



**HAL**  
open science

# Les réappropriations temporaires comme laboratoire de la ville : les réappropriations temporaires d'espaces abandonnés à Berlin comme nouvelle forme d'urbanisme, l'exemple du Prinzessinengarten

Corinne Vial

## ► To cite this version:

Corinne Vial. Les réappropriations temporaires comme laboratoire de la ville : les réappropriations temporaires d'espaces abandonnés à Berlin comme nouvelle forme d'urbanisme, l'exemple du Prinzessinengarten. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01702270

**HAL Id: dumas-01702270**

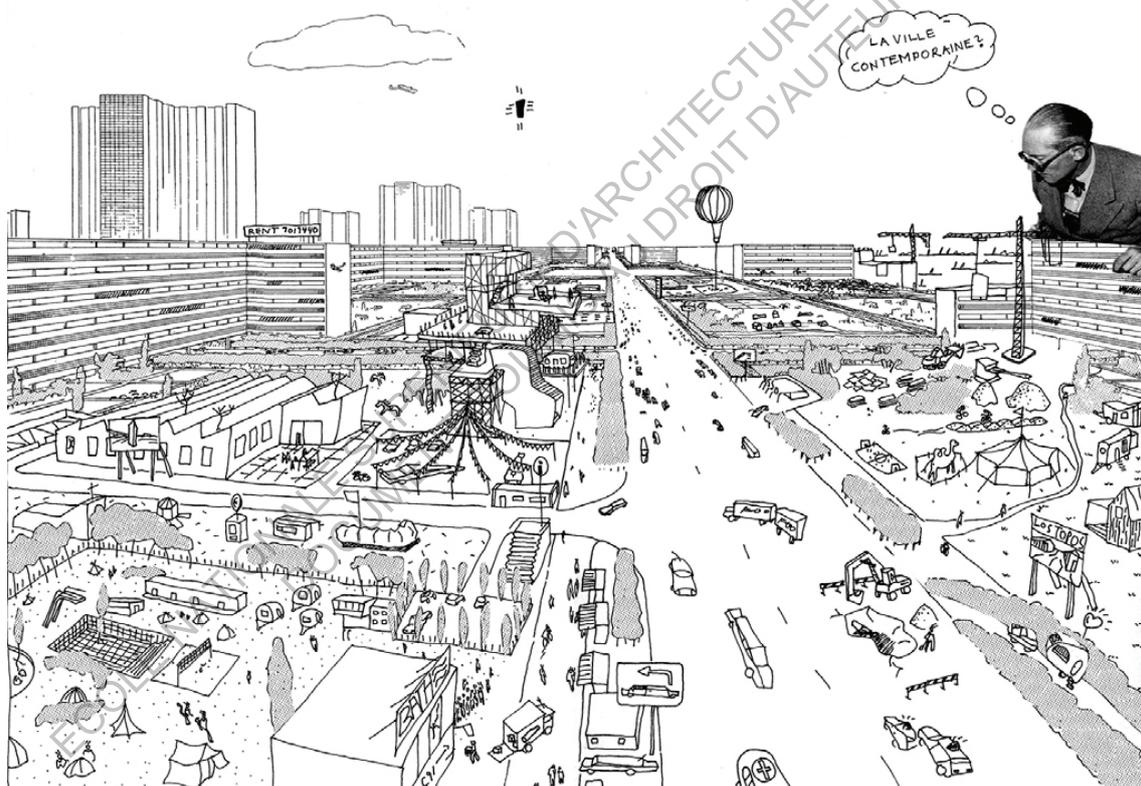
**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01702270>**

Submitted on 6 Feb 2018

**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.

## Les réappropriations temporaires comme laboratoire de la ville



Mémoire de Master 2 d'Architecture  
Présenté par Corinne Vial  
Mémoire remis le 23/01/2017

Groupe de mémoire : Être rue - formes, usages et représentations  
Directeurs de mémoire : Sophie Brones, Pierre Gaudin

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

## Les réappropriations temporaires comme laboratoire de la ville

Les réappropriations temporaires d'espaces abandonnés à Berlin  
comme nouvelle forme d'urbanisme ; l'exemple du *Prinzessinengarten*

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE VERSAILLES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Mémoire de Master 2 d'Architecture  
Présenté par Corinne Vial  
Mémoire remis le 23/01/2017

Groupe de mémoire : Être rue - formes, usages et représentations  
Directeurs de mémoire : Sophie Brones, Pierre Gaudin

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

## Sommaire

Introduction.....	p. 7
I Le contexte berlinois.....	p. 11
I-1 Contexte historique.....	p. 11
I-2 Résistance politique.....	p. 15
I-3 Développement culturel.....	p. 17
I-4 L'image de la ville.....	p. 18
II Le Prinzessinengarten.....	p. 20
II-1 Le site.....	p. 20
II-2 Processus et mise en place du projet.....	p. 22
II-3 Une plateforme en constante évolution.....	p. 25
II-4 Ancrage dans le voisinage et rapport urbain.....	p. 29
II-5 Médiatisation, image, récupération.....	p. 30
II-6 Héritage des squats et de la culture alternative des années 1990.....	p. 31
III Prémices d'une nouvelle forme d'urbanisme ?.....	p. 34
III-1 La temporalité.....	p. 34
III-2 Appropriation, réappropriation, détournement.....	p. 36
III-3 Des communs.....	p. 37
III-4 Le positionnement de la ville.....	p. 41
Conclusion.....	p. 43
Références citées.....	p. 46
Bibliographie.....	p. 46
Articles.....	p. 47
Sitographie.....	p. 48
Filmographie.....	p. 48
Références d'illustrations.....	p. 49

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

## Introduction

Les *délaissés* sont des espaces abandonnés en attente d'une nouvelle fonction. Ils sont le résultat de facteurs historiques et politiques comme les destructions de la seconde guerre mondiale, la désindustrialisation et la modernisation, la périurbanisation, le passage du socialisme au capitalisme, la démilitarisation ou la migration de populations, mais aussi de facteurs économiques. Ces facteurs peuvent entraîner le rétrécissement des villes (*shrinking cities*), c'est-à-dire la perte d'habitants et engendrer des vides encore plus importants. C'est un phénomène à l'échelle mondiale que l'on retrouve aussi bien aux États-Unis (Detroit), en Angleterre (Manchester, Liverpool) qu'en Allemagne (Leipzig) ou en Russie (Ivanovo)<sup>1</sup>. En Allemagne par exemple, après la chute du Mur en 1989, une grande vague de migration se fait vers l'ouest du pays et les industries monostructurelles de l'ex-RDA sont abandonnées ou fermées, entraînant le rétrécissement de villes comme Leipzig.

Il n'est la plupart du temps pas rentable pour les propriétaires de développer ces espaces vacants, soit parce qu'ils coûtent trop cher et que le temps de développement du projet est trop long, soit parce qu'il n'y a pas de demande.

Dans son *Manifeste du Tiers Paysage*, Gilles Clément définit les délaissés de la manière suivante : « Le délaissé procède de l'abandon d'un terrain anciennement exploité. Son origine est multiple : agricole, industrielle, urbaine, touristique, etc. Délaissé et friche sont synonymes. [...] En secteur urbain [les délaissés] correspondent à des terrains en attente d'affectation ou en attente d'exécution de projets suspendus aux provisionnements budgétaires, aux décisions politiques »<sup>2</sup>.

Ils deviennent ainsi des espaces en attente, caractérisés par leur instabilité temporelle et d'affectation, leur absence de fonction, et leur détachement des codes de la société. Ils sont dans un entre-deux temporel, entre quelque chose qui n'est plus, un *nicht mehr*, et quelque chose qui n'est pas encore, un *noch nicht*<sup>3</sup>.

---

1 Oswald, Philipp, *Schrumpfende Städte : 1. Internationale Untersuchung*, Ostfildern, Hatje Cantz, 2004

2 Clément, Gilles, *Manifeste du Tiers-paysage*, 2004, p.3

3 Oswald, Philipp, *Berlin - Stadt ohne Form : Strategien einer anderen Architektur*. München, Prestel. 2000, p.63

Ils sont alors souvent soit barricadés par peur de vandalisme, soit détruits par leurs propriétaires.

Certains acteurs proposent des formes de réappropriations de ces espaces, spontanées ou plus réfléchies, considérant les délaissés comme des espaces de possibilités et d'expérimentations sans limites à l'imagination. Que ce soit pour sortir de l'ennui, pratiquer des sports extrêmes, faire la fête, lancer une start-up, expérimenter de nouvelles formes de vie commune ou pour empêcher la destruction d'un bâtiment, ces acteurs développent une autre relation à la ville.

On pourrait à cet égard utiliser la métaphore du végétal, et considérer les terrains en friche comme des lieux d'émergence d'espèces pionnières qui s'y installent en s'y adaptant.

À Berlin, les espaces vides sont nombreux et beaucoup sont réappropriés. Ils ont une esthétique particulière facilement reconnaissable, les bâtiments sont entièrement tagués, des détournements sont faits dans un style *do-it-yourself* (DIY).

Pendant mon année Erasmus à Berlin, ce sont d'abord les vides, cette esthétique et le fait que la ville soit un chantier immense qui m'ont marquée. J'avais en tête l'image de Berlin comme étant une ville où la culture *underground* était très présente.

Des manifestations de soutien aux projets alternatifs menacés d'expulsion sont régulièrement organisées. La communication de leurs acteurs est aussi omniprésente dans la ville, surtout à *Kreuzberg* et *Friedrichshain*, où des affiches de soutien contre les expulsions et d'information sont placardées aux murs. De leur côté, les médias relaient les violences de la police et des manifestants lors des évacuations.

Je me suis donc intéressée aux différentes formes de réappropriations temporaires. Ces utilisations sont appelées en allemand *Zwischennutzung*, terme propre à la langue généralement traduit en français par « utilisation temporaire ». Il y a cependant une nuance dans le mot allemand : le temporaire en français est très vague alors que *Zwischennutzung* (littéralement « utilisation entre ») signifie utilisation temporaire d'un lieu pendant la période de temps entre l'abandon du site et une utilisation future planifiée<sup>4</sup>. On pourrait le traduire plus exactement par « utilisation intermédiaire ». Philippe Oswald en donne la définition suivante : « Les utilisations temporaires émergent de groupes peu structurés qui se trouvent, évoluent, se divisent, se mélangent et se décomposent. Ils agissent de manière

---

4 Selon Klaus Overmayer, dans son intervention le 15 avril 2005 au *Stadtforum Berlin 2020* : « Es ist die Zeitspanne zwischen einer aufgegebenen und einer geplanten Nutzung (*time-gap*) ».

locale et flexible. Dans une sorte de tactique de guérilla urbaine, ils utilisent les possibilités et s'adaptent aux conditions qui évoluent. Une dynamique extrême se développe. Les activités temporaires créent un maximum d'intensité à partir d'un minimum de moyens.<sup>5</sup> »

Il en existe différentes typologies qui regroupent plusieurs types d'acteurs. Le collectif de recherche *Urban Catalyst* a étudié et défini plusieurs typologies et acteurs, en étudiant l'influence de ces utilisations temporaires sur la ville. Ils qualifient les utilisations intermédiaires de parasite, nomade, impulsion, coexistence, consolidation, pionnier<sup>6</sup>.

Par les utilisations qu'ils mettent en place, les initiateurs des projets, appelés pionniers, participent à la revalorisation d'un terrain, d'un quartier, au développement des industries créatives, créent une certaine image de la ville, qui peut être reprise par les médias ou les politiques. Ces types de projet n'ont pas de motivation économique mais relèvent d'un intérêt socio-culturel avec pour objectif d'arriver à une meilleure qualité de vie, d'un intérêt historique par la conservation du bâtiment et d'une dimension politique par la prise de possession des espaces visant à une critique du capitalisme.

Dans la découverte de ces projets, j'ai d'abord visité des bâtiments abandonnés comme une ancienne brasserie à *Schöneweide*. Ce sont des lieux d'exploration, de jeux, de soirée, d'expression artistique.

Contrairement à la France, il est très facile d'avoir des renseignements sur les bâtiments abandonnés, comment y accéder, l'état des lieux et le niveau de dangerosité. Le site internet *Abandoned Berlin* est devenu la référence des explorateurs<sup>7</sup>.

J'ai ensuite visité trois squats, le *Köpi*, le *Bandito Rosso* et la *Rote Insel* lors d'événements comme des soirées, des débats, ou des repas solidaires. C'est un milieu très fermé, et, en dehors des événements organisés, il est très difficile d'y rentrer et d'avoir des contacts avec les acteurs.

---

5 Oswald, P., *Berlin - Stadt ohne Form...*, op.cit., p. 66 : « Temporäre Nutzungen entstehen aus losen Gruppierungen, die sich finden, wachsen, aufspalten, verschmelzen und zerfallen. Diese agieren lokal und flexibel. In einer Art urbaner Guerillataktik nutzen sie sich auftuende Möglichkeiten und passen sich veränderten Bedingungen an. Eine extreme Dynamik entwickelt sich. Temporäre Aktivitäten schaffen ein Maximum an Intensität mit einem Minimum an Substanz. » Traduction Corinne Vial.

6 Oswald, Philipp, Overmeyer, Klaus, Misselwitz, Philipp, *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln*. Berlin, DOM Publishers, 2014

7 [abandonedberlin.com](http://abandonedberlin.com)

Dans le cadre d'un studio de projet à la Technische Universität, nous avons travaillé sur le *Prinzessinengarten*, un jardin urbain à Berlin. L'objectif était de construire une nouvelle structure sur le jardin pour y accueillir des événements et des conférences, et de proposer des aménagements permettant une utilisation flexible d'espace. Le chantier a duré un semestre, du mois d'avril au mois de juillet.

J'ai donc choisi ce lieu comme terrain d'étude pour développer la problématique de mon mémoire. Je ne m'y intéresse pas sous l'angle des particularités propres d'un jardin urbain, mais plutôt en cherchant à comprendre comment fonctionne une réappropriation temporaire, comment les acteurs s'organisent et quelles stratégies ils développent.

En quoi ces nouveaux types de projets se différencient des squats et des anciens projets de réappropriation et quelles dynamiques expérimentent-ils ? Est-ce que les modèles testés peuvent être développés à une plus grande échelle ?

Dans un premier temps, nous allons analyser les éléments de contexte qui expliquent la relation très forte entre la ville de Berlin et les utilisations temporaires. À partir de mon expérience du terrain et d'une interview d'un des fondateurs, nous allons ensuite analyser le fonctionnement du *Prinzessinengarten* et les dynamiques qui y sont développées. Enfin, nous allons étudier la relation entre planification et utilisation temporaire à partir d'études d'instituts de recherche et de références plus théoriques.

# I Le contexte berlinois

## I.1 Contexte historique

Jusque dans les années 1940, Berlin est une ville très dense. La typologie de bâti qui domine est la *Mietskaserne*, c'est-à-dire des bâtiments de plusieurs étages organisés autour de cours intérieures. La construction s'est d'abord faite en bord de parcelle, puis à l'intérieur créant ainsi ces *Hof*, cours caractéristiques des immeubles berlinois.

Après les destructions massives de la seconde guerre mondiale, Berlin cherche à rattraper son retard. Plusieurs plans de reconstruction et d'assainissement se succèdent, avec des projets voulus modernes, projetant la construction en centre ville d'une autoroute passant par la *Oranienplatz* en 1965, ou des constructions de grandes barres d'habitations. Des concours sont lancés, comme par exemple le *Schinkel Wettbewerb* de 1982/1983, pour lequel un projet de *Moritzplatz* recouverte de gratte-ciel est proposé<sup>8</sup>.

A côté de ces plans de construction à grande échelle et de grosses infrastructures, des surfaces plus petites non exploitées et leur environnement ne sont pas prises en compte.

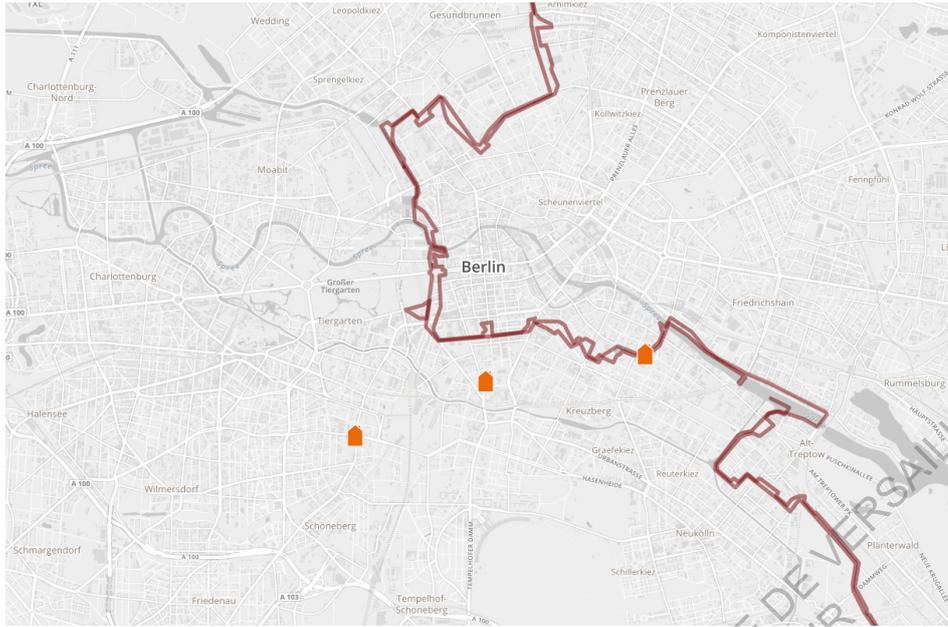
En plus des destructions liées à la guerre, des démolitions de vieux immeubles sont entreprises dans le cadre de la politique d'assainissement de la ville. Elles sont surnommées *Kahlschlagsanierung*, qui veut dire littéralement « assainissement par abattage ».

En opposition à cette tendance, dans les années 1980, douze principes fondamentaux du renouvellement urbain (*Zwölf Grundsätze der Stadterneuerung*) sont définis par l'architecte Hardt-Walther Hämer dans le but de faire une réhabilitation douce de la ville. Ces principes ont été l'un des sujets de l'exposition internationale (*Internationale Bauausstellung, IBA*) de *Kreuzberg* en 1984. Ils prévoient par exemple la concertation entre les habitants et les planificateurs, que le renouvellement des habitations doit se faire étape par étape, ou que le renouvellement urbain doit continuer après que l'IBA se termine<sup>9</sup>.

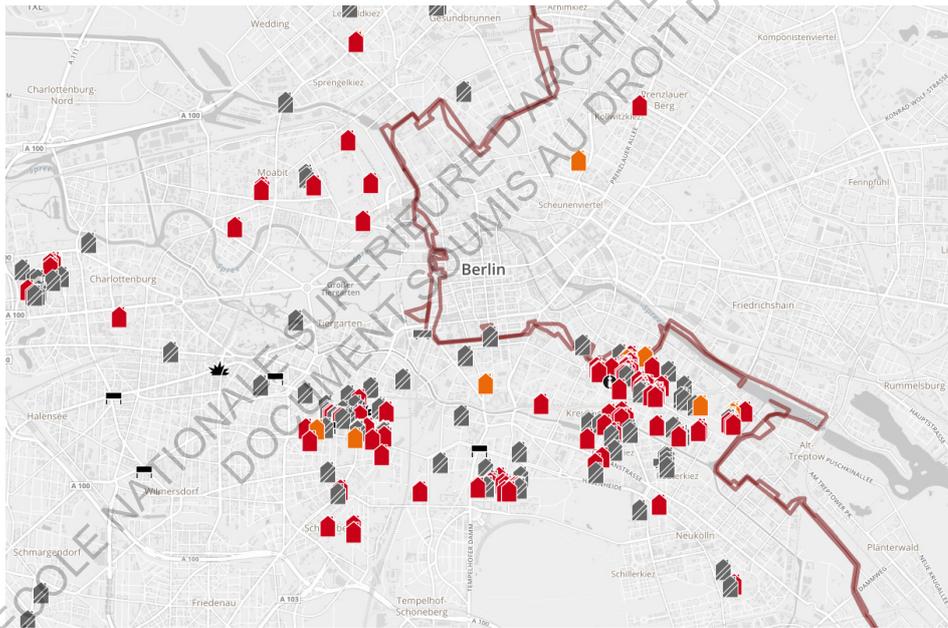
---

8 Konopka, Sabine, Architekten- und Ingenieurverein, Schinkel-Wettbewerb 1982/83 : Der Moritzplatz in Berlin-Kreuzberg. Versuch einer zeitgemäßen Wiederbelebung, 1983

9 Bodenschatz, Harald, Learning from IBA - die IBA 1987 in Berlin, p.23, publication du Senat pour le développement de la ville en 2010

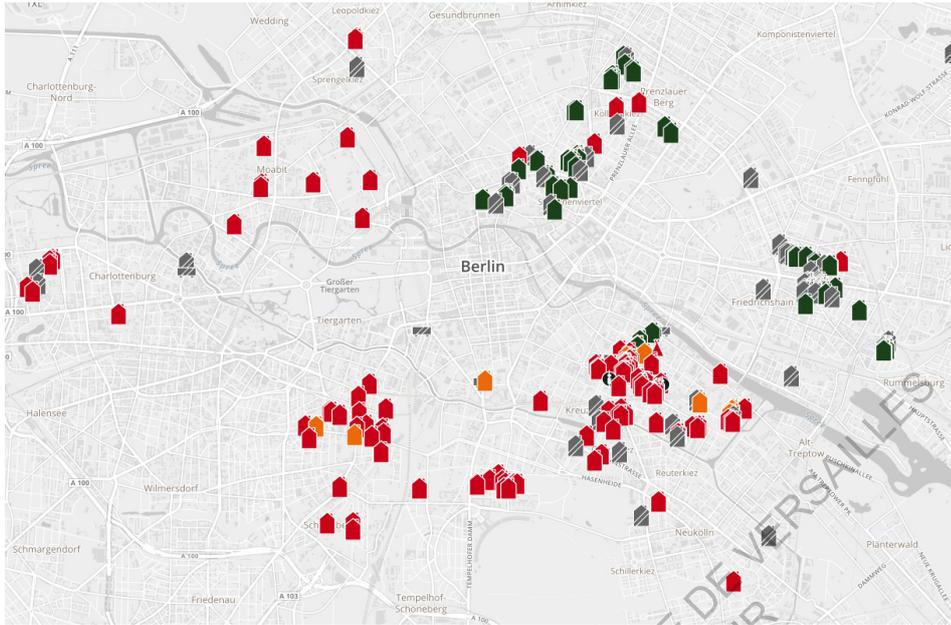


1975 : Premiers squats berlinois

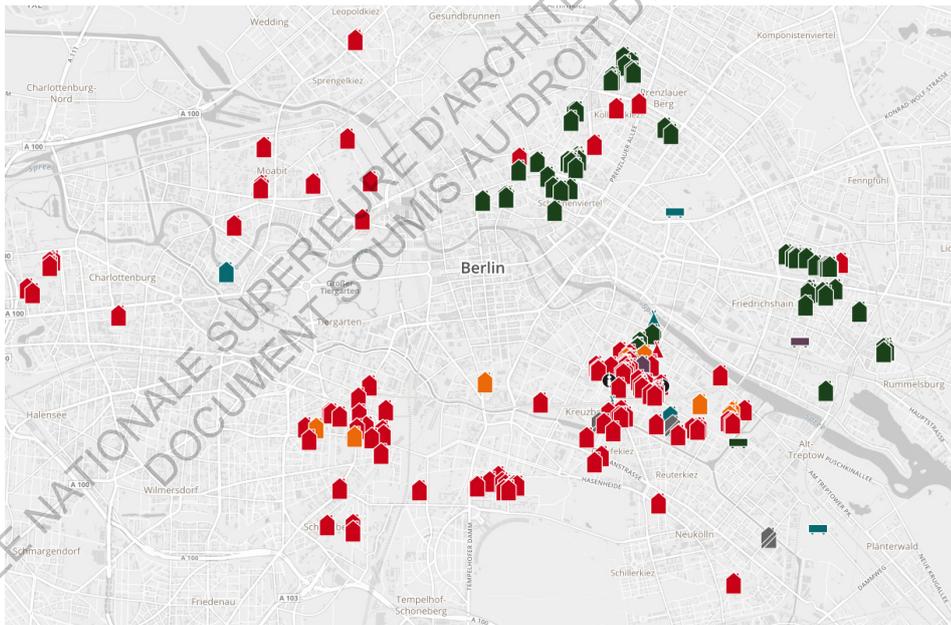


1981 : Développement des squats dans berlin ouest avec le mouvement des *Instandbesetzungen*

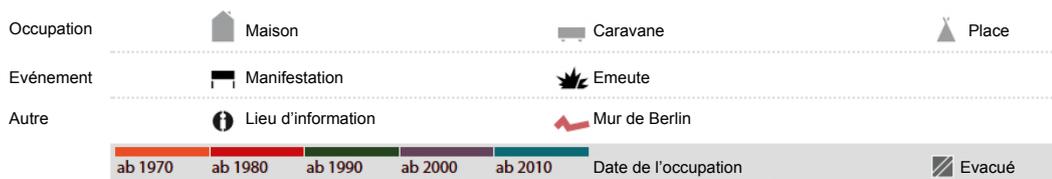
fig.1 : localisation des squats berlinois en 1975, 1981, 1990 et 2016



1990 : Après la chute du mur, les squat se développent aussi à l'est



2016 : La situation actuelle



De manière plus spontanée, les premiers squatteurs des années 1970 se mobilisent avec le mouvement *Instand Besetzung*, occupations spontanées de bâtiments pour protester contre les destructions.

Berlin attire aussi les alternatifs à cause de sa situation politique particulière. C'est une enclave de l'Ouest dans l'Allemagne de l'Est, une île où le service militaire n'est pas obligatoire. La ville a une croissance économique très basse et est dépendante de financements extérieurs<sup>10</sup>. Dans les années 1960 et 1970, des logements sont construits à l'Ouest et à l'Est pour répondre à la demande. Dans le même temps, une grande partie de la population n'est pas satisfaite de ces logements et cherche des moyens alternatifs d'habiter.

Après la réunification, la croissance attendue n'arrive pas. Berlin perd ses habitants. 1,3 million de m<sup>2</sup> de surface de bureaux sont abandonnés, 40% des nouvelles zones d'activités économiques dans la périphérie restent en friche. La ville se développe de manière irrégulière, entre ralentissement et accélération, un boom de la construction et une perte de population<sup>11</sup>.

La crise due aux destructions de la guerre, à la séparation puis à la réunification, aux échecs des plans directeurs d'aménagement et à la désindustrialisation, entraîne une perte de population et par conséquent l'augmentation des espaces délaissés.

Berlin devient un terrain propice à l'émergence d'activités spontanées, souvent illégales, comme les jardins urbains, les camps de caravanes, les marchés, les espaces de détente et de sport, les ateliers d'artistes et à la vie nocturne.

Ces appropriations d'espaces ne sont pas nouvelles si l'on considère l'exemple de la transformation de la *Postdamer Platz* en potager quand Berlin était coupée en deux par le Mur. Mais elles se développent fortement dans les années 1970 et 1980, alors que les squatteurs appartenant au mouvement punk et alternatif expérimentent de nouvelles formes de vie collective et une nouvelle manière de faire autodidacte (DIY)<sup>12</sup>.

---

10 D'après le projet de recherches « *Stadtschaum* » de l'agence d'architecture ISSS réalisées en 2012

11 Oswald, P., *Berlin - Stadt ohne Form...*, op.cit., p. 60 : « Berlin ist eine Stadt der abrupten Wechsel zwischen Beschleunigung und Verlangsamung, Boomtown und Schrumpfung »

12 Oswald, P., *Berlin - Stadt ohne Form...*, op.cit., p. 66

## 1.2 Résistance politique

Les *Instandbesetzungen* constituent la première vague d'occupation de bâtiments. Au lieu de squatter un lieu et de le dégrader, les acteurs occupent des immeubles encore habitables pour protester contre leur destruction. Ils les réparent et y aménagent des habitats collectifs (*co-housing*) et des espaces de travail. Ce sont des projets illégaux mais tolérés. Cette illégalité a été qualifiée par les juristes comme étant une « illégalité utile<sup>13</sup> ».

Entre 1979 et 1984, environ 200 squats ont été ainsi créés, dont la moitié a été légalisée. Au total, plus de 600 occupations ont été initiées entre 1970 et 2014<sup>14</sup>.

La deuxième phase d'occupation se fait dans la période d'instabilité politique des années 1989 et 1990. Avec la chute du Mur et la réunification, un flou juridique profite aux squatteurs. Des bâtiments publics ou privés et des friches sont occupés. Deux types de projets sont mis en place : des projets autogérés de logements collectifs et d'espaces de travail, et des projets autonomes commençant à développer une orientation culturelle.

Les expulsions, nombreuses à l'Ouest, amènent les squatteurs à créer d'autres projets similaires à l'Est, profitant de leurs expériences antérieures (fig.1). Ils suivent le même schéma d'organisation, avec des projets autogérés organisés autour d'une micro-économie locale. Les logements sont en effet rarement seuls, un bar, café, club, ou espace d'exposition occupent une place centrale dans le projet, leur permettant de générer un minimum de revenus et de survivre.

Par la suite, l'illégalité n'est plus tolérée. Les nouvelles occupations spontanées sont systématiquement évacuées, et les projets plus installés sont légalisés. De squat, ils passent à des projets d'habitation (*Wohnprojekt*), s'organisent sous forme de sociétés coopératives (*Genossenschaft*) ou de fondations, au nom desquelles les acteurs ont un contrat de location.

Les images utilisées dans les communications de ces groupes illustrent bien les différentes caractéristiques de ces projets et le contexte particulier de la ville. Sur la quatrième de couverture du journal d'un squat (fig.2), la résistance politique est illustrée au travers de la reprise des codes des albums d'*Astérix* : le village entouré de palissades, la loupe, le personnage à l'extérieur du village disant « ils sont fous

13 En allemand « Brauchbare Illegalität » : expression employée par le juriste Michael Krautzberger dans son intervention du 15 avril 2005 au Stadtforum Berlin 2020

14 Chiffres donnés par le collectif d'artistes *Pappsatt* sur le site [www.berlin-besetzt.de](http://www.berlin-besetzt.de)



ces Berlinois de l'Ouest ». Des disputes sont mises en scène, il y a des enfants et leur ferme. Une personne extérieure tourne un film pendant qu'un indicateur est éjecté du lieu.

L'accent est également mis sur l'opposition des styles architecturaux. Le « village » est constitué de vieux immeubles d'environ cinq étages, parfois en train d'être réparés, et d'une église transformée en centre de *Selbsthilfe* ; la ville quant à elle, est représentée par de grands immeubles d'habitation en train d'être construits. On remarque aussi une certaine curiosité de la part de gens qui espionnent avec des jumelles et une caméra sur les toits des immeubles en face, mais aussi la volonté d'évacuer cet espace, les bulldozers attendant à l'entrée du village.

Ces représentations renvoient l'image d'un village autogéré dans la ville. Il s'oppose aux codes de société établis, avec la volonté de sortir du système capitaliste et de réinventer la vie en communauté en mettant en place un système participatif. Il y a l'idée que l'on peut faire la ville ou le morceau de ville où on habite, que l'on peut s'engager et agir.

Elle renvoie aussi l'image de quelque chose de fermé qu'on veut détruire et qui résiste. On ne peut pas y entrer librement, il y a des barrières. Ce n'est pas non plus un monde idyllique, il y a des choses qui ne marchent pas forcément. Elle montre l'incompréhension et la curiosité des gens environnants.

### **1.3 Développement culturel**

Plusieurs projets alternatifs intègrent des aspects culturels, qui sont une manière pour eux de justifier leur occupation d'espace et d'être acceptés par la population locale. Ces pratiques culturelles sont non commerciales et se développent aussi dans le secteur de la musique avec l'émergence de la *Technoszene*. Le nomadisme présent au fondement des premières formes d'occupation devient un principe, un mode de fonctionnement mis en avant par les clubs. Le club *WMF* en a par exemple fait son mode de fonctionnement principal. En quinze ans d'activité, il a déménagé sept fois sur un rayon de 3,5 km dans Berlin<sup>15</sup>. Légalisé en 1994, il prend la forme d'une société louant des terrains à court terme. À chaque nouvelle appropriation d'espace, le club proposait un aménagement différent créé par des artistes et designers à partir de matériaux de récupération.

---

15 Oswald, P., Overmeyer, K., Misselwitz, P., *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln*. Berlin, DOM Publishers, 2014, p.37

Le lien entre la *Technoszene* et les arts se renforce. Dans le quartier de *Mitte*, des clubs comme le *Tresor*, *E-Werk* et *WMF* sont devenus des lieux de réappropriation de la culture populaire. Des clubs illégaux ouvraient et fermaient leurs portes selon les possibilités. Des cafés, bars, galeries, magasins de mode ont ensuite émergé en liaison avec le *Tacheles* (ancien squat d'artistes évacué en 2012) et le *Kunst-Werke* (institut d'art contemporain), attirant ainsi un jeune public<sup>16</sup>.

L'émergence des industries créatives attire la *creative class*<sup>17</sup> et donne naissance à une nouvelle économie. En lien avec la nouvelle stratégie de la ville, beaucoup de créatifs s'installent pour l'offre culturelle mais aussi parce que le coût de la vie n'est pas élevé.

La scène alternative et la *club culture* locale ont rendu la ville célèbre, lui apportant une renommée internationale de « *wild and free Berlin* », et devenant un facteur d'attractivité pour un public plus large en provenance de toute l'Europe. Elles lui ont créé une identité<sup>18</sup> et ont participé à la création du mythe de Berlin, repris plus tard par les politiques et les commerciaux.

#### **1.4 L'image de la ville**

Ces pratiques urbaines alternatives donnent une image de ville créative, utilisée dans la stratégie marketing pour attirer les personnes de la classe créative. Le tourisme se développe, et avec lui la commercialisation des projets alternatifs.

Ceux-ci ont créé une certaine esthétique de la ville qui est intégrée et systématisée par les nouveaux bars et commerces pour rentrer dans cette image d'alternative. L'esthétique informelle ou DIY est devenue un cliché pour attirer les clients. C'est une image d'un « esprit de Berlin » qui n'est plus là et qui est devenu commercial. Aujourd'hui encore, de nouveaux restaurants ou bars jouent sur cet aspect avec par exemple un mobilier dépareillé ou construit en palettes, les murs non peints.

Berlin se développe mais reste pauvre par rapport aux autres villes d'Allemagne. La ville reste cependant très attractive. Klaus Wowereit, maire de Berlin de 2001 à

---

<sup>16</sup> Oswald, Philipp, *Schrumpfende Städte*, op. cit., p. 438

<sup>17</sup> Concept développé par Richard Florida, géographe et sociologue américain, pour qualifier la nouvelle population urbaine, mobile, qualifiée et connectée.

<sup>18</sup> Kauzick, Maren, *Zwischennutzung als Initiator einer Neuen Berliner Identität?*, Berlin: TUB, Inst. Für Stadt- und Regionalplanung, 2007

2014, déclare dans une interview que « Berlin est pauvre mais sexy »<sup>19</sup>. La citation deviendra un slogan célèbre qui résume à lui seul le modèle de développement de Berlin.

Ces évolutions entraînent des processus de gentrification. Les populations d'origine ne peuvent plus suivre les transformations du quartier et sont obligées de le quitter.

Aujourd'hui, Berlin a toujours cette image de « capitale mondiale de la culture alternative »<sup>20</sup>. Même si les squats n'existent plus sous leur forme première d'occupations illégales, qu'ils ne continuent que sous la forme de projets d'habitations collectives, et que l'image alternative a été récupérée, elle constitue encore un facteur d'attractivité.

Les acteurs sont toujours là, et ont créé leur réseau de squats<sup>21</sup>. Ils sont actifs, organisent des événements, des manifestations, et sont solidaires entre eux. Un article sur la *Rigaerstrasse* soulignait l'absence d'informations sur les profils de ces acteurs, qui de ce fait ne sont pas totalement acceptés, et sont régulièrement menacés d'évacuation. Cette menace est devenue réalité en juillet 2016 et a donné lieu à de grandes violences. L'évacuation a été par la suite jugée en partie illégale<sup>22</sup>.

Les anciens acteurs créent de nouveaux projets sous des formes différentes. Il y a un changement dans la manière de faire, d'où le développement de nouvelles formes d'utilisation des espaces vacants, comme les jardins urbains. Ce ne sont pas les ressources en terrains en friche qui manquent à Berlin pour cela.

---

19 En allemand : « *Berlin ist arm aber sexy* ». Interview réalisée par Frey, Gerda et Zwitlinger-Fritz, Anja « Money Talk, Lassen Sie uns über Geld reden... », publiée le 6 novembre 2003 in *Focus Money*, n°46, p .90.

20 Raffin, Fabrice, « Berlin, "capitale mondiale de la culture alternative" » , in *Libération*, mis en ligne le 13/05/2016, mise à jour le 14/05/2016

21 stressfaktor.squat.net

22 Perdoni, Silvia, « Rigaer Straße und Co. Gibt es noch besetzte Häuser in Berlin? », in *Berliner Zeitung*, mis en ligne 20/01/2016, mise à jour le 11/07/2016

## II Le Prinzessinengarten

Le *Prinzessinengarten* est un projet de jardin communautaire sur la *Moritzplatz* dans le quartier de *Kreuzberg* (fig.3). Il a été initié par Robert Shaw et Marco Clausen en 2009 sur un terrain en friche de 6000 m<sup>2</sup>. Il a pour but de sensibiliser les habitants sur la relation urbain/rural, de développer des espaces verts dans la ville, mais aussi de renforcer les liens sociaux entre les différentes populations par la pratique commune du jardinage. Leur manière de faire est intuitive et informelle, basée sur le développement du sens du collectif et l'échange de connaissances et de compétences.

C'est un jardin mobile. La culture est faite hors-sol, dans des bacs en plastique superposés, dans des sacs de riz ou dans des tétrapacks, qui peuvent être facilement transportés sur des palettes.

Le *Prinzessinengarten* peut être considéré comme le prototype d'un système pouvant être mis en place sur les zones urbaines délaissées.

### II.1 Le site

Dans les années 30, *Kreuzberg* était un quartier très dense accueillant diverses activités (fig.4). La *Moritzplatz* était un point central de la ville. Elle était desservie par le tramway et le métro. Le grand magasin *Wertheim* construit en 1913 attirait une clientèle riche et le propriétaire a contribué au développement de la place en payant cinq millions de marks pour déplacer la station de métro initialement prévue à la *Oranienplatz*<sup>23</sup>.

Après la guerre en 1945, le quartier est détruit à plus de 70%. Le *Wertheim* est lui aussi détruit.

Lors de la construction du Mur de Berlin en 1961, *Kreuzberg*, qui était un quartier central, est alors relégué à la périphérie. L'arrêt de métro « *Moritzplatz* » était le dernier arrêt avant de traverser Berlin-Est. Les employés qui vivaient à Berlin-Est et au Brandebourg n'ont plus la possibilité de venir travailler à l'Ouest. Un manque de main d'œuvre apparaît et la ville fait appel aux *Gastarbeiter*, des immigrés venant essentiellement de Turquie.

---

23 Düsphohl, Martin, Kreuzbergmuseum, *Kleine Kreuzberggeschichte*, Berlin, Berlin Story Verlag, 2009

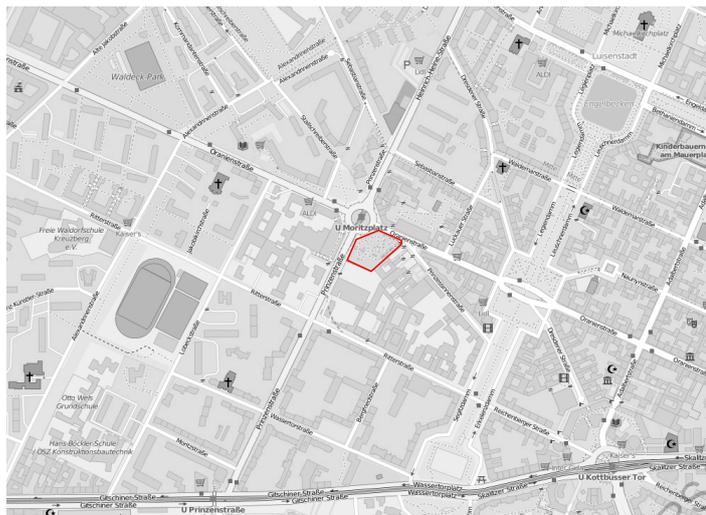


fig.3 : Plan de situation du *Prinzessingarten*



Carte de 1935



Carte de 1958



Carte de 1980

fig.4 : Évolution de la masse du bâti dans le quartier de la Moritzplatzen 1935, 1958 et 1980. La parcelle actuelle du Prinzessingarten est en rouge

Après la chute du Mur en 1989, les moyens financiers sont accordés en priorité à l'ex-Berlin-Est. De nombreux projets sont abandonnés à *Kreuzberg*. La criminalité augmente. Dans le même temps une nouvelle économie se développe. Les immigrés supposés rester quelques années sont restés et ont ouvert des commerces, restaurants. Les squats continuent et les artistes qui sont attirés par les loyers peu élevés apportent de la valeur au quartier et participent à la gentrification<sup>24</sup>.

En 2009, la *Moritzplatz* n'était pas très attractive. Il y avait beaucoup de circulation, peu de commerces, c'était un quartier très pauvre. Des plans de reconstruction ont cependant été mis en place, comme ceux du *Aufbauhaus* qui s'appelait *Modulorhaus*, pour développer l'activité créative.

On retrouve aujourd'hui les traces de l'histoire dans l'hétérogénéité du quartier. On y trouve aussi bien des vieux bâtiments typiques de Berlin avec leurs cours intérieures en enfilade, que des barres de logements construites dans les années 80 ou d'anciennes industries.

Le terrain sur lequel se trouve le *Prinzessingarten* est celui de l'ancien grand magasin *Wertheim*, resté en friche pendant plus de 50 ans. Il a d'abord été utilisé comme lieu de stockage et parking. Les premières occupations spontanées du terrain remontent aux années 1980, où des soirées du *Süd-Ost Express*, le journal local du quartier, étaient organisées. En 1988, une opération de plantation d'arbres a été menée pour demander l'ouverture du terrain au public. En 1999 les architectes du collectif *Raumlabor* ont fait plusieurs propositions de projet en questionnant la *Moritzplatz*<sup>25</sup>.

Jusqu'en 2009, il était resté inutilisé et s'était transformé en décharge.

## **II.2 Processus et mise en place du projet**

Robert Shaw et Marco Clausen sont les fondateurs du projet. Robert est vidéaste, et Marco a étudié l'histoire et les sciences politiques. Ils ne sont ni paysagistes, ni jardiniers, et n'ont pas de connaissance particulière liée à l'agriculture. Ils ont tous les deux participé à des projets de *Zwischennutzung* dans les années 1990.

L'idée de créer un jardin mobile à Berlin émerge en 2008. Il n'y avait pas encore de projet de ce type existant à Berlin et les jardins urbains étaient peu populaires. Les

---

24 Düspohl, M., *Kleine Kreuzberggeschichte*, op. cit.

25 Apuzzo, Francesco, Maier, Julia, *Acting in Public : RaumlaborBerlin im Gespräch*, Berlin, Jovis, 2008

fondateurs se sont inspirés de jardins communautaires à Cuba. S'autofinçant et ne recevant pas de subvention pour leur activité, Marco et Robert ont commencé par développer un *business plan*. Ils ont ensuite pris contact avec plusieurs propriétaires de terrains non utilisés dans le centre ville et avec la mairie. Pour être en capacité de louer un terrain, ils ont créé l'association *Nomadisch Grün*.

« On avait repéré une friche dans la *Cuvrystraße* près de la *Spree* mais le propriétaire a annulé à la dernière minute. Son point de vue était que quand un jardin communautaire fonctionne, les aménagements faits rendent difficiles les futurs travaux de construction ultérieurs. Il a donc dit qu'il n'avait pas d'intérêt pour un tel programme. »<sup>26</sup>

Marco et Robert ont essuyé beaucoup de refus, d'une part parce que les propriétaires ne voyaient pas l'intérêt d'un tel projet, d'autre part parce qu'ils avaient peur de ne plus pouvoir se débarrasser du jardin une fois établi.

Le maire du district *Kreuzberg-Friedrichshain* de l'époque, Franz Schulz (*Grün*), les a aidés en jouant le rôle d'intermédiaire. Le projet l'intéressait et c'est lui qui les a orientés sur le terrain de la *Moritzplatz* géré par le *Liegenschaftsfonds*. Le *Liegenschaftsfonds* est une société d'État créée en 2001 avec pour but de gérer la vente ou la location des terrains appartenant à la ville-État de Berlin. Les districts ne gèrent plus les terrains qu'ils possédaient. Ces terrains sont généralement vendus en lots à de gros investisseurs pour rembourser les dettes de Berlin. La ville cherche à rattraper son retard.

En 2011, 14 millions de m<sup>2</sup> de surface ont été vendus, générant 2 milliards d'euros<sup>27</sup>. En 2015, le *Liegenschaftsfonds* est fusionné avec un autre organisme d'État, le *Berliner Immobilienmanagement* (BIM)<sup>28</sup>.

Marco et Robert ont donc suivi les conseils de Franz Schulz et se sont tournés vers le *Liegenschaftsfonds* et la *Moritzplatz*. Dans le contexte de la crise de 2008 qui a durement frappé Berlin, la vente massive de lots à des promoteurs et investisseurs internationaux n'était plus possible. Le terrain sur la *Moritzplatz* n'était pas très attractif à cause du manque d'événements dans le quartier, de la circulation, de la proximité avec la rue très bruyante, et de la pollution. L'intérêt de la ville à conserver un terrain en friche pendant une longue période de temps était moindre.

---

26 Interview de Marco Clausen réalisée le 26/06/2016 à Berlin.

27 Anonyme, « So funktioniert der Liegenschaftsfonds », in *Der Tagesspiegel*, publié le 16/08/2011

28 Jürgens, Isabell, « Letzte Bilanz - Berlins Liegenschaftsfonds wird aufgelöst », in *Berliner Morgenpost*, publié le 18/12/2014

Le *Liegenschaftsfonds* a donc accepté de louer le terrain pendant un an pour 2 300 € par mois.

À plusieurs échelles, des réseaux ont joué un rôle dans la mise en place du projet.

À l'échelle du quartier, une solidarité locale avec des commerçants du quartier est recherchée. *Modulor*, magasin de fournitures d'art et loisirs créatifs, a par exemple aidé au début à payer le loyer tandis qu'une boulangerie bio a fourni les premiers bacs pour faire pousser les légumes.

À une échelle plus grande, le réseau des jardins communautaires a joué un rôle. Les fondateurs du projet ont pris contact avec le premier jardin communautaire de Berlin, *Rosa Rose*, créé à l'initiative des voisins d'une friche à *Friedrichshain*, qu'ils ont occupée illégalement pendant cinq ans. Ils ont été expulsés un mois avant la création du *Prinzessinengarten*, qui a pu de ce fait récupérer quelques plantes qui y poussaient.

En 2010, *Allmende Kontor*, un réseau de jardins communautaires de Berlin, a été créé sur le site de l'ancien terrain d'aviation de *Tempelhof*. Au niveau national, ils ont aussi pris contact avec la *Anstiftung*<sup>29</sup> qui soutient les jardins urbains en Allemagne, en particuliers ceux qui sont interculturels et qui participent à l'intégration des réfugiés.

A l'inverse, les contacts avec les institutions se sont limités à la demande d'autorisations pour installer et aménager les containers servant de cuisine et de bar au restaurant, et à des autorisations pour la vente de produits.

Ce qui a lancé le projet et l'a fait connaître au grand public est un article paru en juin 2009 dans le magazine *Zitty*, l'hebdomadaire de la vie culturelle et alternative à Berlin.

Un autre facteur qui a grandement facilité la mise en place du projet sans sponsors et sans subventions est la tolérance des habitants :

---

29 La fondation à but non lucratif *Stiftungsgemeinschaft anstiftung & ertomis* (abrégié en *anstiftung*) est née en 2008 de la fusion entre deux fondations pré-existantes. La plus ancienne, *ertomis*, fondée en 1973 par un chef d'entreprise de Wuppertal et son épouse pour faciliter l'insertion professionnelle des personnes handicapées, avait élargi au fil des années son champ d'activité à la recherche historique (notamment sur le nazisme), à l'écologie, au développement du travail autonome (*Eigenarbeit*) et des jardins interculturels, ainsi qu'à l'art. La seconde association, *anstiftung*, fondée en 1982, avait pour objet de créer des structures incitant au travail autonome qu'il soit manuel, culturel ou social. La nouvelle association issue de la fusion se consacre à l'étude, au soutien et au développement de styles de vie durables. Source : <http://anstiftung.de/die-stiftung/historie>

« Ce qui nous aide, c'est pas seulement l'aide active mais aussi la grande disponibilité, l'ouverture qu'il y a à Berlin en général, et surtout à *Kreuzberg*, de tolérer les choses, et c'est quelque chose qu'on ne doit pas sous-estimer. Le fait que les gens ne se plaignent pas est une aide incroyable<sup>30</sup>. »

Les premières étapes ont consisté à nettoyer le site et à le raccorder aux réseaux d'eau et d'électricité. Le nettoyage commence en juin 2009 avec une centaine de volontaires (amis, parents, cercle de connaissances, mais aussi des curieux).

Principale source de revenus du jardin, le café-restaurant est rapidement mis en place (fig.5a).

Le *Prinzessinengarten* a ensuite mis l'accent sur le côté culturel en développant rapidement des partenariats à plus grande échelle avec acteurs établis comme *Hebel am Ufer* et *Haus der Kulturen der Welt*.

D'autres initiatives sont développées en parallèle comme des *workshops* de réparation de vélos, la construction de ruches, des projections de films, l'organisation de marchés aux puces et l'installation d'ateliers (fig.5d).

Dans le même temps, ils recherchent l'attention des médias pour rendre le projet visible.

La première année, le *Prinzessinengarten* a lancé un projet appelé *Stadtsafari* (« Safari urbain »), subventionné par le gouvernement visant à tester de nouvelles formes pour impliquer les enfants et les adolescents dans les questions de développement du quartier. Cette initiative a permis au projet de survivre un an et de créer une nouvelle connexion avec les habitants, permettant son intégration dans le quartier.

### **II.3 Une plateforme en constante évolution**

Le jardin est constamment à la recherche de nouvelles manières de survivre et de nouvelles coopérations. C'est sa croissance rapide qui lui a permis de renouveler le contrat de location en 2010, mais aussi la persistance de la crise.

Une antenne du jardin, la *Gartenbaumteam*, est chargée de construire de nouveaux jardins mobiles dans d'autres endroits de la ville. Quarante autres lieux ont été

---

30 Interview de Marco Clausen, *op. cit.*

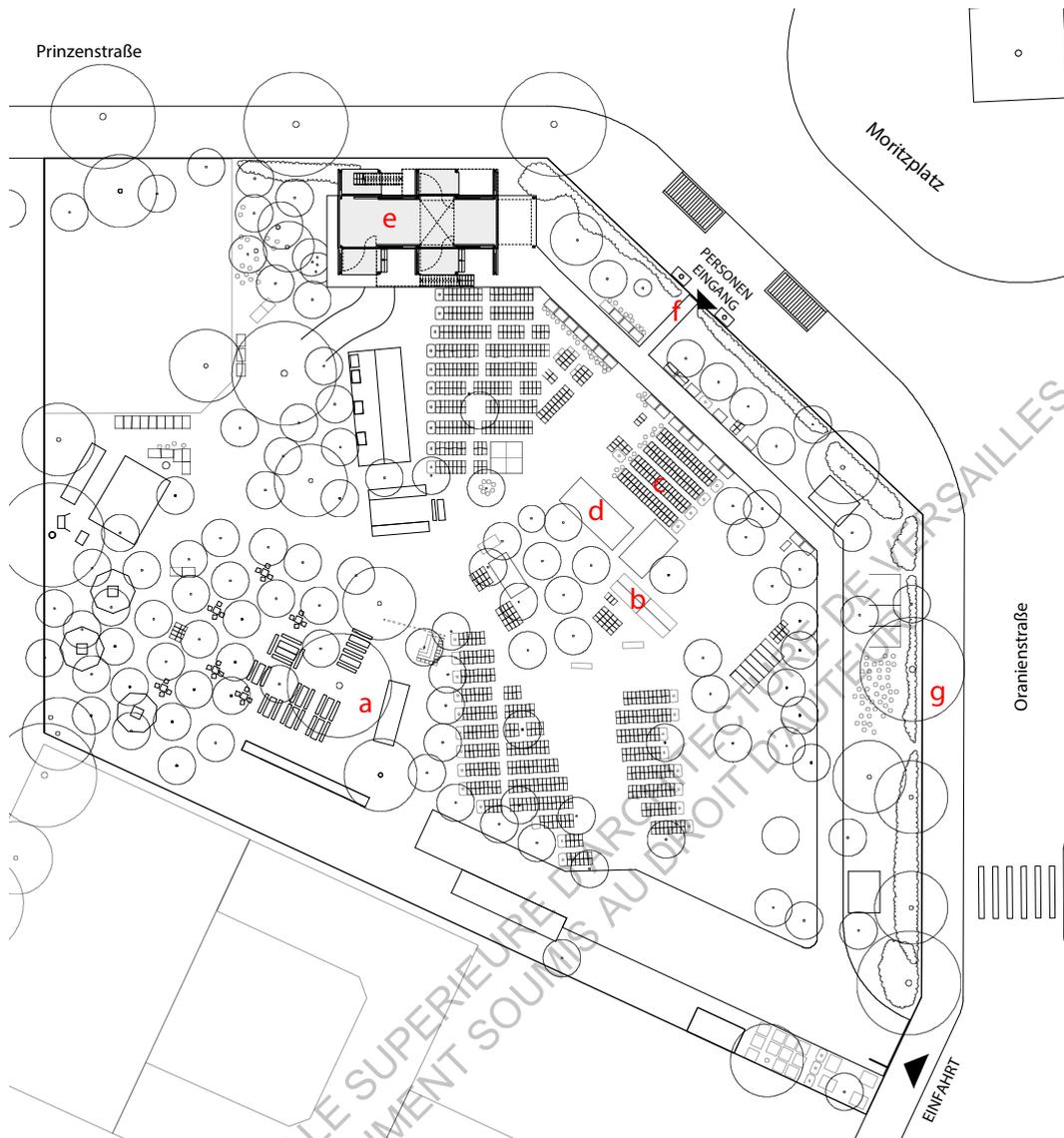


fig.5 : Plan du jardin en correspondance avec les photos



a : Le restaurant



b : Espace de réunion



c : Culture dans des sacs de riz



d : L'atelier bois



e : La structure en cours de construction



f : Entrée du jardin



g : Panneaux publicitaires côté rue

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

investis, dont des écoles, des clubs (*Ipse*), des toits-terrasses (*Haus der Kulturen der Welt*), mais aussi la rue, par du mobilier urbain avec jardinières intégrées, appelé *Guerilla Gardening*. Au total, environ 140 jardins ont été construits en Europe, à Berlin, mais aussi à Hambourg, Copenhague et en Pologne<sup>31</sup>.

En plus de la dimension culturelle, le projet a aussi une dimension sociale et éducative. Par la pratique du jardinage et la construction de nouveaux jardins, des personnes de milieux socio-culturels différents échangent et se rencontrent. Ils participent aussi à l'intégration des réfugiés.

Pour les plus jeunes, des partenariats ont été développés avec des écoles, en organisant des visites et des *workshops*.

Le projet le plus récent mis en place est celui de la plateforme *Nachbarschaftakademie* en 2013. La structure a été dessinée par *Fatkoehl Architekten* et a pour but de proposer des *workshops* et des formations de sensibilisation à l'écologie mais aussi de tester d'autres choses comme un nouveau réseau local. C'est un projet qui est sur le jardin, qui en fait partie mais qui peut aussi fonctionner indépendamment. La construction de la *Laube* c'est-à-dire de la structure, a commencé en avril et a été terminée en juin. Elle a été construite par des apprentis de l'école de charpenterie *Knobelsdorff-Schule* et des étudiants en architecture et paysage de l'université technique (TU) de Berlin, dont j'ai fait partie (fig.5e).

C'est une expérience qui résume assez bien l'état d'esprit du jardin. Quand nous sommes arrivés sur le chantier, tout le monde était un peu perdu. L'architecte ne savait pas comment monter la structure et nous devions tout construire à la main, sans machine pour lever les poteaux et les poutres.

Le maître charpentier a vite pris les choses en main et nous avons pu en collaboration avec les apprentis construire la structure. On apprenait au fur et à mesure, parfois avec quelques frayeurs, mais c'était un échange enrichissant. Des visiteurs venaient spontanément nous aider, beaucoup posaient des questions, chacun ayant son opinion sur la structure.

C'était intéressant de voir à quel point certaines personnes sont très attachées au jardin et le considèrent comme étant le leur. La construction de la *Laube* a provoqué des réactions assez violentes, certains ont presque considéré le projet comme une attaque personnelle, croyant qu'on allait leur enlever *leur* jardin.

---

31 <http://prinzessinnengarten.net/>

Le *Prinzessinengarten* prend la forme d'une plateforme. Plusieurs petits projets sont expérimentés, évoluent, font des actions à l'extérieur du jardin. Le jardin est leur « base » et peut être considéré comme une boîte à outils qui met aussi en place des dispositifs de formation et des techniques que les habitants peuvent reproduire chez eux.

## **II.4 Ancrage dans le voisinage et rapport urbain**

Le premier constat que l'on peut faire est que le projet marche très bien, en témoigne le nombre de personnes qui le visite et qui s'y implique. Il y a une trentaine d'employés, et plus de 1000 bénévoles qui viennent plus ou moins régulièrement<sup>32</sup>.

En y étant trois jours par semaine pendant quatre mois, j'ai surtout vu des architectes, designers, personnes du milieu créatif, des activistes lors des conférences et *workshops*, des groupes d'écoliers et beaucoup de touristes.

Différents visiteurs et bénévoles viennent selon l'heure de la journée. Le jardin ouvre vers 9h (souvent en retard). Les premiers à s'activer sont les cuisiniers et les habitués du quartier qui viennent jardiner. Des groupes d'écoliers viennent aussi régulièrement le matin.

Vers 11h, le jardin se remplit, les touristes affluent et les personnes travaillant dans les environs viennent prendre leur pause-déjeuner au jardin.

La perception du jardin par les commerçants est variée. Certains ont eu des partenariats, d'autres sont indifférents au projet, d'autres comme les cafés alentours, profitent de la forte affluence lors des jours de marché.

La seule critique négative qui ait été faite a été émise par une vieille dame qui trouve que le jardin est « sale »<sup>33</sup>.

La relation du jardin à son environnement l'urbain est faible. Il est entièrement clôturé par du grillage recouvert de panneaux publicitaires, on ne voit pas à travers (fig.5f). Il n'a pas de relation spécifique à son environnement, il est totalement fermé et rejette son environnement urbain. C'est peut-être un élément qui a contribué à son image d'oasis urbaine.

---

32 <http://prinzessinnengarten.net/>

33 Interview spontanées des commerçants réalisés en avril 2016 par des étudiants du groupe de projet « *Die Laube in Prinzessinengarten* » dirigé par Florian Köhl à la TUB.

Le fait qu'il y ait une clôture induit implicitement que c'est un espace privé. Certaines personnes du quartier n'osent pas rentrer, et ne connaissent pas le projet.

## **II.5 Médiatisation, image, récupération**

Depuis sa création, le jardin attire les curieux et les journalistes. Plus d'une centaine d'articles sont parus dans les journaux allemands mais aussi français, italiens, anglais et chinois<sup>34</sup>. Cette médiatisation les a, dans un premier temps, aidés à se faire connaître et à lancer l'appel aux volontaires pour nettoyer le terrain. Elle leur a ensuite permis de prolonger leur contrat de location en partageant la lettre ouverte et la pétition lancée par les membres de *Nomadisch Grün*, signée par 30 000 personnes en huit semaines. Ils ont appelé cette campagne « *wachsen lassen!* » qui est un jeu de mots qui signifie à la fois « laisser pousser ! » et « faire pousser ! ». Franz Schulz y a participé<sup>35</sup>.

Aujourd'hui, les articles renvoient l'image d'une oasis au cœur de la ville, d'un lieu à la mode qui attire les touristes. Les projets de jardins urbains fleurissent à Berlin, qui n'ont pas toujours les mêmes thématiques que le *Prinzessinengarten*.

Cette image d'espace vert de détente, de projet DIY *ecofriendly* est très vendeur pour les journaux, les marques, mais aussi pour le jardin qui profite de l'afflux de visiteurs. Elle a servi dans plusieurs campagnes de publicité où des jardins communautaires deviennent des décors. Le jardin *Allmende Kontor* à *Tempelhof* a été très récemment confronté à ce problème. En septembre 2016, la chaîne de supermarché *Aldi* y a tourné une vidéo pour une de ces campagnes marketing « *einfach ist mehr* », où un rappeur dit entre autres qu'il n'y a pas besoin de diversité dans les produits achetés en supermarché car c'est trop compliqué de choisir, et qu'il prône une vie simple<sup>36</sup>. Sur une autre affiche de publicité, on peut lire « on n'a pas besoin de dix sortes de citrons, mais simplement de citrons »<sup>37</sup>.

D'autres marques et entreprises se sont servies de l'image des jardins urbains comme H&M, Qatar Airways ou Vattenfall<sup>38</sup>.

D'autres aspects, comme l'installation d'une publicité sur un mur mitoyen

---

34 Rubrique Presse du site [prinzessinengarten.net](http://prinzessinengarten.net)

35 Lettre ouverte écrite par le *Prinzessinengarten* le 24/08/2012

36 Lettre ouverte écrite par *Allmende Kontor* le 26/09/2016

37 « *Einfach, weil man keine 10 Zitronen-Sorten braucht, sondern einfach Zitronen* » <http://www.supermarktblog.com/2016/09/21/einfach-weils-quatsch-ist-aldis-missslungene-werbepremiere/>

38 Interview de Marco Clausen, *op. cit.*

au *Prinzessinengarten* reprenant le motif des arbres et un style *street art* font controverse. La publicité a été retirée en juin 2016, mais cela pose quand même des questions sur la reprise des codes d'une certaine culture à des fins commerciales et sur la commercialisation de l'espace public. Dans la même thématique, on peut remarquer que les limites extérieures du jardin servent de support à des publicités (fig.5g). C'est étonnant qu'elles ne soient pas dégradées, les acteurs du jardin s'opposant fortement aux formes de commercialisation de l'espace public.

Ces campagnes marketing renvoient une image incomplète et dépolitisée du jardin en reprenant l'esthétique DIY et *street art* propre aux acteurs de ce type de projet.

La dimension politique est pourtant bien présente dans le projet.

## **II.6 Héritage des squats et de la culture alternative des années 1990**

Le *Prinzessinengarten* et d'autres projets développant des formes alternatives d'utilisation sont les héritiers des expérimentations et occupations des années 1970 et 1980, ainsi que des mobilisations des années 1990 comme « *reclaim your city* ». Ils ont posé les conditions de ce que Marco appelle le « *Berlin Deal* », qui est caractérisé par « beaucoup d'insécurité, de travail non payé, par un coût de la vie peu élevé ; il n'y a pas de règles trop restrictives et beaucoup de tolérance pour faire des choses en dehors des sentiers battus. [...] À *Kreuzberg* en particulier règne cette mentalité anticapitaliste, anti-système, qui fait que les gens qui ne sont pas particulièrement intéressés par les jardins viennent quand même sur le site parce qu'on développe quelque chose d'autre comme un bien commun<sup>39</sup>. »

Par l'occupation d'un terrain en friche, les acteurs mettent en place une forme de résistance à la politique de vente des espaces de la ville à des investisseurs privés.

Le projet propose une utilisation alternative des espaces urbains où l'autonomie et le travail en groupe sont associés à un aspect social et à un questionnement sur la société et l'écologie. Ils deviennent des espaces d'opportunités pour l'expérimentation de micro utopies.

« J'ai compris [le projet] comme faisant partie d'une vision plus grande autour des questions de ce que vont être les villes dans le futur, de la qualité de vie, manger,

---

39 Interview de Marco Clausen, *op. cit.*

habiter, se former, etc. Comment est-ce qu'on vit ensemble à Berlin ? »<sup>40</sup>

En 2014 et en collaboration avec d'autres jardins communautaires, le *Prinzessinergarten* a écrit un manifeste d'*urban gardening* qui réunit 150 signataires<sup>41</sup>. Ce manifeste aborde plusieurs thèmes comme le travail commun de petites entreprises, le voisinage, la commercialisation des villes et les problématiques environnementales<sup>42</sup>.

Dans leur mode d'action, les acteurs du *Prinzessinergarten* reprennent les techniques de la guérilla, fortement utilisées par les squatteurs. Leur projet de mobilier urbain peut être installé partout. Pendant une certaine période, ils avaient aussi imaginé des « bombes végétales » et lançaient des sacs remplis de graines sur des façades ou dans les fissures de revêtement de sol dans le but de laisser le végétal envahir la ville là où on ne l'attendait pas. Cette « guérilla verte » est présente un peu partout à Berlin, où des bacs sont installés par les habitants dans les rues, et les fosses de plantation des arbres sont agrémentées de plantes.

Ils développent des tactiques, agissent au coup par coup selon les particularités de chaque situation, détournent, « créent des surprises », sans avoir de vision globale<sup>43</sup>.

Cette instabilité implique que le jardin se renouvelle continuellement pour assurer sa survie. Ses mises en danger provoquent des discussions générales sur des alternatives à la privatisation. Elles n'ont pas abouti avec les acteurs politiques qui ne veulent aucun contact avec les responsables du jardin.

Le contrat de location prendra fin en 2018 et le terrain sera vendu. Les acteurs du projet devront officiellement partir, ce qui, techniquement, ne pose pas de problème puisque le *Prinzessinergarten* est un jardin mobile qui peut s'installer dans n'importe quel espace urbain. La question de l'avenir du projet fait cependant débat et les avis sont partagés. Est-ce qu'on doit partir ? Ou est-ce qu'on reste, qu'on s'oppose à la privatisation du terrain et qu'on continue à expérimenter des propositions alternatives ?

Les projets comme le *Prinzessinergarten* sont en plusieurs points similaires aux utilisations temporaires des années 1980 et 1990. Ils reprennent les mêmes modes

---

40 Interview de Marco Clausen, *op. cit.*

41 Chiffre donné sur le site internet du manifeste dans la rubrique « signataires » [www.urbangardeningmanifest.de](http://www.urbangardeningmanifest.de)

42 D'après la traduction française du manifeste sur le site [www.urbangardeningmanifest.de](http://www.urbangardeningmanifest.de)

43 Certeau, Michel de, *L'invention du quotidien, T. 1 : Arts de faire*, Paris, Gallimard, 1990, p.61

d'action, ont une dimension politique et culturelle, les acteurs sont parfois les mêmes, et sont dans une instabilité temporelle. Contrairement aux squats qui sont des espaces de retraits pour un certain groupe, et qui n'ont aucune liaison avec la sphère politique, les projets comme le *Prinzessinengarten* sont plus ouverts. Ils s'intéressent à la politique et proposent des solutions concrètes, même s'ils ne sont pas toujours acceptés. Marco Clausen est souvent invité en Europe et même en Asie, où il participe à des conférences, parle du jardin et ses buts politiques.

Cette dynamique est aujourd'hui de moins en moins établie à cause du développement et du manque d'espace libre.

La gentrification est un phénomène qui prend de plus en plus d'ampleur. Les habitants pour qui sont faits à l'origine ces projets alternatifs ne sont plus là.

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

### III Prémices d'une nouvelle forme d'urbanisme ?

La planification actuelle des villes est de fait remise en question. *Urban catalyst* définit l'enjeu en ces termes : est-ce que les *Zwischennutzer*, les « utilisateurs intermédiaires », peuvent être davantage que des *Lückenbüßer*, c'est à dire des « combleurs de vides » ? Comment leur potentiel peut-il être développé à plus long terme ?<sup>44</sup>

#### III.1 La temporalité

Dans la méthode traditionnelle de faire la ville, un but précis est d'abord défini qui anticipe au mieux les évolutions possibles de la société. Dans un deuxième temps, on réfléchit à comment cette finalité peut être atteinte de façon optimale. La ville existante et l'environnement ne sont pas toujours pris en compte. Il y a un rapport de force et de pression entre les décideurs et les habitants.

Les utilisations intermédiaires développent au contraire une dynamique sans s'imposer un but précis. Les acteurs mettent en place un urbanisme de tactique, prenant en compte les évolutions de la ville, le manque d'argent, les personnes au pouvoir. Il se fait par des interventions ponctuelles qui prennent en compte l'aspect local et la micro-échelle<sup>45</sup>.

En reprenant l'exemple du *Prinzessinengarten*, on peut voir que le projet s'est développé sans forme finale précise. L'idée principale était de faire un jardin mobile pour sensibiliser la population à l'écologie et développer un bien commun. Sa mise en place a été préparée mais n'a pas été planifiée de manière figée. C'est-à-dire que le projet est resté ouvert à des développements qui ont participé à sa diversification et à sa survie. Cette diversification répond à des besoins des visiteurs et des acteurs. Le dernier projet, la *Nachbarschaftstakademie*, est né pour répondre à une nouvelle demande venant des visiteurs et des principaux acteurs, comme rester accessible l'hiver, proposer un espace abrité pour les *workshops* et conférences, mieux s'intégrer dans son environnement urbain et accentuer l'aspect politique du projet qui est méconnu. Il a été rendu possible par la disponibilité des acteurs. Ce sont des besoins qui sont apparus après coup, qui émergent du quotidien urbain, des besoins et des possibilités d'action.

---

44 Oswalt, P., Overmeyer, K., Misselwitz, P., *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln. op. cit.*, p. 217

45 Oswalt, P., Overmeyer, K., Misselwitz, P., *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln. op. cit.*, p.84

En 1972, dans *Le droit à la ville*, Henri Lefebvre proposait déjà ce changement de mentalité et invitait à considérer la ville comme pouvant évoluer au fil du temps : « À la ville éternelle, pourquoi ne pas opposer des villes éphémères et des centralités mouvantes aux centres stables ? »<sup>46</sup>.

En restant ouvert aux changements, l'urbanisme peut répondre de manière plus adaptée aux évolutions des besoins et de l'environnement.

Récemment, la notion d'urbanisme de transition est apparue. Elle désigne l'utilisation de bâtiments abandonnés par des collectifs et des associations pour revaloriser l'image du site et rendre visible le lieu aux habitants du quartier. Elle devient une forme de contrat entre le propriétaire, la mairie et les pionniers.

Il y a ainsi un changement dans les relations qui sont plus ouvertes. Mais cette ouverture ne plaît pas à tout le monde. Les acteurs proches de la gauche la plus extrême rejettent souvent en bloc les propositions en lien avec les institutions, qu'ils considèrent comme une trahison par rapport à leur principe d'indépendance absolue.

Un autre point critique est la durée des projets. Le mot même de *Zwischennutzung* ou d'utilisation intermédiaire implique par sa définition que ce sont des projets limités dans le temps. Ce terme montre une certaine limite : les projets ne peuvent pas être considérés sur des temps plus longs que deux ou trois ans, ce qui minimise leur impact. Alors que les termes d'« utilisation pionnière » (*Pioniernutzung*) ou « utilisation établie » (*Nachnutzung*) pourraient au moins donner une chance de considérer ces pratiques non conventionnelles<sup>47</sup>.

Dans le cas de l'urbanisme de transition, les projets alternatifs sont instrumentalisés pour redorer l'image d'un propriétaire ou de la ville et pour amener une autre qualité au quartier qu'ils n'ont pas le temps de développer pleinement. En les obligeant à partir après un ou deux ans d'activité, on les prend de vitesse, ne leur laissant aucune chance d'aller au bout de leur expérimentation.

Les utilisations temporaires sont en fait un moyen pour mettre en place une utilisation pionnière d'un espace, mais elles ne sont pas une finalité en soi (sauf si le nomadisme est un principe phare du projet). Le temporaire est un bon compromis pour expérimenter des choses sans trop de risques. Mais il est logique que les

---

46 Lefebvre, Henri, *Le droit à la ville* suivi de *Espace et politique*, Paris, Anthropos, 1972, p.116

47 Interview de Marco Clausen, *op. cit.*

initiateurs de ces projets aient envie de rester sur une durée plus longue, et donc d'avoir une utilisation durable de l'espace si leur projet fonctionne. Le long terme devient un moyen de reconnaissance de leur importance et par là même, de leur possible influence.

### **III.2 Appropriation, réappropriation, détournement**

Tel qu'il est pensé aujourd'hui, l'espace public pour tous est en fait un espace public pour personne<sup>48</sup>. On a cet *a priori* qu'une personne qui reste un peu trop longtemps au même endroit est suspecte. De nombreuses formes d'appropriation et réappropriation existent cependant, qui se libèrent de ces codes établis et s'y opposent.

Les *appropriations* sont des modifications « d'un espace naturel pour servir les besoins et les possibilités d'un groupe »<sup>49</sup>. Il s'agit d'une production.

Appelées aussi *détournement*, les *réappropriations* se définissent par le changement de fonction d'un lieu, réutilisé pour un usage autre que celui prévu initialement<sup>50</sup>.

Dans les deux cas, elles sont des manières de produire l'espace pour un groupe de personnes, qui correspond à des besoins spécifiques comme le « besoin d'activité créatrice, d'œuvre, besoin d'information, de symbolisme, d'imaginaire, d'activités ludiques<sup>51</sup> ». Même si les réappropriations ne sont pas une pure production, elles permettent aussi à l'imaginaire des habitants d'investir l'espace et de lui donner des qualités qui lui sont propres. L'art et les « structures d'enchantement » permettent aux utilisateurs de produire une œuvre, qui est quelque chose d'irremplaçable et d'unique, à la différence du produit qui est fait d'actes répétitifs.

L'espace produit n'est pas neutre, c'est un espace social et politique. L'espace social « enveloppe les choses produites, il comprend leurs relations dans leur coexistence et leur simultanéité[...]. Il résulte d'une suite d'ensemble d'opérations, et ne peut se réduire à un simple objet<sup>52</sup>. »

Il est initié par un groupe de personnes, dont la pratique peut être réservée uniquement

---

48 Oswalt, P., Overmeyer, K., Misselwitz, P., *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln. op. cit.*, p.158

49 Lefebvre, Henri, *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, 1974, p.192

50 Lefebvre, H., *La production de l'espace*, *op.cit.* p.194

51 Lefebvre, H., *Le droit à la ville*, *op.cit.*, p.107

52 Lefebvre, H., *La production de l'espace*, *op.cit.* p.88

à un certain groupe. Par exemple les squatteurs se réapproprient un bâtiment, créent leurs propres codes ou réutilisent les codes de la *subculture* pour se créer un espace de retrait. Il y a un sentiment d'appartenance et d'engagement qui se développe qui en fait un milieu très fermé.

Le *Prinzessinengarten* fait lui aussi partie de la sphère de la culture alternative mais il est plus ouvert à tout type d'acteurs. Il se pense comme un espace public. On peut cependant observer que les personnes engagées dans le projet appartiennent toutes à cette sphère alternative, les autres ne sont que des visiteurs.

Les réappropriations font partie de ce que Lefebvre appelle le droit à la ville, qu'il définit de la façon suivante : « Le droit à la ville se manifeste comme forme supérieure des droits : droit à la liberté, à l'individualisation dans la socialisation, à l'habitat, à l'habiter. Le droit à l'œuvre (à l'activité participante) et le droit à l'appropriation (bien distinct du droit à la propriété) s'impliquent dans le droit à la ville<sup>53</sup>. »

### **III.3 Des communs**

On peut d'abord faire la distinction entre *espace public*, *bien public* et *commun*. D'après David Harvey, les espaces et biens publics sont gérés par l'État et l'administration publique. Une action politique ou une appropriation est nécessaire par les citoyens pour qu'un bien public devienne un bien commun. Par exemple, les places publiques comme la *plaça de Catalunya* à Barcelone ou la place *Tahir* au Caire étaient des espaces publics qui se sont transformés en bien commun lorsque les gens s'y sont rassemblés pour exprimer leurs idées et leurs revendications<sup>54</sup>.

Une autre caractéristique du bien commun est qu'il est non marchandisé : « contrairement aux espaces publics qui sont considérés comme des dépenses de l'État, les communs sont établis ou utilisés d'une manière et à des fins totalement différentes, même quand il peuvent accroître la richesse et les revenus du groupe social qui le revendique<sup>55</sup> ».

D'abord appliquée aux objets puis étendue aux terrains, la non marchandisation a mis en lumière qu'une surface peut avoir une valeur marchande mais aussi la perdre. Pour Margaret Crawford, quand des acteurs s'approprient l'espace, ils en

53 Lefebvre, H., *Le droit à la ville*, op.cit., p.140

54 Harvey, David, *Villes rebelles : du droit à la ville à la révolution urbaine*, Paris, Buchet-Chastel, 2015, p.143

55 Ibid

affirment sa valeur d'utilisation, son utilité (*Gebrauchswert*), et non pas sa valeur d'échange sur le marché (*Tauschwert*).<sup>56</sup>

En résulte une « pratique sociale de communage [...], [qui] produit ou établit une relation sociale avec un commun dont l'utilisation est soit exclusivement réservée à tel groupe social, soit partiellement, soit entièrement ouvert à tous<sup>57</sup>».

La dimension sociale est l'une des dimensions les plus mises en avant sur le *Prinzessingarten*, et peut-être qu'une particularité a aidé à la mise en place de cette dynamique. Les initiateurs du projet ne sont ni jardiniers, ni professionnels dans l'organisation de ce type de projets, ils n'avaient aucune connaissance et l'ont dit dès le début. Ces non-connaissances et cette curiosité d'apprendre en même temps que de faire le projet ont été décisifs pour qu'un processus d'apprentissage collectif basé sur l'échange soit construit<sup>58</sup>. Les initiateurs mettent le terrain à disposition, les habitants jardiniers en herbe et apprentis paysans y viennent avec leur bagage de connaissances, et chacun apprend de l'autre. Aujourd'hui encore, la notion d'échange a une grande valeur. Quand on prend quelque chose du jardin, on lui redonne quelque chose<sup>59</sup>.

A l'échelle du réseau de jardins urbains, la *Anstiftung* a publié le livre *Stadt der Commonisten*<sup>60</sup> sous forme d'abécédaire et de reportage photographique sur les différentes manières de faire les communs, particulièrement les jardins urbains, mais aussi sur des initiatives plus légères comme le détournement d'objets du quotidien.

Ainsi, les communs sont à la fois des espaces collectifs, appropriés et des espaces de revendications. Ils sont présents à Berlin sous la forme de *Zwischennutzung* et les habitants y sont très attachés. Ils sont souvent menacés par les logiques de vente sur le marché. Le problème n'est donc pas de les faire, mais de les prendre en considération de manière officielle dans l'urbanisme. Est-ce qu'il est possible d'imaginer un système d'intégration et de gestion de ces communs dans l'urbanisme ?

---

56 Margaret Crawford in Oswalt, P., Overmeyer, K., Misselwitz, P., *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln*. *op. cit.*, p.156

57 Harvey, D., *Villes rebelles...*, *op. cit.*, p.144

58 Kaltenbrunner, Robert, Willinger, Stefan, « Zur Bedeutung des Informellen in der Stadtentwicklung » in *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 2, 2014

59 Interview de Marco Clausen, *op. cit.*. En disant cela, Marco sous-entendait très fortement que je devais appliquer également ce principe à moi-même et lui envoyer la traduction de mon travail...

60 Baier, Andrea, Müller, Christa, Werner, Karin, *Stadt der Commonisten - Neue urbane Räume des Do it yourself*, Bielefeld, Transcript Verlag, 2013

L'autogestion est souvent le système mis en place pour l'organisation d'un commun. Il fonctionne selon un système horizontal.

Au *Prinzessinengarten*, les prises de décisions se font par tous les acteurs concernés par le changement. Par exemple, si un changement doit être fait en cuisine, ce sont les personnes qui y travaillent qui prennent la décision.

Les tâches sont réparties entre les salariés, les bénévoles réguliers et ponctuels. Mais elles restent toujours très libres. Il n'y a pas d'obligation à faire quelque chose le jour même. Le jardin est de toute façon dépendant des saisons, de la météo et de l'affluence des visiteurs. S'il pleut à midi mais qu'il fait beau à 13h, des visiteurs vont arriver pour manger et les repas doivent être prêts. Il y a une grande flexibilité (et disponibilité) chez les personnes qui travaillent et qui doivent gérer l'imprévu.

Il y a un rythme différent de celui du monde « normal ». Tout est très lent et chaque petite chose a son importance. Florian Köhl, l'architecte de la *Laube*, nous racontait en cours de projet que pendant les réunions, tout devenait compliqué. Couper un arbre, qui n'était pour lui qu'un détail, pour libérer un peu d'espace pour la structure prenait une dimension énorme chez les acteurs du jardin. Finalement, construire la *Laube* nous a nous aussi questionnés sur certains automatismes que l'on a en architecture. Les arbres n'ont pas été coupés, ils passent à travers les planchers.

Le modèle économique est aussi très instable. Le café-restaurant est la principale source de revenus. Il ne suffit pas pour couvrir tous les frais. Une trentaine d'employés sont rémunérés, les autres sont des bénévoles.

Ce système a ses limites sur une plus grande échelle. Dans *Utopies réalisables*, Yona Friedman parle de la notion de *groupe critique*, qui est « le plus grand ensemble d'éléments (hommes, objets et liens) avec lesquels le bon fonctionnement d'une organisation, ayant une structure définie, peut encore être assuré<sup>61</sup> ».

Les leçons que l'on peut tirer des initiatives collectives à l'échelle du local ne sont plus valables quand le projet a une plus grande échelle. Des « systèmes d'emboîtement<sup>62</sup> », c'est-à-dire de hiérarchie, sont nécessaires. Or ce sont des termes que rejettent les acteurs des projets positionnés à l'extrême gauche. Pour l'instant, un modèle horizontal qui fonctionnerait à plus grande échelle n'a pas été

---

61 Friedman, Yona, *Utopies réalisables*, Paris, L'éclat, 2000, p.56

62 David Harvey fait ici référence aux recherches du prix Nobel d'économie Elinor Ostrom, *Governing the Commons : The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, CUP, 1990



fig.6 : Photo d'une perspective du projet de centre commercial près du Warschauerbrücke

trouvé<sup>63</sup>. Cela est particulièrement flagrant dans le cas des ressources naturelles comme l'eau, pour laquelle la notion de bien commun a du mal à émerger.

### **III.4 Le positionnement de la ville**

L'influence des utilisations intermédiaires a été tellement forte à Berlin, en l'aidant à se développer, en lui créant une identité et une image, que la ville a pris conscience de leur utilité. C'est un processus très lent de changement de mentalité. Le premier changement est la décision en 2004 du Sénat d'encourager et de soutenir les *Zwischennutzung*, le *Liegenschaftsfonds* devant proposer des contrats de location avec eux. La fusion du *Liegenschaftsfonds* et du *Berliner Immobilien Management* en 2015 montre un autre changement dans la politique de gestion des terrains de la ville. La vente des surfaces appartenant au Land de Berlin n'est plus une priorité absolue. Les terrains non exploités ne sont plus vendus à l'acheteur le plus offrant, mais vendus au projet le plus intéressant pour la ville, comme des logements sociaux, des établissements culturels ou sociaux<sup>64</sup>. Cette politique de vente ne met cependant pas non plus en valeur les utilisations pionnières de la ville.

Pourtant, de nombreuses études ont été faites sur les utilisations intermédiaires par l'Institut fédéral de recherche sur la construction, la ville et l'espace (BBSR<sup>65</sup>). Des analyses de terrain ont été faites dans plusieurs villes d'Allemagne, dans différents quartiers de Berlin, et même sur le *Prinzessingarten*. Les résultats sont très positifs pour les pionniers.

Le BBSR a aussi publié très récemment un mode d'emploi pour réaliser des *Zwischennutzung*, expliquant les conditions légales, les autorisations à demander, comment construire, comment contacter les propriétaires, etc. Il a été publié en juillet 2016 dans le cadre du projet de recherche *Kreative Nutzung von Freiräumen in der Stadt*<sup>66</sup>.

La planification et les pratiques d'appropriations locales ont jusqu'à présent existé sans s'occuper l'une de l'autre. Il n'y avait pas de moyen de communication entre

---

63 Harvey, D., *Villes rebelles...*, op. cit., p.138

64 Jürgens, I., « Letzte Bilanz - Berlins Liegenschaftsfonds wird aufgelöst », in *Berliner Morgenpost*, op. cit.

65 En allemand : *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*. L'institut de recherche était rattaché au jusqu'en 2013 au ministère fédéral allemand des transports, de la construction, et du développement urbain (*Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung*). Il est aujourd'hui dépendant du ministère fédéral des transports et de l'infrastructure numérique (*Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur*)

66 BBSR, *Freiraum-Fibel - Wissenswertes über die selbstgemachte Stadt*, 2016

les planificateurs, les administrations et les pionniers. Aujourd'hui, on observe un processus lent d'ouverture entre les différents acteurs. Les institutions et planificateurs commencent à entrevoir et à accepter le fait qu'il y ait peut-être des systèmes moins conventionnels de faire la ville<sup>67</sup>.

Il y a cependant un énorme décalage entre les recherches faites et la réalité. Il n'y a pas de prise en compte réelle dans l'urbanisme actuel. De nombreux projets sont menacés. Régulièrement, des squats sont évacués et les contrats de location à court terme ne sont pas renouvelés. À *Friedrichshain* près du *Warschauerbrücke*, un grand centre commercial va être construit. On y voit pour l'instant une grande affiche mettant en scène une perspective du projet. C'est un quartier en pleine transformation. Les utilisations temporaires des bâtiments sont régulièrement menacées. Le projet *Mediaspree*, dont le centre commercial fait partie, prévoit depuis 2002 un réaménagement des berges de la *Spree*. Il a engendré une organisation des formes de résistance avec le programme d'action *Mediaspree versenken* qui veut dire « Couloons *Mediaspree* ! ».

Malgré les études faites sur le sujet, il n'y a pas de chiffres officiels sur le nombre d'utilisations temporaires. Le sénat pour le développement urbain (*Senat für Stadtentwicklung*) que j'ai contacté ne dispose pas de chiffres à ce sujet – ou ne veut pas les communiquer. Le BBSR m'a cependant indiqué une thèse sur le sujet parue en 2015, dans laquelle l'auteur fait ses propres recensements et calculs. Il conclut à environ 130 utilisations temporaires à Berlin, dont la plupart sont des clubs et des bars, des jardins urbains, des espaces artistiques et des espaces de loisirs<sup>68</sup>.

L'ancien aéroport *Tempelhof* constitue le seul exemple de projet intégré dans l'urbanisme. Converti en 2010 en parc par la ville, des initiatives de *Zwischennutzung* y sont intégrées, comme le *Allmende Kontor*<sup>69</sup>. Les Berlinoises ont montré leur attachement à cet espace par le non au referendum pour la construction de logements et commerces.

Aujourd'hui, les anciens hangars sont utilisés comme hébergement d'urgence pour les réfugiés.

---

67 Kaltenbrunner, Robert, Willinger, Stefan, « Zur Bedeutung des Informellen in der Stadtentwicklung » in *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 2, 2014

68 Otto, Benjamin, *Zwischennutzungen in Berlin : Die Motive der Akteure und die Rolle der Stadtplanung*, Thèse sous la direction de Prof. Dr. Elmar Kulke, Prof. Dr. Markus Hesse, Prof. Dr. Hans Joachim Kujath, soutenue à la *Humbolt Universität* le 13/10/2015, p. 84.

69 Otto, B., *Zwischennutzungen in Berlin...*, op. cit. p.180

## Conclusion

Berlin s'est développée comme un contre-modèle. C'est une ville qui a été marquée par l'histoire mais qui s'est montrée capable de se réinventer. Les utilisations intermédiaires des délaissés ont d'abord contribué au développement culturel, artistique et économique de la ville. Elles lui ont aussi créé une certaine image et une identité. Les projets ont une grande influence sur la ville, et des études reconnaissent leur influence positive. Ils sont pourtant initiés sans l'aide des politiques et sans concertation avec les urbanistes.

On a observé une évolution des termes utilisés pour désigner ce type d'urbanisme : *urbanisme temporaire (second hand urbanism)* mettant en valeur le recyclage des friches, « *do-it-yourself urbanism* » avec l'idée qu'il est accessible à tous, « *enabling urbanism* » concept développé par Cedric Price où les structures rendent possible la réalisation de tout type de projet. L'urbanisme de tactique rend compte de la manière d'agir des acteurs sans vision d'ensemble. Enfin, l'*urbanisme open source*<sup>70</sup> proposé par le groupe de recherche *Urban Catalyst* se construit par des dynamiques. Au lieu d'accumuler la masse du bâti et de proposer ensuite l'espace aux utilisateurs par la location ou la vente, l'*urbanisme open source* grandit peu à peu en gagnant en activités, programmes, et utilisateurs.

Les habitants sont maintenant conscients que les délaissés peuvent être pensés de façon nouvelle et réutilisés, et peuvent devenir un moyen d'expression pour une nouvelle forme de ville.

Ils sont cependant difficiles à considérer sur le long terme. Du point de vue des propriétaires, il est plus avantageux de mettre des terrains à disposition pour certains acteurs que de le laisser en friche. Mais ces projets ne sont jamais considérés comme une éventuelle finalité. Ils mettent en place des systèmes sur des temps très courts, le temps de revaloriser les environs, que le terrain ait une valeur marchande, pour finir par le vendre à des investisseurs. De ce point de vue là, ils peuvent être considérés comme facteur de gentrification d'un quartier.

Il y a un certain paradoxe à vouloir fusionner ces deux modèles totalement opposés. Les *Zwischennutzung* sont temporaires, prennent en compte l'aspect local, expérimentent sans avoir pour but de faire du profit, alors que la planification a des stratégies sur le long terme sans forcément tenir compte des éléments du contexte.

---

70 Oswalt, P., Overmeyer, K., Misselwitz, P., *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln. op. cit.*, p.218

Intégrer les utilisations temporaires à la planification implique des changements dans les deux camps, et donnerait naissance à un hybride qui serait un nouveau système, quelque chose de neuf. Certains aspects comme la temporalité, la création de communs à la place de la privatisation des espaces, l'appropriation, la participation, et bien d'autres peuvent être développés. L'urbaniste n'aurait plus de projet visionnaire, mais serait un agent facilitant la réalisation de ces nouveaux types de projet. Les habitants deviennent des producteurs d'espace.

Ce sont des thématiques qui avaient été abordées en 2005 lors du *Stadtforum Berlin 2020*, notamment à travers les questions du choix des espaces à vendre, de ceux devant rester propriété publique et de ceux pouvant devenir lieux d'appropriation.

Dans le contexte berlinois actuel, les utilisations pionnières des friches se font de moins en moins nombreuses. Le besoin en logements augmente, et le nombre d'habitants croît de 45 000 personnes par an, sans compter les réfugiés<sup>71</sup>. La ville a 60 milliards de dettes. Face à l'urgence de la situation, la tentation est grande de vendre au plus offrant et de construire en masse.

Les jardins urbains ont commencé à proposer des solutions. En écrivant le manifeste d'*urban gardening* et en créant leur réseau, ils s'organisent pour avoir une influence sur les décisions politiques. À Berlin, une trentaine de jardins urbains sont actifs. Lors des récentes élections en septembre 2016 pour la Chambre des députés de Berlin (*Abgeordnetenhaus Berlin*), les jardins se sont rassemblés pour faire pression sur les politiques. Ils ont pris contact avec différents candidats pour rappeler le rôle des jardins urbains et entraîner leur prise en compte dans les stratégies de développement urbain.

D'autres formes de projets existent comme le *Spreefeld*. Construit en 2013 par *Carpaneto, Fatköhl et BARarchitekten*, le projet s'inspire du fonctionnement de plusieurs projets autogérés et propose une coopérative de logements<sup>72</sup>. Ils sont organisés autour d'espaces communs, d'espaces privés et d'espaces de travail. Ils sont flexibles et les habitants gèrent eux-mêmes le fonctionnement de la coopérative mais aussi la construction d'espaces nouveaux ou réaménagés. Des conseils sont organisés pour prendre des décisions.

Les sentiments d'engagement et d'appartenance se développent, le rôle de

---

71 Schneider, Jens, « Berlin wächst - und die Stadt kommt nicht hinterher », in *Süddeutsche Zeitung*, mis en ligne le 27/02/2016

72 Ring, Kristien, Eidner, Franziska, *Selfmade City : Berlin ; Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative*. Berlin, Jovis, 2013

l'architecte en est relativisé.

Berlin a la particularité d'être une ville peu dense. Elle est en effet cinq fois moins dense que Paris<sup>73</sup>. Quelques espaces sont encore disponibles pour expérimenter une nouvelle forme d'urbanisme. La question qui se pose aujourd'hui est de savoir comment parvenir à développer ces types de projet dans des villes plus denses comme Paris, Munich ou Londres.

Les idées progressent néanmoins : aux Pays-Bas, la législation sur la propriété a été modifiée pour inclure qu'un bâtiment inutilisé sur une longue période de temps puisse être mis à la disposition de tout le monde (*Allgemeinheit*), le propriétaire bénéficiant dans ce cas d'allègements d'impôts<sup>74</sup>.

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

---

73 Frédéric Wilner, *Paris-Berlin, destins croisés. Episode 4 : Le choc (1918 à nos jours)*, Arte France, 2015

74 Oswald, P., Overmeyer, K., Misselwitz, P., *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln. op. cit.*, p. 220

## Références citées

### **Bibliographie**

Apuzzo, Francesco, Maier, Julia, *Acting in Public : RaumlaborBerlin im Gespräch*, Berlin, Jovis, 2008

Baier, Andrea, Müller, Christa, Werner, Karin, *Stadt der Commonisten - Neue urbane Räume des Do it yourself*, Bielefeld, Transcript Verlag, 2013

Certeau, Michel de, *L'invention du quotidien, T. 1 : Arts de faire*, Paris, Gallimard, 1990

Düspohl, Martin, Kreuzbergmuseum, *Kleine Kreuzberggeschichte*, Berlin, Berlin Story Verlag, 2009

Friedman, Yona, *Utopies réalisables*, Paris, L'éclat, 2000

Harvey, David, *Villes rebelles : du droit à la ville à la révolution urbaine*, Paris, Buchet-Chastel, 2015

Kauzick, Maren, *Zwischennutzung als Initiator einer Neuen Berliner Identität?*, Berlin: TUB, Inst. Für Stadt- und Regionalplanung, 2007

Konopka, Sabine, Architekten- und Ingenieurverein, Schinkel-Wettbewerb 1982/83: *Der Moritzplatz in Berlin-Kreuzberg. Versuch einer zeitgemäßen Wiederbelebung*, 1983

Lefebvre, Henri, *Le droit à la ville* suivi de *Espace et politique*, Paris, Anthropos, 1972

Lefebvre, Henri, *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, 1974

Ostrom, Elinor, *Governing the Commons : The Evolution of Institutions for Collective Action*, Cambridge, CUP, 1990

Oswalt, Philipp, *Schrumpfende Städte : 1. Internationale Untersuchung*, Ostfildern, Hatje Cantz, 2004

Oswalt, Philipp, *Berlin - Stadt ohne Form : Strategien einer anderen Architektur*. München, Prestel. 2000

Oswalt, Philipp, Overmeyer, Klaus, Misselwitz, Philipp, *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln*. Berlin, DOM Publishers, 2014

Otto, Benjamin, *Zwischennutzungen in Berlin : Die Motive der Akteure und die Rolle der Stadtplanung*, Thèse sous la direction de Prof. Dr. Elmar Kulke, Prof. Dr. Markus Hesse, Prof. Dr. Hans Joachim Kujath, soutenue à la *Humbolt Universität* le 13/10/2015

Ring, Kristien, Eidner, Franziska, *Selfmade City : Berlin ; Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative*. Berlin, Jovis, 2013

## Articles

Anonyme, « So funktioniert der Liegenschaftsfonds », in *Der Tagesspiegel*, publié le 16/08/2011

<http://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-immobilien-so-funktioniert-der-liegenschaftsfonds/4502618.html>

Bodenschatz, Harald, Learning from IBA - die IBA 1987 in Berlin, p.23, publication du Senat pour le développement de la ville en 2010

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/Learning\\_from\\_IBA.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/Learning_from_IBA.pdf)

Clément, Gilles, *Manifeste du Tiers-paysage*, 2004, publié en ligne

[www.gillesclement.com/fichiers/\\_admin\\_13517tierspaypublications\\_92045\\_manifeste\\_du\\_tiers\\_paysage.pdf](http://www.gillesclement.com/fichiers/_admin_13517tierspaypublications_92045_manifeste_du_tiers_paysage.pdf)

Jürgens, Isabell, « Letzte Bilanz - Berlins Liegenschaftsfonds wird aufgelöst », in *Berliner Morgenpost*, publié le 18/12/2014

[www.morgenpost.de/berlin/article135509620/Letzte-Bilanz-Berlins-Liegenschaftsfonds-wird-aufgeloeset.html](http://www.morgenpost.de/berlin/article135509620/Letzte-Bilanz-Berlins-Liegenschaftsfonds-wird-aufgeloeset.html)

Kaltenbrunner, Robert, Willinger, Stefan, « Zur Bedeutung des Informellen in der Stadtentwicklung » in *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 2, 2014

Perdoni, Silvia, « Rigaer Straße und Co. Gibt es noch besetzte Häuser in Berlin? », in *Berliner Zeitung*, mis en ligne 20/01/2016, mise à jour le 11/07/2016

[www.berliner-zeitung.de/berlin/rigaer-strasse-und-co--gibt-es-noch-besetzte-haeuser-in-berlin--23473326](http://www.berliner-zeitung.de/berlin/rigaer-strasse-und-co--gibt-es-noch-besetzte-haeuser-in-berlin--23473326)

Raffin, Fabrice, « Berlin, "capitale mondiale de la culture alternative" » , in *Libération*, mis en ligne le 13/05/2016, mise à jour le 14/05/2016

[www.enlargeyourparis.blogs.liberation.fr/2016/05/13/berlin-capitale-culture-alternative/](http://www.enlargeyourparis.blogs.liberation.fr/2016/05/13/berlin-capitale-culture-alternative/)

Frey, Gerda et Zwitlinger-Fritz, Anja « Money Talk, Lassen Sie uns über Geld reden... », publiée le 6 novembre 2003 in *Focus Money*, n°46

[http://www.focus.de/finanzen/boerse/aktien/money-talk-lassen-sie-uns-ueber-geld-reden-aid\\_249988.html](http://www.focus.de/finanzen/boerse/aktien/money-talk-lassen-sie-uns-ueber-geld-reden-aid_249988.html)

Schneider, Jens, « Berlin wächst - und die Stadt kommt nicht hinterher », in *Süddeutsche Zeitung*, mis en ligne le 27/02/2016

<http://www.sueddeutsche.de/leben/stadtentwicklung-berlin-waechst-und-die-stadt-kommt-nicht-hinterher-1.2882645>

## **Sitographie**

<http://www.abandonedberlin.com/> : site d'exploration urbaine. Il recense les bâtiments abandonnés de Berlin, comment y entrer, leur histoire et des photos.

[allmende-kontor.de](http://www.allmende-kontor.de) : site du réseau de jardins urbains de Berlin  
Lettre ouverte en réaction à la campagne marketing de la chaîne de supermarché *Aldi*

[http://www.allmende-kontor.de/images/allmende/pdf/2016-09-26\\_Aldi\\_Statement\\_des\\_Allmende-Kontors.pdf](http://www.allmende-kontor.de/images/allmende/pdf/2016-09-26_Aldi_Statement_des_Allmende-Kontors.pdf)

[bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) : site internet de l'Institut fédéral de recherche sur la construction, la ville et l'espace (BBSR)

Publication du mode d'emploi pour réaliser soi-même des utilisations temporaires d'espaces abandonnés :

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2016/freiraum-fibel.html>

[berlin-besetzt.de](http://berlin-besetzt.de) : site créé par le collectif d'artistes *Pappsatt*. On y trouve une carte interactive des squats berlinois de 1970 à nos jours, des photos d'époque, des affiches et des journaux publiés par les squatteurs

[issresearch.com](http://issresearch.com) : site de l'agence d'architecture ISSS  
Recherches sur Berlin et l'implication des habitants dans la ville  
<http://issresearch.com/2013/02/13/processual-diagram-berlin/>

[prinzessinengarten.net](http://prinzessinengarten.net) : site du *Prinzessinengarten*

[urbangardeningmanifest.de](http://urbangardeningmanifest.de) : site internet pour le manifeste *urban gardening*.

Traduction française du manifeste

<http://urbangardeningmanifest.de/pulsepro/data/files/MANIFESTE%20DE%20L'AGRICULTURE%20URBAINE%20-%20LA%20VILLE%20EST%20NOTRE%20JARDIN.pdf>

## **Filmographie**

Frédéric Wilner, *Paris-Berlin, destins croisés. Episode 4 : Le choc (1918 à nos jours)*, Arte France, 2015

## Références d'illustrations

Couverture : montage du groupe de recherche *Urban Catalyst* dans Oswald, Philipp, Overmeyer, Klaus, Misselwitz, Philipp, *Urban Catalyst : Mit Zwischennutzungen Stadt Entwickeln*. Berlin, DOM Publishers, 2014, p. 378

Fig. 1 : captures d'écran de la carte interactive du site berlin-besetzt.de, juin 2016

Fig. 2 : quatrième de couverture de la publication de la coopérative *Selbstverwaltete Häuser in Kreuzberg* (SHIK), *Wir wollen niemals auseinandergeh'n*, Berlin, Oktoberdruck, août 1983, disponible en ligne sur le site berlin-besetzt.de  
[http://www.berlin-besetzt.de/backend/sites/default/files/pdfs/Wir%20wollen%20niemals%20auseinandergeh%20-%20Selbstverwaltete%20Ha%CC%88user%20in%20Krz%20e.V.\(1983\)\\_www.archivtiger.de\\_web.pdf](http://www.berlin-besetzt.de/backend/sites/default/files/pdfs/Wir%20wollen%20niemals%20auseinandergeh%20-%20Selbstverwaltete%20Ha%CC%88user%20in%20Krz%20e.V.(1983)_www.archivtiger.de_web.pdf)

Fig. 3 : plan de situation du Prinzessinengarten. Source : openstreetmap.org

Fig. 4 : cartes de 1935, 1958 et 1980. Source : site du sénat pour le développement urbain  
[stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtmodelle/de/innenstadtplaene/sp/index\\_sp-st3\\_4-2.shtml](http://stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtmodelle/de/innenstadtplaene/sp/index_sp-st3_4-2.shtml)

Fig. 5 : plan du *Prinzessinengarten*. Document communiqué en avril 2016 par Florian Köhl lors du studio «*Die Laube im Prinzessinengarten*» à la *Technische Universität Berlin*.

Fig. 5a : photo de Marco Clausen

Fig. 5b : photo de Corinne Vial, juin 2016

Fig. 5c : photo de Corinne Vial, juin 2016

Fig. 5d : photo de Corinne Vial, juin 2016

Fig. 5e : photo de Marco Clausen, mai 2016

Fig. 5f : photo de Corinne Vial, juin 2016

Fig. 5g : photo de Corinne Vial, juin 2016

Fig. 6 : photo de Corinne Vial, juin 2016

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