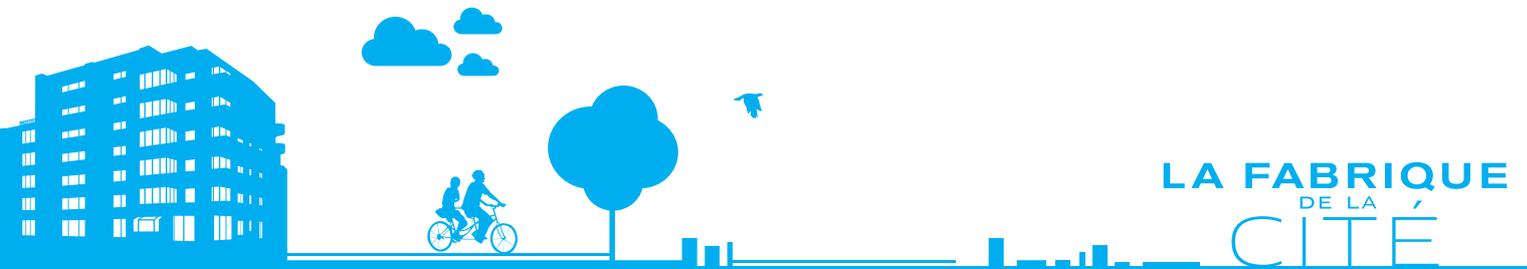


Zoom sur Berlin

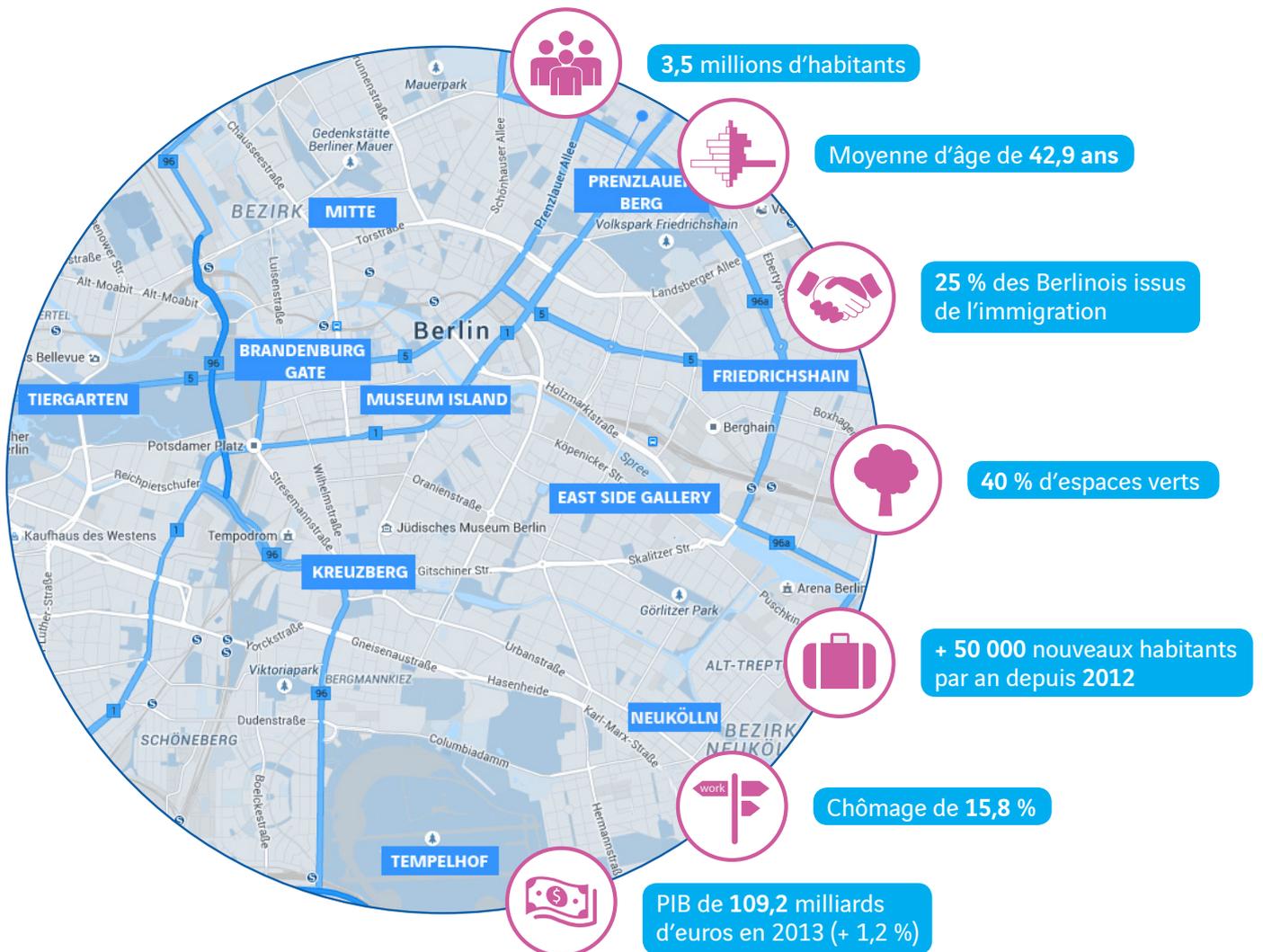


Comment transformer la ville à partir des usages ?



Berlin, une ville « pauvre mais sexy » : la formule prononcée par l'ancien maire Klaus Wowereit en 2003 a pris valeur de slogan pour caractériser la capitale allemande. La ville, devenue aujourd'hui plus riche grâce à son dynamisme entrepreneurial, n'en demeure pas moins une métropole de contrastes, attractive pour les classes créatives, tolérante et accueillante pour les plus modestes.

Les Berlinois ont une prise importante sur l'aménagement et la gouvernance urbaine. Ils façonnent la ville à leur image et promeuvent des usages originaux en matière de travail, de mobilité ou d'habitat - encouragés en cela par un contexte culturel propice, l'action des autorités locales et certains investisseurs éclairés.



Comment transformer la ville à partir des usages ?



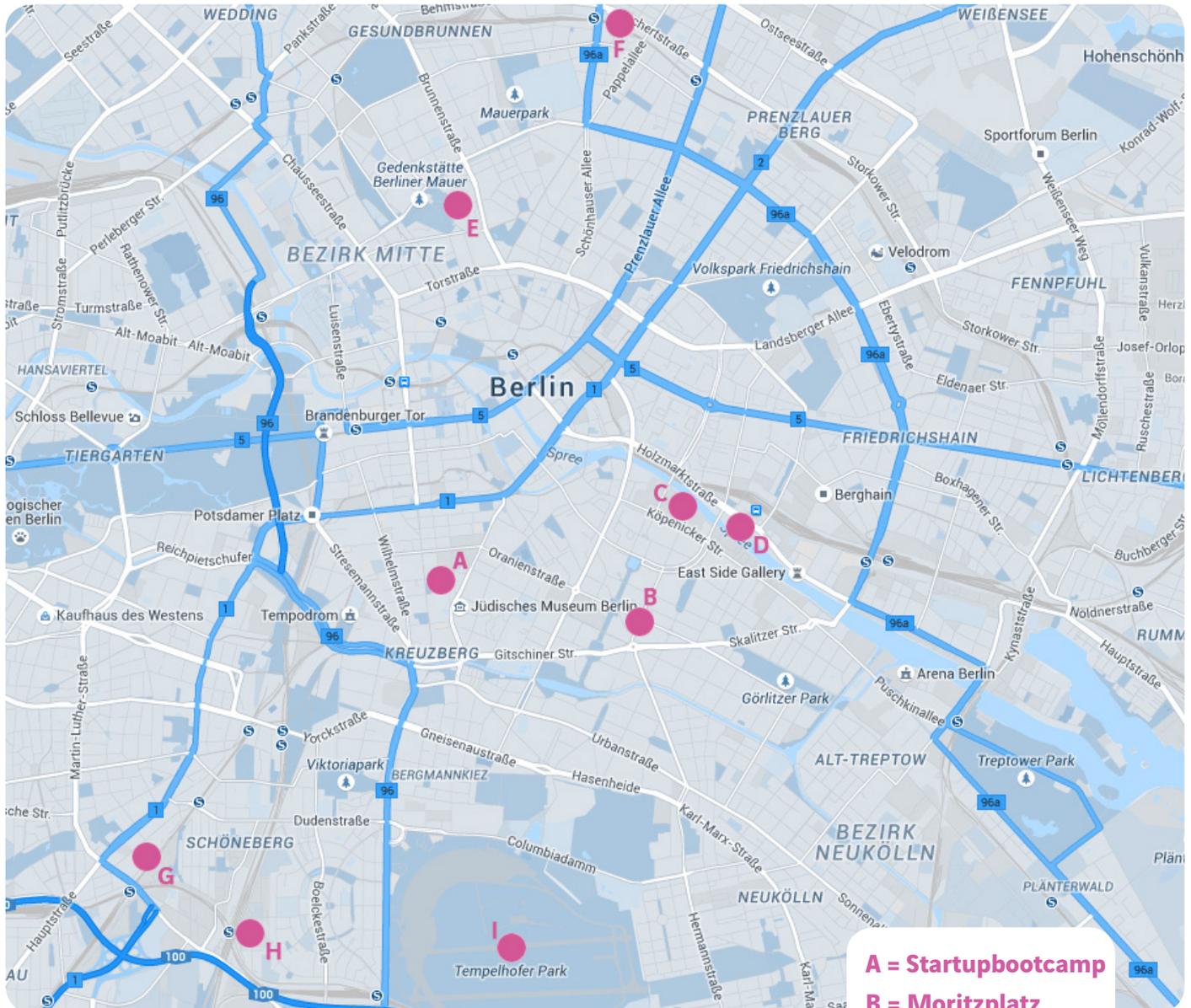
Chiffres Clés

- ▶ Une métropole de **890 km²**, soit huit fois la superficie de Paris intra-muros.
- ▶ Dans le classement 2015 de l'index Arcadis, la capitale allemande figure en **6^e position des villes les plus durables au monde**. Elle se distingue particulièrement en matière de gestion des déchets, de dépollution de l'air et de dynamisme entrepreneurial.
À Paris en premier pour le tourisme, suivie par Londres, Berlin est le troisième pôle touristique européen.
- ▶ Sur les **25 % de citoyens issus de l'immigration**, on recense **190 nationalités différentes**. D'ici à 2030, Berlin devrait encore gagner 250 000 nouveaux résidents.
- ▶ La densité moyenne à Berlin est de **3 809 habitants par km²**, soit sept fois moins que Paris intra-muros.
- ▶ Berlin compte **80 % de locataires**. Si les prix des appartements sont 3 à 5 fois moins élevés qu'à Londres ou Paris, la réhabilitation des immeubles du centre par les promoteurs et les investisseurs étrangers a entraîné une **hausse de 30% des loyers en 5 ans**. Pour juguler cette pression immobilière, le Sénat de Berlin a édicté en juin 2015 une loi contraignant les propriétaires à ne pas exiger des prix dépassant 10% du loyer médian.
- ▶ Dans les années 1990, Berlin a vu disparaître **45 %** des emplois liés au secteur de l'industrie. Jusqu'au début des années 2000, la ville a ainsi perdu **20 %** de sa population active.
- ▶ Le coût de la vie à Berlin est **2 à 3 fois moins élevé** qu'à Paris. Cet élément participe à créer les conditions favorables à l'implantation d'incubateurs de start-up et de nouveaux espaces de coworking. Berlin compte **230 espaces de coworking**.
- ▶ **40 %** des Berlinoises perçoivent des aides publiques. On estime à 500 000 le nombre de ceux qui vivraient sous le seuil de pauvreté.
- ▶ La dette de Berlin s'élève en 2015 à **60 milliards d'euros**. Son remboursement pèse sur les investissements publics et réduit la marge de manœuvre des autorités locales. Ce constat explique l'appel à des capitaux privés et l'aval donné à quelques promoteurs immobiliers pour concevoir des projets controversés tels que l'aménagement de centres commerciaux en centre-ville.

Comment transformer la ville à partir des usages ?



Quelques initiatives berlinoises emblématiques



- A = Startupbootcamp**
- B = Moritzplatz**
- C = Spreefeld**
- D = Holzmarkt**
- E = Factory**
- F = Silicon Allee**
- G = Euref**
- H = Südkreuz**

Comment transformer la ville à partir des usages ?



A. Des projets illustrant la participation et l'action citoyennes, au cœur des nouveaux usages de la ville

La ville de Berlin a érigé la concertation citoyenne comme axe central de son développement à long terme. Mais le rôle joué par les habitants ne se limite pas à une participation institutionnalisée, dans le cadre de dispositifs réglementaires.

À Berlin, la culture et les pratiques participatives se caractérisent aussi par des référendums d'initiative populaire sur les grands projets urbains et des interventions locales visant à une réappropriation citoyenne des espaces de la ville.

La rénovation de Moritzplatz

Au cœur du quartier de Kreuzberg, la Moritzplatz, laissée pendant soixante ans dans son état d'après-guerre, avait un air de « fin du monde ». Mais l'arrivée sur place de la société Modulus, une enseigne dédiée aux loisirs créatifs et aux professionnels du design et de l'architecture, va faire souffler un vent de renouveau.

En 2007, grâce au soutien d'investisseurs privés, le créateur de Modulus, Andreas Krüger, rachète à la ville l'ancienne usine rénovée Aufbau Haus pour y installer son entreprise. Il entend redynamiser le quartier de Moritzplatz avec la création d'un lieu-ressource pour les artistes, architectes, designers, développeurs hardware et software. Dans l'immense surface de l'ancienne usine, les employés de Modulus se retrouvent bientôt entourés par des ateliers d'artistes et d'artisans, des librairies, des galeries, des restaurants, des crèches, etc.

Cette impulsion initiale permet aujourd'hui à la Moritzplatz d'attirer de nouveaux acteurs économiques et d'inspirer la réalisation de projets innovants. On doit par exemple à Andreas Krüger la création de l'espace de coworking Betahaus, dont il a racheté le bâtiment à la ville pour le louer à un prix modique. De même, l'initiative Modulus a contribué à l'essor des Prinzessinnengärten.

La régénération de Moritzplatz s'est faite via un mode de gouvernance original, reposant sur une logique bottom-up tenant compte des besoins des usagers et n'imposant pas à l'avance d'objectifs à atteindre.



Les jardins partagés de Prinzessinnengärten : l'agriculture urbaine au service de la convivialité

Installés en 2009 sur la Moritzplatz, dans le quartier populaire de Kreuzberg (ex-Berlin Ouest), ces jardins potagers éphémères, ouverts à tous, occupent 6 000 m² d'une ancienne friche abandonnée pendant plus de cinquante ans. Soutenu par les autorités publiques mais géré par une entreprise privée, ce projet écologique et citoyen a une visée avant tout sociale et pédagogique.

► Un concept central : le *Zwischennutzung* (« l'utilisation entre-deux »)

Robert Shaw et Marco Clausen lancent en 2009 un projet d'agriculture urbaine mobile à Berlin. Son principe ? L'utilisation éphémère d'un espace en friche dans un quartier central, populaire et multi-ethnique, afin de donner accès aux habitants à une nourriture saine et leur permettre de se rencontrer et de mieux vivre ensemble.

► Un projet privé subventionné par le public

Les deux fondateurs du projet ont créé une SARL d'utilité publique (Nomadisch Grün) avec un investissement initial de 25 000 euros. Cette forme juridique leur a permis d'obtenir des subventions de l'État et le soutien de la mairie d'arrondissement de Friedrichshain-Kreuzberg, via une réglementation foncière limitant les risques de spéculation sur ce terrain.

► Une participation citoyenne

Dans la phase de lancement, les initiateurs du projet ont mobilisé les habitants afin de recruter des volontaires dotés de connaissances en agriculture. Le succès de l'initiative a été tel qu'en 2013, alors que le bail se terminait, une pétition a recueilli 30 000 signatures, ce qui a permis de donner un sursis de 5 ans au projet.



Comment transformer la ville à partir des usages ?



Reconversion de l'aéroport de Tempelhof : la mobilisation citoyenne pour un nouvel usage de l'espace public

► Une réappropriation temporaire du terrain par ses usagers

Fermé définitivement en 2008, l'aéroport de Tempelhof a été reconverti en parc urbain en 2010. Sous la pression citoyenne, notamment celle du collectif « 100 % Tempelhof », cet espace de 386 hectares situé à 5 km du centre-ville de Berlin a été divisé en plusieurs parcelles emblématiques des usages berlinois de la ville : des pistes pour les sports de glisse, des zones de barbecue, un biergarten et des potagers communautaires permettant de planter ses légumes pour 1 euro le mètre carré. Depuis, le parc est devenu un pôle de sociabilité de quartier et un lieu recherché de tous les Berlinoises.



► Un symbole de l'engagement citoyen contre une transformation non-concertée de la ville

En mai 2014, les citoyens du Land de Berlin ont été appelés à s'exprimer par référendum sur le projet de réaménagement de l'aéroport proposé en 2012 par Michael Müller, alors Sénateur pour le Développement Urbain et l'Environnement et aujourd'hui Maire de Berlin. M. Müller proposait de construire sur une parcelle de 75 hectares des bureaux, une zone commerciale, 4 200 logements aux abords du parc, un bassin d'eau de pluie, un complexe sportif de 50 hectares et une nouvelle bibliothèque.

Ce projet censé s'étaler sur une dizaine d'années a été rejeté à 65% par les Berlinoises, fortement mobilisés et exprimant à cette occasion leur réticence face à la densification de leur ville.

Spreefeld et Holzmarkt : l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat coopératif

Aux yeux de nombreux Berlinoises, la hausse des loyers et la revente des terrains du centre-ville à des prix élevés menacent l'hétérogénéité sociale qui a valu à la capitale sa renommée internationale. Pour contrer la dynamique de gentrification à l'œuvre, architectes, commerçants, artistes et simples citoyens se mobilisent pour réinventer une politique de logement plus adaptée aux besoins des Berlinoises, garantissant le maintien d'une justice sociale.

En 2008, le mouvement Mediaspree versenken (« Saborder Mediaspree ») réclamait l'ouverture des rives de la Spree à tous les Berlinoises. Une façon de protester contre plusieurs projets d'aménagement des bords de la rivière, notamment la vente de terrains à des entreprises comme MTV, Universal ou Arena O2, qui conduisait à une privatisation de ce lieu public très apprécié.

S'inscrivant dans la continuité de cette résistance citoyenne, la coopérative Holzmarkt a vu le jour en 2012.

Sur un terrain de 18 000 m² situé entre la Spree et la voie ferrée du S-Bahn (équivalent du RER), elle ambitionne de fonder un quartier ouvert au public et composé de différents espaces : parc, pépinière de start-up, résidence étudiante, commerces, restaurants, boîtes de nuit, hôtels, jardins, crèche, etc.

Soutenu par la mairie de Friedrichshain-Kreuzberg, le projet rompt avec les habitudes du développement immobilier. En 2012, le fonds de pension suisse Abendrot a acquis pour plus de 10 millions d'euros le terrain, pour le mettre ensuite à la disposition des citoyens rassemblés en coopérative, pour une période de 75 ans renouvelable contre loyer. La coopérative d'habitants de Holzmarkt, baptisée Communauté pour la créativité urbaine (GuK), donne à chaque membre le même poids (un vote) quelle que soit sa participation financière – une fois que le membre s'est acquitté de sa part, qui s'élève à 25.000 euros.



Autre initiative citoyenne proposant une vision alternative de l'aménagement des bords de la Spree, Spreefeld est un projet d'habitat partagé proposant des nouveaux appartements à des prix abordables, sur un emplacement très convoité. Il s'agit d'un complexe d'habitation auto-construit et auto-géré proposant 44 logements sociaux et privés sur trois bâtiments. Convaincus par la philosophie du Do-it-together, les habitants sont organisés sous forme de coopérative et sont propriétaires du foncier et des bâtiments. Outre les appartements individuels, le complexe Spreefeld comprend de nombreuses parties communes pour favoriser le vivre-ensemble : jardins communautaires, terrasses, cuisines, lieux de réunions, espaces de coworking... etc.

Comment transformer la ville à partir des usages ?

B. Une ville façonnée par l'innovation entrepreneuriale

Berlin a assis sa réputation de vivier de start-up grâce à un coût de la vie peu élevé (40% moins cher qu'à Londres), qui permet de s'installer dans de grands espaces et de jouir d'infrastructures bon marché. Ce dynamisme entrepreneurial trouve également sa source dans la façon qu'ont eu nombre d'artistes, d'entrepreneurs et de porteurs de projets de s'associer, de collaborer ou de travailler ensemble pour réinvestir

les friches et les anciens bâtiments industriels. Ces pionniers, se sont emparés d'une partie de Berlin et ont redonné une certaine vitalité à des pans entiers de quartiers. Des espaces emblématiques tels que le FabLab Berlin et le hub Open Design City illustrent cette tendance Do-it-yourself, au cœur de la dynamique d'appropriation de la ville par ses usagers.

Silicon Allee : les origines de l'entrepreneuriat berlinois



Le terme Silicon Allee désigne la communauté de start-up qui s'est installée au début des années 2000 dans la Schönhauser Allee, dans un quartier en friche où sont nées depuis de nombreuses entreprises créatives. Parmi elles : SoundCloud (plate-forme de partage audio), Wooga (développement de jeux vidéo en ligne) et Zalando (site de vente de chaussures en ligne). Par ailleurs, la Silicon Allee a également donné son nom à une plate-forme en ligne créée par deux développeurs américains, Todd Davis et Schuyler Deerman, venus tenter leur chance à Berlin. L'essor de la Silicon Allee s'est accompagné de l'éclosion de plusieurs espaces de coworking, comme la Betahaus Berlin ou le Rainmaking Loft, et de la création de plusieurs réseaux d'entrepreneurs (Berlin Geekettes, Venture Village).

Factory Berlin : un campus technologique au cœur de la ville

Depuis juin 2014, grâce au sponsoring de Google Entrepreneurs, Berlin possède un véritable campus technologique dans le quartier de Mitte, à proximité de la Silicon Allee. Baptisé Factory par ses deux créateurs (les Allemands Simon Schäfer et Udo Schlömer), Factory Berlin occupe une surface de 16 000 m² et abrite 22 compagnies résidentes, dont les sièges de Twitter et de Mozilla en Allemagne.



Rainmaking Loft & Startupbootcamp



Le Rainmaking Loft est un espace de coworking berlinois qui abrite de nombreuses start-up, telle la succursale allemande de Drivy, plate-forme française de location de voitures entre particuliers.

C'est au sein du Rainmaking Loft que se situe le Startupbootcamp, intégré dans un réseau mondial d'accélérateurs de start-up qui propose des programmes de mentorat intensif. L'antenne berlinoise du Startupbootcamp est orientée autour de l'énergie et de la mobilité. Plusieurs start-up adressant ces thématiques ont été incubées dans ce cadre, parmi lesquelles :

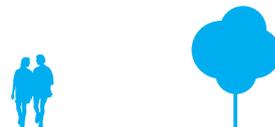
► **High Mobility** : cette société développe un dispositif numérique permettant de connecter automobiles et appareils connectés, notamment pour communiquer en temps réel des indications sur les itinéraires et l'état du trafic.

► **CarZapp GmbH** : cette plate-forme de car-sharing entre particuliers profite du fait que la moitié des ménages berlinois ne dispose pas de véhicule. Au lieu de se voir remettre une clé, le conducteur se sert de son smartphone pour accéder à sa voiture et la démarrer.

Le design thinking pour penser l'innovation

Le design thinking est une approche de l'innovation qui lie directement la réflexion à l'exécution, en procédant de manière itérative : une idée doit être testée et réajustée jusqu'à aboutir à un produit adapté aux besoins de son utilisateur. Cette méthodologie, largement diffusée dans les réseaux berlinois de l'innovation, est née de la vision de Hasso Plattner, co-fondateur du géant allemand de l'informatique SAP. Avec David Kelley, fondateur d'IDEO, ils ont créé en 2004 la School of Design Thinking abritée dans les locaux du Hasso Plattner Institute (Potsdam), en partenariat avec l'université de Stanford.

Comment transformer la ville à partir des usages ?



C. L'expérimentation active de modes de mobilité innovants

À l'échelle européenne, Berlin se distingue en tant que ville pionnière en matière de mobilité électrique. La ville s'est doté de sa propre agence publique, la Berlin Agency for Electromobility. En lien avec le plan d'action fédéral sur la transition énergétique, les Länder de Berlin et du Brandebourg se sont fixés deux objectifs ambitieux :

parvenir à 100% de couverture des besoins en électricité par des sources renouvelables d'ici à 2030 (contre 45% actuellement) et mettre en place un parc de 15 000 véhicules électriques et 3 700 points de recharge (dont 2 300 privés).



Le EUREF Campus : laboratoire géant d'une mobilité smart

Le campus de l'Université Technique de Berlin sur les énergies renouvelables (EUREF) a été créé en 2009, pour un investissement total de 600 millions d'euros. Construit sur un terrain de 5,5 hectares autour du gazomètre de Schöneberg, il comprend des espaces verts et des bâtiments durables, tous alimentés en énergie par un « micro smart grid » neutre en CO2. Le EUREF Campus abrite aussi bien des étudiants que des entreprises spécialisées dans la mobilité, comme Deutsche Bahn Rent, Schneider Electric, EMO, le Innovation Centre for Mobility and social Change (InnoZ), Ubitricity ou Climate-KIC. Le campus met en libre accès des vélos et des voitures électriques.

Expérimenter l'électromobilité à grande échelle : le projet de la gare de Südkreuz

La gare de Berlin Südkreuz, située dans le sud de la ville, va servir de terrain d'expérimentation pour tester l'interconnexion entre transport et énergie ainsi que l'innovation en réseaux. Cela va se traduire par l'installation d'éoliennes et de panneaux solaires sur le toit de la gare pour alimenter en énergie des stations connectées de partage de vélos et voitures. De plus, un système de navigation à l'intérieur de la gare va être testé pour simplifier les transferts intermodaux des passagers, et favoriser le passage à une mobilité totalement électrique.

Enfin, en coordination avec les efforts de planification du Sénat de Berlin, un espace situé entre la gare et l'autoroute, le Schöneberger, doit être aménagé pour accueillir des entreprises. L'objectif est d'augmenter l'utilisation des transports publics via les nouvelles technologies et la prise en compte des demandes des passagers, tout en contribuant au développement du territoire environnant.



LA FABRIQUE
DE LA
CITÉ

Auteurs : Blaise Mao (Usbek & Rica), Maïa Bilhou-Nabera, Tiphaine Vanlemmens (La Fabrique de la Cité)

La Fabrique de la Cité

Adresse : 1 cours Ferdinand de Lesseps, 92851 Rueil-Malmaison Cedex, France / tél. : +33 1 47 16 38 72

Site Internet : www.lafabriquedelacite.com / [Twitter@fabriquelacite](https://twitter.com/fabriquelacite)

Crédits Photo : La Fabrique de la Cité

La Fabrique de la Cité / 8