



**HAL**  
open science

# Métro-paradoxe : étude de la durabilité du modèle de développement métropolitain munichois au travers de l'accessibilité au logement

Kévin Chesnel

► **To cite this version:**

Kévin Chesnel. Métro-paradoxe : étude de la durabilité du modèle de développement métropolitain munichois au travers de l'accessibilité au logement. Architecture, aménagement de l'espace. 2015. dumas-01374126

**HAL Id: dumas-01374126**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01374126>**

Submitted on 29 Sep 2016

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

# METRO-PARADOXALE

« *The metropolitan region of Munich, is the telling example of how overall attractiveness puts increasing stress, not only on urban infrastructure, but also more particularly on the housing market.* »

Alain Thierstein

Dans une perspective de compétition entre les villes, le marché du logement apparaît comme un facteur essentiel dans le développement des métropoles. La disponibilité de logement mais aussi sa qualité et sa diversité jouent un rôle prépondérant dans les critères de choix des habitants. La région métropolitaine de Munich est un territoire en pleine croissance et la demande de logement dépasse aujourd'hui l'offre. Aujourd'hui la moitié des nouvelles constructions résidentielles se distingue par la transformation de friches ou par l'extension de la ville au Nord Est, l'étalement urbain. Ces friches reconverties font aujourd'hui figures d'exemples mais on estime qu'elles seront épuisées en 2020.

Les défis posés à Munich relèvent aussi bien de la gestion de l'espace que du rapport au temps soulevé notamment par la politique de développement de la métropole. Munich a su préserver jusqu'à aujourd'hui l'image d'une métropole pittoresque qui allie qualité de vie et dynamisme. Toutefois, dans cette course à la croissance, l'incertitude urbaine se fait plus prégnante et cette métropole dynamique et conquérante deviendrait-elle inhabitable ?

Ce travail s'appuie sur des témoignages d'habitants mais surtout de professionnels de la question de la ville et plus particulièrement du logement (Promoteurs-Association contre le mal logement). La recherche est également nourrie de travaux universitaires conduits à l'université technique de Munich par A.Thierstein (Chair développement territorial) ainsi que M.Michaeli (Chair Urbanisme durable). Ces travaux effectifs réalisés en collaboration avec les étudiants sont une source riche car les investigations territoriales mises en place sont construites en lien étroit avec les problématiques actuelles auxquelles la région est confrontée. Enfin, la démarche d'observation personnelle permet d'ancrer le propos au travers d'histoires retraçant des expériences vécues.

*A l'heure où le développement métropolitain de Munich lui permet de rayonner à travers le monde, il semble aussi fragiliser son équilibre social. Comment continuer à garantir l'accès à la ville dans cette perspective ? Entre désir de ville et réalité économique ... Habiter ou commuter ?*

Kévin Chesnel

# METRO-PARADOXALE

Etude de la durabilité du modèle de développement métropolitain Munichois au travers de l'accessibilité au logement

Kévin Chesnel

METRO-PARADOXALE

Master 11 Mémoire / Controverse spatiale  
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes

# METRO-PARADOXALE

Etude de la durabilité du modèle de développement métropolitain Munichois au travers de l'accessibilité au logement

Kévin Chesnel

Directeur de mémoire | Laurent Devisme

Master 1 | Mémoire / Controverse spatiale

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes

Août 2015



## REMERCIEMENTS

J'adresse mes remerciements aux personnes qui m'ont aidé dans la réalisation de ce mémoire.

En premier lieu, je remercie M. Devisme, en tant que directeur de mémoire, pour sa disponibilité et ses conseils avisés.

Je remercie également Mme Thalgott ainsi que Mr Seifert de l'université technique de Munich pour leur disponibilité et leur apport sur le sujet, ainsi que Mr Rühle.

Enfin je tenais à remercier ma famille et mon amie pour leur écoute et leur disponibilité contribuant ainsi à rendre ce mémoire plus pertinent.

# 9

---

◇ INTRODUCTION	9
◇ OBJECTIFS	13
◇ APPROCHE METHODOLOGIQUE	15
◇ DEFINITIONS	17
◇ ATLAS	19

# 143

---

◇ CONCLUSION	143
◇ BIBLIOGRAPHIE	146
◇ TABLE DES ILLUSTRATIONS	150

# 22

## PARTIE 1

### UNE METROPOLE DYNAMIQUE ET CONQUERANTE

#### A/ ENTRE TRADITION ET DYNAMISME .....27

De Munichen à la ville industrielle

Devenir une métropole, devenir un  
noeud

Une strategie urbaine du long terme,  
Theodore Fischer un avant gardiste ?

#### B/ MUNICH, UNE MEGACITY REGION ATTRACTIVE ET RAYONNANTE.....43

Dynamiques économiques et  
développement urbain

Munich où la création d'une branding

#### C/ LE VILLAGE AU MILLION DE PERSONNES.....55

Une région d'immigration

Une densité relative

# 64

## PARTIE 2

### MAIS UNE METROPOLE INHABITABLE ?

A/ UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER  
SOUS TENSION ..... 69

Vers une bulle immobilière ? Des  
facteurs variés

Habiter ou commuter ? Du désir à la  
réalité

B/ QUI FAIT QUOI ? MARCHÉ DE  
LA CONSTRUCTION, MODELE,  
FINANCEMENT ET REGULATION..... 79

Le locatif privé, un modèle allemand

Le logement social, un marché délaissé  
?

C/ LE VISIBLE ET L'INVISIBLE,  
LA GENTRIFICATION AU CŒUR DU  
DEBAT ..... 93

Une controverse illustre au travers des  
«gated communities»

Qui habite le quartier ? La gentrification  
en marche

# 104

## PARTIE 3

### MAIS QUE FAIT DONC LA VILLE ?

A/ «URBAN-GREEN-COMPACT», UNE  
STRATEGIE DU LONG TERME..... 109

« Perspective Munich », strategie  
integree

Trois strategies differenciees pour  
pallier au manque de logement

B/ ACKERMANNBOGEN, QUARTIER  
MODELE, ILLUSTRATION DU SLOGAN  
URBAN-GREEN-COMPACT..... 121

Un quartier ne d'une volonte politique  
mais pas que...

Autonome, oui, mais jusqu'où ?

C/ FAITES SAUTER LES VERROUS !  
ROLE ET ENJEUX DES «CATALYSEURS»  
URBAIN ..... 131

Vers plus de partenaires ? Redéfinition  
de la gouvernance et rôle des  
«alerteurs»

Redéfinition des outils, des initiatives  
innovantes



# INTRODUCTION

Dans une perspective de compétition entre les villes, le marché du logement apparait comme un facteur essentiel dans l'attraction de travailleurs qualifiés. La disponibilité, la quantité de logements, mais aussi sa qualité et sa diversité jouent un rôle prépondérant dans les critères de choix des habitants. Le logement doit aujourd'hui également s'adapter à l'évolution des modes de vie, la diversité des formes de ménages et les évolutions démographiques. La région métropolitaine de Munich est un territoire en pleine croissance et la demande de logement dépasse l'offre. Aujourd'hui, la moitié des nouvelles constructions (résidentielles) se distingue par la transformation de friches ou par l'extension de la ville au Nord-est : l'étalement urbain. Ces friches reconverties font aujourd'hui figures d'exemples bien que leur épuisement est inévitable (prévision 2020).

Les défis posés à Munich relèvent aussi bien de la gestion de l'espace que du rapport au temps soulevé notamment par la politique de développement de la métropole. Munich a su préserver jusqu'à aujourd'hui l'image d'une métropole pittoresque qui allie qualité de vie et dynamisme. Toutefois, dans cette course à la croissance, l'incertitude urbaine se fait plus prégnante et cette métropole

dynamique et conquérante deviendrait-elle inhabitable ?

Cette question du logement à Munich revêt évidemment de multiples enjeux (histoire du logement, construction, styles, financement, réglementation, logement social...). La question du logement est souvent mise en avant de manière périodique dans les médias à travers des actions conduites contre la démolition de tel ou tel bâtiment ou encore contre le mal-logement par exemple (cf Bibliographie). Cette question est donc fortement liée à des problématiques sociales, sociétales, et questionne donc aussi l'action politique notamment par le biais du marché du logement. Comment faire face à la hausse de demande de logement dans nos métropoles et plus particulièrement à Munich ? Quelles stratégies sont développées pour répondre à cet enjeu ? (outils, gouvernance)

Les questions que je souhaite soulever dans ce mémoire sont en lien avec « les modes de faire » ou de « refaire » la ville avec pour entrée : le logement et les différents modes de production actuels, les questions qu'ils convoquent et les perspectives d'amélioration. Il s'agit ici de créer de la connaissance, d'informer sur les politiques conduites à Munich mais,

surtout d'introduire une réflexion sur un modèle d'action.

Dans un premier temps, il convient de comprendre cette métropole dynamique et conquérante, mais aussi d'appréhender les raisons de cet afflux démographique dans Munich et de l'exode dans certaines régions. Jamais l'urbanisation n'a été aussi forte à l'échelle planétaire, européenne, mais il apparaît indispensable d'analyser les raisons de ces migrations et par conséquent du «succès» de la métropole Munichoise. Un succès analysé sous l'angle de l'histoire et de la formation de la métropole mais aussi sous un angle plus économique en lien avec le développement urbain. Une prospérité affichée qui cache cependant certains problèmes liés au logement et plus largement à l'urbanisation de la région.

Dans une seconde entrée, il apparaît pertinent d'exposer cette controverse autour de la pénurie du logement et d'analyser les dynamiques sociales et spatiales qu'elle génère. On s'attardera dans cette partie à comprendre les facteurs de la pénurie, mais aussi d'en observer ses répercussions sur les différents marchés ; le locatif privé, le logement social... Nous nous attacherons notamment à mettre en exergue des processus de ségrégations socio-spatiales, du plus visible à l'invisible. Plus généralement, il s'agit aussi de questionner quels sont les acteurs du territoire dans la production du logement . Quels enjeux à la fois économiques et sociaux supportent-ils ? Qui finance le

logement ? Quels systèmes de régulation du prix des loyers ?

Dans un dernier temps, il apparaît intéressant de venir questionner le rôle de la ville face à cette fragilisation du tissu social et d'observer si elle encourage ou non la production de logements. La stratégie de développement urbain dit «DURABLE» en tant que «modèle» est maintenant prégnante dans la majeure partie des politiques publiques, à Munich, mais plus largement en Europe. Il apparaît intéressant d'appuyer ce questionnement par l'analyse de «Ackermannbogen» qui est un quartier dit «modèle» de rénovation urbaine et d'analyser le principe de gouvernance mis en place pour ce projet. Enfin, nous exposerons le rôle prépondérant que prennent les acteurs de la société civile dans un renouvellement des modes de faire la ville et le logement. Il s'agit là de comprendre en quoi ces acteurs catalysent l'évolution des politiques publiques mais aussi des outils de planification.

Ce mémoire s'inscrit donc pleinement dans le cadre d'un cursus en architecture, il pose la question des «modes de faire» la ville et des enjeux métropolitains. Par conséquent il convoque les outils et les jeux d'acteurs relatifs à la planification urbaine et interroge le rôle du «modèle». La « controverse spatiale » autour du logement et de ses dynamiques socio-spatiales constitue une entrée mais surtout un prétexte à une réflexion plus large sur la ville.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



# OBJECTIFS

L'objectif de ce mémoire est dans un premier temps de COMPRENDRE cette machine que constitue la métropole Munichoise dans sa globalité. Conventionnelle et lisse, le challenge est de voir au-delà de cette image feutrée et pittoresque ....

Il s'agit d'observer une focale sur la question du logement dans Munich et de QUESTIONNER les dynamiques sous-jacentes tels que les stratégies urbaines mises en places pour créer du logement, la question du financement dans les secteurs publics et privés et d'APPREHENDER les risques sociaux liés à ces transformations. Ce mémoire est aussi un moyen de TRANSMETTRE une expérience, de PRODUIRE de la connaissances et de les partager au-delà des frontières car dans notre monde globalisé et urbain, les questions relatives à la fabrique de la ville évoquées dans d'autres pays sont aussi pertinentes sur d'autres territoires nationaux... Si la circulation des biens et des personnes en Europe est efficiente, intensifions la circulation des idées, PARTAGEONS et REPERONS avec précaution certaines pratiques urbaines «vertueuses» ... Questionnons les du moins.

Ce mémoire est aussi pour moi le moyen de renouer avec des travaux de recherche et avec l'écriture. Il a également pour

objectif d'exprimer une vision personnelle sur des modes de faire la ville, de l'apprentissage à la professionnalisation. Il est enfin et surtout l'occasion de renouer avec le temps long, le temps de la réflexion, nécessaire à la construction de mon parcours universitaire et professionnel.



# APPROCHE METHODOLOGIQUE

Cette controverse autour de la « pénurie de logement » n'est pas qu'un cas Münichois, elle fait plutôt figure d'enjeu métropolitain à l'échelle européenne. Cependant, cette controverse se fait plus pesante à Munich car elle est plus que visible quotidiennement (observation des transformations, réseaux sociaux, discussions informelles, conférences universitaires...) et que les perspectives montrent une accélération de ce processus. Il s'agit donc ici de comprendre comment se pose toutes les forces en présence, de la manière dont le problème du logement est apparu et continu à faire l'objet d'une « controverse ».

Cependant, des stratégies ont été mises en place par les politiques publiques, « Munich perspective » cahier de référence, est aujourd'hui le support privilégié de communication avec les habitants. La question du logement est au cœur de ce développement. En effet, la question du logement impacte directement plusieurs « secteurs » du développement urbain. Comme énoncé dans le schéma ci-dessous, le logement revêt un enjeu social, spatial, économique mais aussi environnemental, il constitue en somme un enjeu « durable ».

D'un point de vue méthodologique, l'étude de la controverse du logement permet d'aborder la question de la production de

l'urbain, elle constitue en cela un prétexte à l'étude de la construction de cet objet qu'est la ville. Toutefois, cette grande échelle reste insaisissable, ce pourquoi il apparaît raisonnable d'initier des focales à de plus petites échelles comme celle d'opération de logement. Il s'agit là d'enraciner le questionnement au travers d'exemples tangibles.



# DEFINITIONS

**Bulle immobilière:** Une bulle immobilière est une bulle spéculative sur un marché immobilier qui se caractérise par une augmentation rapide de la valeur des biens immobiliers dans une région donnée. Cette spéculation entraîne une distorsion entre le prix du bien et sa valeur réelle défini en fonction de fondamentaux économiques comme les salaires ou le rendement locatif.

**Métropole :** *« On a pris l'habitude ces dernières années, particulièrement en France, d'utiliser la notion de « métropolisation » pour rendre compte du processus qui, sous des formes diverses dans les différents pays, concentre de façon croissante les hommes, les activités et les richesses dans des agglomérations de plusieurs centaines de milliers d'habitants, multifonctionnelles, fortement intégrées dans l'économie internationale. Cette dynamique s'accompagne de transformations significatives des grandes villes, de leurs banlieues et de leur environnement, constituant des espaces urbanisés de plus en plus vastes, hétérogènes, discontinus, formés parfois de plusieurs grandes cités, de moins en moins liées à une économie régionale, et dont les arrière-pays se transforment en espaces de services et de loisirs.»*

Francois Ascher

**Politique du logement :** C'est l'ensemble des mesures prises et des moyens mis en oeuvre par les pouvoirs publics pour adapter l'offre de logement aux besoins. Elle comporte des mesures réglementaires, des recherches techniques et économiques, la mise au point de mécanismes de financement et de dispositions fiscales visant à encourager et à orienter la construction de logements.

**Pénurie de logements / crise du logement :** Il existe une différence entre les termes «pénurie de logements» et «crise du logement». Pour Poirier et Petit<sup>2</sup>, le terme «pénurie» fait référence à un déséquilibre général entre l'offre et la demande de logements locatifs. Le terme «crise», plus inclusif, fait référence à un ensemble de problématiques, notamment la pénurie de logements, la grande part budgétaire consentie par les ménages à faible revenu pour se loger, la discrimination, le manque de logements sociaux, le mauvais état des logements, etc.

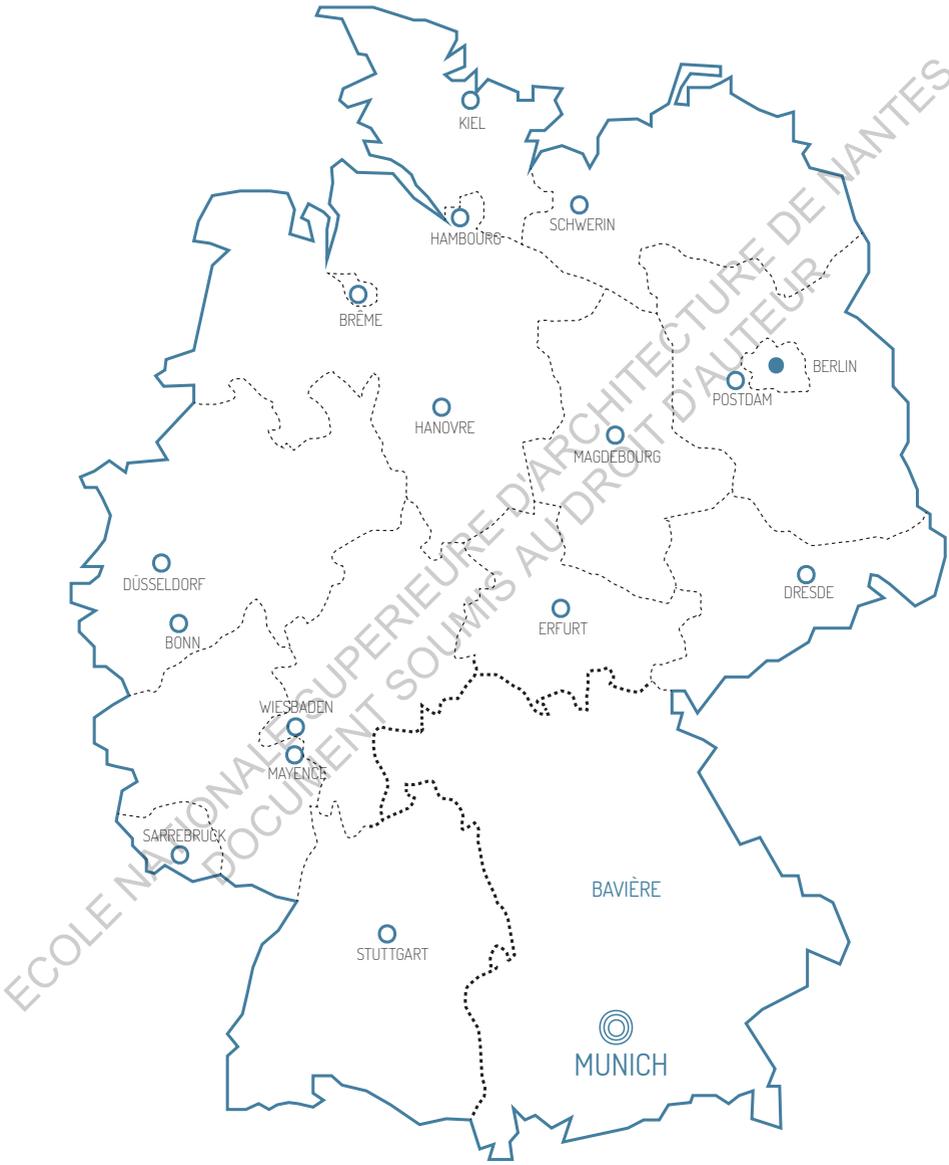
**Politique publique :** Un enchaînement de décisions ou d'activités, intentionnellement cohérentes, prises par différents acteurs, publics et parfois privés, dont les ressources, les attaches institutionnelles et les intérêts varient, en vue de résoudre de manière ciblée un problème défini politiquement comme collectif.<sup>3</sup>

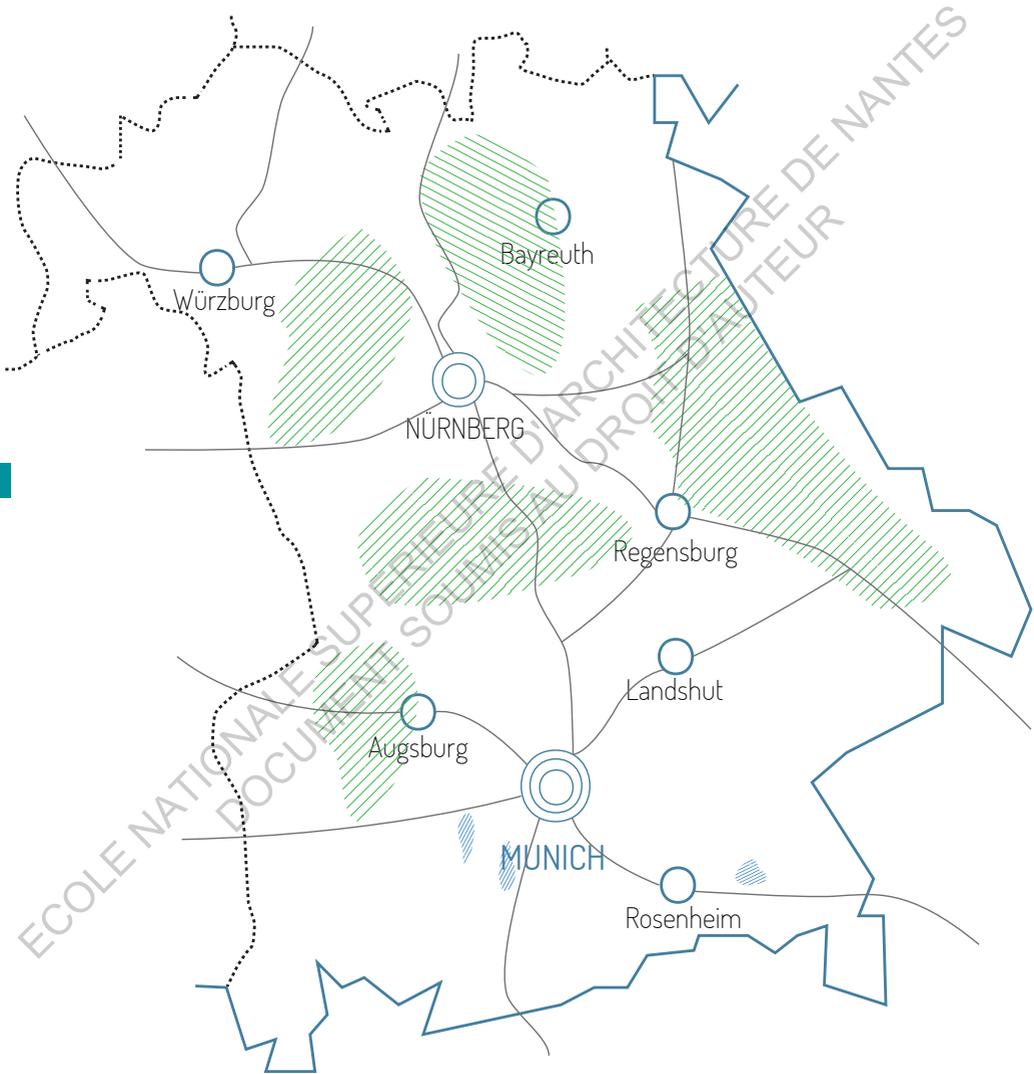
2. POIRIER, M., PETIT, M., 2004, «Le logement locatif au Québec-Mythes et réalités», Institut de recherche et d'informations socio-économiques, Québec, Page 1

3. PETER KNOEPFEL ET AL., Analyse et pilotage des politiques publiques, édité par Verlag Rüegger, 2006, Page 29

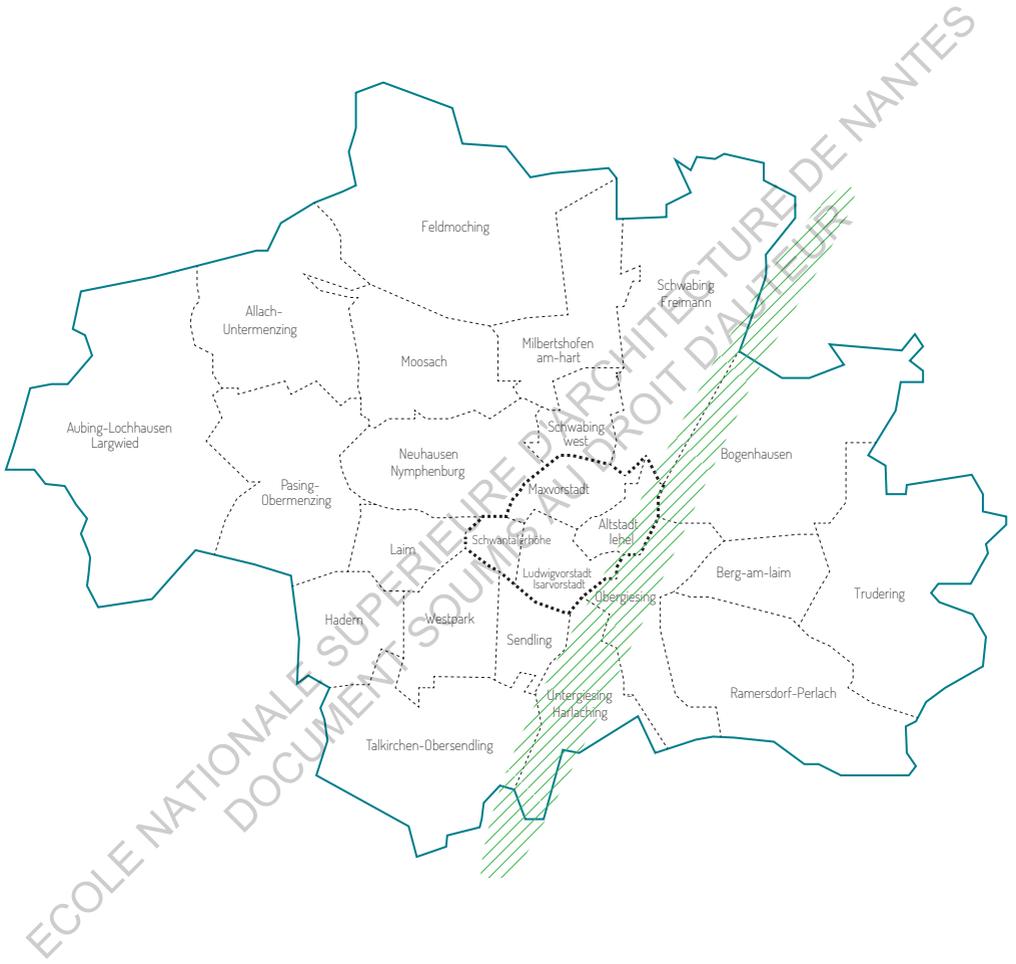


# ATLAS





Land de Bavière





ARCHITECTURE DE NANTES  
D'AUTEUR

# PARTIE 1

MUNICH, UNE METROPOLE  
DYNAMIQUE ET CONQUERANTE

Today the Munich area still keeps its leading edge in Germany as being the economic power house of the knowledge economy, thus constantly attracting people, firms and purchasing power into the area: re-urbanisation has a new show case.

Alain Thierstein, S.Reiss-Schmidt; Urban Development Management in Munich, Germany  
44th ISOCARP Congress 2008



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT FOURNIS AU TITRE AUTEUR

# 1/MUNICH, UNE METROPOLE DYNAMIQUE ET CONQUERANTE

La métropole munichoise, lieu de tous les superlatifs, se caractérise par un développement démographique et économique considérable contrastant ainsi avec les régions de l'Est de l'Allemagne en déclin. Situé au sud de la Bavière, Munich est la troisième ville d'Allemagne la plus peuplée après Hambourg et Berlin. Munich compte 1 493 900 habitants en mai 2015 et son aire urbaine en compte 2 351 706. Administrativement, elle est la capitale de la Bavière (Land) et du district de Haute Bavière. Située entre 482 et 579 mètres d'altitude, la ville est traversée par la rivière Isar, du sud-ouest au nord-est. Munich se caractérise également par son dynamisme économique, elle constitue le siège de grandes sociétés (Siemens, Allianz, BMW, Linde, EADS Deutschland...). La zone urbaine élargie de la région métropolitaine de Munich est la plus importante d'Allemagne en terme de PIB devant Hambourg, Berlin et Francfort. Munich est également l'une des villes les plus riches de l'union européenne. Ces données introduisent le cadre de notre étude esquissant ainsi une métropole à succès, dont les facteurs de réussite se fondent à la genèse de la ville. Dans une première partie, l'approche historique nous permettra de mettre en exergue le chemin emprunté par Munich dans sa quête métropolitaine, mais soulève dès

à présent les enjeux de l'extension sur un territoire restreint et des questions de densité qui s'y rapportent. L'étude de la constitution du tissu urbain et les règlements auquel il est contraint témoigne également d'une politique de la ville et du logement contrainte par la nécessité de pallier à un manque constant de logements. Par la suite, l'avènement de la métropole et l'étude de ses attributs nous permettra de comprendre la métropole contemporaine, inscrite dans un réseau de villes mondialisées, et ses répercussions sur le plan spatial mais aussi social. Enfin, nous questionnerons ce village au millions de personnes au travers de ses dynamiques démographiques mais aussi de sa densité. Ces thématiques sont en effet majeurs dans une réflexion sur la politique de l'habitat, leur connaissance permet de comprendre l'émergence de la situation complexe autour de la crise du logement.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# A/ENTRE TRADITION ET DYNAMISME



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# A1. DE MUNICHEN A LA VILLE INDUSTRIELLE

Les débuts de Munich coïncident avec une vague sans précédent de création des villes. En effet, sur une période de 200 ans le nombre de villes en Europe centrale est passé de 200 à 3000. Cette augmentation du nombre de villes en Europe centrale se caractérise par trois facteurs majeurs :

- Les innovations techniques en cours depuis le 8ème siècle, ont permis une agriculture de plus en plus productive, et par conséquent une augmentation démographique très importante.

- Le commerce et la finance ont pu prospérer grâce aux nouvelles routes et aux modes de transport qui ont facilité les connexions entre les différentes localités.

- Les religieux ont encouragé le développement des villes afin de renforcer leur puissance financière et territoriale.

Munich a été créé en 1158 par Heinrich le Lion. La croissance rapide de la ville entraîne la création de fortifications supplémentaires dès la seconde moitié du 13ème siècle. Le duc Louis II et son fils l'empereur Louis de Bavière ont érigé un deuxième mur d'enceinte, dans lequel la

zone de Munich a sextuplé. Dès le 15ème siècle, Munich avait acquis une réputation de « belle ville ». Dans sa chronique du monde en 1493, Hartmann Schedel a écrit, « *Munich, ville des terres supérieures allemandes, située près de l'Isar, est très célèbre parmi les villes princières sur les terres allemandes (...) elle est la ville la plus renommée en Bavière* »<sup>4</sup> (Traduit de l'Allemand). A partir du 16e siècle, l'évolution de Munich a été de plus en plus influencés par les dirigeants bavarois, qui font de la ville le centre administratif de l'ensemble du pays. En 1619, Maximilien Ier ordonne l'expansion des fortifications de la ville, cette nouvelle ceinture fortifiée définit les limites de la croissance de la ville jusqu'à la fin du 18ème siècle. En 1795, le prince Karl Theodor fait raser une grande partie des fortifications et déclare Munich « ville ouverte ». Cette décision marque un tournant dans le développement urbain de la ville qui s'ouvre vers l'extérieur et développe sa périphérie. La ville passe d'une ville fortifiée médiévale à une capitale. C'est seulement après le retrait de ces défenses obsolètes que la ville a commencé à prendre sa forme moderne: l'expansion vers l'extérieur, les paysages environnants, s'effectue

4. ville de munich, 850 ans de développement urbain à munich, 2008, [http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/stadt-bau-plan/city-building-plan/cbp\\_introduction.html](http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/stadt-bau-plan/city-building-plan/cbp_introduction.html),(traduit de l'allemand), Page 1 Higly famed city



Munich en 1613, Tobias Volckmer

Anger

avec des transitions « fluides »<sup>5</sup> vers la périphérie. La création du jardin anglais (Englischer Garten) en 1789 a inauguré une nouvelle ère dans le développement urbain de Munich. A cette époque, la ville avait encore son plan médiéval et était étroitement contenue dans ses fortifications défensives, qui avaient perdu leur usage militaire. Avant que le travail de terrassement du jardin ne commence, les planificateurs du prince avaient décelé dans les dessins, l'opportunité de faire éclater les anciennes frontières de la ville close, ce qu'ils feront. Ce parc constitue le premier grand espace vert à Munich ouvert à tous les citoyens, il se pose comme un véritable organe central investi par les munichois au fil des saisons. Un parc pour le peuple qui continue d'ailleurs à servir de modèle pour d'autres zones de loisirs aujourd'hui dans la ville.

En 1806, Munich acquiert le statut de Royaume ce qui entraîne une centralisation de l'administration de l'état et permet à la ville d'acquérir de nouveaux habitants ainsi que de nouvelles fonctions. La conception de son architecture urbaine doit incarner et renforcer le prestige de l'ensemble du royaume jusqu'en 1874. Cette époque se caractérise par la création des places et boulevards que l'on perçoit encore physiquement aujourd'hui comme des espaces majeurs de la ville l'image de Marienplatz ou encore Viktualienmarkt.

A cette époque, le roi Louis I et son fils Maximilien II ont encouragés le développement des sciences et ont invités chercheurs et inventeurs dans la capitale bavaroise. La relocalisation de l'université Ludwig Maximilian (Université de lettres de Munich) de Landshut à Munich en 1826 et la fondation de Maximilien II : la Technische Universität (Université Technique de Munich) en 1868 ont été des événements marquants de cette politique. Ils ont donné à la ville un avantage important pour le développement de ses industries et ont aidés à compenser son éloignement des matières premières et des voies de transport. La tradition de Munich en tant que centre de recherche et des sciences appliquées a commencé à ce moment. Les départements de recherche et le développement de grandes entreprises continuent de jouer un rôle important dans la structure commerciale de la ville d'aujourd'hui.

---

5. ville de munich, 850 ans de développement urbain à munich, 2008, [http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/stadt-bau-plan/city-building-plan/cbp\\_introduction.html](http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/stadt-bau-plan/city-building-plan/cbp_introduction.html), (traduit de l'allemand), Page 1 Plazas at the Gates of an Open City.



Englischer garten

Isar

Centre historique

Munich, vue aérienne

## A2. DEVENIR UNE METROPOLE, DEVENIR UN NŒUD

En 1840, la première ligne de chemin de fer reliant Munich à Augsburg va marquer une évolution considérable pour Munich. L'arrivée de cette ligne va permettre à Munich de devenir un véritable nœud commercial, un centre européen pour le transbordement de marchandises et une jonction de transport pour le sud de l'Allemagne.

Située loin des matières premières et des voies de transport, l'industrie à Munich n'était pas chose évidente. Le premier chemin de fer (1840) et l'électrification (1888) ont créé les conditions pour le développement de l'industrie lourde. Dans un même temps, la ville développe aussi un réseau de tramway qui permet d'élargir le rayon d'activités des citoyens. En 1869, la Gemeindefikt (loi sur la ville) est révisée, donnant ainsi une plus grande autonomie aux villes, mais aussi plus de responsabilités quant à la planification urbaine, pour faire face à la croissance de la ville.

Munich a connu une vague importante d'industrialisation pendant la Première Guerre mondiale et une deuxième vague après 1945. Ce sont les périodes qui ont vu prospérer BMW et Siemens, deux entreprises qui influencent encore

fortement la ville aujourd'hui. Bien que la tradition du 19<sup>ème</sup> siècle de l'industrie, axée sur les sciences, a continué à prospérer dans la métropole high-tech de la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, grandes et petites installations industrielles sont à peine perceptible dans le paysage urbain actuel.

Entre 1885 et 1905, la population de Munich a doublé et devient une véritable métropole. De nouveaux quartiers sont construits dans un anneau autour du centre-ville. Beaucoup de ces nouveaux bâtiments contenaient des appartements spacieux qui sont encore très populaires aujourd'hui. Mais ces quartiers étaient trop coûteux pour soulager la pénurie de logements. Pour combler les postes vacants dans les grands appartements, chaque appartement a généralement été loué pour plusieurs familles, obligés de partager cuisine et WC. Un quart des ménages de Munich habitaient dans des appartements partagés en 1904. Cette date marque le début d'une pénurie chronique de logement pour la ville.

Dès 1899, la fondation du «Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse» (association pour l'amélioration des conditions de vie), soutient la construction de bâtiments pour des appartements plus

petits et moins chers pour faire face aux besoins. Ce développement exponentielle de Munich conduit au lancement d'un concours d'idées en 1892. Celui-ci doit permettre de mettre en place des idées nouvelles et des plans d'urbanisation pour l'évolution de la ville en tant que grande métropole. Ces plans d'aménagements seront notamment mis en œuvre par Theodor von Fischer à partir de 1904.

Après la 1ère guerre mondiale, la ville décide de s'impliquer dans le secteur-socio-politique suite à la pénurie de logements causée par la guerre. Elle s'implique notamment politiquement et financièrement dans des programmes de construction.

Dès 1924, les associations coopératives d'habitation et les sociétés de logements prospèrent avec l'aide de taxes sur les revenus locatifs perçus par les propriétaires de maisons.

En 1933, le parti national-socialiste prend le pouvoir en Bavière. Jusqu'en 1945, l'architecture et l'urbanisme de la ville sont destinés à représenter le parti et son Führer au monde extérieur et à manifester le règne nazi. L'objectif est de faire de Munich le district administratif du Reich et de transformer Munich en « Capitale du Mouvement », augmentant ainsi la taille de la zone métropolitaine de près de 50%. La politique du logement à cette époque, est aussi orientée selon l'idéologie national-socialiste et utilisée comme instrument eugéniste pour contrôler la population.

En septembre 1942, une première attaque d'envergure sur Munich conduite par la Royal Air Force détruit une grande partie de la ville, plus de 60% de la vieille ville se retrouve dans les décombres.

Au sortir de la guerre, la ville a perdu son image, son identité : il faut prendre un nouveau départ et la reconstruire. Dès août 1945, le conseil de la ville prend la décision de reconstruire dans la tradition : « *Quoi qu'il arrive, nous devons nous efforcer de sauver l'apparence et l'image de la vieille ville... de sorte que, dans quelques décennies, nous aurons encore notre bien-aimée Munich comme elle était dans le passé.* » (Karl Meitinger). Le nouveau visage de la ville sera donc calqué sur les souvenirs de la vieille ville.

A partir de 1960, une nouvelle phase de développement urbaine voit le jour à Munich avec l'élection du maire Vogel qui souhaite une « planification minutieuse ». En effet, les services municipaux vont ainsi redessiner des plans très détaillés de la ville de Munich afin de concevoir un nouveau plan pour les trois décennies à venir et de permettre une meilleure coordination entre les différents services. 3 ans plus tard, en 1963, Jansen (architecte-urbaniste) présente un plan qui promeut une cohérence architecturale et urbanistique à l'échelle de la ville. Ce plan vise à moderniser Munich au travers d'un modèle urbain s'inscrivant dans la continuité du plan de 1904 (Staffelbauordnung) de Theodor Fischer. Cette nouvelle phase de planification se distingue également par la volonté

d'inclure les citoyens en amont des projets et de manière effective. A la fin des années 1960, le développement rapide de la ville va entraîner une spéculation immobilière. En effet, les prix des terrains augmentent de manière significatives et la population résidentielle subit des pressions de la part de ceux de la ville-centre qui voit dans ce développement, un risque potentiel pour l'image traditionnelle de leur quartier. Un «Forum de discussion pour les questions de développement urbain» sera créé en 1968 suite à de fortes contestations citoyennes. En 1974, ce sont les habitants des quartiers résidentiels qui perçoivent l'agrandissement du centre commercial de la ville comme une menace pour leurs quartiers, le plan « zone rose » visant à les protéger est ainsi mis en place.

Munich a ainsi évolué sur la base d'un « consensus citoyen » dans l'idée de protéger la beauté du paysage et la vue sur les Alpes environnantes. La ville a donc conservé son caractère tout en veillant à son développement industriel et commercial.

Le développement de Munich va atteindre son apogée en 1972 avec notamment l'organisation des jeux olympiques d'été. Toutefois, la crise du pétrole de 1973 va mettre fin à ces années prospères. En 1975, un nouveau plan de développement urbain est voté. Ce plan vise à rectifier les conséquences du «sur-développement» ayant eu lieu durant les dernières années tout en continuant à encourager

le développement économique et préserver l'emploi. Contrairement au plan de développement urbain de 1963, ces nouvelles lignes directrices constituaient moins une politique urbaine et d'architecture qu'un modèle socio-politique.

*«... une ville en équilibre, où les fonctions et les intérêts sont harmonisées avec l'autre pour obtenir la plus grande égalité possible d'opportunités et la meilleure qualité de vie pour tous les citoyens »<sup>6</sup>*

La croissance rapide des entreprises de bureaux liées au service ont encore accrue la demande de locaux en centre-ville. Pour contrer une utilisation unilatérale et la menace de la désertion du centre ville, la charge a été atténué par la création de nombreuses zones tertiaires décentralisées.

Cette politique consistait également dans un travail sur la ville déjà constituée, une politique de renouvellement et de rénovation urbaine. Au lieu d'une rénovation urbaine à grande échelle au travers de la démolition de bâtiments anciens et de constructions nouvelles, Munich poursuit un concept de rénovation urbaine qui a cherché à conserver les structures existantes. Cette politique permet ainsi de préserver les zones rurales alentours pour des fonctions récréatives. Une nouvelle phase de croissance économique en 1980 va redynamiser la

6. ville de munich, 850 ans de développement urbain à munich, 2008, [http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/stadt-bau-plan/city-building-plan/cbp\\_introduction.html](http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/stadt-bau-plan/city-building-plan/cbp_introduction.html), (traduit de l'allemand), Page 8 A city in equilibrium



région, notamment grâce à la politique de modernisation et d'investissement du Land de Bavière. Munich devient une métropole high-tech et développe son activité de recherche dans les hautes technologies. La pénurie chronique de sites pour la construction neuve à Munich va alors se transformer en excédent grâce aux locaux industriels laisser vacants.

Après toutes ces années de planification, la construction d'un nouvel aéroport va donner un nouvel élan à Munich pour devenir une « ville globale ». La construction de cet aéroport à l'extérieur de la ville va permettre de libérer 550 ha proche du centre ville et d'entrevoir de nouvelles constructions. L'opportunité sera saisie, le site de l'aéroport de Riem est reconverti en un centre d'exposition international ainsi qu'un éco-quartier sans voitures achevé en 1998. Ce projet sera conçu sous la devise « urban-green-compact » qui deviendra par la suite le modèle de développement à l'échelle de la région. Ce modèle est décliné dans « Munich Perspective » qui pose un cadre flexible de directives d'orientations pour le développement de la ville. Munich perspectiv constitue une sorte de « plan-guide » à grande échelle, évolutif et global.



Vue du projet de Messestadt-Riem

# A3. UNE STRATEGIE URBAINE DU LONG TERME, THEODORE FISCHER UN AVANT GARDISTE ?

« *Without Theodor Fischer, Munich would be another city* »

Sophie Wolfrum in ATLAS Theodor Fischer, Städtebauliche planungen München.

Il apparait en effet impossible d'évoquer le développement urbain de Munich sans mentionner le travail de Theodor Fischer encore perceptible aujourd'hui. Son travail de planification pragmatique fait figure de modèle tant il apparait pertinent aux yeux de tous les professionnels de la ville à Munich <sup>7</sup>. Cependant, il convient tout d'abord de comprendre le contexte de l'émergence de son travail. Comme nous l'avons vu auparavant, le dernier quart du 19ème siècle est marqué par un boom économique après l'unification de 1871. La ville passe de 200 000 habitants en 1875 à 500 000 en 1900 soit environ 12 000 habitants de plus par an. Cette afflux de population va avoir pour conséquence une forte hausse de la demande de logements mais aussi de transports et connections avec la banlieue qui devient de plus en plus importante. Face à cette urgence, des propositions sont faites par

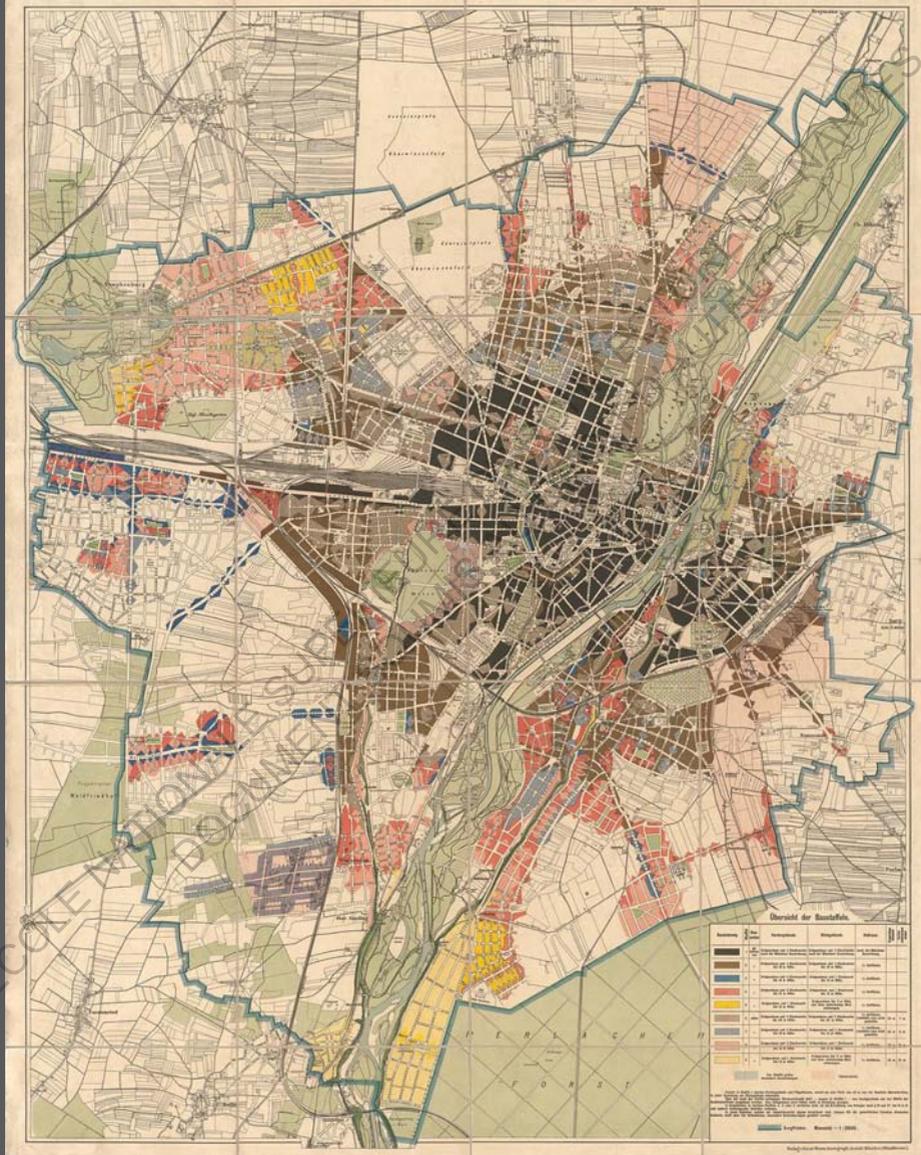
des entrepreneurs et propriétaires comme Jakob Heilmann en 1881<sup>8</sup>. Mr Heilmann va alors proposer un mémorandum pour le développement futur de Munich et en 1889 il présente un plan général d'extension de l'aire urbaine avec un plan d'extension des transports. Cette initiative privé sera dans un premier temps rejetée par le conseil municipal, invoquant un conflit d'intérêt. Cependant, l'année suivante, Heilmann va proposer 10.000 marks pour la promotion d'un concours urbain. Cette compétition de design urbain va être acceptée et un bureau de développement urbain sera fondé grâce aux fonds proposés par l'investisseur.

Avant cela, le plan de 1879 de Camillo Sitte faisait office de règlement pour la ville de Munich. Ce plan géométrique plutôt rigide dans sa conception a engendré d'importants surcoûts en raison des procédures d'expropriation. La rigidité du plan, tenant peu compte des propriétés n'a pas permis l'acquisition rapide de terrains et le peu de lois encadrant l'expropriation à l'époque n'ont pas facilité les démarches.

7. Propos recueilli lors de la conférence de Sophie Wolfrum, Picturesque Munich A result of urban design, tu munich, vorhoelzer forum, 8/12/2014

8. Stadtarchiv München Hochbauamt n°174

# STAFFELBAUPLAN DER KGL. HAUPT- UND RESIDENZSTADT MÜNCHEN.



Plan de densité établi en 1904 par T.Fischer

Ce plan, se caractérisait principalement par la construction de propriétés avec maisons détachés et jardins ouverts comme on peut le voir encore aujourd'hui autour de Theresienwiese.

Le concours débute donc en 1892 avec pour consigne de réaliser un plan d'extension urbaine autour de trois points clés<sup>9</sup> :

- + Le développement d'un réseau de rues pour reconnecter le centre ville aux nouveaux quartiers créés.
- + La conception de l'espace public et des parcs en lien avec des bâtiments monumentaux.
- + Le choix d'un système de construction pour les nouvelles rues créées.

La ville décernera 4 prix ex-æquo et décidera de nommer un directeur qui supervisera les opérations d'extensions urbaines. Wilhelm Rettig alors chef du département de la construction va proposer Théodore Fischer et créer un bureau de développement urbain indépendant (légalement supérieur) qui valide ou invalide chaque alignement de rue, chaque détail. L'objectif de l'expansion est réaffirmé par W.Rettig : « *Cette tâche comprend non seulement l'aménagement de rues confortables et de squares appropriés, elle exige aussi de considérer la construction de bâtiments publics ... de la création de chemins de fer, de parcs et d'avenues ; et ceci doit s'étendre aux besoins de la circulation, mais faciliter aussi l'émergence de quartiers résidentiels* » (Traduit de l'Allemand).

Cette citation témoigne de la stratégie globale du projet mais aussi du détail apporté à chaque élément modifié ou transformé. C'est donc sur cette base que Theodor Fischer travaillera pour une centaine de bâtiments et il exécutera des percées et connexions importantes comme celle entre Maximilianeum et Ostbahnhof. L'approche très pragmatique de Fischer se caractérise par des budgets appropriés du fait d'un système d'expropriation renouvelé. Fischer préférera effectué des percées entre les parcelles et lotir sur des propriétés appartenant à un seul propriétaire lui permettant ainsi d'acquérir plus rapidement celles-ci mais aussi de conserver les tracés historiques.

« *Centuries have engraved lines and wrinkles of all kind into the soil, which have to be respected (...) We should not too easily discard them just to make the work of the surveyor easier...* »

Theodor Fischer

De cette intervention globale, reste encore aujourd'hui très présent le plan de densité dessiné par Fischer. Ce plan est fondé sur l'idée d'une ville qui devient peu à peu moins haute et moins dense vers la périphérie. Celui-ci assigne à différentes parcelles des hauteurs maximales ainsi que des formes architecturales. Ce plan à 9 graduations est aujourd'hui encore la règle pour Munich. Fischer un avant-gardiste donc sur le plan de la méthode, cependant se pose la question du jeu opérable ou non aujourd'hui sur ses directives datant de plus de 100 ans.



Vue de la Hohenzollernstrasse dessinée par Fischer, Markus Lanz

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# B/MUNICH, UNE MEGA CITY REGION RAYONNANTE ET ATTRACTIVE



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT FOURMIS A DROIT D'AUTEUR

# B1. DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEVELOPPEMENT URBAIN

Munich, comme nombre de villes, a donc toujours cherché à devenir ce nœud rayonnant, cette métropole attractive. Cette attractivité à l'internationale est bien entendu le vecteur de l'activité économique de la région. Dans cette seconde partie il s'agit d'observer une approche des liens potentiels entre cette dynamique économique et le développement urbain (physique et fonctionnel).

Approcher Munich à une échelle plus large, celle de la Métropole élargie, la Mega-city-Region, permet de comprendre comment ses composantes fonctionnelles influent potentiellement sur l'évolution de sa structure spatiale.

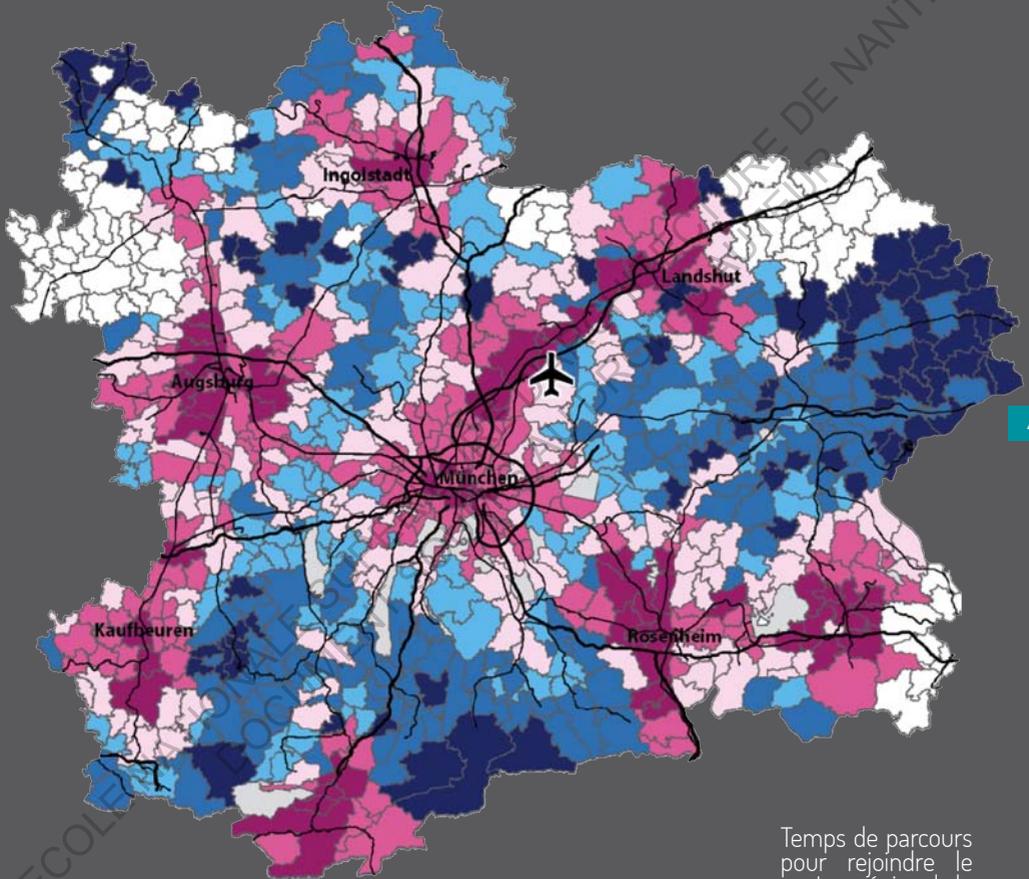
## Approche physique

Si l'on s'attache à observer une approche physique de cette métropole munichoise, l'on constate, à l'image de nombreuses métropoles, que Munich répond plutôt à un système mono-centrique où la ville historique occupe le cœur de la métropole. Le cœur historique est ensuite entouré de quartiers résidentiels qui forme sa périphérie. Toutefois, cette structure spatiale est en pleine évolution avec la formation d'un système polycentrique.

L'émergence de cette structure

polycentrique est dû en partie à l'efficacité de son réseau de communication. Il n'y a qu'à observer cette carte issue des données statistiques fédérales de Bavière qui montre que les régions autrefois périphériques comme Landshut/Augsburg/Ingolstadt ou Rosenheim ne sont plus qu'à 15 min les unes des autres par transports en commun (Train). Ces régions plus accessibles favorisent le développement de l'activité économique et créent de fait de nouvelles centralités. En effet, le passage d'une structure spatiale mono-centrique à une structure polycentrique redéfinit nécessairement l'échelle du territoire mais il redéfinit aussi les enjeux relatifs au développement futur de la région. L'évolution de cette structure spatiale ( cf. illustration ) fait croître globalement la région d'un point de vue économique mais elle favorise aussi les relations d'interdépendances entre les villes et les lieux de vies : se loger, travailler, se déplacer... sont alors plus que jamais au cœur du débat.

On observe donc ici, un enjeu évident pour Munich à renforcer ces centralités périphériques et ainsi à limiter l'exode rural qui cause des problèmes de logement et de déplacements. Ces centralités doivent se renforcer, « il faut favoriser la vie dans



Temps de parcours pour rejoindre le centre régional le plus proche en min

- > 15
- 16-30
- 31-4
- 46-60
- 61-90
- >90

Temps de parcours pour rejoindre le centre régional le plus proche en transports en commun

ces lieux et ainsi éviter le phénomène de « shrinking cities » comme le signale Mark Michaeli<sup>10</sup>. Il semblerait donc qu'il faille créer une nouvelle synergie régionale pour que Munich et ses environs se construisent un avenir commun et durable que ce soit en matière d'emploi, de déplacement, mais aussi de logement.

## Approche fonctionnelle

Une approche plus fonctionnelle permet de mettre en exergue « les marqueurs » de la métropole, ces réalités plus ou moins visibles attestent pourtant de la puissance de celle-ci.

Hans Blotevogel, géographe et sociologue allemand, définit 4 fonctions principales de ces Mega city region et produit une liste d'indicateurs, rassemblés dans *Leistungen und Funktionen von Metropolregionen*, paru en 2007<sup>11</sup>.

La première fonction serait plutôt d'ordre régulatrice, elle consiste en la présence de lieux de pouvoirs ( ministères, Sièges sociaux de grandes entreprises...). A Munich, cette fonction régulatrice s'illustre au travers de la présence des sièges sociaux de BMW, SIEMENS, Allianz, O2. Munich dispose également, d'un pouvoir politique assez fort puisque s'y trouve le parlement du Land pour la région de Bavière. A plus large échelle, se tenait le

8 juin 2015 à Schloss Elmau (30 min de Munich), le G7 qui réunissait les 7 plus grandes puissances mondiales prouve à nouveau du poids de la région en Europe et à l'internationale.

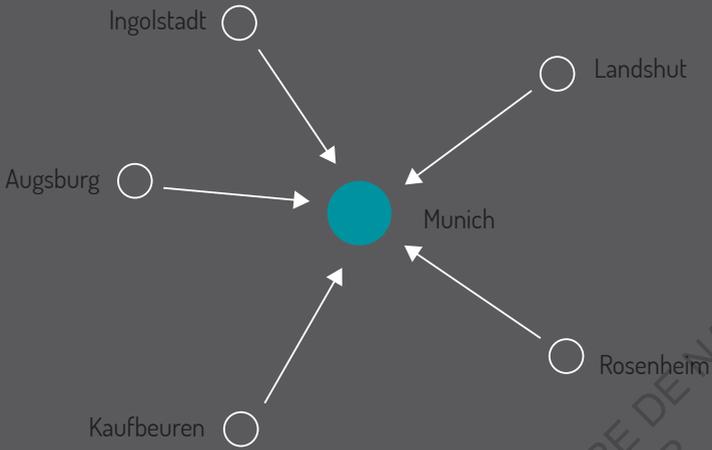
La seconde fonction serait plutôt d'ordre innovatrice, la performance des universités notamment dans le domaine de la recherche mais aussi les unités de recherches des grandes entreprises contribuent à façonner l'image de la région. La Mega city region a d'ailleurs créé «Bayern innovativ» un organisme régional chargé de promouvoir les 7 clusters présents en Bavière. A l'échelle de la métropole, Munich capitalise sur l'économie de la connaissance avec pour slogan « Munich, city of Knowledge ». Cette ville de l'économie de la connaissance s'illustre notamment au travers de ses Universités de renom international. La TUM (Technische Universität München) et la LMU sont parmi les mieux classés au classement de Shanghai<sup>12</sup>. En effet, la TUM est 39<sup>e</sup> derrière une majorité d'université Américaines mais elle est 10<sup>e</sup> en Europe et fait figure de leader européenne dans des domaines plus spécifiques comme l'astronomie, la physique et l'ingénierie mécanique. Quant à la LMU elle a été nommée université d'excellence en 2006 par « Excellence initiative » en matière de recherche notamment. Ces deux universités comporte chacune également

10. Propos recueillis lors de la conférence de Mark Michaeli, Urban and landscape transformation, tu munich, vorhoelzer forum, 20/10/2014

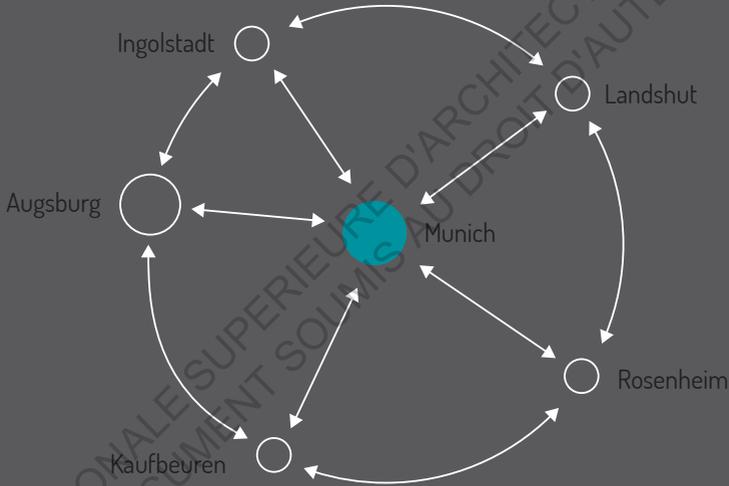
11. BLOETVOGEL ET AL, Metropolregionen und Raumentwicklung, Teil 3: Metropolregionen. Innovation, Wettbewerb, Handlungsfähigkeit, Leistungen und Funktionen von Metropolregionen, 2007, Pages 22 à 29.

12. Données consultables sur <http://www.shanghairanking.com/fr>

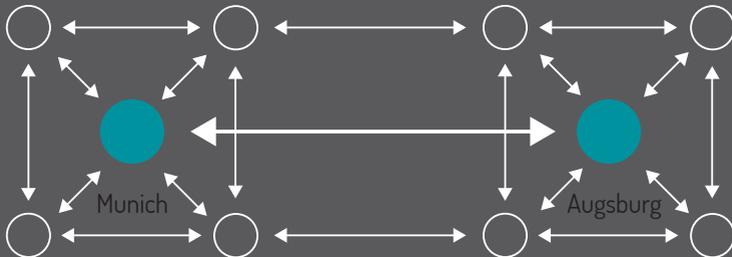
1.



2.



3.



Munich, du monocentrisme au polycentrisme

pas moins de 20% d'étudiants étrangers, ce qui participe nécessairement à leur rayonnement internationale.

La troisième fonction serait plutôt une fonction de communication avec la présence d'aéroports internationaux ainsi que la présence de centres de congrès et de plateformes médias. L'aéroport de Munich, Franz Josef Strauss, fait à nouveau figure de leader européen en terme de transport de passagers avec 32.6 millions en 2009, il se classait 2<sup>e</sup> aéroport d'Allemagne et 7<sup>e</sup> d'Europe<sup>13</sup>. En 2006, pour la deuxième année consécutive, il fut nommé meilleur aéroport d'Europe et le 3<sup>e</sup> au niveau mondial.

La quatrième fonction constitue plus sûrement un « soft power » avec les marqueurs architecturaux, la qualité de vie, les « marques » et l'image de la ville. Tous ces symboles participent de plus en plus activement à l'attraction de nouveaux résidents mais aussi de nouvelles entreprises.

Enfin, bien que Munich joue plutôt le rôle de Hub de la connaissance à l'échelle régionale, on observe que les villes périphériques contribuent elles-aussi de différentes manières à forger le caractère métropolitain de Munich avec Augsburg, Landshut ou encore Ingolstadt.



Aeroporto Franz Josef Strauss, Munch

## B2. MUNICH OÙ LA CREATION D'UNE BRANDING

Cette success story s'appuie donc sur des réalités économiques, politiques, en somme un « hard power ». Toutefois, ce dynamisme se fonde aussi sur des réalités moins tangibles au travers de l'IMAGE que la ville renvoie au reste du monde. Cette image s'illustre notamment au travers d'événements, mais aussi au travers de l'industrie culturelle. Il s'agit ici de mettre en exergue cette politique de marketing territorial et d'appréhender les impacts sur sa structure spatiale, le visible, mais aussi et surtout sur son ATTRACTIVITE, l'invisible qui semble pourtant catalyser les mutations.

« *L'idée d'une interaction entre des acteurs de l'économie, de l'activité intellectuelle et de la création culturelle est au moins digne d'intérêt* ». (Bourdieu, 2005)

Le marketing territorial comme promotion d'une image globale de la ville comme nous l'explique Philippe Chaudoir (2007)<sup>14</sup>, marque sans conteste le passage d'une ville représentant un état nation à une présence des villes sans intermédiaires. Les savoir-faire, les réseaux des villes et ce qui constitue « l'intelligence collective

du territoire » deviennent des éléments majeurs de sa caractérisation au même titre voire plus de sa forme matérielle, de ses infrastructures ou de son bâti.

Munich a visiblement très vite intégré l'importance du rôle de l'événement dans sa stratégie de développement. Les JO de 1972 ont constitué un véritable levier pour son développement urbain avec l'installation du métro à Munich et de ses 100 km de voies. Les JO auront également permis de développer la ville à l'Ouest avec le quartier de Moosach et le village olympique. Au-delà du développement urbain, cet événement aura aussi permis de diffuser une image novatrice de la ville au travers notamment de la forme architecturale du stade, mais aussi du village olympique. L'image d'une ville innovante, high-Tech, était dès lors posée. Bien que l'organisation de JO constitue un événement majeure, Munich dispose de bien d'autres capacités iconiques qui participent à cette forme de capitalisation de la ville. Le premier des événements, la FETE, s'illustre au travers de l'Oktoberfest. Cette fête populaire, de renommée internationale, vient modifier les rythmes urbains avec

14. CHAUDOIR P., « la ville événementielle : temps de l'éphémère et espace festif », géocarrefour, vol. 82/3, 26 mars 2008, consultable en ligne : <http://geocarrefour.revues.org/2301>, consulté le 20/09/2014

15. A l'image du projet urbain de l'île de Nantes, le développement urbain de Munich s'appuie sur une base culturelle.



QUINT SOUS LE DROIT D'AUTEUR

Village olympique reconverti en logements étudiants

des installations éphémères mais aussi de part l'activité urbaine qu'elle génère. Cette fête est aussi l'occasion pour Munich de montrer son attachement aux traditions et à cultiver une forme d'identité collective, un « ADN territorial »<sup>15</sup>. La formation de cette identité collective s'appuie sur des coutumes (habits, nourriture...) mais aussi sur l'industrie de la brasserie qui fait sa renommée à l'internationale. La ville, en s'associant à ces événements marque aussi sa volonté de fédérer mais surtout de démontrer sa capacité organisatrice. Ces rassemblements sont aussi autant d'occasions pour la ville de maintenir un lien social.

Le tissu culturel et associatif joue également un rôle majeur dans l'interaction entre les habitants mais aussi avec leur environnement. Le développement de projets participatifs se construit notamment autour des grands projets urbains (Ackermannbogen-Quartier de la création). Une fois de plus Munich s'inscrit dans un réseau, celui des villes créatives, et le pouvoir politique profite de ces événements pour soutenir les initiatives participatives. Ceci démontre bien que la ville capitalise sur le développement économique de son territoire où la réussite du projet doit passer par une adhésion collective. Entre positionnement concurrentiel et cohésion sociale, la ville cherche à fédérer comme si la manière de réaliser le projet, l'image de la gouvernance, devenait aussi importante que la finalité du projet ou l'économie qu'il va générer par la suite.

Enfin, Munich se forge depuis les années 2000 une image de « ville nature » avec son plan « Urban/Green/Compact » où elle met en avant la diversité et la qualité de ses espaces verts (Englischergarten/WestPark).

Cependant, la valorisation de la ville à l'internationale qui l'inscrit de fait dans une logique concurrentielle observe selon P. Chaudoir « Un risque d'élitisme au travers de la thématique de l'image et du rayonnement de la ville ». Nous illustrerons cette question de la ville élitiste au travers de l'étude des dynamiques socio-spatiales et du phénomène de gentrification à Munich.



Vue du site de Theresienwiese, Oktoberfest

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# C. LE VILLAGE AU MILLION DE PERSONNES



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT FOUR À DROIT D'AUTEUR

# C1. UNE REGION D'IMMIGRATION

Comme nous l'avons vu précédemment, Munich est donc une région prospère. Le développement économique de la région attire de grandes entreprises mais aussi une population importante. En effet, les prévisions du Land de Bavière prévoient une augmentation de 5% d'ici à 2020 pour la seule ville de Munich. Si l'on considère l'aire métropolitaine, une croissance de 10% de la population est à prévoir, pas seulement en proche banlieue, mais aussi en 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> couronne jusqu'à 80 km de la ville centre<sup>16</sup>.

A plus large échelle, cette forte croissance à Munich contraste avec les régions de l'est de l'Allemagne. Cette dynamique de population hétérogène résulte en partie du taux de natalité mais aussi du dynamisme économique des régions. Après la réunification de l'Allemagne en 1990, le développement des régions urbaines se caractérise par une très forte polarisation du développement démographique avec une migration évidente de la population de l'Est à l'Ouest. Cette augmentation, toujours à l'œuvre, cause de fait un déséquilibre inter-régional. A l'ouest, on observe une dynamique de déconcentration de population et

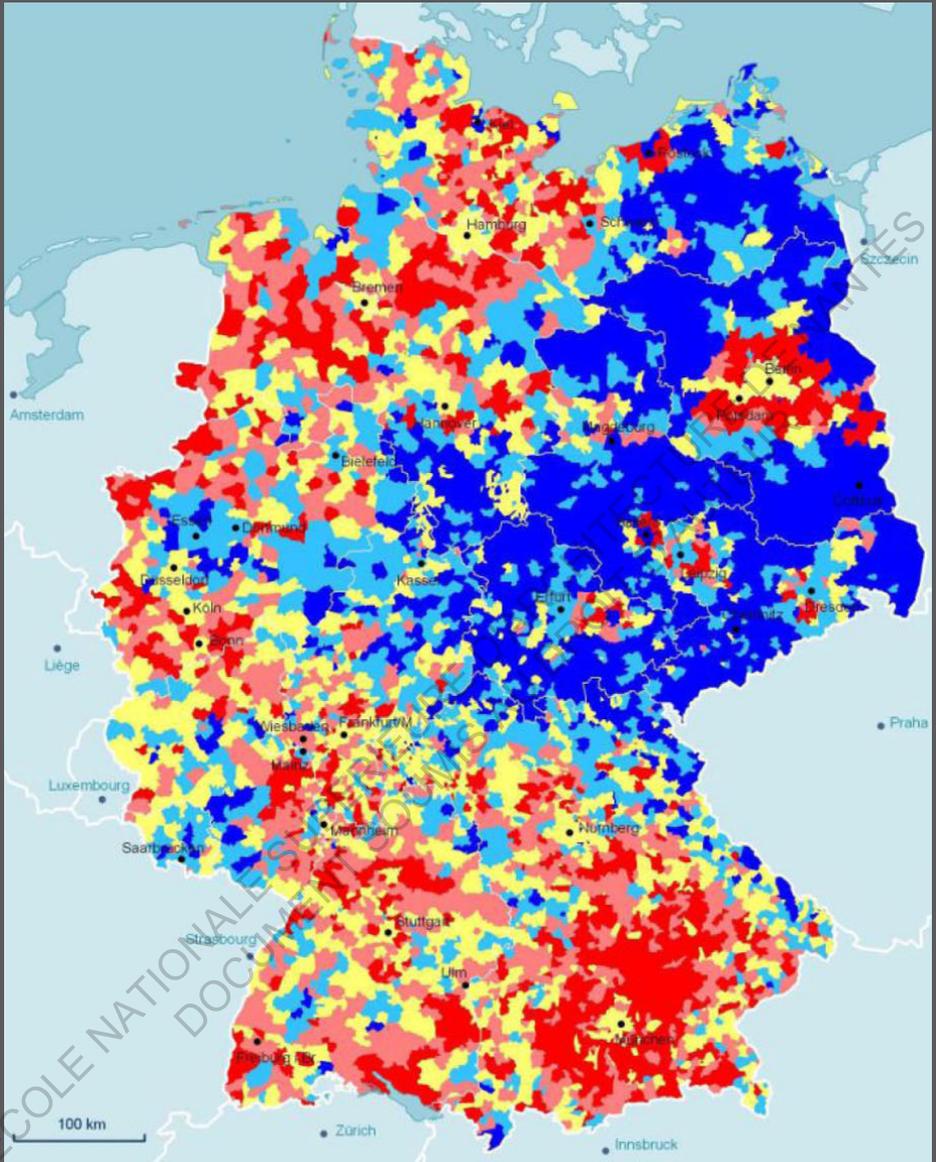
d'emploi dans les zones rurales, tandis qu'à l'Est ces transformations conduisent à une migration inter-régional et une urbanisation à plus petite échelle<sup>17</sup>.

De fait, l'arrivée importante de population à Munich entraîne une hausse de la demande de logement. Tandis qu'en 2040, l'office national de la statistique<sup>18</sup> prévoit une demande de +15% pour les régions de l'Ouest, à l'Est on prévoit une chute de la demande d'environ 15%. Entre 2006 et 2020, les régions de l'est ont notamment vu une diminution du nombre de foyers de 2,5%. Comme nous l'avons vu auparavant, la question du logement à Munich est «chronique». Dans le passé, Munich a vu sa population augmenter régulièrement. Entre 1990 et 2010, une hausse de 9% est enregistré avec 111 571 nouveaux résidents, tandis que la métropole enregistre une hausse de plus de 20%. Pour la région de Bavière, sur la même période, on observe une augmentation de 14,74% soit 560 267 habitants. Ceci nous indique donc que durant ces 20 dernières années la métropole Munichoise a accueilli 30% des nouveaux résidents venu s'installer en Bavière.

16. Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, données consultables sur <https://www.statistik.bayern.de>

17. WIECHMANN, T ET M. PALLAGST, K, urban shrinkage in germany and the usa: a comparison of transformation patterns and local strategies in international journal of urban and regional research, v36.2, 2012

18. Données consultables sur <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>



Dynamiques de population entre 2002 et 2020 en %



Selon Matias Ottmann, économiste de l'urbain, ces données migratoires prospectives sont capitales car elles permettent d'anticiper sur l'évolution de la forme de la ville. Munich, qui allie développement économique et démographique fort, voit ses différents pôles urbains s'étendre. À l'inverse, les villes en périphérie de Munich, dynamiques économiquement mais avec une démographie plus faible sont des lieux en transition sur lesquels il apparaît important de développer des services et une diversité de logement afin d'éviter le phénomène de *shrinking city*. Cette dynamique permet également aux investisseurs de se projeter et d'adapter leurs investissements en terme de lieu mais aussi de type de logement à construire.

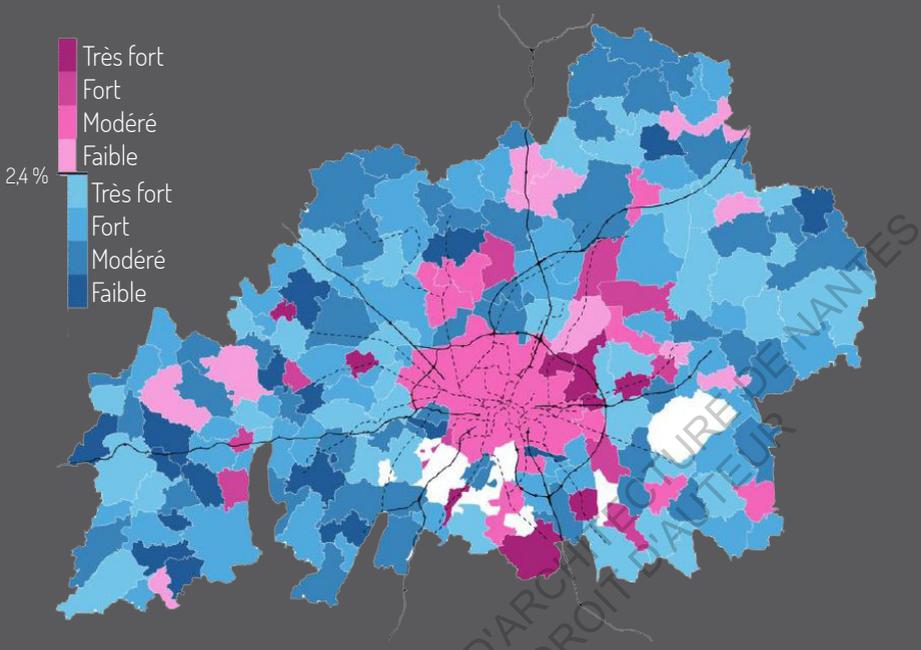
Toutefois, cette forte immigration à Munich est à nuancer avec sa démographie. Frédéric Lemaître, journaliste, rédige un article dans *Le Monde* du 30 Avril 2015<sup>19</sup> où il met en exergue le défi démographique auquel l'Allemagne est confronté. Le « Démokalypse » est le nom donné par l'Allemand à ce phénomène qui inquiète particulièrement les allemands. Des statistiques publiés par Destatis (office fédéral de la statistique) révèle que la population actuelle en Allemagne (81 millions) devrait chuter entre 63 et 73 millions à l'horizon 2060. Une population en baisse mais surtout plus âgée et les actifs

(49 millions aujourd'hui) devraient n'être plus que 43 millions d'ici 15 ans. Depuis 1972 la population ne baisse pas, uniquement grâce à un solde migratoire positif ; depuis environ 50 ans, le solde migratoire se situe environ à 186 000 personnes<sup>20</sup> avec en 2013 l'arrivée de 429 000 nouveaux arrivants en Allemagne. Cependant, ce bouleversement démographique dû à une baisse du nombre d'actifs commence déjà à poser un certain nombre de problèmes en Bavière avec un nombre insuffisant de main d'œuvre qualifiée. En effet, bien que le taux de chômage soit de 4,7%, certains groupes professionnels à revenu intermédiaire comme les infirmières, agents de police ou pompiers sont d'ores et déjà en grave pénurie.

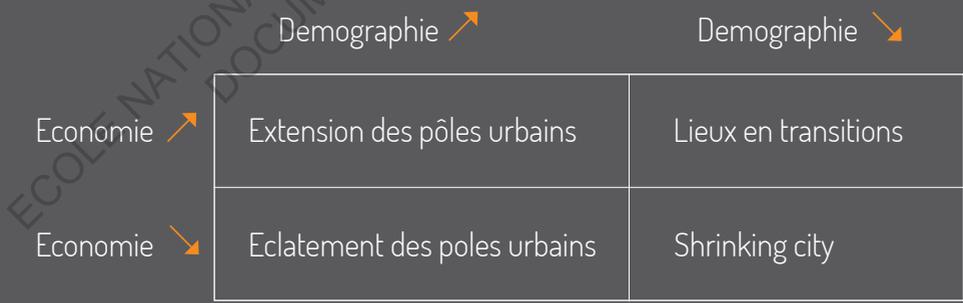
Munich reste donc une région très attractive pour les entreprises, mais le risque démographique et l'accès au logement constituent des « *soft power* » à ne pas négliger car grandissants si Munich veut rester une ville « attractive et dynamique ».

19. LEMAÎTRE FRÉDÉRIC, En Allemagne, la crainte du Demokalypse, in *Le Monde*, p 6, 30 avril 2015

20. Données consultables sur <https://www.destatis.de/DE/Startseite.html>



Dynamique de population à Munich 2007-2010



Scénarios d'agglomération

## C2. UNE DENSITE RELATIVE

La densité, mais de quoi parle-on ? La densité se définit dans un rapport pluridisciplinaire, de fait la densité n'est pas un concept isolé. La densité se rapporte dans un premier temps à l'urbanisme et aux formes urbaines. De fait, il ne faut pas confondre densité et formes urbaines, car il existe un nombre incalculable de formes urbaines qui peuvent avoir la même densité. Enfin, la densité peut se retrouver dans les déplacements, souvent associé à des politiques urbaines de transport mais aussi dans un rapport plus large à l'environnement<sup>21</sup>. De plus il n'existe pas une densité mais des densités... On peut en effet parler de densité d'habitants, de densité de logement, de densité de construction mais aussi de densité réelle et vécue, acceptée et désirée. La densité a mauvaise image et se nourrit de représentations bien souvent éloignées de la réalité. De fait, la notion de densité renvoie pour beaucoup d'habitants à la hauteur des bâtiments. Plus le bâtiment est haut, plus ils ont tendance à trouver que cette hauteur est oppressante mais aussi par extension que la densité du quartier est trop importante<sup>22</sup>. Les réserves le plus souvent opposées à la

notion de densité sont celles liées au coût mais aussi l'acceptation par les élus et les habitants. A Munich, avec l'augmentation des prix du foncier on peut supposer que cette tendance constitue une invitation à la densité avec une rentabilité augmentée et des retombées économiques plus importante que ce soit pour la ville ou les investisseurs privés. Cependant, la réglementation en cours ne favorise pas forcément la densification dans les quartiers centraux. La seconde opposition à la densité relève des acteurs avec des habitants qui ne veulent pas voir modifier leur environnement urbain et des élus qui tardent à passer à l'acte.

Néanmoins, il serait faux de dire que Munich n'est pas une ville dense, avec ses 1.493.900 d'habitants réparties sur seulement 310 km<sup>2</sup>, la ville observe le taux de densité le plus élevé d'Allemagne avec 4812 hab/km<sup>2</sup>. Pour comparaison, Berlin comprend 3872 hab/km<sup>2</sup> et Hambourg deux fois moins que Munich avec 2312 hab/km<sup>2</sup>. Alors pourquoi parler de densité relative à Munich ? Bien que la densité de population soit importante, la densité de logement reste insuffisante pour

21. CERTU, Densité urbaine et déplacements au regard du Grenelle : consensus ou ambiguïtés ? Jeudi 7 octobre 2010 - ENS - Lyon, consultable en ligne [http://www.territoires.ville.cerema.fr/IMG/pdf/Synthese\\_DUE\\_2\\_oct\\_2010\\_cle0f8642.pdf](http://www.territoires.ville.cerema.fr/IMG/pdf/Synthese_DUE_2_oct_2010_cle0f8642.pdf)

22. aucame, la notion de densité, 2008, consultable en ligne sur [http://www.aucame.fr/web/publications/quen\\_savons\\_nous/fichiers/qsno02-la-notion-de-densite.pdf](http://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/qsno02-la-notion-de-densite.pdf)

palier à la demande. De plus, la hausse de population se répartit inégalement et se concentre aujourd'hui dans les quartiers périphériques avec une hausse de 3% entre 2010 et 2013 pour le quartier d'Aubing à l'ouest quand le quartier central de Sendling observe une hausse de 1.18% de sa densité de population sur la même période<sup>23</sup>. Du point de vue de la densité perçue et vécue, Munich apparaît de fait relativement dense avec des linéaires de façades importants, peu de dents creuses ou d'espaces interstitiels. Cependant, la structure en blocs qui la compose manque de compacité avec d'importants espaces ouverts à l'intérieur de ces blocs, une densité de façade. Pour comparaison, Berlin observe une structure en blocs similaires à la différence que l'intérieur des blocs est construit ce qui permet une plus grande compacité de logements. Certes, l'apport de lumière et la qualité des espaces intérieurs diffère, cependant Munich n'a plus de ressources foncières disponibles et doit accepter de densifier son tissu sans quoi elle ne pourra répondre à la demande de logement.

*«Nous ne pratiquons pas encore la re-densification à grande échelle. Nous avons déjà discuté d'autoriser partout un à deux étages de plus et de regarder ce que le marché libre fait. [...] Bien sûr qu'il y a des villes vivables comme Barcelone et bien d'autres [...], elles ont en moyenne deux*

*étages de plus, mais ce qui fait la qualité de Munich et ce qu'apprécient beaucoup de gens qui viennent ici, c'est précisément l'espace, avec de la lumière naturelle jusqu'au rez-de-chaussée»<sup>24</sup>.*

## La peur de la grande hauteur

Pour devenir une ville mondiale, Munich a dû se confronter à la question de la grande hauteur et des gratte-ciel. Munich a toujours eu une vision critique vis-à-vis de ce type d'urbanisation, des études de 1977 et de 1995<sup>25</sup> pour implanter ce type d'édifices n'ont pas donné suite après que le conseil municipal est exprimé son désir de retenue face à cette politique. Dans les dernières années, la silhouette de Munich a pourtant été modifiée avec la construction de projets de gratte-ciel dans le « Mittlerer ring » et au delà. La tour BMW étendue en 2006 mesure 101 m de haut. The highlight tower, immeuble de bureaux achevé en 2004 mesure 126m, mais la plus grosse construction reste celle de « Uptown München », pour le compte de la société 02, achevée en 2004, cette tour comporte pas moins de 41 étages réparties sur 146 m de haut. Ce changement dans la skyline de Munich a aboutit à un référendum en 2004 visant à limiter la hauteur des nouvelles constructions à l'initiative du parti d'opposition. Bien que seulement un peu plus d'un quart de la population 20,9% votera pour le référendum

23. Données consultables sur <http://www.citypopulation.de/php/germany-munchen.php>

24. CIPRA, Développement économique régional, planification conventionnelle et autonomie des communes, Politique de coopération intercommunale Munich, 2013, consultable en ligne sur [www.cipra.org/fr/respons/allemande](http://www.cipra.org/fr/respons/allemande)

25. Stadtarchiv Hochbauamt n°174

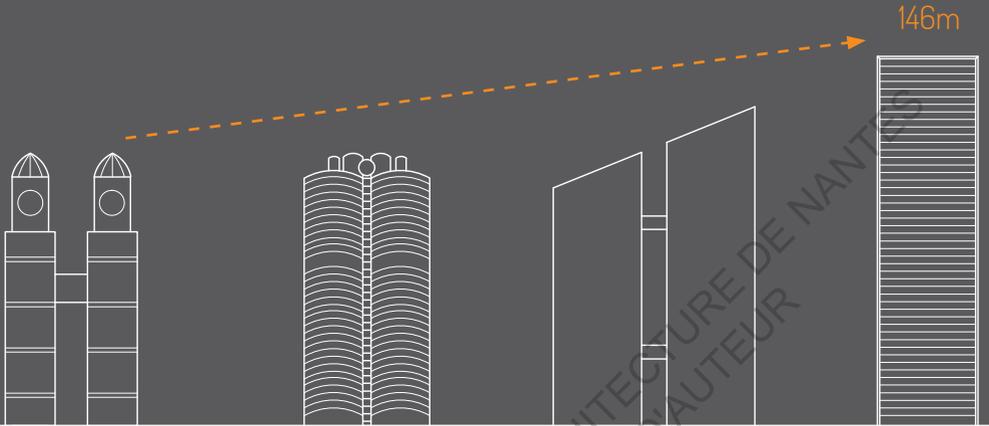
«Hochhaus Munich», le projet de loi sera adopté à 50,9% limitant ainsi la hauteur maximale des constructions à 100m ce qui correspond approximativement à la hauteur des deux tours historiques de la Frauenkirche (église des femmes) qui culminent à 99m. Ce référendum stoppera de fait 2 projets importants de 146m pour la société Siemens. La SV-Hochhaus, siège du journal quotidien Sueddeutschezeitung aura eu moins de chance que la highlight tower puisque le projet initial devait mesurer 145 m, mais après le référendum la tour achevée en 2008 mesure officiellement 99,95 m. Selon l'élu à l'initiative du référendum, Georg Kronawitter, il s'agissait de garantir la silhouette la vieille ville mais surtout de conserver la vue sur les Alpes depuis la ville. Les tours construites constituent des « brûlures sur le paysage urbain » selon Kronawitter, quant le maire Ude voit dans ce référendum « *un mauvais signal pour l'arrivée de nouvelles entreprises* »<sup>26</sup>.

Ce débat marque à nouveau le paradoxe auquel la ville est confrontée entre les traditionnalistes qui souhaitent conserver l'image de la ville et une vision plus progressiste et libérale. Sur le plan architecturale et urbain, ce référendum aura eu le mérite de relancer le débat entre tradition et modernité bien qu'il démontre avant tout la réticence des Munichois à une éventuelle évolution de la silhouette de la ville.

---

26. RIVER, 100 Meter und nicht höher, 17 mai 2010, consultable en ligne sur <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/hochhaus-buergerbegehren-meter-und-nicht-hoehler-1.872228>

Avant 2004



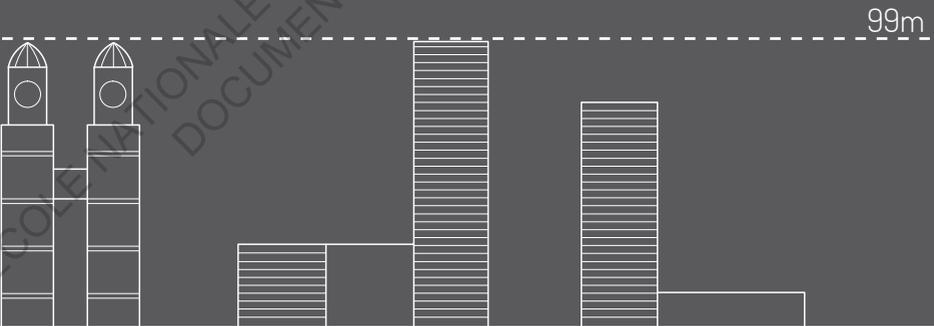
Frauenkirche  
99m

BMW  
101m

Highlight  
126m

Uptown  
München  
146m

Après 2004



Frauenkirche  
99m

Sueddeutsche zeitung  
99m

Münchner tor  
85m

Beginn: 2000  
**MWERK, MÜNCHEN**  
BA...  
...MUSIC.COM  
...www.muenchenticket.de  
BORNSINNER COLI

...TV 16bars.de Esp.de  
...LIFE INTERNATIONAL

## Wohnung gesucht

von zuverlässiger, ruhiger  
Mieterin in Festanstellung  
NR, keine Haustiere

**1,5 - 2 ZKB** (ca. 50-55)

mglst. mit Balkon  
ab Juni oder später

bis 800 € warm  
gerne hier im Viertel

Großzügige Belohnung bei  
erfolgreicher Vermittlung!

... 16bars.de

ucht

cht

cht

ucht

16

16bars.de

gesucht

# PARTIE 2



MAIS UNE METROPOLE INHABITABLE ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SUIVANT LE DROIT D'AUTEUR

« The metropolitan region of Munich, is the telling example of how overall attractiveness puts increasing stress, not only on urban infrastructure, but also more particularly on the housing market »

A THIERSTEIN, RSAI 10th World Congress, Migration and commuting - Consequences for local labour and housing markets, Bangkok, Thailand, May 27-29, 2014



## 2/MAIS UNE METROPOLE INHABITABLE ?

Après avoir développé les différentes composantes de la métropole munichoise et exposé les risques liés à ce développement exponentiel, il s'agit ici de présenter la crise du logement et d'en comprendre ses répercussions. Au-delà de la mise en exergue, il s'agit de questionner plus largement l'accès à la ville et d'interroger la durabilité de ce modèle de développement.

Mais de quelle crise parle on ? S'agit il d'un problème localisé ou plus sûrement d'une question plus vaste qui convoque au-delà des frontières de la ville de Munich et appelle à une coopération renforcée entre les différents acteurs du territoire métropolitain. Il s'agit donc aussi de venir questionner les acteurs du marché de l'immobilier et de la construction. Qui finance le logement, et notamment abordable et social ? Cette question nous mènera à aborder la question des ménages les plus modestes et des parcours résidentiels figés par un modèle locatif régi par le privé. Mais aussi quelle diversité de logement le marché munichois propose il à ses habitants ? Enfin, la question des processus de ségrégation qui fait courir un danger sur l'image sociale de la ville sera abordée au travers de la gentrification des différents quartiers de Munich. Des traces les plus visibles, comme les gated

communities, aux traces les moins visibles, ce processus témoigne des difficultés grandissantes d'accès à la ville pour les populations aux revenus modestes mais aussi pour la classe moyenne. Beaucoup de questions émergent donc au travers de ces différentes entres toutefois au service d'un questionnement global sur l'habitabilité de la métropole.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# A. UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER SOUS TENSION



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS LE DROIT D'AUTEUR

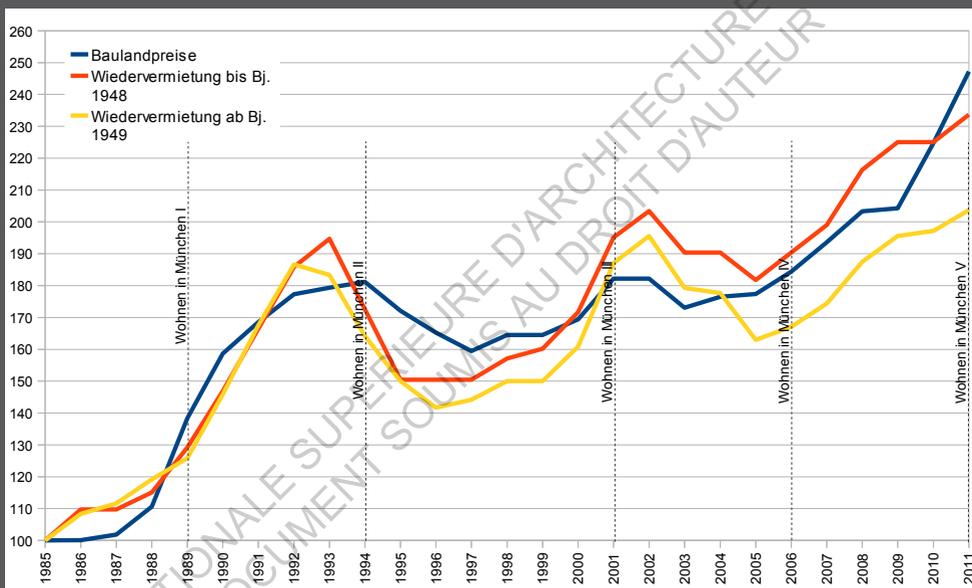
# A1. VERS UNE BULLE IMMOBILIERE ? DES FACTEURS VARIES

Comme développé en première partie, Munich est une métropole attractive économiquement, attirant ainsi de nombreux travailleurs. Cet accroissement de la population soudain et massif constitue l'un des facteurs principal de la pénurie de logements mais cette situation résulte plus sûrement dans la coexistence de multiples facteurs. Bien que le facteur humain lié à une évolution des structures familiales joue un rôle important, les facteurs économiques influent de manière conséquente sur le marché de l'immobilier qui se répercutent sur les prix des logements. Le développement du marché de l'immobilier de Munich depuis 2010 a notamment été marqué par les séquelles la crise financière de 2008, entraînant une crise de la dette public et des ménages. La crainte de l'inflation a contribué à un nombre record d'achats immobiliers en tant que valeur refuge. Cette hausse du nombre d'acquisitions sur un temps restreint a abouti à d'importantes hausses de prix des terrains ( cf illustration) mais aussi des logements faisant ainsi craindre le risque d'une bulle immobilière.

## Evolution des structures familiales

Le premier facteur est numérique, il concentre à la fois l'explosion démographique mais aussi l'évolution des structures familiales et de ses besoins. En effet, selon un rapport de 2014 de la ville de Munich<sup>27</sup>, la demande accrue de logement résulte partiellement dans la décroissance continue du nombre moyen d'habitants par ménage. Les données statistiques fédérales révèlent un accroissement du nombre de ménages constitués d'une seule personne. Cette individualisation croissante peut s'expliquer par la hausse du nombre de divorces d'une part mais aussi par un taux de natalité très faible en Allemagne, 1,38 enfants par femme, l'un des taux les plus faible d'Europe. La moyenne du nombre de personnes par ménage à Munich en 2012 était de 1,79, toutefois 52,6% des ménages étaient composés d'une seule personne et l'office statistique régional prévoit une hausse de 4% de ce type de foyer à 2030, impactant toujours plus la demande en logements. La hausse majeure de personnes vivant seules se retrouve dans

27. Ville de munich, Haushaltsvorausberechnung München, Prognose der Privathaushalte 2012 bis 2030, 2012 (Traduit de l'allemand), <http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Haushaltsprognose.html>



Développement des prix du foncier à Munich depuis 1985 (base 100)

une catégorie d'âge particulière ; en effet la majorité d'entre eux ont entre 50 et 69 ans pour les femmes et 50 et 79 ans pour les hommes. Une augmentation du nombre de personnes seules, des familles monoparentales mais aussi des personnes âgées. En effet, l'allongement de la durée de vie participe également de cette tendance à Munich avec plus de 18% de personnes ayant plus de 65 ans. On peut supposer que Munich continuera d'attirer cette catégorie de population avec ses nombreux parcs, son calme et des transports en communs efficace et accessibles... Enfin l'évolution du nombre de m<sup>2</sup> par habitant est également en hausse et renforce ce processus. De fait, l'espace au sol par habitant ne cesse de croître en Allemagne, ce chiffre est passé de 1990 à 2010 de 34,8 m<sup>2</sup> à 42,8 m<sup>2</sup>, à savoir 22,9% d'augmentation. Quant à la Bavière, cette surface est passée de 36,5 m<sup>2</sup> à 43,9 m<sup>2</sup> soit une hausse de 20,2% en 10 ans. On peut supposer que cette hausse soit liée en premier lieu à la diminution du nombre de personnes par foyer mais elle semble aussi correspondre à une élévation des standards de construction qui ont favorisé le développement d'appartements plus vastes mais aussi plus coûteux.

### Logements vacants

*« 19 000 appartements sont aujourd'hui vacants à Munich, alors qu'il y'a urgence ».*

(traduit de l'allemand) Alex Rühle lors d'un entretien.

19 000 selon certaines sources, 17 000 selon les autorités, ces chiffres sont

édifiants compte tenue de la situation immobilière de la région et témoigne de la problématique de régulation entre le privé et le public. En 2013 la mairie reconnaît lors d'un conseil municipal «un taux de vacance inacceptable», et souhaite prendre des dispositions en conséquence, cependant le système de régulation et les pénalités semblent difficile à prendre effet. De fait, un propriétaire d'immeuble n'est pas autorisé à laisser en vacance son bâtiment plus de trois mois sous peine de se voir infliger une amende de 50 000 € par l'Etat. La mairie peut également exiger un usage provisoire de l'espace au-delà de 6 mois d'abandon, aujourd'hui 22 appartements sont concernés rapporte le quotidien TZ du 9 juillet 2015 qui titrait sur Munich en 2030. Cependant, il semblerait que nombre de propriétaires préfèrent laisser les logements se délabrer et ainsi conserver un ou deux locataires pour éviter que le bâtiment ne se vide et tombe sous le coup de la loi. Certes, certains se constituent une résidence secondaire, mais dans la majeure partie des cas, ces logements ont vocation d'investissements motivé par une augmentation de la valeur du bien avant revente à un promoteur immobilier en vue d'une nouvelle opération. En somme une opération économique sur un bien immobilier ou plus communément appelée de la spéculation immobilière. Ces opérations sont conduites la plupart du temps par des opérateurs privés : promoteurs immobilier, financeur, particulier...

Le cas de la Wirtshaus sur la

schwanthalerstrasse près de la gare est assez parlant de ce point de vue. La Wirtshaus ou Auberge, institution historique, se situe à deux pas de la station ferroviaire principale et de Theresienwiese, lieu où se produit tout les ans la fameuse Oktoberfest. Le lieu idéal pour une opération immobilière. Le propriétaire d'un commerce voisin<sup>28</sup> nous explique qu'en 2010 le bâtiment a été racheté par un investisseur privé qui a fermé le bâtiment avec accord de la mairie pour cause «d'insalubrité». Il y'a deux ans, fin 2013, les riverains apprennent qu'un permis de démolir et un permis de construire sont déposés pour un « Hôtel Neubau », avec restaurant gastronomique et parking souterrain. Le projet n'est cependant toujours pas réalisé. Un investissement de choix donc quant on sait que les hôtels de la ville se réservent jusqu'à un an à l'avance dans ce quartier proche de l'oktoberfest. On peut toutefois se poser la question du rôle que joue les pouvoirs publics dans ce type d'opération notamment lorsqu'elle cautionne la «mise en vacance» pour cause d'insalubrité alors que le bâtiment ne l'est visiblement pas. De plus, dans les bâtiments vacants ou menacés de démolition, une partie est détenue par la mairie elle-même comme les logements sociaux sur la Müllerstrasse. On peut dès lors comprendre les raisons qui poussent les pouvoirs publiques à ne pas appliquer strictement le règlement et les sanctions lorsque l'on décèle ce conflit d'intérêt. Nous avons vu que les facteurs de cette

pénurie de logements sont variés, allant de l'attractivité économique du territoire à l'échelle du foyer en passant par la question du règlement. Les ressources foncières limitées contribuent également fortement au manque de constructions. La question du marché de la construction à Munich sera d'ailleurs abordée plus largement par la suite.

---

28. Propos recueilli lors d'un échange informel le 10.06.2015

## A2. HABITER OU COMMUTER ? DU DESIR A LA REALITE

« *Do you live or do you commute ?* »

Mark Michaeli (conférence sur l'Urbanisme durable du  
2/12/2014)

Habiter signifie occuper de manière habituelle un lieu, on habite un appartement, une maison mais aussi le pays, le quartier, le village<sup>29</sup>... A l'heure où habiter Munich devient un luxe, les tendances migratoires vers la périphérie s'accroissent et pose la question des rythmes urbains. Le rythme perpétuel des migrations pendulaires s'intensifie et pose des enjeux sociaux, spatiaux, économiques et environnementaux... Habiter ou commuter ? Une question qui devient récurrente, conséquence d'un marché de l'immobilier tendu.

L'enjeu spatial s'exerce surtout en périphérie, comment limiter l'étalement urbain ? Cet enjeu rejoint nécessairement les enjeux environnementaux de préservation des sols ainsi que des pollutions liés à ces migrations pendulaires. L'enjeu économique pour la ville de Munich est bien entendu de continuer à attirer une main d'œuvre qualifiée mais surtout diversifiée et d'éviter une fuite de main

d'œuvre dans les autres villes de la région comme Ingolstadt ou Augsburg.

### Désir d'habiter

« Du désir à la réalité », un terme provocateur si il en est, témoignant notamment de la difficulté des habitants rencontrés dans leur recherche de logement. Depuis des décennies, l'offre est bien inférieure à la demande. Aujourd'hui, les acheteurs se voient donc obligés de modifier leur demande et ainsi rogner leurs désirs premiers de manière à s'ajuster à l'offre disponible. Une étude sur la demande de logement rédigée en 2014 par A.Thierstein<sup>30</sup> nous éclaire sur les critères de choix des habitants et les lieux privilégiés. A l'échelle du territoire, le critère de choix principal reste la proximité avec la ville centre, les transports, commodités et supermarchés arrivent par la suite. La proximité des transports en communs est cependant pour les célibataires et les personnes à faible revenu un critère de très haute priorité. Pour les familles, outre les équipements classique du type aire de jeu, crèches, écoles, les parents cherchent à rester proche de la famille

29. Définition tirée du dictionnaire en ligne cnrtl

30. THIERSTEIN.A ET AL, Wohnungsnachfrage im Grossraum Munchen, Individuelle Präferenzen, Mai 2013

et des amis ce qui les conduits souvent à rechercher dans les quartiers résidentiels centraux ou alors dans d'autres villes de la région polycentrique comme Augsburg. Les parcs et espaces ouverts du quartier semblent jouer aussi un rôle très important, cependant la combinaison de ces critères de choix amènent aux quartiers les plus difficiles d'accès en terme de loyer ; Maxvorstadt/Schwabing/Nymphenburg comme en témoigne un couple de trentenaire<sup>31</sup> : « *Avant nous habitions dans le quartier de Schwabing qui est très central mais nous nous sommes rapidement rendu compte qu'il nous serait impossible d'acheter un bien dans ce quartier. Les prix sont devenus fous...* ». (traduit de l'allemand)

La recherche de logement se complique également avec l'expansion de fausses annonces qui renforcent la difficulté et rompt la confiance entre vendeurs et acheteurs. Même une fois le bien trouvé des acheteurs confient se questionner quant à la qualité du bien : « *Je suis devenu très méfiant vis-à-vis de tout ça, tu sais il y'a un véritable business qui s'est monté autour de ça à Munich ! Je suis tombé sur pleins d'agences fictives qui vendent des biens réels mais qui ne sont pas à vendre en réalité. Ce sont souvent des offres très attrayantes (...). Du coup j'ai fait venir un ami qui était expert dans le domaine pour vérifier qu'il n'y avait pas de vices cachés dans l'appartement et finalement non (...)* ». (traduit de l'allemand)

Comme nous l'avons vu plus haut, la recherche estudiantine répond aux mêmes règles et se frotte à un marché tendu. Le Studentenwerk, équivalent du CROUS français propose 11 000 places à Munich avec un délai d'attente moyen de 2 ans et demi pour l'obtention de l'un d'entre eux. Malgré les aides à la recherche, beaucoup d'étudiants confient avoir trouver un logement à plus d'1h de transports de l'université afin de pouvoir payer des loyers abordables. Habiter en ville ou en périphérie ? Choix ou contrainte, la limite semble mince.

## De la solidarité ville/campagne

Pourquoi parler de solidarité ville/campagne ou urbaine/rurale lorsque l'on parle de pénurie de logement ? Il s'agit là de prendre de la distance et d'ouvrir la problématique à une échelle plus large qui n'est pas sans intérêt pour Munich. A 30 km de la ville centre, la pression foncière reste tout aussi importante comme en témoigne le Maire de Weyarn<sup>32</sup> « *Ce n'est pas si simple que ça, car la pression de la ville est bien sûr très forte. Les gens mettent un quart d'heure en voiture d'ici à Munich. Chez nous, les parcelles étaient encore moins chères et l'air meilleur, la possibilité de vivre ici est attirante notamment pour les jeunes familles, donc la question était : stimuler la croissance et devenir suburbain ou choisir tout simplement cette alternative du milieu*

31. Couple anonyme, parcours résidentiel, réalisé le 26/11/2014 .

32. CIPRA, Développement économique régional, planification conventionnelle et autonomie des communes, Politique de coopération intercommunale Munich, 2013, consultable en ligne sur [www.cipra.org/fr/respons/allemande](http://www.cipra.org/fr/respons/allemande)

*rural.*» Cette question semble aujourd'hui bien intégrée par les élus et revêt un enjeu majeur pour les deux partis. Cependant, l'idée que la solution vienne seulement d'un côté ou de l'autre à longterm persistée avec une forme de méfiance réciproque entre la ville centre Munich et les communes rurales alentours. Or, aujourd'hui l'idée de la dynamisation des territoires ruraux devient de plus en plus pregnante chez les élus mais aussi dans le domaine de la recherche universitaire avec notamment un département d'urbanisme consacré à cette question (Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land) que l'on traduit par Urbanisme durable en zone urbaine et rurale. Certes, la périphérie comme objet d'étude en école d'architecture devient lieu commun et est aujourd'hui un sujet largement traité, toutefois l'étude de territoires plus excentrés vecteurs de solutions aussi pour la ville reste marginal. Il ne s'agit pas ici de faire entrer de la ville en campagne à l'image de ce qui pourrait se faire aujourd'hui en zone urbaine avec l'idée d'un retour à la nature dans nombre de projets. De fait, il s'agit plutôt de dynamiser ces territoires en utilisant un potentiel souvent déjà présent. Une gare à ré-ouvrir, des transports en commun plus efficaces, la possibilité d'y travailler mais aussi la possibilité d'espace public... Planifier en zone rural permet avant tout de laisser le choix, notamment aux jeunes, de pouvoir rester par le biais d'infrastructures et de services et ainsi de limiter l'exode vers la ville centre. Des Infrastructures, mais aussi de l'habitat avec un renouvellement des

formes et une diversité des logements dans ces communes qui bien souvent se constituent de maisons individuelles et ne proposent pas d'autres alternatives. Cette planification ne peut se faire bien entendu que dans le respect de l'identité des lieux mais aussi dans des stratégies durables visant à limiter l'étalement. Il s'agit de développer non pas une forme d'ingérence dans les projets de ces petites communes qui pourraient se sentir oppressées par la géante Munich mais bien de renforcer une politique de coopération bénéfique pour toute la région.



Weyarn, rural ou suburbain ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# B. QUI FAIT QUOI ? MARCHE DE LA CONSTRUCTION, MODELE, FINANCEMENT ET REGULATION



ECOLE NATIONALE SUPPLÉMENTAIRE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# B1.LE LOCATIF PRIVE, UN MODELE ALLEMAND

«Depuis plus de 100 ans, la pénurie de logements est le problème social le plus grave à Munich»

Christian Thalgott

Un regard sur les chiffres pour le logement à Munich des années passées montre que la création de nouveaux logements dans la capitale de la Bavière est en chute libre. Ainsi, les chiffres communiqués par le Land de Bavière<sup>33</sup> sont édifiants puisque depuis le début des années 2000, le nombre de logements produit à presque continuellement chuté. En 2004, 7375 logements ont été créés, tandis qu'en 2007, 4520 logements et en 2010, seulement 3861. Ce faible taux de construction au cours des dernières années a été l'une des raisons de l'aggravation de la situation sur le marché de la location et de l'achat à Munich. En observant la carte de répartition de ces constructions pour la période 2007-2010, il est intéressant de remarquer que l'on a plus construit dans les quartiers périphériques qu'en centre-ville qui atteint difficilement les 300 logements. Cependant, depuis 2013, les chiffres sont repartis à la hausse où il s'est construit 7904 logements cette année-là. La reprise est là ! Toutefois, la pénurie du

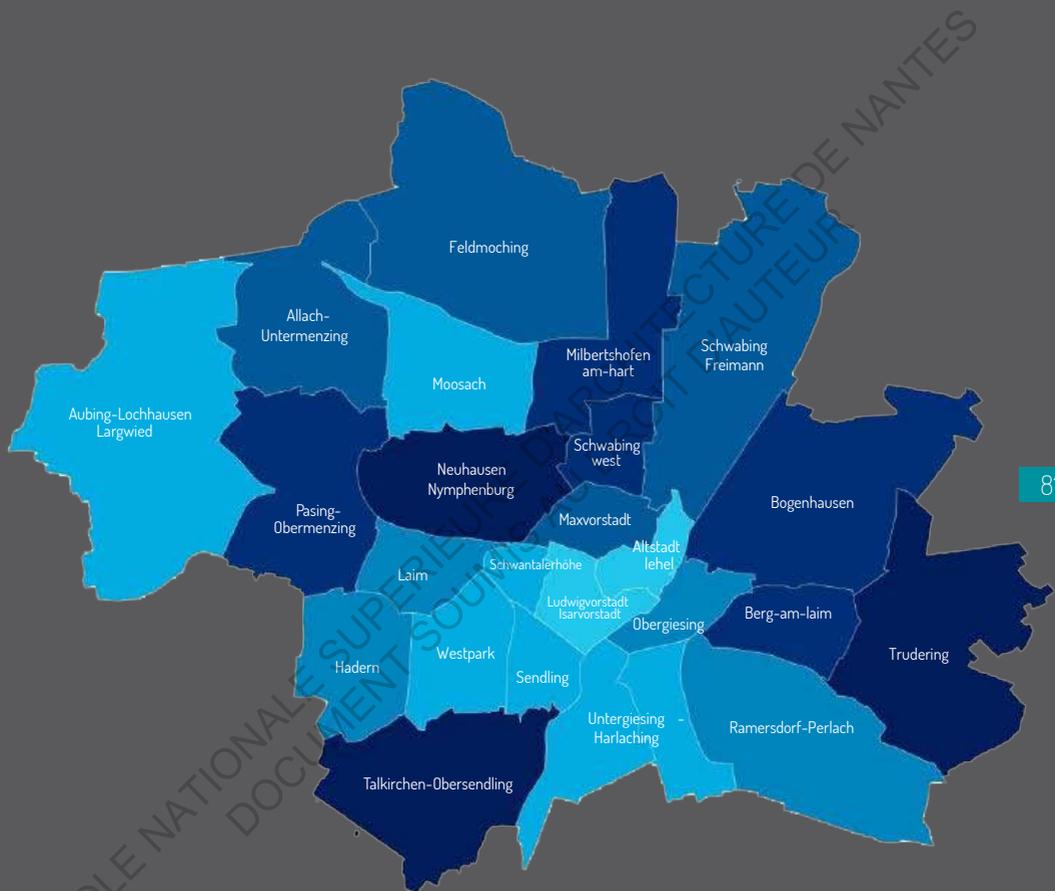
logement persiste et fragilise les foyers à plus bas revenus qui ne peuvent accéder au marché locatif privé classique et qui sont confrontés à un marché du logement socialement abordable en difficulté.

L'Allemagne est un pays où le statut locatif est prédominant et caractéristique de la région (Suisse, Autriche et Pays-Bas). D'après l'Institut national pour la construction<sup>34</sup> (Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) le marché allemand est stable avec un équilibre entre l'offre et la demande en comparaison avec les autres marchés internationaux. Durant les quinze dernières années, les politiques de la ville justifiaient d'ailleurs facilement la démolition de logements, 300 000 en 15 ans, notamment dans les zones d'Allemagne de l'Est touchées par un fort taux de dépeuplement. Cependant, cette politique contraste sensiblement avec celles menées dans les grandes métropoles allemandes.

L'origine de la prédominance du statut locatif en Allemagne tient en des éléments multiples qui mêlent l'histoire (reconstruction après guerre et solidarité de classes) mais aussi des choix de

33. Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, données consultables sur <https://www.statistik.bayern.de/>

34. BBSR, « Wohnungsmärkte im Wandel », 2010, consultable en ligne sur <http://www.bbsr.bund.de>



Nombre de logements construits entre 2007 et 2010 par quartier

société (priorité donné à l'investissement productif de biens réels) mais encore la géographie et l'urbanisme (règlements fonciers). Toutefois, soyons réalistes ! Même si certains veulent acheter aujourd'hui, l'accession à la propriété reste impossible pour des revenus moyens. En effet, à Munich, dans les quartiers centraux de Maxvorstadt et Schwabing le prix du m<sup>2</sup> est compris entre 5500 et 9500 €<sup>35</sup>, proche de l'Englischergarten (jardin anglais) le prix du m<sup>2</sup> débute à 7000 € et atteint facilement 12 000 € pour un appartement classique. Pour comparaison, Berlin, pourtant très prisé, observe des prix aux alentours de 2000€ du m<sup>2</sup> pour des commodités similaires. Quant au prix des maisons, les prix débutent à 375 000 € en périphérie de la ville pour atteindre plus de 2 millions d'Euros en moyenne en plein centre ville ou plus souvent le long de l'Isar.

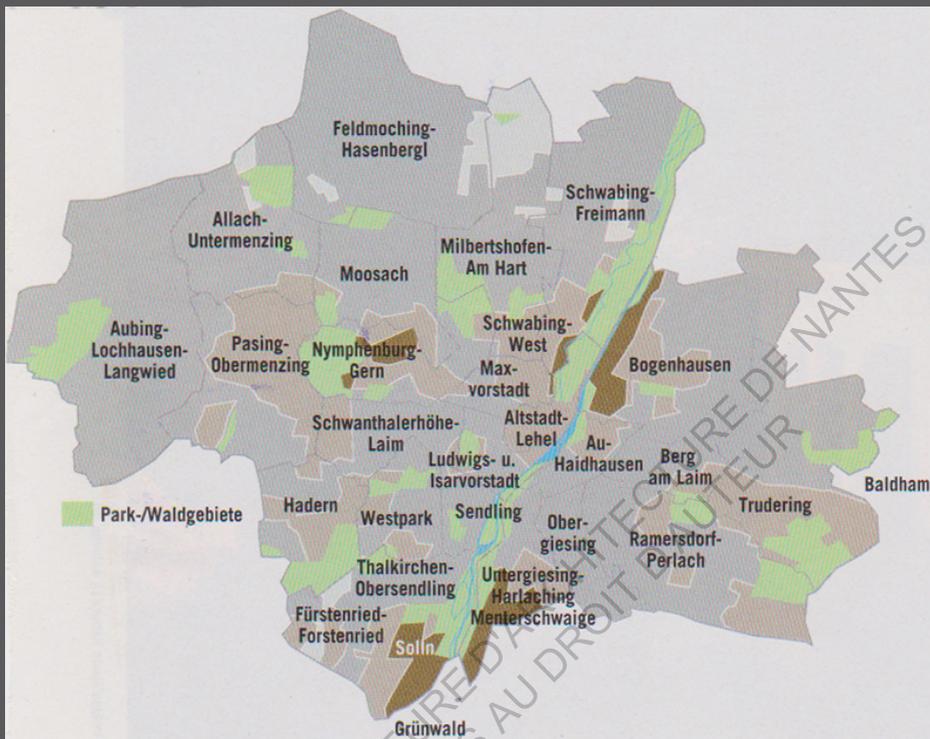
Le marché locatif reste donc le secteur privilégié du logement en Allemagne, sensible aux fluctuations économiques, les villes tentent de réguler le marché. Munich fait figure d'exemple de ce point de vue avec l'instauration du Mietspiegel, un argus de l'immobilier<sup>36</sup>, qui vise à limiter la spéculation et à éviter les conflits entre locataires et propriétaires. Cet outil juridique constitue une base réglementaire qui apprécie les loyers des nouvelles mises en location. Coordinné par les services de la ville (construction et affaires sociales)

il limite à 20% de hausse le prix du loyer sur 3 ans par rapport au loyer local de référence pour un bien équivalent. Le prix de location dépend pour l'essentiel de la taille, de la situation, de l'année de construction et de l'aménagement du logement. Cette réglementation observe une double fonction ; limitation de la spéculation et observation de l'état du marché locatif.

En Allemagne, les baux locatifs sont à durée indéterminés contrairement à d'autres pays comme la France. Ainsi, un locataire qui paye régulièrement ses loyers peut envisager de rester dans le même appartement à vie voir de le transmettre car les baux locatifs sont héréditaires. Un propriétaire ne peut donc donner congé à son locataire que pour deux motifs : Reprise du logement pour y habiter lui-même ou non respect du contrat par le locataire. On peut donc supposer que la réglementation joue un rôle important dans l'attrait pour le secteur locatif puisque celle-ci permet de maintenir une situation relativement stable et protège le locataire. On imagine que dans ces conditions, le locataire va investir son logement puisque le contrat le protège sur le long terme. Toutefois, ce système semble générer également une forme d'inertie dans les parcours résidentiels. De fait, le loyer est fixé lors de la mise en location du bien, ce qui signifie qu'un propriétaire ne peut

35. BELLEVUE n°6, Immobilien in München, Décembre 2014, p99

36. Le Monde, Le «miroir des loyers» allemand, un paradis pour locataires, 13.04.2012 consultable en ligne sur [http://www.lemonde.fr/societe/article/2012/04/13/1-allemande-un-paradis-pour-locataires\\_1685019\\_3224.html#DHyHx0uEYu5rjZZ3.99](http://www.lemonde.fr/societe/article/2012/04/13/1-allemande-un-paradis-pour-locataires_1685019_3224.html#DHyHx0uEYu5rjZZ3.99)



Standort	Objekt	ETW in Euro/m <sup>2</sup>	Häuser/Villen in Euro
Sehr gute Lage	Neubau	ab 6.750	ab 1,5 Mio.
	Bestand	ab 5.500	ab 1,2 Mio.
Gute Lage	Neubau	5.500–9.500	850.000–4,5 Mio.
	Bestand	4.000–8.500	750.000–3,5 Mio.
Mittlere Lage	Neubau	3.750–7.500	700.000–2,5 Mio.
	Bestand	2.750–6.250	600.000–2 Mio.
Einfache Lage	Neubau	3.500–5.500	500.000–1,2 Mio.
	Bestand	2.250–4.500	375.000–900.000

Prix du m<sup>2</sup> en euros selon la localisation à Munich

augmenter de manière significative ses loyers que lorsqu'il y'a un changement de locataire. Bien que le miroir des loyers limite la spéculation, il ne l'empêche pas et changer de logement signifie bien souvent augmentation des loyers comme en témoigne un couple de trentenaire habitant Schwabing à Munich : « *Nous n'avons pas le choix, si l'on cherche autre chose dans le quartier les prix seront bien plus élevés... acheter nous est impossible aujourd'hui, alors on attend (...)* ». (Traduit de l'Allemand) L'inertie semble également générée par le manque de diversité de typologies, loyers proposés. De nouveaux programmes comme Ackermannbogen cherchent aujourd'hui à inclure dans leurs projets des typologies variées qui répondent à toutes les classes d'âges et types de foyers, les familles avec enfant aux revenus intermédiaires sont porteurs d'une demande importante.

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



Ackermannbogen, Variation de typologies

## B2. LE LOGEMENT SOCIAL, UN MARCHÉ DELAISSÉ ?

Le terme « logement social » n'a pas de définition unique et renvoi à des réalités variées telles que les acteurs, la gouvernance ou encore économiques. De fait, il renvoi alternativement au statut juridique du bailleur, au régime des loyers (inférieur ou non à ceux du marché), au mode de financement, et enfin, dans presque tous les pays, à la population cible<sup>37</sup>.

A Munich, la pénurie de logement contraste avec la réussite économique de la ville et tous les groupes sociaux ne bénéficient pas de ces retombés, ils entraînent même un certain désavantage avec l'augmentation des prix des loyers. Les premières victimes du problème de logement sont les ménages à faible revenu et la ville de Munich dans un rapport de 2011<sup>38</sup> observe une augmentation de la polarisation des groupes sociaux. Le mix social comme leitmotiv du plan de l'habitat semble bien mis à mal et la question de la gestion du logement social, et plus largement abordable, témoigne de la manière dont est conduite la politique de la ville sur le plan social.

### Retour sur l'évolution de la structure du parc social en Allemagne

Historiquement, le logement social en Allemagne était du ressort d'acteurs privés. Organisés en sociétés patronales, fondations ou coopératives, ce type d'habitat naît au 19<sup>e</sup> siècle pour faire face à la misère du logement notamment dans les grandes villes pendant la période d'industrialisation. Les initiatives patronales permettent bien souvent de créer de petites cités ouvrières pour pallier au manque de logement salubre. Comme nous l'indique Lucie LECHEVALIER HURARD, dans un article sur « Le secteur privé du logement d'utilité publique en Allemagne » de 2008, d'autres initiatives individuelles, d'auto-organisation verront le jour ainsi que des coopératives mais elles resteront mineures contraintes par le manque de financement<sup>39</sup>. Le manque d'investissement des pouvoirs publics sur cette question va perdurer jusqu'en 1920, date de la création des « sociétés de logement communale ». Ces sociétés communale marque l'engagement des

37. Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, repères européen, le logement abordable dans les villes européennes : enjeux, politiques logement social, outils fonciers, partenariats public /privés, compte rendu de séance du 23/06/2011, page 17

38. Ville de Munich, Wohnen in Munich V, 2012-2016, [www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/-stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/2012\\_wim-v\\_internet.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/-stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/2012_wim-v_internet.pdf)

39. LECHEVALIER HURARD, L. Le secteur privé du logement d'utilité publique en Allemagne, in dph, 2008, consultable en ligne <http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-7684.html>

## 19<sup>e</sup> siècle

Sociétés patronales  
Fondations  
Coopératives

1920

Création des sociétés de  
logements communal

1956

loi sur « l'utilisation temporaire  
de logement privé »  
Début du partenariat  
public-privé

1970

Les Grands ensembles

1989

Réunification Allemande  
Campagne de privatisation  
du logement social  
Baisse du stock

2001

Instauration du Wohn-  
raumförderungsgesetz  
loi sur le logement pour  
les familles à faibles  
revenus, WoFG

2006

Transfert de compétence  
du logement social aux  
régions ( Länder)

pouvoirs publics dans un système de logement social moderne. A partir de cette période, l'Etat va investir dans la construction « d'immeubles de réformes » et va produire jusqu'à 3 millions de logements<sup>40</sup> dans toute l'Allemagne. Cette politique va s'accroître lors de l'arrivée au pouvoir du national socialisme avec des programmes en centre ville de qualité, cependant réservés à certaines populations. En 1956, une loi vient régir « l'utilisation sociale temporaire de logement privé » et prévoit que les porteurs d'un projet de construction souhaitant bénéficier de fonds publics s'engagent à louer une partie des logements ainsi construits pour des locataires désignés par les services de la ville. On peut ici observer les prémices du système social actuel où des porteurs de projets privés sont subventionnés sous certaines conditions par les pouvoirs publics afin de répondre à la demande de logements sociaux. Les années 1970 verront comme partout en Europe, l'expérimentation des grands ensembles mais à partir de 1980, les constructions vont se recentrer sur un logement plus qualitatif bénéficiant des avancées techniques de l'époque. Après la réunification, la privatisation du parc social va surtout impacter l'ex RDA avec la vente de plus de 50% du stock. Enfin, depuis 1998, les constructions ne cessent de diminuer et les politiques publiques misent sur la diversification des statuts d'occupation, la crise financière de 2008 et la paupérisation de certaines classes

poussent cependant les pouvoirs publics à re-questionner ce système.

### Système de financement et gestion du parc social munichois

Munich n'échappe pas à la règle ! La tendance actuelle est à la délégation des compétences au niveau local dans la gestion du parc social. En effet, en 2006 une réforme fédérale instaure les communes en tant qu'acteur principal du logement social, les budgets gouvernementaux sont supprimés<sup>41</sup>.

Le programme « Offensive logement 2012-2016 » pour Munich affiche une baisse des dotations par la région (Land de Bavière) de 20 millions d'euros pour l'aide à la construction de logements de manière globale. Dans le même temps, la municipalité, consciente des risques sociaux liés à une baisse de l'offre de logements vient d'annoncer l'investissement de 160 millions d'euros (125 millions auparavant) dans l'aide à la construction. Sur cet investissement global, la ville s'engage à subventionner 1800 logements sociaux par an dont 900 pour les locatifs à très faible revenu, 300 pour les revenus intermédiaires et 300 autres pour des primo-accédants, enfin les 300 autres appartements sont répartis entre différentes sociétés immobilières sans limitation de revenu. Dans le rapport « Wohnen in Munich V », on observe qu'il est beaucoup question de public-cible avec un accent mis sur les foyers à très

40 & 41. Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, repères européen, le logement abordable dans les villes européennes : enjeux, politiques logement social, outils fonciers, partenariats public /privés, compte rendu de séance du 23/06/2011, page 17-19

faible revenu. Toutefois, la ville s'engage à améliorer et favoriser la construction de logements pour les revenus intermédiaires qui semblent le plus souffrir du manque de logement social depuis la hausse des loyers.

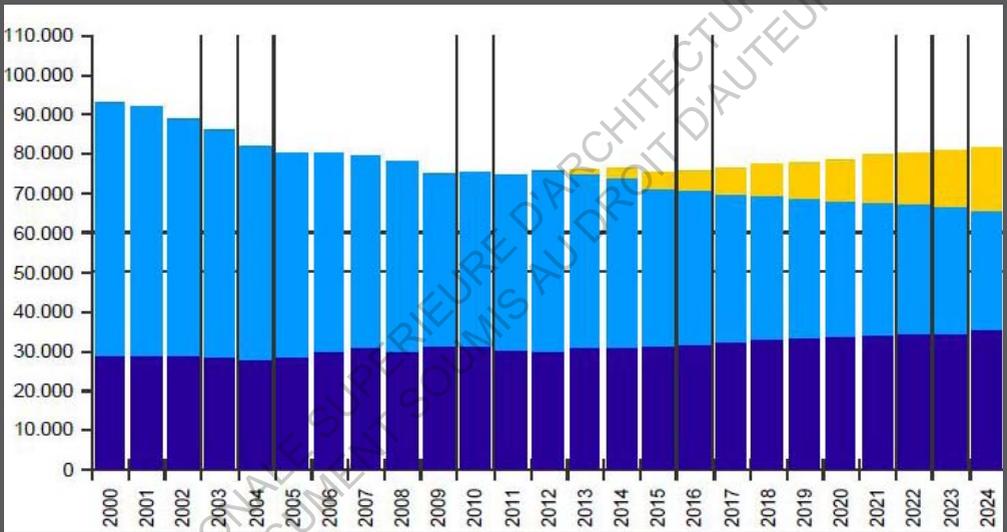
Toutefois cette offensive, si elle en est, ne vient que combler un déficit de stock de logements sociaux. En effet, le parc social a été en constante diminution depuis ces 15 dernières années comme le témoigne ce graphique des services de la construction de la mairie. Entre 2000 et 2012 on note une baisse de 15 000 logements sociaux pour Munich qui correspond au désengagement progressif de l'Etat central. On peut dès lors supposer que la série de lois de décentralisation depuis le début des années 2000 est impactée largement cette baisse avec des compétences non renouvelées ou qui ont mis du temps à se mettre en place. En effet, en 2001 une première loi instaure le WoFG (Wohnraumförderungsgesetz / loi sur le logement pour les familles à faibles revenus) et modifie les critères d'attribution des subventions pour les familles mais aussi pour la construction de logements sociaux. 2006 marquera l'apogée du désengagement de l'Etat avec le transfert des compétences aux Länders, laissant ainsi le parc social avec de moins en moins de financements public. Or, depuis 1995, les municipalités allemandes ont eu tendance à vendre le parc de

logement social pour combler leur déficit budgétaire<sup>42</sup>. Les loyers des logements acquis par ces nouveaux investisseurs vont être revus à la hausse et vont petit à petit se déconnecter des réalités locales notamment à Munich. Afin d'enrôler cette hausse des prix des loyers, Munich va revendre son parc de logement social à des coopératives d'habitat afin de limiter les investissements de fonds de pensions américains plus réticents à la régulation par les pouvoirs publics. A Munich, Le parc de logement social est aujourd'hui détenu par plus de 40 coopératives ce qui ne facilite visiblement pas sa visibilité et le rend plus fragile aux fluctuations des prix du marché.

La ville de Munich a cependant mis en place un partenariat public-privé qui repose sur un contrat de planification urbaine entre la ville et les investisseurs privés. Ce système s'appuie sur un partage des coûts de planification du foncier privé où les investisseurs s'engagent à construire le système viaire, les aménagements extérieurs (parcs et jeux d'enfants) et 60% de logements conditionnés : le principe SoBON (Sozialgerechte Bodennutzung). Dans ces 60%, 30% sont réservés au logement abordable, 20% en locatif et 10% en accession à la propriété. Ce principe SoBon qui prône une utilisation plus juste du foncier prévoit jusqu'à 50% de logements abordables lorsque la construction se situe en plein centre de

42. Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, repères européen, le logement abordable dans les villes européennes : enjeux, politiques logement social, outils fonciers, partenariats public / privés, compte rendu de séance du 23/06/2011, page 19

Munich. En contrepartie, la ville s'engage à vendre les terrains à des prix intéressants. Avec cette régulation, on observe une volonté politique de réinvestir cette question afin de préserver une forme de mixité sociale en ville et de reprendre un contrôle partiel sur un marché du logement social en crise. Cependant, la délégation du parc social aux investisseurs privés ne permet pas aujourd'hui de visibilité à long terme, elle favorise plutôt des partenariats ponctuels, et la reconstitution d'un stock de logement social suffisant se fait attendre. De plus, cette opération n'est pas soumise au principe de mise en concurrence ce qui pose question quant à la qualité urbaine et architecturale des projets réalisés.



Nombre de logements sociaux à Munich, étude et prospective

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

C. VISIBLE/INVISIBLE,  
LA GENTRIFICATION AU CŒUR DU  
DEBAT



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS LE DROIT D'AUTEUR

# C1. UNE CONTROVERSE ILLUSTRE AU TRAVERS DES «GATED COMMUNITIES»

Habiter ou résider ? Telle était la question que nous initiions en première partie et témoigne de l'interaction entre l'habitat et la ville, la manière dont la ville est investit et vécue par ses habitants. Cette question fait écho au sein même de la ville de Munich avec l'apparition il y a plusieurs années de micro-quartiers autonomes dans la ville, communément appelés gated communities. Ces gated communities constitue la partie la plus visible d'un processus de gentrification qui a débuté plus tôt qu'il n'y paraît. En effet, après guerre l'idéal de mixité social semble bien ancré, en témoigne les opérations de logements conduites à cette époque (Siedlung) marquant visiblement une volonté politique d'affirmer le droit à la ville pour tous et ainsi d'en terminer avec les politiques d'exclusions par l'habitat conduites sous le 3<sup>e</sup> Reich d'Hitler. Cependant, le modèle américain du «lotissement» va très vite s'exporter et va conduire à un nouveau mode de fabrication de la ville, notamment dans les quartiers en mutation, et de fait va venir quelque peu perturber cet idéal.

Le premier gated community construit en Allemagne «Arcadia» remonte à 1998,

il se situe à Potsdam au Sud de Berlin et va ouvrir la voie au développement de ce type de résidence dans les grandes villes d'Allemagne et notamment à Munich. L'opération a fait largement polémique à l'époque et encore aujourd'hui, en témoigne les nombreux articles de journaux rédigés à ce sujet. L'objet de la polémique se trouve notamment dans la taille de ces opérations souvent massives et closes au public par de hautes barrières de fer avec à l'intérieur de nombreuses caméras mais aussi des portiers en uniforme qui contrôle l'accès à ces morceaux de ville (Cf Lenbach garten). Les résidents bénéficient donc de services offerts au sein des résidences mais aussi des commodités du quartier qu'ils jouxtent (Parcs-Airs de jeux-Services publics). La question de l'interaction se pose nécessairement car quel retour les habitants de ces résidences offrent ils à la ville et au quartier. Des portes de prisons dorées ? Ces résidences hauts de gammes ne constituent pas la majeure partie des constructions mais le phénomène prend de l'ampleur à Munich avec notamment au cours des 5 dernières années deux opérations majeures construites au cœur de la ville : The Seven et Lenbach Garten.



*« Lenbach Garten, living like a King »*

Vue aérienne du Lenbach Garten



*« The Max-Palais, Doorman with five star service »*

Vue du Max-Palais, Lenbach Garten

Bauwerk Capital, l'un des plus gros fond d'investissement immobilier de Munich déclarait en 2011 lors d'un entretien au journal *Süddeutsche Zeitung*<sup>43</sup> : « *Nous pouvons à présent construire des biens immobiliers hauts de gamme, nous confirmons que les acheteurs sont là, exigeants et en adéquation avec le style de nos biens.* » (Traduit de l'allemand). Symbole de cette tendance, le journal *der spiegel*<sup>44</sup> rapporte que «The Seven», résidence de luxe au cœur de Munich, comporte l'appartement le plus chère de toute la ville avec ses 700 m<sup>2</sup>, il s'est vendu il y'a deux ans pour plus de 14 millions d'euros.

En observant de plus près les plans marketing de ces promoteurs, il est assez impressionnant de voir comment ils redéfinissent le bien immobilier vers une offre « complète » passant de la sécurité, au design et à l'environnement. L'architecture devient en effet secondaire, au profit de la promotion de la localité, du design intérieur, très détaillé, mais surtout des services proposés. Les promoteurs immobiliers surfent également sur la vague de la «Green-city» à Munich avec des terminologies qui font appel à un «retour à la nature» tels que : Lenbach Garten (jardin), Parkstadt (Parc) ou encore au monde rural avec Hofstatt que l'on pourrait traduire par la cour du village. Dans ce plan marketing, les visualisations jouent

également un rôle important, la lecture que l'on peut en faire peut cependant prêter à controverse. En effet, si l'on s'attache à observer ces images, l'environnement urbain est toujours présent et vendu avec la résidence comme une sorte de seuil ou d'extension de celle-ci vers l'espace public. Les images de Bauwerk capital sont assez caractéristiques de cette méthode de vente, où l'on voit les résidences au bord du jardin anglais avec des aménagements effectués jusqu'en bordure de l'Isar (rivière). Le quartier devient une marque (cf : city branding) et apparaît comme un produit, l'espace public apparaît redessiné comme pour mieux se l'approprier à un usage privé. Dans le quartier de Maxvorstadt, en plein centre de Munich, la résidence «Lenbach Garten» investit l'espace public par des lampadaires différents. Ces objets urbains s'inspirent de ceux des ponts parisiens misant ainsi sur une atmosphère bohème et semble permettre de dessiner une frontière virtuelle au cœur de la ville centre.

Ces gated communities contribuent donc au phénomène de gentrification de manière conséquente sous différentes formes. Premièrement, ils constituent des quartiers entiers où le revenu pour y accéder est très élevé, mais ils renforcent aussi des phénomènes de spéculation immobilières déjà très présent dans les quartiers où ils s'installent (cf

43. RÜHLE.A, Gentrifizierung in deutschland, *Süddeutsche zeitung*, 14/07/2012, consultable en ligne sur <http://www.sueddeutsche.de/leben/gentrifizierung-in-deutschland-wohnst-du-noch-oder-residierst-du-schon-1.1412458>

44. NEUMANN.C & WINTERS.S, un ghetto pour la jet set, munich et la face sombre du boom du logement, *der spiegel/international*, 10/11/2011, <http://www.spiegel.de/international/germany/a-ghetto-for-the-jet-set-munich-faces-dark-side-of-a-housing-boom-a-796821.html>, consulte le 10/10/2014



lenbachgarten). The Seven est quant à lui situé dans un quartier où le prix des logements est moins élevé. Cependant, l'arrivée dans la Müllerstrasse (rue) de cette résidence à vu dans les mois suivant un permis de destruction d'un immeuble de logements sociaux juste en face, une résidence de luxe devait y être construite à la place, hasard ou simple coïncidence ? Toutefois, bien que la construction de ce type de bien soit devenue ordinaire, il semblerait qu'elle ne soit plus «indispensable» tant la pression immobilière modifie naturellement les profils socio-économique des quartiers.



MALL CULTUREUR PARCLES  
D'ÉQUIPEMENT COURS AU LÉON  
DE NANTES

The Seven, Müllerstrasse

## C2. QUI HABITE LE QUARTIER ? LA GENTRIFICATION EN MARCHE

«Jolie appartement en collocation au cœur de Munich, quartier Schwabing, chambre de 13 m<sup>2</sup>, 710 €/mois charges exclus»<sup>45</sup>.

Quel étudiant peut y subvenir ? Cependant, il n'y a pas que les étudiants qui souffrent de cette hausse significative des prix du loyer. Des habitants de longues dates dans certains quartiers ne peuvent plus, eux ou pas, y subvenir dans cette métropole en plein boom économique où les très riches remplacent peu à peu les riches. Dans la partie précédente, nous avons vu les traces les plus visibles de ce processus de gentrification, cependant il existe d'autres traces plus ou moins perceptibles qui participent activement de ce processus de ségrégation socio-spatiale.

En premier lieu, des rénovations luxueuses viennent proposer de nouvelles offres de logements avec des loyers toujours plus haut. Ces rénovations constituent des mutations visible, moins massives que l'implantation d'un gated community mais tout aussi importante. Récits de terrains investigués.

### Schwabing

Le quartier de Schwabing constitue un terrain d'étude riche de ce point de vue. Familles, étudiants et artistes s'y côtoient dans une ambiance bohème, telle est la description faite par des habitants de ce quartier et que l'on retrouve dans la plupart des guides de voyage, cependant la réalité semble différente. Quartier calme, proche de l'Englischer garten et à deux pas du centre ville il attire nécessairement les investisseurs. Mr Hild<sup>46</sup> qui vit à Schwabing depuis plus de 20 ans a vu l'arrivée de ces investisseurs qui ont favorisés un renouvellement de la population, il témoigne des changements du quartier :

« J'ai encore la chance de pouvoir rester dans mon quartier mais tout le monde n'a pas pu. Avant il y avait des artisans et des personnes âgées mais les loyers sont devenus trop chers et beaucoup de mes voisins sont partis... Ce sont des gens ! Mais ils doivent justifier leur possibilité de payer pour rester ou alors chercher ailleurs... c'est comme si ils ne correspondaient plus à l'environnement du quartier.» (traduit de

45. Annonce tirée de WG Gesucht, site principale de recherche de logement pour les jeunes en Allemagne. [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de)

46. Propos recueilli lors d'une rencontre informelle avec Mr Hild, le 22/11/2015

l'allemand)

La pression des investisseurs s'exprime de différentes manières dans ce quartier. La rénovation se caractérise souvent par une re-division des appartements en petits lots afin de les louer plus chères à une population étudiante majoritairement, comme en témoigne un immeuble à l'entrée de la Schellingstrasse. Le second phénomène visible consiste plutôt dans l'achat des courtyards (forme urbaine privilégiée à Munich) afin d'y implanter une nouvelle opération immobilière. Ces cours intérieurs, accessibles depuis la rue, constituent le patrimoine de ce quartier et plus largement, un lieu de rencontre entre voisins. Diners, vides greniers animaient il y'a encore peu de temps ces cours, ils perdurent difficilement. Lorsque ces cours ne sont pas construites, elles se ferment à la rue par des portails électriques ou deviennent des jardins privés pour les habitants du RDC.

### Münchner freiheit

A l'Est de Schwabing, le quartier de Münchner Freiheit fait figure de résistant ! Ce serait selon A.Rühle «Le dernier quartier où il existe encore une forme de mixité sociale à Munich». Toutefois, si Schwabing est un quartier prisé, Münchner Freiheit l'est encore plus avec sa proximité du jardin anglais, ses cafés et restaurants, ses petites places qui donnent une autre échelle à Munich, plus humaine... Face à la pression des investisseurs, une association «Goldgrund» se créée en 2012 de manière à interpeller les citoyens du

quartier sur la question des opérations immobilières. Cette association constitue un faux groupe immobilier sous le nom de GoldGrund et invente un projet immobilier pharaonique pour le quartier en reprenant les codes marketing de groupes immobiliers existants. Le jour de la vente des appartements, des investisseurs se pressent à leur bureau pour acheter les derniers lots mais ce sont surtout des habitants du quartier qui viennent les interpeller, mécontents et rassurés relate A.Rühle<sup>47</sup>, président de l'association. Cette opération relayée par les médias locaux aura mis en lumière les changements à l'oeuvre, plus ou moins visible, et pose aux habitants la question de l'avenir de leur quartier.

### Obergiesing

Situé au Sud de Munich, le quartier de Obergiesing voit des mutations importantes de son image et de sa population avec la formation d'un quartier d'affaire. Ce quartier n'apparaît pas aussi attrayant que les deux précédents ; plus excentré, le quartier est un ancien quartier ouvrier composé majoritairement d'immeubles monotones. Selon Andy, étudiant rencontré sur place, la population serait encore hétérogène avec « *Des familles, des personnes âgés, des étudiants... il y'a une forme de mixité social ici... Au nord vers Haidhausen, il y a beaucoup de gens issus de l'immigration qui s'y sont établis... Quand j'ai décidé de venir habiter ici, mes amis m'ont dit Quoi ? Tu vas habiter à Obergiesing, mais c'est tout gris là bas...*

47. Propos recueilli lors d'un entretien avec Rühle, A. Association Goldgrund, 10/06/2015

« (traduit de l'allemand) Bien que ce quartier ne soit pas le plus prisé par les investisseurs, on observe tout de même les prémices d'un changement avec le remplacement d'immeubles avec surfaces de vente en RDC par des résidences de luxe, notamment au plus proche de l'Isar. Un immeuble où vivait principalement des ouvriers vient d'être détruit pour accueillir une opération immobilière de 2000 logements. Qui seront les nouveaux résidents ? Le quartier semble donc entamer une mutation plus lente que celles observées auparavant, cependant ces changements tendent visiblement à une forme d'homogénéisation. Pour lutter contre ce phénomène, le journal local s'est directement adressé aux nouveaux arrivants en titrant « Speculators and yuppies out!<sup>48</sup> », d'autres habitants collent des stickers avec le mot « snob » inscrit sur un octogone rouge, représentant ainsi le panneau stop. Au-delà du processus de gentrification et de ses repercussions sociales, Andy confie que l'image du quartier à changé et qu'il apprécie la rénovation du parc ainsi que de la station de train de Giesing, un point de vue plus positif sur l'évolution du quartier.

---

48. NEUMANN,C & WINTERS, un ghetto pour la jet set, munich et la face sombre du boom du logement, der spiegel/international, 10/11/2011, <http://www.spiegel.de/international/germany/a-ghetto-for-the-jet-set-munich-faces-dark-side-of-a-housing-boom-a-796821.html>, consulte le 10/10/2014



Visualisation du Projet fictif, l'Arche de Munich



Logement type, l'Arche de Munich



# PARTIE 3

MAIS QUE FAIT DONC LA VILLE ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT COLLEGE AU DROIT D'AUTEUR

« Our cities cannot master these challenges solely through short-term reactive urban policy strategies. What is required are long-term, integrated strategies aimed at generating investment, easing tensions in a manner compatible with both city and society, and stabilising qualities which are under threat. »

Christian Thalgott, Wohnen in Munich V, 2005



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOURCE: L'ARTELIER

# 3/MAIS QUE FAIT DONC LA VILLE ?

Bien que Munich avait pris l'habitude de se qualifier de «cosmopolitan city with a big heart»<sup>49</sup>, la ville se fragilise socialement. Dans cette dernière partie, il s'agit de venir questionner le rôle des politiques publiques face à ce problème de société, Mais que fait la ville pour répondre à cette crise du logement ? On est en droit de se poser la question... Munich s'appuie sur une politique de développement urbain durable résumé par le slogan «urban-green-compact», mais que renferment ces termes génériques ? Comment se traduit elle dans la réalité et quels impacts cette politique observe elle sur le logement ? Quelles stratégies la ville de Munich met en place pour palier au manque de logement ? Densification, restructuration, développement périphérique, nous développerons les différentes stratégies que la ville souhaite mettre en place en s'attachant à questionner les avantages mais aussi les contraintes de ces différents modèles. Afin d'appuyer l'étude de ce modèle de développement, nous opérerons un zoom sur le quartier Ackermannbogen, quartier modèle de rénovation urbaine. L'analyse de ce quartier nous permettra notamment de questionner le principe

de gouvernance mis en place pour ce projet et de voir en quoi il fait figure de modèle avec une pluralité d'acteurs. L'étude de ce quartier mettra en exergue les risques liés à ces expérimentations de quartiers dits modèles notamment en terme de connexion au tissu urbain existant. Enfin, dans un dernier temps nous questionnerons le rôle prépondérant que prennent les acteurs de la société civile dans le renouvellement des modes de faire la ville et plus particulièrement le logement. La ville se retrouve alors devancée par ces catalyseurs de l'urbain qui cherchent à faire bouger les lignes de l'action politique en matière de logement mais aussi en terme d'outils de planification. Entre jeux de dupes politiques et insurrection citoyenne, quel rôle les politiques publiques et les citoyens jouent ils sur la question essentielle du logement à Munich ?

48. NEUMANN.C & WINTERS.S, un ghetto pour la jet set, munich et la face sombre du boom du logement, der spiegel/international, 10/11/2011, <http://www.spiegel.de/international/germany/a-ghetto-for-the-jet-set-munich-faces-dark-side-of-a-housing-boom-a-796821.html>, consulte le 10/10/2014

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# A. «URBAN-GREEN-COMPACT», UNE STRATEGIE DU LONG TERME



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS LE DROIT D'AUTEUR

# A1. « PERSPECTIVE MUNICH », STRATEGIE INTEGREE

«Urban-Green-Compact», le slogan semble à la hauteur de la tâche qui incombe aujourd'hui Munich et sa région. La crise du logement qui touche aujourd'hui Munich observe des répercussions au-delà de ses frontières. La suburbanisation entraîne aujourd'hui un accroissement de la mobilité en voiture et génère congestion et pollution. Aujourd'hui seulement 48% des 300 000 commuters<sup>50</sup> utilisent les transports publics (S-Bahn et U Bahn) auxquelles s'ajoutent le trafic permanent générant ainsi le passage de plus de 500 000 voitures chaque jour à Munich. Certes, ces taux sont respectables par rapport à d'autres métropoles européennes. Toutefois, si la tendance de la suburbanisation et du faible taux de densité ne peut être enrôlé par une politique intégrée qui intègre tous les potentiels pour un développement urbain durable avec des transports régionaux efficaces et une multi-modalité renforcée, il n'apparaît pas soutenable de parler de ville verte et dense. Il semblerait que les politiques mises en places depuis ces 20 dernières années témoigne de la prise de conscience de Munich et son rôle dans un contexte élargi, celui de la Mega City Region. Avec sa stratégie

Urban-Green-Compact Munich marque sa volonté d'assumer la responsabilité dans un avenir durable de la région en tant que ville principale. Elle montre l'exemple en déclinant cet outil à l'échelle communale avec Munich Perspective afin de contrer l'étalement urbain, de repenser la mobilité au-delà de sa localité mais aussi de continuer à assurer le dynamisme économique ainsi que la mixité sociale.

La question du logement dépasse les frontières de la question constructive, réglementaire, économique ou encore social. Au travers du logement s'exprime la notion du vivre ensemble, il catalyse et reflète les enjeux d'une ville. Nous avons pu le démontrer avec ce paradoxe grandissant d'une métropole active économiquement mais qui se fragilise socialement. Comme l'exprime Christian Thalgott dans la préface de Munich Perspective : « There is a fine limit between good and bad ». Visiblement consciente de ce risque, la ville s'engage à grande échelle sur une série de 11 principes pour le développement futur de Munich et sa région. On observe une volonté de répondre globalement à la question du logement dépassant ainsi les dispositifs législatifs locaux de régulation comme le

50. THIERSTEIN.A & REISS-SCHMIDT.S, urban development management in Munich, Germany 44th isocarp congress, 2008, consultable en ligne [http://www.isocarp.net/data/case\\_studies/1171.pdf](http://www.isocarp.net/data/case_studies/1171.pdf)

Mietspiegel ou SoBON.

Les premières traces de perspective Munich remontent à 1998 lorsque la ville adopte un premier «concept de développement urbain» pour une action collective coordonnée dans le domaine économique, social, spatial et dans le développement régional. Ce document<sup>51</sup> se présente comme un guide, flexible, avec des outils législatifs spécifiques mais il porte aussi des valeurs parmi lesquels on retrouve : l'ouverture, la diversité culturelle, la tolérance, la créativité ou encore l'utilisation des ressources naturelles. Il se présente aussi visiblement comme un laboratoire avec la recherche de nouvelles formes de planifications urbaines, globales et concertées. A l'image des politiques urbaines européennes, la concertation et le dialogue citoyen deviennent indissociable du projet. Le principe n°4 «Renforcer les différentes centralités au travers du développement individuel de chaque quartier» pose d'ailleurs comme outil indispensable, la consultation de tous les acteurs économiques, entreprises, des citoyens en lien avec les autorités locales. Ce processus de développement urbain fait également preuve d'initiative prospective puisqu'il se place dans le temps long et veut anticiper les changements. Au travers de ce cadre, on observe une volonté de limiter la vitesse des changements économiques, démographiques qui ont de fortes répercussions sur le plan spatial mais aussi social. Avec cet outil, Munich

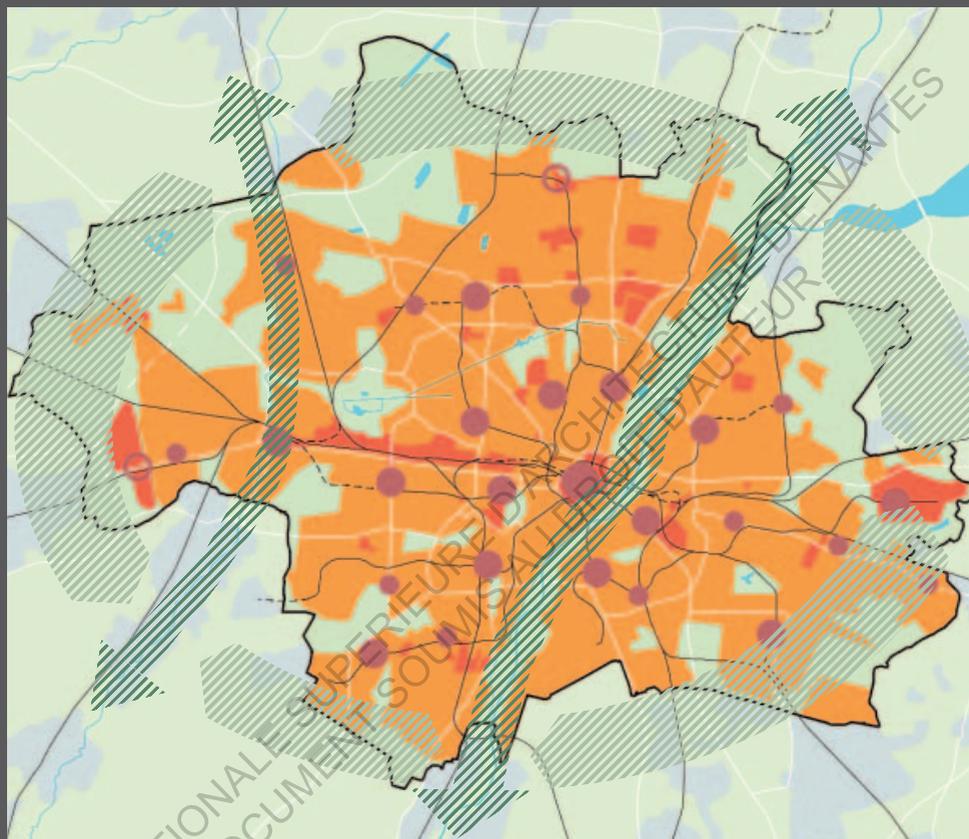
se pose en ville anticipatrice misant sur le futur mais aussi en ville conservatrice, notamment dans sa forme urbaine avec le principe n°6 : « Préserver la forme et l'apparence de la ville de Munich et promouvoir la nouvelle architecture ». Au travers de ce chapitre, on retrouve la volonté de promouvoir l'architecture sous l'angle des avancées techniques et en tant qu'objet architectural. Cependant, la somme de ces objets architecturaux, aussi novateurs soient-ils, ne peuvent améliorer la densité de logement au cœur de la ville. Pourtant l'utilisation des sols en périphérie doit être réduite et le développement résidentiel se concentrer au cœur de la ville. La ville doit notamment se concentrer sur une expansion interne en réutilisant et restructurant le tissu urbain ainsi que le bâti existant. Dans les années 90, la privatisation des voies de chemin de fer, des structures de télécommunications et la réduction des effectifs militaires ont permis de libérer d'importantes ressources foncières<sup>52</sup>. La ville se concentre aujourd'hui sur ces territoires avec la création de nouveaux quartiers comme Ackermannbogen, ou le quartier de la gare. Ces quartiers sont de fait très attractifs puisqu'ils bénéficient d'une desserte en transports en commun efficace et sont ancrés au milieu urbain. Ce contexte offre visiblement à la ville une chance d'améliorer les alentours avec la création de nouveaux équipements. Cependant, ces quartiers récemment

51. Ville de Munich, Perspective Munich, [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

52. THIERSTEIN.A & REISS-SCHMIDT.S, urban development management in Munich, Germany 44th isocarp congress, 2008, consultable en ligne [http://www.isocarp.net/data/case\\_studies/1171.pdf](http://www.isocarp.net/data/case_studies/1171.pdf)

construits ou en cours de construction ne suffisent pas à combler la forte demande, il faut inventer d'autres modes de densification.

On remarquera cependant dans cette démarche globale, la volonté d'ancrer le développement urbain de Munich dans une démarche durable avec l'affirmation de centralités disposant d'une mixité d'usages favorisant ainsi une réduction des distances et les transports doux. La notion de «Green» est sans doute celle qui bénéficie de la plus grande ambition. En effet, Munich ne souhaite pas uniquement préserver ses parcs et espaces verts, elle veut les augmenter et s'en donne les moyens. Pour toute nouvelle construction, 17m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitants doivent impérativement être construits. La ville souhaite renforcer mais aussi relier ce réseau avec la régional «green belt» et la «Inner city green belt». Munich mise donc sur une ville urban/green, toutefois la densité de logement, le compact, semble difficile à évoluer toujours ancré dans une forme de conservatisme.



- |  |                   |   |                                     |   |   |
|--|-------------------|---|-------------------------------------|---|---|
|  | Zones urbanisés   |  | Potentiel de développement          |  | Green Belt                                    |
|  | Centre-ville      |  | Centralités planifiés               |  | Würmtal, Isartal<br>continuités<br>paysagères |
|  | Centralités       |  | Micro-centralités                   |   |   |
|  | Lignes existantes |  | Lignes planifiés ou en construction |   |   |

## A2.TROIS STRATEGIES DIFFERENCIEES POUR PALLIER AU MANQUE DE LOGEMENT

Le développement urbain de Munich doit donc s'appuyer sur une résilience forte avec un réinvestissement des zones déjà construites car les espaces vacants sont aujourd'hui inexistant, Munich doit donc évoluer dans sa forme urbaine malgré les changements que cela convoque. Afin de diversifier les formes de logements, la ville a lancé une concertation en juillet 2013 réunissant architectes et professionnels de l'urbain afin de proposer différentes stratégies pour répondre à la pénurie. De cette étude, trois stratégies ont émergées et offrent différents possibles pour un développement urbain plus durable mais aussi pour une offre de logements diversifiée : la densification qualifiée des zones résidentielles, un mélange de résidentiel et commercial grâce à la restructuration de l'espace commercial et la possibilité de développement résidentiel à la périphérie.

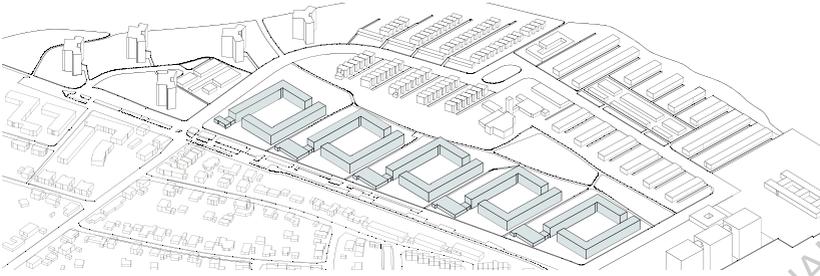
### Densification

Le principe de densification apparaît comme la solution la plus efficace pour palier au manque de logement, trois formes de densification se dégagent avec des avantages mais aussi des contraintes pour chacune des formes proposées.

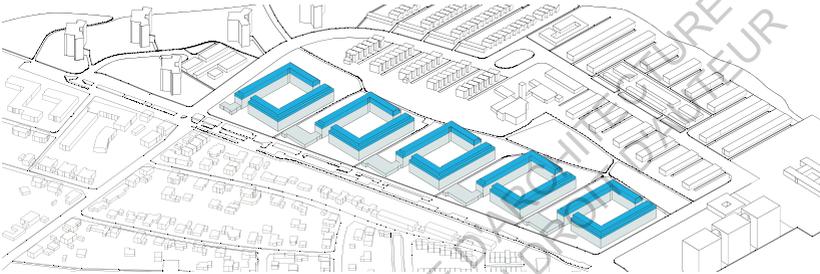
### Densifier les Siedlung

Densifier les Siedlung, immeubles d'habitations, apparaît comme la solution la plus prometteuse, car Munich dispose de nombreux bâtiments de ce type et permet une mise en œuvre rapide. La proposition des experts vise à augmenter de manière uniforme le nombre d'étages ou d'y adjoindre de nouvelles constructions. Cependant, les constructions neuves doivent elles aussi être ambitieuses de ce point de vue. Cette stratégie est donc de la plus haute priorité et bénéficie visiblement d'instruments et d'expérience disponible sur ce type d'infrastructure. De plus, les Siedlung sont généralement la propriété d'associations de logements ou des coopératives d'habitat que l'on suppose plutôt enthousiaste à l'idée d'agrandir et diversifier leur parc de logements. Il faut cependant veiller à une concertation avec l'ensemble des locataires directement impactés par ces évolutions. Il apparaît important de veiller à la mixité d'usage de ces lieux et à l'anticipation en terme d'infrastructures ce pourquoi l'on peut ajouter que le déploiement de structures comme des entreprises, crèches, écoles sont également à prendre en compte dans une densification de ce type.

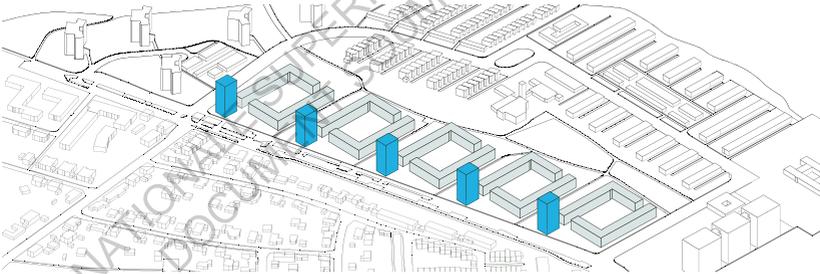
## Etat Actuel



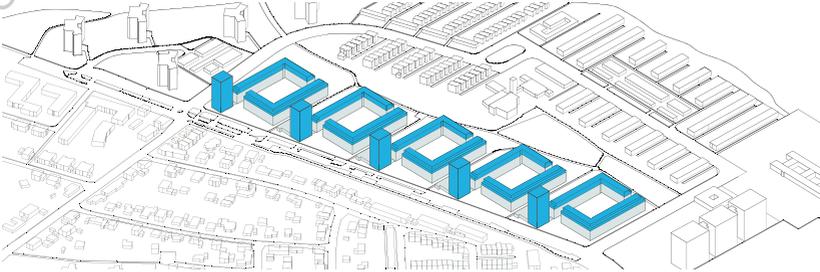
## Scenario 1 : Densification



## Scenario 2 : Adjonction



## Scenario 3 : Densification et adjonction



## Densifier les Siedlung

### Densifier le tissu pavillonnaire

La stratégie de densification du tissu pavillonnaire ne peut visiblement jouer qu'un rôle secondaire à court et moyen terme. De fait, les outils réglementaires sont aujourd'hui très insuffisants et ne favorise pas ce type de pratique, ce pourquoi les experts proposent la possibilité d'une élévation du nombre de m<sup>2</sup> par doublement ou triplement de la surface plancher. Cette option semble viable si elle est mise en œuvre à une échelle importante ce qui rend la tâche complexe car l'on peut imaginer que les coûts de planifications et de mises en œuvre soient exorbitants. De plus, la question de la multiplicité des propriétaires vient compliquer l'opération qui ne peut se faire sans leurs accords. Toutefois, il paraît intéressant de valoriser et d'encourager ce type de pratique, tout du moins de le rendre possible afin d'engager un processus de réflexion et de créer de la connaissance et des instruments par l'expérience. Sur un plus long terme, le groupe d'expert propose de généraliser tout en limitant ce processus pour les ensembles de pavillons bénéficiant d'une très forte accessibilité aux transports publics et proches du centre ville.

### Densifier le centre-ville

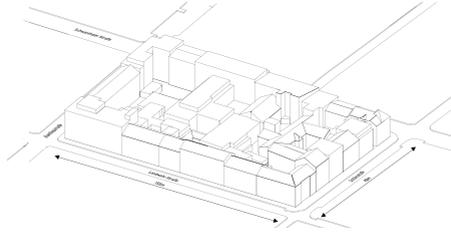
L'idée fait du chemin mais semble bien loin d'aboutir, comme en témoigne le rapport d'experts. De fait le document paraît de nouveau peu ambitieux sur un potentiel densification en centre-ville et fait état uniquement de désavantages à cette méthode. Si l'on observe la réglementation

en vigueur, il est possible de venir densifier, cependant sur des surfaces limitées et les contraintes en matière de qualité architecturale engendrent des coûts visiblement élevés. Les experts mentionnent également un risque de gentrification et de déplacement très élevé, cette conséquence paraît pertinente dans le cadre d'une nouvelle construction qui déplace de fait les populations ou dans des constructions en cœur d'îlots, mais l'élévation d'un ou deux niveaux de certains bâtiments paraît avoir un impact limité sur ce type de processus de ségrégation socio-spatiale. À l'image de la densification du tissu pavillonnaire, il est souhaité que des projets isolés permettent de mobiliser d'avantage sur cette question et de créer les instruments nécessaires à sa mise en œuvre dans de bonnes conditions mais surtout à une plus large échelle pour une plus grande cohérence.

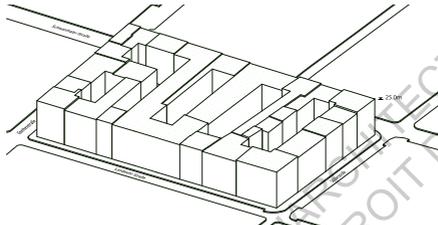
### Restructuration

Comment peut-on mixer, zones commerciales et habitat dans des bâtiments densifiés ou restructurés ? Cette étude a été menée par le professeur Klaus Overmeyer, par le studio urban catalyst de Berlin, et Matthias Rottmann (de Zwarte Hond, Cologne). Cette étude s'appuie sur l'exemple des bandes commerciales de Obersending au sud de Munich. Le quartier est intégré dans un environnement urbain avec appartements, espaces verts, centres culturels et système de transport public et paraît donc adapté à une restructuration.

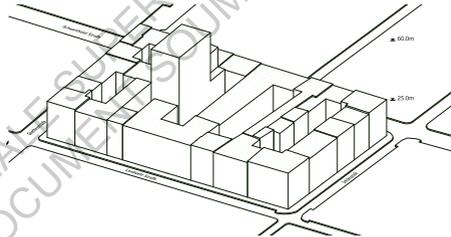
Etat Actuel / îlot test



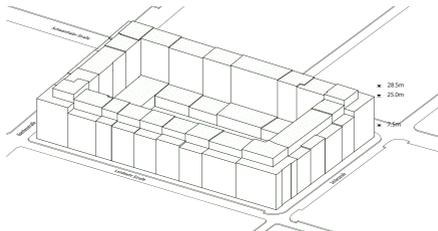
Scenario 1  
Nouvelle hauteur 25 m



Scenario 2  
Nouvelle hauteur 25 m et point culminant à 60 m



Scenario 3  
Nouvelle hauteur 28.5/25 m et coeur d'îlot planté



Densifier le centre-ville

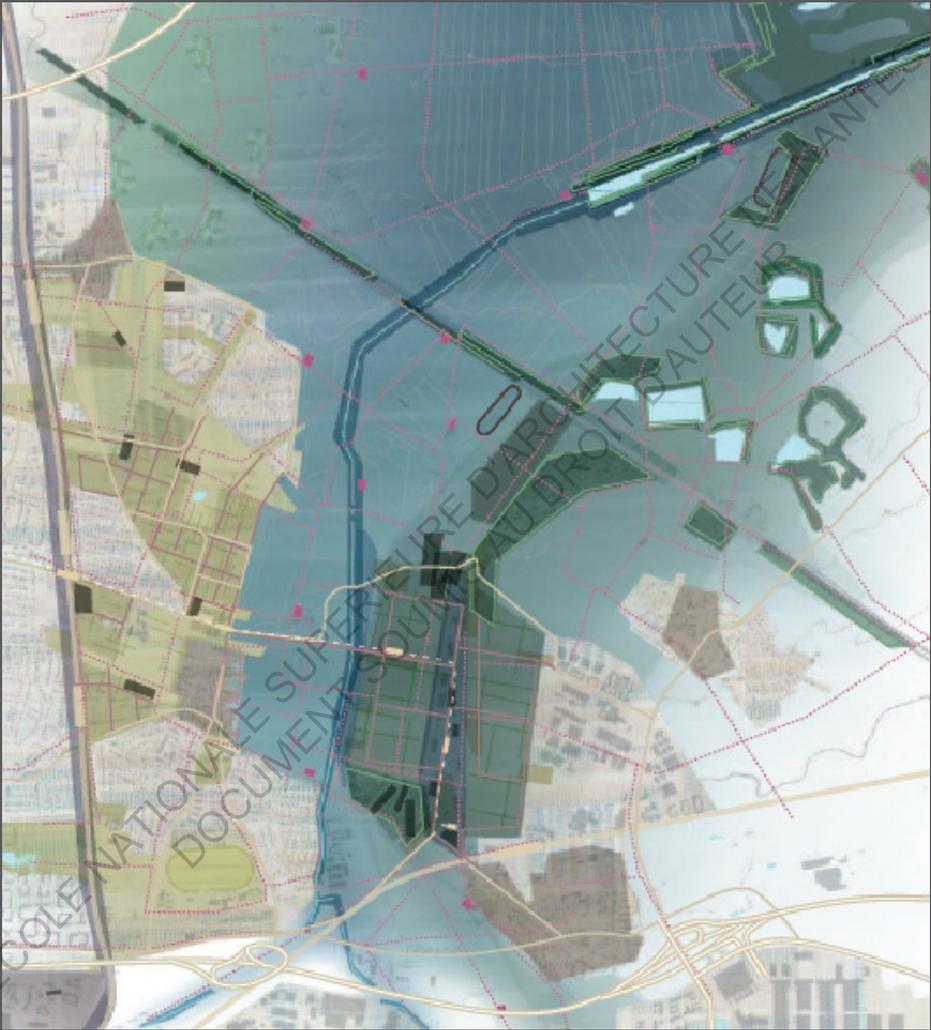
Dans de tels projets de restructuration de quartier, l'implication des habitants dans des dispositifs de consultation paraît indispensable. Cependant, la mise en place de ce type de projet demande un effort important et observe un coût élevé pour un rendement de l'espace résidentiel plutôt faible<sup>53</sup>. La ville de Munich souhaite cependant poursuivre ce type de restructuration avec les résultats d'Obersendling visiblement encourageant. Ce type de planification paraît intéressant puisqu'il veille avant tout à la mixité des usages et adapte les programmes avant de détruire/reconstruire. De plus, la dimension participative indispensable offre aux habitants la possibilité d'agir sur leur environnement, même si les changements opérés sont plus ou moins mineurs ils permettent des transitions plus douces et réfléchis globalement. Ceci reflète assurément le travail du studio urban catalyst qui privilégie les jeux d'acteurs, la gouvernance comme composante essentiel du projet, si ils construisent peu, ils génèrent de nombreux débats en la matière à Berlin et en Allemagne.

### Développement résidentiel en périphérie

Développements résidentiel en périphérie ? Stratégie incongrue alors que la ville martèle qu'elle lutte contre l'étalement urbain et souhaite préserver le peu de terres arables existantes. Il s'agit en fait de l'étude d'une zone à la limite périphérique,

à l'intérieur de la green belt, comme potentiel de constructions d'immeubles de logements. Henrik Schultz du bureau Stein + Schultz de Francfort et J.Sanna du studio Cityförster de Berlin ont étudiés dans leur rapport la zone autour Johanneskirchen et Daglfing au Nord-est de Munich. La zone en question est desservi par les lignes de S-Bahn S8 et S2 avec quatre arrêts et pourrait être complétée par une extension de l'U4 ou un tramway. Ils proposent que les structures existantes soient intégrés au concept structurel pour l'ensemble de la zone, de sorte que le paysage se modifie progressivement. Ce projet n'en est qu'à ses prémices puisque l'étude portait sur le dessin d'un concept structurel et le lien au paysage. Cette stratégie paraît pertinente du point de vue de la qualité de son accroche urbaine et de la desserte en transport en commun, toutefois elle n'aura qu'un très faible effet et n'est pas durable car isolée.

53. Ville de Munich, Langfristige Siedlungsentwicklung, 2011, [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

B. ACKERMANNBOGEN, QUARTIER  
MODELE, ILLUSTRATION DU SLOGAN  
URBAN-GREEN-COMPACT



ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS RÉSERVE DES DROITS D'AUTEUR

# B1. UN QUARTIER NE D'UNE VOLONTE POLITIQUE MAIS PAS QUE...

## Présentation du quartier

Dans la continuité de Munich Perpectiv, le nouveau quartier résidentiel Ackermannbogen illustre le concept urban-green-compact au travers d'une planification urbaine durable qui lui donne son nom de «quartier modèle». Le quartier se situe à Schwabing-West, au sud du parc olympique et s'étend sur 39,5 hectares. L'opération prend place sur le site de l'ancienne caserne militaire de Waldmann dont la majorité des bâtiments ont été détruits en 2006. Ce nouveau quartier a déjà permis de créer 2200 appartements, 500 emplois et 9,2 ha de nouveaux espaces verts.

Avant d'étudier les enjeux et la genèse du projet, il convient d'en comprendre sa structure au travers des quatre phases majeures de réalisation du quartier.

La première phase appelée «Offensive Zukunft Bayern» a été financé selon les principes du logement abordable en Bavière. Elle se compose de 630 unités résidentielles réparties à partir d'une variété de types de maisons et d'appartements, disponibles dès 2004.

La deuxième phase est constituée de logements sociaux destinés aux

fonctionnaires ainsi que d'appartements à prix élevés.

La troisième phase (Quartier Nord-Ouest), constitue une part importante du projet «durable». Cette troisième phase se distingue par la mise en place d'un projet de production de chaleur solaire, il s'agit d'utiliser l'énergie solaire thermique et de la coupler avec le système de chauffage urbain. Pour cela, trois surfaces de toits sont destinées à la collecte, l'énergie est stockée dans un réservoir de stockage souterrain sous une colline (site récréatif) et fournit 300 logements. Elle est constituée de 400 logements, une garderie et une crèche, achevée fin 2006.

La quatrième phase de construction se constitue de boutiques et de services publics répondant ainsi aux besoins des nouveaux arrivants. L'emplacement et la taille du supermarché proposé a fait l'objet d'une controverse ce qui a retardé la construction. En effet, le supermarché était censé dans un premier temps couvrir les besoins pour une plus large population que celle d'Ackermannbogen. Son emplacement et son échelle ont fait l'objet de critiques de la part des habitants qui souhaitaient un projet plus respectueux de l'environnement et en



Ackermannbogen, Plan masse

adéquation avec l'échelle du quartier<sup>54</sup>. Le plan de développement pour la quatrième et dernière phase de construction a été approuvé en 2010, mais les travaux n'ont débutés qu'en novembre 2011 et seront achevés en 2016.

## Une gouvernance vertueuse ?

Dans l'idée que *«les bonnes solutions sont sans valeur tant qu'elles ne se mesurent pas à la réalité»*<sup>55</sup> le programme des quartiers modèles fut lancé en 1994 à l'initiative du gouvernement bavarois. Cette initiative politique marque la volonté du Land de Bavière de s'inscrire dans une démarche durable au travers de projets pilotes, que l'on peut assimiler aux prémices de nos éco-quartiers actuels. Afin de mener à bien le projet d'Ackermannbogen, les instances politiques ont dû s'attacher à renouveler les modes de faire au travers d'une gouvernance visiblement renouvelée. De fait, l'organisation du projet et la gouvernance ont dû se faire de concert entre l'Etat, les investisseurs privés, les constructeurs et les futurs habitants. La règle du jeu de ce projet à grande échelle est premièrement défini entre l'Etat et la ville de Munich, le land de Bavière quant à lui s'est chargé de définir les objectifs spécifiques du programme ainsi que le mode de financement. La ville a joué un rôle prépondérant dans l'acquisition des terrains puisqu'elle a dans un premier temps viabilisé les sols puis s'est assurée

un refinancement par la revente aux investisseurs privés qui en retour se sont engagés à respecter les objectifs énoncés par le programme. A l'époque de la définition du projet, les idées directrices étaient résumés par «Green-Social-Cheap» qui basculera vers le slogan plus attrayant de «Urban-Green-Compact» se recentrant ainsi sur des concepts plus larges, plus urbains mais surtout moins sujet à controverse que le «Cheap» qui ne fait pas forcément consensus. Bien que la ville est portée un projet de départ, la ville va cependant très peu investir financièrement dans la réalisation du projet, elle s'acquittera uniquement d'un plan financier à caractère de «lancement», laissant ainsi la responsabilité aux investisseurs de financer le projet. Cependant, dans ces conditions, comment garantir que la qualité architecturale et que le plan de commercialisation soit viable et soutenable ? Du point de vue de la qualité architecturale, le projet Ackermannbogen a bénéficié d'un concours d'urbanisme avec procédures de sélection ainsi que des concours d'architecture détaillés pour les différentes unités bâties. La division des différentes missions de conception, réalisation, financement, exploitation complique au premier abord la réalisation du projet avec une gouvernance complexe, cependant cette forme de partenariat public-privé où l'investisseur réalise et où la ville conserve les leviers, permet de garantir une forme de

55. Citation de Prof H.Kallmayer ( Directeur du Programme au sein du ministère bavarois de l'intérieur) in Les Cahiers de l'urbanisme n°66, Aménagement du territoire, urbanisme, architecture...plus durables ? Michel Dachelet, Décembre 2007, Pages 61 à 66

qualité architecturale. Cette gouvernance nouvelle a nécessité la mise en place d'une règle du jeu «Qualitätsbausteine» valable à toute les étapes de projet allant de la limitation des coûts aux normes d'isolation pour chaque bâtiment. Cette règle du jeu apparaît comme un outil vertueux qui garantit au-delà du simple concours d'architecture, une qualité de mise en œuvre constante et l'assurance de voir les objectifs atteints pour tous les acteurs du projet. La commercialisation a quant à elle été réfléchi en amont avec les futurs habitants, les primo-accédants ont pu notamment bénéficier d'un partenariat avec la ville et les investisseurs leur permettant d'acquérir leur logement de manière progressive avec des mensualités soutenables. Le quartier s'est donc construit avec les habitants qui se sont constitués en association Ackermannbogen-eV Nachbarschaft Umwelt Kultur qui signifie littéralement Quartier de culture écologique et qui s'organise de la garde d'enfants aux projets d'aménagement en passant par l'aide au senior témoignant d'une forte solidarité au sein du quartier.

Dès lors se pose la question de comment transmettre les savoirs acquis en matière de bonne gouvernance ? Des conseils de surveillance et de pilotage ont été nommé afin d'assurer la bonne mise en œuvre du projet mais aussi de rédiger les résultats observés sur cette nouvelle gouvernance tout au long du projet. A partir de ces résultats, on peut se poser la question de savoir si ces modes de faire resteront le fruit d'un projet isolé ou si ils peuvent aboutir à

des critères de qualités constantes pour tout autre projet ? Il apparaît évident après tous ce que nous venons d'exposer, que les outils actuels ne permettent pas de garantir cette qualité architecturale. Le mix proposé ici entre partenariat public/privé, comités de pilotages, concours d'architecture, participation habitante montre qu'il faut diversifier et adapter les méthodes de planification à l'échelle du projet, cependant l'on ne peut se passer de ce «mix» qui démontre une forme de bonne gouvernance. La multiplicité des acteurs n'apparaît pas comme un frein à la réalisation du projet, il renforce sa qualité à condition que les règles du jeu soient établis dès son lancement.

## B2. AUTONOME, OUI, MAIS JUSQU'OU ?

Ackermannbogen illustre donc sans contester le projet de la ville de Munich «Urban-Green-Compact». Le quartier reste cependant difficile à approcher et son accroche urbaine n'est pas évidente. En effet, bien que le quartier s'inscrive dans un contexte préétabli, il est nettement délimité par son environnement urbain, il jouxte plus qu'il ne se connecte. De fait, au Nord Est, le quartier est cerclé par une voie rapide, la Ackermannstrasse, qui crée une interruption dans la connexion avec le parc olympique boisé. Au Sud, la Schwere-Reite strasse connecte plus facilement le quartier aux commerces et aux transports, toutefois la phase 4 du projet n'étant pas encore terminée, la connexion reste peu visible. De plus, cette façade sud est largement composée de bâtiments militaires conservés qui continuent de créer une enceinte bâtie, ces bâtiments pour certains inoccupés n'invitent pas à pénétrer au cœur du quartier et ne génèrent pas d'activité sur le boulevard. À l'ouest, la Winzererstrasse conserve de nouveaux des bâtiments militaires à vocation résidentiel ne permettant pas de faire l'interface entre le tissu établi et celui nouvellement créé. Enfin, plus au Nord de cette façade ouest, la liaison

a volontairement été interrompu par les concepteurs du projet. De fait, les habitants jouxtant le projet ne voulant pas être impactés par l'arrivée de ce nouveau quartier on émis le souhait d'une mise à distance<sup>56</sup> afin de limiter les nuisances sonores et d'ensoleillement. Cette mise à distance se renforce par une bande arboré faisant office de mail. Ce mail est implanté dans la zone de l'ancienne caserne et reste donc bordé par un mur grillagé qui ne permet pas de définir une réelle façade sur la rue et limite la traversée vers le quartier d'Ackermannbogen.

La dimension autonome du projet se perçoit visuellement mais elle s'exprime également à d'autres échelles : énergie, programmation... De fait, bien que l'apport de services (publics-bureaux-commerces) soit programmé et se construise au fur et à mesure de l'avancé des constructions, la part la plus importante comportant le supermarché et les services publics n'est toujours pas construite et donne aujourd'hui au quartier une atmosphère «monofonctionnelle» résidentielle.

La création de l'association Ackermannbogen-eV apparaît comme une initiative plutôt vertueuse porteuse de valeurs comme l'entraide, la diversité

Ackermannstrasse

Mail

Winzerstrasse



Schwere reiter strasse

Complexe militaire

Ackermannbogen, Maquette

culturelle au travers des différentes fêtes organisés pour pâques, Noël et le ramadan. Cependant, on peut se poser la question des impacts en terme de connexions avec les habitants extérieurs au quartier face à cette forme de vie en communauté rapprochée. Il ne s'agit pas là de dresser une caricature d'un système associatif qui agit à beaucoup de niveaux de la vie commune, au sein du quartier, mais plutôt de poser la question de la limite entre bienveillance et communautarisme. De fait, cette association « auto-organisée » comme elle aime à le rappeler participe à conforter l'image du quartier en tant que modèle écologique mais elle le renforce aussi en tant qu'entité à part entière dans le tissu urbain l'isolant de fait un peu plus du reste de la ville.

Ackermannbogen reste cependant proche du centre ville, et fait figure de « pionnier » également en terme de forme architecturale pour la ville de Munich dont la majeure partie est constituée de bâtiments de 4-5 étages, peu dense.



Ackermannbogen, Steidle architekten

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

C. FAITES SAUTER LES VERROUS !  
ROLE ET ENJEUX DES «CATALYSEURS»  
URBAIN



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUS LE DROIT D'AUTEUR

# C1. VERS PLUS DE PARTENAIRES ?

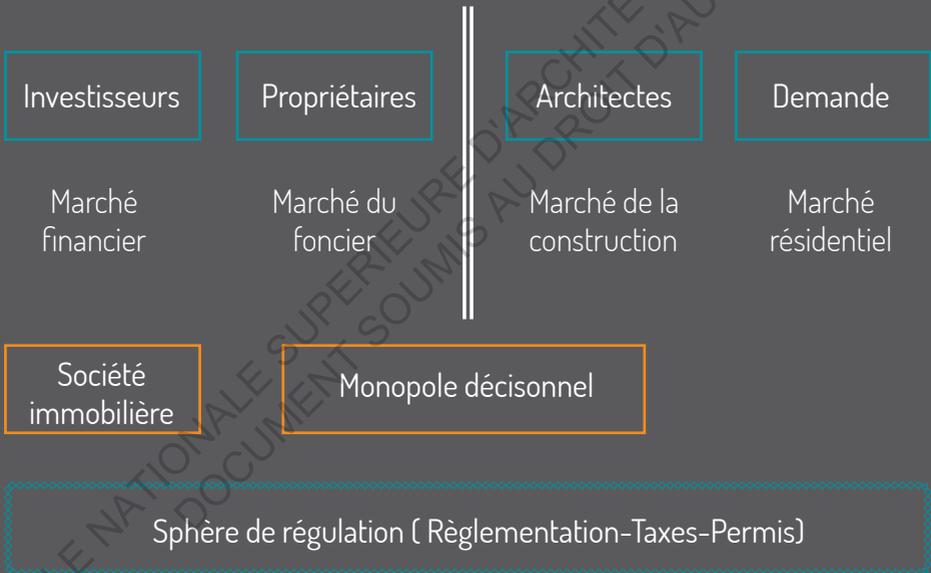
## REDEFINITION DE LA GOUVERNANCE ET ROLE DES «ALERTEURS»

La lecture que nous venons de faire de la crise du logement à Munich a permis de mettre en lumière l'aspect pluridisciplinaire de la question. Bien qu'il existe une distinction scientifique établie entre la sociologie, l'aménagement du territoire, l'économie, l'immobilier ou l'architecture, celles-ci se retrouvent en pratique, interdépendantes. De fait on ne peut analyser la question de la planification urbaine sans une appréhension du fonctionnement du marché de l'immobilier. Tout comme le pilotage de projet ne peut se défaire de la compréhension des fondamentaux de l'architecture et de l'urbanisme puisque chaque projet s'inscrit dans un environnement complexe, urbain, social, économique... Dès lors comment faire projet face à la multiplicité d'acteurs que ces disciplines convoquent ? Comment permettre le dialogue entre des acteurs aux vocables singuliers et pluriels ? Aujourd'hui encore, l'incertitude persiste quant au processus de planification à instaurer afin de permettre de palier au manque de logement. Le concept de gouvernance revêt donc de multiples réalités et apparaît difficile à délimiter, on

parle d'ailleurs de projet de recherche ou de laboratoire (cf projet d'Ackermannbogen) montrant le peu d'assurance sur le chemin à emprunter.

Certes, comme nous l'avons vu précédemment, des initiatives innovantes pour des projets localisés voient le jour mais ne se pérennisent pas plus largement. Serait ce trop coûteux ? Les observations évoquées à l'issu du projet Ackermannbogen démontre pourtant qu'il est possible de coordonner un nombre important d'acteurs dès lors que les règles sont établis, le projet gagne en qualité architecturale, les loyers sont réfléchis en amont tout comme la gestion à long terme. Gagnant-Gagnant ? La question soulevée par ces nouvelles observations serait : peut-on trouver des connections entre tous ces champs disciplinaires afin de nous permettre de formuler une approche interdisciplinaire du processus de planification ? A quelles limites cela nous confronte ?

Les réticences transdisciplinaires montrent visiblement une volonté de conserver une forme de monopole pour chacun des acteurs avec le contrôle des coûts d'achats et de production pour les



investisseurs, celui de l'agenda et des règlements pour la ville, mais aussi celui de la bonne architecture ou de l'idée créative pour l'architecte. L'idée d'une gouvernance renouvelée vise à briser ces clichés et peut s'illustrer au travers de l'exemple de la ville de Munich qui a élargi le champs des acteurs et leurs prérogatives en rééquilibrant les pouvoirs urbains. Pour la ville, il s'agit d'affirmer le rôle des partenaires privés (investisseurs-promoteurs) dans l'aboutissement d'opérations de logements mais aussi de mieux les réguler. Si l'on s'attache à observer le schéma d'acteurs « classique » on observe une barrière distincte entre les investisseurs, les propriétaires et les concepteurs (architectes/urbanistes) et la demande. De fait, les sociétés immobilières effectuent le pont entre ces deux entités et conservent le monopole décisionnel se retrouvant confrontés à des réalités différentes entre marché de l'immobilier, lois, et architecture. Le tout est régulé par les pouvoirs publics par le biais de textes réglementaires et permis. Cependant quelle garantie de qualité cela permet lorsque la décision répond à des intérêts au premier abord divergents ? La régulation par les pouvoirs publics s'accroît, elle permet de rationaliser le processus cependant cette conception managériale de l'action publique repose bien souvent sur des indicateurs de performance appuyé par une batterie d'indicateurs statistique<sup>57</sup> comme le

prouve le «Qualitätsbausteine» mis en place pour le projet d'Ackermannbogen. Afin de garantir la qualité architecturale, la cohésion social, des coûts de production limité ne faudrait il pas repensé, affirmé le rôle de l'Urbaniste dont la formation est justement axé sur cette transdisciplinarité. L'Urbaniste en chef d'orchestre du projet comme le retour d'une vision continue et cohérente du projet ?

Le rôle de la société civil est aussi prégnant dans l'évolution des politiques urbaines. Outre la question de la participation citoyenne, certaine associations, agences d'architecture cherchent à bouger les schémas préétablis en alertant les pouvoirs publics. Comme nous l'avons introduit précédemment, l'association Goldgrund a de ce point de vue réussit à questionner voir à catalyser un changement dans les modes d'actions publiques en matière de logement social. Combien ça coûte ? Tel était la question qui a poussé ces activistes à rénover un immeuble de la Müllerstrasse menacé de destruction. Sensible aux questions de gentrifications, cette association avait pour objectif de démontrer que le coût de rénovation d'un immeuble était viable voir même inférieur à un démantèlement. Pour cela, les activistes ont demandé aux locataires de partir une semaine de chez eux afin de pouvoir rénover chaque appartement. L'opération menée et le calcul des coûts effectués, le maire fut invité à visiter et

57. JOUVE.B, in *Revue internationale des sciences sociales* n° 193-194, La gouvernance urbaine : vers l'émergence d'un nouvel instrument des politiques ? Mars 2007, consultable en ligne sur <http://www.cairn.info/revue-internationale-des-sciences-sociales-2007-3.htm>

communiquaient à l'issu de sa visite en exprimant « Tout devrait être rénové dans le style de Goldgrund». L'immeuble a été préservé, cependant ne soyons pas naïfs car dans cette phrase bienveillante, la ville sait bien qu'une rénovation couterait peu, malgré tout la revente aux investisseurs reste plus rentable économiquement. La gouvernance évolue et modifie le rôle des pouvoirs publics qui se voient bousculés par cette multiplicité d'acteurs se saisissant de la question du logement. L'enjeu majeur reste d'apprendre à mieux connaitre son voisin afin de construire la ville ensemble et répondre à ses besoins dans l'objectif commun de vivre ensemble.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

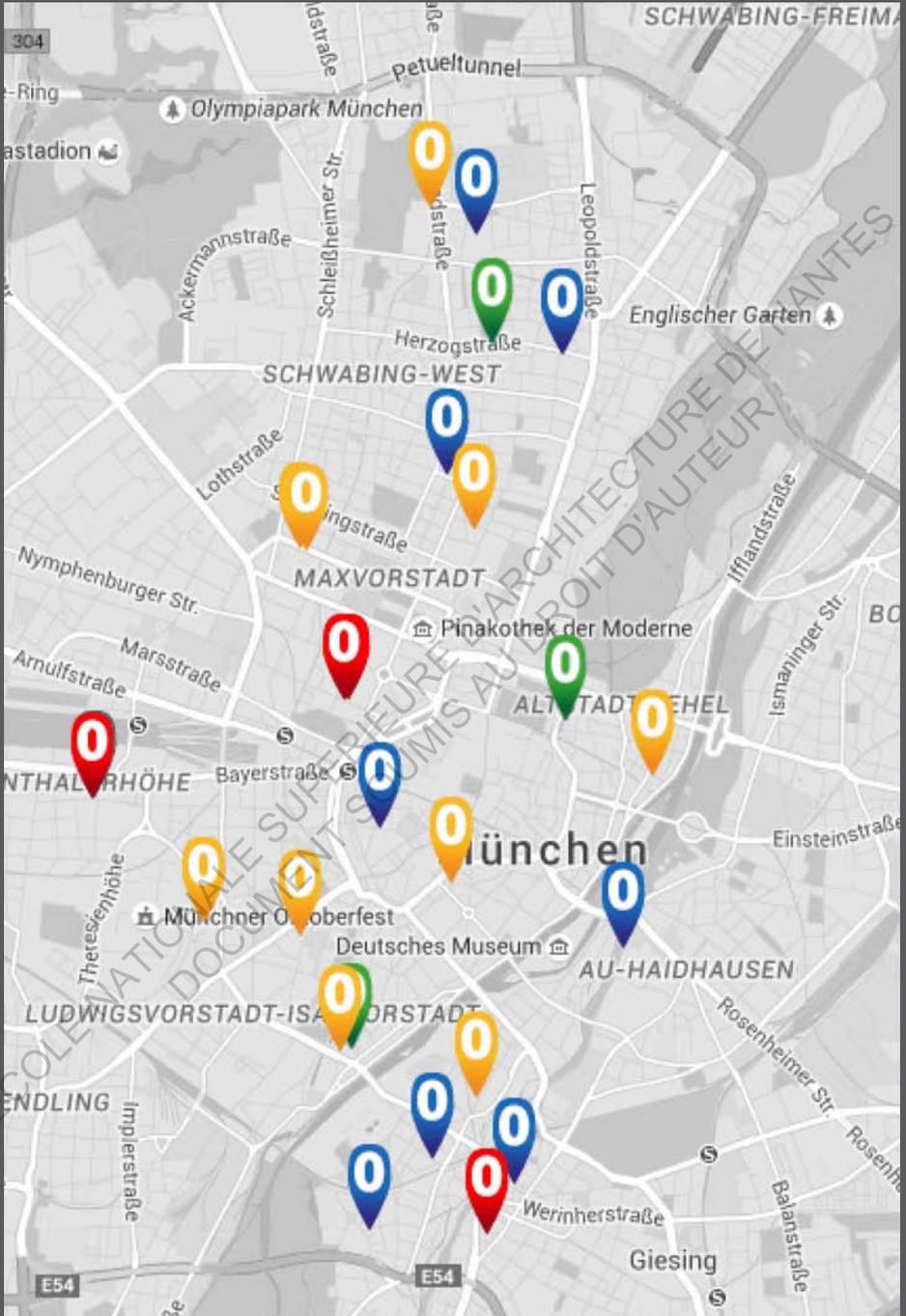
## C2. REDEFINITION DES OUTILS, DES INITIATIVES INNOVANTES

Après une redistribution des rôles il apparaît pertinent de s'intéresser à une redéfinition des outils de planification. Dans cette partie, il s'agira notamment de voir dans quelle mesure ces nouveaux outils développés par des étudiants ou des associations citoyennes catalyse l'évolution du regard et des modes d'actions sur le logement.

A l'image des activistes de Goldgrund, un groupe citoyen a créé en octobre 2013 leerstand089, afin de sensibiliser le grand public à la question de la vacance, qui comme nous l'avons observé est une tendance en hausse à Munich. Cette outil se développe sous la forme d'un site internet recensant sur une carte interactive les logements dits en «vacance». Le site est alimenté par les citoyens qui communiquent à l'association les logements qu'ils ont repérés. L'association souhaite notamment faire évoluer le débat entre propriétaire et locataires, sans faire naître de tensions, en faisant appel à la responsabilité citoyenne. Bien que le site défend l'idée d'une approche journalistique, objective, on peut se poser la question du caractère accusateur de cette démarche. Si cette démarche n'en est qu'à ses débuts, les journaux la relai, et elle permet d'ouvrir le débat sur l'avenir d'une ville qui se muséifie. Cette démarche ne vise pas à faire évoluer les pratiques,

elle se pose dans le rôle d'alerteur et cherche plus sûrement à éveiller les consciences. Comme nous le précisons dans le développement sur les logements vacants, la ville n'applique que très peu le règlement sur les logements vacants. Cette initiative démontre à nouveau que loin de se substituer aux pouvoirs publics, des initiatives citoyennes peuvent plus que l'administration. La question est de savoir dans quelle mesure les pouvoirs publics relaient ses initiatives et les prennent en compte ? Pour Leerstand089, la ville n'a pas relayé l'outil, on peut supposer que le conflit d'intérêt que nous avons évoqué participe de cette non prise en compte.

Comme nous l'avons vu dans la partie précédente, la ville se dote de nouveaux outils pour répondre à la crise du logement, cependant les instruments développés tel que le miroir des loyers ou SoBon visent à limiter la spéculation immobilière et entraînent une réduction des loyers, des dispositifs de court terme. De fait, ces dispositifs agissent sur un marché existant en crise qui nécessite avant tout de s'étoffer par des constructions nouvelles et variés. Nous avons exposé auparavant les trois stratégies de la ville pour palier à ce manque de logement : densification, restructuration et construction en périphérie, cependant ces stratégies de papier ne bénéficient pas des outils



adéquates à leur réel mise en œuvre. La densification a un rôle essentiel à jouer dans la reconfiguration de l'offre et bien que l'on bénéficie d'expérience pour les immeubles de logements, la densification en ville semble impossible coincée entre une réglementation obsolète et un conservatisme qui ne veut pas voir la silhouette de la ville modifier. Quels effets, une modification de la législation, du code l'urbanisme aurait à la fois sur l'objectif de densité de logement mais aussi sur l'apparence de l'environnement bâti ?

Des chercheurs de l'université technique de Munich se sont saisi de cette question afin d'aider les politiques à faire évoluer cette réglementation. « *They don't know what's happening! They want 5000 housing units in this area but parameters they choose can't fulfill their needs. That's why we have to show, if you change the law like this you can have the 5000 units* »<sup>58</sup>, raconte Nils Seifert au sujet des élus face aux politiques urbaines où quand l'ignorance génère l'immobilisme. De fait, il n'existe pas aujourd'hui d'instruments permettant de comparer et évaluer différentes stratégies alors que ces mesures apparaissent pourtant essentiel dans l'identification des potentiels pour le développement de certains quartiers mais aussi de connaître en amont les conséquences pour les citoyens. Afin de contrer cette incapacité stérile, des étudiants chercheurs ont développé un support de décision pour le développement de la ville baptisé « Urban Strategy playground ». Cet outil sert donc avant tout de base d'argumentation et de

débat dans les processus de planification et par conséquence favorise les stratégies de re-densification en accord avec le contexte. A l'heure actuelle, les autorités publiques disposent de différents outils de contrôle classique pour contrôler le développement dans les différents quartiers. Des exemples comme la régulation de la distance minimum entre deux constructions, la limitation de la hauteur et le nombre d'étages mais aussi les plans de zonages ou de développement permette une régulation mais limite l'évolution. L'évolution tend de fait vers une densification du tissu et revêt par conséquent des enjeux sensibles difficiles à évaluer pour les pouvoirs publics. L'outil développé se compose d'une modélisation en 3 Dimensions de la ville de Munich, intégrant la législation urbaine en vigueur. Il permet de visualiser en temps réel les impacts d'une construction, d'une modification du règlement mais il peut aussi comparer différents scénarios et de les analyser afin de pouvoir débattre des différentes approches. Le caractère extensible de ce prototype permet d'étendre ses prérogatives à d'autres législations mais aussi à d'autres villes. A la question, que pense la ville de ce nouvel outil ? Nils Seifert affirme que la ville est très intéressée mais qu'elle ne dispose pas d'assez d'argent pour aider à son développement. Toutefois, la ville est en train de créer son propre système de visualisation 3D, à l'image de Berlin qui dispose déjà d'un outil très complet. A partir de cette expérience, on observe

58. Propos recueilli lors d'un entretien avec Nils Seifert, Urban strategy playground, 26/06/2015



que la planification urbaine continue de s'effectuer à partir de systèmes de visualisations, cependant ce n'est que par l'adoption de systèmes de simulations que nous arriverons à faire émerger le débat en comparant différentes approches à différentes échelles. Il apparaît également important, que les enjeux et résultats des différentes alternatives soient communicables et disponibles au plus grand public afin que le processus de décision soit le plus démocratique possible.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



# CONCLUSION

Munich, sage et impassible, ou l'antithèse d'une ville à controverses et pourtant... C'est bien dans ce jeu, aussi infime soit-il que réside le véritable enjeu de ce mémoire, dénicher le grain de sable dans cette machine qui semble si bien huilée.

Ce travail de mémoire, bien que centré sur Munich, est avant tout un prétexte à un questionnement large sur les modes de faire la ville et les acteurs engagés dans cette quête du vivre ensemble. Au travers de celui-ci, s'exprime la défense d'une vision pluridisciplinaire et d'une approche globale de la ville. Une approche hétéroclite sur des questions économiques et de marketing urbain qui, cependant, nous éclaire sur les dynamiques à l'œuvre sur le territoire, les différentes manières dont la ville se construit et plus sûrement de quoi celle-ci se compose. Cependant, le choix d'une approche plus précise autour du logement témoigne sûrement d'une prise de position. En effet, l'enjeu du logement a permis de mettre en exergue les risques socio-spatiaux liés à un développement économique et démographique important. Les questionnements invoqués sur la gentrification nous ont démontré qu'il fallait avant tout conserver une forme de vigilance lors d'opérations de rénovation urbaine, la ville doit pouvoir agir pour continuer de garantir l'accès à la ville pour tous. Il en va aussi de son image.

Dans ce jeu de Monopoly à grande échelle, où les résidents de longues dates et les classes moyennes se retrouvent bien souvent hors-jeu, les politiques publiques doivent être en capacité de répondre durablement. Si des outils ont été mis en place, ils apparaissent encore insuffisant au regard de l'ampleur de la crise. Par ailleurs, bien que la ville se ressaisisse de la question du logement, nous avons démontré que le désengagement progressif de l'état sur la question du logement social a fortement contribué à un déficit en stock de logement. Toutefois, nous avons également pu montrer que des modèles de partenariats public-privé dans la création de logements, de typologies variées, pouvaient fonctionner à condition que chaque acteur s'implique et respecte les engagements pris en amont. Si l'architecte est le garant de la qualité de l'édifice, l'urbaniste est le garant de la qualité du projet urbain, non pas de la somme des édifices mais de sa cohérence globale. L'urbaniste en tant que chef d'orchestre doit réaffirmer son rôle dans les processus de gouvernance, il est le spécialiste de la ville.

Cette parenthèse refermée, qu'en est-il du logement à Munich ? Existe-il un modèle de développement vertueux pour la ville ? Non bien entendu, il n'existe pas de modèle de développement urbain

unique à promouvoir, mais plus sûrement une diversité des formes d'habitat, de financement, mais aussi de gestion. Ce dénouement n'a rien de surprenant. Toutefois, ce propos aura eu le mérite de caractériser les choses par une immersion au cœur de la question du logement. En effet, les différentes entrées choisies nous ont ainsi permis de dresser un portrait des qualités, mais aussi des besoins et des risques en matière d'habitat à Munich. Ce mémoire a donc caractérisé le besoin de diversité dans les formes urbaines et architecturales que nous produisons, mais aussi le devoir qui nous incombe en matière de développement urbain et de logement : la connaissance de l'autre et la synergie. Acteurs publics, acteurs privés, mais aussi individuels et collectifs. De manière plus globale, les jeux de coopérations à l'œuvre dans la plupart des métropoles, ainsi que la recherche de nouvelles méthodes qui convoquent plus largement, redéfinissent l'action collective. Cette action collective se complexifie et nécessite une réflexion sur la gestion des interfaces nécessaires à la concrétisation du projet. A l'heure actuelle, le retour du politique sur la question du logement à Munich questionne et fait débat sur les modes d'intervention de celui-ci. Allons-nous vers un pouvoir politique plus fort ? Est-ce souhaitable ? La prise de conscience par les pouvoirs publics concernant la question du logement semble avoir fait son chemin, les réflexions autour de différentes stratégies sont en cours, il ne manque que les actes.



# BIBLIOGRAPHIE

## OUVRAGES

- > V.WARD.S, olympic cities, city agendas, planning and the world's games, chap 7 promoting the olympic city, . p120 à137, 1986 2012, edited by john r gold and margaret m.gold, 2007, routledge, new york, (traduit de l'anglais)
- > PETER KNOEPFEL ET AL., Analyse et pilotage des politiques publiques, éditée par Verlag Rüegger, 2006, 387 pages, Page 29
- > Stadtarchiv München Hochbauamt n°174
- > SOPHIE WOLFRUM ET AL. ATLAS Theodor Fischer, Städtebauliche planungen München, 2012, 352 pages

## RAPPORTS/DOCUMENTS

- > Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, repères européen, le logement abordable dans les villes européennes : enjeux, politiques logement social, outils fonciers, partenariats public /privés, compte rendu de séance du 23/06/2011,
- > Aucame, la notion de densité, 2008, consultable en ligne sur [http://www.aucame.fr/web/publications/quen\\_savons\\_nous/fichiers/qsn002-la-notion-de-densite.pdf](http://www.aucame.fr/web/publications/quen_savons_nous/fichiers/qsn002-la-notion-de-densite.pdf)
- > BBSR, « Wohnungsmärkte im Wandel », 2010, consultable en ligne sur <http://www.bbsr.bund.de>
- > Certu, densité urbaine et déplacements au regard du grenelle : consensus ou ambiguïtés ? jeudi 7 octobre 2010 - ENS - Lyon, consultable en ligne [http://www.territoires.ville.cerema.fr/img/pdf/synthese\\_due\\_2\\_oct\\_2010\\_cle0f8642.pdf](http://www.territoires.ville.cerema.fr/img/pdf/synthese_due_2_oct_2010_cle0f8642.pdf)
- > CIPRA, Développement économique régional, planification conventionnelle et autonomie des communes, Politique de coopération intercommunale Munich, 2013, consultable en ligne sur [www.cipra.org/fr/respont/allemanne](http://www.cipra.org/fr/respont/allemanne)
- > Chambre de commerce et d'industrie de Munich, l'offre de logement à Munich, 2012, <https://www.muenchen.ihk.de/de/wirueberuns/anhaenge/wohnraumversorgung-in-muenchen-2012.pdf>, (traduit de l'allemand), consulte le 05/12/2014.
- > THIERSTEIN.A ET AL, wohnungsnachfrage im grossraum munchen, individuelle präferenzen, mai 2013

> Ville de Munich, évolution des stratégies urbaines, rapport de la commission d'urbanisme de juillet 2013, consultable en ligne sur <http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/projekte/langfristige-siedlungsentwicklung.html>, (traduit de l'allemand), consulté le 15/12/2014.

> Ville de Munich, haushaltsvorausberechnung münchen, prognose der privathaus-halte 2012 bis 2030, 2012 (traduit de l'allemand), consultable en ligne sur <http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/grundlagen/haushaltsprognose.html>

> Ville de Munich, 850 ans de développement urbain à Munich, 2008, consultable en ligne sur <http://www.muenchen.de/rathaus/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/stadt-bau-plan/city-building-plan/cbp-introduction.html>, (traduit de l'allemand), consulté le 20/09/2014

> Ville de Munich, Wohnen in Munich V, 2012-2016, consultable en ligne sur [www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/2012\\_wim-v\\_internet.pdf](http://www.muenchen.de/rathaus/dms/Home/stadtverwaltung/referat-fuer-stadtplanung-und-bauordnung/stadtentwicklung/2012_wim-v_internet.pdf)

> Ville de Munich, Perspective Munich, consultable en ligne sur [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

> Ville de Munich, Langfristige Siedlungsentwicklung, 2011, consultable en ligne sur [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

## ARTICLES SCIENTIFIQUES

> BLOETVOGEL ET AL, Metropolregionen und Raumentwicklung, Teil 3: Metropolregionen. Innovation, Wettbewerb, Handlungsfähigkeit, Leistungen und Funktionen von Metropolregionen, 2007, Pages 22 à 29.

> CHAUDOIR.P, « la ville événementielle : temps de l'éphémère et espace festif », géocarrefour, vol. 82/3, 26 mars 2008, consultable en ligne sur <http://geocarrefour.revues.org/2301>, consulté le 20/09/2014

> FABUREL.G, « la mise en politique du développement durable : vers un « nouveau » modèle d'action par les pratiques professionnelles ? », in métropolitiques, 10 décembre 2014, consultable en ligne sur <http://www.metropolitiques.eu/lamise-en-politique-du.html>

> LECHEVALIER HURARD.L, Le secteur privé du logement d'utilité publique en Allemagne, in dph, 2008, consultable en ligne sur <http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-7684.html>

> THIERSTEIN.A & REISS-SCHMIDT.S, urban development management in Munich, Germany 44th isocarp congress, 2008, consultable en ligne [http://www.isocarp.net/data/case\\_studies/1171.pdf](http://www.isocarp.net/data/case_studies/1171.pdf)

> VANCUTSEM.D, quartier modèles de bavière et munich riem-12 projets pilotes et une ville nouvelle pour le développement durable, in les cahiers de l'urbanisme n°66, p61 à 66., decembre 2007.

> VORMS.B, « le modèle allemand de régulation des loyers est-il transposable en france ? », in métropolitiques, 2 avril 2012, consultable en ligne sur <http://www.metropolitiques.eu/le-modele-allemand-de-regulation.html>

> WIECHMANN.T et M. PALLAGST.K Urban shrinkage in Germany and the USA: A Comparison of Transformation Patterns and Local Strategies in International Journal of Urban and Regional Research, V36.2, 2012

## ARTICLES DE PRESSE

> BELLIKLI.O, habiter dans le coin , sueddeutsche zeitung, 23/10/2014, consultable en ligne sur <http://jetzt.sueddeutsche.de/texte/anzeigen/589521/wohnen-ums-eck>, 23/10/2014, consulté le 23/10/2014

> KLEINHUBBERT.G, le manque de logements en allemagne est il un mythe ? der spiegel, 24/06/2013, consultable en ligne sur <http://www.spiegel.de/international/germany/alleged-apartment-shortage-in-germany-is-limited-to-trendy-areas-a-908459.html>, consulté le 02/12/2014

> LE COURRIER INTERNATIONAL, crise du logement dans les grandes villes d'allemagne, 23/05/2013, consultable en ligne sur <http://www.courrierinternational.com/breve/2013/05/23/crise-du-logement-dans-les-grandes-villes>, consulté le 02/12/2014

> LEMAÎTRE FRÉDÉRIC, En Allemagne, la crainte du Demokalypse, in Le Monde, p 6, 30/04/2015

> LE MONDE, Le «miroir des loyers» allemand, un paradis pour locataires, 13/04/2012 consultable en ligne sur [http://www.lemonde.fr/societe/article/2012/04/13/1-alle-magne-un-paradis-pour-locataires\\_1685019\\_3224.html#DHyHx0uEYu5rjZZ3.99](http://www.lemonde.fr/societe/article/2012/04/13/1-alle-magne-un-paradis-pour-locataires_1685019_3224.html#DHyHx0uEYu5rjZZ3.99)

> NEUMANN.C & WINTER.S, un ghetto pour la jet set, munich et la face sombre du boom du logement, der spiegel/international, 10/11/2011, consultable en ligne sur <http://www.spiegel.de/international/germany/a-ghetto-for-the-jet-set-munich-faces-dark-side-of-a-housing-boom-a-796821.html>, consulte le 10/10/2014

> OSEL.J, un lit dans un grand magasin, sueddeutsche zeitung, 2/09/2013, consultable en ligne sur <http://www.sueddeutsche.de/bildung/wohnungsnot-im-studium-einbett-im-kaufhaus-1.1760201>, consulté le 02/12/2014

> RIVVER, 100 Meter und nicht höher, 17 mai 2010, consultable en ligne sur <http://www.sueddeutsche.de/muenchen/hochhaus-buergerbegehren-meter-und-nicht-hoeher-1.872228>

## PERIODIQUES

> BELLEVUE n°6, Immobilien in München, Décembre 2014, p99

## CONFERENCES

> OTTMAN MATTHIAS, dynamics and transition process in german urban real estate market, tu munich, vorhoelzer forum, 1/12/2014

> WOLFRUM SOPHIE, Picturesque Munich A result of urban design, tu munich, vorhoelzer forum, 8/12/2014

> MICHAELI MARK, Urban and landscape transformation, tu munich, vorhoelzer forum, 20/10/2014

## INTERNET

> Ville de munich, [www.munich.de](http://www.munich.de)

> BETTINA ERHARDT, gentrification : qui détient ton quartier ? ( traduit de l'anglais ), juin 2013, <http://www.goethe.de/ins/us/lp/prj/tod/kul/sdt/vie/en11789820.html>

> <https://www.statistik.bayern.de/>

> <http://www.shanghairanking.com/fr>

> <http://www.worldairportawards.com/>

> <http://www.citypopulation.de/php/germany-munchen.php>

## ENTRETIENS

> Couple anonyme, parcours résidentiel, réalisé le 26/11/2014

> RÜHLE.A, Association Goldgrund, 10/06/2015

> SEIFERT.N, Urban strategy playground, 26/06/2015

> THALGOTT.C, Ackermannbogen, 07/06/2015

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

- Première de couverture** : Dessin personnel, Munich et son réseau de communication
- P.22** : Image noir et blanc tirée du site <http://gashetka.tumblr.com/post/9968284374/bmw-museum-munich>
- P.19** : Carte de l'Allemagne, schéma personnel
- P.20** : Carte de la Bavière, schéma personnel
- P.21** : Carte de Munich, schéma personnel
- P.29** : Axonométrie noir et blanc, Scan der Beilage aus Christine Rädlinger: Geschichte der Münchner Stadtbäche, Herausgegeben vom Stadtarchiv München
- P.31** : Image tirée de <https://www.google.fr/maps>
- P.35** : Photo personnelle, prise le 05/08/2014
- P.37** : Image tirée de <http://www.abendzeitung-muenchen.de/inhalt.450-wohnungen-messestadt-das-quartierszentrum-ost-kommt.de>
- P.39** : Carte tirée de <https://mediatum.ub.tum.de/?cfold=938602&dir=938602&id=938602#938602>
- P.41** : Image tirée de <http://www.pk-odessa.com/pages/work.html>, Auteur I Markus Lanz
- P.45** : Carte tirée de Federal Office for Statistics Bavaria, Sterzer 2015
- P.47** : Du monocentrisme au polycentrisme 1,2,3, Schémas personnels
- P.49** : Image tirée de <http://www.sixtblog.fr/news>
- P.51** : Image tirée de <http://www.panoramio.com/photo/78842637>
- P.53** : Image tirée de <http://thebrewholder.com/wp-content/uploads/2013/09/oktoberfest-02.jpg>
- P.57** : Carte tirée de WIECHMANN.T et M. PALLAGST.K Urban shrinkage in Germany and the USA: A Comparison of Transformation Patterns and Local Strategies in International Journal of Urban and Regional Research, V36.2, 2012, Page 267
- P.59** ↑ : Carte tirée de THIERSTEIN.A ET AL, wohnungsnachfrage im grossraum münchen, individuelle präferenzen, mai 2013
- P.59** ↓ : Schéma personnel d'après OTTMAN MATTHIAS, dynamics and transition process in german urban real estate market, tu munich, vorhoelzer forum, 1/12/2014
- P.63** : Schéma personnel
- P.64** : Photo personnelle, prise le 02/12/2015
- P.71** : Graphique tirée de Ville de Munich, Wohnen in Munich V, 2012-2016, Page 17
- P.77** : Image tirée de <http://muenchen.neubaukompass.de/bilder/objekt/6218/2-gross.png>
- P.81** : Carte tirée de THIERSTEIN.A ET AL, wohnungsnachfrage im

grossraum munchen, individuelle präferenzen, mai 2013

P.83 : Carte tirée de BELLEVUE n°6, Immobilien in München, Décembre 2014, p99

P.85 : Photo personnelle prise le 07/06/15

P.87 : Schéma personnel

P.91 : Graphique tirée de Aktuelle Herausforderungen der Münchner Wohnungspolitik, Stephan Reiß-Schmidt, 07/2014

P.95 ↑ : Image tirée de <http://lenbach-gaerten.de/>

P.95 ↓ : Image tirée de <http://lenbach-gaerten.de/>

P.97 : Image tirée de <http://www.bauwerk.de/de/objekt/o61>

P.99 : Image tirée de [https://c2.staticflickr.com/8/7414/10491291024\\_ff685598da\\_b.jpg&imgrefurl](https://c2.staticflickr.com/8/7414/10491291024_ff685598da_b.jpg&imgrefurl), Anton Schedlbauer

P.103 ↑ : Visualisation tirée de <http://www.goldgrund.org/features/>

P.103 ↓ : Plans tirés de <http://www.goldgrund.org/features/>

P.104 : Image tirée de <http://schaustelle-pdm.de/920/>, Auteur | Rainer Schmitzberger

P.113 : Schéma tirée de Ville de Munich, Perspective Munich, consultable en ligne sur [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

P.115 : Axonométries tirées de Ville de Munich, Langfristige Siedlungsentwicklung, 2011,

P.117 : Axonométries tirées de Ville de Munich, Langfristige Siedlungsentwicklung, 2011,

P.119 : Plan tiré de Ville de Munich, Langfristige Siedlungsentwicklung, 2011,

P.123 : Plan masse tiré de <http://www.sueddeutsche.de/geld/bildstrecke-ackermannbogen-1.520564-20>

P.127 : Image tirée de [immobilienreport.de](http://immobilienreport.de)

P.129 : Image tirée de [www.kaupa-ingenieure.com%2Fwpcontent%2Fuploads%2F1354725879.jpg&imgrefurl](http://www.kaupa-ingenieure.com%2Fwpcontent%2Fuploads%2F1354725879.jpg&imgrefurl)

P.133 : Schéma personnel d'après OTTMAN MATTHIAS, dynamics and transition process in german urban real estate market, tu munich, vorhoelzer forum, 1/12/2014

P.137 : Image tiré de <http://leerstand089.de/>

P.139 ↑ : Schéma tiré de [wp.usp.ai.ar.tum.de](http://wp.usp.ai.ar.tum.de)

P.139 ↓ : Schéma tiré de [wp.usp.ai.ar.tum.de](http://wp.usp.ai.ar.tum.de)

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR