la comparaison entre deux versions du *Leitbild*, le schéma directeur de la restructuration, s'avère très parlante : dans une première version, datant de décembre 2005, l'extrémité occidentale du quartier est vouée à la disparition ; cette version de travail a été remplacée par un modèle plus pragmatique dans la publication officielle du schéma intégré de développement urbanistique : seule une petite partie du complexe VI disparaît. Quant à l'extrémité sud de la zone



Document de travail daté de décembre 2005 (modifié par nos soins)



Document publié dans l'ISEK (2007)

d'habitation Am Südpark, vouée à la disparition dans le schéma intégré, elle tend au contraire à se maintenir dans la réalité, avec des réhabilitations récentes d'immeubles (*cf supra*).

Les mécanismes étudiés montrent que les stratégies des acteurs aboutissent à deux mouvements contradictoires, avec une même constellation d'acteurs au sein du processus. Tous partagent des intérêts communs, et avant tout l'attractivité du quartier considéré ou de la ville, ce qui s'exprime dans le choix d'outils destinés à trouver des consensus dans les mesures et actions ; les intérêts particuliers divergent cependant, créant des stratégies différentes, voire contradictoires, qui freinent l'adaptation matérielle de la ville au déclin.

Les mécanismes ici présentés soulignent les facteurs qui jouent directement sur la restructuration des grands ensembles, et permettent d'expliquer une certaine lenteur dans l'adaptation des éléments matériels de la ville au déclin démographique. On obtient ainsi une lecture de la transformation des grands ensembles à l'aune du déclin.

## C. Premiers effets de la restructuration

### 1. Stabilisation dans les grands ensembles

Entre 2006 et 2010, Halle a perdu 1,31 % de sa population. Heide-Süd, le quartier pavillonnaire-phare de la ville continue de croître, bien qu'il n'atteigne plus les chiffres record des années 1990. Les grands ensembles continuent d'enregistrer des pertes plus importantes que les autres quartiers : c'est Heide-Nord qui parmi eux est le plus touché. Südstadt est dans une situation moins difficile : on peut supposer que la partie la plus ancienne, construite dans les premiers temps de la RDA, soit connaît une perte démographique moindre, soit est suffisamment attractive pour compenser les pertes du *Plattenbausiedlung*. C'est surtout la partie nord de Neustadt qui retient l'attention : bien qu'elle connaisse toujours une légère perte de population, celle-ci s'est très nettement affaiblie : elle est même inférieure à celle de Halle en général.

Si l'on considère les migrations, on constate une légère croissance : le taux de migration de Halle en 2010 est de 0,49 %. La partie nord de Neustadt a un taux de migration supérieur : 0,85 %. La situation de Silberhöhe s'est stabilisée. Les autres grands ensembles ont des taux de migration toujours plus faibles que les autres quartiers de

l'agglomération.

En 2010, le solde des migrations internes montre que le Lutherviertel a été très attractif. La partie sud de l'auréole du *Gründerzeit* est dans une situation inverse. La partie nord de Neustadt a gagné 66 habitants grâce aux migrations internes. La partie sud de Neustadt au contraire a accusé un déficit de plus de 300 habitants. Les migrations externes confirment les résultats positifs de la partie nord de Neustadt. L'auréole du *Gründerzeit* dans son ensemble présente des soldes élevés. Silberhöhe, enfin, présente un solde positif.

Entre 2006 et 2010, le chômage a reculé de près de 22 % (20 % entre 2001 et 2006), à Halle. Silberhöhe, Südstadt, les parties ouest et sud de Neustadt ont connu un recul moindre que les autres quartiers. Le recul du chômage a également été modéré à Heide-Süd, ce qui s'explique par un taux de chômage extrêmement faible en 2006, 2,20 %, passé à 2 % en 2010. L'évolution du taux de chômage du nord de Neustadt est très favorable, de même que celle du centre ancien et de la partie nord du tissu ancien. En 2010, c'est la partie sud de Neustadt qui montre le taux de chômage le plus élevé, suivi de Silberhöhe et de la partie ouest de Neustadt. La partie nord de Neustadt, Heide-Nord et Südstadt, bien qu'en situation plus favorable, ont cependant des taux de chômage encore relativement élevés, par rapport à la plupart des autres quartiers : de 11 à 12 % environ.

Le chômage de longue durée a reculé de près de 10 % à Halle entre 2007 et 2010 ; il demeure élevé dans les grands ensembles, même s'il l'est dans une moindre mesure dans la partie nord de Neustadt. La part des actifs a augmenté entre 2006 et 2010 à Halle de 51 %. Elle demeure plus faible dans les quartiers anciens et dans les grands ensembles, plus forte dans les quartiers périphériques. La partie nord de Neustadt enregistre une évolution plutôt faible, de même que Silberhöhe et Heide-Nord : l'âge élevé de la population est sans doute en cause. La part des ménages en difficulté a diminué entre 2006 et 2009 à Halle (-7 %) ; en 2009, elle reste élevée dans les grands ensembles, à commencer par Silberhöhe et la partie sud de Neustadt, et relativement élevée dans la partie sud de l'auréole du *Gründerzeit*. Entre 2006 et 2009, elle n'a que faiblement décliné à Silberhöhe et dans les parties ouest et sud de Neustadt.

## 2. Les premiers effets de la restructuration ?

L'analyse des évolutions entre 2006 et 2010 attire l'attention sur le cas particulier de la partie nord de Neustadt : bien qu'en situation encore relativement difficile : un taux de chômage assez élevé, 11,20 % en 2010, une part forte de ménages en difficulté en 2009 (23 %), les évolutions montrent des reculs nets : forte diminution du chômage et du chômage de longue durée (l'évolution des ménages en difficulté est cependant moins évidente). Ce sont surtout les migrations qui retiennent l'attention : en 2010, cette partie de Neustadt a vu son taux de migration atteindre 0,85 % : cela reste modéré, en comparaison par exemple de l'auréole du *Gründerzeit*, mais elle fait sens en comparaison de l'évolution des autres grands ensembles de l'agglomération en général et des deux autres parties de Neustadt en particulier.

Nous émettons deux hypothèses quant au développement relativement serein de la partie nord de Neustadt après 2006 : il s'agit du coeur du quartier, dont les complexes sont anciens, avec une population stable implantée depuis longtemps, proches du centre ancien et de l'université. C'est la partie du quartier destinée à être maintenue et qui a donc été préservée des démolitions.

Une autre hypothèse, qui complète la première, est la part importante de personnes âgées qui quitte le statut d'actif pour celui de retraité ; cela pourrait expliquer, partiellement, la diminution du chômage de longue durée et la relativement faible augmentation du taux d'activité entre 2006 et 2010.

C'est surtout la première hypothèse que nous approfondirons ici, car à observer la totalité de Neustadt, il semble que les effets de la restructuration soient lisibles depuis 2006. Le fait que la partie nord du quartier regagne des habitants peut être mis en relation avec le déclin des deux autres parties. L'un des objectifs originels du programme *Stadtumbau Ost* était de faire revenir les habitants des grands ensembles vers le tissu ancien, suivant le modèle de la ville compacte. Or, cela ne s'est pas produit : la bonne gestion de leur parc par les entreprises immobilières ainsi que l'attachement à leur quartier des habitants fait que des migrations se sont produites à l'intérieur des quartiers ; le cas de Neustadt nous semble tout à fait illustrer ce processus. La partie occidentale, qui a subi le plus de démolitions, «redonne» ses habitants à la partie nord. On peut aussi supposer que les opérations de réhabilitations, mais aussi de travail sur l'image rendent la partie nord plus attractive.

Concernant la partie occidentale, on en a déjà souligné les manques : c'est un «finistère» et les démolitions y ont été nombreuses. Quant à la partie sud, c'est la zone d'habitation Südpark qui retient l'attention : elle était une bonne candidate à la disparition, du point de vue des urbanistes, mais les propriétaires (beaucoup de propriétaires privés et la HNWG) ont préféré maintenir le bâti dans cette zone. Il s'agit aujourd'hui d'un des quartiers les plus en difficulté de Halle, et qui souffre d'une mauvaise réputation.

Nous avons supposé que les logements de la partie nord de Neustadt, qui offrent de nombreux avantages «au coût de la *Platte*», attirent les ménages les plus aisés des autres parties de Neustadt.

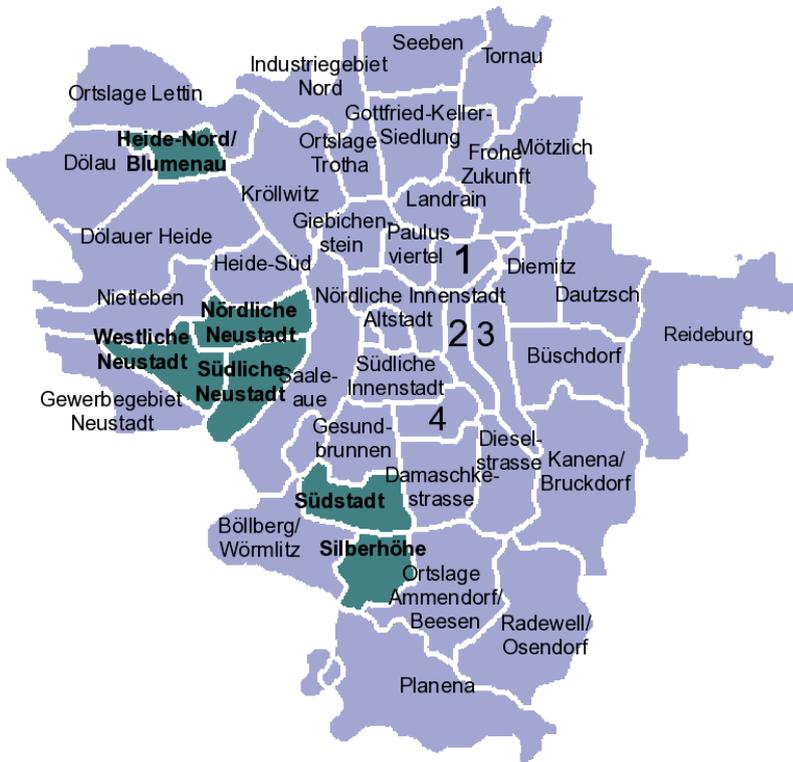
A Silberhöhe, la situation se stabilise, après une véritable descente aux enfers. Le quartier a encore perdu près de 11 % de sa population entre 2006 et 2010 ; mais son taux de migration en 2010 est de seulement -0,25 %. La situation globale de Halle s'est améliorée sur les quatre ou cinq dernières années. Les grands ensembles demeurent malgré tout en retrait. Si la partie nord de Neustadt connaît des évolutions de bon augure, on manque encore de recul pour déterminer si cela peut perdurer ou non. A n'en pas douter cependant, les effets de la restructuration mise en œuvre par les acteurs locaux et nationaux se font progressivement sentir. Elle ne freine cependant pas, ou peu, la dynamique antagonique entre quartiers perdants et quartiers gagnants, qui reste une clef de lecture valable pour analyser le développement urbain dans les nouveaux Länder.

La transformation des formes du grand ensemble interroge, notamment si on la compare au traitement réservé aux quartiers anciens, où sont privilégiées les réhabilitations : la forme doit être conservée ; les démolitions ne sont admises que si le bâtiment s'avère trop vétuste pour pouvoir être maintenu. La ville ancienne est valorisée pour sa capacité à faire vivre ensemble, en un espace restreint, une population importante, dans un cadre agréable. Le grand âge des bâtiments appelle une protection particulière. Dans le cas des grands ensembles, on cherche à les « résidentialiser », à diminuer la taille des immeubles, à proposer une architecture proche de celle des quartiers résidentiels des classes moyennes et aisées : des immeubles de trois ou quatre

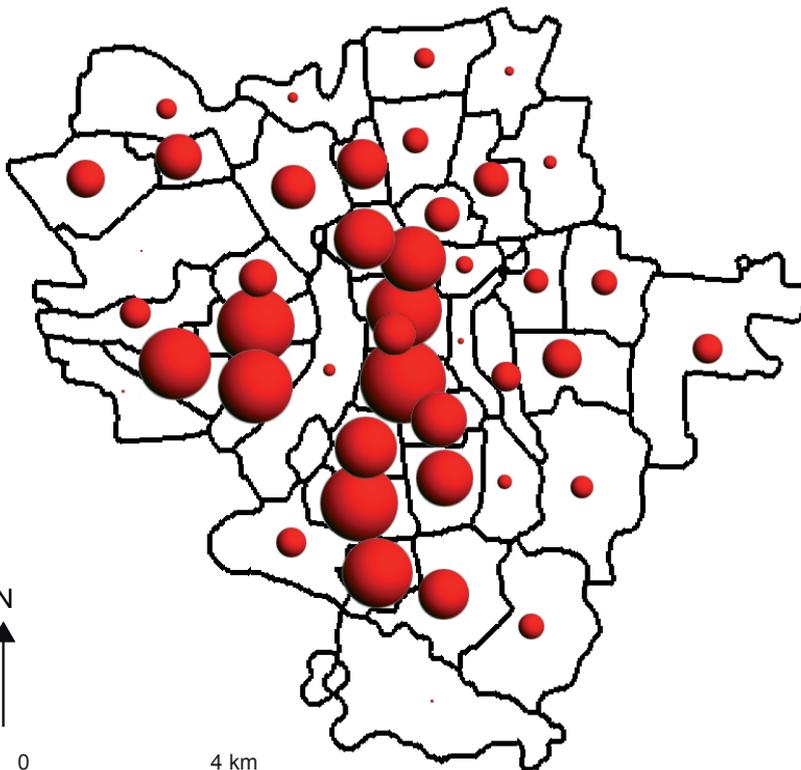
étages, évitant les formes géométriques trop simples, par exemple grâce à des décrochements, offrant des façades diversifiées et sans ennui. La ville moderne doit disparaître, et laisser la place à une ville dense, mais verte, intime et personnalisée. Cette manière de considérer la rénovation urbaine permet de l'appréhender globalement et de ne pas limiter la restructuration dans les grands ensembles est-allemands à la seule conséquence du déclin démographique.

A travers la comparaison entre cas de la France et de l'est de l'Allemagne, nous essaierons dans ce dernier chapitre d'éclairer le devenir des grands ensembles en tant que forme urbaine, et de comprendre le sens à donner aux transformations actuelles. Nous avons ici choisi un « parti-pris de la forme urbaine » : loin de nous l'idée de refuser les autres approches, en particulier sociologiques ou économiques ; nous avons abordé les grands ensembles comme des lieux, dans la mesure où cette approche nous paraissait riche de possibilités pour comprendre des transformations fortes en termes paysagers. La posture comparatiste en outre nous paraissait un biais intéressant pour gommer certaines causalités locales, et mettre en exergue certains caractères fondamentaux des grands ensembles, ayant trait à leur forme.

## Halle : quartiers et grands ensembles



- 1 Am Wasserturm/  
Thaerviertel
- 2 Gebiet der DR
- 3 Freimfelde/  
Kanenaer Weg
- 4 Lutherplatz/  
Thüringer Bahnhof



Population de Halle par quartier au 31 décembre 2010



## Atlas de Halle

Précisions préalables à l'analyse :

Quelques quartiers ont un poids démographiques très faible :

- Dölauer Heide, qui est un vaste espace forestier, au nord-ouest
- la *Gewerbegebiet* Neustadt (zone d'activité de Neustadt), à l'ouest
- *Saaleaue*, les abords de la Saale, espace de forêts, petites îles, zones de loisir, entre Neustadt et la ville ancienne
- *Industriegebiet Nord*, la zone industrielle située à l'extrémité nord de la commune
- Le quartier de la gare, *Gebiet der Deutsche Reichsbahn (Gebiet der DR)*, en partie occupé par les installations ferroviaires, situé immédiatement à l'est de *l'Innenstadt*
- Planena, l'extrémité sud de la commune

Ces quelques quartiers ont, du fait de leur faible nombre d'habitants, des taux d'évolution parfois extrêmes, qu'ils soient positifs ou négatifs.

Un autre quartier présente un visage particulier : Heide-Süd, situé immédiatement au nord de Neustadt. Il s'agit d'un quartier pavillonnaire récent, très attractif, et dans lequel les constructions se poursuivent encore. Il a l'avantage d'être situé à proximité du centre-ville et de l'université, ainsi que des zones de loisir (Dölauer Heide, Saaleaue). C'est un quartier qui attire les ménages de la classe moyenne et aisée. Il présente également des taux d'évolution bien plus marqués que la moyenne, dans la mesure où il s'agit d'un quartier qui a connu une forte expansion, et qui continue encore de grandir.

Nous n'avons pas choisi de classer Trotha dans les grands ensembles, dans la mesure où son profil diffère quelque peu des autres grands ensembles, qui correspondent plus à la définition des *Plattenbausiedlungen*. Trotha est un grand ensemble plus ancien, aux immeubles plus courts, de moindre hauteur. Il est en outre de petite taille. Il est entouré de pavillons ou petits immeubles, qui sont également comptabilisés dans les statistiques. On notera cependant parfois que les statistiques tendent à se rapprocher de celles des autres grands ensembles de la commune.

Südstadt est aussi un cas particulier, dans la mesure où la partie la plus ancienne date de la même époque que Trotha, et présente un visage similaire. Mais la partie la plus récente et la plus importante le fait définitivement entrer dans la catégorie des *Plattenbausiedlungen*.

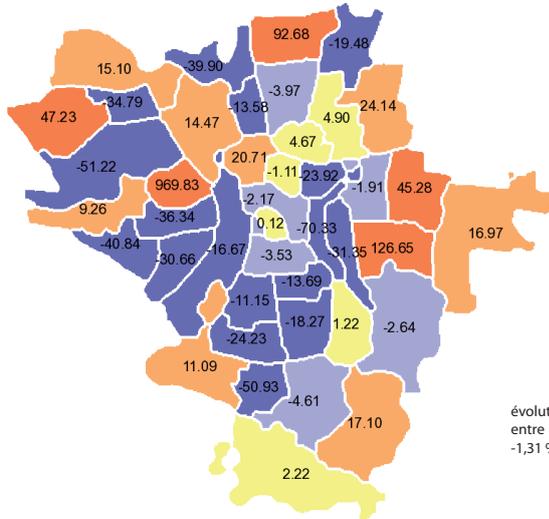
Les quartiers Kröllwitz, Giebichenstein et Paulusviertel font partie des lieux attractifs de la commune ; construits au cours du *Gründerzeit* ou au début du XXe siècle, ils bénéficient d'une image très positive. Le *Paulusviertel* est notamment devenu au cours des années 2000 un quartier couru par les jeunes ménages de la classe moyenne, par les cadres.

Par opposition au nord de la ville ancienne, le sud a toujours souffert d'une image négative, et continue d'être considéré comme une partie plus pauvre de l'agglomération ; cela est dû à son passé industriel. C'est notamment la partie sud de *l'Innenstadt* qui souffre de cette situation. Elle est depuis peu (la deuxième moitié des années 2000) au cœur des réflexions du *Stadtumbau*.

Les cartes ont toutes été réalisées par nos soins, à partir des chiffres fournis par la ville de Halle dans la documentation officielle. Ces cartes ont été faites à partir du logiciel Cartes & Données et retravaillées avec le logiciel Adobe Illustrator. Toutes les discrétisations ont été faites suivant la méthode des seuils observés. En cas d'absence de données ou d'impossibilité de calculer une évolution, les quartiers concernés ont été colorés en gris.

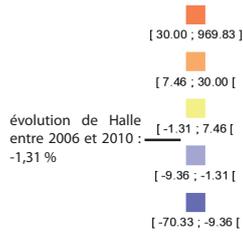
Nous les avons placés les uns derrière les autres afin qu'elles puissent aisément être comparées ; de même, nous avons regroupé les cartes portant sur la période antérieure à 2006 et les cartes postérieures dans l'idée de faciliter la comparaison entre les périodes.

# Evolution de la population de Halle entre 1993 et 2010

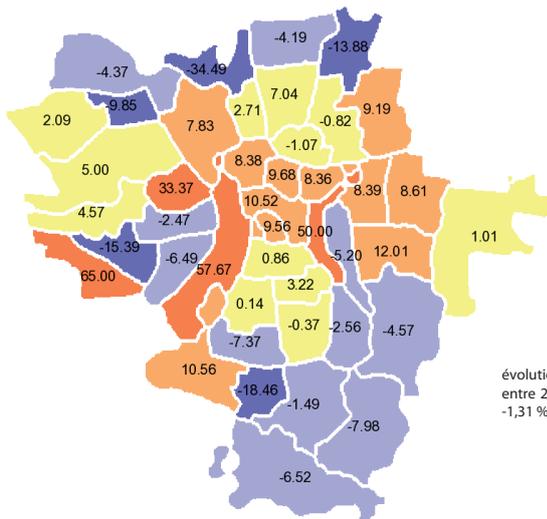


Forte perte globale, situation très contrastée au niveau des quartiers : la périphérie attractive

Evolution de la population entre 1993 et 2002 (%) :

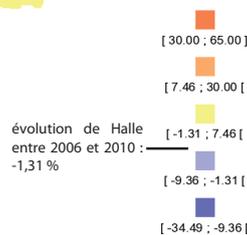


Evolution de la population de Halle entre 1993 et 2002 : -19,54 %

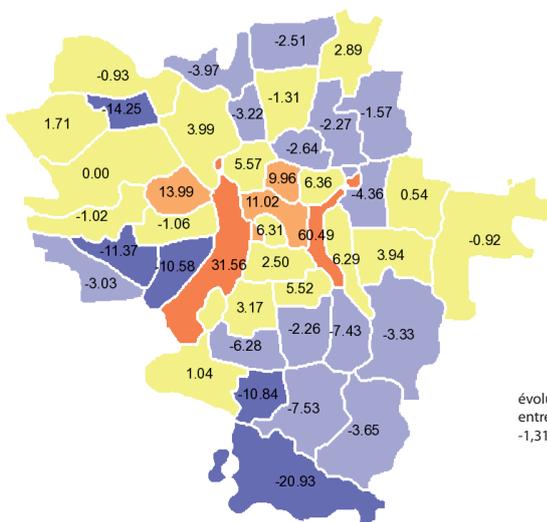


Un recul bien moindre de la population, des quartiers anciens plus attractifs

Evolution de la population entre 2002 et 2006 (%) :

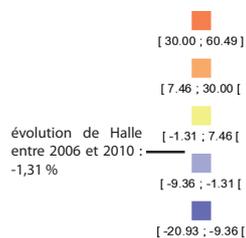


Evolution de la population de Halle entre 2002 et 2006 : -1,71%



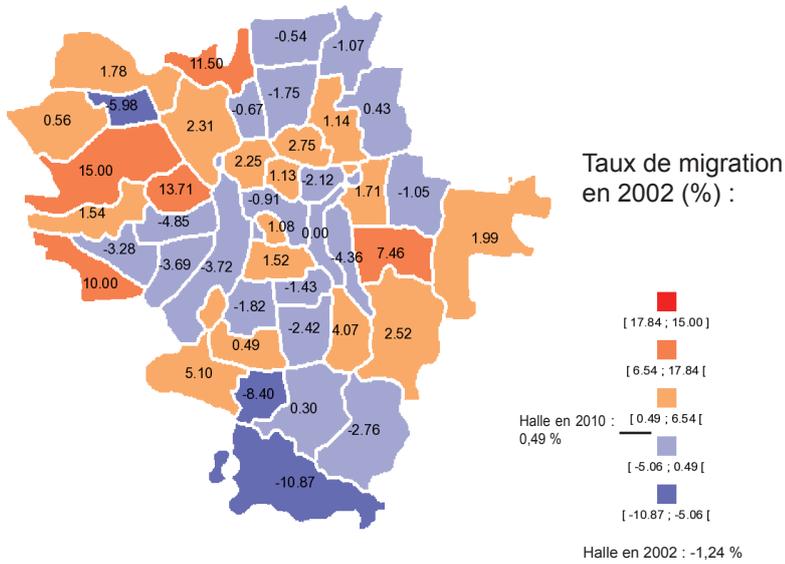
Une population toujours en léger déclin, des grands ensembles en situation délicate

Evolution de la population entre 2006 et 2010 (%) :

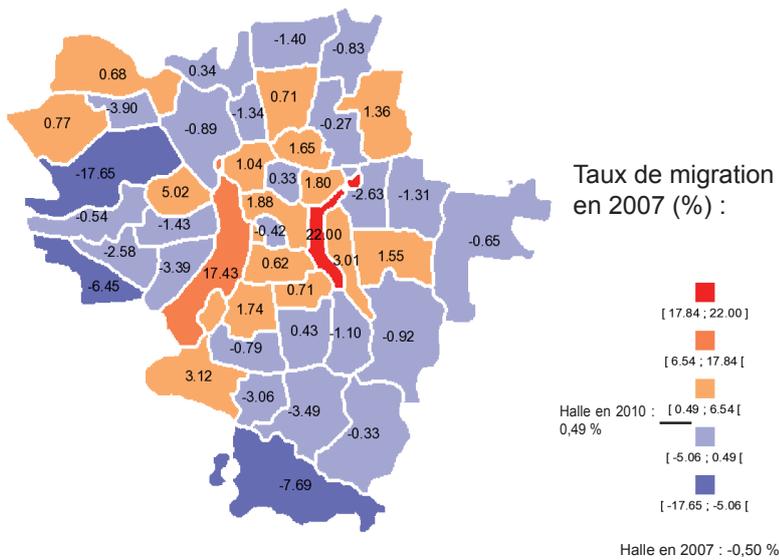


# Les migrations entre 2002 et 2010 : homogénéisation et amélioration

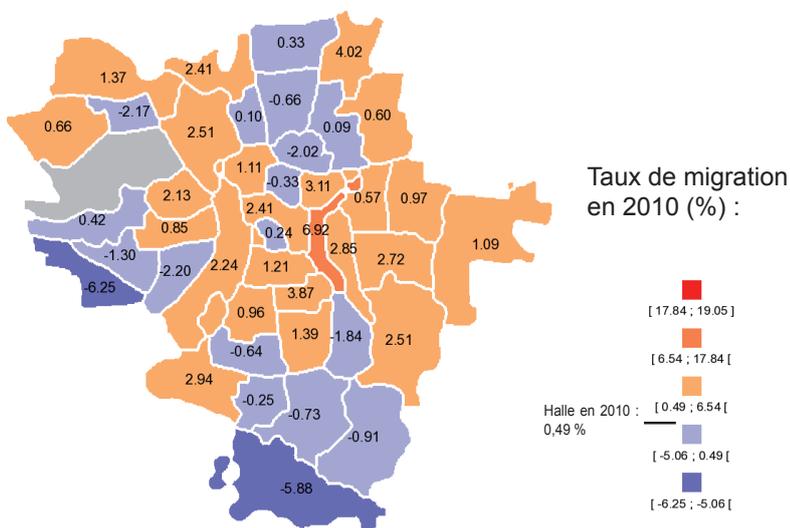
Des quartiers au profil très différent



Un rapprochement des valeurs

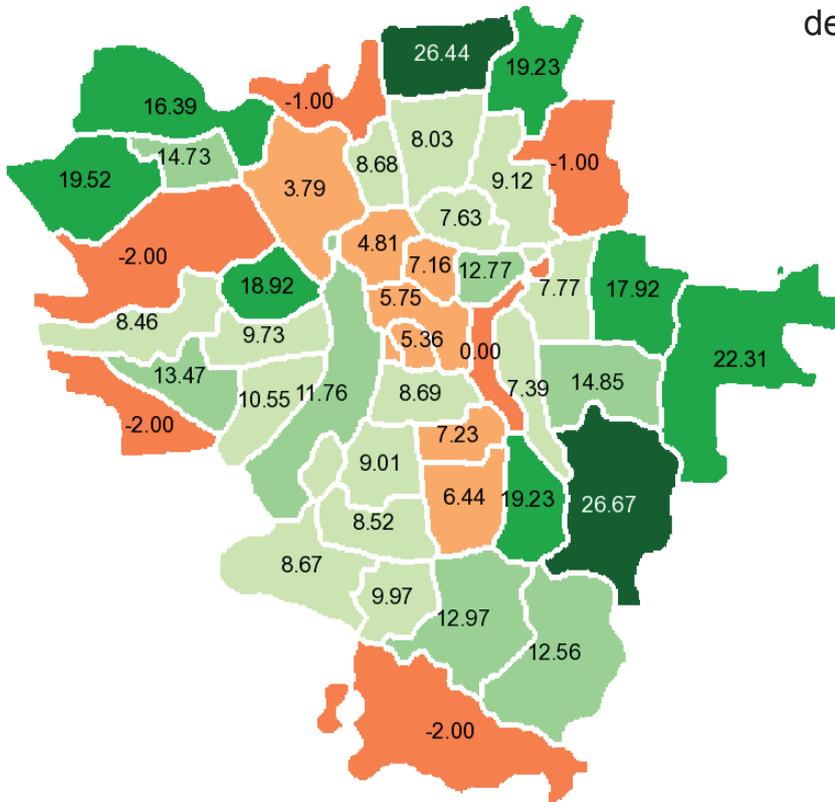


Une nette amélioration en 2010

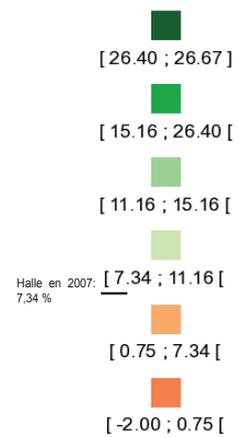


# Migrations vers la périphérie rurale immédiate : recul entre 2002 et 2007

Les quartiers périphériques de l'agglomération sont les plus concernés en 2002



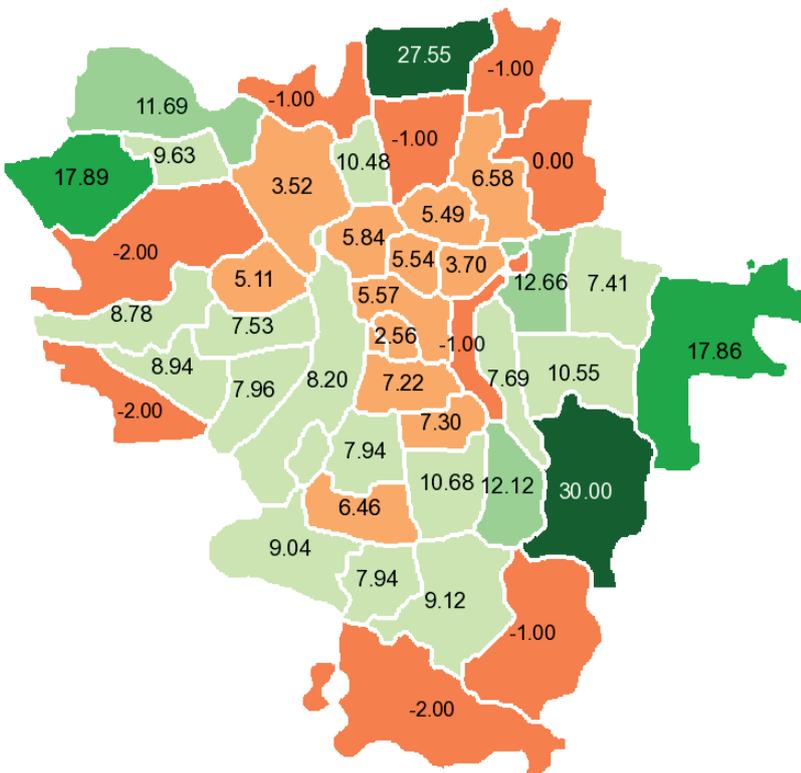
Part de l'émigration vers les  
*Kreis* immédiatement voisins  
à l'émigration totale (%) :



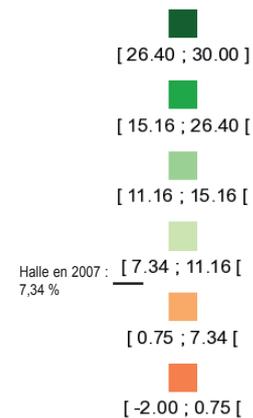
Halle en 2007 : 7,34 %

Halle en 2002 : 9,12 %

Des migrations vers la péri-  
phérie rurale qui tendent à  
s'amenuiser en 2007



Part de l'émigration vers les  
*Kreis* immédiatement voisins  
à l'émigration totale (%) :

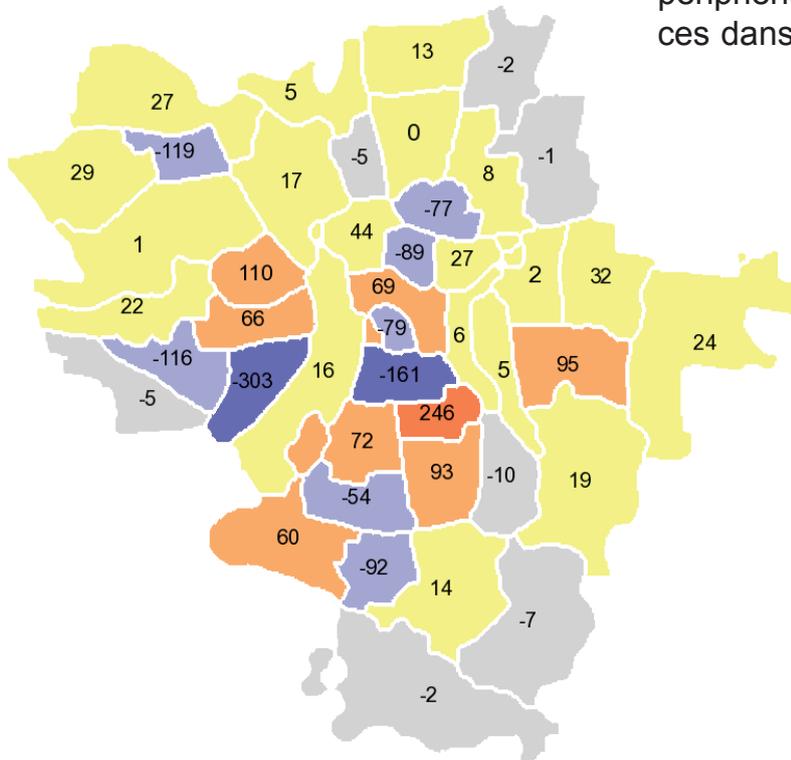


Halle en 2007 : 7,34 %

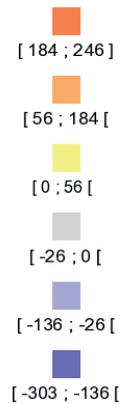


# Migrations en 2010

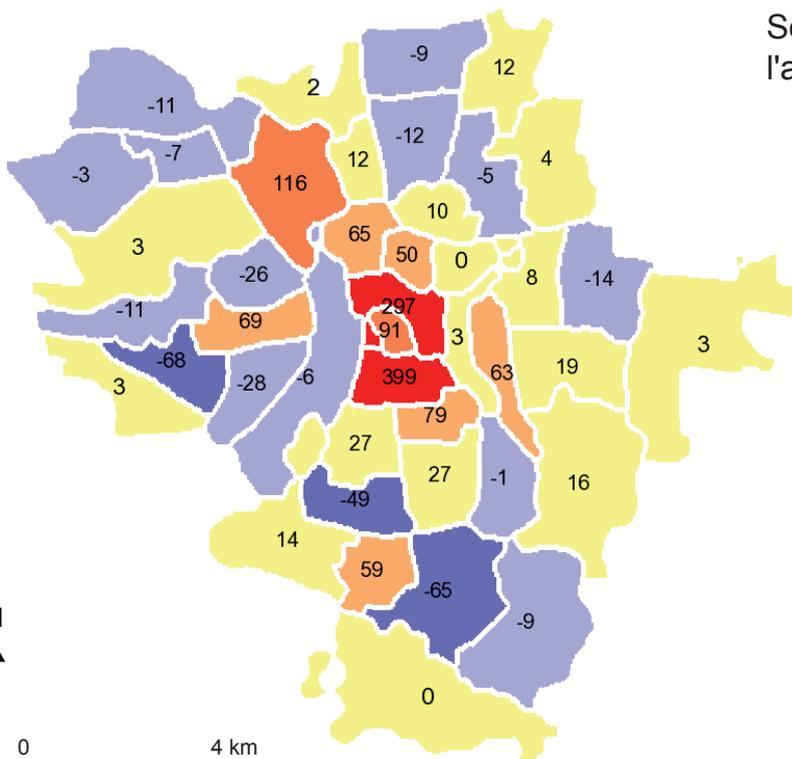
Solde des migrations internes : une périphérie qui gagne, de fortes nuances dans les grands ensembles et les quartiers anciens



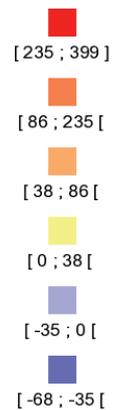
Solde des migrations internes :



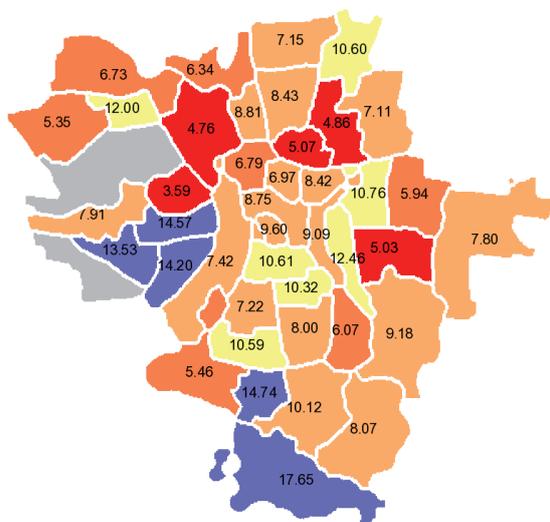
Solde des migrations externes : l'anneau du *Gründerzeit* très attractif



Solde des migrations externes :

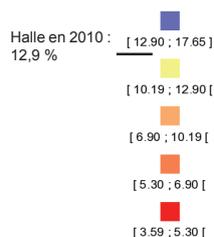


# Le chômage à Halle dans les années 2000

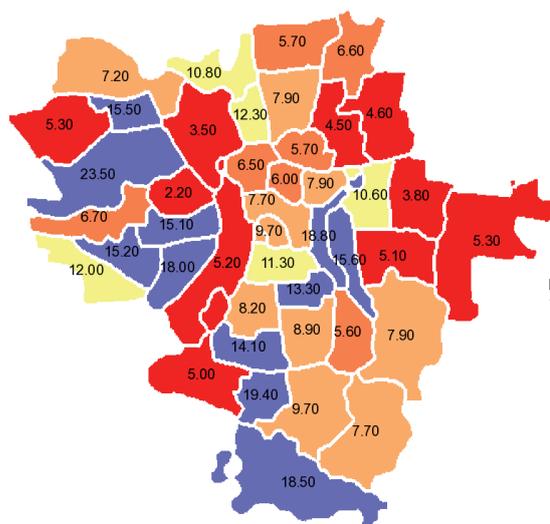


Les grands ensembles en première ligne

Taux de chômage en 2001 (%) :

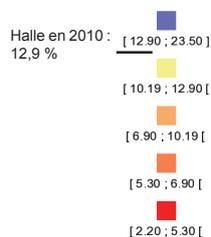


Halle en 2001 : 20,6 %

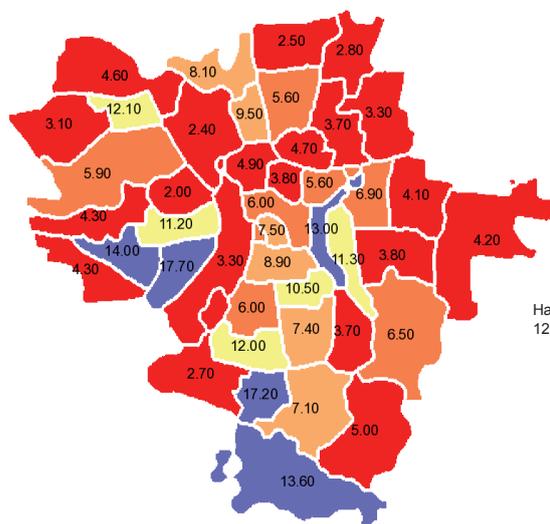


Embellie en périphérie et aggravation dans les grands ensembles

Taux de chômage en 2006 (%) :

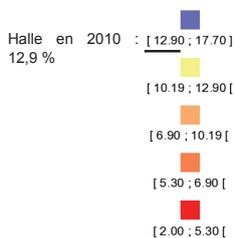


Halle en 2006 : 16,5 %

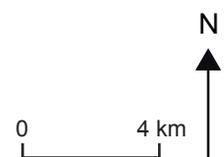


Une amélioration générale, des grands ensembles toujours défavorisés

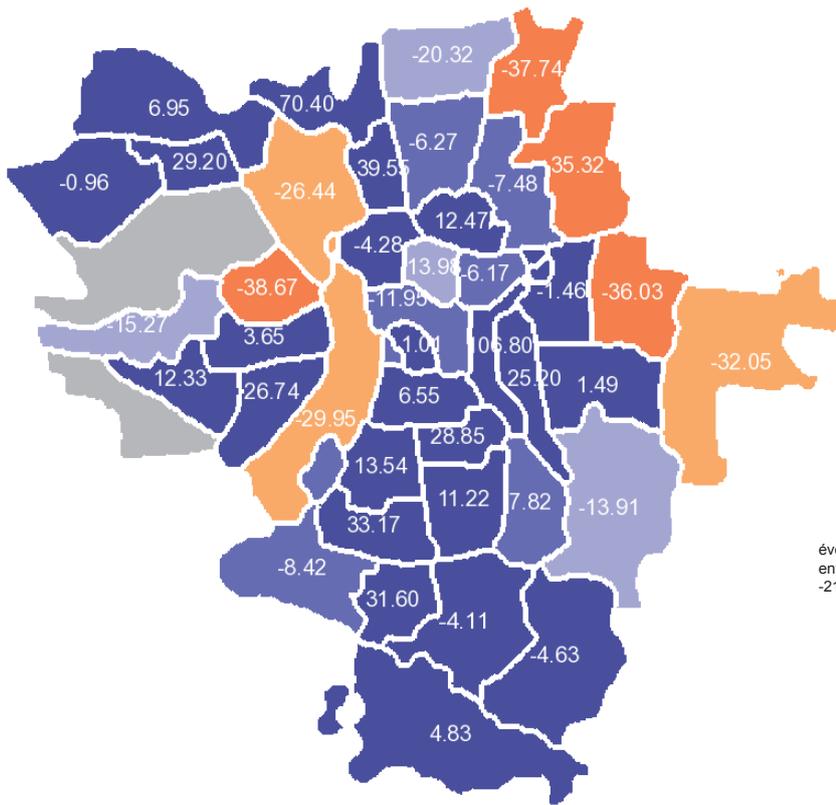
Taux de chômage en 2010 (%) :



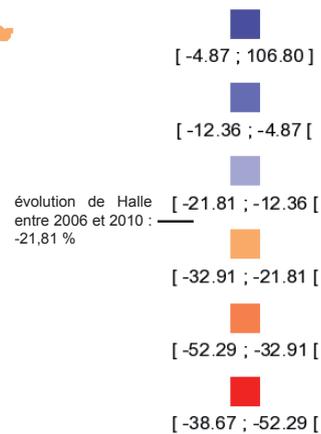
Halle en 2010 : 12,9 %



# Le chômage : en recul depuis 2001, une diminution renforcée depuis 2006

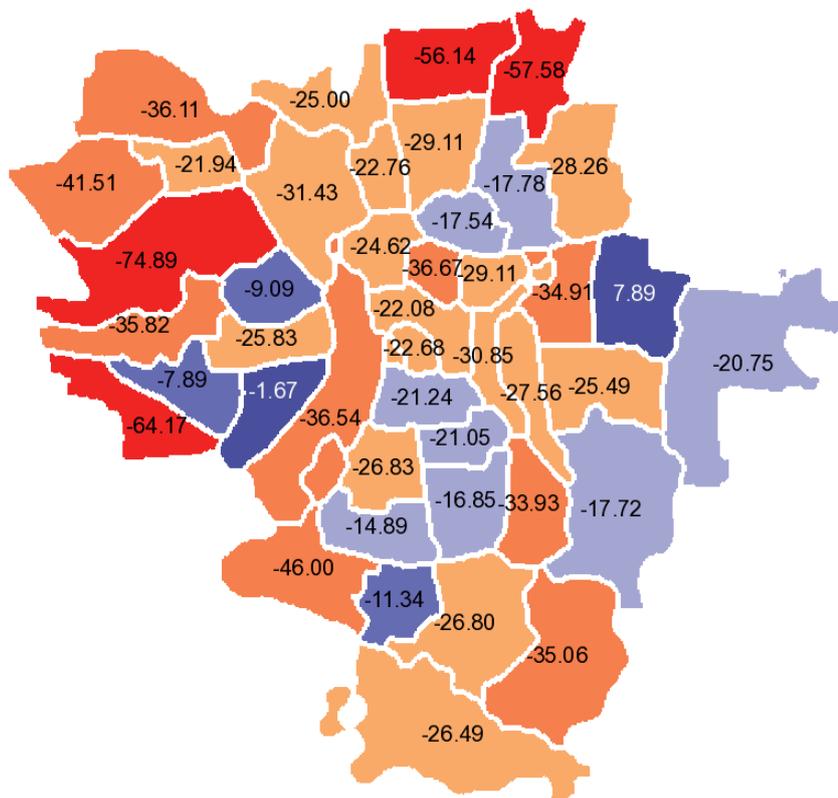


Evolution du taux de chômage entre 2001 et 2006 (%) :

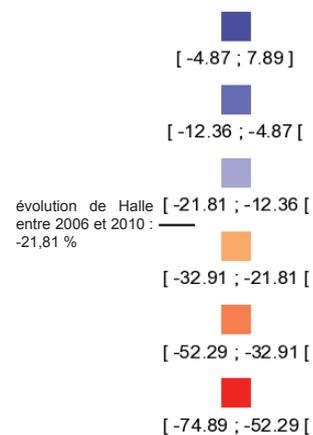


évolution de Halle entre 2006 et 2010 : -21,81 %

évolution de Halle entre 2001 et 2006 : -19,90 %



Evolution du taux de chômage entre 2006 et 2010 (%) :

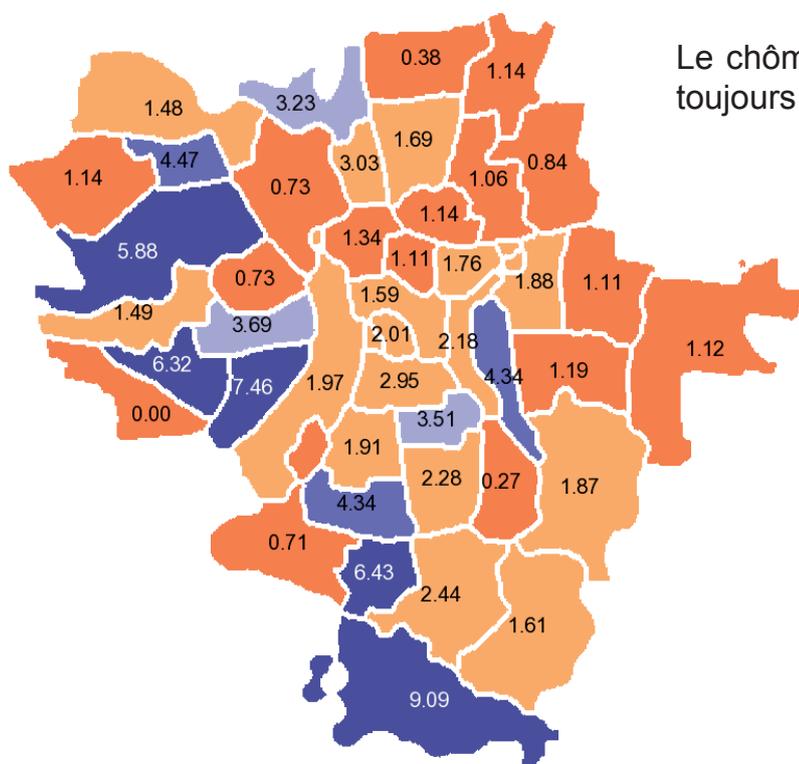


évolution de Halle entre 2006 et 2010 : -21,81 %

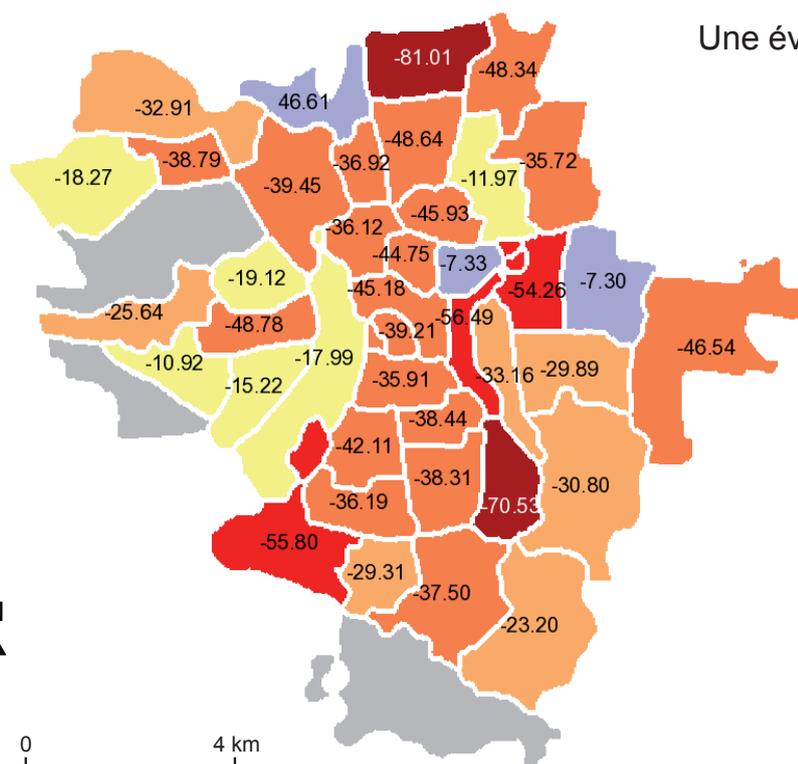


0 4 km

## Le chômage de longue durée : une évolution favorable, mais une présence toujours inquiétante dans les grands ensembles

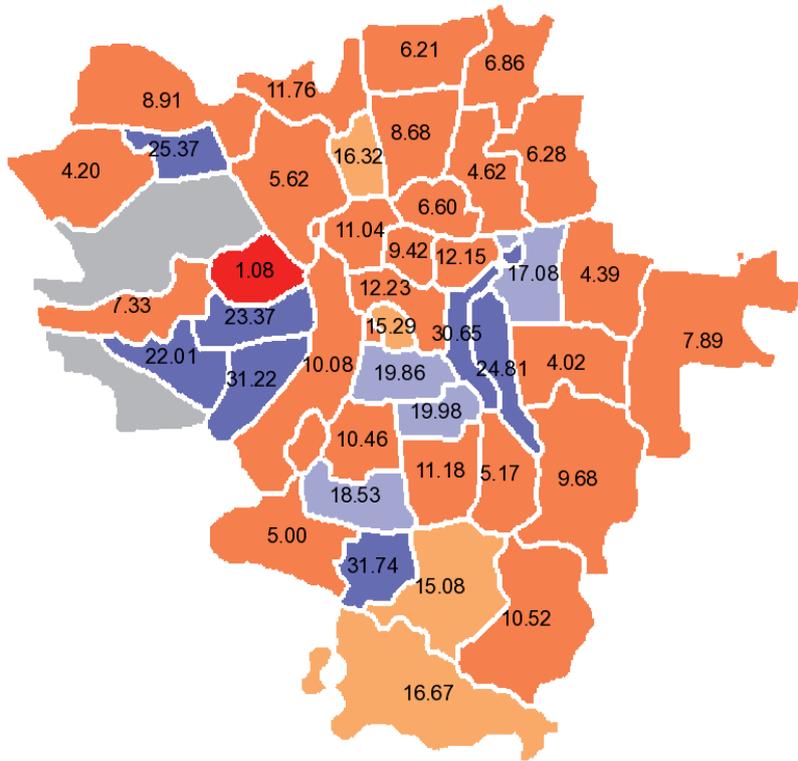


## Une évolution cependant encourageante

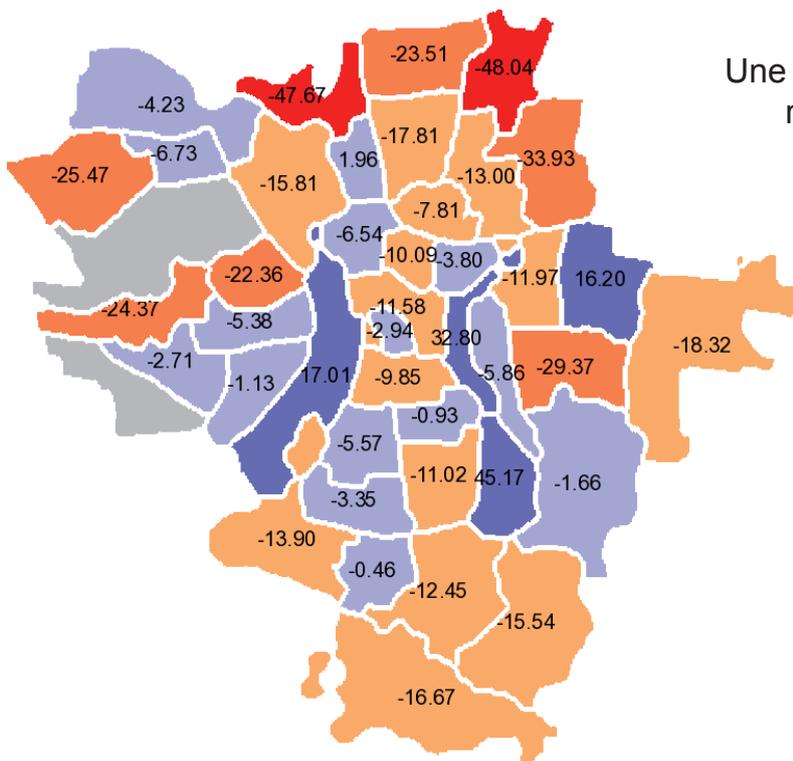
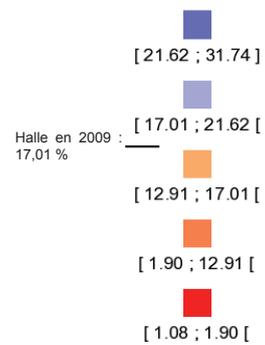


# Ménages en difficulté à Halle: le devenir différent des grands ensembles

Ménages en difficulté à Halle en 2009 : les grands ensembles toujours très concernés

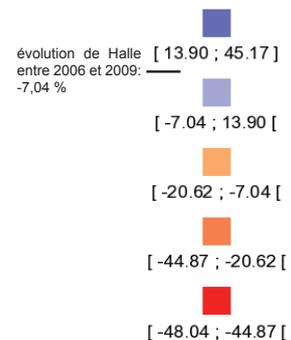


Part des ménages en difficulté par rapport à la totalité des ménages en 2009 (%) :



Une évolution générale très favorable, nuances dans le détail

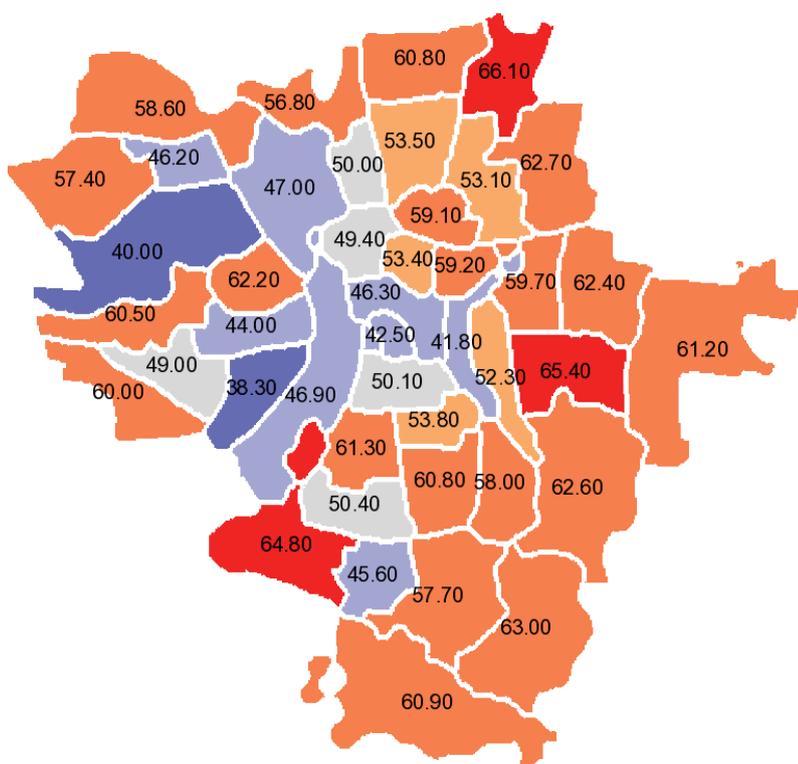
Evolution de la part des ménages en difficultés entre 2006 et 2009



N

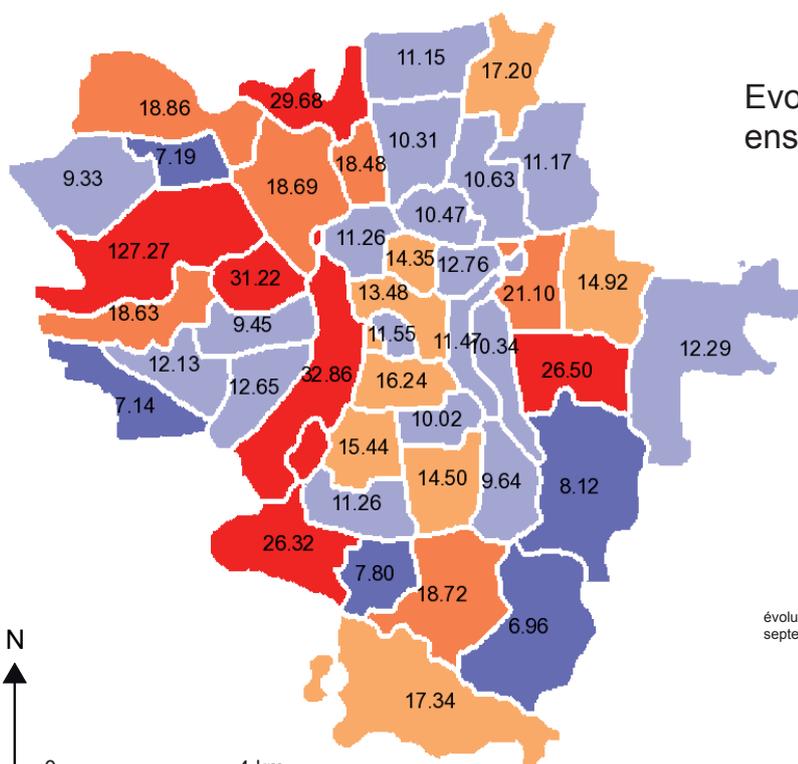
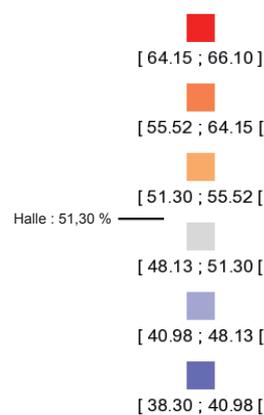
0 4 km

# Une augmentation du taux d'activité entre 2006 et 2010



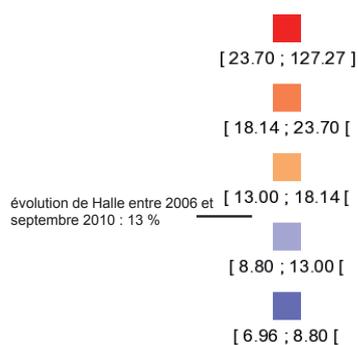
## Les actifs en périphérie

Part des personnes assujetties à l'assurance sociale obligatoire par rapport à l'ensemble des personnes en âge de travailler en septembre 2010 (%) :



## Evolution contrastée : les grands ensembles dans le peloton de queue

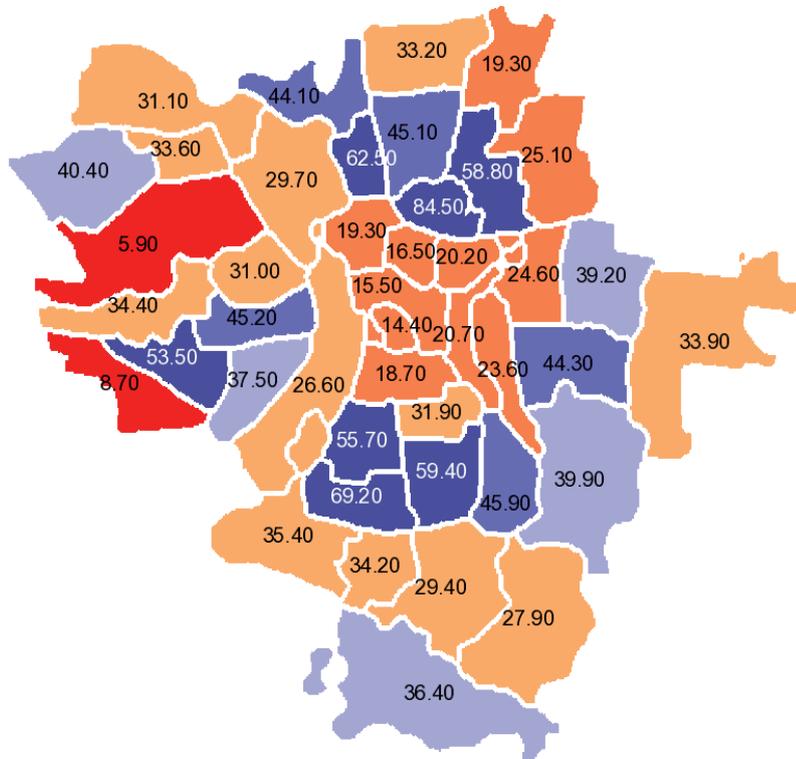
Evolution entre 2006 et septembre 2010 (%) :



N

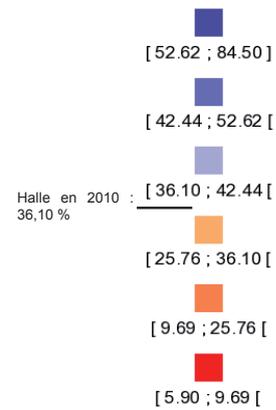
0 4 km

# Un vieillissement inquiétant de la population

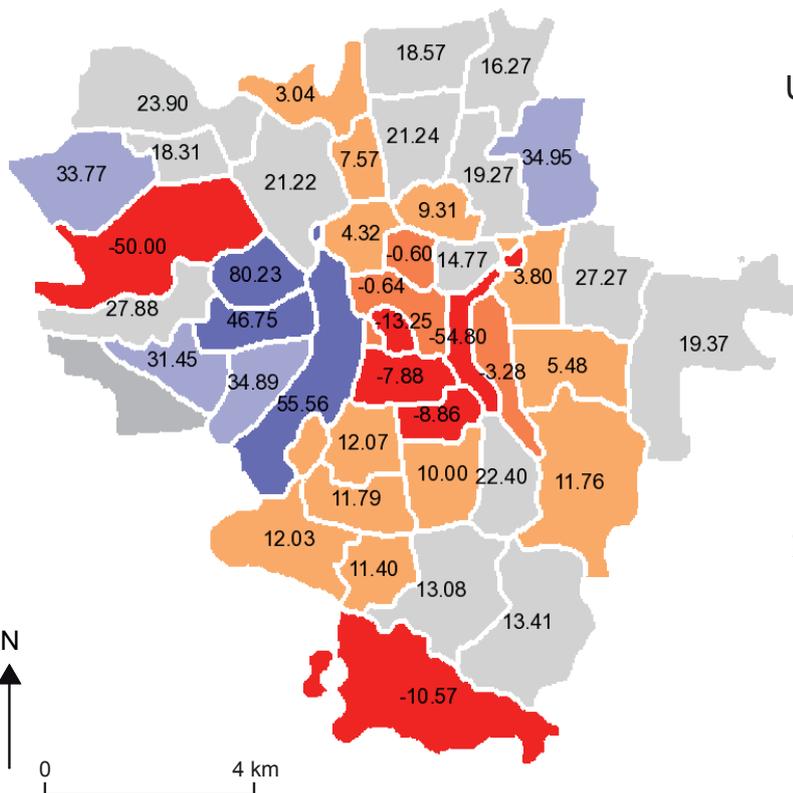


## Un vieillissement sélectif

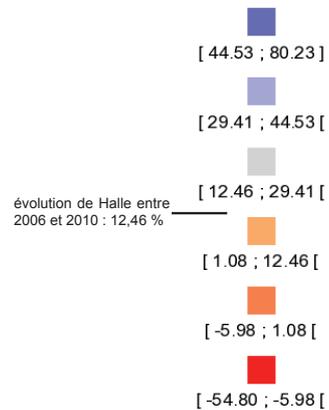
Part des plus de 65 ans à la population en âge de travailler (15-65 ans) en 2010 (%) :



## Une évolution elle aussi sélective



Evolution de la part des personnes âgées entre 2006 et 2010 (%) :



0 4 km

## *Chapitre neuvième*

### *Une forme urbaine en question*

Les actions menées en faveur des grands ensembles sont de nature variée ; nous nous sommes concentrées ici sur celles qui ont vocation à faire évoluer la forme urbaine : les réhabilitations extérieures des bâtiments, et celles de leurs abords, la redéfinition de la trame viaire, les reconstructions et les démolitions (à compléter). La similitude des options choisies pour dessiner l'avenir des grands ensembles en France et dans les nouveaux Länder est frappante, en dépit des contextes économiques et démographiques relativement différents. Au cœur de ces transformations, le choix des démolitions apparaît comme l'action la plus lourde : à prendre pour les décideurs, à supporter pour les habitants, mais aussi la plus lourde de signification pour le chercheur.

A travers la comparaison entre cas de la France et de l'est de l'Allemagne, nous essaierons dans ce dernier chapitre d'éclairer le devenir des grands ensembles en tant

que forme urbaine, et de comprendre le sens à donner aux transformations actuelles. Nous avons ici choisi un « parti-pris de la forme urbaine » : loin de nous l'idée de refuser les autres approches, en particulier sociologiques ou économiques ; nous avons abordé les grands ensembles comme lieux, dans la mesure où cette approche nous paraissait riche de possibilités pour comprendre des transformations fortes en termes paysagers. La posture comparatiste en outre nous paraissait un biais intéressant pour gommer certaines causalités locales, et mettre en exergue certains caractères fondamentaux des grands ensembles, ayant trait à leur forme.

Partant de Halle-Neustadt, quelle comparaison initiée avec la France? Halle-Neustadt a été un cas exemplaire de grand ensemble, puisqu'il est né ville modèle. Il ne peut déjà être comparé directement, sans précaution, avec les autres grands ensembles de l'ancienne RDA, puisqu'il est d'une ampleur particulière, et que sa conception a été l'objet d'un soin particulier. Certes, à partir des années 1970, son sort est à peine plus enviable que celui des autres quartiers qui poussent en périphérie de toutes les villes du pays. Reste que sa structure globale et les premiers complexes, marqués par les efforts des premières années, lui confèrent des atouts dont ont souvent été privés la plupart des quartiers ultérieurs. La restructuration actuelle cependant diffère fort peu à Neustadt de celle pratiquée dans les autres quartiers : en dépit de ses qualités, le quartier connaît une situation semblable à celles des autres grands ensembles, et les solutions appliquées s'alignent sur les modèles diffusés nationalement.

Notre comparaison avec la France porte non pas sur un grand ensemble particulier, mais sur la pratique de la rénovation, et les paysages qu'elle crée. Nous avons choisi de fonder notre réflexion sur une analyse d'ensemble, et non sur un cas particulier, afin de dégager l'esprit global de la mutation, et de pouvoir ainsi initier une réflexion conjointe entre la France et les nouveaux Länder. L'expression « réflexion conjointe » nous paraît d'ailleurs plus appropriée pour qualifier notre démarche que celle de « comparaison », qui impliquerait justement la mise en parallèle de deux quartiers, l'un en France et l'autre dans les nouveaux Länder.

## **I. De Neustadt aux grands ensembles des nouveaux Länder**

Dans les premières parties de ce travail, nous avons posé le caractère modèle de Halle-Neustadt : en tant que ville nouvelle, elle avait fait l'objet d'un surcroît d'attention dans sa construction. Mais il était en même temps un grand ensemble par excellence, ayant connu toutes les phases de l'industrialisation de la construction, ayant participé à la mise en place de cette dernière. Elle avait vocation à être un terrain d'expériences pour les grands ensembles à venir. Mais aujourd'hui, Neustadt n'est plus un modèle par son caractère exceptionnel ; au contraire, c'est le fait qu'il partage le sort commun aux grands ensembles des nouveaux Länder qui fait ici sens.

On reviendra par quelques chiffres sur l'élargissement possible du cas de Neustadt à un panorama des grands ensembles, avant d'aborder le thème du changement global de forme. On interrogera alors les représentations qui influent sur la restructuration des villes et donc sur celles des grands ensembles.

### **A. La situation des grands ensembles à Halle, une situation similaire à celles de la majorité des grands ensembles est-allemands**

#### 1. Similitude dans les transformations opérées

Plus de 80 % des 280 000 démolitions réalisées entre 2002 et 2010 l'ont été dans des immeubles locatifs construits entre 1949 et 1990.

Dans les nouveaux Länder pris globalement, 85 % environ des grands ensembles construits entre 1949 et 1990 appartiennent à des entreprises immobilières ; les 25 % restant sont possédés par des propriétaires privés, des intermédiaires, des firmes immobilières ou des fonds d'investissement.

Comme le précise le rapport réalisé par la plateforme *Stadtumbau Ost* en 2007 (BMVBS, BBR, 2007), il y a des grands ensembles dans quasiment toutes les communes qui ont pris part au programme, quelle que soit la taille de la ville. Au moment de la rédaction du rapport, soit la période 2006/2007, dans 90 % des communes, les démolitions se concentrent dans les grands ensembles. Entre 2002 et 2006, environ 150 000 logements construits à l'époque de la RDA ont été démolis, soit 7 % du parc immobilier de cette époque (BMVBS, BBR, 2007, p. 39).

Comme le rappelle le programme, la vacance dans les grands ensembles dépend de leur époque de construction, de leur localisation, de leur image et de la structure

démographique : autant de facteurs déjà constatés dans le cas de Halle. Les bâtiments construits avant le milieu des années 1970 connaissent une vacance encore modérée : cela est lié à la situation, souvent proche de l'*Innenstadt*, à un bon niveau de réhabilitation, et à l'âge élevé de la population résidente. Les démolitions se sont concentrées dans les grands ensembles plus tardifs, les *Plattenbausiedlungen*.

## 2. Conséquences en termes paysagers

Le cas des grands ensembles de Halle est très similaire à celui des autres grands ensembles des villes des nouveaux Länder, qui ont concentré une forte part des démolitions. Le modèle appliqué à Halle recoupe celui qui est le plus diffusé. Le statut des grands ensembles dans la restructuration des villes paraît peu favorable : ils sont les « perdants » d'une transformation qui met en valeur les quartiers anciens. Ils n'ont pas non plus la préférence si on les compare aux zones pavillonnaires.

Les démolitions dans les grands ensembles ont été motivées par la vacance trop importante et qui n'était plus supportable pour les propriétaires. Des solutions de reconstruction ont parfois été proposées sur place, dans l'idée de changer le paysage et l'image des quartiers. Outre le fait d'avoir été le lieu privilégié des démolitions, ils sont l'objet d'un changement de forme : cette volonté de transformation de la forme urbaine se lit à Neustadt à travers quelques cas, encore isolés ; ainsi qu'on l'a vu, le cas de transformation d'un immeuble le plus poussé a été réalisé dans le cadre de l'IBA ; il s'agit d'un projet emblématique, destiné à servir de modèle. Au niveau fédéral, les cas rapportés de « bonnes pratiques » mettent également en exergue des restructurations similaires. Fait notable : dans le dernier rapport consacré au *Stadtumbau Ost*, l'expression « grand ensemble » (*Großwohnsiedlung*) disparaît d'ailleurs au profit d'« ensemble d'habitation » (*Wohnsiedlung*).

La transformation des grands ensembles interroge, notamment si on la compare au traitement réservé aux quartiers anciens, où sont privilégiées les réhabilitations : la forme doit être conservée ; les démolitions ne sont admises que si le bâtiment s'avère trop vétuste pour pouvoir être maintenu. La ville ancienne est valorisée pour sa capacité à faire vivre ensemble, en un espace restreint, une population importante, dans un cadre agréable. Le grand âge des bâtiments appelle une protection particulière. Dans le cas des grands ensembles, on cherche à les « résidentialiser », à diminuer la taille

des immeubles, à proposer une architecture proche de celle des quartiers résidentiels des classes moyennes et aisées : des immeubles de trois ou quatre étages, évitant les formes géométriques trop simples, par exemple grâce à des décrochements, offrant des façades diversifiées et sans ennui. La ville moderne doit disparaître, et laisser la place à une ville dense, mais verte, intime et personnalisée. Cette manière de considérer la rénovation urbaine permet de l'appréhender globalement et de ne pas limiter la restructuration dans les grands ensembles est-allemands à la seule conséquence du déclin démographique.

Le cas des grands ensembles à Halle nous a permis d'interroger les mutations aujourd'hui à l'œuvre dans ce type de quartier, et de souligner la double transformation qui s'y joue : on voit se mêler en effet une adaptation au déclin et une adaptation aux formes et aux paysages socialement acceptés. Ces deux adaptations empruntent les mêmes voies, et sont étroitement liées l'une à l'autre. On a souligné la lenteur et les difficultés d'un recul du tissu urbain, liées aux stratégies divergentes d'acteurs nombreux ; la pression de la vacance a cependant permis la mise en place d'outils qui réussissent, même de manière limitée, à établir des consensus minimaux entre les forces en présence.

La transformation de la forme urbaine est elle-même une adaptation au déclin, déclin qui exige de procéder à des démolitions, et qui souligne la nécessité de rendre certains quartiers plus attractifs. En fait les changements dans la forme urbaine ne s'originent pas seulement dans le déclin, et c'est sans doute un fait à souligner, car la situation complexe dans les villes des nouveaux Länder tend à masquer cet aspect de la transformation des grands ensembles.

## **B. Le rôle des modèles**

La structure de la ville et la structure sociale sont menacées par le déclin : il faut les repenser et réfléchir à une manière nouvelle d'appréhender la ville dans ce contexte inédit. Comment gérer le risque de fragmentation de l'espace urbain ? Faut-il accepter que la ville se morcelle, et en tirer le meilleur parti, en dédensifiant l'espace urbain et en intégrant des espaces verts importants au tissu urbain ? Ou au contraire doit-on rétrécir l'espace urbain, sacrifier les périphéries au profit du centre, et limiter ainsi l'étalement urbain ? Ce foisonnement réflexif, qui a marqué les débuts de la res-

tructuration a permis de poser le problème essentiel : le trop-plein d'espace urbain, et d'envisager les solutions possibles : emprises vertes au cœur de la ville ou recul des périphéries.

Le débat a été animé au niveau national notamment par la personnalité d'Engelbert Lütke-Daldrup, alors responsable de la planification urbaine de Leipzig et devenu par la suite secrétaire d'Etat dans le Ministère au transport, à la construction, et au logement. Il a été le premier à évoquer le modèle de la ville perforée, devenu par la suite dans le débat un modèle opposé à celui de la ville compacte. Ce débat témoigne du souhait d'une partie des élites de tirer parti de la situation délicate et inédite des nouveaux Länder pour inventer de nouvelles formes d'urbanité.

Dans le projet travaillé à Halle en 2001, ces manières diverses de voir la ville ont été réfléchies, représentées et débattues. Il fallait envisager la solution la plus à même d'enrayer la spirale négative et d'assurer aux habitants un cadre de vie agréable.

Le travail, dans le cadre du programme *Stadtumbau Ost*, de schémas de développement urbain, a été l'occasion pour les communes de choisir un modèle de développement. La même question se posait à l'échelle des quartiers, la réponse apportée pouvant y être différente de celle fixée à l'échelon communal. A Halle, trois modèles ont été dessinés dans le cadre de la mise en place du premier schéma de développement urbain de 2002 :

- la ville des inclusions vertes (perforation ponctuelle)
- la ville des îles (recul concentré)
- la ville des bandes vertes (imbrication ville/campagne)

Ces modèles théoriques avaient vocation à favoriser le développement de solutions pour la transformation de la ville.

## 1. La ville compacte

Si l'on a jusqu'ici insisté sur le rôle des acteurs dans la restructuration, on ne saurait négliger le poids des modèles qui ont travaillé la restructuration des villes. Au début des années 2000, des discussions ont agité l'univers du *Stadtumbau*. Les modèles proposés, des plus théoriques aux plus pragmatiques, ont eu un impact sur la restructuration : ils ont servi de guide, se sont adaptés aux réalités diverses et ont en retour

été nourris de ces applications. Dans le cas de Halle, le modèle global choisi a été celui d'une disparition du bâti situé en périphérie et en particulier dans les grands ensembles et d'une valorisation de *l'Innenstadt*. Halle n'est pas loin de là, la seule ville à avoir privilégié ce type de restructuration. C'est la voie défendue au niveau fédéral.

Pourtant, lorsqu'au début des années 2000, s'est posée la question de la manière dont il fallait transformer la ville afin de pouvoir faire face au déclin, plusieurs scénarii ont été envisagés. La réduction de l'emprise de la ville à partir des périphéries était une possibilité parmi d'autres : citons le modèle de la ville perforée, qui est sans doute celui qui a le plus fait polémique. La faveur du modèle de la ville compacte, s'explique tant d'un point de vue écologique qu'économique.

*« 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, p. 609)*

Göschel donne, à l'appui de son affirmation, l'exemple des 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. » (Göschel, 2003, p. 609)*

La ville compacte semblerait moins coûteuse, donc plus gérable pour les communes.

Comme le montre Heinz Heineberg (Heineberg, 2007, p. 11), les modèles sont parfois peu dissociables ; ainsi, la « ville compacte » recoupe largement la « revitalisation des quartiers anciens ». L'accent mis sur la réduction en périphérie s'accompagne de la valorisation des quartiers anciens ; le modèle d'une ville des chemins courts, d'une ville compacte, s'appuie aussi sur l'idée que les quartiers centraux et péri-centraux sont porteurs de l'identité de la ville et offre une bonne qualité de vie, en partie lié à leur historicité. Plus encore, par les signes ouverts vers le passé que représente la substance bâtie ancienne, par l'authenticité dont elle est porteuse, les quartiers an-

ciens confèrent une signification supplémentaire à la vie urbaine (Merk, citée in Liebmann, 2009, p. 142).

## 2. Contradictions inhérentes au modèle

Dans le cas de Halle, le principe d'une réduction des périphéries et d'un renforcement du centre a été appliqué à l'échelle de la ville, mais aussi à l'échelle de Neustadt ; en revanche, on l'a vu, dans le cas de Silberhöhe, c'est un tout autre principe qui a été retenu : la ville-forêt. Cette idée-force qui sous-tend la transformation du quartier tire partiellement son origine du modèle de la ville perforée. De ce cas, il faut retirer deux éléments d'analyse : d'une part le fait que le travail de différents modèles dans le discours sur la *Schrumpfung* a fourni, aux moments de la concrétisation, des moyens de penser la restructuration ; d'autre part, les adaptations des stratégies en fonction de l'échelle considérée : un principe valable à l'échelle de la ville est renégozié à l'échelle des quartiers considérés.

En dépit du souhait exprimé dans le schéma intégré de développement urbain, il y a une véritable contradiction entre la réduction du bâti dans certaines zones et son extension ailleurs : en premier lieu dans les zones pavillonnaires. Ce phénomène constaté à Halle ne constitue pas une exception. La création de nouvelles zones d'habitat est justifiée à Halle par la volonté de limiter les pertes de population au profit des communes périurbaines et rurales voisines. Entre 2002 et 2006, 27 ha de zones constructibles ont été créés dans des zones périphériques (Feldmann, Klemme, Selle, 2007, p. 17). Enfin, l'une des idées sous-jacentes à la mobilisation de ce modèle de restructuration était le principe que la démolition dans les périphéries allait entraîner un retour des habitants concernés vers les quartiers centraux ; ce ne fut pas le cas. (Liebmann, 2009, p. 145).

Les contradictions entre le souhait d'une ville compacte, le développement de zones pavillonnaires, les démolitions concentrées en certains quartiers ont été partiellement éclairées par les jeux d'acteurs évoqués ci-dessus. Ces contradictions mettent en exergue le devenir différent des quartiers, une forme de concurrence entre ceux qui semblent porteurs d'avenir et ceux qui, au contraire, retiennent mal les habitants, n'attirent pas et dont les structures bâties se dégradent. Les grands ensembles, eux, appartiennent à cette dernière catégorie.

### 3. Ville compacte, la plus sûr alliée du développement durable ?

La mise en parallèle de ces deux modèles théoriques 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 :

*« 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, 2005, pp. 31-32)*

La ville compacte offre à la réflexion une autre perspective, quand on la regarde non plus seulement sous l'angle de la durabilité, mais aussi sous celui de l'identitaire et du symbolique. Nous suivrons 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 des objectifs apparemment consensuels.

*« 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, § 9).*

Sans doute faut-il également se reporter à ce conflit entre « retour à une proximité avec la nature » et « retour à la ville européenne » afin de décoder les enjeux de la restructuration des villes des nouveaux Länder et, par là, l'avenir des grands ensembles. D'une certaine façon, la ville perforée est celle de la nature revenue en ville (îlots

de densité dans un océan de verdure où l'on trouverait de nouvelles formes résidentielles) et la ville compacte se rapproche plus du retour à la ville européenne. Chacun des deux modèles ressortit à des représentations actuelles de la ville, qui entrent parfois en concurrence : faire de la place à la nature dans la ville, c'est accepter un certain étalement. Ces deux représentations de la ville peuvent faire référence à la durabilité et à la qualité de vie pour justifier leur adoption. C'est une forme de conflit que l'on a retrouvé à Halle. Mais ces représentations, qui permettent de penser des stratégies de restructuration, sont aussi des arguments à disposition des acteurs : elles peuvent être facilement convoquées, l'une comme l'autre, sous la bannière de la durabilité et de la qualité de vie, pour légitimer soit la démolition de barres de manière concentrée, soit au contraire leur maintien avec une légère dédensification. On retrouve ici les stratégies concurrentes d'acteurs évoquées dans le cas de Neustadt.

Ces deux représentations ont influencé des actions à l'échelle de la ville, des quartiers et même à l'intérieur des quartiers. A l'échelle de Halle, c'était le modèle de la ville compacte ; la ville-forêt de Silberhöhe est dans la mouvance de la ville perforée ; si Neustadt a aussi été placé sous le signe d'un recul général et d'une reconcentration, il y a dans les faits création de nombreuses tâches vertes.

Mais, plus largement, cette opposition de modèle fait écho à l'opposition ville ancienne/ quartiers de grands ensembles. Ce sont les villes anciennes qui sont porteuses du «lien à renouer» identitaire, là où les grands ensembles peinent à se proposer comme une alternative possible à un retour à la nature. Neustadt se fait témoin de cette oscillation entre identité urbaine (quand on évoque son coeur et la reconcentration autour de ce pôle) et identité périurbaine, avec l'inclusion de tâches vertes au coeur du quartier.

On a franchi le pas de Neustadt au cas général des grands ensembles de l'est de l'Allemagne. Peut-on élargir encore la perspective et effectuer un rapprochement avec la situation française ? C'est possible selon nous, mais exige avant tout un panorama de la situation des grands ensembles en France et une justification des bases d'une analyse conjointe.

## II. Grands ensembles des nouveaux Länder, grands ensembles français

Les grands ensembles sont en France des quartiers à l'image très négative. Ils sont devenus synonymes de pauvreté, d'exclusion et de violence. C'est une réalité à nuancer, d'autant qu'il n'y a aucune uniformité dans leurs situations. On dégagerait pourtant quelques lignes de fond : des quartiers en moyenne plus pauvres que ceux de l'agglomération qui les abritent, peu attractifs pour les classes moyennes et supérieures. Les problèmes des grands ensembles en France paraissent donc plutôt relever de la sphère socio-économique que démographique.

Des rapprochements sont cependant possibles avec la situation allemande, fondés sur la question de l'attractivité. Sur cette base, on pourra réfléchir aux solutions proposées dans les deux cas et qui frappent par leurs similitudes : démolitions, reconstructions, réhabilitations et résidentialisations.

Grâce à l'éclairage mutuel des restructurations françaises et allemandes, on dégagera les ancrages profonds des restructurations. De la forme urbaine au paysage s'ouvre la question de la possibilité d'un dialogue apaisé entre l'homme et son milieu dans les grands ensembles.

### A. Les grands ensembles, le cœur des problèmes urbains en France?

#### 1. Des quartiers en rupture avec le reste de la ville

##### *a. Une image dérangeante : rupture symbolique*

En France, lorsque l'on évoque les grands ensembles, les premiers noms qui viennent à l'esprit sont ceux de Villiers-le-Bel ou de Clichy-sous-Bois, et les images sont celles de voitures brûlées, de bandes d'adolescents désœuvrés et de grands bâtiments dégradés. Sarcelles, la cité des 4 000, Vénissieux, et dans chaque agglomération française, un ou deux quartiers : le Sanitas à Tours, le Vert-Bois à Saint-Dizier sont connus à travers des images de danger et de dégradation. Un imaginaire national s'est construit autour de ces quartiers, désignés comme les réceptacles de tous les maux de la société française. Le rôle des médias est discuté quant à la production et la diffusion de cet imaginaire : l'insistance sur le spectaculaire pour des raisons d'audience n'a-t-elle pas trop éloigné la réalité de l'image, voire aggravé la réalité ?

*dans la société française, ont pris soin, depuis une quinzaine d'années au moins, de souligner la part considérable que tient la médiatisation, tant dans l'analyse des faits que dans la construction de leur mémoire. » (Fourcaut, Vadelorge, 2008, p. 114)*

Outre les responsabilités des médias, la perception des quartiers difficiles n'est-elle pas aussi faussée par l'utilisation politique qui en est faite, au niveau local comme au niveau national ? Les quartiers de grands ensembles sont mis à l'écart en raison de l'image qui est la leur dans l'imaginaire collectif national ; ils sont en rupture symbolique dans la perception de la ville qui est la nôtre.

*b. Une population plus pauvre que la moyenne française : rupture économique*

En 1995, l'Etat décide de classer certains quartiers en ZUS (Zone Urbaine Sensible) : les indicateurs sociaux permettent d'établir qu'ils souffrent d'un décalage par rapport au reste des agglomérations dans lesquels ils s'insèrent, et ont donc besoin de moyens supplémentaires, conformément au principe de solidarité. Aujourd'hui, on dénombre 751 ZUS, qui sont le plus souvent des grands ensembles.

Si l'on reprend certains indicateurs utilisés par l'observatoire national des ZUS, on voit que le chômage y est de 18,6% en 2009, contre 9,8% dans les agglomérations où se situent les ZUS. Le chômage chez les jeunes actifs est élevé : 43% pour les jeunes hommes, 37% pour les jeunes femmes. Le revenu fiscal moyen par unité de consommation des habitants des ZUS métropolitaines atteint en 2007 seulement 56% de celui des agglomérations dans lesquelles elles s'insèrent<sup>60</sup>.

*« L'accroissement continu entre 1990 et 2006 des écarts constatés sur des indicateurs plus structurels (taux d'activité, qualifications...) laisse augurer une persistance à moyen terme des contrastes entre les quartiers de la politique de la ville et les autres. » (ONZUS, 2011, p. 10)*

C'est la progressive assimilation des grands ensembles aux quartiers sensibles sur laquelle il nous paraît nécessaire de revenir ici : les quartiers de grands ensembles sont devenus les lieux symptomatiques de la pauvreté française : dans l'imaginaire collectif, ils sont *les* quartiers pauvres des agglomérations, cumulant chômage, et en particulier celui des jeunes adultes, personnes ayant des emplois faiblement rémunérés, faible part de diplômés, etc. Si cette situation est bien réelle, on ne saurait en tirer trop vite des conclusions : certains grands ensembles ne correspondent pas à cette

---

<sup>60</sup> Les données présentées ici sont tirées du rapport 2010 de l'Observatoire national des zones urbaines sensibles (ONZUS, 2011)

## Planche 11

## Les Minguettes

Les Minguettes, à Vénissieux, correspondent parfaitement au profil-type du grand ensemble : un vaste ensemble créé par un architecte Grand Prix de Rome sur un plateau dominant le reste de l'agglomération. Deux autres données s'y ajoutent : le lien entre la création du grand ensemble et le développement des industries dans et à proximité de la commune ; l'arrivée de Nord-Africains : Algériens, Marocains, Pieds-Noirs. L'ensemble de l'agglomération lyonnaise connaît un fort développement au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, et la construction d'HLM est vivement encouragée : le premier est édifié à Bron en 1954. Les grands ensembles de la banlieue lyonnaise ont tôt eu vocation à accueillir des populations immigrées, et en particulier d'origine maghrébine :

*« La conjoncture historique – l'indépendance algérienne en 1962 – a drainé vers les ZUP en construction les familles de rapatriés et les nouveaux immigrants. » (Zancarni-Fournel, 2004, p. 122)*

Vénissieux<sup>1</sup> connaît un important développement industriel avec la Première Guerre mondiale, et l'implantation d'usines de construction mécanique, de la chimie ; s'y ajoutent des arsenaux qui quittent les régions sensibles du nord et de l'est de la France. Ce développement industriel se confirme pendant l'entre-deux-guerres. La présence d'usines attire une main-d'œuvre étrangère, et en 1931, la commune compte près de 41% d'étrangers. Au début des Trente Glorieuses, un vaste programme autour de la chimie est envisagé par l'Etat pour cette partie de la vallée du Rhône : il faut prévoir les logements conséquents. Le plateau agricole des Minguettes offre ses vastes surfaces : 220 ha La création de la ZUP est un projet d'envergure nationale ; sa conception est confiée à une équipe d'architectes, menée par un célèbre architecte : Eugène Beaudoin, grand prix de Rome.

*« L'équipe de concepteurs dessine un plan masse moderne accompagnant la géographie du site : au centre du plateau, des immeubles en barre forment une ville dense : en périphérie, sur les pentes, une soixantaine de tours forment un jeu d'orgues que les autorités admirent depuis l'hélicoptère qui les emmène sur le site. Quatre procédés sont retenus pour composer les immeubles des Minguettes : les procédés Pascal, Barrets, SGAF (Saint-Gobain Aluminium Français) et CRET. En 1973, l'essentiel de la ZUP est érigé : 9 200 logements, dont 7 600 HLM, le tout réparti entre une dizaine de quartiers. » (Voisin, 2005, p. 3)*

Comme le rappelle Franck Chignier-Riboulon (Chignier-Riboulon, 2010, p. 190) le grand ensemble devait dessiner la nouvelle centralité de la commune : il abrita pour ce faire des équipements d'envergure communale ou intercommunale : piscine, lycée, clinique, salle d'art et d'essai, etc. Pourtant, les équipements et services s'avèrent insuffisants : l'ensemble des logements est construit en sept ans à peine, mais le reste ne suit que plus lentement, et certains manquent demeurent.

L'arrivée de la crise signe la fermeture d'usines, et la disparition de nombre d'emplois : cela affecte les Minguettes, et en première ligne la main-d'œuvre peu qualifiée. Les classes moyennes quittent progressivement le quartier. Il faut moins de dix ans, après la naissance du quartier, pour constater un déclin des conditions de vie. Aux Minguettes, le nombre de logements vides passe de 700 logements en 1979 à 2 000 environ quatre ans plus tard.

En 1981, s'y déroule les premières violences qui auront un écho national.

<sup>1</sup> Source des données sur l'histoire de Vénissieux : Voisin, 2005

description (tout dépend par exemple de la situation au sein de l'agglomération), et des poches de pauvreté existent dans d'autres quartiers, notamment dans des quartiers anciens péri-centraux. La stigmatisation des grands ensembles s'appuie à la fois sur des faits, et sur une part de construction collective.

L'enchaînement des faits ayant conduit à cette situation est généralement décrit ainsi : pour résorber la crise du logement qui touche la France après la Seconde Guerre mondiale, des programmes de construction sont lancés dans la plupart des villes françaises, la forme du grand ensemble ayant été retenue pour des raisons à la fois pratiques et idéologiques. Ces logements ont été produits en majorité par des organismes en charge du logement social. Si les premières années voient une population de classe moyenne s'installer (aucun extrême : pas d'habitants très aisés, pas d'habitants très pauvres), la situation va ensuite évoluer, avec le départ des habitants ayant les moyens d'accéder à la propriété d'un pavillon, et leur remplacement par une population aux moyens bien plus limités. Les causes de cette évolution sont encore vivement débattues : différents facteurs se sont bien entendus conjugués, mais évaluer leur part de responsabilité respective demeure un exercice difficile.

*« Destinés [les grands ensembles et cités HLM] à accueillir des ménages aux revenus stables, salariés le plus souvent, ouvriers qualifiés, employés, agents de maîtrise et même cadres, ils ont participé à l'amélioration des conditions de logement des français. Mais la réforme du financement du logement de 1977 (elle a remplacé « l'aide à la pierre » par une « aide à la personne » (l'APL) pour favoriser l'accession des Français à la propriété de leur logement) les a vidés de l'ensemble des ménages que l'APL a suffisamment solvabilisés pour qu'ils réalisent leur rêve d'accession à un pavillon. » (Jaillet-Roman, 2005, p. 5)*

La faible qualité du bâti a joué, au même titre que le manque de soin apporté à la conception de l'espace ; le peu d'attrait de la population française pour ce type d'habitat doit aussi être pris en compte : un recensement effectué en 1947 exprimait déjà la prédilection des Français pour le pavillonnaire. Le désir d'échapper à la proximité de la classe sociale placée en situation juste inférieure est un mécanisme qui a contribué à renforcer la concentration de la pauvreté en certains quartiers. Le poids des images construites collectivement a également influencé le devenir des grands ensembles. Se dessine de la sorte la trame de l'histoire si récente des grands ensembles, entre facteurs premiers et éléments aggravants. La détermination des grands ensembles comme quartiers les plus difficiles des agglomérations françaises tient ainsi à une combinaison de facteurs ayant conduit à une concentration de pauvreté dans la plupart d'entre eux,

phénomène aggravé par la construction parallèle d'une image collective négative.

*c. Des quartiers parfois enclavés, souvent sous-équipés : rupture sociale*

Les grands ensembles ont souvent été construits sur des sites périphériques (périphérie de la ville-centre ou périphérie de l'agglomération), et les transports urbains ne sont pas toujours suffisants, pour des populations dont les revenus trop modestes ne permettent pas une mobilité évidente. L'enclavement et la distance sont certes relatifs : nombre de quartiers pavillonnaires sont en situation bien plus périphériques, et ont une accessibilité quasi-nulle en transports en commun : mais les ménages qui s'y installent disposent d'un ou plusieurs véhicules, qui font disparaître l'obstacle de la distance spatiale.

*« Les crises que connaissent les « quartiers défavorisés » sont parfois expliqués par leur enclavement, autrement dit par ce qu'on juge être une mauvaise intégration à l'espace urbain. Toutefois, tous les « quartiers défavorisés » ne sont pas excentrés ni mal desservis. Néanmoins, lorsqu'il existe, l'enclavement d'un quartier est sans aucun doute une difficulté supplémentaire pour les populations qui y résident. » (Giblin, 2009, p. 170)*

On peut à nouveau se tourner vers l'ouvrage d'Hervé Vieillard-Baron pour tenter de « quantifier » l'enclavement : évoquant l'ensemble des quartiers considérés comme sensibles, il souligne que 83% sont longés par des nationales ou des voies rapides, 40% par une voie ferrée, 50% environ sont à proximité, ou survolés par une ligne à haute tension.

Le sentiment d'enclavement peut aussi naître d'une rupture symbolique : les grands ensembles, par leur paysage même provoquent déjà un sentiment d'insularité : ils se distinguent dans l'espace urbain, et certaines longues barres forment de véritables murailles. A cela peut s'ajouter une barrière naturelle (un escarpement par exemple), ou matérielle (une voie rapide, une voie ferrée, une avenue) qui équivaut dans les esprits à une frontière.

A cette situation d'enclavement, réelle ou ressentie, s'ajoute le problème d'un moindre équipement, comme le montre l'observatoire des ZUS :

*« Les zones urbaines sensibles sont, en moyenne, moins bien dotées en équipements urbains que les unités urbaines qui les abritent. Cet écart est particulièrement sensible pour les équipements liés aux services de proximité, au commerce et*

à la santé. » (ONZUS, 2009, p. 13)

*d. Tous les quartiers en difficulté ne sont pas des grands ensembles*

Le processus analysé à l'entrée de ce chapitre de construction politico-médiatique autour des grands ensembles n'est sans doute pas étranger à une certaine simplification du regard porté sur la situation des quartiers sensibles en France. C'est d'ailleurs un phénomène extrêmement révélateur en termes de représentations collectives : les grands ensembles sont, dans l'imaginaire collectif français, le cœur des problèmes urbains. Enfin, ne négligeons pas l'intérêt pour les instances étatiques d'offrir une analyse simplifiée de la situation, qui leur permet de rendre leur stratégie d'action plus claire et plus visible :

*« Partout, la tendance est à globaliser l'image des quartiers en utilisant des concepts spatiaux pour désigner de qui se résume souvent à un cumul des problèmes sociaux. Le souci de l'Etat de rendre visible son action, au titre de la politique de la ville, a contribué à donner de ces secteurs une image homogène » (Vieillard-Baron, 2011, p. 144)*

Outre les grands ensembles, des quartiers anciens paupérisés : quartiers ouvriers, faubourgs, sont aussi des quartiers sensibles (Vieillard-Baron, 2011, p. 144). Il faut par ailleurs se garder simplifier le cas des grands ensembles : la diversité des situations est indéniable. En leur sein même, de subtiles différences cassent l'idée d'uniformité que l'on peut, extérieurement, leur attribuer. Il y a à l'intérieur même des quartiers des mécanismes de ségrégation, des lieux plus ou moins agréables à vivre : à l'échelle de la cage d'escalier, de l'immeuble, du groupe d'immeubles (Vieillard-Baron, 2011, p. 144).

## 2. La violence dans les grands ensembles français : le signal d'alarme d'un malaise véritable

*a. Les grands ensembles sont-ils des ghettos ?*

Les grands ensembles en France sont victimes des mécanismes de ségrégation socio-spatiale. Les ménages qui en ont les moyens évitent ces quartiers, phénomène d'évitement couplé à des stratégies de fuite : les familles issues de ces quartiers, mais qui ont la possibilité financière de les quitter en font généralement le choix. Cette ségrégation sociale s'accompagne d'une ségrégation scolaire : les établissements d'enseignement implantés dans les quartiers sensibles sont réputés offrir à leurs élèves des

chances moindres pour leur avenir ; les parents des quartiers voisins développent des stratégies pour éviter à leur enfant de fréquenter ces établissements. A ces deux formes de ségrégation s'en ajoute une troisième, fondée sur les différences ethniques. La part d'immigrés, ou d'enfants d'immigrés est assez élevée dans les quartiers de grands ensembles. On retrouve là une forme traditionnelle d'accueil des populations étrangères dans les quartiers populaires. Le problème posé est celui de la possibilité pour les enfants immigrés de quitter ensuite ces quartiers moins favorisés : ce mécanisme paraît grippé, donnant parfois naissance à un sentiment de rejet, d'échec à s'intégrer.

Cette ségrégation triple dessine le contour de quartiers fermés sur eux-mêmes par le jeu de forces et de mécanismes qu'ils ne maîtrisent pas ; le pas doit-il être franchi entre quartiers repliés sur eux-mêmes et ghettos ? Ce pas, Hervé Vieillard-Baron nous incite à ne pas le faire : en France, on évoque les ghettos en référence à la situation américaine. Or,

*« la distance qui sépare les quartiers sensibles français des ghettos américains est immense, différences d'intensité, d'échelle, de peuplement, de paysage urbain, de contrainte légale ou d'intérêt institutionnel... » (Vieillard-Baron, 2006, p. 19)*

#### *b. De la violence quotidienne aux émeutes*

Les grands ensembles français ont acquis la réputation d'être des zones de non droit, des lieux de violence quotidienne. Sans doute faut-il ici distinguer entre quelques quartiers de la région parisienne, ou lyonnaise, et la plupart des grands ensembles des villes de province, où la circulation de tous demeure possible. La violence est cependant présente, liée à la pauvreté, à l'existence de multiples trafics, à la coexistence parfois conflictuelle de cultures différentes. Cette violence n'est évoquée dans les journaux qu'épisodiquement, soit brièvement au moment des faits, soit dans des enquêtes approfondies de journalistes, qui donnent lieu à de véritables reportages.

Ce ne sont néanmoins pas ces phénomènes, pourtant graves, qui attirent l'œil sur les grands ensembles, et témoignent des problèmes profonds qui, s'exprimant dans ces quartiers, concernent véritablement la société dans son ensemble. Ce sont les violences collectives qui éclatent régulièrement depuis quelques décennies maintenant et trahissent la colère que nourrit une partie des habitants des quartiers défavorisés, en particulier les jeunes, à l'égard de la société. Les trois dernières décennies ont été régulièrement ponctuées par des phénomènes de violence collective, ayant pour cadre, ou pour origine, un quartier de grand ensemble. Ces violences ont pris des formes diverses, et sont globalement subsumées sous le vocable « émeutes », ainsi défini par

le *Dictionnaire des Banlieues* :

« Les violences urbaines, ou émeutes, sont des phénomènes locaux d'affrontement entre un nombre relativement élevé de jeunes garçons et de jeunes hommes des quartiers dit « sensibles » regroupant de nombreux immigrés et Français issus de l'immigration et les forces de police. » (Giblin, 2009, p. 160)

Dans le même article, l'auteur décrypte le schéma de déroulement des émeutes, que l'on retrouve quasiment identique à chaque fois : un incident opposant un (des) adolescent(s) ou un (de) jeune(s) adulte(s) aux forces de l'ordre, et entraînant la mort de ce (ces) dernier(s). La colère s'exprime à travers des mises à sac, des incendies qui visent le plus souvent des équipements (bibliothèques, écoles, etc.), équipements qui rappellent l'investissement, ou le manque d'investissement (tel qu'il est vécu) de la société dans les quartiers en difficulté. Les forces de l'ordre sont prises à partie. Le retour au calme se fait progressivement, avec pour clore l'épisode douloureux une marche silencieuse en mémoire de la personne initialement décédée.

Bien que l'on retienne généralement le début des années 1980 comme point marquant l'apparition des émeutes, les années 1970 n'ont pas été exemptes de violences ayant pour cadre les grands ensembles. L'étude menée par Michelle Zancarini-Fournel sur le cas de l'agglomération lyonnaise souligne la précocité des problèmes et met en exergue certains facteurs possibles. C'est d'ailleurs dans l'agglomération lyonnaise que vont naître les premières émeutes qui auront un retentissement national ; l'été chaud des Minguettes, en 1981.

La banlieue lyonnaise a la triste particularité d'avoir été le lieu des deux émeutes qui ont « encadré » les années 1980, et sont devenues des jalons de l'histoire des violences urbaines en France : celle des Minguettes, à Vénissieux, qui, comme on l'a dit, ont été les premières à connaître une audience nationale, et celle du Mas du taureau à Vaulx-en-Velin en 1990, dont Loïc Vadelorge relève qu'elles sont les premières à être retenues comme évènement politique (Fourcaut, Vadelorge, 2008, p. 116).

*c. Les émeutes de 2005 : un moment grave dans l'histoire de la France, un signal à ne pas négliger*

Il nous faut enfin revenir sur les émeutes les plus graves qui ont touché la France, celles de 2005 : quel autre signe pourrait mieux témoigner du malaise vécu par une partie de la société française ? Elles demeurent, dans l'histoire urbaine récente, un évènement d'une ampleur et d'une gravité rarement atteintes : pour la première fois depuis la guerre d'Algérie, l'Etat d'urgence a dû être décrété par le Premier Ministre.

250 communes vont connaître des troubles, dans 17 régions. La gravité des faits va nettement varier d'un endroit à l'autre.

La France va connaître d'autres épisodes de violence : en 2007, à Villiers-le-Bel ou à l'été 2009 dans la banlieue grenobloise ; ils n'auront pas la même extension que ceux de 2005, mais rappelleront inlassablement à l'ensemble de la société qu'une partie de ses membres se sent toujours rejetée. Les émeutes ont essentiellement pour cadre les grands ensembles : faut-il y voir un déterminisme du lieu, une forme urbaine criminogène : certainement pas. Ce sont les phénomènes de ségrégation qui ont conduit des populations économiquement fragiles à être regroupées et captives de segments peu attractifs des parcs de logement des villes. Evoquant les émeutes de Villiers-le-Bel en 2007, Hugues Lagrange (Lagrange, 2008) évoque le lourd contexte social qui a été le creuset des violences : 50% de logements sociaux dans une commune de 23 000 habitants, deux quartiers classés en ZUS, avec 40% de moins de 25 ans ; le chômage atteint 19% en moyenne sur la commune, et va jusqu'à 40% dans les ZUS. La ville est enclavée, et ne bénéficie pas de la présence proche du pôle d'activités de Roissy. Comme il le rappelle ensuite, Villiers-le-Bel n'est évidemment pas seule dans ce cas : Garges-lès-Gonesse ou Goussainville, Sarcelles, Trappes, etc. connaissent des situations similaires : « *Le terreau de ces émeutes persiste.* » (Lagrange, 2008, p. 157).

Les facteurs susceptibles d'expliquer les émeutes ne sont pas liés à la forme urbaine. Celle-ci joue sans doute un rôle, mais bien moins déterminant, et à forte portée symbolique. La forme urbaine n'est pas responsable des problèmes sociaux. Mais le moindre goût pour ces quartiers de la part des populations ayant le choix de leur lieu d'habitation ont conduit à une dangereuse situation de ségrégation.

La question des représentations joue ici à plein : ceux qui en avaient les moyens sont partis, rejoignant les quartiers pavillonnaires qui sont devenus la référence de l'habitat pour la classe moyenne, déclassant les grands ensembles, les renvoyant, eux qui étaient la modernité incarnée, au statut d'habitat déjà usé, dépassé. L'image des grands ensembles s'est ternie. En outre, la dégradation d'un bâti construit rapidement, dans une situation d'urgence, et dont la durée de vie était dès l'origine limitée ont contribué à gâter l'image des grands ensembles. Cette image détériorée, et ce bâti dégradé participe au sentiment d'exclusion et d'abandon des habitants des grands ensembles. La forme urbaine joue dans le malaise des grands ensembles, mais elle n'est pas responsable des émeutes : les déterminants socio-économiques passent bien avant.

En France, les mesures successives de la politique de la ville ont cherché à régler les problèmes des grands ensembles : toutefois faut-il régler les problèmes des grands ensembles, ou ceux de leurs habitants ? Les problèmes sont tôt apparus, comme nous l'avons souligné précédemment. Assez rapidement, les autorités nationales ont proposé une première réponse aux problèmes des grands ensembles ; bien d'autres suivront pour tenter d'apaiser une situation difficile, donnant naissance à la politique de la ville.

Notre analyse repose sur le fait que les grands ensembles, globalement, connaissent des difficultés et sont perçus négativement dans l'imaginaire collectif français. Ces deux aspects de la question sont complémentaires, ou plutôt intrinsèquement liés, et sont des facteurs essentiels de la rénovation urbaine actuelle. La question des représentations souligne toute l'ambiguïté du problème des grands ensembles : quelle est la part de construction dans le ressenti des problèmes, quelle est la part d'image négative ? Une réhabilitation ne serait-elle pas suffisante à un changement d'image ? On a choisi la démolition-reconstruction comme solution-choc pour changer l'image, et donc la représentation collective ; mais changer l'image dans ce cas, revient à transformer la forme urbaine : l'idéal poursuivi par les démolitions-reconstructions serait le remplacement pur et simple des grands ensembles par une autre forme urbaine ; le cas allemand, où la terminologie « grand ensemble d'habitat collectif » a été remplacée par « ensemble d'habitat collectif » est sur ce point fort éclairante.

### 3. Une situation différente de la situation est-allemande, avec des tendances au rapprochement

Dans d'autres pays, on trouve des situations analogues, où les grands ensembles apparaissent comme des quartiers dépréciés. Ce qui semble le plus démarquer la situation française, ce sont les épisodes de violence qu'ils ont connu, en particulier à l'automne 2005, où la violence s'est propagée dans de nombreuses villes.

Les grands ensembles concentrent en France des problèmes sociaux graves. Réalité ou exagération médiatique ? Nul doute que le poids des médias dans l'image des grands ensembles n'ait un fort impact ; mais les problèmes sont réels. En France, la plupart des grands ensembles accueillent les populations défavorisées des agglomérations. Il est difficile d'établir les causalités de ce désaveu : très tôt, on peut percevoir que les ménages qui sont installés dans ce type de quartier connaissent des difficultés d'ordre

socio-économiques. Doit-on y voir le résultat du fait que l'on y a essentiellement du logement social, les investisseurs privés ayant été fort peu présents au moment de la construction ? Ou la conséquence de l'absence de concordance entre ce type d'habitat et les souhaits des français, plus intéressés par le pavillonnaire ? L'écheveau des causalités est d'une extrême complexité.

Le désaveu des grands ensembles dans les nouveaux Länder prend des formes partiellement différentes de celles que l'on peut voir en France, et cela tient pour beaucoup à une situation démographique radicalement autre. Mais la vacance n'est pas le seul problème qui touche les grands ensembles. On constate une évolution de la structure sociale ; les populations fragiles y sont plus représentées que dans d'autres types de quartier. La situation se révèle sous cet angle plus proche de celle de la France. Comment comprendre ces évolutions ? Faut-il y voir l'arrivée d'une image négative venue de l'ouest, et qui s'est propagée à l'est, déconsidérant une forme urbaine jusque là acceptée ? C'est l'idée proposée par certains auteurs<sup>61</sup>, qui mettent en avant le rôle des médias dans le processus de déconsidération des grands ensembles dans les nouveaux Länder. Les médias se sont appuyés sur les réflexions de spécialistes, fondées sur l'expérience des grands ensembles en République Fédérale Allemande, expérience dont le contexte était cependant différent. Mais on peut aussi lire dans ces transformations de la structure sociale les conséquences d'une liberté de choix impossible à avoir sous le régime socialiste. Est-il possible d'établir les causes de ces désaveux, que ce soit en France ou dans les nouveaux Länder ? Nous ne nous y risquerons en tous cas pas ici ; l'objectif de notre propos est de se centrer sur la forme urbaine en tant qu'objet spatial, et sur les programmes lancés en France et en Allemagne pour faire face à ces problèmes.

## **B. Programme National de Rénovation Urbaine, *Stadtumbau Ost* : que comparer ?**

### 1. La rénovation urbaine en France, la suite d'une histoire déjà longue de mesures

En 1978 a lieu la première démolition dans un quartier de Villeurbanne, dans la

61 Knabe S., 2007, « Images großstädtischer Quartierstypen. Empirische Befunde aus Halle/S. und Leipzig », *Hallesche Diskussionsbeiträge zur Wirtschafts- und Sozialgeographie*, H. 11, Halle, 20 p., <http://sozial.geographie.uni-halle.de/mitarbeit/knabe/>, consulté le 20 avril 2009

banlieue lyonnaise. Dès 1972, le programme « Habitat et vie sociale » est expérimenté ; dans les années 1980, et suite notamment aux émeutes des Minguettes, la politique de Développement Social des Quartiers est mise en place. Suivront de nombreux autres programmes et actions tout au long des années 1990 et 2000 qui à eux tous dessinent la trame de la politique de la ville.

La définition de la politique de la ville n'est pas aisée à manier. Son nom déjà prête à confusion, puisque loin d'être une politique globale de l'urbain, la politique de la ville cible certaines parties des villes, en proie à des difficultés que ne connaissent pas, ou peu les autres quartiers des mêmes agglomérations. La politique de la ville ne commence qu'avec les années 1980, et le programme de Développement Social des Quartiers (DSQ) ; l'appellation elle-même n'apparaît d'ailleurs qu'au début de la décennie suivante, avec la création d'un Ministère de la Ville, et de plusieurs organismes ayant vocation à impulser et encadrer les actions en faveur des quartiers défavorisés. Pourtant, avant le DSQ, un premier dispositif avait été expérimenté dès 1972 : la procédure « Habitat et Vie sociale » (HVS).

La crise des Minguettes au début des années 1980 sonnent comme un signal d'alarme : la tâche est confiée au maire de Grenoble, Hubert Dubedout, de proposer « un dispositif susceptible de répondre à la dévalorisation de ces quartiers et aux problèmes d'insertion rencontrés par leurs habitants. » (Jaillet-Roman, 2005, p. 6). Son rapport, publié en 1983 avec pour titre Ensemble refaire la ville marque le début du développement social des quartiers. Dès ce moment, se pose la question des « origines du mal », question qui conditionne la réponse à apporter : faut-il agir sur les éléments sociaux, ou le « béton criminel » est-il cause de tous les maux ? Cette question traverse l'histoire de la politique de la ville, et agite déjà les années 1980.

La politique de la ville a déjà une longue histoire ; elle est marquée par de nombreux changements de direction, mais aussi par l'incroyable empilement des mesures, et sa complexité générale. La politique de la ville a pris corps à travers les nombreuses mesures destinées à améliorer la situation de quartiers connaissant des problèmes sociaux graves. Ces problèmes se sont traduits par des problèmes de vacance, de concentrations de pauvreté, de ségrégation, et des éruptions de violence qui ont rendu visibles les difficultés qui secouaient certains quartiers. La politique de la ville a souvent hésité entre échelle de la ville et échelle des quartiers, entre action sur le bâti et aide aux habitants. La rénovation urbaine prend le parti d'opérations sur le cadre physique.

## 2. Les actions de la rénovation urbaine

*« Les opérations de rénovation ciblent quasi exclusivement des logements collectifs. La démolition et la réhabilitation concernent pour l'essentiel des logements construits entre 1949 et 1974 : ils représentaient, en 1999, 66,0 % du parc en Zus et représentent 92,4 % des engagements au 31 décembre 2009 en matière de démolition, 85,6 % en matière de réhabilitation. La surreprésentation des logements construits entre 1949 et 1967 dans les démolitions, si elle reste importante, s'est toutefois réduite entre fin 2007 et fin 2009. Les interventions de démolition se sont déplacées vers les logements construits entre 1968 et 1974. Le phénomène, quoique de moindre ampleur, est analogue en matière de réhabilitations. » (Onzus, 2010, p. 280)*

Le début des années 2000 marque un changement : la question de la démolition se fait de plus en plus présente.

*« C'est au cours des années 1990 que l'idée de la démolition finit par s'imposer (...). Un tabou est donc bel et bien tombé au tournant des années 1990 et 2000 » (Veschambre, 2008, p. 12).*

La loi dite Borloo, du 1<sup>er</sup> août 2003, annonce des objectifs élevés de démolitions dans les grands ensembles (200 000 logements sociaux), chiffres encore renforcés par la loi de cohésion sociale de 2005 (250 000), mais ensuite revus à la baisse en 2007 (130 000).

*« Au 31 décembre 2009, le programme national de rénovation urbaine (PNRU) rassemble 384 projets pour un montant programmé total de 38,4 milliards d'euros<sup>1</sup> et une subvention programmée de l'Anru à hauteur de 11,1 milliards d'euros, soit 28,9 % du montant total des projets. Le programme concerne 577 quartiers dont 406 sont classés en zones urbaines sensibles. La programmation nationale (2004-2013) prévoit 131 000 démolitions de logements et la reconstitution de l'offre à hauteur de 125 000 logements. Les premières conventions signées commencent à donner des résultats physiques dans les quartiers. À la fin de l'année 2009, 50,4 % de la programmation financière 2004-2013 et 61,2 % de la programmation 2004-2009 globales du PNRU ont été engagés et 33 450 logements ont été construits. » (Site du Ministère de la Ville, [www.ville.gouv.fr](http://www.ville.gouv.fr), consulté le 8 mars 2011)*

La démolition est une action lourde de conséquences et à la portée symbolique forte. Mais il ne faut pas négliger de la replacer au sein de l'ensemble de réalisations menées dans les quartiers de grands ensembles, qui toutes ensemble font sens, et c'est ce sens, cette signification qu'il nous semble important de souligner ici. Ce qui nous paraît en effet significatif, c'est la volonté de changer la forme urbaine. On transforme d'une part l'existant : les tours disparaissent, les barres sont coupées

La réhabilitation permet d'améliorer le confort interne des habitations (meilleures isolations thermiques et phoniques, etc.), mais aussi d'apporter des transformations

aux extérieures, par exemple en refaisant les façades d'un immeuble.

La résidentialisation consiste à mieux définir les espaces, pour en favoriser l'appropriation : la mise en place de délimitations, même légères, permet de séparer les espaces publics, les espaces semi-privés (appartenant aux habitants d'un même immeuble) et les espaces privés, relevant de la sphère domestique. La résidentialisation contribue en même temps à améliorer les abords des immeubles (réfection des entrées, création de petits jardins, etc.). L'objectif final est de changer l'image des barres, qui ne seraient plus seulement des habitations, mais des « résidences », à l'instar des pavillons et petits collectifs des classes moyennes.

*« Dans les secteurs suburbains d'habitat social, ces opérations consistent à résorber l'absence de transition entre les ensembles d'habitation et les voies à grande circulation bordant ces quartiers, par la production d'espaces intermédiaires dédiés théoriquement aux piétons et à la convivialité (...) La résidentialisation, dans le cadre des quartiers concernés par la Politique de la Ville, consiste ainsi à faire des grands ensembles des « résidences », en créant des séparations (grilles) entre les blocs d'habitation, et entre les blocs d'habitation et la rue. » (Dumont, Von der Mühl, 2006, p. 13)*

La reconstitution de l'offre est la partie « reconstruction », qui fait suite à la démolition. Elle se fait par la construction de petits collectifs, qui viennent remplacer les barres et tours démolies. Ces nouveaux immeubles offrent une plus grande variété de formes et de matériaux : le bois par exemple peut être utilisé pour sa valeur esthétique, sa capacité à donner un sentiment de chaleur, d'intimité. De petits jardins, privés ou collectifs, bordent les nouveaux immeubles, qui correspondent à l'idée que l'on se fait d'une « résidence ». Ces morceaux de ville sont à taille humaine.

La rénovation urbaine est aussi l'occasion d'améliorer les espaces publics, en ouvrant des rues, en créant de nouveaux passages pour faciliter les déplacements piétons ou cyclistes. Les espaces verts sont redessinés.

Les démolitions concernent les immeubles les moins attractifs, dont l'emplacement, la longueur pose problème dans l'organisation du quartier (effet de muraille visuelle ou sonore), ou dont l'organisation interne soulève des problèmes, voire des immeubles déjà par trop vieilliss.

	Nombre de logements	Part dans le montant des travaux programmés (%)
Interventions sur le logement social		67,8
Dont :		
Démolition	130 781	8,5
Reconstitution offre	125 035	42,3
Réhabilitation	292 897	11,7
Résidentialisation	317 532	4,6

Tableau 8. Programmation PNRU 2004-2013, au 31 décembre 2009

Source : rapport ONZUS, 2010, p. 278

Ces actions tendent à faire naître un nouveau paysage, qui n'est pour le moment qu'esquissé : on réduit les tailles des bâtiments, on coupe les murailles, on reconstruit de petits collectifs à l'architecture plus variée que celle des barres qu'ils doivent remplacer, on résidentialise, c'est-à-dire que l'on offre aux habitants des lieux qu'ils puissent s'approprier, avec des limites (petites barrières) clairement définies. Certes, la rénovation urbaine, en dépit de l'importance des moyens mobilisés, ne pourra totalement transformer les quartiers de grands ensembles. Le mouvement est cependant lancé et la direction souhaitée clairement affichée : les formes proposées, en petits collectifs, doivent se rapprocher de formes que l'on retrouve ailleurs dans les paysages urbains et périurbains.

### 3. Les objectifs du PNRU : les actions sur le cadre physique comme levier d'action contre les problèmes sociaux

#### a. « De l'urbain à l'humain »

Les actions de la rénovation urbaine ont une finalité matérielle et paysagère, mais aussi *in fine*, un objectif social : celui-ci est exprimé par l'affichage d'actions allant « de l'urbain à l'humain », tel qu'on peut le lire par exemple sur le site de l'ANRU (consulté le 2 mars 2011). La rénovation urbaine vise à attirer de nouvelles populations, essentiellement issues des classes moyennes, et à assurer dans des quartiers ségrégués une forme de mixité sociale.

Les problèmes des grands ensembles sont extrêmement complexes, et entremêlent des facteurs sociaux, économiques, ethniques. La rénovation urbaine n'est certes qu'un aspect de la politique de la ville, mais elle en est un élément essentiel, au vu des sommes mises en jeu, et de la publicité faite autour des actions menées. Quels problèmes des actions sur le bâti peuvent-elles résoudre, ou contribuer à résoudre ? Comment une transformation, une amélioration du bâti peuvent-elle agir sur le complexe enchevêtrement des facteurs qui sont à l'origine des problèmes ? Le lien ne se fait pas facilement entre le bâti et le social. L'ambition du programme est de retenir sur place les ménages les plus aisés et d'attirer de nouveaux habitants issus des classes moyennes, avec pour objectif de limiter la ségrégation, en favorisant son contraire la mixité sociale.

*b. Mixité sociale et « dispersion des pauvres »*

Pour attirer des ménages issus de la classe moyenne, deux outils sont utilisés : le 1% patronal, mobilisé à travers La Foncière Logement, qui produit du logement locatif privé ; la production de logements privés, et en particulier en accession à la propriété, est favorisée par l'ANRU, qui encourage des promoteurs à lancer des opérations dans les ZUS et un périmètre de 500 mètres autour des zones, grâce à une TVA abaissée à 5,5%. (Lelévrier, 2010, p. 62)

La mixité sociale offrirait la possibilité aux habitants les plus démunis de côtoyer d'autres classes sociales, de motiver chez eux l'envie d'une ascension sociale, voire de leur créer de nouveaux capitaux sociaux et culturels. Elle entraverait les mécanismes négatifs liés à la ségrégation, et notamment les phénomènes de violence collective. Comme le rappelle Christine Lelévrier (Lelévrier, 2010, p. 59), le recours à la notion de mixité dans les politiques urbaines s'est accru avec la mise en place de programmes de rénovation urbaine, en France, mais aussi ailleurs en Europe (Grande-Bretagne, Pays-Bas), depuis la fin des années 1990 environ. Ils ont progressivement remplacé d'autres programmes, mis en place dans les années 1980, programmes fondés sur des composants sociaux plus marqués pour lutter contre les mécanismes de la ségrégation socio-spatiale. Le manque d'efficacité des programmes appliqués au cours des années 1980 et 1990 ont mis en exergue la mixité comme réponse à apporter aux quartiers en difficulté.

*«Le glissement de ces politiques territoriales sociales intégrées vers des opérations de transformation urbaine est une tendance européenne (Droste et al., 2008). Il repose en grande partie sur le diagnostic d'une incapacité des politiques*

*antérieures de peuplement et d'amélioration du cadre de vie à réduire la concentration de « pauvres » et « d'immigrés » dans certains « quartiers ». Deux postulats légitiment la mixité comme valeur et principe d'action. Le premier est celui d'une hypothèse « d'effets de quartier » négatifs sur le devenir des populations, développée par les analyses américaines des « ghettos » (Wilson, 1987) et reprise récemment en France à travers la notion « d'effets zus » sur le chômage (Fitoussi et al., 2004). Le second postulat, plus ancien, est celui d'une atténuation de la distance sociale par la proximité spatiale » (Lelévrier, 2010, p. 59)*

La rénovation urbaine doit amener des populations plus aisées dans les quartiers en difficultés, et favoriser le départ de ménages peu aisés vers d'autres parties de la ville : il s'agit, comme le dit Christine Lelévrier de « disperser les pauvres »

La volonté affichée est de faire évoluer l'image des quartiers réputés difficiles, et de travailler à assurer une meilleure mixité sociale. La transformation du cadre bâti a une triple vocation : changer l'image des quartiers, inciter les habitants à rester dans leur quartier, attirer les classes moyennes ; le but est de produire de la mixité sociale, et de corriger les concentrations excessives de pauvreté.

### *c. Les ambivalences de la mixité sociale*

Les arguments avancés par les gouvernements depuis 2003 pour promouvoir la rénovation urbaine offrent largement matière à débat : passer par le biais du cadre bâti pour jouer sur les éléments sociaux est-il la meilleure voie possible ? Ce n'est sans doute pas la plus directe. Transformer la forme urbaine doit permettre de changer l'image des quartiers concernés, maintenir sur place les ménages les plus aisés qui seraient tentés d'aller s'installer ailleurs, attirer de nouveaux habitants aux revenus plus élevés, et parallèlement, offrir à des ménages qui ne pourraient pas facilement « sortir » du quartier, la possibilité d'emménager ailleurs. C'est la mixité sociale qui est en ligne de mire. Or cette notion présente un flou certain dans sa définition même. En outre, on lui suppose des vertus qui sont elles-aussi remises en cause par les chercheurs.

Si les arguments avancés pour justifier la rénovation urbaine offrent si peu de prises solides, cela invite à chercher d'autres motivations possibles à un tel investissement, certes financier, mais aussi humain et spatial, au vu du nombre d'habitants et de quartiers concernés. La justification par le social évacue en outre la possibilité d'une réflexion sur la mutation pour des raisons proprement physiques, et paysagères. L'idée d'offrir un cadre de vie agréable à des habitants peu munis en capital économique est présentée, et il faut souligner qu'elle relève d'une certaine générosité. Mais aucun approfondissement n'est tenté quant aux autres raisons sous-jacentes à la rénovation, et qui relève du domaine purement bâti. Une telle réflexion appelle une définition du

rôle du paysage au sein de la société.

#### 4. Que peut-on comparer entre le *Stadtumbau Ost* et le PNRU ?

Entre le programme *Stadtumbau Ost* et le PNRU, les différences sont grandes : le premier concerne les agglomérations dans leur ensemble, là où le second cible les quartiers de grands ensembles et de manière récente quelques quartiers anciens dégradés. Leurs objectifs sont, de ce fait, différents : le programme allemand vise à restructurer les villes touchées par le déclin, le programme français veut lutter contre la ségrégation sociale qui écarte les grands ensembles du reste des agglomérations.

Mais le rapprochement prend tout son sens dans la transformation des grands ensembles et les actions menées pour les restructurer, ainsi que dans l'objectif de changer une image dépréciée, que ce soit en France ou en Allemagne. Il serait en outre peu judicieux de faire une comparaison quantitative, dans la mesure où l'on ne compare pas deux pays dans leur intégralité. C'est bien sur un plan de *nature* des transformations que nous posons ici le rapprochement. Or, de ce point de vue, on retrouve des actions similaires dans les deux zones : démolitions, réhabilitations, reconstructions en immeubles de petite taille, résidentialisation ; les paysages passés et les paysages souhaités ont des points communs qui posent la possibilité d'un rapprochement.

Le programme *Stadtumbau Ost* s'est donné pour objectif de lutter contre la vacance de logements par la démolition, mais aussi de rendre aux quartiers une certaine attractivité. Sont concernés à la fois des quartiers concentrant de forts taux de vacance (qui de ce fait connaissent de nombreuses démolitions) et des quartiers moins touchés par la vacance de logements et dont on veut conforter l'attractivité. Les démolitions ont été concentrées dans les grands ensembles, permettant ainsi d'y diminuer fortement la part de logements inoccupés. Cette concentration des démolitions dans les grands ensembles est souvent expliquée par le fait que les propriétaires y étant en nombre bien moindre que dans les quartiers anciens, et bien mieux connus, les démarches en étaient facilitées. 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. Les acteurs dans les grands ensembles sont donc moins nombreux

et plus facilement repérables que la multitude de petits propriétaires des quartiers anciens. Néanmoins, soulignons le fait que l'on n'aurait pas démoli s'il n'y en avait pas eu besoin. Qui plus est, et bien que tenant compte de l'urgence, il paraît difficilement concevable d'expliquer la différence de traitement entre quartiers anciens et quartiers de grand ensemble à la seule lumière de cet argument.

Aujourd'hui, on est entré dans une nouvelle phase : ce sont les quartiers anciens qui retiennent l'attention ; mais on parle moins de démolitions dans leur cas ; seuls les bâtiments les plus délabrés disparaîtront. L'objectif du programme *Stadtumbau Ost* s'est réorienté, après une phase assez intense de démolitions et d'attention portée aux grands ensembles.

Le PNRU a des objectifs différents du programme *Stadtumbau Ost*, avec des conséquences similaires : la démolition d'une partie des immeubles, et la requalification des quartiers, dans un objectif de transformation profonde.

*« Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) institué par la loi du 1er août 2003 pour la ville et la rénovation urbaine prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers fragiles classés en Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques. » (www.anru.fr/-Objectifs-.html, consulté le 8 juin 2010)*

Les difficultés socio-économiques des quartiers sont un élément bien plus décisif en France que dans les nouveaux Länder, tandis que le taux de vacance, fait incontournable dans le programme allemand, n'est pas un argument avancé en France : tout au contraire, on s'inquiète quant à la reconstruction d'un nombre au moins égal de logements. Mais il est intéressant de constater qu'en France aussi, après la focalisation sur les grands ensembles, une inflexion se fait vers les quartiers anciens en difficulté<sup>62</sup>. On prévoit la mise en œuvre d'un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, qui concernera 100 à 150 quartiers.

*« Notons que cette politique, qui même si elle contribue de manière complémentaire à celle du PNRU à intervenir vis-à-vis des secteurs les plus en difficulté, est totalement indépendante d'un point de vue budgétaire du PNRU : aucun euro du PNRU ne sera ainsi utilisé pour le PNRQAD. L'objectif est d'initier une politique ciblée sur des quartiers anciens (et pas seulement des centres villes mais par exemple des faubourgs 19ème siècle) de communes ou d'agglomérations concentrant des situations d'habitat indigne, sociale et urbaine les plus difficiles. » (Extrait du site internet consacré à l'ANRU, [http://www.anru.fr/IMG/pdf/La\\_mise\\_en\\_oeuvre\\_](http://www.anru.fr/IMG/pdf/La_mise_en_oeuvre_)*

<sup>62</sup> Les quartiers anciens sont depuis longtemps l'objet de travaux de rénovation et réhabilitation. Notre propos porte ici sur le programme de rénovation urbaine lancé en 2003 : la première cible a été les grands ensembles et, depuis 2009, les quartiers anciens dégradés sont également apparus comme un objet à prendre en considération.

## Planche 12

# Les Minguettes, deux décennies plus tard<sup>1</sup>

Dès les années 1980, les tours tombent aux Minguettes (à vérifier ???) ; dès 1993, une réflexion est lancée, menée par l'architecte Antoine Grumbach, pour une action globale sur les Minguettes, mêlant les pans du logement, des activités, des espaces publics et des déplacements. Cette réflexion précoce ouvre sur un Grand projet de ville (GPV), qui planifie des démolitions, des reconstructions, la mise en place d'une ligne de tramway pour améliorer l'accès au quartier à partir du centre de Lyon ; les équipements publics doivent être développés, et la centralité renforcée par la restructuration du centre commercial Vénissy. Une convention ANRU prolonge le GPV à partir de 2005. les nouveaux logements construits présentent une variété de profils : locatif social, non social, en accession à la propriété.

« En matière de diversification de l'habitat, l'action s'est intensifiée depuis la signature du GPV en 2000. Plus de 700 logements ont été détruits, plus de 1 700 ont été ou seront réhabilités (dont 140 en accession et 180 en locatif libre). (...) Les résultats sont encourageants, les nouveaux immeubles de logements, de taille plus modeste que les anciennes barres et tours sont plébiscités et le taux de logements vides redescendu à 3% (contre 20% dans les années 1990). » (Ehret, 2007, p.65)

<sup>1</sup> Source des données sur la transformation des Minguettes : Ehret, 2007, p. 62-65

## Le devenir du Haut-du-Lièvre à Nancy

Le cas des grands ensembles de l'agglomération nancéienne n'est pas dissemblable de celui de la plupart des grands ensembles français. Un signe de ce désamour, le Haut-du-Lièvre perd de la population : on passe de 12 500 habitants en 1968 à 10 650 en 1975. Un document produit par l'OPHLM en 1976 souligne le fait qu'en cinq ans, tous les logements ont connu une « mutation » (c'est-à-dire un départ) : « le Haut-du-Lièvre est devenu une cité de transit » (Abram, 1999, p. 124). Des travaux sont menés pour améliorer le cadre de vie : remplacement des fenêtres et des colonnes d'eau chaude et froide en 1978 ; l'année suivante, les terrasses sont refaites et isolées, on procède à un ravalement des façades, dont on assure aussi l'étanchéité. Entre 1981 et 1988 est entamée une réhabilitation d'envergure, dirigée par l'architecte Sarfati : elle porte sur les façades, les entrées et les espaces publics.

Mais à la fin des années 1990, des problèmes sérieux demeurent, et d'autres actions sont

envisagées : aux Nations par exemple, un programme de résidentialisation est lancé, avec notamment la clôture des jardins et des cours.

### ***L'actuelle rénovation urbaine***

C'est le cas notamment du Cèdre Bleu, qui a perdu un tiers de sa longueur. Aux Nations, il y a quelques années déjà, la barre des Cormorans avait été coupée en son milieu pour éviter un effet de muraille. Au Haut-du-Lièvre, les trois hautes tours étoiles vont aussi disparaître ; l'une d'entre elle a d'ailleurs déjà laissé place à un petit collectif qui fait la part belle à l'utilisation du bois. Face à la ligne des deux barres principales, émerge un nouveau quartier. Les premiers bâtiments donnent le ton : de petits collectifs, avec un nombre d'étages et une longueur limitée. Le quartier a été reverdi sur une surface équivalente à celle du parc le plus important de la vieille ville.

Outre ces démolitions et reconstructions, qui sont les changements majeurs dans le paysage, les autres réalisations corrigent touche à touche le cadre urbain : des entrées d'immeubles rénovées, la privatisation d'espaces collectifs pour favoriser leur appropriation par les habitants, l'ajout de mobilier urbain ; de nouvelles rues sont parfois créées, pour améliorer la desserte des immeubles et faciliter la circulation.

Les quartiers de grands ensembles (et même les plus petits d'entre eux) connaissent donc des changements importants ; certes, il y a loin de la coupe aux lèvres, et les projets mettent souvent du temps à devenir réalité ; en outre, les limites financières sont des obstacles incontournables. Les objectifs du PNRU sont aujourd'hui loin d'être atteints, et comme on l'a vu, ont été revus à la baisse en cours de programme. La démolition n'a pas toujours le soutien d'habitants attachés à leur quartier. Cette mesure peut être traumatisante, particulièrement si elle est mal accompagnée par les pouvoirs publics. Cependant, et de façon globale, c'est la philosophie qui accompagne les transformations en cours qu'il nous paraît utile de souligner. La volonté de changer la forme urbaine est indéniable ; les réalisations demeurent toutefois modérée.

## **Planche 13**

A considérer ces deux situations aux contextes fort différents, on s'interroge sur les similitudes constatées à la fois dans le désaveu, et dans le traitement. La comparaison nous amène à souligner la similitude dans la différence de traitement des quartiers anciens et des grands ensembles en France et dans les nouveaux Länder, gommant ainsi certaines causalités locales. Les actions destinées à renforcer l'attractivité des grands ensembles se ressemblent : résidentialisation, réhabilitation, travail sur les espaces verts, remplacement des immeubles de grande taille par des bâtiments à taille plus humaine.

Le sens des démolitions en France et dans les nouveaux Länder demeure très proche : cela, c'est la comparaison avec le traitement réservé aux quartiers anciens qui nous permet de l'affirmer. Car si l'on évoque aussi pour les quartiers anciens la nécessité de passer par des démolitions, on considère cependant cette solution comme devant être limitée. Si des modifications de forme sont évoquées, elles sont guidées par le souci d'adapter une voirie et un parcellaire parfois contraignant ; mais le paysage, lui, doit être préservé. Les recommandations apparaissent donc à l'opposé du désir de transformation qui anime les actions sur les grands ensembles, désir qui est sensible en France comme dans les nouveaux Länder.

La rénovation urbaine en France se traduit par la transformation du paysage des grands ensembles : elle est une restructuration profonde de la forme urbaine, et ses résultats ressemblent de façon troublante à ce que l'on peut voir de l'autre côté de l'Elbe.

La rénovation urbaine a été largement interrogée du point de vue de ses causes sociales (affirmées, supposées, implicites) ; le paysage est bien plus rarement interrogé : il est pourtant un puissant révélateur des mécanismes sociétaux : des jeux d'acteurs, des représentations, des techniques. Les mutations en cours dans les grands ensembles révèlent leur importance par le nombre de quartiers engagés (et le nombre d'habitants correspondant), le nombre d'actions réalisées et prévues, la masse financière engagée ; on ne saurait de ce fait négliger d'analyser leurs conséquences en termes paysagers : elles ont un rôle sociétal non négligeable, rôle que le paysage est à même de nous révéler. Bernard Toulhier le rappelle :

*« C'est la première fois en France que des constructions sont aussi bruta-*

lement détruites pour des raisons internes (et non suite à une guerre) » (Toulier, 2005, cité in Veschambre, 2008, p. 119)

La restructuration en cours veut faire disparaître un paysage, et en créer un nouveau : telle est la réalité de la rénovation urbaine, cependant rarement formulée en ces termes. La rénovation des grands ensembles est justifiée par la nécessité de créer les conditions d'une mixité sociale, et de changer leur image (ces deux phénomènes étant d'ailleurs intimement liés). Le changement de forme urbaine semble une condition *sine qua non* de la réalisation de ces objectifs. Les rapports entre les raisons avancées et le moyen choisi sont cependant fortement contestés, notamment par la communauté scientifique (Lelévrier, 2006).

### **C. Les rapports entre forme urbaine, société et individu : le cas des grands ensembles**

#### **1. Forme urbaine des grands ensembles et société**

Il y a entre la société et la forme urbaine un rapport qui n'est pas de simple production, ni de pur reflet. La forme urbaine est un élément à part entière de la réalité sociétale, il y a entre elles une relation d'identité. Aussi, l'on ne peut se contenter dans le constat de la transformation de la forme urbaine des grands ensembles de la penser comme un fait conjoncturel. Le rapprochement entre la France et les nouveaux Länder nous invite d'ailleurs, voire nous contraint à ce dépassement.

Y a-t-il transformation de la forme urbaine ? Partiellement, oui ; en certains endroits, il s'agit d'une tendance, qu'on lit dans les projets-phare, à l'instar de l'initiative IBA au cœur du complexe III de Neustadt.

L'évolution des structures de la société actuelle, souvent dite « post-moderne » passe par une évolution concomitante des formes urbaines ; les grands ensembles subissent de plein fouet cette évolution, leur mutation étant l'un des signes les plus flagrants de l'évolution de la forme urbaine, matérialisation des évolutions sociétales.

La construction d'une forme urbaine est le fruit de forces complexes, que nous avons tentées de synthétiser dans le cas de Neustadt : les représentations de la ville s'inscrivant dans une matrice historique et spatiale, les possibilités techniques et tech-

nologiques de cette même matrice, les jeux des acteurs et des agents, influencés, limités, encouragés par les idées et les contraintes techniques. Leur transformation se joue bien évidemment de la même manière, dans une matrice historique et spatiale différente, qui engage de nouvelles manières de penser la ville, de nouveaux jeux d'acteurs.

Les mutations qui sont aujourd'hui en cours, en France et dans les nouveaux Länder, concernent le paysage. Ce sont les mouvements de départ qui ont conduit dans les nouveaux Länder aux démolitions et à la transformation de la forme urbaine ; en France, ce sont les questions sociales. La forme urbaine du grand ensemble n'est plus aujourd'hui socialement acceptée elle ne correspond plus à l'image que les sociétés françaises et allemandes souhaitent lire d'elles-mêmes dans leur paysage urbain. La démolition, accompagnée de rénovations, réhabilitations, revalorisation, est un acte fort par lequel une société met en adéquation son cadre de vie avec son fonctionnement et ses représentations.

Le rôle accordé aux quartiers anciens et la préservation dont ils font l'objet met en relief les conceptions actuelles de la ville et les représentations dominantes : Charte de Leipzig, ville durable, ville compacte sont des modèles (parmi d'autres) qui travaillent aujourd'hui notre manière de penser le monde urbain. Les quartiers anciens sont vécus comme les lieux essentiels qui permettent aux individus d'«habiter», c'est-à-dire de se sentir chez eux, en nouant des liens avec l'histoire, mais aussi et surtout avec la communauté que symbolise le tissu ancien naît des interventions multiples et successives des habitants, architectes et hommes politiques qui ont progressivement fait la ville. La modernité avait fait table rase de ce lien qui apparaît, dans la société européenne actuelle, comme une source essentielle d'identité et de relation apaisée aux lieux.

Cette recherche identitaire trahit les grands ensembles, fondés sur une conception totalement opposée de la ville ; issus de la modernité, les grands ensembles ont rompu avec les formes et le tissu traditionnels. Le lien qui unissait organisation sociale et aménagement des lieux a été remplacé par une production par un petit groupe d'individus de formes conceptuelles. La mise en adéquation de la cité à la société dans les grands ensembles paraît donc d'autant plus forte que les grands ensembles symbolisent ce lien rompu que l'on cherche à renouer.

## 2. La relation sensible aux grands ensembles

Dans le cas des grands ensembles, sans doute faut-il s'interroger aussi sur la relation sensible entre les individus et la forme urbaine : héritage de la ville moderne, le grand ensemble semble connaître de ce point de vue une faille, une incapacité à susciter le bien-être.

Gigantisme, perte d'orientation, monotonie : tels sont les termes qui reviennent lorsque l'on parle des grands ensembles, et que l'on cherche à expliquer le caractère peu agréable de leur paysage. La rationalité de la modernité, combinée à celle du machinisme a généré un curieux paysage duquel le souffle humain semble exclu.

La production d'un nombre équivalent de logements, dans une construction traditionnelle aurait pris un temps sans équivalent, et aurait demandé le travail d'un nombre d'individus sans commune mesure. C'est de cette lenteur et de ce nombre d'intervenants que viennent les variations qui donnent à un groupe social la possibilité de laisser son empreinte. L'utilisation moindre de la machine laisse en outre à l'imprévu de fines ouvertures où se glisser. Cet imprévu, c'est aussi la fantaisie non réfléchie d'un homme qui ajoute à sa construction au gré de ses envies, de minuscules détails qui donneront au paysage urbain toute sa saveur. Aux grands ensembles à manquer cette fantaisie, les imprévus, le temps et la multiplicité des interventions. On ne saurait manquer de rationalité quand il s'agit de produire un habitat urbain, il faut aussi apprendre à ne pas en avoir trop.

La modernité en architecture portait avec elle la croyance qu'il était possible de produire rationnellement une ville dans sa totalité : le paysage produit trahit cependant les manques d'une forme d'impensé qui donnent à chaque ville, à chaque quartier, à chaque rue son caractère. Elle rompait en outre la liaison tissée au cours des siècles entre le fonctionnement des sociétés et leurs villes, fonctionnement souvent révélé par le paysage.

La forme urbaine du grand ensemble souffre à la fois des défauts liés à une modernité mal comprise, de l'incapacité de la rationalité à remplacer le temps et la diversité des décisions, et de l'adaptation permanente du paysage à la société qui le produit.

### 3. Dialogue entre homme et lieu

#### a. Un dialogue que la modernité nous force à réinterroger

Cette création, Augustin Berque l'évoque à travers les âges, en mettant l'accent sur la différence entre la ville traditionnelle, où les constructions offraient à la communauté l'image de leur harmonie, et participaient de ce fait à cette harmonie. Il accuse alors l'architecture moderne d'avoir fait disparaître cette entente possible, en détruisant l'essence du bâti urbain :

*« Il ne s'agit toutefois pas seulement des gens, mais aussi de leur corps médial, en l'occurrence les bâtiments qui font la matière première de la ville. Sous l'aspect de ce que les historiens de l'architecture appellent composition urbaine, les villes traditionnelles manifestaient par leurs formes une harmonie intégrative. Tout autant que des contraintes économiques et techniques d'autrefois, cette harmonie témoignait métaphoriquement de la concitoyenneté de leurs habitants. Elle exprimait et assurait la socialisation nécessaire à leur existence. La composition urbaine, cela consiste en effet à reconnaître la loi commune de la civitas en la traduisant par une expression architecturale (...) l'architecture moderne a déchiqueté les formes symboliques de la concitoyenneté, que la ville traditionnelle faisait aller ensemble : fin de l'alignement et fin de la continuité du bâti, donc fin de la rue ; fin de l'harmonie des hauteurs et fin des gabarits, donc fin des toits de la ville ; fin de la modulation concertée des façades et fin de la parenté des matériaux, donc fin de l'ambiance communautaire. » (Ecoumène, p.226)*

Notre société attend beaucoup de son milieu : elle attend qu'il soit sain (grâce aux réseaux d'égout, à un système de ramassage des déchets), elle attend qu'il soit pratique (grâce aux services, à l'électricité, à des réseaux de transport adaptés) ; mais au-delà de ces appréciations quantifiables, elle en attend surtout l'harmonie dont parle Augustin Berque. Cette harmonie, nous l'appelons aussi dialogue. Il semble que l'urbanisme et l'architecture modernes n'aient pas été à même de répondre à cette aspiration. On reproche aux formes de la modernité d'avoir tué ce qui nous semble spontané dans la ville traditionnelle. Mais il ne faut pas non plus négliger le fait que nos attentes envers le cadre urbain n'ont plus rien à voir avec celles de nos ancêtres.

Il nous paraît nécessaire d'insister aussi sur le fait que nos rapports à l'espace ont changé, en fonction de nos attentes nouvelles (liées aux progrès techniques, médicaux, scientifiques), et de la rupture introduite par la modernité. On peut considérer que c'est l'empreinte même de la modernité, cette coupure entre le sujet et l'objet, qui a pu briser le dialogue, en faisant naître des questions qui auparavant ne se posaient pas. La modernité a redéfini notre relation au lieu, comme elle a redéfini notre relation à tous les objets, faisant de chaque individu un être pensant face à des choses détachées de lui-même. Dans le cas des lieux, ce détachement conceptuel se heurte au ressenti,

créant peut-être un malaise, un hiatus dans notre relation au lieu, dont on ne sait plus si on doit le traiter en objet ou en partie de notre individu.

Nous jugeons le paysage, ce qui n'était sans doute pas le cas avant. La rupture qu'a établie la modernité entre notre milieu et nous force à renouer un dialogue qui avant allait sans doute de soi, et dont nous n'avons pas la recette. Notre appréciation des grands ensembles est donc doublement tributaire de la modernité : en tant que forme héritière de certains principes de la modernité, et en tant qu'élément de notre milieu urbain qui nous paraît posé à distance, et sur lequel nous portons un jugement.

*b. Le cas des grands ensembles : un dialogue rompu ?*

Les grands ensembles, en tant que lieux, souffrent-ils de ces maux de la modernité ? Produit non rattaché à une société, mais qui se superpose à lui, produit de la pensée d'un petit groupe d'hommes volontairement détaché des habitudes de construction, croyant en la supériorité d'une création totalement issue du pouvoir de la pensée sur les constructions anciennes toujours soumises à des prescriptions et à des modèles, ce type de forme urbaine peut-il encore faire sens pour ceux qui le vivent ? La disparition des éléments habituels de lecture de l'espace urbain sont-ils déterminants dans les formes de malaise dont on accuse les grands ensembles d'être les matrices ?

Il nous semble que oui : l'environnement ainsi créé n'exprime rien d'autre à l'observateur que les choix arbitraires d'un (ou de quelques) individus. Le dialogue qui peut s'établir entre l'habitant et le lieu en sera très limité. Ainsi la rue et la continuité du bâti apparaissent comme des éléments déterminants de l'urbanité européenne, nés au fil des siècles, et qui inconsciemment ont fini par avoir un sens pour l'habitant. Ce sens tient en partie au fait que les éléments paysagers ne sont pas indifférents aux formes de la vie sociale. La rue est un exemple emblématique de la forme urbaine comme support d'une forme de relations sociales (rapport de voisinage, implantation de cafés, etc.).

Une approche paysagère des grands ensembles permet un éclairage nouveau de la restructuration des grands ensembles, qui dépasse le cadrage social habituel en France, et la question du déclin dans les nouveaux Länder. A travers cette approche, on souhaite aussi recadrer la transformation des grands ensembles dans un processus urbain global de transformation constante ; la manière parallèle de considérer les centres anciens est un bon contrepoint de réflexion quant au sort des grands ensembles. On ne saurait ici trancher sur la validité de la restructuration en cours : elle correspond aux

représentations d'aujourd'hui ; mais laisse-t-elle sa place à cette part d'impensé qui fait véritablement l'urbanité ?

Le cas de Halle-Neustadt nous paraissant extrêmement singulier, et certains traits de son histoire exceptionnels, nous avons été incité à abandonner le projet d'une comparaison pied à pied avec un grand ensemble français. Cette singularité a fait de Neustadt un grand ensemble «paroxystique» et paradoxal dont pouvait émerger une réflexion globale sur les grands ensembles. Neustadt, par son caractère de ville-nouvelle, ville-modèle, ville-usine, qui devait faire d'elle plus qu'un grand ensemble, est devenu un grand ensemble par excellence. Les éclairages ponctuels amenés régulièrement ont permis en outre de le réinscrire dans l'histoire générale des grands ensembles.

Des enseignements tirés du cas exemplaire de Neustadt, nous avons pu établir quelques réflexions générales quant à la genèse des grands ensembles. Nous souhaitons achever notre réflexion sur un élargissement au cas général des grands ensembles, en nous appuyant sur ces premières réflexions globales. Cet élargissement est rendu possible par la banalisation finale du cas de Neustadt dans le déclin et la restructuration. Ce n'est qu'une fois cette étape achevée que l'on peut passer à l'analyse conjointe avec la rénovation urbaine française. Cette analyse, nous l'avons dit, s'appuie non plus sur un cas particulier «paroxystique», mais sur les résultats obtenus à partir d'un travail de généralisation, appuyé sur un travail bibliographique, complété par des observations de terrain.

Le cas de Neustadt nous a conduit à nous interroger sur les problèmes généraux des grands ensembles; à travers la genèse du quartier, nous avons éclairé certaines failles de la forme urbaine. Plus largement, l'étude du cas de Neustadt a été le point focal d'une réflexion sur la construction d'une forme urbaine, et donc d'un paysage. Les rapports entre le paysage et la société, et l'individu et la société ont ainsi été approfondis. Mais pour saisir les mutations actuelles du paysage de Neustadt, une recontextualisation au sein de la situation générale des nouveaux Länder s'est avéré nécessaire, dans la mesure où il s'agit d'un phénomène global. La similitude avec le cas français invitait en outre à introduire l'éclairage de la rénovation urbaine. Cette analyse conjointe nous paraissait indispensable pour comprendre la mutation similaire des paysages dans des contextes démographiques et sociaux différents.

Le cas de Neustadt nous a aidés à comprendre la «genèse d'un grand ensemble», et les liens complexes entre paysage, société et individu. Dans un cheminement inverse, les éléments généraux tirés de synthèses d'observation nous offrent la possibilité de comprendre les processus en cours aujourd'hui dans le quartier. Neustadt s'est offert comme un cas exemplaire à partir duquel travailler sur les grands ensembles; il a permis de poser les jalons offrant la possibilité d'une analyse plus large.

Aborder les grands ensembles à l'aune du paysage, c'est ouvrir la possibilité d'une réflexion du lien qui se noue entre un individu et le grand ensemble en tant que lieu particulier, c'est aussi aménager les conditions d'une analyse des représentations collectives qui entourent un lieu, ou un type de forme urbaine. Le paysage est la porte qui ouvre sur la compréhension de la relation entre un homme et un lieu, relation essentielle puisqu'elle est en partie définitoire de l'individu, et de la collectivité.

## *Conclusion*

A travers le cas de Neustadt, nous souhaitons réfléchir à une forme urbaine particulière, le grand ensemble, de sa construction à la période actuelle ; elle est en effet affectée par une forme de désaffection qu'il nous semblait nécessaire d'interroger pour mieux comprendre la ville d'aujourd'hui. Halle-Neustadt, en tant que ville modèle du socialisme, concentre trois aspects essentiels qui font d'elle un grand ensemble paradigmatique : ville modèle, ville-usine, ville moderne. Elle met en exergue l'appartenance du grand ensemble à la matrice de l'âge industriel. Produit de cette matrice, Neustadt a été influencé, dans son édification, par deux représentations alors dominantes de la ville : la ville industrielle et la ville moderne.

Conçue comme une cité ouvrière, Halle-Neustadt souligne à quel point elle s'inscrit dans l'âge industriel et dans l'idée de ville industrielle. Elle appartient à une époque où les liens entre ville et industrie sont étroits ; l'industrie participe fortement à la croissance des villes et parfois les fait naître. Dans le tissu urbain, des usines et des ateliers s'incrument, générant la naissance de quartiers ouvriers à proximité. Parallèlement, des efforts d'aménagement des villes sont réalisés pour adapter le tissu urbain à la nouvelle donne économique, à la croissance des transports, aux nouvelles exigences de l'hygiène. Ces différentes facettes de la ville dessinent un âge urbain. C'est dans

cette matrice qu'apparaît une discipline nouvelle, l'urbanisme, qui veut penser scientifiquement l'aménagement des villes. Les urbanistes pensent qu'il est possible de doter l'aménagement des villes de règles universellement valables, comme peuvent l'être les lois mathématiques. La ville industrielle est à cette époque une représentation qui permet de penser l'organisation de la ville et qui intègre la donne industrielle comme élément fondamental. Cet âge est aussi celui où se pose la question du logement de masse : les cités ouvrières sont une forme de réponse à ce problème, comme le sont les grands ensembles. Ils doivent permettre de résoudre la question de l'habitat du plus grand nombre, dans des conditions d'hygiène et de confort minimales. Les grands ensembles ont été conçus en réaction à un monde urbain devenu étouffant : ils devaient être la négation des taudis de la ville industrielle, mais ont bien été produits dans la matrice de l'âge industriel.

Halle-Neustadt est engendrée dans cette matrice de l'âge industriel : elle est un produit de la manière de penser la ville à cette époque. Il fallait pouvoir concevoir une ville organisée autour d'un pôle industriel, séparant les fonctions économiques et résidentielles, telles que le seront les villes nouvelles socialistes. Cette représentation, qui relève d'un âge particulier, montre l'ancrage de Halle-Neustadt dans l'âge industriel. Elle est une ville nouvelle construite pour loger les travailleurs des usines de la chimie de la région de Halle, ce qui fait d'elle une cité ouvrière, avec un paysage de grand ensemble. Ce paysage de grand ensemble, elle le tient du caractère de ville moderne qui lui a échoué : elle fut en effet la ville socialiste de la modernité en RDA.

Une autre représentation de la ville caractérise la matrice historique et spatiale de l'âge industriel : la ville moderne. Le paysage de Halle-Neustadt ressemble à celui promu par les tenants de l'architecture moderne. Les ruptures qui caractérisent la modernité se retrouvent à Halle-Neustadt : abandon de l'organisation urbaine selon des rues, habitat sous forme de blocs indépendants les uns des autres et de la trame viaire, immeubles de forme parallélépipédique, indifférenciation de l'avant et de l'arrière, disparition des espaces privés (cours, jardins). Il s'agit cependant d'une modernité dégradée, induite par les nécessités technico-économiques qui vont peser de tout leurs poids dans la production du quartier, et de celle des autres grands ensembles du pays : chemin de grue, typification à outrance, matériau de faible qualité, etc. Ce paysage de grand ensemble, et son existence, même Halle-Neustadt les doit aussi à l'idéologie.

Elle devait en effet être la vitrine du socialisme, par sa forme et par son contenu. Sa conception, à l'origine, avait été soigneusement planifiée. L'étiquette « socialiste » est cependant difficile à définir : les changements de direction politique en URSS se sont répercutés sur la définition de la ville. Eisenhüttenstadt, la première ville nouvelle de RDA, dont les travaux commencent au début des années 1950, a un visage bien différent de celui de Hoyerswerda, la deuxième ville nouvelle, fondée pourtant à peu d'années de distance. La prise de pouvoir par Khrouchtchev a entraîné une transformation profonde dans la construction, avec le lancement, dans tous les pays sous giron soviétique, de l'industrialisation de la construction. Halle-Neustadt va donc être fondée, elle aussi, sous le paradigme de l'architecture moderne.

La forme de Neustadt tire ses origines de ces trois conceptions de la ville : la ville industrielle, la ville moderne et la ville socialiste ; elle est également le fruit de l'industrialisation de la construction, qui sera poussée à outrance en RDA. Les techniques employées furent fortement contraintes par le souci de productivité.

Halle-Neustadt a connu toutes les phases de l'industrialisation de la construction en RDA. Le premier complexe montre des techniques encore balbutiantes, qui contraignent à un strict alignement des immeubles, dont la longueur est limitée. Puis apparaît la possibilité de joindre des blocs placés perpendiculairement les uns par rapport aux autres, créant ainsi des cours entre les blocs ; progressivement des coudes apparaissent dans les barres et rompent la monotonie du strict parallélisme. Un essai de tours en *epsilon* est réalisé pour le quatrième complexe. Mais ces efforts sont rapidement freinés par une réduction du nombre de types disponibles pour la construction des immeubles. L'organisation de l'espace comme l'architecture subissent une perte de qualité : les quelques innovations sont abandonnées ; les mêmes immeubles sont produits, avec pour l'œil une infinie reproduction des mêmes formes ; des barres de cinq ou six étages interrompues par de petites tours de onze étages. Blocs et cours se succèdent, espaces vides plus grands encore que les pleins. Halle-Neustadt est un espace urbain construit sur des ruptures. Là où les formes de la ville doivent exprimer le lien de la communauté qui l'habite, par la continuité des rues, par le dialogue des vides (restreints) avec les pleins, organisés non les uns indépendamment des autres, mais bien les uns par les autres, Halle-Neustadt est conçue sur une idée opposée.

Le début des années 1990 voit le rattachement de Neustadt à Halle, signalant de manière évidente le destin qui se profilait : la ville nouvelle devient un quartier de sa

voisine plus grande et plus ancienne. Les années 1990 sont un moment de rattrapage avec des travaux de réhabilitation et l'achèvement des équipements qui n'avaient pu être menés à leur terme à l'époque de la RDA. Le quartier est relié au centre ancien par une ligne de tramway. Un véritable centre-ville, avec un grand centre commercial polarise le quartier. Mais la fin des années 1990 est difficile pour Neustadt, comme pour les autres grands ensembles de l'agglomération de Halle : dans un contexte de déclin général, les grands ensembles commencent à montrer les signes d'une situation plus grave que d'autres quartiers. Leur déclin démographique, dans les années 2000, est sans appel. Le fossé social se creuse entre eux et les autres parties de la ville. Les grands ensembles, qui avaient représenté à l'époque de la RDA une forme courante de logement, subissent la concurrence du tissu ancien réhabilité, mais aussi des zones pavillonnaires périphériques.

Face aux signes du déclin dans les villes des nouveaux Länder, un programme fédéral, le *Stadtumbau Ost*, a été mis en place pour aider les communes à se restructurer ; une partie des aides avaient vocation à aider les villes à se débarrasser de leurs logements en surnombre ; les grands ensembles ont concentré une part importante des démolitions. Neustadt n'a pas échappé au sort commun. Les démolitions devaient s'accompagner de mesures de revalorisation destinées aux quartiers ou lieux à fort potentiel. Les jeux d'acteurs sont un rouage essentiel de la transformation de la forme urbaine ; ils disent à la fois les contraintes techniques, économiques et politiques ; mais ils expriment aussi les représentations les plus prisées.

La restructuration à Neustadt offre l'occasion d'étudier les jeux d'acteurs mis en route par le programme *Stadtumbau Ost*. Face au déclin démographique, il faut repenser le tissu urbain ; c'est un recul qui favorise une plus grande compacité qui a été choisi à l'échelle nationale ; ce modèle n'allait pas de soi ; il est cependant bien dans l'air du temps à l'échelle européenne, de même que la préservation des centres anciens et de leur tissu historique. Ce modèle global doit être adapté dans chaque ville, mais aussi à l'échelle des quartiers. Or les jeux d'acteurs locaux témoignent du temps long de la restructuration du tissu.

La restructuration de Neustadt met aussi en exergue l'esquisse d'un changement de forme ; pour changer l'image, on raccourcit les barres, on diminue leur taille, on ajoute des crénelures aux parallélépipèdes. Changement de forme, changement d'image. Mais on ne saurait transformer si visiblement une forme urbaine sans que

cela n'ait trait à des enjeux sociétaux profonds. La forme urbaine n'est pas le reflet passif d'une société ; elle en est une dimension active. Le rapprochement avec la situation française, ou dans un contexte partiellement différent, on transforme également les grands ensembles, invite à dépasser les causalités locales pour interroger les mutations sociétales que traduit la restructuration des grands ensembles.

Le passage à une société post-industrielle a ébranlé les assises sur lesquelles reposait la forme urbaine : l'adaptation est nécessaire, comme pour toute forme urbaine ; elle se révèle assez douloureuse. Le passage à un nouvel âge de la ville correspond à un changement des techniques, de l'économie, et des représentations.

En outre, fruit de la modernité, les grands ensembles sont une forme particulière de la ville. Ils ont correspondu à une rupture fondamentale dans l'histoire des formes urbaines. Faisant table rase du passé, la ville moderne est une pure production de l'esprit humain, qui ne se raccroche à aucun élément de la ville telle que produite par des siècles de pratiques collectives. Elle fait disparaître le lien entre forme et contenu qui s'était tissé au cours des millénaires de construction des villes, et qui reliait une organisation collective (à composante économique, sociale, religieuse) aux formes données au bâti, qui constituait ainsi le support de cette organisation, mais aussi un écrin pour la vie individuelle. La modernité en architecture a rendu impossible la lecture de l'espace urbain pour l'individu, en niant les formes traditionnelles et le langage commun dont elles étaient le dépositaire, et en le remplaçant par un nouveau langage imposé par l'architecte.

Halle-Neustadt offre enfin la possibilité d'une réflexion sur l'urbanisme actuel, dans des nouveaux Länder confrontés à une situation inédite de déclin économique et démographique.

On y voit la transformation des grands ensembles « en plein processus » : la lenteur est un trait essentiel de ce processus, ainsi que le fait que la transformation des grands ensembles ne soit pour le moment qu'amorcée. Il est bien difficile de pronostiquer un avenir pour ses quartiers qui connaissent, tant en France que dans les nouveaux Länder, des changements de nature aussi profonds. Dans les nouveaux Länder, le retour d'une croissance démographique à court, et même à moyen terme n'est pas envisageable. Faudra-t-il continuer à démolir ? Avec quels moyens ? Des solutions sont aujourd'hui proposées comme alternative à la destruction : la démolition partielle (que nous avons évoquée dans ce travail), et même le maintien de bâtiments ou

d'étages vides.

Les nouveaux Länder sont-ils un laboratoire ? Il semble en tous cas que les grandes représentations qui animent la restructuration soient fort proches de celles qui agitent les urbanistes en France.

Ce travail amorce, à travers un cas paradigmatique, le sujet de la transformation des grands ensembles dans les nouveaux Länder ; il invite à élargir la réflexion à travers une comparaison point par point avec la situation française, en se fondant sur quelques cas particuliers. C'est aussi la question de l'habiter qui est ici esquissée, reposée à travers le filtre de la modernité.

Nous n'avons guère fait de place à l'habitant, car nous nous sommes focalisés sur la naissance d'une forme urbaine dans laquelle l'habitant n'a pas eu de place ; cette absence était due tant à la création d'un grand ensemble, objet de la modernité ou l'architecte et le technicien prennent une place essentielle, qu'au régime politique autoritaire de la RDA, qui ne permettait qu'une expression très limitée des citoyens.

Nous plaçant sous l'angle de la production, nous n'avons donc qu'effleuré la question de l'acceptation : celle-ci cependant se dessine dans la préférence des habitants pour les quartiers pavillonnaires ou le centre ancien. Est-ce une bonne façon d'« interroger » les habitants que d'observer ce qu'ils font plutôt que d'analyser ce qu'ils disent ? Sans doute faut-il traiter ces deux manières d'analyser les mouvements démographiques des grands ensembles à part égale. Ce serait la suite logique de ce travail. L'objectif de la présente recherche était bien de mettre en relation l'édification d'une forme urbaine et sa transformation, et le contexte sociétal, lui-même bien évidemment soumis à évolution. On a ainsi souligné ce qui relève de transformations structurelles et non seulement conjoncturelles.

Se pose aussi la question des représentations : nous avons abordées des représentations assez neutres et partagées, en nous limitant cependant à celles des acteurs qui ont une influence directe sur l'aménagement urbain. Nous n'avons pas abordé la question des représentations des habitants, encore moins le problème des représentations des groupes sociaux. Elles jouent un rôle dans l'acceptation de telle ou telle forme urbaine ; mais elles dépendent elles-mêmes de causalités sociétales plus profondément ancrées.

Enfin, la post-modernité de la ville continue à interroger la modernité. En ne gardant de la ville que le concept, la modernité nous a forcés à réinterroger ce qu'était

cette ville. Dans l'Europe d'aujourd'hui, c'est une question essentielle, qui a trait à l'identité même de l'Europe et des pays qui la composent. La transformation des grands ensembles nous renseigne sur les représentations actuelles ; en ce sens, les villes des nouveaux Länder sont un laboratoire d'urbanité ; mais un laboratoire contraint par le déclin.

## ***Bibliographie***

AGUHLON M.- dir. (1998a), *Histoire de la France urbaine. Tome 4, La ville de l'âge industriel*, Paris, Seuil, 730 p.

AGULHON M. – dir. (1998b), *Histoire de la France urbaine. Tome 5, La ville aujourd'hui*, Paris, Seuil, 898 p.

ABRAM J.- dir. (1981), *Le Haut-du-Lièvre. Contribution au débat*, Ecole d'architecture de Nancy, Projet de 3<sup>e</sup> cycle.

ABRAM J. (1999), *L'architecture moderne en France, 1940-1966, du chaos à la croissance, tome 2*, Paris, Picard, 328 p.

ALLAIN R. (2005), *Morphologie urbaine*, Paris, Armand Colin, coll. « U », 254 p.

AMOUGOU E. (2006), *Les grands ensembles. Un patrimoine paradoxal*, Paris, L'Harmattan, coll. « Logiques sociales », 175 p.

AUCOUTURIER M. (1998), *Le réalisme socialiste*, Paris, PUF, coll. « Que sais-je ? », 126 p.

BAUDRILLARD J. (1970), *La société de consommation*, Paris, SGPP, coll. « Le point de la question », 1970, 299 p.

BAUR R., GUILLEMENT A. (2002), « Adaptation des infrastructures urbaines », 6 p., [www.efuc.org/downloads/paris/Baur\\_F.doc](http://www.efuc.org/downloads/paris/Baur_F.doc), consulté le 2 juillet 2011.

- BEIER R. – dir. (1997), *Aufbau West, Aufbau Ost*, Ostfildern-Ruit, Hatje, 383 p.
- BENDER H.-U., VON DER RUHREN N. - dir. (1992), *Deutschland*, Stuttgart, Ernst Klett Schulbuchverlag, coll. « Länder und Regionen », 265 p.
- BENKE C., WOLFES T. (2005), « Stadtkarrieren : Typologie und Entwicklungsverläufe von Industriestädten in der DDR », in BERNHARDT C. , WOLFES T. – dir., *Schönheit und Typenprojektierung*, Erkner, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung, pp. 127-163.
- BERGANDER D. (2004), *Soziodemographische Strukturen schrumpfender Großsiedlungen in den neuen Bundesländern – Von ehemals bevorzugten zu sozial ausdifferenzierten Wohnquartieren? Das Beispiel Leipzig-Grünau*, Diplomarbeit, Berlin, Humboldt-Universität, Institut für Sozialwissenschaft, 140 p., [http://www.berg-poet.de/images/stories/Dirk/Diplomarbeit\\_Bergander.pdf](http://www.berg-poet.de/images/stories/Dirk/Diplomarbeit_Bergander.pdf), consulté le 3 juillet 2011.
- BERLIN INSTITUT FÜR BEVÖLKERUNG UND ENTWICKLUNG (2006), *Die demographische Lage der Nation*, Deutscher Taschenbuch Verlag, München, 191 p.
- BERLIN INSTITUT FÜR BEVÖLKERUNG UND ENTWICKLUNG (2011), *Die demographische Lage der Nation*, 151 p., [www.berlin-institut.org](http://www.berlin-institut.org), consulté le 10 juin 2011.
- BERNARD E., CABANNE P., DURAND J., LEGRAND G., TUFELLI N., PRADEL J.-L., *Histoire de l'Art*, Paris, Larousse, 947 p.
- BERNHARDT C. (2005a), « Laboratoires de l'Etat-providence industriel ; les villes nouvelles en RDA », *Annales de la recherche urbaine*, PUCA, n°98, pp. 127-135.
- BERNHARDT C. (2005b), « Planing urbanization and urban growth in the socialist period », *Journal of urban history*, Sage Publications, vol. 32, n°1, novembre, pp. 104-119.
- BERNHARDT C. (2005c), « Entwicklungslogiken und Legitimationsmechanismen im Wohnungsbau der DDR am Beispiel der sozialistischen Modellstadt Eisenhüttenstadt », in BERNHARDT C, WOLFES T. – dir., *Schönheit und Typenprojektierung*, Erkner, IRS, pp. 341-365.
- BERQUE A. (1995), *Les raisons du paysage*, Paris, Hazan, 190 p.
- BERQUE A. (2008), *La pensée paysagère*, Paris, Archibooks + Sauterau Editeur, coll. « Crossborders », 109 p.
- BERQUE A. (2009), *Ecoumène. Introduction à l'étude des milieux humains*, Paris, Belin, coll. « Belin Poche », 446 p.
- BERQUE A., BONNIN P., GHORRA-GOBIN C. – dir. (2006), *La ville insoutenable*, Paris, Belin, coll. « Mappemonde », 366 p.
- BIDOU-ZACHARIASEN C. (2006), « Modèle post-fordiste et urbanisation » in BERQUE Augustin, BONNIN Philippe, GHORRA-GOBIN Cynthia – dir., *La ville insoutenable*, Paris, Belin, pp. 97-104.

BLANQUART P. (1997), *Une histoire de la ville. Pour repenser la société*, Paris, La Découverte & Syros, 193 p.

BMVBS (Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) - dir. (2010), *Statusbericht. Stadtumbau vor neuen Herausforderungen*, Berlin, 116 p.

BMVBS (Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) - dir. (2006), *Statusbericht. Stadtumbau Ost, Stand und Perspektiven*, Berlin, 89 p.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) - dir. (2007), *Statusbericht. 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz*, Berlin, 95 p.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) - dir. (2008a), *Statusbericht. Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau*, Berlin, 95 p.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) - dir. (2008b), *Gutachten. Evaluierung des Bundesländer-Programms Stadtumbau Ost*, Berlin, 341 p.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung) - dir. (2009), « Renaturierung als Strategie nachhaltiger Stadtentwicklung », *Werkstatt: Praxis*, Bonn, n°69, 122 p.

BMVBW (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen) – dir. (2002b), *Programm Stadtumbau Ost, Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen ; Merkblatt über die Finanzhilfen des Bundes*, 17 p., [www.schader-stiftung.de](http://www.schader-stiftung.de), consulté le 15 février 2006.

BMVBW (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen), BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) - dir. (2001), *Stadtumbau in den neuen Ländern*, Berlin, 103 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, Lausanne. Extraits cités in OFFNER, J.-M., POURCHEZ C. (2007), *La ville durable, Perspectives françaises et européennes*, La documentation Française, Paris, pp. 31-33.

BOHN T. M. (2005), « Von der Sowjetunion lernen heißt siegen lernen », in BERNHARDT C, WOLFES T. – dir. *Schönheit und Typenprojektierung*, Erkner, IRS, pp. 61-80.

BOSE M., WIRTH P., (2006), «Gesund schrumpfen oder Ausbluten?», *Aus Politik und Zeitgeschichte*, 21-22, pp. 18-24.

BURDY J.-P. (1992), « Les quartiers ouvriers et la ville industrielle en France (XIXe-

début XXe siècle). Une approche thématique et bibliographique des dynamiques sociales et culturelles », *Historiens et Géographes*, n°335, février-mars, pp. 213-236.

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR DES RATES DES BEZIRKES HALLE (1972), *Halle-Neustadt, Plan und Bau der Chemiearbeiterstadt*, Berlin, VEB Verlag für Bauwesen, 287 p.

CHALINE C. (2006), *Les politiques de la ville*, PUF., « Que sais-je », n°3232, 4<sup>e</sup> édition, 127 p.

CHALINE C (2007), *Les nouvelles politiques urbaines. Une géographie des villes*, Paris, Ellipses, coll. « Carrefours », 156 p.

CHARDONNET J. (1941), « Une industrie nouvelle : les carburants de remplacement », *Annales de géographie*, vol. 50, n°283, 1941, pp. 168-179.

*Charte de Leipzig*, [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), 9 p., consulté le 24 octobre 2008.

CHIGNIER-RIBOULON F. (2010), « Les quartiers en difficultés, une question d'intégration », in WACKERMANN G., *La France en villes*, Paris, Ellipses, pp. 185-191.

CHOAY F. (1965), *L'urbanisme, utopies et réalités*, Paris, Seuil, coll. « Points », 445 p.

CHOAY F. (1980), *La règle et le modèle*, Paris, Seuil, coll. « Espacements », 375 p.

CLAVAL P. (1981), *La logique des villes*, Paris, LITEC, coll. « Géographie économique et sociale », 633 p.

COLQUHOUN A. (2006), *L'architecture moderne*, Gollion, Infolio, coll. « Achigraphy Histoire et Théory », 335 p.

COUDROY DE LILLE L. (2004), « Une idéologie du préfabriqué ? », in DUFAUX F., FOURCAUT A. - dir. *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, pp.90-95

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*, vol. 46, 3-4, pp. 163-168, <http://rge.revues.org/index1469.htm>, consulté le 15 décembre 2010.

DE GASPERIN A. (2009), « Les villes des nouveaux Länder : la requalification dans le difficile contexte du déclin », *Vertigo*, vol. 9, 2, <http://vertigo.revues.org/index8716.html>, consulté le 12 août 2011.

DE GASPERIN A. (2010a), « Les grands ensembles nancéiens, la ville moderne en transformation ? », *Le Pays Lorrain*, vol. 91, mars, pp. 65-67.

DE GASPERIN A. (2010b), « Les villes nouvelles en RDA. Vitrines du pays...et miroir de ses difficultés. », in METZGER C. – dir. *La République démocratique allemande. La vitrine du socialisme et l'envers du miroir*, Bruxelles, Peter Lang, pp. 165-178.

- DE GASPERIN A. (2010c), « Les grands ensembles en France », in WACKERMANN G.- dir., *La France en ville, Manuel et dissertations corrigées*, Paris, Ellipses, coll. « CAPES/Aggeg », pp. 192-197.
- DE GASPERIN (2010d), « Les grands ensembles en France et dans les nouveaux Länder », *Bulletin de l'Association de Géographes Français*, vol. 87, n° 3, septembre, pp. 353-367.
- DE GASPERIN A., « La restructuration des grands ensembles dans les villes des nouveaux Länder : une double lecture de la transformation de quartiers fortement touchés par le déclin démographique », *Géocarrefour*, article à paraître.
- DESHAIES M. (2007), *Les territoires miniers – Exploitation et reconquête*, Paris, Ellipses, coll. « Carrefours », 224 p.
- DELFANTE C. (1997), *Grande histoire de la ville*, Paris, Masson & Armand Colin, 461 p.
- DEVAUD E. (2007), « Chiasme dans la vieille Europe », *Le débat*, mars-avril 2007, n°144, pp. 85-91.
- DI MEO G., BULEON P.- dir. (2005), *L'espace social*, Paris, Armand Colin, coll. « U », 2005, 304 p.
- DONZELOT J. (2005), « Une politique pour la ville » in *Esprit*, octobre n°318, pp.135-156.
- DONZELOT J. (2006), « Refonder la cohésion sociale » in *Esprit*, décembre, n°330, p.5-23.
- DONZELOT J. (2007), « Stadtpolitik in Frankreich », *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 6, pp. 371-380.
- DONZELOT J., MEVEL C., WYVEKENS A. (2003), *Faire société*, Paris, Seuil, coll. « La couleur des idées », 362 p.
- DORIER-APPRILL E., GERVAIS-LAMBONY P. – dir. (2007), *Vies citadines*, Paris, Berlin, coll. « Mappemonde », 267 p.
- DUFAUX F., FOURCAUT A. - dir. (2004), *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, 261 p.
- DUMONT M., VON DER MÜHLL D. (2006), « De la rue à la ville apaisée : l'éclairage comparé des expériences péri/suburbaines suisses et françaises. », *Flux*, 2006/4-2007/1, n°66-67, pp. 50-61.
- DURTH W. (1997), « Städtebau und Weltanschauung », in BEIER R.- dir., *Aufbau West, Aufbau Ost*, Ostfildern-Ruit, Hatje, pp. 35-49.
- DÜWEL J., GUTSCHOW N. (2005), *Städtebau in Deutschland im 20. Jahrhundert. Ideen - Projekte – Akteure*, Berlin – Stuttgart, Gebrüder Borntraeger Verlagsbuchhandlung, 315 p.
- EDELBLUTTE S. (2009), *Paysages et territoires de l'industrie en Europe. Héritages et nouveaux*,

Paris, Ellipses, coll. « Carrefours », 272 p.

ELTGES M., LACKMANN G. (2003), « Städtebauförderung zwischen Wachstums- und Ausgleichsziel », *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 10/11, pp. 687-694.

EPSTEIN R. (2005), « Le concept de mixité sociale appliqué aux politiques urbaines », *Raison présente*, n°151, 3<sup>e</sup> trimestre, p. 21-39.

FELDMANN L., KLEMME M., SELLE K. (2007), « Kommunale Planungs- und Entscheidungsprozesse in der Siedlungsflächenentwicklung. Ein Teilprojekt. Ergebnisse im Überblick über sechs Modellkommunen », *Lean<sup>2</sup>-Arbeitspapier Nr. 1*, Dortmund, 72 p.

FLIEGNER S. (2002a), « Quo vadis sozialistische Modellstadt ? », in FRIEDRICH K., FRÜHAUF M. - dir., *Halle und sein Umland*, Halle, Mitteldeutscher Verlag GmbH, pp. 82-87.

FLIEGNER S. (2002b), « Spurensuche in Halle-Neustadt », in FRIEDRICH K., FRÜHAUF M. - dir., *Halle und sein Umland*, Halle, Mitteldeutscher Verlag GmbH, pp. 156-163.

FLORENTIN D. (2009), *Le déclin au quotidien - Stratégies immobilières et pratiques sociales face au déclin à Leipzig*, Mémoire de master, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, 204 p.

FLORENTIN D., FOL S., ROTH H. (2009), « La « Stadtschrumpfung » ou « rétrécissement urbain » en Allemagne : un champ de recherche émergent », *Cybergeo : European Journal of Geography, Espace, Société, Territoire*, article 445, <http://cybergeo.revues.org/22123>, consulté le 5 janvier 2011.

FORUM BAULANDMANAGEMENT NRW (2008), *Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagement*, 130 p., [www.forum-bauland.nrw.de](http://www.forum-bauland.nrw.de), consulté le 15 octobre 2008.

FOUCAULT M. (1975), *Surveiller et punir*, Gallimard, coll. « Tel », 360 p.

FOURCAUT A. (2004), « Le cas français à l'épreuve du comparatisme », in DUFAUX F., FOURCAUT A.-dir., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, pp. 15-19.

FOURCAUT A., VADELORGE L. (2008), « Les violences urbaines de novembre 2005 sous le regard des historiens », *Histoire urbaine*, n° 21, avril, pp. 111 à 125.

FOURNEL-ZANCHARINI M. (2004), « Généalogie des rébellions urbaines en temps de crise (1971-1981) », *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, n°84, pp. 119-127.

FRAMPTON K. (2006), *L'architecture moderne*, Paris, Thames & Hudson, 399 p.

FREMONT A (1999), *La région, espace vécu*, Flammarion, 288 p.

FRIEDRICH K. (2006), « Das Stadtzentrum zwischen Tradition, Funktionsverlust und Revitalisierung », in FRIEDRICH K., FRÜHAUF M. - dir. *Halle und sein Umland*, Halle, Mitteldeutscher Verlag GmbH, pp. 93-104.

- FRITSCH-BOURNAZEL R. (1997), *L'Allemagne depuis 1945*, Paris, Hachette supérieur, « Carré Histoire », 1997, 249 p.
- FRÖLICH R., LIEBMANN H. (2009), « Entwicklungstypen ostdeutscher Mittelstädte », in KÜHN M., LIEBMANN H. – dir., *Regenerierung der Städte*, Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften, pp. 36-63.
- FURET F. (1995), *Le passé d'une illusion*, Paris, Robert Laffont, 580 p.
- GEORGE P. (1952), *La ville*, Paris, PUF., 399 p.
- GIBLIN B. – dir. (2009), *Dictionnaire des Banlieues*, Paris, Larousse, coll. « à présent », 447 p.
- GIRARD P. (2006), « Mourenx : de la ville nouvelle à « la ville de banlieue »? », *Histoire urbaine*, vol. 3, n° 17, pp. 99-108.
- GLOCK B. (2007), « Schrumpfende Städte », [www.bpb.de/themen/V4EMT8.html](http://www.bpb.de/themen/V4EMT8.html), consulté le 2 mai 2008.
- GLORIUS B. (2006), « Gründerzeitliche Mietskasernen und Nobelviertel – baulicher Verfall, Restaurierung und Gentrifizierung », in FRIEDRICH K., FRÜHAUF M. – dir. *Halle und sein Umland*, Halle (Saale), Mitteldeutscher Verlag, pp. 115-122.
- GÖDDECKE-STELLMANN J., KOCKS M. (2007), « Die Soziale Stadt – acht Jahre Städtebauforderung für eine sozial orientierte Stadtpolitik », *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 6, pp. 391-403.
- GODELIER M. (1978), « La part idéale du réel », *L'Homme*, tome 18, n° 3-4, pp. 155-188, [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/hom\\_04394216\\_1978\\_num\\_18\\_3\\_367885](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/hom_04394216_1978_num_18_3_367885), consulté le 10 juin 2011.
- GÖSCHEL A. (2003), « Stadtumbau – , Zur Zukunft schrumpfender Städte vor allem in den neuen Bundesländern », in *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 10/11, pp. 605-614.
- GRESILLON M. (1974), « Les relations ville-industrie : le complexe de Halle (R.D.A) », *Annales de Géographie*, 1974, t.83, n°457, pp. 260-283.
- GRESILLON M. (1976), *Les villes nouvelles en République démocratique allemande. Contribution à l'étude de l'urbanisation et de la politique urbaine menée dans un pays socialiste européen*, Doctorat de 3<sup>e</sup> cycle, Université Paris I, 333 p.
- GRESILLON M. (1990), *Le pouvoir et la ville en RDA. L'échec d'un système*, Thèse pour le doctorat d'Etat, Université d'Aix-Marseille II, 641 p.
- GOUGEON J.-P. (1998), *L'Allemagne aujourd'hui*, Paris, Vigot, coll. « Essentiel », 141 p.
- GÜNTNER S., WALTHER U.-J. (2007), « Vom lernenden Programm zur lernenden Politik? Stand und Perspektiven sozialer Stadtpolitik in Deutschland », *Informationen*

zur Raumentwicklung, Heft 6, pp. 349-360.

HALLER C. (2004), « Plädoyer für klare Begrifflichkeiten im Stadtumbauprozess », [www.thilolang.de/projekte/sdz/magazin/0401/8haller.htm](http://www.thilolang.de/projekte/sdz/magazin/0401/8haller.htm), consulté le 3 août 2006.

HANNEMANN C. (2002), « Schrumpfende Städte » : Überlegungen zur Konjunktur einer vernachlässigten Entwicklungsoption für Städte, *Forum Wohneigentum*, n°6, pp. 292-296.

HANNEMANN C. (2003), « Schrumpfende Städte in Ostdeutschland, Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum », [www.bpb.de/themen/GVFX78.html](http://www.bpb.de/themen/GVFX78.html), consulté le 14 novembre 2006.

HANNEMANN C. (2005), *Die Platte*, Schiler, Berlin, 199 p.

HARTUNG U. (2005), « Funktionstypen und Gestalttypen in der DDR-Architektur der sechziger Jahre » in BERNHARDT C, WOLFES T. – dir. *Schönheit und Typenprojektion*, Erkner, IRS, pp. 181-207.

HAUBOLD H.-W., SUDHOFF R. (2000), *Die Planstadt*, Eisenhüttenstadt, Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH, 108 p.

HAUSER A. (2006), *Halle wird Großstadt*, Halle (Saale), Volkskundliche Kommission für Sachsen-Anhalt, 284 p.

HÄUßERMANN H. (2005), « Umbauen und integrieren – Stadtpolitik heute », *Aus Politik und Zeitgeschichte*, n°3, janvier, pp. 3-8, <http://www.bpb.de/files/3LQNVZ.pdf>, consulté le 3 juillet 2011.

HÄUßERMANN H. (2006), « Desintegration durch Stadtpolitik? », *Aus Politik und Zeitgeschichte*, n°40, octobre, pp. 14-22, [www.bpb.de/themen/QBTAM2.html](http://www.bpb.de/themen/QBTAM2.html), consulté le 3 juillet 2011.

HÄUßERMANN H. (2007), « Segregierte Stadt », [www.bpb.de/themen/OXHWC8.html](http://www.bpb.de/themen/OXHWC8.html), consulté le 2 mai 2008.

HEINEBERG H. (2004), « Städte in Deutschland zwischen Wachstum und Umbau », *Geographische Rundschau*, 56, 9, pp. 40-47.

HEINEBERG H. (2007), « Städte in Deutschland zwischen Wachstum, Schrumpfung und Umbau aus geographischer Perspektive », in LAMPEN A., OWZAR A., *Schrumpfende Städte in historischer Perspektive*, München, Institut für vergleichende Städtegeschichte, 19 p.

HITCHCOCK H.-R. (1981), *Architecture : Dix-neuvième et vingtième siècles*, Bruxelles, Pierre Mardaga, 710 p.

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 », pp. 157-188.

- HOSCISLAWSKI T. (1991), *Bauen zwischen Macht und Ohnmacht*, Berlin, Verlag für Bauwesen, 401 p.
- HUNGER M. (2003), *Sozialistisches Wohnkonzept und Wohnungsbau in der DDR – Das Beispiel Halle-Neustadt*, Hamburg, Diplomica GmbH, 143 p.
- HUNGER B. (2003), « Wo steht der Stadtumbau Ost – und was kann der Westen davon lernen? » *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 10/11, pp. 647-655.
- JACQUIER C. (2003), « Politiques intégrées de développement urbain durable et gouvernance urbaine en Europe : quelles relations mutuelles ? », *Délégation interministérielle à la ville*, 33 p.
- JAILLET-ROMAN M.-C. (2005), « La politique de la ville a-t-elle encore un avenir ? » *Raison présente*, n°151, 3<sup>e</sup> trimestre, pp. 5-19.
- KNABE S.(2007), « Images großstädtischer Quartierstypen. Empirische Befunde aus Halle/S. und Leipzig », *Hallesche Diskussionsbeiträge zur Wirtschafts- und Sozialgeographie*, Heft 11, 20 p., <http://sozial.geographie.uni-halle.de/mitarbeit/knabe/>, consulté le 20 avril 2009.
- KNAUER-ROMANI E. (2000), *Eisenhüttenstadt und die Idealstadt des 20. Jahrhunderts*, VDG, Weimar, 336 p.
- KOCH F. T. (2009), « Les nouveaux Länder 20 ans après la chute du Mur », *Notes du CERFA*, Paris, Ifri, n°68, 31 p., [www.ifri.org/downloads/ndc68koch.pdf](http://www.ifri.org/downloads/ndc68koch.pdf), consulté le 9 juin 2011.
- KOHLER D. (2000), *La Stahlstadt. Les villes de l'acier en Allemagne : empreinte et matrice du triptyque État-sidérurgie-ville. L'exemple de Duisbourg et d'Eisenhüttenstadt*, Thèse de doctorat, université Paris-I-Panthéon-Sorbonne. p. 649.
- KOMMISSION « WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER STRUKTURWANDEL IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN » (2000), *Bericht. Kurzfassung*, 11 p.
- KOPP A. (1967), *Ville et révolution*, Paris, Seuil, coll. « Points civilisation », 316 p.
- KOPP A. (1978), *L'architecture de la période stalinienne*, Grenoble, P.U. de Grenoble, 414 p.
- KÜHN M., LIEBMANN H. – dir. (2009), *Regenerierung der Städte*, Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften, 360 p.
- LACHAISE F. (2001), *Histoire d'un Etat disparu: la République démocratique allemande de 1945 à nos jours*, Paris, Ellipses, coll. « Les essentiels de civilisation allemande », 155 p.
- LAGRANGE H. (2007) « Emeutes, rénovation urbaine et aliénation politique », *Notes & Documents*, mai 2005, Paris, OSC, 25 p.
- LAGRANGE H. (2008), « Après Villiers-le-Bel : « Quand on veut expliquer l'inexpli-

- cable... », *Esprit*, n°341, janvier, pp. 155-158.
- LEDROUT R. (1973), *Les images de la ville*, Paris, Anthropos, 388 p.
- LEINDECKER J. (2006), « Was kommt nach den Abriss ? – Stadtumbau und Flächenrecycling in Schrumpfungregionen », in Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Umweltbundesamt, Projektträger Jülich, *MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen*, Freiberg, pp. 100-104.
- LELEVRIER C. (2005), « La mixité sociale comme objectif des politiques urbaines », *Cahiers français*, 3<sup>e</sup> trimestre, n°328, pp. 85-90.
- LELEVRIER C. – dir. (2006), « Les mixités sociales », *Problèmes politiques et sociaux*, La Documentation française, n°929, 120 p.
- LELEVRIER C. (2010), « La mixité dans la rénovation urbaine : dispersion ou reconcentration ? », *Espaces et sociétés*, 140-141, pp. 59-74.
- LEVY J., LUSSAULT M. - dir. (2003), *Dictionnaire de la géographie*, Paris, Belin, 1033 p.
- LIEBMANN H. (2004), *Vom sozialistischen Wohnkomplex zum Problemgebiet ?*, Dortmund, IRPUD, 260 p.
- LIEBMANN H. (2006) « Das Programm Stadtumbau Ost » in BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), UMWELTBUNDESAMT, PROJEKTTRÄGER JÜLICH, *MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen*, Freiberg, pp. 195-198.
- LINDEN P. (2004), « Stalinstadt à l'heure du déclin », *Le monde Diplomatique*, août, [www.monde-diplomatique.fr/2004/08/LINDEN/11499](http://www.monde-diplomatique.fr/2004/08/LINDEN/11499), consulté le 14 novembre 2006.
- LINHART V. (1992), « Des Minguettes à Vaulx-en-Velin : les réponses des pouvoirs publics aux violences urbaines », *Cultures & Conflits*, 06, pp. 2-14, <http://conflits.revues.org/index2019.html>.
- LOZAC'H V. – dir. (1999), *Eisenhüttenstadt*, cahier 3, Leipzig, Leipziger Univ-Verlag, 166 p.
- LUDWIG A. (1999), « Eisenhüttenstadt - Industrieller Kern und neue Stadt Grünen », *Eisenhüttenstadt*, Arbeitsgruppe Stadtgeschichte – dir., Berlin-Brandenburg, be.bra Verlag, pp. 55-63.
- LUDWIG A. (2000), *Eisenhüttenstadt. Wandel einer industriellen Gründungsstadt in fünfzig Jahren*, Potsdam, Brandenburgische Landeszentrale für politische Bildung im Ministerium für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg (Hrsg.), 132 p.
- LUSSAULT M. (2007), *L'Homme spatial*, Paris, Seuil, coll. « La couleur des idées », 363 p.

- LYNCH K. (1971), *L'image de la cité*, Paris, Dunod, coll. « Aspects de l'urbanisme », 222 p.
- MADORE F. (2004), *Ségrégation sociale et habitat*, Rennes, PU de Rennes, coll. « Géographie sociale », 251 p.
- MANGIN C. (1999), *Les villes et l'organisation de l'espace en Europe médiane*, Paris, Economica, 101 p.
- MANGIN C. (2003). *L'Allemagne*, Paris, Belin, coll. « Memento », 191 p.
- MARSEILLE J. (2006), « Six questions sur le capitalisme », *Histoire*, n°313, pp. 89-101.
- MAY R. (1999), *Planstadt StalinStadt*, Dortmund, IRPUD, « Blaue Reihe », 471 p.
- MERLIN P. (2002), *L'aménagement du territoire*, Paris, PUF, coll. « Premier Cycle », 448 p.
- MERLIN P. (2010), *Les grands ensembles*, La Documentation française, coll. « Etudes », 209 p.
- MERLIN P., CHOAY F. (2009), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, 963 p.
- MÜLLER E. (1997), « Vorwort », *Beiträge zur regionalen Geographie*, 45, p. 5.
- NICOLAUS H., SCHMIDT L., *Einblicke 50 Jahre EKO Stahl*, Eisenhüttenstadt, EKO Stahl GmbH, 2000, 399 p.
- NOUSCHI M. (1995), *Le XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Armand Colin, 534 p.
- OELKE E. – dir. (1997), *Sachsen-Anhalt*, Gotha, Justus Perthes Verlag Gotha, coll. « Perthes Länderprofile », 423 p.
- ONZUS (Observatoire national des zones urbaines sensibles) (2008), *Rapport 2008*, Ed. du CIV, 220 p., <http://www.ville.gouv.fr/?Observatoire-national-des-ZUS>, consulté le 10 juin 2011.
- ONZUS (Observatoire national des zones urbaines sensibles) (2010), *Rapport 2010*, Ed. du CIV, 318 p., <http://www.ville.gouv.fr/?Observatoire-national-des-ZUS>, consulté le 10 juin 2011.
- OSTROWSKI W. (1970), *L'urbanisme contemporain*, Paris, CRU, 685 p.
- OTTERSBUCH M. (2003), «Die Marginalisierung städtischer Quartiere in Deutschland als theoretische und praktische Herausforderung», *Aus Politik und Zeitgeschichte*, n° 28, pp. 32-39, [www.bpb.de/themen/6QFZBI.html](http://www.bpb.de/themen/6QFZBI.html), consulté le 2 mai 2008.
- PAHL-WEBER E. (2003), «Städte der Zukunft – Bausteine für den Umbau der Stadt», *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 10/11, pp. 617-630.

- PAHL-WEBER E. (2003), « Stadtumbau – von der Stabilisierung des Wohnungsmarkts weiter zur nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung », *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, Heft 1, 2010, p.1.
- PANERAI P, CASTEX J, DEPAULE J-C (2004), *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Marseille, Parenthèses, coll. « eupalinos », 196 p.
- PAQUOT T., RONCAYOLO M. (1992), *Villes et civilisation urbaine*, Textes essentiels Larousse, 687 p.
- PAQUOT T. (2003), « La Charte d'Athènes et après ? », *Urbanisme*, mai-juin, n° 330, p. 35.
- PAULET J.-P. (2005), *Géographie urbaine*, Paris, Armand Colin, 342 p.
- PEILLON P. (2001), *Utopie et désordre urbain : essai sur les grands ensembles d'habitation*, La Tour d'Aigues, Editions. de l'Aube. 242 p.
- PEREZ-GOMEZ A. (1988), *L'architecture et la crise de la science moderne*, Bruxelles, Pierre Mardaga, 352 p.
- PINOL J.-L. (1991), *Le monde des villes au XIXe siècle*, Paris, Hachette, coll. « Carré Histoire », 230 p.
- PINSON D. (1992), *Des banlieues et des villes*, Paris, Les éditions ouvrières, coll. « Portes ouvertes », 271 p.
- PINSON D. (2000), « Le grand ensemble comme paysage », in CMCC (Centre méditerranéen de Culture contemporaine, *Paysages urbains (XVIe-XXe siècles)*, Université de Nice Sophia Antipolis, Tome II, n° 60, Nice, Juin 2000, pp. 157-178.
- PINSON D. (2001), « Le renouvellement urbain des grands ensembles : pour quelles formes urbaines, et avec quelle place pour l'habitant ? », in *Quelles nouvelles formes architecturales et urbaines pour les grands ensembles ?*, Dialogue de Soirée, Urbaponts en collaboration avec la DGUHC, la CDC et l'ENPC, coll. « Les dossiers », Paris, CDU, pp. 41-55, [www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu), consulté le 25 juin 2011.
- PINSON (2009a), « Histoire des villes », in STEBE J.-M., MARCHAL H., *Traité sur la ville*, Paris, PUF, pp. 41-89.
- PINSON (2009b), « Arts », in STEBE J.-M., MARCHAL H., *Traité sur la ville*, Paris, P.U.F., pp. 513-560.
- POHL R. (2003), « Wirtschaftsstandort Saxe-Anhalt. Stadtumbau als Chance ? », [www.ak-lsa.de/download/03-neujahrsempfang-gedanken.pdf](http://www.ak-lsa.de/download/03-neujahrsempfang-gedanken.pdf), consulté le 22 juin 2006.
- POUSSOU J.-P., (1992), *La croissance des villes au XIXe siècle. France, Royaume-Uni, Etats-Unis et pays germaniques*, Paris, SEDES, coll. « Regards sur l'histoire », 501 p.
- PRETZSCH W. (2004), *Die sozialistische Chemiewerkerstadt Halle-Neustadt. Zwischen Vision*

*und Wirklichkeit, Magisterarbeit, Halle/Saale, 130 p.*

PRETZSCH W. (2006a), « Halle-Neustadt, eine sozialistische Planstadt », in BADER M., HERRMANN D., *Halle-Neustadt Führer*, Halle/Saale, Mitteldeutscher Verlag, pp. 35-42.

PRETZSCH W. (2006b), « Städtebauliche Situationen », in Bader, Herrmann, *Halle-Neustadt Führer*, Halle/Saale, Mitteldeutscher Verlag, pp. 42-51.

PUMAIN D., PAQUOT T., KLEINSCHMAGER R. (2006), *Dictionnaire. La ville et l'urbain*, Paris, Anthropos-Economica, coll. « Villes », 320 p.

RACINE J.-B. (1996) « Entre paradigme critique et visions humanistes » in DERYCKE P.-H. HURIOT J.-M. PUMAIN D. *Penser la ville*, Paris, Anthropos-Economica, coll. « Villes », pp. 201-258.

RAGON M. (1986), *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme modernes. Tome 2, Naissance de la cité moderne 1900-1940*, Paris, Casterman, coll. « Points essais », 348 p.

REUTHER I. (2003), « Learning for the East? «Über die Suche nach Leitbildern zum Stadtumbau», *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 10/11, pp. 575-588.

RICHTER J., HEIKE F., LAKEMANN U.(1997), *Stalinstadt-Eisenhüttenstadt*, Marburg, Schüren, 275 p.

RIETDORF W. (1996), « Ein Traum vom Raum », *Raumplanung*, n°74, pp. 181-188.

RIETDORF W. (1997), « Zur Situation der Großwohnsiedlungen ehemals sozialistischer Länder und zur weiteren Entwicklung der Großwohnsiedlungen im östlichen Deutschland », *Beiträge zur regionalen Geographie*, 45, pp. 7-16.

RONCAYOLO M. (2002), *Lectures de villes — Formes et temps*, Marseille, Parenthèses, coll. « Eupalinos » 386 p.

RONCAYOLO M. (1990), *La ville et ses territoires*, Gallimard, coll. « Folio Essais », 278 p.

ROUSSEL F.-X. (2008), « Quartiers difficiles : vers une maturité des politiques ? », *Revue Urbanisme*, n° 360, mai-juin 2008, pp. 25-27.

ROWELL J. (2004), « Du grand ensemble au « complexe d'habitation socialiste », in DUFAUX F., FOURCAUT A. – dir., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, pp. 97-109.

ROWELL J. (2008a), « Les compétences professionnelles et la production de la ville – Le cas de la République Démocratique allemande », *Annales de la recherche urbaine*, PUCA, n°105, novembre, pp. 144-151.

ROWELL J. (2008b), « La ville socialiste introuvable : une catégorie d'action et de signification en RDA », *L'Année sociologique*, 1, volume 58, pp. 143-167.

RULAND R. (2006), « Welche Zukunft hat die Platte? », *Informationen zur Raumentwick-*

lung, Heft 3/4, pp. 169-177.

SCHERRER F. (2004), « L'eau urbaine ou le pouvoir de renaturer », Cyberge, *Séminaire de recherche du GDR Rés-Eau-Ville (CNRS 2524) « L'eau à la rencontre des territoires »*, Montpellier, <http://www.cyberge.eu/index1496.html>, consulté le 13 octobre 2008.

SCHMID J. (2006), « L'Allemagne encore divisée...démographiquement », *Population et Avenir*, n°678, pp. 4-7.

SCHMIDT-EICHSTAEDT G. (2003), «Stadtumbau: Neue Aufgabe – alte Instrumente?» *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 10/11, pp. 695-707.

SECCHI B. (2006), *Première leçon d'urbanisme*, Marseille, Parenthèses, coll. « Eupalinos » 155 p.

SEIDEL A (1999), « Erste sozialistische Stadt im Grünen », *Eisenhüttenstadt*, Arbeitsgruppe Stadtgeschichte (Hrsg), Berlin-Brandebourg, be.bra Verlag, pp. 70-87.

SEYER C. (2008), *Nancy aérienne*, Haroué, Gérard Louis, 115 p.

SPRINGER P. (2006), *Verbaute Träume*, Berlin, Ch.Links Verlag, p. 824.

STADT HALLE/SAALE, AMT FÜR BÜRGERSERVICE, (2010a), *Statistisches Jahrbuch 2009*, 334 p.

STADT HALLE/SAALE, AMT FÜR BÜRGERSERVICE, (2010b), *Statistischer quartalsbericht. Dritter quartal*, 84 p.

STADT HALLE/SAALE, AMT FÜR BÜRGERSERVICE, (2011a), *Stadtteilkatalog 2010*, 166 p.

STADT HALLE/SAALE, AMT FÜR BÜRGERSERVICE, (2011b), *Die Stadt Halle (Saale) in Zahlen 2010*, 2 p.

STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH BÜRGERSERVICE, (2007a), *Stadtteilkatalog 2006*, 165 p.

STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH BÜRGERSERVICE, (2007b), *Die Stadt Halle (Saale) in Zahlen 2006*, 2 p.

STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH BÜRGERSERVICE, (2008a), *Bevölkerung der Stadt Halle (Saale)*, 146 p.

STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH BÜRGERSERVICE, (2008b), *Die Stadt Halle (Saale) in Zahlen 2007*, 2 p.

STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH EINWOHNER- UND STATISTIKAMT, (2002a), *Statistischer Quartalsbericht. Erster Quartalsbericht*, 101 p.

STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH EINWOHNER- UND STATISTIKAMT, (2002b), *Die Stadt Halle (Saale) in Zahlen 2001*, 2 p.

- STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND- PLANUNG, (2001), *Neuordnungskonzepte für die Stadtteile Silberhöhe und Halle-Neustadt in Halle(Saale). Kurzfassung*, Halle, 11 p.
- STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND-PLANUNG, (2006), *Stadtumbaugebiet Halle-Neustadt : Stadtumbaukonzept, Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes aus dem Jahr 2001*, 79 p.
- STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND –PLANUNG (2007), *Wohnungsmarktbericht 2007*, 64 p.
- STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND –PLANUNG, NETZWERK STADTUMBAU (2007a), *Stadt Halle(Saale) Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele*, 114 p.
- STADT HALLE/SAALE, FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG UND –PLANUNG, NETZWERK STADTUMBAU (2007b), *Stadt Halle(Saale) Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Stadtumbaugebiete*, 130 p.
- STADT HALLE/SAALE, GESCHÄFTSBEREICH PLANEN UND BAUEN (2002a), *Gesamtkonzept*, 25 p.
- STADT HALLE/SAALE, GESCHÄFTSBEREICH PLANEN UND BAUEN (2002b), *Stadtteilkonzept 2. Halle-Neustadt/Großwohnsiedlungen*, 27 p.
- STADT LEIPZIG, DEZERNAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAU, STADTPLANUNGSAMT (2007), *Stadtwerkstatt Leipzig – Report 10*.
- STEBE J.-M. (2009), « Utopies urbaines » in STEBE J.-M., MARCHAL H. – dir. (2009a), *Traité sur la ville*, Paris, PUF., pp. 561-623.
- STEBE J.-M. (2011), *Le logement social en France*, Paris, PUF., 127 p.
- STEBE J.-M., MARCHAL H. – dir. (2009a), *Traité sur la ville*, Paris, PUF, 784 p.
- STEBE J.-M., MARCHAL H. (2009b), *Mythologie des cités-ghettos*, Paris, Le Cavalier bleu, coll. « MythO ! », 94 p.
- STREICH B. (2005), *Stadtplanung in der Wissensgesellschaft : ein Handbuch*, Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften, 657 p.
- STURM G. (2007), «Ungleichzeitigkeiten in deutschen Großstädten», *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 6, pp. 381-390.
- SUBRA P. (2006), « Heurs et malheurs d'une loi antiségrégation : les enjeux géopolitiques de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain ) », *Hérodote*, n°122, La Découverte, 3<sup>e</sup> trimestre, pp. 138-171.
- SUBRA P. (2007), *Géopolitique de l'aménagement du territoire*, Paris, Armand Colin, coll. « Perspectives géopolitiques », 326 p.

- SYFUSS-ARNAUD (2002), « La raffinerie de Leuna », L'Expansion, décembre, [http://lexpansion.lexpress.fr/economie/la-raffinerie-de-leuna\\_19833.html](http://lexpansion.lexpress.fr/economie/la-raffinerie-de-leuna_19833.html), consulté le 2 février 2009.
- TOPALOV C., COUDROY DE LILLE L., DEPAULE J.-C. et MARIN B., -dir. (2010), *L'aventure des mots de la ville à travers le temps, les langues, les sociétés*, Paris, Robert Laffont, coll. Bouquins, 1489 p.
- TOPFSTEDT T. (1988), *Städtebau in der DDR 1955-1971*, Leipzig, E.A. Seemann, 208 p.
- TRANB J. (2005), « La rénovation urbaine, ou comment en finir avec les quartiers d'habitat social », *Esprit*, janvier, p. 36-44.
- VALCKE S. (2003), « La réparation, une approche des espaces urbains », *Mots. Les langages du politique*, 72, pp. 29-42, consulté le 15 février 2011.
- VESCHAMBRE V. (2008), *Traces et mémoires urbaines, enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la destruction*, Rennes, PUR, 315 p.
- VIEILLARD-BARON H. (2004), « Sur l'origine des grands ensembles », in DUFAUX F., FOURCAUT A.-dir. *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, pp.45-61.
- VIEILLARD-BARON H. (2006), « Des banlieues françaises aux périphéries américaines : du mythe à l'impossible confrontation ? » in *Hérodote*, n°122, pp. 10-24.
- VIEILLARD-BARON H. (2009a), « Regards français sur le programme allemand « ville sociale » » in *Historiens et géographes*, n°408, octobre-novembre, pp. 307-313.
- VIEILLARD-BARON H. (2011), *Les banlieues, des singularités françaises aux réalités mondiales*, Paris, Hachette, « carré géographie », p. 65.
- VOISIN B. (2005), « Les Minguettes, un grand ensemble à Vénissieux, troisième ville de l'agglomération lyonnaise », Agence d'urbanisme de Lyon, <http://www.urbalyon.org/sip6Internet/AfficheDocFrame.aspx?nomFichier=HistoireMinguettes.pdf&numFiche=63>, consulté le 26 février 2011.
- WACKERMANN G. (1996), *Nouveaux espaces et systèmes urbains*, SEDES, 485 p.
- WACKERMANN G. – dir. (2005) *Ville et environnement*, Ellipses, « Carrefours, les Dossiers », 400 p.
- WALTHER U.-J. (2007), «Das Programm „die Soziale Stadt“», [www.bpb.de/themen/ZYFQNB.html](http://www.bpb.de/themen/ZYFQNB.html), consulté le 2 mai 2008.
- WALTHER U.-J., GÜNTNER S. (2007), «Vom lernenden Programm zur lernenden Politik», *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 6, pp. 349-360.
- WEIGEL O. (2006), « Strategisches Flächenmanagement – Wachstum nach Innen » in BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), UMWELTBUNDESAMT, PROJEKTTRÄGER JÜLICH, *MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregio-*

nen, Freiberg, p. 92-95;

WIESENER A. (2005), « Steinerne Verheißungen einer sozialistischen Zukunft? », in BERNHARDT C, WOLFES T. – dir. *Schönheit und Typenprojektierung*, Erkner, IRS, pp. 229-255.

ZANCARINI-FOURNEL (2004), « Généalogie des rébellions urbaines en temps de crise (1971-1981), *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 84, octobre-décembre, p.119-127.

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 du PUCA*, Institut d'urbanisme de Grenoble, CNRS, ENS Lyon, n° 1045, 152 p.

# *Annexes*

## **Annexe 1: Liste des entretiens et déplacements complémentaires**

Magdebourg, novembre 2007

- Entretien avec *Frau* Marion Deutsch, du service d'urbanisme
- Neu Olvenstedt (avec *Frau* Deutsch)
- Neustädter Feld (rencontre avec *Frau* Hasenfuß, en charge du management de quartier)

Dresde :

- entretien avec *Herr* Buls, du service d'urbanisme
- Görlitz : en 2007 puis en 2008 (accompagnée par *Herr* Buls)

Leinefelde, juillet 2008 :

- entretien avec *Herr* Senft, du service d'urbanisme
- visite de la ville avec *Herr* Senft

Leipzig :

- Grünau (en avril 2007 et en juillet 2009)

Iéna (novembre 2007)

- Lobeda

Berlin :

- Marzahn (juillet 2009)

## **Annexe 2 : les Seize principes fondamentaux de l'urbanisme**

L'urbanisme et l'architecture de nos villes doivent se faire l'expression de l'ordre social de la République Démocratique Allemande, de la tradition progressiste du peuple allemand, ainsi que des principaux buts fixés dans toute l'Allemagne à la construction.

Les principes suivants poursuivent de tels objectifs :

1. La ville comme forme d'habitat ne naît pas par hasard.

La ville est la forme d'habitat la mieux adaptée économiquement et culturellement à la vie en société, ce que confirme l'expérience séculaire.

La ville est, dans sa structure et son architecture, l'expression de la vie politique et de la conscience nationale du peuple.

2. Le but de l'urbanisme est de satisfaire, de façon équilibrée, le droit de l'homme au travail, au logement, à la culture et au repos.

Les principes et méthodes de l'urbanisme s'appuient sur les données naturelles, les conditions socio-économiques de l'Etat, les avancées les plus pointues des sciences, des techniques et de l'art, l'exigence de rentabilité, et l'utilisation des éléments les plus progressistes de l'héritage culturel du peuple.

3. Une ville « pour elle-même » ne naît ni n'existe. Les villes sont édifiées dans une large mesure par et pour l'industrie. La croissance de la ville, le nombre d'habitants et sa surface sont fixés d'après les facteurs de formation de la ville, c'est-à-dire l'industrie, les services administratifs et les lieux de culture, dans la mesure où ils ont une importance qui dépasse le cadre local.

Dans la capitale, l'importance de l'industrie cède le pas à celles des services administratifs et des lieux de culture.

La détermination des facteurs de formation de la ville est l'apanage exclusif du gouvernement.

4. La croissance de la ville, de sa population, de sa surface conduit à une com-

plexification difficile à éviter de sa structure ; à une complexification de l'organisation de la vie culturelle et de l'approvisionnement quotidien des habitants ; à une complexification de la production de l'industrie, tant dans son activité que dans son développement.

5. L'urbanisme doit se fonder sur le principe de l'organique, et sur la prise en compte de la structure historique existante de la ville, en excluant ses imperfections.

6. Le centre est l'élément déterminant de la ville.

Le centre de la ville est le cœur politique pour la vie de la population.

Au centre de la ville se trouvent les institutions politiques, administratives et culturelles les plus importantes. Sur la place centrale ont lieu les manifestations politiques, les défilés et les cérémonies les jours de fête.

Le centre de la ville doit être construit avec les bâtiments les plus importants et monumentaux. Il domine la composition architecturale, et détermine la silhouette de la ville.

7. Dans le cas des villes situées sur un fleuve, il constitue, avec les rues qui le bordent, une des artères principales et un axe architectural.

8. La circulation doit être utile à la ville et à sa population. Elle ne doit pas rompre l'unité urbaine, ni gêner la population.

Le trafic de passage doit être tenu à l'écart du centre et des quartiers centraux, et guider au-delà de leurs limites ou sur un boulevard autour de la ville.

De même, les voies de circulation fluviales ou ferrées pour le trafic de marchandises doivent être écartées.

Le choix des voies de circulation principales doit prendre en compte l'harmonie et la tranquillité des quartiers d'habitation.

Lorsqu'est fixée la largeur des principales voies de circulation, il faut prendre en considération que pour le trafic urbain, ce n'est pas la seule variable décisive, le dessin des carrefours compte également.

9. Les places, les grand-rues, et les bâtiments dominants au centre (et dans les grandes villes les immeubles de grande hauteur)<sup>1</sup> dessinent le visage de la ville, ses

---

<sup>1</sup> L'expression « immeuble de grande hauteur » est la traduction utilisée par A. Kopp pour l'expression russe. En français, on

caractéristiques artistiques propres. Les places sont les éléments fondamentaux de la planification urbaine et de sa composition architecturale.

10. Les zones d'habitation se structurent autour de quartiers d'habitation, dont les noyaux sont les centres de quartiers. C'est là que se trouvent tous les équipements culturels, sociaux et d'approvisionnement nécessaires aux habitants, à l'échelle de vie d'un quartier.

Le complexe d'habitation est le second maillon dans la structure des zones d'habitation. Il est formé d'un groupe d'îlots, réunis autour d'un jardin destiné à plusieurs îlots, écoles, jardins d'enfant, crèches, établissements d'approvisionnement pour les besoins quotidiens des habitants. La circulation urbaine ne doit pas être autorisée à l'intérieur du complexe, mais ni les complexes, ni les quartiers d'habitation ne doivent être des éléments clôtés sur eux-mêmes. Leur structure et leur planification doit tenir compte de la structure et des exigences de la ville considérée comme une totalité.

Les îlots, en tant que troisième maillon, ont essentiellement la même signification que les complexes dans la planification et la configuration de la ville.

11. La densité de l'habitat et l'orientation ne sont pas les seuls éléments déterminants pour des relations humaines saines et tranquilles et la satisfaction des besoins en lumière et en air, le développement de la circulation compte également.

12. Transformer la ville en jardin est impossible. Il faut créer des espaces verts en suffisance. Mais il ne faut pas inverser le principe : en ville, le mode de vie est urbain, en périphérie ou à l'extérieur de la ville, il est rural.

13. La construction de bâtiments à plusieurs étages est plus économique que celle de bâtiments à un ou deux étages. En outre, elle correspond au caractère d'une grande ville.

14. L'urbanisme est à la base de la configuration architecturale. La finalité principale de l'urbanisme et de l'architecture est de créer un visage unique et propre à

---

utilise plus volontiers le terme « gratte-ciel » pour désigner ce type de bâtiments. Mais la volonté soviétique de se démarquer des constructions occidentales a conduit les autorités à forger une expression particulière pour nommer une même réalité. C'est pourquoi nous pensons que cette traduction est plus appropriée pour un texte officiel est-allemand.

la ville. L'architecture doit rendre la substance démocratique et la forme nationale. L'architecture utilise pour cela l'expérience populaire incarnée par les traditions progressistes du passé.

15. Pour l'urbanisme comme pour l'architecture, il n'existe aucun schéma abstrait. C'est la concentration des facteurs essentiels de la vie et de ses exigences qui est décisive.

16. Parallèlement au travail sur le plan de la ville et en accord avec celui-ci, les projets pour le plan et de la construction des parties importantes de la ville, ainsi que des places et rues principales (quartiers adjacents y compris) doivent être achevés. Ces projets pourront être réalisés de manière prioritaire.

## *Tables*

## *Table des planches*

Méthode d'approche de la forme urbaine	41
Situation de Halle/Saale	54
Croissance et forme urbaine de Halle	60
Le noyau ancien de Halle: les traits d'un centre-ville de l'Europe socialiste	62
Une typologie des quartiers à Halle : évolution de la forme urbaine	65
L'industrie de la chimie dans la région de Halle : un héritage exploité par le pouvoir socialiste	74
Structuration d'Halle-Neustadt : dominantes urbaines	181
Richard Paulick, l'architecte d'Halle-Neustadt	209
Evolution des formes du bâti et de son organisation à Halle-Neustadt	234
Les effets des jeux d'acteurs	294
Les Minguettes	325
Les Minguettes, deux décennies plus tard	342
Le devenir du Haut-du-Lièvre à Nancy	342

## *Table des illustrations*

Graphique 1. Evolution de la population de Halle (1871-1989)	68
Document 1. Plan de Halle-Neustadt	83
Document 2. Types d'organisation urbaine	223
Document 3. Projet de ville-forêt pour Silberhöhe	284
Tableau 1. Population des principales villes de RDA en 1964	67
Tableau 2. Population des nouveaux Länder, et de leurs principales villes (2008)	68
Tableau 3. Croissance de Halle au XIX <sup>e</sup> siècle	96
Tableau 4. 6 types d'éléments, 24 moules pour une petite ville	149
Tableau 5. Evolution comparée du chômage dans les anciens et les nouveaux Länder entre 1990 et 1991	240
Tableau 6. Evolution de la population de quelques villes des nouveaux Länder	244
Tableau 7. Part de logements en grands ensembles à la construction entre 1969 et 1990	251
Tableau 8. Programmation PNRU 2004-2013, au 31 décembre 2009	336
Photo 1. Vue aérienne de Halle-Neustadt	86
Photo 2. Les «travailleurs de la chimie»	122
Photo 3. Façade de la Cité Radieuse de Briey	143
Photos 4, 5 et 6.	162
Karl-Marx Allee, Berlin	162
Photo 7. Complexe I, Eisenhüttenstadt	166
Photo 8. Complexe II, Eisenhüttenstadt	<del>167</del>
Photo 9. Complexe I, Halle-Neustadt	177
Photo 10. Une barre du complexe III	178
Photo 11. Les tours du complexe IV	179
Photo 12. Les tours qui ferment la Mgistrale à l'ouest	180
Photo 13. La place centrale d'Eisenhüttenstadt	202
Photo 14. La <i>Platte</i>	214
Photo 15. Les hautes barres du centre-ville	219
Photo 16. Le « <i>Plasteblock</i> »	221
Photo 17. Habillage d'un pignon	222
Photo 18. Bloc de 11 étages, complexe IV	224
Photos 19 et 20. Immeubles à la façade non réhabilitée, complexe VI	225
Photo 21. Südstadt	228

Figure 1. Densification de l'habitat dans les quartiers populaires	95
Figure 2. Un quartier ouvrier de Halle de l'âge industriel	97
Figure 3. Modélisation parallèle de la cité ouvrière et du grand ensemble : deux réponses à une même question du logement	116
Figure 4. Halle-Neustadt, une parfaite ville-usine ?	124
Figure 5. Organisation du complexe I	176
Figure 6. Organisation du complexe II	177
Figure 7. Organisation du complexe III	278
Figure 8. Les démolitions à Neustadt	279
Carte 1. Omniprésence des grands ensembles en RDA	252
Carte 2. Les démolitions mises en rapport avec les réhabilitations antérieures	280
Atlas de Halle	300

# Table des matières

Remerciements	5
Introduction	12
<b>Première partie - Cadres</b>	<b>18</b>
Chapitre premier : Objet et démarche	19
I. Histoire et géographie des grands ensembles	19
A. Définition	19
1. Les mots français	19
2. Les mots allemands	20
3. Le grand ensemble comme type de forme urbaine	22
B. Histoire et géographie	26
1. Une diffusion internationale des grands ensembles	26
2. Le cas des nouveaux Länder	28
II. Problèmes actuels	29
A. Les difficultés des grands ensembles	29
B. Discussions autour des grands ensembles	31
1. Faible attractivité des grands ensembles	31
2. Un changement de forme pour un changement d'image ?	32
III. Choix de l'objet, choix de la démarche, choix bibliographiques	33
A. Choix de l'objet : Neustadt, un grand ensemble paradigmatique ?	33
1. Possibilités	33
2. Dépassement des limites et intérêt du choix de l'objet	34
B. Choix de la démarche : de la forme urbaine à la société, une question d'identité	36
1. Du paysage comme interface entre la société et l'espace au paysage comme interface entre l'individu et le lieu	36
2. Finalités de l'étude de la forme urbaine de Neustadt	42
C. Bibliographie et sources	44
1. Des études incomplètes sur Neustadt	44
2. De nombreux ouvrages sur l'histoire des grands ensembles en RDA	46
	46

3. Travail de terrain, entretiens et documents officiels	47
<b>Chapitre deuxième - Contextes historique et géographique : de Halle à Halle-Neustadt</b>	<b>52</b>
<b>I. Prolégomènes géographiques et historiques</b>	<b>53</b>
A. Halle, une ville de tradition industrielle	53
1. Présentation géographique et administrative : une ville de premier rang en Saxe-Anhalt et dans les nouveaux Länder	53
2. Des origines de la ville à l'essor industriel	56
C. Le visage de Halle : paysage des quartiers qui composent la ville	58
1. Les quartiers d'avant 1914	58
2. Des années 1920 aux années 1960	63
3. Halle en RDA : que nous apprend son profil démographique ?	66
<b>II. Aux sources de Halle-Neustadt : la question du logement des travailleurs de la chimie</b>	<b>69</b>
A. La chimie dans la région de Halle : une industrie anciennement implantée, affirmée comme pilier de la République démocratique allemande	70
1. L'industrie en RDA : entre nécessité économique et priorités idéologiques	70
2. Les grandes entreprises de la chimie dans la région de Halle	73
B. De Halle-West à Halle-Neustadt : étapes de la création d'une ville nouvelle	77
1. Contexte politique et urbanistique : l'ombre soviétique et le paradigme de la ville moderne	77
2. Les étapes de l'édification de Halle-Neustadt	79
3. Evolution et profil démographiques de Halle-Neustadt	83
<b>Deuxième Partie - Halle-Neustadt, fruit de l'âge industriel</b>	<b>87</b>
<b>Chapitre troisième : Halle-Neustadt, «ville industrielle»</b>	<b>88</b>
<b>I. L'âge industriel : caractérisation d'une matrice historique et spatiale</b>	<b>90</b>
A. Croissance urbaine et industrialisation entraînent des changements majeurs dans la physionomie urbaine	90
1. Explosion urbaine	90
2. Une ville en transformation	92
B. Une vision de la ville de l'âge industriel à travers les réalisations urbaines : facettes urbaines	93
1. Aménagement haussmannien	94
2. Quartiers ouvriers	94
3. Cités ouvrières	97
C. L'âge de l'urbanisme	98
1. La naissance de l'urbanisme	99
2. La ville industrielle des théoriciens	102
3. Des modèles qui relèvent de la ville de l'âge industriel	105
<b>II. La question du logement de masse, problème de la ville de l'âge industriel</b>	<b>107</b>
A. Question sociale et question du logement ne peuvent être dissociées	107
1. Préoccupations sanitaires et sociales, problème du logement, question du logement de masse	107

B. Cité ouvrière et grand ensemble : deux figures du logement de masse	110
1. La cité ouvrière : offrir un logement, voire plus	110
2. Parenté et identité des cités ouvrières et des grands ensembles : réalité et limite	111
3. Le quartier de grand ensemble et la cité ouvrière, figures du logement de masse	114
4. Grands ensembles, ville de l'âge industriel, logement de masse	117
III. Halle-Neustadt, cité ouvrière au paysage de grand ensemble	121
A. Halle-Neustadt, une ville construite pour les combinats de la chimie	121
1. La conception de Halle-Neustadt fut celle d'une cité ouvrière	121
2. La qualité de vie dans les villes nouvelles, une légitimation pour le pouvoir en place	123
B. Détournement	125
1. Nuance au « type » : la recherche de la qualité urbaine	125
2. Une part d'ouvriers bien plus faible qu'espérée	125
3. Une cité ouvrière dans sa conception	126
Chapitre quatrième - Halle-Neustadt, ville moderne	129
I. La modernité en architecture : une révolution pour la ville	130
A. La modernité, une profonde mutation de la pensée dans le monde occidental	131
1. Douce et liberté	131
2. La modernité dans les arts	132
3. La modernité en architecture	133
B. Evolution des formes : l'architecture des bâtiments et le tissu urbain	135
1. La disparition des règles coutumières de production du bâti	136
2. Une conception nouvelle du tissu urbain	138
II. L'apparition des grands ensembles	140
A. De la ville moderne aux grands ensembles	141
1. Les premières œuvres de l'architecture moderne	141
2. Les techniques d'industrialisation	144
B. Les grands ensembles, lettre de la ville moderne sans l'esprit	146
1. La ville moderne en RDA, un choix ambigu	146
2. Quand la technique prend le pas sur les réflexions urbanistiques	147
3. Les techniques d'industrialisation en RDA : une constante recherche d'économies	150
<b>Troisième partie -Halle-Neustadt, de la ville nouvelle socialiste au grand ensemble socialiste</b>	<b>155</b>
Chapitre cinquième : Halle-Neustadt, ville socialiste modèle	156
I. « Une » ville socialiste ? Du constructivisme à la modernité, ruptures radicales	157
A. La ville socialiste : du constructivisme au réalisme socialiste	157
1. Les projets constructivistes, au cœur d'un pays en révolution	158
2. La ville socialiste sous Staline : style pâtissier et principes fondateurs	159
B. La rupture de 1954/55 : Khrouchtchev au premier plan	169
1. L'adoption des principes de la modernité	169
C. Halle-Neustadt, la modernité de la ville socialiste	173

1. La ville de la « révolution technique et scientifique »	174
2. Le visage d'Halle-Neustadt	175
<b>II. Halle-Neustadt, la ville modèle du socialisme ?</b>	<b>183</b>
A. La quête d'idéal dans la ville	183
1. La beauté de la ville, une aspiration humaine	183
2. L'espace de la ville comme instrument orthopédique	184
B. Halle-Neustadt, de la ville idéale à la ville idéologique	187
1. Créer un homme nouveau dans une société nouvelle	187
2. Le rôle de l'espace et la beauté de la ville	188
C. La ville socialiste : outil idéologique	192
1. La ville socialiste : de la ville idéale à la ville idéologique	192
2. La ville socialiste, une étiquette polysémique et fragile	193
<b>Chapitre sixième : Neustadt, de la ville nouvelle au quartier de Halle</b>	<b>197</b>
<b>I. Tournant politique et économique : les nouvelles modalités de la production du logement</b>	<b>198</b>
A. D'une politique urbaine à une politique de logement	198
1. Profondes mutations politiques au début des années 1970	198
2. La fin de l'utopie attachée aux villes nouvelles	200
B. Le rôle des architectes décroît au profit de celui des ingénieurs	204
1. Des architectes-urbanistes aux ingénieurs	204
2. Impact des jeux d'acteurs sur la production du paysage étudié	208
C. L'évolution des techniques de construction industrialisée : le paysage sacrifié	212
1. La course à la productivité	212
2. Trois idéologèmes pour un paysage	213
<b>II. De la ville-usine au « grand ensemble adjacent » (Grésillon, 1990, p. 379)</b>	<b>216</b>
A. L'effacement des caractères de la ville modèle	217
1. Changement de sens	217
2. La dégradation de la construction dans les derniers complexes	220
3. La construction d'autres grands ensembles sur le territoire communal	226
B. Halle-Neustadt, l'ambiguïté d'un paysage	228
1. Le paysage instrumentalisé de la ville socialiste	228
2. L'échec d'une forme urbaine ?	230
<b>Quatrième partie - Neustadt, du grand ensemble à l'ensemble d'habitation ?</b>	<b>236</b>
<hr/>	
<b>Chapitre septième : Neustadt dans les années 1990</b>	<b>237</b>
<b>I. Les difficultés économiques et le déclin démographique des nouveaux Länder dans les années 1990</b>	<b>238</b>
A. Etat des lieux des nouveaux Länder dans la décennie de la réunification	238
1. La gravité de la situation économique, un facteur décisif du déclin	239
2. Le déclin démographique, un processus ancien	242
B. La Saxe-Anhalt, un Land profondément touché par le déclin	243
1. Le record du déclin démographique	243

2. Le cas de Halle/Saale : une illustration des difficultés générales des villes des nouveaux Länder	245
II. Inquiétudes urbaines	247
A. La ville au risque de la désagrégation	247
1. Les risques de la vacance	247
B. Les grands ensembles à l'aube du nouveau millénaire : la fin d'une norme	250
1. Une très forte présence des grands ensembles en RDA	250
Chapitre huitième : La restructuration de Neustadt : du grand ensemble à l'ensemble d'habitation ?	261
I. <i>Stadtumbau</i> , la restructuration urbaine : un enjeu sociétal, un programme fédéral	262
A. La restructuration urbaine : l'adaptation des villes à un monde postfordiste	262
1. La restructuration, une réponse au <i>Schrumpfung</i> ?	262
2. La restructuration urbaine : au-delà du programme <i>Stadtumbau Ost</i>	263
3. Traduction des mots	268
B. Les objectifs du programme <i>Stadtumbau Ost</i>	270
1. Les objectifs du programme et sa mise en place	270
2. Le programme <i>Stadtumbau Ost</i> comme initiateur de nouveaux fonctionnements : les démarches intégrées	272
I. Halle face à la restructuration : un développement de l'extérieur vers l'intérieur	275
A. Démolitions en périphérie, réhabilitation au centre	275
1. Le schéma intégré de développement urbain : une vision globale, un outil d'accord entre les acteurs	275
2. Neustadt	276
3. Silberhöhe : vers la <i>Stadtwald</i>	283
B. Jeux d'acteurs : entre accords et désaccords	288
1. Des outils qui permettent de construire des accords entre les acteurs	288
2. Des stratégies divergentes qui contredisent partiellement les efforts de coordination des intérêts	289
C. Premiers effets de la restructuration	295
1. Stabilisation dans les grands ensembles, mais des quartiers toujours en retrait	295
2. Les premiers effets de la restructuration ?	297
Chapitre neuvième : Une forme urbaine en question	313
I. De Neustadt aux grands ensembles des nouveaux Länder	315
A. La situation des grands ensembles à Halle, une situation similaire à celles de la majorité des grands ensembles est-allemands	315
1. Similitude dans les transformations opérées	315
2. Conséquences en termes paysagers	316
B. Le rôle des modèles	317
1. La ville compacte	318
2. Contradictions inhérentes au modèle	320
3. Ville compacte, la plus sûre alliée du développement durable ?	321
II. Grands ensembles des nouveaux Länder, grands ensembles français	323
A. Les grands ensembles, le cœur des problèmes urbains en France ?	323
1. Des quartiers en rupture avec le reste de la ville	323

<u>2. La violence dans les grands ensembles français : le signal d'alarme d'un malaise véritable</u>	<u>328</u>
<u>3. Une situation différente de la situation est-allemande, avec des tendances au rapprochement</u>	<u>332</u>
<u>B. Programme National de Rénovation Urbaine, Stadtumbau Ost : que comparer ?</u>	<u>333</u>
<u>1. La rénovation urbaine en France, la suite d'une histoire déjà longue de mesures</u>	<u>333</u>
<u>2. Les actions de la rénovation urbaine</u>	<u>335</u>
<u>3. Les objectifs du PNRU : les actions sur le cadre physique comme levier d'action contre les problèmes sociaux</u>	<u>337</u>
<u>4. Que peut-on comparer entre le Stadtumbau Ost et le PNRU ?</u>	<u>340</u>
<u>C. Les rapports entre forme urbaine, société et individu : le cas des grands ensembles</u>	<u>345</u>
<u>1. Forme urbaine des grands ensembles et société</u>	<u>345</u>
<u>2. La relation sensible aux grands ensembles</u>	<u>346</u>
<u>3. Dialogue entre homme et lieu</u>	<u>347</u>
<u>Conclusion</u>	<u>352</u>
<u>Bibliographie</u>	<u>359</u>
<u>Annexes</u>	<u>376</u>
<u>Tables</u>	<u>381</u>

Halle-Neustadt est la quatrième ville nouvelle fondée en RDA : elle a été créée pour loger la main-d'œuvre des usines de la chimie de la région de Halle. Ville socialiste modèle, elle concentre les ambitions de l'époque, et notamment les innovations attendues dans les techniques d'industrialisation de la construction. Mais les problèmes économiques du pays empêchent la concrétisation de ces ambitions et la ville modèle se mue progressivement en un grand ensemble de sa voisine, la ville multiséculaire de Halle.

Dans les années 1990, les villes des nouveaux Länder connaissent un déclin important qui se traduit, entre autres, par de fortes pertes démographiques. Les quartiers de grands ensembles sont particulièrement touchés. Neustadt n'échappe pas à ce destin commun. Dans les années 2000, un programme de restructuration des villes est mis en place au niveau fédéral : le programme Stadtumbau Ost. Il favorise des opérations de réhabilitations et de démolitions ; les grands ensembles concentrent les démolitions.

Le destin de Neustadt, de la ville nouvelle au grand ensemble restructuré fait écho à la situation des grands ensembles des nouveaux Länder, mais aussi, plus largement, à celle des grands ensembles français. Les mutations en cours témoignent d'une volonté de transformer la forme urbaine. C'est cette forme urbaine, en tant que support du paysage, qui est interrogée tout au long de ce travail, de ses racines les plus anciennes aux enjeux actuels de la restructuration urbaine. Neustadt se fait le matériau d'une interrogation plus large sur le destin d'une forme urbaine, symbole de la modernité, aujourd'hui mise en accusation.

### **Forme urbaine, grand ensemble paysage, RDA, ville nouvelle, ville socialiste**

Halle-Neustadt the fourth new town founded in GDR was built so that the workers of chemical industries dwelling in the region can settle. Halle-Neustadt has been a socialist model town and has been an epitome in matter of urbanism and building techniques the authorities have carefully attended to. Nevertheless, the increase of economic issues has dashed their hopes so that the former model town became the biggest large scale housing development district in Halle's old town.

In the 1990's, the towns in new Länder are faced with a worrying shrinkage of town, and in first place a serious decrease of population growth. Large housing estates have been hardly hit by demographic and economic decline, and Neustadt does not make exception to the rule. This situation has lead the Federal government to design a support programme called Stadtumbau Ost programme (Urban Restructuring East). This programme incites towns to demolition and rehabilitation; demolitions are concentrated in large housing estates.

From socialist model town to restructured large scale housing estate, Neustadt is a paradigm for large housing estate in new Länder, but also in France. Restructuration is a way to change urban landscape in the large housing estates. This urban shape is here in question, from the modern movement to present restructuration.

### **Urban shape, Large housing estate, GDR, new town, socialist town**

Halle-Neustadt ist eine neue um Chemiekombinate gegründete Stadt, die vierte in der DDR. Sie war eine sozialistische Modellstadt, und in ihr sind die städtebaulichen Ansprüche der DDR zum Stein geworden. Halle-Neustadt hat auch technische Innovationen im Bereich des industrialisierten Baues erlebt. Doch sind diese Ansprüche den ökonomischen Schwächen der DDR zum Opfer gefallen. Dann wird Halle-Neustadt keine eigene Stadt mehr, doch eine Großwohnsiedlung der großen Nachbarstadt.

In den neunziger Jahren schrumpfen die Städte der neuen Länder: die demographische Lage ist beunruhigend. Großwohnsiedlungen, und Neustadt auch, werden bald die größten Problemgebiete. In dem letzten Jahrzehnt, hat die Bundesregierung dazu veranlasst, das Förderprogramm Stadtumbau Ost aufzulegen. Das Programm unterstützt Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen. Großwohnsiedlungen sind räumliche Schwerpunkte der Abrissmaßnahmen.

Neustadt ist ein gutes Beispiel des Umbaues von Großwohnsiedlungen, zwar in den neuen Ländern aber auch in Frankreich. Mit dem aktuellen Umbau ist die Suche nach neuen Formen in Großwohnsiedlungen festzustellen. Die Bauform ist hier in Frage, als Grundelement der Stadtlandschaft.

### **Bauform, Großwohnsiedlung, DDR, neue Stadt, sozialistische Stadt**