

Rapport Baukultur

Patrimoine – Parc actuel – Avenir

2018/19



Éditeur :

Bundesstiftung Baukultur (BSBK)
Reiner Nagel
Schiffbauergasse 3, D-14467 Potsdam, Allemagne

Direction :

Belinda Rukschcio
Bundesstiftung Baukultur (BSBK)
Soutien organisationnel : Lisa Kreft (BSBK)

Rédaction :

Belinda Rukschcio avec Niklas Nitzschke, Jonathan Bratz, Lisa Kreft, Jana-Isabell Knufinke, Louisa Schwoppe (BSBK) et Heiko Haberle

Rédaction photos et graphiques :

Belinda Rukschcio avec Jonathan Bratz, Sarah Manz (BSBK) et Anna Schuster

Prestataires extérieurs :

Deutsches Institut für Urbanistik GmbH (Difu)
(Institut allemand d'urbanisme), Zimmerstraße 13–15,
10969 Berlin
Daniela Michalski (gestion de projet), Prof. Martin zur Nedden, Julia Diring, Franciska Frölich von Bodelschwingh, Josefine Pichl ; contribution étudiante : Sonja Spital, Deniz Ucar

Études : cabinet d'avocats Kapellmann : Prof. Dr. Klaus Oehmen ; synergon Stadtentwicklung Sozialraum Kultur : Jörg Beste ; Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie : Dr. Henning Wilts

Création :

Heimann + Schwantes

Graphiques :

Erfurth Kluger Infografik

Photographies :

Andreas Meichsner Photography

Traduction :

Iengoo GmbH

D'autres informations au sujet des prestataires, institutions et personnes ayant collaboré ainsi que toutes les illustrations sont disponibles en annexe aux pages 189 et 190.

Impression et reliure :

Medialis, Berlin
État : février 2019, première édition

La Deutsche Nationalbibliothek enregistre cette publication dans la Deutsche Nationalbibliographie : www.dnb.dnb.de

Tous droits réservés. La publication partielle de cette publication doit recueillir l'accord de la Bundesstiftung Baukultur.

La Bundesstiftung Baukultur est financée par le ministère fédéral de l'Intérieur, des Travaux publics et de la Patrie.

Rapport Baukultur

Patrimoine – Parc actuel – Avenir

2018/19

Développer les quartiers mixtes

La densification des quartiers existants réduit la nécessité de créer de nouvelles zones d'habitations et de circulation et contribue à améliorer la diversité d'utilisation et la qualité d'aménagement en termes de Baukultur. Les différentes options varient de l'activation des terrains vides, non bâtis ou en friche à des mesures de construction pour combler les dents creuses, réaliser des surélévations ou construire des bâtiments complémentaires. Par ailleurs, des espaces publics bien conçus et des infrastructures équilibrées ont un effet positif sur l'implication et le comportement des utilisateurs : ils renforcent l'identité d'un quartier et la cohésion entre ses habitants.

Recommandations importantes pour parvenir à des quartiers mixtes :

→ Définir des principes directeurs de la Baukultur !

En ce qui concerne les transformations d'avenir, l'environnement bâti recèle des clefs déterminantes en termes de caractère et d'identité. Les principes directeurs de la Baukultur ont un effet positif sur le développement ultérieur des villes, des sites et des paysages. Ils garantissent le respect de la diversité régionale, de la reconnaissance locale et des valeurs collectives.

→ Aménager des espaces publics pour les personnes !

Qu'il s'agisse de villes densément bâties ou d'un point de rencontre au milieu d'un village : les espaces verts et les espaces non bâtis apportent une valeur ajoutée à tous les citoyens. À travers la participation, l'engagement et un aménagement bien pensé, il est possible d'activer les friches et les espaces vides à relativement peu de frais, ce qui contribue à améliorer la qualité de vie.

→ Exploiter la mobilité comme opportunité pour une culture du réaménagement !

La transformation et le développement des infrastructures de transport offrent un potentiel remarquable en termes d'améliorations conceptuelles et structurelles. À une époque marquée par une société mobile et sans frontières, les zones de transit ont de plus en plus tendance à jouer un rôle de vitrine locale, offrant ainsi des repères identitaires.

Établir une culture du réaménagement

Dans le cadre du développement des structures bâties, il convient de reconnaître, tenir compte et entretenir les qualités existantes. La culture du réaménagement dépasse la simple estimation financière et intègre des intérêts écologiques, ainsi que les intérêts de la société dans son ensemble. Des techniques artisanales abouties, des matériaux de construction durables et des solutions flexibles assurent une valorisation de la Baukultur, qu'il s'agisse des mesures d'aménagement les plus simples à de nouvelles constructions adaptées à la ville, en passant par l'assainissement énergétique.

Recommandations importantes pour parvenir à une culture du réaménagement :

→ **Conserver les bâtiments existants et les développer !**

La construction de nouveaux bâtiments, d'annexes, ou les aménagements peuvent constituer des solutions modernes pour les bâtiments existants. Ces mesures contribuent en effet à la durabilité économique et écologique. Il convient ici de garantir la pérennité des éléments régionaux offrant des repères identitaires.

→ **Renforcer le rôle du contexte historique comme fondement des constructions nouvelles !**

La Baukultur se manifeste notamment au niveau des strates historiques dont les spécificités définissent l'essence même d'une ville. Les nouvelles structures bâties revalorisent les villes à condition que les projets se fondent sur des qualités locales qu'ils permettent de développer.

→ **Assurer la pérennité des valeurs matérielles et immatérielles !**

Seule une transmission ciblée permet de déterminer et de conserver les valeurs définissant la Baukultur. La société reçoit ici le rôle de gérer le patrimoine matériel et immatériel pour le transmettre à la génération suivante. Cette responsabilité doit être considérée comme la mission collective de la politique, de l'administration, de l'économie et des citoyens.

Définir des processus fructueux

L'avenir de notre environnement bâti constitue une mission commune à l'ensemble de la société et qui nécessite d'être sans cesse redéfinie et repensée. Les processus des activités de construction sont généralement fixes et réglementés. Le succès de la Baukultur repose cependant sur des processus de planification ouverts et pragmatiques impliquant non seulement tous les acteurs de la Baukultur, mais aussi les utilisateurs. Un développement bien conçu des bâtiments existants dépend autant d'une planification méticuleuse de la « phase zéro » que d'opérations actives dans la « phase dix ».

Recommandations importantes pour parvenir à des processus fructueux :

→ **Introduire une politique foncière et immobilière responsable !**

Le sol et les terrains constituent une ressource limitée revêtant une formidable signification politique et sociale. La propriété foncière et immobilière communale se trouve ainsi à la base des évolutions en matière d'urbanisme pour l'intérêt général.

→ **Conserver les valeurs communes de la Baukultur !**

Le développement de l'environnement bâti nécessite des alliances à tous les niveaux et dans tous les domaines. Les meilleures solutions à apporter à des problématiques et processus complexes se trouvent en réunissant différentes expériences et approches.

→ **Consacrer les instruments d'aménagement !**

Des structures fédérales et un parc immobilier hétérogène rendent nécessaire la création d'un catalogue de mesures fonctionnel pour la culture du réaménagement. Ces mesures sont à définir et à appliquer efficacement dans tous les domaines.

Table des matières

Introduction	6
---------------------	----------

Aménager l'avenir – conserver et développer

Situation initiale	11
---------------------------	-----------

Parc actuel et patrimoine	12
----------------------------------	-----------

La ville européenne	12
----------------------------	-----------

- différentes époques du développement de la ville européenne
- identité et caractéristiques de la ville européenne
- espaces non bâtis et paysages culturels en mutation

Patrimoine architectural et statut	19
---	-----------

- monuments

Bon exemple : la cathédrale de verre d'Amberg

- patrimoine architectural à conserver
- architecture quotidienne

État de conservation	26
-----------------------------	-----------

- réhabilitation urbaine : une mission permanente

Bon exemple : abbaye de Michaelsberg, Siegburg

- grandes installations historiques
- immeubles problématiques

Défis de la Baukultur en Allemagne	29
---	-----------

Allemagne polycentrique	29
--------------------------------	-----------

- migrations et regroupement dans les villes attractives
- logement
- villes denses
- espaces désertés

Tendances et actions requises	34
--------------------------------------	-----------

- occupation des sols
- retard d'assainissement
- virage numérique
- construction en série

Bon exemple : Splanemann-Siedlung, Berlin

- marché de l'immobilier
- évolution de la valeur des terrains

Facteurs déterminants pour le développement du parc immobilier	42
---	-----------

- durée de vie et d'utilisation des bâtiments
- cadre juridique
- exemple du commerce de détail

Diversité des acteurs	45
------------------------------	-----------

- complexité des projets
- structures de l'entretien des monuments
- ressources financières pour la protection des monuments

Perception sociale	54
---------------------------	-----------

Acceptation et appréciation	54
------------------------------------	-----------

- engagement citoyen
- disposition à réaliser des dons
- époques de construction

Baukultur et tourisme	58
------------------------------	-----------

- sites touristiques bâtis
- titres et récompenses
- attraction et authenticité

Investissements dans le parc immobilier et les nouvelles constructions	62
---	-----------

- coûts de construction
- disposition à investir
- nouveaux logements privés

Aménager l'avenir – parc actuel et nouvelles constructions

Thèmes centraux	69
------------------------	-----------

Développer les quartiers mixtes – Rendre l'avenir accessible aux structures historiques	70
--	-----------

Stratégies de densification	70
------------------------------------	-----------

- restructuration et conversion
- utiliser le potentiel des dents creuses

Bon exemple : zone de conversion Turley, Mannheim

- surélévation des bâtiments

Bon exemple : Wohnkrone, Hanovre

Espaces publics	77	Définir des processus fructueux – la Baukultur comme résultat d'une planification interdisciplinaire	125
<ul style="list-style-type: none"> • conservation via l'entretien • développement des infrastructures vertes 			
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : dégagement du fleuve, Siegen</div>			
<ul style="list-style-type: none"> • adaptation au changement climatique 		De la phase dix à la phase zéro	125
Mobilité au XXI^e siècle	83	<ul style="list-style-type: none"> • réfléchir à l'utilisation : phase dix • mécanisme de planification : phase zéro • la sécurité via la collaboration 	
<ul style="list-style-type: none"> • transport individuel motorisé (TIM) • automobile, facteur d'espace • renforcer l'écomobilité 		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : Samtweberei (atelier de tissage du velours), Krefeld</div>	
Quartiers en mutation	87	Responsabilité des bâtiments existants	132
<ul style="list-style-type: none"> • nouvelles façons de vivre et de travailler • villes et bâtiments intelligents • laboratoires d'avenir 		<ul style="list-style-type: none"> • recensement des bâtiments et entretien • mobilisation des réserves de surfaces • gestion actives des surfaces 	
<hr/>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : projet de logement Dantebad, Munich</div>	
Établir une culture du réaménagement – Préserver les ressources grâce à un développement du parc immobilier intelligent	93	Instruments d'aménagement	139
		<ul style="list-style-type: none"> • possibilités d'aménagement découlant du droit de la construction • conseil en construction et conseils en aménagement • compétitions et attributions 	
Durabilité du parc actuel	93	Planification et construction intégrées	144
<ul style="list-style-type: none"> • aménagement et extension 		<ul style="list-style-type: none"> • mission transversale pour la Baukultur • exemple des communes de Baukultur • diffusion et mise en réseau 	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : vinothèque Meyer, Heuchelheim-Klingen</div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : vieille ville, Quedlinburg</div>	
<ul style="list-style-type: none"> • réaffectation des églises • compétence artisanale 			
Assainissement énergétique	100		
<ul style="list-style-type: none"> • status quo et objectifs 			
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : Palais de la Culture, Dresde</div>			
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : Munich Re, Munich</div>			
<ul style="list-style-type: none"> • compatibilité avec la Baukultur • approches par quartier 			
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : MBS Business School, Mannheim</div>			
Ressources et cycles de vie des matériaux	110		
<ul style="list-style-type: none"> • stock de matériaux et recyclage 			
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : gare, Sangerhausen</div>			
<ul style="list-style-type: none"> • matériaux utilisables et non utilisables • construction durable 			
Nouvelles constructions dans un contexte historique	119		
<ul style="list-style-type: none"> • qualité 			
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">Bon exemple : paysage urbain, Iphofen</div>			
<ul style="list-style-type: none"> • reconstruction • restauration de la ville 			
<hr/>			
Recommandations du rapport Baukultur 2018/19			152
<hr/>			
Développer les quartiers mixtes			152
Établir une culture du réaménagement			154
Définir des processus fructueux			156
<hr/>			
Annexes			158
<hr/>			

Introduction

La ville de Davos était engloutie sous la neige lorsque les ministres de la Culture européens s'y sont rencontrés en janvier 2018, en marge du Forum économique mondial, afin de délibérer et de voter au sujet de la Déclaration de Davos 2018. L'Office fédéral de la culture avait organisé une table ronde afin d'exposer la nécessité d'une Baukultur plus globale. L'événement s'est déroulé « avec la prise de conscience que l'ensemble de l'Europe connaît une perte de qualité généralisée en termes d'environnement bâti et de paysages dégagés se manifestant par une banalisation des constructions, l'absence de valeurs conceptuelles, un manque d'intérêt pour les considérations de durabilité, des agglomérations sans cachet, une consommation de l'espace irresponsable, une négligence de l'héritage historique et la perte de l'identité régionale et des traditions ». Tous ces éléments définissent clairement les défis auxquels nous sommes actuellement confrontés.

L'année 2018 a été très spéciale pour la Baukultur. L'industrie du bâtiment a connu un remarquable essor. Les grandes villes ont désespérément besoin de logements abordables. On privilégie la quantité à la qualité. Dans certaines petites villes et zones rurales, les centres des bourgs désertés sont symptomatiques d'un manque de perspectives croissant. C'est dans ces conditions que se déroule en 2018 l'année européenne du patrimoine culturel, suivie en 2019 du centenaire du Bauhaus. Une fois de plus après 1975, l'accent est mis sur la gestion du patrimoine bâti. Le slogan de l'année européenne du patrimoine architectural était « Un avenir pour notre passé ». Cet événement avait permis de faire évoluer les mentalités par rapport aux villes historiques et ainsi d'ouvrir la voie à une conservation moderne des monuments historiques. Cette année, le slogan est « Patrimoine en partage ». Il est ici question de transmettre la Baukultur et de sensibiliser à la valeur du patrimoine bâti ainsi que de notre identité régionale et européenne.

Un débat sur la notion d'appartenance à un pays se déroule actuellement à travers toute l'Allemagne et il y est question des processus d'érosion sociale qui se manifestent par une divergence des perspectives d'avenir en ville et à la campagne. La dimension spatiale de la notion de patrie est associée à des villes qui offrent cohésion et identité à leurs habitants. Le caractère individuel de nos villes et communes bâties constitue le fondement de la participation sociale et des routines de vie quotidiennes qui permettent à leur tour une intégration durable. L'Allemagne polycentrique profite ici tout particulièrement de sa diversité en matière de Baukultur. La Bundesstiftung tire un potentiel remarquable des mesures et des stratégies de Baukultur afin de combler les lacunes décelées et de donner un signal positif pour l'avenir des villes et des communes. Ce que

l'on appelle les communes de Baukultur envoient également un signal clair à travers des constructions et des espaces publics bien aménagés. Un dialogue social et une participation active permettent de donner naissance à des quartiers et des espaces sociaux plus stables, qui favorisent la cohésion et l'intégration.

L'Allemagne continue de beaucoup planifier et construire. Avec la pression constante de parvenir à proposer des logements abordables dans les grandes villes, on rencontre de plus en plus de difficultés en matière de surfaces et de ressources. Le volume des investissements dans les nouvelles constructions occupe avec un tiers des constructions de logements une place relativement importante. Toutefois, les deux autres tiers des investissements en construction sont réalisés à destination du parc immobilier et de l'assainissement des infrastructures. Nous avons ici l'opportunité, à travers une planification interdisciplinaire et réfléchie, de mettre au point une nouvelle culture du réaménagement ainsi qu'une valeur ajoutée directe pour le paysage urbain et les espaces publics.

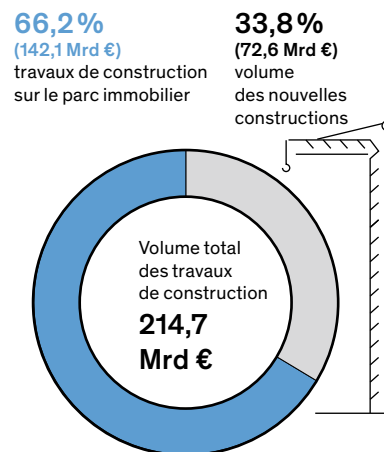
Des qualités en matière de Baukultur se manifestent dans les endroits où tous les acteurs impliqués dans les processus et la chaîne de valeur disposent des connaissances en matière de Baukultur et collaborent de manière professionnelle. La Bundesstiftung considère donc que sa mission requiert également de s'adresser de la même manière aux architectes et aux ingénieurs, aux professionnels des secteurs de l'immobilier et du logement, aux utilisateurs, aux professionnels du secteur du bâtiment ainsi qu'à ceux du secteur des matériaux de construction, et de les mettre en relation dans le cadre de travaux de coopération axés sur des résultats concrets. En Allemagne, environ trois millions de personnes travaillent au quotidien à la planification et à la construction et génèrent ainsi des valeurs pour la Baukultur. Pour la première fois, la Bundesstiftung a tenté, dans le cadre du présent rapport Baukultur, de représenter graphiquement une collaboration constructive souhaitable de tous les concepteurs du bâtiment par l'intermédiaire d'une « chaîne de valeur de la Baukultur » (cf. p. 46/47). Au fil des procédés récurrents de « développement – planification – construction – exploitation », il est possible d'identifier les points d'amorce efficaces pour une Baukultur solide.

Le présent rapport Baukultur 2018/19 traite le thème « Patrimoine – Parc actuel – Avenir » dans la continuité des précédents rapports et des décisions prises à ce sujet par le Bundestag (documents parlementaires 18/4850 et 18/11384). Les sections « Espaces de vie bâtis du futur – Pleins feux sur la ville » et « Ville et campagne » mettaient l'accent sur les exigences en matière de Baukultur pour nos villes, nos villages et nos paysages culturels. Il a ici été constaté que l'importance en matière de Baukultur du patrimoine bâti, du parc immobilier spécifique et de l'architecture quotidienne était inhérente à toutes les villes et à toutes les communes. L'identité, le caractère ou les activités touristiques sont très généralement ancrés dans les bâtiments historiques ou les quartiers des vieilles villes. Toutefois, sur environ un million de monuments culturels en Allemagne, un tiers nécessite un assainissement urgent, voire est menacé dans son intégralité.

Au-delà de la description de la situation initiale effective de la Baukultur en Allemagne, le rapport s'intéresse également aux défis qui attendent le parc immobilier et le patrimoine. Cet intérêt s'est manifesté à travers trois thématiques : comment faire entrer le parc immobilier actuel dans l'avenir, comment

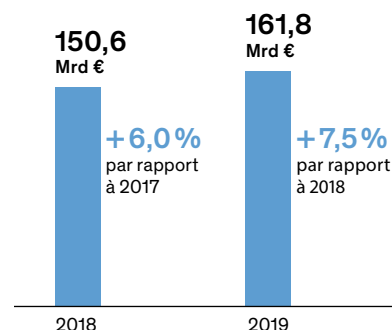
Rapport entre les différents types de travaux de construction pour le parc immobilier et les nouvelles constructions de bâtiments résidentiels en 2017

Source : DIW Berlin 2018



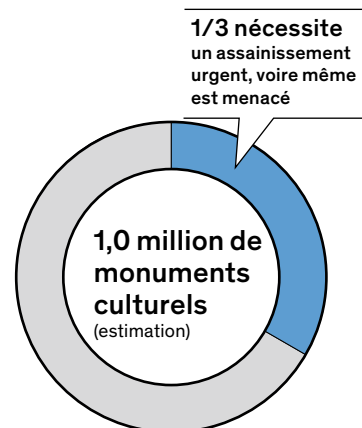
Pronostic des investissements dans les bâtiments résidentiels du parc immobilier

Travaux de construction et modification en %



Monuments culturels menacés

Source : Staatsministerin für Kultur und Medien 2018; Destatis 2018

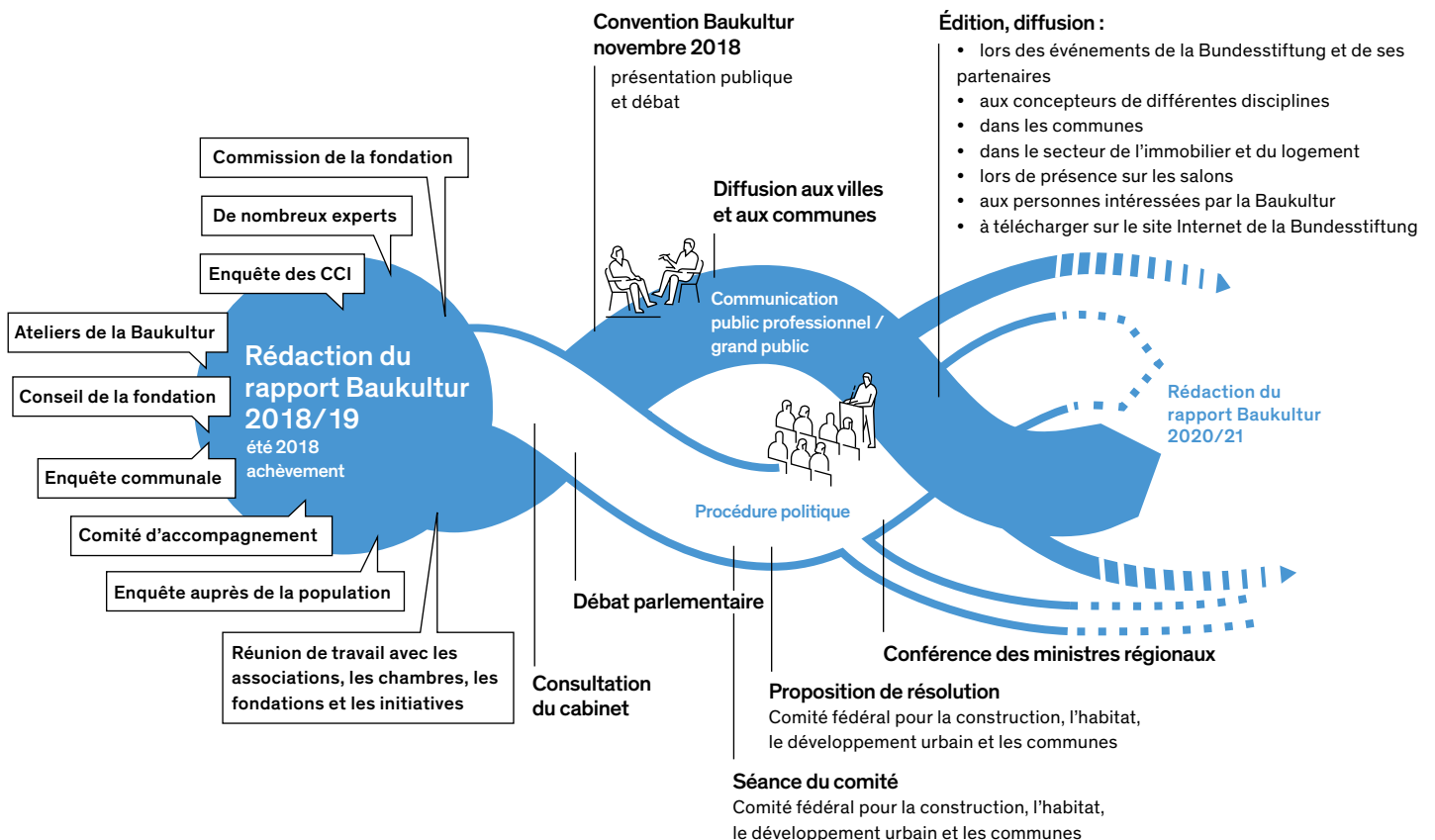


mettre en place une nouvelle culture de l'aménagement et quels processus permettent d'obtenir de bons résultats ?

Le rapport Baukultur a été mis au point de façon méthodique à l'aide de nombreux experts et sur la base d'expériences pertinentes. En plus du Conseil de la fondation et de la commission, la Bundesstiftung a également pris conseil auprès d'un comité d'accompagnement interdisciplinaire. Le Deutsche Institut für Urbanistik (Institut allemand d'urbanisme) a mis au point la base du rapport que trois études spécialisées sont ensuite venues compléter : « Protection des monuments dans l'Allemagne fédérale » par le bureau de synergon, « Matériaux de construction et cycles de vie des matériaux » par le Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (Institut de Wuppertal pour le climat, l'environnement et l'énergie), ainsi que « Construction sur le parc existant, rénovation et protection des monuments » par le cabinet d'avocats Kapellmann. Ces éléments ont ensuite permis d'organiser une série de débats spécialisés, de salons de la Baukultur ainsi que les ateliers Baukultur centraux. Ces derniers se consacraient à une réflexion autour des questions soulevées ainsi qu'à un échange d'expériences. À Mayence, il a été question des « Strates historiques de la ville », à Bochum de la « Culture du réaménagement », à Francfort-sur-le-Main, avec la société Deutsche Bahn AG, des thèmes « Infrastructure.Innovation.Baukultur » et à Karlsruhe, de « Ville et mobilité cycliste ». Dans le cadre des ateliers, de nombreux acteurs ont activement suivi le principe de collaboration de la Bundesstiftung,

L'approche politique et sociale du rapport Baukultur 2018/19

Source : Bundesstiftung Baukultur 2018

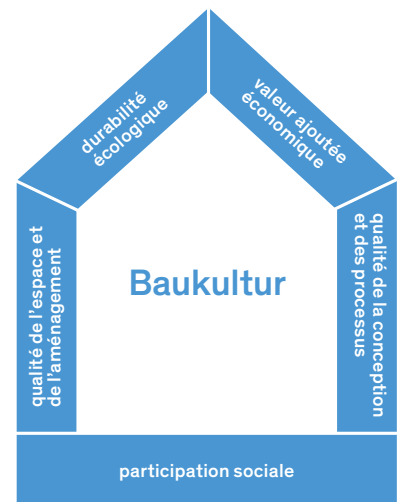


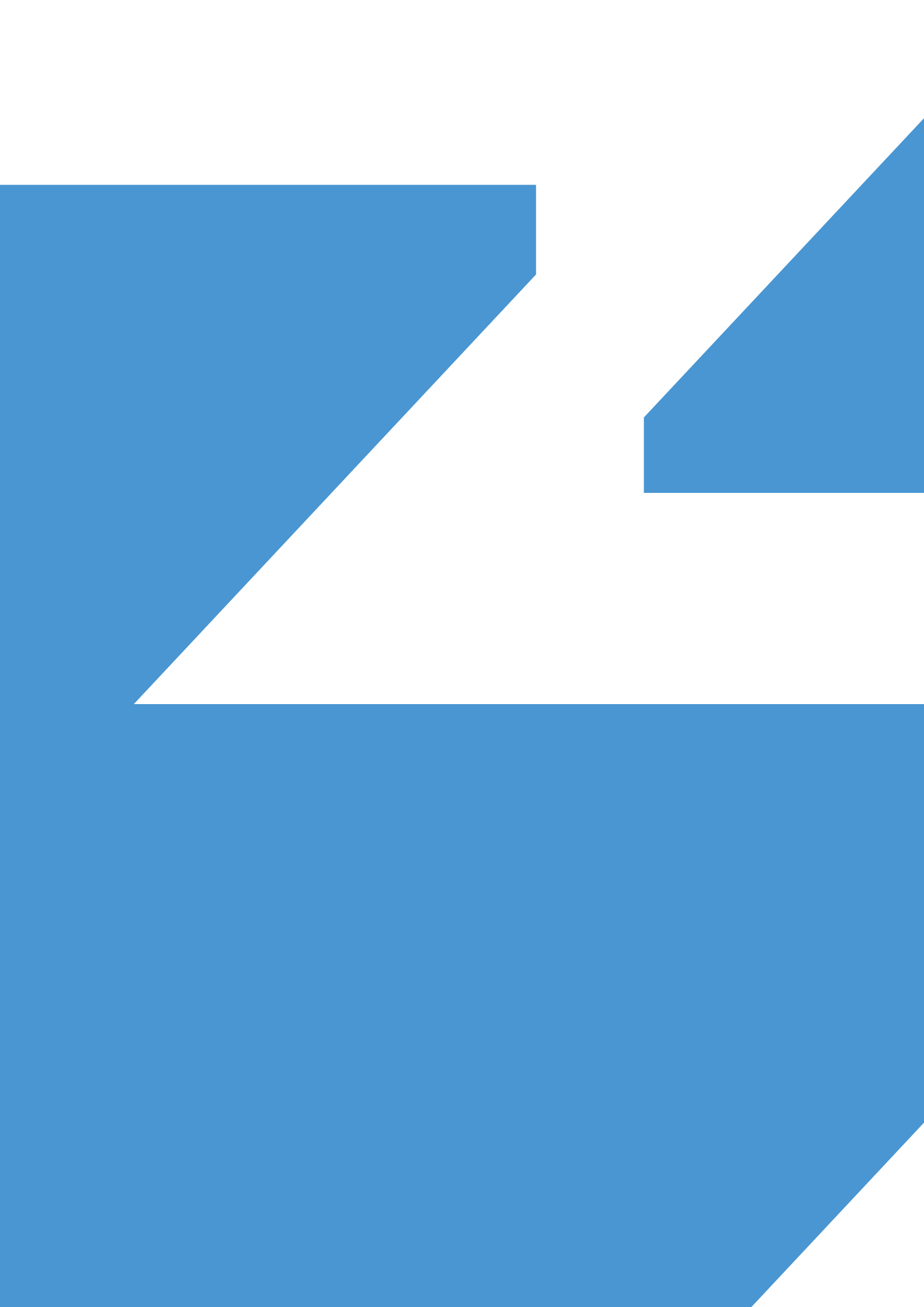
notamment des concepteurs de différentes disciplines spécialisées et des représentants de communautés et d'associations ainsi que du public intéressé. Une discussion centralisée a finalement eu lieu entre des associations s'occupant de Baukultur et des parties prenantes. Il a ensuite été possible de compléter les connaissances fondamentales à l'aide de trois enquêtes menées par la Bundesstiftung : une enquête menée auprès de la population, une auprès des villes et des communes, et une auprès de la chambre de commerce et d'industrie allemande représentant ses membres. Il a rapidement été clair que la gestion de notre patrimoine bâti et de notre parc immobilier représentait non seulement une mission capitale mais aussi une remarquable opportunité pour l'avenir.

La priorité à donner au parc immobilier, le développement interne à privilégier à l'expansion dans les nouvelles zones de construction, ainsi que la nécessité de l'implication constructive des habitants dans le processus de planification faisaient déjà partie des principales conclusions du précédent rapport. Ces éléments sont aujourd'hui d'autant plus importants si l'on considère non plus un projet individuel présentable mais les quelques 90 % de notre environnement bâti dont la projection dans l'avenir est déjà visible actuellement, mais qui offrent encore différentes options d'aménagement, bonnes comme mauvaises. Les projets de construction actuellement favorisés sont des projets durables qui non seulement tiennent compte des normes écologiques et sociales et sont économiquement réalisables, mais qui sont également adaptés les uns aux autres, ainsi qu'à leur environnement sur un plan spatial et conceptuel, ce qui découle d'une culture de la planification consensuelle. Le triangle de la durabilité, classique et fréquemment invoqué, représente du point de vue de la Baukultur, la garantie d'une approche globale. Afin de parvenir à faire accepter plus facilement les projets de construction durables sur le parc immobilier existant, il convient d'agir pour la transmission de la Baukultur. La fameuse citation de Goethe « On ne voit que ce que l'on connaît déjà » décrit bien la nécessité de disposer de connaissances antérieures afin de pouvoir porter un regard réfléchi sur la situation. Cette approche est particulièrement pertinente en ce qui concerne les possibilités offertes par le parc immobilier disponible que nous avons sous les yeux au quotidien. Il convient ici de contrôler réglementations et normes, de les adapter, et de parvenir à instaurer un sentiment de responsabilité collective dans le développement de notre environnement actuel de façon exigeante et juste. Les précisions suivantes ont été fournies à ce sujet à Davos : « La Baukultur encourage l'apparition de quartiers dynamiques et polyvalents. Elle offre un environnement bâti qui s'approprie les formes d'expression culturelle contemporaines, tout en respectant le patrimoine culturel. Elle garantit des conditions de vie durables et renforce la résilience sociale en proposant des logements adaptés, abordables et accessibles ». Toutes ces raisons justifient donc de s'intéresser de plus près au sujet du patrimoine bâti qui définit notre environnement, ainsi qu'à la question d'une transformation appropriée de notre parc immobilier pour l'avenir, de mettre en lumière les opportunités et les risques ainsi que de fournir des recommandations. C'est sur ces considérations que repose le rapport Baukultur 2018/19 « Patrimoine – Parc actuel – Avenir » et ses recommandations.

Du triangle de la durabilité au foyer de la globalité

Source : Bundesstiftung Baukultur 2018





Aménager l'avenir – conserver et développer

Situation initiale

Les centres-villes sont encore et toujours sous pression, tandis que les constructions désordonnées en périphérie des villes et villages continuent de progresser. Dans ces conditions, la question de la gestion du parc immobilier se fait de plus en plus pressante. En effet, les architectures et infrastructures existantes présentent non seulement une signification culturelle, mais elles possèdent aussi une valeur écologique et économique souvent négligée ou sous-estimée. Cette mauvaise connaissance donne lieu à des délabrements, voire à des démolitions qui entraînent une perte irréversible de bâtiments précieux. Du point de vue de la Baukultur, un changement des mentalités, un engagement profond et une intervention en temps voulu sont primordiaux afin de prévenir tout effet négatif et irréversible sur nos villes et villages. L'interaction entre les structures héritées du passé et les exigences de la société définit la situation initiale pour le rapport Baukultur 2018/19. Une évolution à long terme et durable ne peut découler que de cet état de fait et elle serait synonyme d'opportunités variées apportant de la valeur ajoutée à la Baukultur. Nous devons simplement reconnaître ces opportunités et les exploiter.

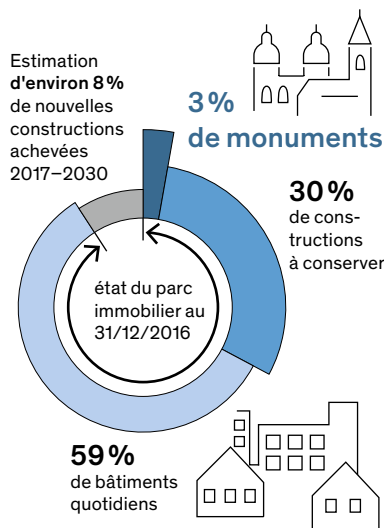
Parc actuel et patrimoine

Le patrimoine en termes de Baukultur se manifeste dans les structures héritées du passé. Les bâtiments et paysages définissant le paysage urbain d'une ville offrent une certaine diversité régionale, créent des liens et un sentiment d'appartenance identitaire. La conservation du patrimoine de la Baukultur ainsi que le développement continu des villes et des communes font cependant constamment l'objet de contraintes et doivent relever des défis sans cesse renouvelés. Les critères économiques ont une influence décisive lorsqu'il s'agit de choisir entre démolir et conserver. La question est généralement tranchée en fonction des classes d'âge des bâtiments, encore très peu prises en compte de nos jours.

Parc immobilier existant d'ici 2030 ancien et récent

D'après les estimations de la Bundestiftung Baukultur

Source : BDA NRW 2016; BBSR 2016; Wuppertal Institut 2017; Destatis 2017



Des centres essentiellement historiques

Les deux tiers des communes interrogées ont déclaré que leur centre était largement composé de bâtiments historiques. [C3]

La ville européenne

Les villes de demain existent pour la plupart déjà aujourd'hui. Les zones bâties existantes ne cessent de s'étendre, toutefois les éléments rajoutés ne représentent en comparaison qu'une part insignifiante. Selon les estimations de la Bundestiftung Baukultur, les nouvelles constructions ne représenteront en 2030 que 8 à 9 % de l'ensemble de l'environnement bâti. La chaire de conception et d'urbanisme de la BTU Cottbus (Université technique du Brandebourg Cottbus-Senftenberg) a produit une étude complète analysant et évaluant les modifications structurelles des villes du Brandebourg au cours des 25 dernières années. Les nouveaux éléments apparus à la suite de la réunification constituent des apports essentiels à la réparation et au développement de la structure urbaine. Toutefois, les structures existantes représentent une part nettement plus conséquente en termes de surface. À l'avenir, la priorité doit aussi être donnée au parc immobilier existant.

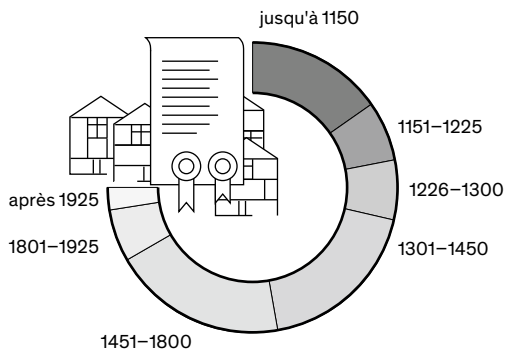
Différentes époques du développement de la ville européenne La caractéristique architecturale principale de la ville européenne réside dans sa diversité. Différentes périodes de construction marquent l'apparence de la ville telle que nous la connaissons actuellement, différentes strates se rencontrent pour offrir un paysage global. Le patrimoine de Baukultur cédé par les diverses époques n'a cependant pas été conservé tel quel. En raison de destructions liées aux guerres, de l'abandon de certains bâtiments, de réparations et de réhabilitations, de l'évolution des exigences des utilisateurs et de transformations de l'aménagement, les traces laissées par les différentes époques se retrouvent plutôt sous forme de fragments dans la ville et ces fragments ont sans cesse été complétés par des nouveaux bâtiments et de nouvelles structures. Ainsi, la structure résidentielle témoigne de ces différentes strates – de sa création à aujourd'hui. Le mélange de l'ancien et du neuf, résultant des conservations et des évolutions, constitue la richesse culturelle des villes et des communes allemandes, et contribue à leur donner vie.

Les centres-villes médiévaux historiques se distinguaient par des formes d'habitat compactes avec la place du marché, la mairie et les églises qui domi-

Strates historiques de l'urbanisme en Allemagne

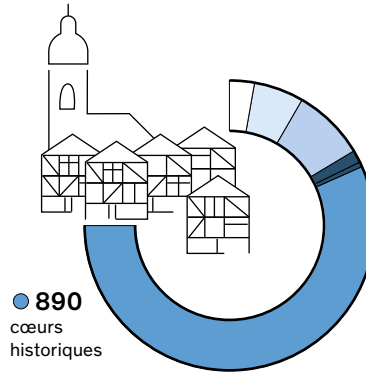
Phases de construction des villes (communes de droit municipal)

Sélection de 5 000 habitants, état en 2002
Source : Herbert Popp 2002

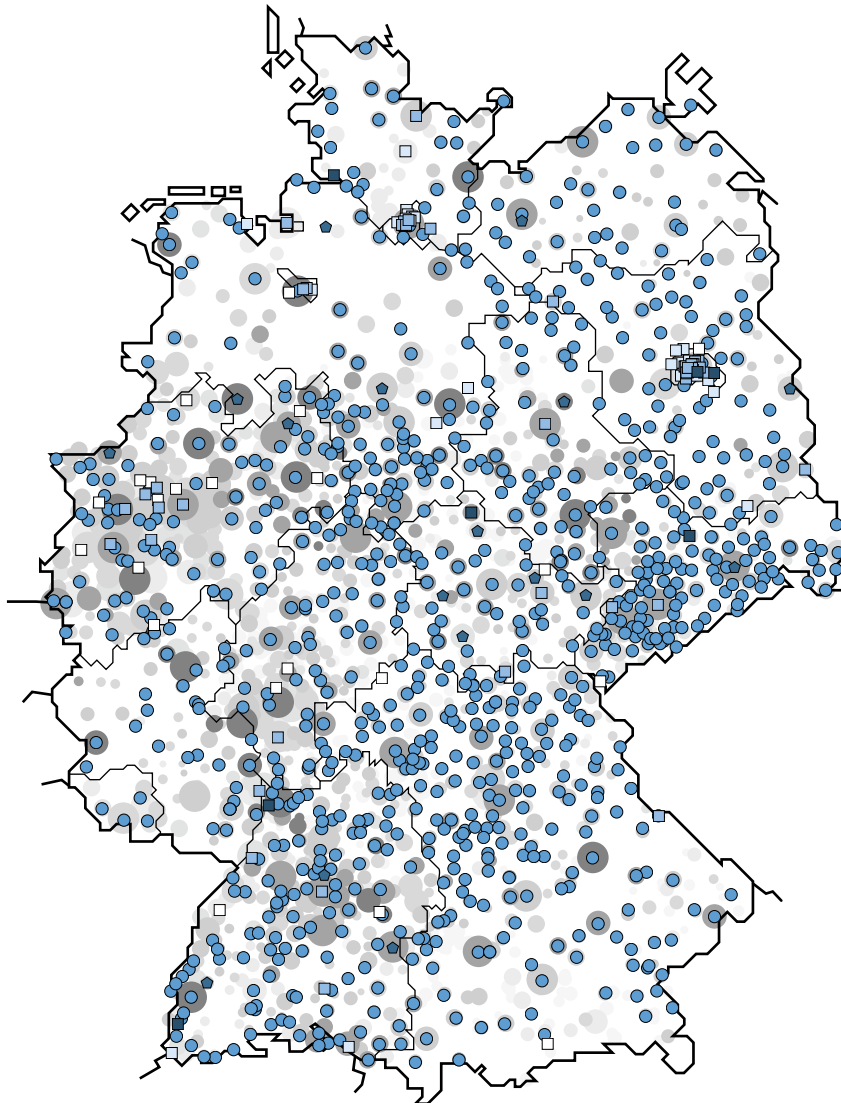


Centres-villes et quartiers présentant une importance majeure en terme de monuments

Source : Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland 2010



- 45 zones industrielles, bâtiments de casernes, établissements hospitaliers et zones thermales
- 86 construction de logements au XX^e siècle
- 128 construction de logements entre les XIX^e et XX^e siècles
- ◆ 22 quartiers des vieilles villes
- 8 centres historiques



naient le paysage urbain bâti. Les maisons de ville présentaient en général des colombages, par la suite également combinés à de la pierre, ou une construction entièrement en briques. Une division en petits lotissements a donné naissance à des chaussées et à des places fermées. Parmi les 11 300 villes et communes que l'on trouve actuellement en Allemagne, beaucoup ont conservé ce cœur historique et 890 d'entre elles ont été déclarées par la Vereinigung der Landesdenkmalpfleger Bundesrepublik (VdL, Association fédérale des conservateurs de monuments) d'une signification historique particulière dans le Nationalatlas. C'est avant tout en Saxe que l'on trouve proportionnellement de nombreux centres-villes historiques conservés.

La fondation de certaines villes telles que Karlsruhe, Mannheim ou Erlangen remonte à l'époque de la Renaissance (XVI^e siècle et début du XVII^e siècle) ou à l'époque baroque (XVII^e et XVIII^e siècles). Le tracé de ces villes suit un motif géométrique et présente des axes visuels, les maisons ont généralement gouttière sur rue et les ensembles de bâtiments sont hiérarchisés. Dans certains quartiers, des villes comme Berlin et Dresde ont été architecturalement adaptées à leur fonction de capitales au cours de l'époque baroque.

Les expansions urbaines liées aux industries à l'époque de la fondation du Reich sont facilement reconnaissables grâce à une structure en blocs fermée avec des immeubles d'habitations de plusieurs étages et des équipements d'accompagnement ou des unités commerciales en rez de chaussée et des arrière-cours. Les quartiers ouvriers étaient au départ construits de façon compacte et étroite, avec des casernes locatives. Actuellement, ils se trouvent près du centre, autour du cœur historique des villes, ou à proximité des anciens sites industriels et sont bien desservis par les transports. Les zones non bâties ont ici généralement donné naissance à des places.

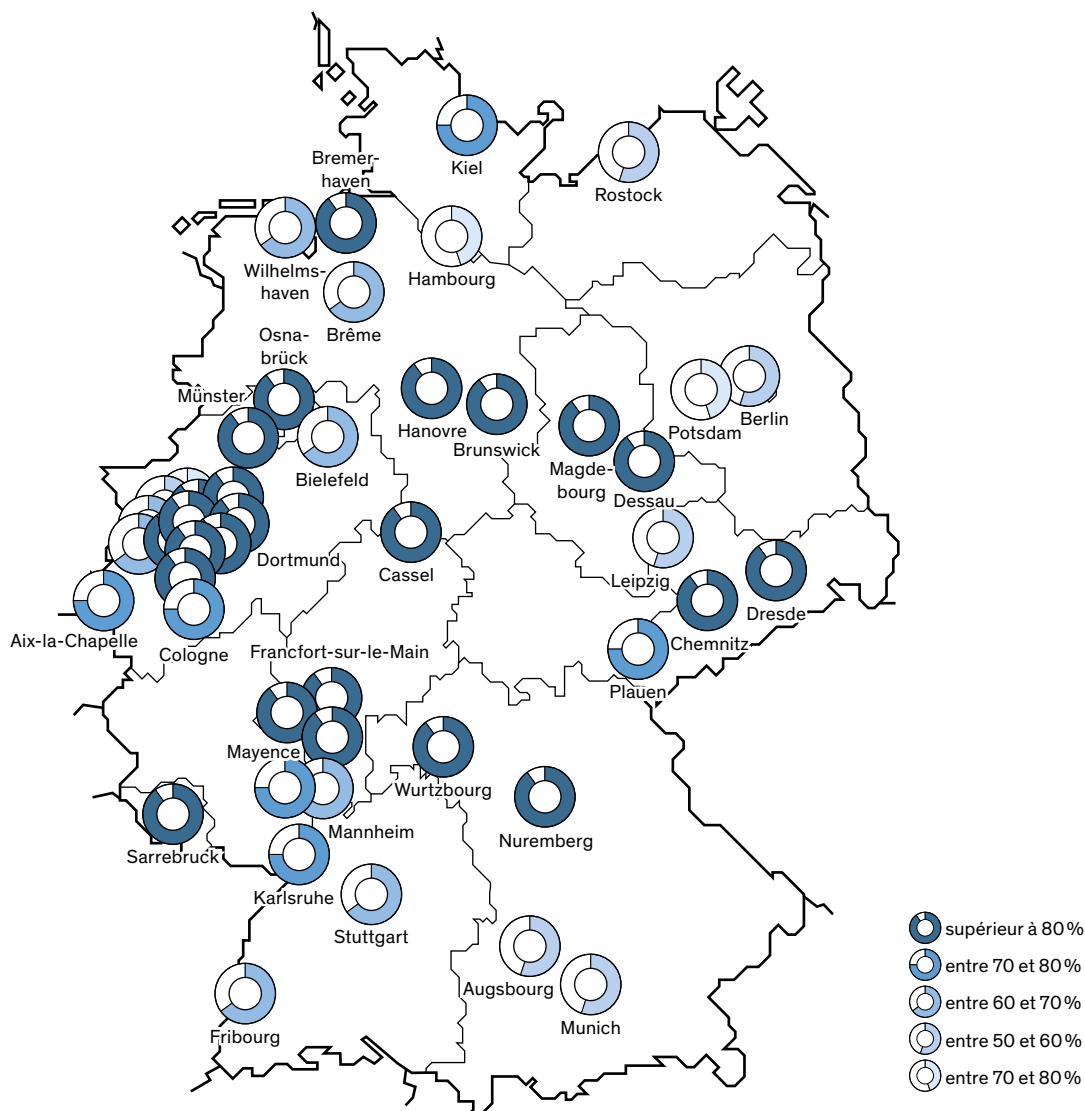
L'époque considérée comme contemporaine commence au début du XX^e siècle et prend le contre-pied des casernes locatives de l'époque de la fondation du Reich. Les lotissements sont divisés et rendus plus agréables grâce à la lumière et à l'air qui y circulent, ainsi qu'à des espaces verts. La densité résidentielle a été réduite et la construction en îlots fermés offre désormais des patios lumineux, voire a totalement été abandonnée au profit de constructions ouvertes ou semi ouvertes. Les exploitations dérangeantes ont été externalisées pour être remplacées par des quartiers agréables principalement résidentiels et offrant des équipements d'accompagnement collectifs. De grands espaces non bâtis sont ici caractéristiques. Les quartiers résidentiels se trouvaient en périphérie plus éloignée par rapport à la ville mais sont, par rapport au parc de logements actuel, toujours bien reliés au centre-ville. C'est également à cette époque que sont apparues de grandes cités urbaines telles que Berlin-Siemensstadt ou Karlsruhe-Dammerstock, visant à apporter une réponse à la pénurie de logements des années 1920. À Francfort-sur-le-Main, Ernst May a mis en place de larges programmes de construction fournissant jusqu'à 15 000 logements dans des immeubles résidentiels ou des maisons mitoyennes. Un mode de construction rationalisé et un aménagement fonctionnel rendent les logements abordables. C'est dans ce contexte qu'est apparue la « cuisine de Francfort », la première cuisine équipée au monde à être optimisée tant en matière de surface que de fonctionnalité.

Cette époque a également été fortement marquée par le style Bauhaus. L'école d'art et d'architecture a été fondée en 1919 à Weimar par Walter Gropius,

Destruction des grandes villes après la guerre de 1939–1945

Villes dont les habitations ont connu un taux de destruction supérieur à 40 %

Source : Volker Bode 2002



avant de se déplacer à Dessau. Les nouveaux ateliers construits à Dessau et leurs façades vitrées sont l'image même de la modernité. En 1933, le Bauhaus a pris fin sous la pression du national-socialisme.

Des constructions de type après-guerre sont très présentes dans les villes des deux parties de l'Allemagne mais ce de différentes façons. En fonction du degré de destruction causé par la guerre, de nombreux centres-villes allemands ont été reconstruits selon un principe visant à combler les dents creuses ainsi que via des constructions individuelles en période d'après guerre. Une grande partie des bâtiments en question se caractérise par une conception sobre imposée par la pénurie de matériaux. Toutefois, les décombres des bâtiments détruits ont également servi à des reconstructions dans de nombreux endroits, par exemple pour le Neue Schloss de Stuttgart, ou à la reconstitution d'espaces urbains, tel que le marché principal de la ville de Münster. Par ailleurs, de nouveaux espaces résidentiels sont également apparus suivant le modèle urbanistique de villes

subdivisées et agréables. Les nouveaux quartiers purement résidentiels ont totalement abandonné la structure en îlots pour privilégier des structures avec des rangées de maisons et de vastes espaces verts et non bâtis entre les bâtiments.

Avec la création de la RDA, l'évolution du logement en Allemagne s'est poursuivie de différentes manières, bien que des parallèles existent en matière de concepts de planification. Dans les villes d'Allemagne de l'Est, le développement et la reconstruction ont été très influencés par les concepts de planification et les modes de construction soviétiques. À partir du milieu des années 1950 ou, au plus tard, des années 1960, les bâtiments industriels avec une architecture uniforme sont devenus la base des concepts d'aménagement. Vers la fin des années 1960 et dans les années 1970, même les centres-villes ont connu une planification radicalement nouvelle. Le tracé urbain historique a perdu de sa signification avant d'être abandonné puis redéfini après la démolition de certains bâtiments historiques. À partir des années 1980 et avec la crise économique en RDA, ces modes de procédure ont été encore renforcés. Les villes de Halle, Rostock ou encore Gera ont connu des pertes étendues de leurs structures urbaines historiques, toutefois les tracés urbains historiques ont parfois été reconstitués. C'est à la même époque que sont apparues en bordure des villes de nouvelles grandes cités résidentielles. Par ailleurs le manque de moyens a fait qu'aujourd'hui encore, de nombreuses villes de l'est de l'Allemagne possèdent encore leur parc immobilier historique. En l'absence de démolitions et d'une nouvelle planification, les bâtiments ont été laissés en état de délabrement et n'ont pu être sauvés qu'après la réunification.

Dans les villes d'Allemagne de l'Ouest, ce sont les principes des villes adaptées à la circulation, organisées en subdivisions et agréables, nécessitant souvent de mettre en place de larges travaux de démolition, puis par la suite « l'urbanité par la densité » qui ont marqué les modifications des logements. Les nouveaux quartiers résidentiels s'établissaient souvent sous la forme de zones pavillonnaires reliées aux centres des villes par des routes radiales. C'est à la même époque que sont apparues les villes appelées villes satellites caractérisées par de hauts immeubles, une densité élevée et plusieurs centres de quartier. Les projets de nouvelles constructions intra-muros de cette époque présentent généralement un volume important et sont majoritairement réalisés en béton. Les critiques des nouveaux modes de construction sont également apparues à cette époque. Il est notamment possible de citer, pour l'exemple de Berlin, la publication d'architecture influente « Die gemordete Stadt » (La ville assassinée) de Wolf J. Siedler de 1965, qui dénonçait les effets néfastes de la modernité d'après-guerre sur les corps urbains et déplorait la perte d'une expérience urbaine humaine. L'année européenne du patrimoine architectural organisée en 1975 avec le slogan « Un avenir pour notre passé » a permis de faire changer les mentalités, autant dans les milieux professionnels qu'auprès du grand public. C'est ensuite à partir des années 1980 que les principes urbanistiques ont finalement évolué en RFA et en RDA – les considérations de rénovation urbaine et de conservation des monuments ont ainsi gagné en importance. L'idée d'une ville écologique ainsi que la réhabilitation des vieux quartiers ont permis de définir de nouvelles priorités pour le développement urbain. Les activités de construction étaient par ailleurs fortement influencées par l'aménagement de nouvelles zones pavillonnaires. Après la réunification, cette forme de suburbanisation s'est étendue aux nouveaux Länder.

Identité et caractéristiques de la ville européenne La ville européenne est considérée d'un point de vue architectural comme une ville à taille humaine dans laquelle il est possible de se déplacer, étant donné que les principes d'origine du peuplement des villes reposent sur la compacité et la mixité fonctionnelle.

Toutefois, avec la progression croissante de la suburbanisation et de la séparation fonctionnelle, le concept originel de la ville européenne a disparu en de nombreux endroits. Il n'empêche que les idéaux de compacité et de mixité fonctionnelle des villes qu'il serait possible de parcourir à pied restent un modèle de développement urbain. Cette idée a été relancée en 2007 par la « Charte de Leipzig sur la ville européenne durable ». La charte est centrée autour d'un engagement volontaire des États membres de l'UE à suivre des stratégies de développement urbain intégrées et à lutter contre la marginalisation des quartiers défavorisés.

L'origine d'une histoire de peuplement commune et l'entente sur des valeurs partagées se trouvent au cœur de l'année européenne du patrimoine culturel 2018 avec le slogan « Patrimoine en partage ». L'Allemagne a organisé à cette occasion le concours « Ville européenne – développement à partir du parc existant » et invité les communes de tout le pays à mettre au point des concepts, des stratégies et des projets en lien avec l'héritage de la Baukultur pour la ville européenne. Dans la Déclaration de Davos 2018 adoptée lors de la conférence des ministres de la Culture européens à l'occasion de l'année du patrimoine culturel 2018, la Baukultur a été pour la première fois employée comme un terme international. La Baukultur inclut ici l'ensemble du parc immobilier, y compris les monuments historiques et autres éléments du patrimoine culturel, ainsi que la planification et l'aménagement des bâtiments contemporains, des infrastructures, des espaces publics et des paysages. En cette époque d'urbanisation en hausse, de contraction – notamment de l'espace rural –, de pénurie de ressources et de nécessité de trouver des terrains pour les logements et la circulation, il est urgent de revaloriser notre environnement bâti. La déclaration de Davos doit ainsi servir à placer la consolidation d'une Baukultur de qualité au centre des préoccupations politiques à l'international.

Espaces non bâtis et paysages culturels en mutation Toutes les phases d'urbanisation de l'Histoire ont entraîné l'apparition de différents espaces non bâtis. Au Moyen-Âge, les places des villages servaient avant tout à organiser des marchés et à se rassembler. On trouvait des jardins principalement dans les châteaux-forts et les monastères. À l'époque baroque, des jardins ont été aménagés autour des résidences, tout d'abord selon les codes géométriques stricts du jardin baroque comme les jardins royaux de Herrenhausen à Hanovre, puis sous la forme de parcs naturels ou de parcs paysagers avec des éléments fluides, comme le Fürst-Pückler-Park Branitz à Cottbus ou le royaume des jardins de Dessau-Wörlitz. Au début du XIX^e siècle, en plus des jardins potagers des citadins, de plus en plus de jardins municipaux ou de restaurants et bars avec jardin ont fait leur apparition en bordure ou à l'extérieur des centres-villes. Jusqu'au milieu du XIX^e siècle, les espaces publics avaient plutôt une fonction esthétique et représentative. La fonction récréative a commencé à prendre de l'importance seulement au moment de l'industrialisation. L'idée d'une cité-jardin est apparue et dans des villes sans cesse plus densément bâties, les jardins publics servaient d'espaces de loisirs.

Les années de l'après-guerre et leur concept de villes subdivisées et agréables ont également exercé une influence notable. De vastes espaces verts au niveau des zones résidentielles mais aussi les jardins publics ont connu une popularité croissante dans les années 1950 et 1960. Une grande ouverture, des formes libres, des plantations diversifiées et structurées, des installations artistiques et, surtout, des fontaines font partie des caractéristiques d'équipement spécifiques aux jardins publics de l'époque. Ces derniers ont parfois vu le jour dans le cadre d'expositions horticoles nationales ou internationales en Allemagne et étaient donc conçus sous la forme de paysages culturels fluides. Le Rheinpark de Cologne qui avait été aménagé dès 1912 pour une exposition et qui a ensuite adopté son aspect actuel en 1957 à l'occasion de la BUGA de Cologne est un excellent exemple de ce type de parcs.

Les motifs classiques des peintures de paysages définissent bien souvent la synergie cohérente entre des paysages culturels étendus et caractéristiques et des zones de logements ou des constructions individuelles régionales compactes. De même que différents espaces non bâtis peuvent définir des villes, les bâtiments historiques et monuments culturels ont un impact sur le paysage culturel. Il est souvent possible d'identifier des corrélations recherchées entre les voies et les lignes que suit le regard, ainsi que des choix de situations topographiques spécifiques pour des chapelles, des églises ou des forteresses. Les ponts font eux aussi partie du paysage culturel aménagé. De nombreux ponts ferroviaires historiques sont des éléments de patrimoine culturel d'une importance capitale, notamment le pont de la vallée du Göltzsch dans le Vogtland, le pont Hohenzollern de Cologne, le viaduc ferroviaire de Müngsten à Solingen, le pont Hochbrücke de Rendsburg, ou encore le pont Chemnitzalviadukt à Chemnitz. L'âge moyen des ponts ferroviaires en Allemagne est de 88 ans et les constructions les plus anciennes datent de l'époque de l'apparition des trains en 1835.

Paysages à voir

44 % de la population considèrent que les paysages de leur commune et des environs méritent véritablement d'être vus. Les petites communes de 5 000 habitants et moins l'estiment même à 59 %. Les parcs et espaces verts, fleuves, lacs et espaces d'extérieur sont plus souvent visités que les musées et les établissements culturels.

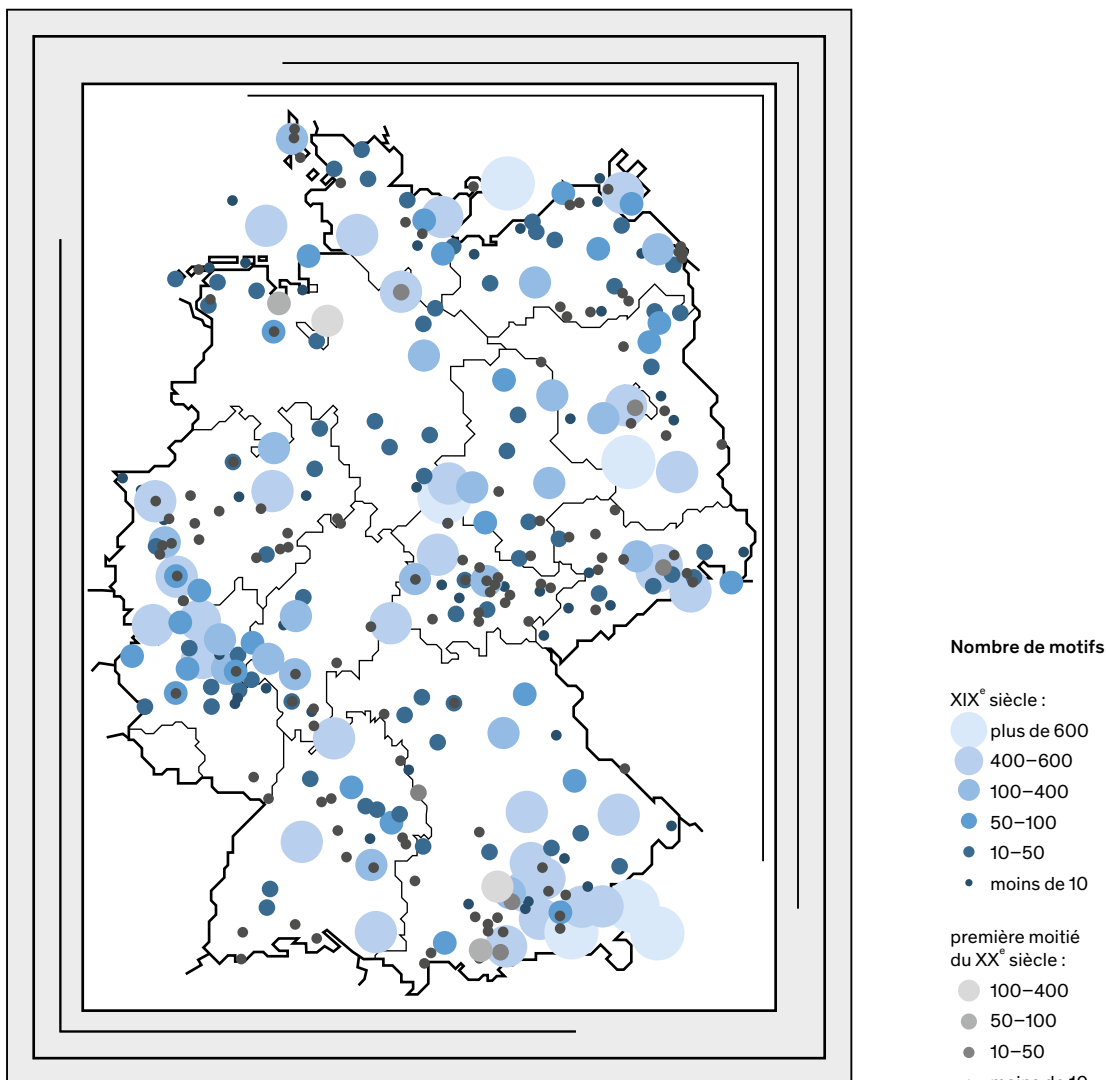
P1

L'importance et la portée des ouvrages de génie civil pour le paysage culturel se manifestent à travers le prix allemand pour la construction de ponts décerné par la Chambre allemande des ingénieurs et l'Association des ingénieurs conseils, ainsi que le prix « Symboles historiques de génie civil en Allemagne ». Chaque année depuis 2007, la Chambre allemande des ingénieurs rend hommage aux ouvrages de génie civil majeurs tels que les ponts, les tours ou les tunnels. Ceux-ci sont répertoriés dans une liste de 80 propositions dressée par une commission. Il est possible d'ajouter des entrées à la liste à condition que les ouvrages de génie civil en question se trouvent sur le territoire allemand et soient âgés de plus de 50 ans. En plus du pont de la vallée du Göltzsch, ce sont notamment l'ascenseur à bateaux de Nierderfinow, le phare « Roter Sand » au nord-ouest de Bremerhaven ou encore le Vieux tunnel sous l'Elbe à Hambourg qui ont été récompensés. Pendant l'été 2018, le canal du roi Ludwig a été le 22^e ouvrage à se voir remettre le prix. À l'occasion de cette nomination, la Chambre allemande des ingénieurs a publié un écrit au sujet de ce symbole afin de rendre hommage à la remarquable performance technique et créative que représentent ces ouvrages.

Jolis paysages d'Allemagne

motifs populaires dans la peinture de paysages

Source : Cornelia Fölber et Sabine Tzschaschel 2002



Patrimoine architectural et statut

Monuments Les paysages urbains des villes et des villages résultent du passage de différentes époques. Ces dernières sont représentées par des bâtiments, des complexes et des zones urbaines protégés. Ainsi, les différentes époques restent visibles pour les générations suivantes. La mise sous protection relève de la compétence de l'autorité de protection de monuments. La décision de la façon de gérer en général les époques revient à la protection des monuments ainsi qu'aux propriétaires. Des conflits émergent ainsi parfois en raison d'intérêts divergents. Du point de vue de la Baukultur, il conviendrait donc de collaborer le plus tôt possible afin de parvenir à des solutions. En effet, même lorsque des centres-villes, des bâtiments, des places ou des parcs sont protégés, ils doivent en permanence être adaptés aux besoins actuels. Il en découle une zone d'aménagement mixte de différents bâtiments et formes de logements qui constitue

La Baukultur offre des villages de caractère

La cathédrale de verre de Walter Gropius – architecture industrielle progressiste à Amberg



C'est un véritable trésor architectural qui attend sagement d'être mis à l'honneur à Amberg, dans le Haut-Palatinat. La « cathédrale de verre » de la société Rosenthal est considérée comme le dernier ouvrage de Walter Gropius. Elle continue encore aujourd'hui d'abriter la production de verres à vin de la société Riedel et mérite bien son statut de monument vivant. Le donneur d'ordres dans le cadre de la fabrication de ce site de production était l'entrepreneur Philip Rosenthal. L'architecte du chantier ainsi que le maître d'ouvrage partageaient tous deux le souhait de pouvoir offrir des conditions de travail humaines et agréables. W. Gropius et son collaborateur Alexander Cvijanovic ont donc mis au point une halle d'une centaine de mètres de long entre deux pignons et naturellement éclairée par le toit et les murs. La halle était alimentée en air frais grâce à des cours engazonnées et les ouvertures dans le pignon assuraient une évacuation efficace de la chaleur. Des deux côtés de la « nef », des couloirs vitrés permettent de traverser les cours pour accéder à des halles planes abri-

tant le site de la phase finale de production, aux entrepôts et aux ateliers. Ces éléments plans sont situés en sous-sol à l'extérieur, afin que seule la véritable « cathédrale » se distingue du paysage dans la pénombre, lorsqu'elle flamboie littéralement en raison des feux qui crépitent à l'intérieur.

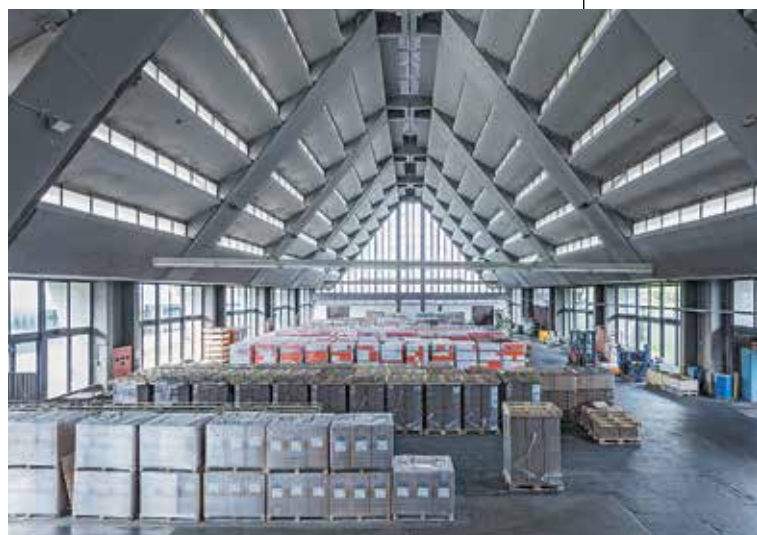
Le fait que W. Gropius et A. Cvijanovic aient conçu cette usine pour répondre précisément aux exigences fonctionnelles de l'époque en rend malheureusement l'utilisation plus difficile de nos jours. À l'origine, la halle accueillait quatre unités de mélange, fours et tunnels de refroidissement. Les verres étaient soufflés à la bouche. La société Nachtmann qui utilise actuellement le site fait uniquement appel à une grande chaîne de production largement automatisée. Pour des raisons de place et du fait des mesures précises permettant l'équilibre statique du bâtiment, il n'est pas possible de le moderniser pour y faire entrer une grue. Les courants d'air s'attaquent au parc de machines et les parois en verre doivent être protégées contre les chariots élévateurs à l'aide de glissières de sécurité.



Au moment où elle a été finalisée, l'usine de verre a été accueillie comme un jalon posé en matière de construction industrielle. Pour de nombreux habitants d'Amberg, l'usine est ou était leur lieu de travail, toutefois elle peine aujourd'hui à attirer l'attention sur sa qualité de symbole identitaire malgré son statut de monument protégé. Malgré tout, l'administration de la ville a su déceler le potentiel de la cathédrale de verre, et ce juste à l'approche de 2019 (soit l'année du centenaire du Bauhaus et du cinquantième de la mort de W. Gropius) et de 2020 (année du cinquantième de la cathédrale de verre). Il ne faut cependant pas perdre de vue que le bâtiment était explicitement prévu pour devenir un site de production et, par chance, il en fait toujours office aujourd'hui. Aucun concept d'exploitation alternatif et encore moins une désaffectation ne sauraient être plus prometteurs, ni mieux garantir l'entretien du bâtiment que son fonctionnement continu. Ce dernier ne doit cependant pas s'opposer à une planification d'entreprise aboutie et ciblée, ni à un travail de communication avec l'ouvrage bâti, dans la mesure où les intérêts de la production et de développement de l'entreprise sont pris en compte et les utilisateurs impliqués. L'usine Fagus de W. Gropius classée au patrimoine de l'UNESCO sert ici d'exemple, cette dernière étant également toujours utilisée comme site de production, tout comme la tendance positive à regrouper au même endroit vignobles, architecture, vinothèque et site de production. Il convient de supposer que ce n'est pas uniquement la société Riedel Glas qui utilise le bâtiment qui a ici l'occasion d'améliorer son image, mais la ville d'Amberg toute entière. Le fait que la société Rosenthal ait jadis activement tiré profit de l'architecture moderne de son usine dans le cadre de sa communication d'entreprise en est la preuve. Si le défi de conserver à la fois le monument et sa fonction de production est relevé avec succès, la cathédrale de verre pourrait envoyer un signal fort réaffirmant que les monuments appartiennent à notre quotidien, qu'une architecture industrielle mérite d'être sauvegardée, mais aussi que la construction industrielle représentait, il fut un temps, une mission d'aménagement importante pour les maîtres d'ouvrage, les architectes et les ingénieurs et qu'elle devrait absolument le redevenir.

En bref

planification et construction : 1967–1970 maître d'ouvrage : Rosenthal AG, Selb concepteurs : The Architects Collaborative (TAC), Boston : Walter Gropius, Alexander Cvijanovic utilisateurs : Kristall-Glasfabrik Amberg GmbH	surface : 11 500 m ² longueur de la halle : 100 × 27 × 20 m coûts : env. 12 millions de marks allemands (1970) (env. 6,14 millions d'euros) Pour plus d'informations, voir la fiche-projet en annexe
---	--



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- monument encore exploité aujourd'hui
- désavantages fonctionnels en raison de nouveaux processus de travail
- potentiel de symbole non exploité
- équilibre des intérêts souhaitables entre la protection du monument, le marketing et les utilisateurs



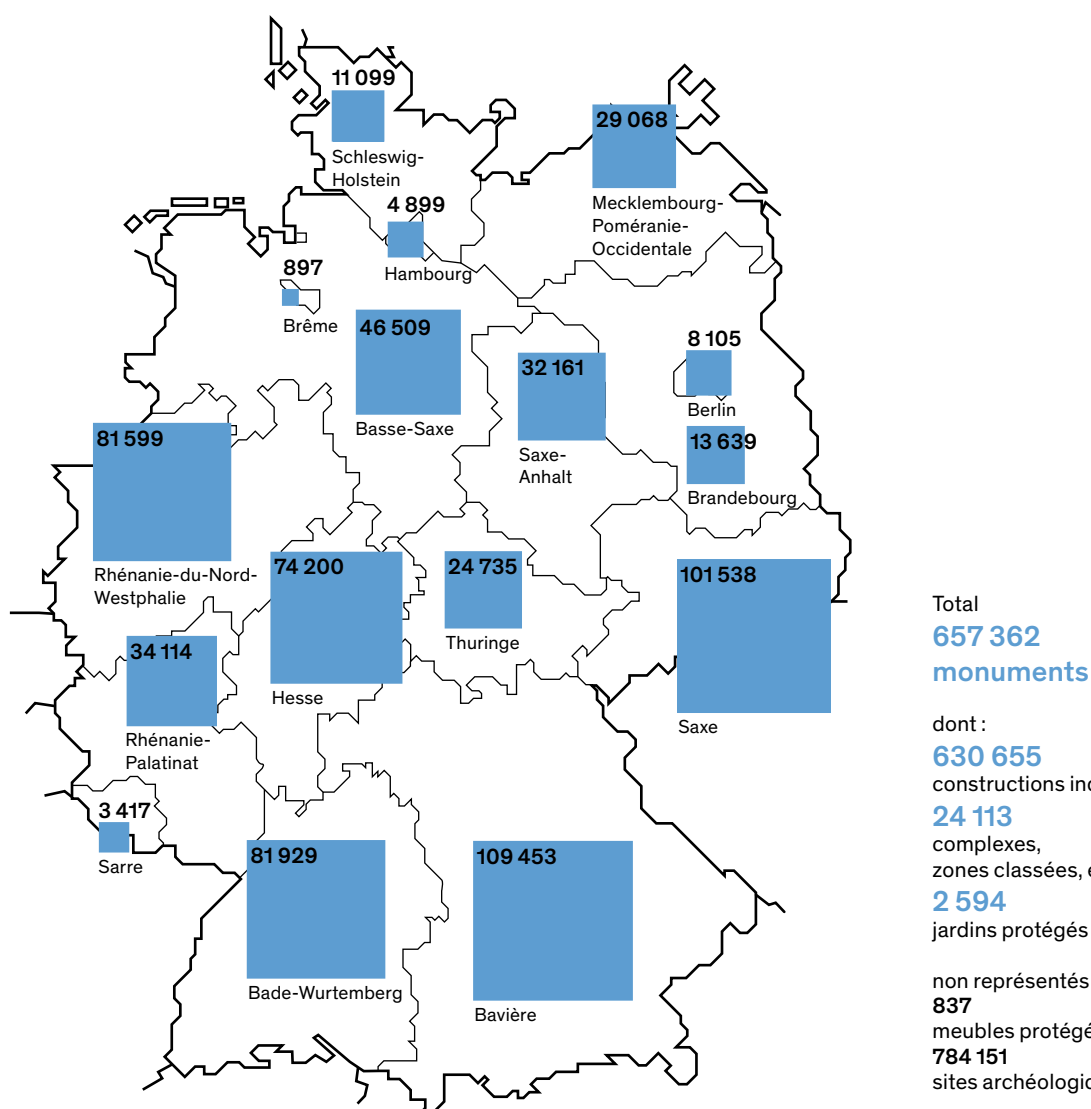
le point de départ du développement du parc immobilier à travers sa conservation, sa transformation et ses nouvelles constructions.

Selon une estimation de la Vereinigung der Landesdenkmalpfleger (Association des conservateurs de monuments), la part des monuments par rapport au parc immobilier total en Allemagne est de 3 %. S'ajoutent à ce chiffre les sites archéologiques et les jardins protégés ainsi que les meubles protégés tels que les peintures, les autels ou les orgues. Ils sont compilés dans une liste des monuments pour mémoire par les autorités de protection des monuments dans les Länder. Il est difficile de confronter le nombre de monuments inscrits sur la liste d'un des Länder par rapport à un autre étant donné que certains Länder considèrent par exemple différentes pierres tombales et des éléments de construction individuels comme différents monuments tandis que d'autres regroupent plusieurs bâtiments sous un même matricule de monument. La liste des monuments est publique et régulièrement mise à jour. La plupart des Länder procèdent selon le principe d'« ipsa lege », c'est-à-dire le principe déclaratoire ou de mémoire. La protection d'un objet ne nécessite ensuite pas d'autre acte administratif spécifique, au contraire, l'entité est automatiquement déclarée protégée dès que sa qualité de monument peut être vérifiée. Des procédures fastidieuses peuvent ainsi être évitées. Ce gain de temps est notamment décisif en ce qui concerne les sites archéologiques qui sont généralement découverts au dernier moment dans le cadre de mesures de construction. Le parc immobilier profite cependant lui aussi de ce mode de fonctionnement. Depuis l'amendement de la législation et le passage au principe d'« ipsa lege », le nombre de monuments protégés à Hambourg a plus que doublé, passant de 1 900 à 4 800 en 2013, le tout sans changement au niveau des ressources humaines disponibles. En Rhénanie-du-Nord-Westphalie, le principe d'« ipsa lege » n'est pas appliqué et l'inscription sur la liste des monuments a lieu selon une procédure laborieuse et chronophage en deux étapes.

Les monuments ne doivent pas nécessairement répondre à des critères esthétiques au sens traditionnel du terme, mais plutôt représenter une époque architecturale spécifique dans leur région. On peut citer par exemple le complexe résidentiel du « Pallasium » à Berlin, achevé en 1977, qui s'est transformé dans les années à suivre en foyer social sensible. Grâce à des offres sociales et des mesures de construction, il a été possible de le réhabiliter. En 2017, le bâtiment a été placé sous protection. Les monuments peuvent aussi être considérés comme gênants lorsque l'occasion ou le contexte de leur édification semble peu recommandable d'un point de vue contemporain. Les bâtiments datant de l'époque nazie en sont notamment un exemple. À Nuremberg, les bâtiments de l'ancien Reichsparteitagsgelände ont été placés sous protection en 1973, bien que la conservation et l'utilisation ultérieure de la zone serait difficile et nécessiterait une justification. Les bâtiments représentent leur époque et leur mise sous protection a vocation à transmettre leur histoire. L'historien de l'art Norbert Huse s'est intéressé, dans sa publication « Unbequeme Baudenkmale: Entsorgen? Schützen? Pflegen? » (Monuments gênants : à démolir ? Protéger ? Entretien ?), parue en 1997, à la gestion complexe des monuments impopulaires. Une certaine époque de construction n'est pas un critère pour la qualité de monument. Conformément à la loi bavaroise sur la protection des monuments, un bâtiment doit simplement provenir « d'une époque révolue » afin de pouvoir obtenir le statut de monument.

Nombre de monuments par Land

Source: Destatis 2018



En raison des ressources humaines limitées chez les autorités de protection des monuments dans les Länder, les objets méritant d'être protégés n'ont pas encore tous pu être répertoriés. Le parc immobilier des bâtiments de l'époque antérieure à 1918, puis des années 1920 et 1930, est celui qui est le mieux recensé. Le statut de monument pour l'époque de l'après-guerre fait encore l'objet de polémiques. La moitié des bâtiments existants à travers l'Allemagne a en effet été construite entre 1949 et 1990. Ce sont notamment les constructions des années 1960 et 1970 ainsi que les logements bâtis en série qui font l'objet de débats controversés, autant dans les anciens Länder que dans les nouveaux. Le projet de recherche commandé par le Ministère fédéral de l'Éducation et de la Recherche (BMBF) et achevé en 2017 « Welche Denkmale welcher Moderne? Erfassen, Bewerten und Kommunizieren des baulichen Erbes der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts » (Quels monuments pour quelle époque contemporaine ? Répertoire, évaluer et communiquer au sujet du patrimoine architectural de la seconde moitié du XX^e siècle) s'est consacré à la gestion des bâtiments controversés des années 1960 et 1970. On remarque entre temps l'apparition d'une certaine appréciation pour le bruta-

Le statut de monument surtout accordé aux bâtiments anciens

93 % des communes interrogées ont déclaré posséder des monuments des années 1920 et 1930. Plus la date de construction est récente, plus le statut de monument se fait rare. 52 % des communes présentent des monuments des années 1950 et 32 % des années 1960. Les bâtiments des années 1970 ne sont placés sous protection par les villes et les communes que dans 15 % des cas et seuls 5 % des communes possèdent des monuments des années 1980. [C11](#)

Recensement des bâtiments par les communes

D'après un sondage mené pour le rapport Baukultur, une commune sur trois recense les bâtiments à conserver sur le territoire communal. [C23](#)

lisme qui se manifeste notamment à travers le succès remporté par des projets tels que « Big Beautiful Buildings » de la Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 ou l'exposition « SOS Brutalismus » du Musée allemand de l'architecture (DAM) de Francfort-sur-le-Main en 2017 qui présentait 1 100 bâtiments de sa base de données mondiale, dont 123 sont gravement menacés et 336 sont classés monuments protégés. Selon le DAM, les gigantesques édifices de béton ont beaucoup attiré l'attention, notamment sur les réseaux sociaux comme Instagram avec 13 000 abonnés ou via le portail Tumblr avec 10 000 abonnés.

De nombreux bâtiments datant de l'après-guerre ont été démolis dans le cadre de la restructuration urbaine avant d'avoir pu être déclarés monuments historiques, mais le parc immobilier restant fait désormais l'objet d'un regain d'attention. Ainsi, à Halle-sur-Saale, il est question de placer la nouvelle ville sous protection et dans le centre-ville, des immeubles préfabriqués de l'époque post-moderne des années 1980 sont déjà protégés. À Berlin, l'un des plus grands immeubles résidentiels d'Europe, la superstructure sur autoroute de la Schlangenhader Straße, de l'époque 1973–1980, est protégé depuis 2017. On ne trouve toutefois en Allemagne que peu d'objets des années 1980 qui soient protégés. À Stuttgart, la Nouvelle Galerie nationale édifée entre 1979 et 1984 est protégée en sa qualité d'ouvrage majeur de l'époque post-moderne. À Hambourg, la galerie marchande Hanse-Viertel du centre-ville datant des années 1980, et qu'il était auparavant question de démolir, a reçu début 2018 le statut de monument protégé. Enfin, à Berlin encore, le quartier Nikolaiviertel est lui aussi protégé ; il représente le changement de politique de contraction de la RDA à l'occasion du 750^e anniversaire de la fondation de la ville. Les bâtiments historiques des XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècles ont également été restaurés et parfois reconstruits, et de nouveaux immeubles de logement en préfabriqué ont reçu des éléments décoratifs ayant une signification historique.

Patrimoine architectural à conserver Les principales composantes des villes et des communes sont les bâtiments qui en définissent le paysage urbain. Selon les estimations de la Fédération des architectes allemands (BDA), ces bâtiments représentent en moyenne 30 % du parc immobilier en Allemagne et sont généralement considérés comme à conserver par l'administration communale. Le ministère fédéral de l'Environnement, de la Protection, de la Nature et de la Sécurité nucléaire (BMUB) a identifié dans sa publication de 2014 « Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung » (Patrimoine à conserver dans le cadre d'une évolution urbaine intégrée) comme éléments à conserver les bâtiments, complexes et zones bâties dont la transformation massive ou le démantèlement entraînerait une perte de l'aspect caractéristique d'une commune ou empêcherait la perception de l'histoire locale ou urbaine des bâtiments. Ainsi, les quartiers urbains de l'époque de la fondation du Reich sont généralement considérés comme éléments déterminants pour le paysage urbain des communes, sans que chacun des bâtiments concernés doive être individuellement déclaré monument historique. Il est également possible que des considérations sociales, écologiques, culturelles ou quantitatives entrent en jeu pour qu'un bâtiment soit considéré à conserver. De même, une nature authentique, des matériaux et des surfaces originaux peuvent également indiquer qu'un bâtiment ou une infrastructure doit être conservé. Le Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, Institut fédéral de la Recherche sur le

Bâtiment, la Ville et le Développement Urbain) mène actuellement un « Praxistest zur besonders erhaltenswerten Bausubstanz » (Test pratique du patrimoine architectural à conserver) qui lui permet d'expérimenter à l'aide d'instruments devant servir à répertorier ce patrimoine. Pour le Brandebourg, il a déjà été possible de présenter des recommandations dans la publication « Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg » (Patrimoine architectural à conserver dans le Brandebourg).

À l'inverse de la conservation des monuments, la catégorie du parc immobilier considéré comme patrimoine architectural à conserver n'est pas encore véritablement définie. Les compétences en interne ainsi que les conséquences pour un bâtiment du statut de patrimoine architectural à conserver ne sont pas clairement réglementées. En vertu du Baugesetzbuch (BauGB, code d'urbanisme allemand), la conservation de la Baukultur ainsi que le développement de l'aménagement urbanistique et des paysages urbains et ruraux constituent les principes de la planification des constructions et comptent ainsi parmi les intérêts à prendre en compte dans le cadre de l'examen des projets. Par ailleurs, les bâtiments à conserver définissant un paysage urbain particulier ne sont pas protégés par la loi. Les décisions et les classements des éléments de patrimoine répertoriés par les communes restent tout à fait informels et ne constituent pas un instrument pour la protection des bâtiments en question d'une éventuelle transformation ou d'une démolition. Elles établissent cependant dans le programme « KfW-Effizienzhaus Denkmal » (Monument à énergie positive du KfW) des activités d'encouragement toute particulières.

Architecture quotidienne La catégorie correspondant au reste du parc immobilier jusqu'alors non défini rassemble une vaste gamme de l'architecture quotidienne courante et représente actuellement environ 67 % des constructions. Les bâtiments quotidiens sont considérés comme des bâtiments utilitaires sans caractéristiques fonctionnelles ni architecturales particulières. Cela ne signifie cependant pas qu'ils n'ont pas de valeur du point de vue de la Baukultur. Ils renferment en effet au moins des valeurs économiques et écologiques en tant que ressources pour de nouvelles utilisations et une évolution au niveau de la Baukultur, en plus d'être des lieux de résidence, de travail ou de loisirs pour des millions de personnes. Ces valeurs sont presque toujours négligées de nos jours dans le cadre de projets de construction aux considérations microéconomiques et macroéconomiques et les systèmes de certification ne sont généralement employés que dans le cadre de terrains non bâtis ou de nouvelles constructions et non dans le cadre de projets d'assainissement. Dans le rapport Baukultur 2014/15 de la Bundesstiftung Baukultur, les communes interrogées ont cité des caractéristiques qui, du point de vue de la commune, déterminent la qualité d'un bâtiment en termes de Baukultur : au-delà des qualités présentées par l'aménagement, la Baukultur inclut également le caractère artisanal et la qualité des matériaux, la prise en compte d'intérêts sociaux, une situation intégrée ou un mode de construction peu gourmand en ressources. Et c'est justement aux bâtiments d'architecture quotidienne qui représentent une part considérable des villes qu'il convient d'imposer des exigences de qualité qui leur permettront d'enrichir l'environnement bâti. Si l'on considère les nombreuses activités de construction de nouveaux bâtiments se déroulant dans les villes et les communes, ces critères sont plus que jamais d'actualité.

État de conservation

Nécessité d'assainissement pour les propriétés privées

78 % des communes interrogées évoquent l'assainissement des bâtiments privés comme l'une de leurs missions actuelles afin de développer le parc immobilier. 58 % des communes interrogées considèrent subir ici un (très) grand retard d'assainissement pour les bâtiments datant de 1949–1969. 56 % le confirment également pour la classe d'âge des bâtiments 1919–1948 et 55 % pour les bâtiments antérieurs à 1918. Une commune sur trois déclare également que des bâtiments privés datant de 1970–1990 nécessitent eux aussi un assainissement.

[C18](#) + [C21](#)

Réhabilitation urbaine : une mission permanente Le parc immobilier hétérogène de l'Allemagne présente également des disparités en ce qui concerne son état de conservation. En raison de nombreuses subventions, le cœur historique de beaucoup de villes des nouveaux Länder présente un paysage urbain réhabilité et de grande qualité en termes de Baukultur. On continue toutefois de trouver dans la plupart des villes d'Allemagne de l'Est des bâtiments non assainis et désaffectés depuis les années 1990 ou avant. Dans les anciens Länder, des investissements continus dans la réhabilitation urbaine ont généralement permis d'éviter que le patrimoine architectural des bâtiments ne soit négligé de la sorte. Les bâtiments en ruine y font plutôt figure d'exception. Au lieu de cela, on y dénote un retard général évident dans l'assainissement et une transformation frappante des paysages urbains.

À l'échelle du pays, environ un tiers du million de monuments culturels que compte l'Allemagne est menacé ou a urgemment besoin d'être assaini. S'ajoutent à cela les bâtiments de l'architecture quotidienne ainsi que les bâtiments du parc immobilier à conserver nécessitant eux aussi un assainissement. En effet, ces derniers ont également besoin d'être restaurés et modernisés à intervalles

La Baukultur transforme les monuments Assainissement et extension de l'abbaye de Michaelsberg, Siegburg

Recevoir deux récompenses dans le cadre du plus grand salon de l'immobilier au monde est un honneur fait à seulement peu de projets, notamment s'il s'agit, en comparaison avec les projets concurrents, d'un chantier de transformation et d'extension relativement limité sur un bâtiment classé monument protégé. L'ancienne abbaye Michaelsberg a été transformée en une installation de conférence et de formation moderne, complétée par une nouvelle construction. La célèbre silhouette symbole de Siegburg n'a ici pas été altérée. Le prix décerné lors du MIPIM à Cannes pour les catégories « Best Hotel & Tourism Resort Award » et « Spezial Jury Award » confirme l'intérêt croissant du marché de l'immobilier international pour les monuments existants. Au cours des plus de 950 ans de son existence, l'abbaye a connu différentes utilisations en tant qu'église, caserne, asile psychiatrique, prison, auberge de jeunesse et établissement hospitalier. Après un incendie au XVIII^e siècle, le complexe de bâtiments baroque que l'on connaît à présent a été construit. Ses nouvelles fonctions combinées à une architecture raffinée assurent désormais la pérennité de ce bâtiment, propriété de l'Église.

En bref

planification et construction : 2013–2017
maître d'ouvrage : archevêché de Cologne,
section principale finances/construction/
droit

concepteur : Büro MSM Meyer
Schmitz-Morkramer

surface : abbaye : 15 330 m² (superficie

brute) ; annexe : 7 734 m² (superficie brute)
coûts : investissement total 47 millions
d'euros (dont six millions en raison d'un
sinistre causé par la grêle)

Pour plus d'informations, voir la fiche-projet
en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- transformation d'un monument avec une architecture contemporaine
- conservation de la silhouette historique
- préservation du site grâce à une extension de l'utilisation

réguliers afin de pouvoir rester utilisables et viables. L'assainissement des bâtiments privés relève de la responsabilité du propriétaire, cependant tous les propriétaires ne sont pas en mesure de financer ces travaux, ce qui entraîne inévitablement l'apparition de bâtiments négligés. Les immeubles des communes sont aussi touchés par ces retards d'assainissement. Les programmes de financement de la Fédération, des Länder ou des communes, notamment au niveau du développement urbain, incitent certes fortement à investir, ce qui n'aurait pas eu lieu sans ces programmes, mais ces derniers sont limités dans le temps et dégressifs.

Grandes installations historiques L'ensemble de l'Allemagne doit également faire face à la problématique des grandes installations vacantes. Il s'agit souvent de complexes de bâtiments revêtant une signification historique tels que les casernes, les infrastructures ferroviaires, les monastères ou les ensembles industriels dont l'utilisation a cessé depuis des années déjà. Dans les nouveaux Länder, les bâtiments sont généralement désaffectés depuis les années 1990 et leur aspect ne cesse de se dégrader. Une remise en état ou un assainissement devient de plus en plus urgent au fil des années mais pour les communes concernées, ces derniers sont souvent difficiles, complexes et fastidieux. Des idées pour une nouvelle utilisation font défaut et les investissements nécessaires pèsent sur le budget de la commune pendant des années. Les subventions ne représentent en général qu'une goutte d'eau dans l'océan et dans de nombreux endroits, ce sont les associations et les initiatives qui agissent pour sauver les bâtiments. Ainsi, à Blankenburg, l'association « Rettung Schloss Blankenburg e. V. » (Sauvons le château de Blankenburg) s'active depuis 2005 pour garantir la conservation du château, symbole de la ville. L'association a reçu en 2014 le prix allemand de la protection des monuments qui récompense son engagement. Si l'assainissement nécessaire des grandes installations tarde ou n'a tout simplement pas lieu et qu'aucune perspective d'utilisation n'est avancée, les complexes continuent de se délabrer. Le BBSR publiait dès 2015 « Innovationen für Innenstädte – Nachnutzung leerstehender Großstrukturen » (Innovations pour les centres-villes – nouvelle affectation pour les grandes installations vacantes). Les importants constats que présentait cette publication n'ont que trop peu été pris en compte. Par ailleurs, les bâtiments profitant d'une situation centrale tels que les gares jouent un rôle clef en tant qu'éléments urbanistiques primordiaux et porteurs d'identité. Cependant, au cours de ces dernières années, la Deutsche Bahn a tout de même vendu quelque 2 100 bâtiments d'accueil. Environ 1 000 d'entre eux sont devenus en 2015 la propriété de la société Patron Capital, sise à Londres. Les 1 000 bâtiments d'accueil restants ont été rachetés par des communes et des investisseurs privés. La société DB Station&Service AG exploite actuellement environ 5 400 gares et 900 bâtiments d'accueil, avec l'objectif de les réduire à 500 à travers des ventes ou des démantèlements. Par ailleurs, le gouvernement de la coalition actuelle a mis en place un programme de financement des « mille gares » pour « rendre les petites gares plus attractives en impliquant les infrastructures ferroviaires et l'environnement des gares ». La Bundesstiftung salue cette approche intégrée visant à préserver les bâtiments des gares offrant un caractère spécifique à la ville et leurs environs. La plupart des bâtiments d'accueil datent de l'époque des premiers trains avec locomotive à vapeur et ont donc entre 80 et 100 ans. Les bâtiments d'accueil désaffectés

Démolition notamment en raison de matériaux de construction de mauvaise qualité

86 % des communes interrogées admettent avoir certainement dû, au cours des cinq dernières années, démolir des bâtiments en raison d'une mauvaise qualité des matériaux de construction. En général, ce sont des bâtiments datant de 1949–1969 qui sont démolis. [C7](#) + [C8](#)

contribuent à donner une mauvaise image des villes et des communes. La société DB Station&Service AG vend donc les bâtiments individuellement et de préférence directement aux communes. En cas d'acquéreurs potentiels privés ou commerciaux, une grande attention est prêtée à leur projet de réaffectation.

Immeubles problématiques La remise en état et la modernisation du parc immobilier privé sont parfois volontairement négligées. Les propriétaires laissent les immeubles vacants ou profitent des tensions sur le marché de l'immobilier afin de louer au prix fort des bâtiments présentant de gros problèmes structurels et sanitaires. Les immeubles pour ainsi dire problématiques ou insalubres entachent le paysage urbain et ont un effet négatif sur l'évolution globale du marché de l'immobilier. Dès 2009, un congrès de la fondation Schloss Ettersburg avait indiqué que les bâtiments situés à proximité d'un immeuble problématique connaissent une nette dépréciation. Afin que les communes puissent efficacement lutter contre ce phénomène, le BMUB a publié en 2014 un guide à l'intention des communes pour le recours aux instruments juridiques dans le cadre de la gestion des immeubles à l'abandon. Le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie met depuis 2017 son soutien financier à disposition des communes concernées avec le « Projet pilote pour les immeubles problématiques dans le contexte d'une immigration depuis le sud de l'Europe » afin de leur permettre d'acheter les immeubles problématiques et de les rénover, de les assainir ou de les démolir.

Du point de vue de la Baukultur, une attention particulière et une intervention rapide sur les bâtiments négligés sont capitales afin de prévenir leurs effets néfastes sur l'environnement et la perte des structures bâties. Entrer activement en contact avec les propriétaires des bâtiments est généralement le premier pas vers une action commune. Dans les grandes villes cependant, d'autres mesures semblent nécessaires pour lutter contre le délaissement de certains quartiers en raison d'immeubles problématiques. Ainsi, la police de Berlin a mis en place un site Internet dédié pour lutter contre les personnes proposant des immeubles insalubres à la location. La ville de Bremerhaven compile depuis des années déjà – en général en raison d'excédents sur le marché du logement – les bâtiments abandonnés dans un « cadastre des immeubles insalubres » et profite de son droit de préemption pour racheter ces immeubles et les assainir ou les démolir. La ville de Duisbourg dispose actuellement d'un « groupe de travail sur les immeubles problématiques » et fait déblayer les bâtiments concernés. Tout comme les objets négligés peuvent miner la valeur des autres éléments du quartier, la remise en état et l'assainissement d'immeubles problématiques peuvent avoir des effets positifs sur l'environnement urbanistique. Ces immeubles jouent donc un rôle clef. Actuellement, le projet « Heimathafen » (port d'attache) à Dortmund Nordstadt est soutenu par le programme de rénovation urbaine « Soziale Stadt NRW Dortmund Nordstadt » (Ville sociale de Rhénanie-du-Nord-Westphalie Dortmund Nordstadt). La fondation Soziale Stadt s'occupe ici avec le soutien du BDA Dortmund d'un immeuble problématique. Que ce soit dans le cadre de la transformation de l'immeuble vétuste ou dans le cadre de son utilisation ultérieure en tant que centre de formation et de conseil, le projet est également de former et d'embaucher des chômeurs de longue durée et des réfugiés.

Défis de la Baukultur en Allemagne

Les centres urbains manquent encore et toujours de logements de qualité, en bon état et abordables. On construit trop peu et parfois sans véritablement répondre aux besoins. Il est de plus en plus nécessaire de définir de nouvelles normes de construction afin de proposer des solutions plus simples et plus rapides au déséquilibre actuel. Tandis que les discussions au sujet des nouvelles constructions sont menées à tous les niveaux, le parc immobilier ne fait pas l'objet d'une attention suffisante. C'est pourtant peut-être lui qui détient les clefs d'une mesure globale pour l'avenir permettant de s'attaquer au problème du logement tout en s'engageant à agir pour un développement interne.

Allemagne polycentrique

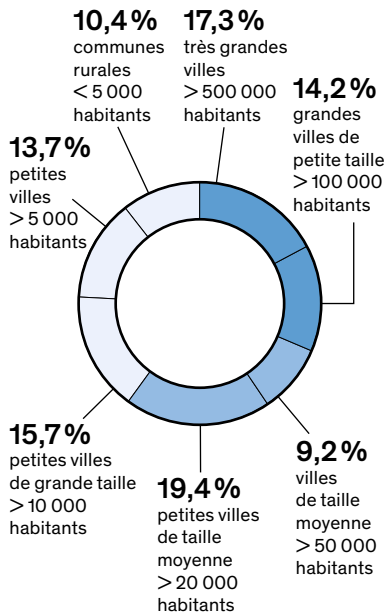
Migrations et regroupement dans les villes attractives La population allemande croît. D'ici 2035, elle devrait atteindre plus de 83,1 millions. Ce chiffre résulte de l'estimation de l'étude « Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Bundesländern bis 2035 » (Évolution de la population dans les Länder d'ici 2035) menée par l'Institut der deutschen Wirtschaft (IW, Institut de l'économie allemande). Fin 2016, l'Allemagne comptait 82,5 millions d'habitants. La croissance de la population est due d'une part à un taux de natalité en hausse, mais surtout à l'immigration. En 2015, la plupart des immigrants était originaire d'Europe, avant tout de Roumanie et de Pologne, sans compter les demandeurs d'asile venus de zones en crise ou en guerre. Les flux migratoires ont un impact sur la composition de la population, notamment dans les villes, comme l'a montré une étude de 2017 du BBSR « Internationalisierung der Städte » (Internationalisation des villes). Sur la période de 2010 à 2015, la population des 41 grandes villes étudiées est passée de 17,9 à 18,9 millions. L'immigration rend les villes plus hétérogènes. Cet état de fait est en grande partie dû à l'augmentation de la population étrangère, qui est passée de 2,58 à 3,36 millions sur la période concernée.

De plus, de nouveaux schémas migratoires ont entraîné au fil des dernières années une nouvelle répartition de la population en Allemagne et notamment dans les villes. Le parcours professionnel, les emplois disponibles, les conditions pour fonder une famille mais aussi les prix des loyers et de l'immobilier à l'achat sont autant de facteurs qui influencent les migrations internes. Une étude du Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW, Association fédérale allemande des entreprises du logement et de l'immobilier) « Schwarmstädte in Deutschland » (Villes allemandes attractives et modernes) s'est intéressée au comportement migratoire en fonction de certaines situations et étapes de vie. L'étude a identifié les comportements migratoires des jeunes qui s'installent dans les grandes villes ou les métropoles avant tout en raison d'une formation, de leurs études ou de leur entrée dans la vie active. Les destinations de ces mouvements migratoires sont des villes jeunes, modernes et attractives, dont le dynamisme et l'urbanité caractéristiques représentent un

Plus d'habitants dans les petites communes que dans les grandes villes

Pourcentage de la population totale habitant dans les différents types de villes et communes en 2016

Source : BBSR 2018



attrait significatif. La possibilité de trouver un emploi dans ces villes est moins déterminante. L'étude du GdW a également pu constater une augmentation des flux migratoires chez les classes d'âge supérieures. Ces personnes ont tendance à quitter les grandes villes pour des lieux de cure ou de repos à l'écart des villes, notamment sur les littoraux ou dans les Préalpes. La concentration des groupes de population se déplace ainsi géographiquement. On dénote également pour la tranche d'âge 35–44 ans des mouvements migratoires vers les zones périurbaines offrant un cadre de vie plus vert, un accès facile à la ville ainsi que des logements plus abordables.

La composition de la population des zones connaissant une immigration et une émigration évolue. La tendance au regroupement dans les villes attractives chez les jeunes générations a lieu à une vitesse et dans des proportions surprenantes. De nouvelles villes dynamiques se créent si les villes jusqu'à lors préférées sont jugées trop chères ou trop peuplées. Cette évolution ne va sans doute pas ralentir, on s'attend au contraire à ce que chaque génération se concentre encore davantage, ce qui ne fera qu'augmenter l'attractivité de la ville en question du point de vue des individus de la tranche d'âge concernée. Ce phénomène entraîne une croissance très rapide de la demande en logements confrontée aux activités de planification et de construction dont les processus empêchent de répondre à une demande à court terme. Les villes font donc face au défi de garantir, malgré une forte contrainte de temps, le respect de normes de qualité dans le cadre des processus de construction et de proposer des zones résidentielles durables et saines.

Logement Les grandes villes présentent des lacunes significatives en matière de réponse au besoin d'immeubles de logements de plusieurs étages. Dans les métropoles de Berlin, Hambourg, Munich et Cologne, il n'a ces dernières années notamment pas été possible de répondre correctement aux besoins en matière de construction. Afin de satisfaire la demande en logements, il faudrait, selon les estimations du Pestel Institut, construire chaque année environ 400 000 logements sur la période allant de 2016 à 2020. Ce besoin ne concerne pas uniquement les grandes villes mais au contraire de plus en plus de zones rurales à travers l'Allemagne. En 2015, les résultats ont été largement en deçà des attentes avec seulement 248 000 logements achevés proposés. Les activités de construction ont depuis augmenté avec environ 278 000 logements achevés en 2016 et 285 000 en 2017. L'équivalent d'environ 25,2 millions de mètres carrés de nouveaux logements a été construit en Allemagne en 2016. Environ 44 % de ces logements achevés se trouvaient dans des maisons individuelles ou bi familiales. La surface correspondante représente 60 % de la surface habitable créée en 2016, soit la part la plus significative. Ce type de logement ne répond cependant pas au besoin effectif de structures compactes et polyvalentes dans les villes. De plus, les maisons individuelles ou bi-familiales occupent une surface relativement élevée et contribuent à encourager l'expansion urbaine au niveau des périphéries des villes et des communes.

D'après le rapport 2018 de la Deutsche Bank sur le marché de l'immobilier et du logement, la demande croissante et les nouvelles constructions toujours insuffisantes expliquent pourquoi les prix de l'immobilier et les loyers ne cessent d'augmenter. Selon les estimations du BBSR, les prix des loyers pour la première mise en location ou la relocation ont augmenté en 2016 de 4,9 % par rapport à

l'année précédente pour atteindre une moyenne de 7,65 euros/m² nets, charges non comprises (loyers du marché). Le cap de 4 % a ainsi été largement dépassé, et ce pour la première fois (2015 : 3,3 %). Selon le GdW, l'augmentation des loyers à travers le pays s'élève à environ 4 euros/m². Ainsi, le loyer de référence moyen à Munich était en 2017 de 10,22 euros/m² selon l'indice du niveau des loyers, tandis qu'à Schwerin, il était de 5,81 euros/m². Simultanément, le nombre de logements sociaux sujets à affectation n'a cessé de diminuer dans les villes. En 1990, le marché proposait 2,87 millions de logements sociaux contre seulement 1,24 million en 2016, avec une tendance encore à la baisse. L'accord de coalition a réagi à cette situation : d'une part, la création de logements sera garantie – 1,5 millions de logements et de maisons en propriété devront être construits au cours du mandat, à l'aide soit de financements privés, soit de fonds publics – et d'autre part, des logements abordables doivent pouvoir être assurés parmi le parc immobilier existant. En 2017, environ 60 % des aides fournies par l'État ont été investies dans de nouvelles constructions et environ 40 % dans le parc immobilier existant.

Le besoin de logements déjà rares est également influencé par des modes de vie et d'habitat en pleine évolution. Tandis que la part des ménages composés d'une seule personne n'était encore que de 33,6 % en 1991, elle est passée en 2016 à environ 41 %. D'après une étude de la fondation Hans Böckler datant de 2018, environ 50 % des ménages des 77 plus grandes villes d'Allemagne ne comptent qu'une seule personne. Ce constat est en contradiction avec les logements disponibles étant donné que pour 6,7 millions de ménages d'une seule personne, seuls 2,5 millions de studios sont disponibles. On remarque également une hausse des exigences imposées au logement et à sa surface. Ainsi, en 2000, la surface habitable par personne était de 39,5 m² selon le Statistisches Bundesamt (Office allemand de la statistique), tandis qu'en 2016, elle était passée à 46,5 m² par personne. Des analyses montrent actuellement que la situation tendue du marché du logement dans les grandes villes a conduit à une stagnation, voire à un recul de la surface habitable par personne et il semblerait que sa croissance soit ralentie à l'avenir. La diversification des modes de vie, notamment avec les familles recomposées et les situations d'emploi et parcours de vie de plus en plus individuels, a également une influence sur la demande sur le marché du logement. Le besoin de logements plus flexibles augmente. En effet, le passage à des modes de vie plus individuels fait progresser le besoin de communauté et de soutien au niveau de l'environnement résidentiel. De nouvelles formes de vie en communauté avec un mélange entre des espaces fermés et communs permettant à la fois des contacts étroits et de l'intimité pour chacun commencent déjà à répondre à ces nouveaux besoins. Le portail des projets de logement de la fondation trias indique qu'environ 750 projets de logements communautaires sont actuellement en cours à travers l'Allemagne.

Villes denses L'afflux dans les villes continue de progresser et aucune baisse de la croissance des villes n'est attendue. Ce phénomène s'accompagne d'une demande croissante en surfaces bâties habitables. La densité démographique au km² dans les grandes villes-arrondissements a augmenté de 2,5 % entre 2010 et 2014. Afin d'adapter le besoin croissant en logements à la fois à l'objectif d'une occupation de la surface de 30 ha par jour et ainsi au principe d'une gestion raisonnable de l'occupation de la surface, il est nécessaire de mettre au

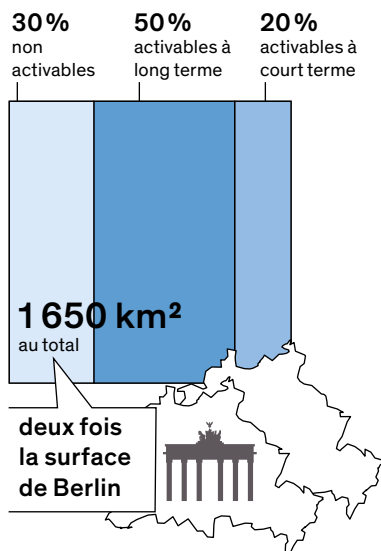
Satisfaits de la taille du logement

64 % de la population trouvent que la taille de leur logement leur convient parfaitement. 26 % souhaiteraient jouir d'une plus grande surface et 9 % déclarent qu'ils pourraient se contenter d'une surface plus réduite. **P6**

Potentiels d'activation

des friches et des dents creuses

projection fourchette haute
Source : BBSR 2014



point des stratégies de développement interne et de densification. L'étude du BBSR « Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030 » (Utilisation des terres, ressources disponibles et tendances pour 2030) datant de 2014 a estimé que l'ensemble du pays présentait un potentiel de développement interne d'environ 1 200 à 1 650 km², dont 20 % environ, soit 300 km² environ, peuvent être utilisés dans un délai réduit. Les villes présentent un potentiel de densification au niveau des friches et des dents creuses. Par ailleurs, les surélévations de bâtiments, les démolitions et les nouvelles constructions sur des terrains sous-utilisés, la restructuration des parcelles et des arrière-cours, le démantèlement des zones de circulation surdimensionnées, les zones militaires et industrielles abandonnées ainsi que la reconversion des bâtiments désaffectés représentent des opportunités non négligeables.

La densification n'est possible que dans une certaine mesure. Les villes doivent également satisfaire les exigences d'adaptation climatique et présenter suffisamment de mesures afin d'éviter la formation d'îlots de chaleur et de surfaces d'infiltration. De plus, les espaces non bâtis sont capitaux pour un environnement d'habitat et de vie de qualité. Des stratégies pour continuer de développer les villes selon un modèle qui s'y intègre bien sont nécessaires. Le projet ExWoSt « Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel » (Densification urbanistique dans le contexte du changement climatique) datant de 2014 a examiné différentes stratégies de densification urbaine afin d'évaluer leur compatibilité climatique à l'aide d'études de cas.

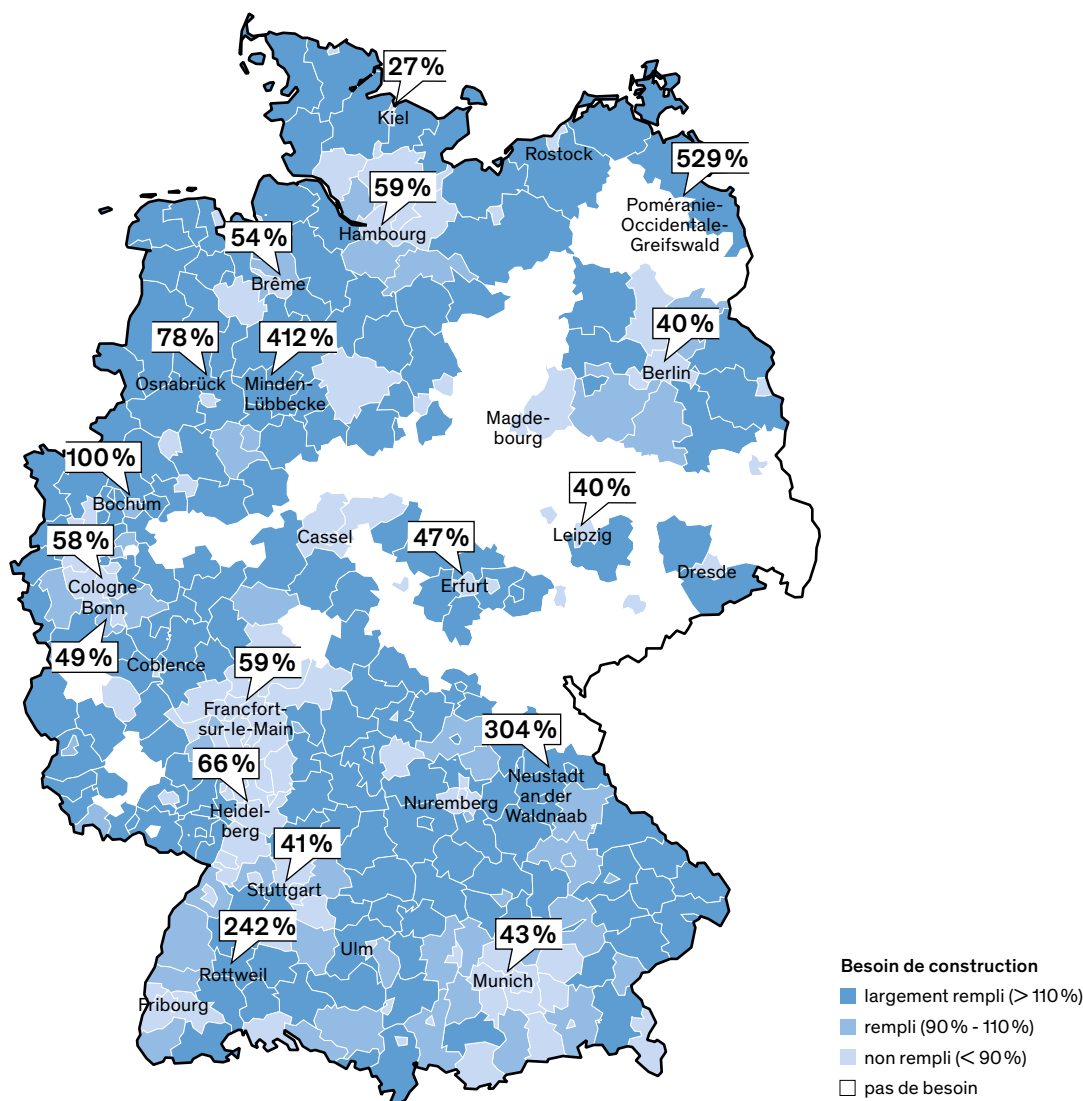
Avec l'augmentation de la densité dans les villes, les citoyens font l'expérience d'une plus grande proximité voire d'une étroitesse qui entraîne un recul de leur intimité. Dans le cadre des stratégies de densification, il convient donc de travailler non seulement sur la quantité – c'est à dire couvrir le besoin de logements croissant – mais aussi obligatoirement sur la qualité – en proposant des lieux de résidence qualitatifs. Ces perspectives ont été suggérées par le sondage et étude « Umweltbewusstsein in Deutschland 2016 » (Conscience environnementale en Allemagne en 2016). Environ 54 % des personnes interrogées ont déclaré considérer comme une mission importante pour l'avenir le développement des « espaces urbains et ruraux en fonction des exigences humaines ». Les résultats du sondage lors du rapport Baukultur 2016/17 avaient montré que les grandes villes ne se trouvaient pas au sommet de l'échelle de popularité avec seulement 21 % des personnes souhaitant y vivre tandis que 33 % de la population interrogée préféreraient vivre dans une ville de taille petite à moyenne, et jusqu'à 45 % de la population dans une commune rurale.

La densité en ville influe directement sur la santé et le psychisme des citoyens. Dans sa publication « Stress and the city » parue en 2017, le psychiatre et chercheur spécialiste du stress Mazda Adli s'est intéressé aux facteurs de stress dans les villes. Il a notamment considéré la corrélation entre les questions de santé et l'urbanisme. La combinaison de la densité de population avec l'isolation sociale génère une forme de stress spécifique à la ville. Le risque de présenter certains troubles mentaux est plus élevé en ville qu'à la campagne. Le principal facteur de stress en ville est le bruit. Le règlement national d'urbanisme et ses typologies des zones de construction représentent une tentative du point de vue urbanistique de séparer les sources de bruit. De nouvelles approches de planification sont aujourd'hui nécessaires afin de parvenir à mélanger à nouveau les lieux de vie et de travail sans pour autant qu'ils ne se gênent mutuellement.

Pénurie de logements dans les grandes villes et excédent de nouvelles constructions dans les campagnes

Analyse des besoins menée par l'IW (Institut économique allemand) de Cologne entre 2011 et 2015

Source : Institut der deutschen Wirtschaft 2017



Nous avons besoin d'un aménagement différent pour les espaces urbains afin de stimuler les processus d'appropriation et de participation et d'offrir des occasions de contact et d'interactions, mais aussi afin d'offrir des espaces publics bien conçus laissant une place au calme et au retrait.

Espaces désertés À l'inverse de la densité de population croissante dans les grandes villes, les petites villes et les communes des zones rurales non reliées aux métropoles connaissent une baisse de la population. Avec le départ des jeunes et l'augmentation de la part de la population représentée par les aînés, les besoins en termes d'offres de logements, de services et d'approvisionnement local évoluent. Les détenteurs d'infrastructures sociales et de services d'approvisionnement de proximité se retirent en raison de la baisse de la demande. Les offres répondant aux besoins quotidiens tendent à disparaître et le cœur du village risque de plus en plus la désertification. Le départ de la population entraîne aussi un excédent de logements.

Vacance problématique

Les principales problématiques en matière de parc immobilier sont, selon les citoyens interrogés, les immeubles vacants et leur délabrement (12 %), les assainissements interrompus et le manque de logements (chacun 11 %). [P2](#)

Maisons individuelles abandonnées

7 % des communes interrogées ont signalé posséder de nombreuses maisons individuelles vacantes. Une commune sur deux connaît également une baisse de sa population. Dans les petites villes de moins de 20 000 habitants, le taux de vacances des maisons individuelles est de 11 %. [C19](#)

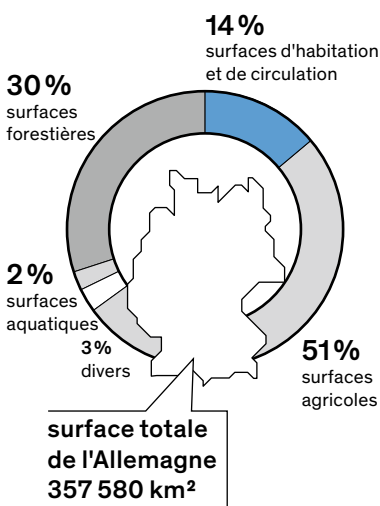
Le phénomène de déplétion ne concerne en général pas l'ensemble de la commune mais plutôt certains espaces. Même les villes en croissance peuvent présenter certains quartiers désertés. Ce sont en général avant tout les maisons individuelles ou bi-familiales de l'époque de l'après-guerre qui se retrouvent vacantes. Les bâtiments ne sont en effet pas conformes aux normes actuelles en termes d'énergie et de logement, et n'offrent pas non plus un potentiel suffisant pour répondre aux souhaits individuels en matière de logement des nouveaux habitants. Le caractère explosif de ces évolutions a depuis longtemps été signalé et il en était d'ailleurs déjà question dans le rapport précédent. L'effet donut pose un double problème à de nombreuses communes : des bâtiments vacants au centre du village et des zones de maisons individuelles sans âme et nécessitant beaucoup d'entretien aux abords du village. Malgré un excédent dans les surfaces disponibles et des bâtiments vacants, les communes prévoient de nouvelles zones pavillonnaires et espèrent ainsi attirer la population.

Des bâtiments vides et délabrés ont un effet néfaste sur le paysage urbain. Une stratégie de démantèlement ou de préservation adaptée ainsi qu'une réflexion concomitante sur les valeurs du parc immobilier en termes de Baukultur n'ont pas toujours été mises en place. Les communes ont l'obligation d'identifier le plus tôt possible les surfaces laissées en friche et les immeubles vacants afin de réagir à travers des concepts de conversion et d'utilisation intermédiaire. Afin de lutter contre les disparités croissantes entre les villes et la campagne, le GdW et la Bundesstiftung Baukultur ont proposé une prise de position commune pour soutenir les villes stables de taille moyenne des régions rurales et en faire des villes d'attache durables. Il est demandé à l'aménagement du territoire d'identifier ces villes, de rassembler des offres et des installations et de développer des villes parfaitement adaptées pour l'avenir.

Occupation des sols en 2016

Part des différents modes d'utilisation par rapport à la surface totale de l'Allemagne

Source : Destatis 2017



Tendances et actions requises

Occupation des sols En 2016, 51 % du territoire allemand étaient utilisés pour l'agriculture, environ 30 % étaient occupés par des forêts, 14 % par des zones bâties ou des zones de circulation et 4 % constituaient d'autres types de surfaces. La part qui augmente de la façon la plus constante depuis ces dernières années est celle des zones bâties ou zones de circulation. Entre 1992 et 2016, elle est passée de 40 305 km² à 50 799 km², soit une augmentation de 26 %. Une part de la responsabilité revient ici à la construction ininterrompue de maisons individuelles. Les zones bâties occupent environ 65 % de l'ensemble des zones bâties ou zones de circulation. La grande majorité est ici représentée par des habitations avec 42 %. Selon le Statistisches Bundesamt et d'après un calcul purement arithmétique, chaque habitant de l'Allemagne occupe 618 m² des zones bâties ou de circulation.

Le besoin de zones bâties et de circulation fait avant tout pression sur l'agriculture à l'abord des villes. Aux alentours de Münster, ce sont dernièrement quelques 100 ha de terres agricoles qui ont définitivement disparu chaque année – l'équivalent d'environ 140 terrains de football. Ainsi, l'occupation des sols par des zones bâties et de circulation a non seulement des conséquences néfastes pour l'écologie et la société, mais aussi pour l'économie. La stratégie nationale de durabilité mise en place par le gouvernement a pour objectif de réduire l'utilisation des terres à moins de 30 ha par jour d'ici 2030. Entre 2010 et 2013

l'occupation des sols par les zones bâties et de circulation s'élevait en moyenne à 73 ha. Pour 2016, il a été possible de réduire ce chiffre à 61,5 ha par jour. Malgré le recul de ces dernières années, nous sommes toujours loin de l'objectif de 30 ha. Une étude du BBSR s'attend à ce que l'utilisation par jour se soit stabilisée autour de 45 ha d'ici 2030, pour ne plus baisser par la suite. Cette estimation de la tendance n'avait pas tenu compte des activités de construction actuellement en cours.

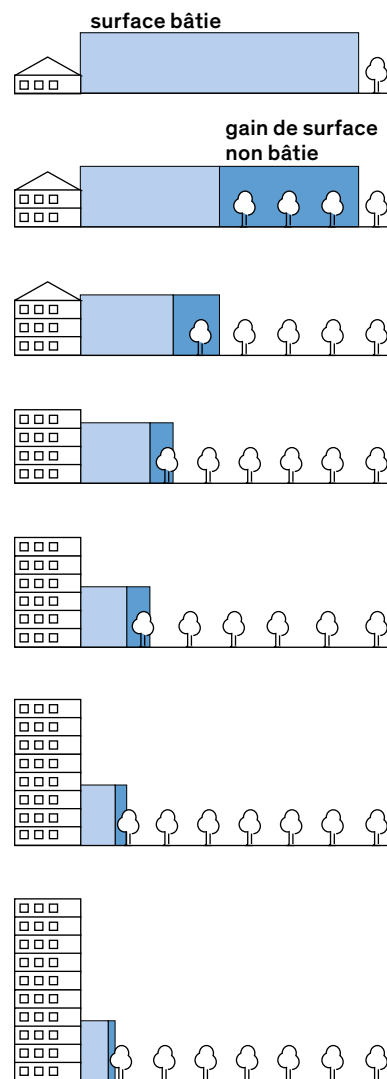
Au-delà de la mise en place d'objectifs de durabilité, des programmes et des financements de projets ont été proposés au niveau de l'État fédéral, des Länder et des communes afin d'endiguer l'occupation des sols par les zones bâties et de construction. Le potentiel des certificats de surface négociables entre les communes du territoire allemand a fait l'objet d'une enquête entre 2013 et 2017 dans le « Planspiel Flächenhandel » (Simulation de gestion du commerce des sols) du bureau fédéral de l'environnement (UBA). En 2016 a été lancé pour le compte de l'UBA le site Internet « Aktion Fläche » (Action pour les sols), portail d'information et de communication pour les nombreux acteurs de la gestion des sols au niveau des communes et il sert depuis lors à la mise en réseau et à la mise en place d'instruments de limitation de l'occupation des sols. Les approches de développement interne réussies dans les espaces ruraux ont également pu être identifiées dans le cadre du concours « Kerniges Dorf » (Village centralisé) organisé par le Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL, ministère fédéral de l'Alimentation et de l'Agriculture), qui a également permis de les faire connaître. Avec le programme « Flächen gewinnen durch Innenentwicklung » (Économiser de l'espace grâce au développement interne), le Land de Bade-Wurtemberg met depuis 2010 des subventions à disposition des communes pour le financement de plus de 200 projets qui visent à une gestion plus efficace des surfaces. Dans le même temps, le gouvernement régional a intégré à des lois spécialisées et à des mesures de soutien des clauses de limitation de l'occupation des sols. Au niveau des communes, c'est encore et toujours le programme de financement « Jung kauft Alt » (Les jeunes achètent du vieux) de la commune de Hiddenhausen (NRW) qui sert de modèle. Il encourage les jeunes familles à acheter leur propre bien immobilier âgé d'au moins 25 ans.

Malgré des efforts remarquables d'un point de vue scientifique, social et légal, l'objectif de préservation des sols ne fait pas l'objet de suffisamment d'attention dans le cadre des pratiques de construction au quotidien. Le problème ne souffre pas véritablement d'un manque d'identification mais plutôt d'une prise de conscience encore trop faible et d'une absence d'action. Le Baugesetzbuch (BauGB, code de l'urbanisme allemand) offre ici depuis au moins 2007 une base solide visant à donner la priorité au développement interne. Avec les plus récents amendements du droit de la planification de la construction en 2017 et l'introduction de la catégorie de territoire bâti « territoire urbain » permettant une plus grande intrication spatiale des zones d'habitations et de commerce et une densité plus élevée, cette thématique bénéficie d'un regain d'intérêt. Il va toutefois dans de nombreux endroits être nécessaire de conquérir de nouvelles surfaces pour la construction de logements. C'est pourquoi le gouvernement fédéral a prévu, via l'amendement § 13b du BauGB qui arrivera à échéance fin 2019, la possibilité de transformer des surfaces de zones périphériques en terrains constructibles via une procédure accélérée. Du point de vue de la Baukultur, il convient ici de mettre au point des périphéries

Densification – gains de surface utile

À partir du sixième étage, les économies de surfaces bâties diminuent

Source : Roland Rainer 1957



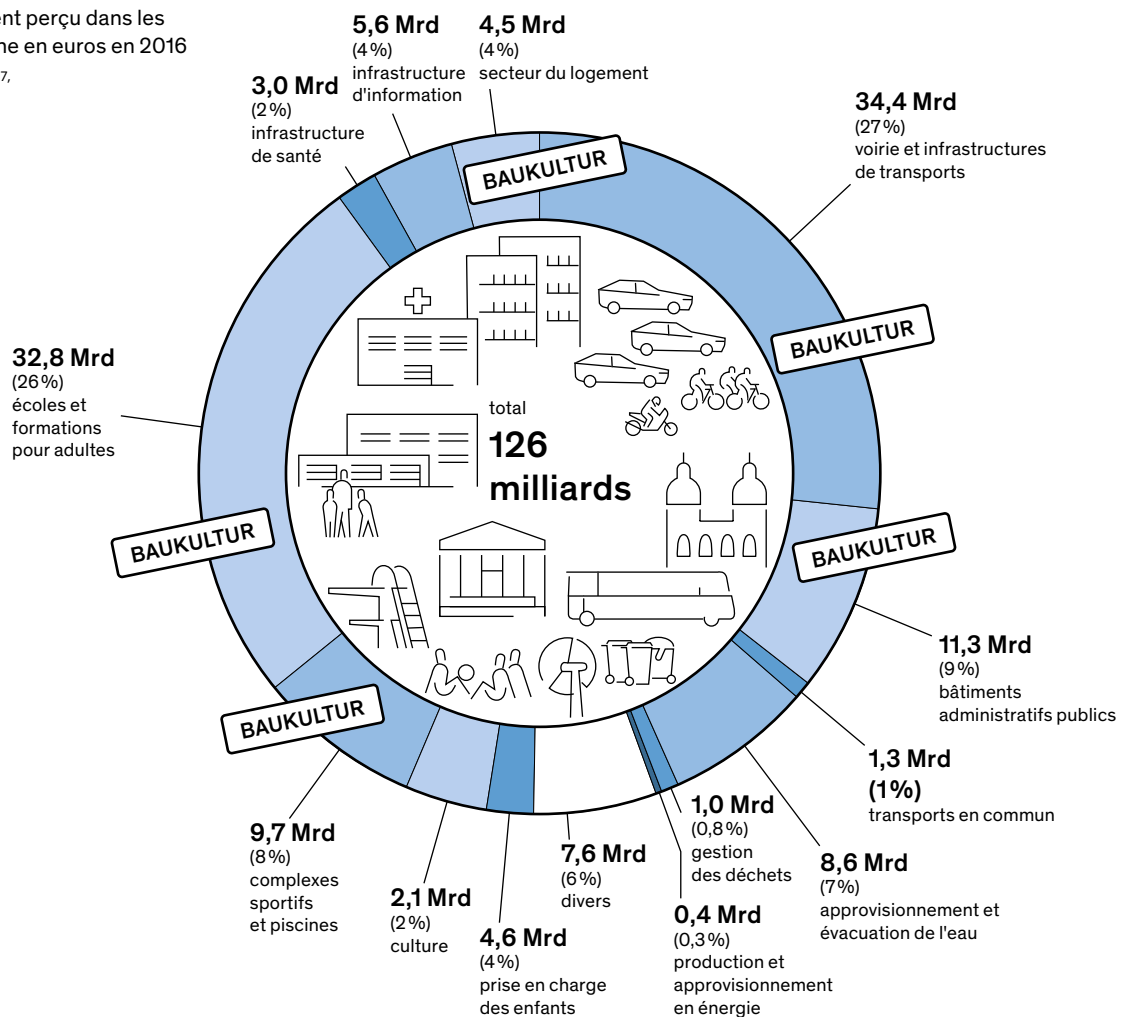
urbaines bien aménagées et durables mais aussi de garder en tête l'objectif de 30 hectares et donc de planifier et de construire selon un modèle limitant l'occupation des sols.

Retard d'assainissement Notre qualité de vie est étroitement liée à nos espaces bâtis ; à leur état et leur entretien, à l'assainissement nécessaire et au développement des bâtiments et des infrastructures. De plus, le parc immobilier doit pouvoir faire preuve d'une grande efficacité énergétique en raison du changement climatique. Bien que la consommation d'énergie des ménages ait légèrement baissé au cours des dernières années d'après le Umweltbundesamt (Bureau fédéral de l'environnement), sa part représente tout de même encore un bon quart de la consommation finale d'énergie totale. La stratégie d'efficacité énergétique du gouvernement fédéral a dans ce domaine pour objectif de rendre le parc immobilier climatiquement neutre d'ici 2050. Étant donné qu'environ 70 % des bâtiments ont été construits entre 1949 et 1978, soit avant l'adoption de la première ordonnance sur la protection thermique, le besoin d'assainissement énergétique est ici remarquable. Le taux de rénovation est considéré

Tenir compte de la Baukultur dans le cadre des assainissements

Retard d'investissement perçu dans les communes d'Allemagne en euros en 2016

Source : KfW-Kommunalpanel 2017, durchgeführt vom Difu 2016



comme l'indicateur de progrès en termes d'assainissement énergétique et il s'élève actuellement à environ 0,85 %. Afin de remplir les objectifs du gouvernement fédéral, ce taux doit augmenter pour atteindre chaque année 2 à 3 %.

Le domaine des infrastructures de transport souffre lui aussi d'un retard d'assainissement depuis de nombreuses années. Du côté des communes, ce retard est notamment dû au peu de ressources financières dont elles disposent. Le Deutscher Städtetag (DST, Association des villes allemandes) a calculé qu'au moins 2,7 milliards d'euros faisaient défaut chaque année pour le simple entretien des voies de circulation et pour les transports en commun dans les communes. Selon le KfW Kommunalpanel 2017 (Panel des communes du KfW), le retard d'investissements dans les infrastructures de transport s'élève au total à 34,4 milliards d'euros d'après les communes. On constate certes globalement une diminution du retard d'investissement perçu par rapport aux années précédentes, toutefois, selon l'estimation représentative, le retard d'investissement reste considérable pour toutes les communes de plus de 2 000 habitants. En 2017, il s'élevait à 126 milliards d'euros au total. Du point de vue de la Baukultur, les investissements restant à réaliser représentent un grand potentiel en termes d'aménagement à exploiter à travers des processus de planification et de réalisation intégrés. Pour les communes, notamment celles dont la situation budgétaire est tendue, le retard d'investissements reste tout de même problématique. Ces communes ne profitent d'aucune marge de manœuvre financière leur permettant de pallier le retard d'assainissement. Dans ce contexte, le DST demande que les moyens financiers mis à disposition par l'État fédéral puissent être investis par les communes indépendamment de leur situation budgétaire et que la capacité d'investissement des communes soit globalement améliorée.

Virage numérique Une connexion à très haut débit est une condition sine qua non pour garantir une qualité de vie équivalente en ville et à la campagne. À l'ère de l'industrie 4.0, l'importance des processus numériques progresse, tout comme l'utilisation et l'analyse de données disponibles localement dans le cadre de la production. Les catégories professionnelles fondées sur les connaissances et la créativité sont également tributaires d'une connexion performante à un environnement numérique. Ainsi, le déploiement du réseau représente un facteur d'implantation fondamental. On remarque cependant de sévères disparités en termes de déploiement du réseau entre les villes et les régions rurales en Allemagne. Une enquête du TÜV Rheinland a permis en 2016 de déterminer que 90 % des foyers dans les zones urbaines profitaient d'un accès à Internet à très haut débit (≥ 50 Mbit/s) contre seulement 36,2 % des foyers en zones rurales. Un déploiement du réseau à travers tout le pays reste à la traîne, étant donné qu'il serait peu rentable pour les entreprises privées et les intéresse donc peu. Une approche alternative dans le cadre de la mise en place du haut débit est étudiée dans le Modellvorhaben der Raumordnung (MORO, projet modèle pour le développement des territoires) « Digitale Infrastruktur als regionaler Entwicklungsfaktor » (Les infrastructures numériques comme facteurs de développement régionaux) du Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI, ministère fédéral des Transports et des Réseaux numériques). L'initiative est soutenue par des acteurs locaux dans sept régions-modèles et différents modes de financement et d'organisation pour améliorer l'accès au haut débit dans les régions font actuellement l'objet de tests.

La nécessité de rénover les routes et les ponts ...

72 % des communes considèrent l'assainissement des bâtiments publics et 65 % l'assainissement des infrastructures communales comme des priorités actuelles. Le besoin de rénovation des écoles et des bâtiments scolaires est considéré (très) élevé par 55 % et 41 % confirment cette estimation en ce qui concerne le parc de logements de la commune. En ce qui concerne les routes communales et les ponts, respectivement 75 % et 56 % des communes interrogées estiment que le retard d'assainissement est (très) élevé. [C18](#) + [C22](#)

... se fait de plus en plus fortement ressentir

67 % de la population interrogée estiment que leur propre commune présente un besoin de construction et de rénovation plus conséquent pour les routes et les ponts. 53 % identifient plutôt ce besoin au niveau des écoles et bâtiments scolaires. Plus le nombre d'habitants de la commune est élevé, plus il est fréquent que la population considère que le besoin de construction et de rénovation est grand. [P2](#)

En 2017 le BMVI et les membres de la Netzallianz Digitales Deutschland (Alliance pour le réseau Allemagne numérique) ont voté la « Zukunftsoffensive Gigabit-Deutschland » (Opération pour l'avenir, Allemagne au gigabit) avec pour objectif de faire investir à la politique et à l'économie environ 100 milliards d'euros d'ici 2025 pour le développement d'un réseau à haut débit performant. Le gouvernement de coalition de 2018 a souligné son intention de fournir des espaces conçus pour l'avenir et des conditions de vie de qualité équivalentes dans les zones urbaines et rurales grâce à des investissements. On estime que sur le mandat, le besoin de financement public se situera entre 10 et 12 milliards d'euros. Ici encore, des investissements dans les infrastructures pourraient être alloués dans le cadre d'un ensemble de mesures pour une revalorisation en matière de Baukultur.

La Baukultur en série

La Splanemann-Siedlung – premiers bâtiments préfabriqués d'Allemagne

Berlin-Lichtenberg abrite les premiers lotissements préfabriqués de fabrication industrielle d'Allemagne. Ces logements datant des années 1920 et conçus pour les soldats et survivants de la Première Guerre mondiale devaient à l'origine être bâtis selon un mode de construction conventionnel, toutefois, des visites de chantiers à New York et Amsterdam ont donné l'idée à Martin Wagner, conseiller en urbanisme de la ville de Berlin, d'opter pour une fabrication en série avec le matériau le plus commun de l'époque : le béton. Des plaques de béton d'environ 25 m² de surface et pesant chacune sept tonnes ont donc été fabriquées sur place. La fin du chantier en 1930 signifiait pour l'heure également la fin de l'expérience d'un logement efficace fabriqué en série. L'aspect de la parcelle et la masse élevée des plaques préfabriquées ont empêché un déroulement bon marché des travaux. L'aspect des lotissements a également été critiqué en raison de sa monotonie.

Au total, 31 immeubles ont été bâtis, offrant ainsi 138 logements. 20 immeubles ont ensuite été détruits durant la Seconde Guerre mondiale et n'ont pas été reconstruits. De petits jardins à louer ou à l'avant des bâtiments ont été mis à disposition pour cultiver légumes, fruits ou fleurs. Le lotissement a hérité son nom du résistant allemand Herbert Splane-mann. Avec la fin de la RDA, la propriété des lotissements a été rendue au maître d'ouvrage d'origine, le Sozialverband Reichsbund der Kriegs- und Wehrdienststopfer (Organisation sociale de la fédération nationale des victimes de guerre et du service militaire), qui a ensuite vendu les immeubles à des particuliers en 1997. Depuis, ce lotissement assaini avec ses 27 immeubles est apprécié pour son minimalisme urbaniste et architectural et il est classé monument protégé depuis 1981.

En bref

planification et construction : 1924–1930
 maître d'ouvrage : Gemeinnützige Reichsbundkriegersiedlung GmbH
 concepteurs : Wilhelm Primke, cabinet d'architecture Primke und Goettel, et Martin Wagner, architecte, urbaniste et ancien conseiller en urbanisme de Berlin

Dimensions : lotissement avec 27 immeubles de deux à trois étages, 118 appartements (à l'origine 31 immeubles avec 138 appartements)

Pour plus d'informations, voir la fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- expérience de construction d'habitations des années 1920
- assainissement et modernisation délicate d'un lotissement devenu monument
- polyvalence grâce au minimalisme urbaniste et architectural

Construction en série Afin de parvenir à proposer le plus rapidement possible suffisamment de logements dans les villes, les projets de construction sont soumis à une remarquable pression. Cette dernière renferme le risque d'une architecture arbitraire et d'un aspect monotone. Des constructions solides et de qualité doivent tenir compte de la longévité pour laquelle le bâtiment est prévu. Cette notion sous-entend de prévoir les constructions et les plans horizontaux de façon suffisamment flexible et adaptable afin de permettre des transformations et des ajouts d'éléments ultérieurs. Le choix de la localisation est également primordial.

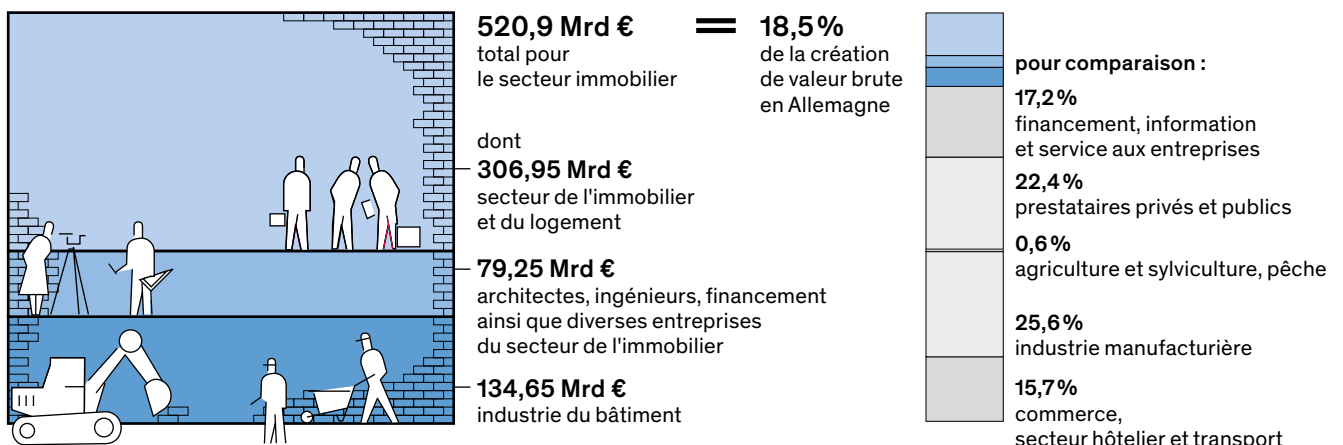
On tente sans cesse de répondre à la question posée par un besoin urgent de logements abordables par des constructions en série. Par exemple, dans les années 1920, la Splanemann-Siedlung a été la première construction de lotissements préfabriqués en Allemagne et, au cours de la période d'après-guerre, de nombreux complexes d'habitations de plusieurs étages ont été bâtis en série en Allemagne de l'Est comme de l'Ouest. Ce mode de construction modulaire est actuellement de nouveau évoqué dans le cadre de la construction d'immeubles de plusieurs étages afin de pouvoir proposer des logements rentables en peu de temps. Afin de réduire les inquiétudes liées aux « constructions en préfabriqué de demain », la « Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen » (Alliance pour des logements et des constructions abordables) a récompensé en 2017 le concours européen « Rahmenvereinbarung seriellen und modularen Bauen » (Accord-cadre pour les constructions en série et modulaires). L'objectif est de conclure un accord-cadre avec les vainqueurs du concours et le secteur du bâtiment au sujet des nouvelles constructions d'immeubles de plusieurs étages pour le mode de construction justement abordé. Il est ici décisif de pouvoir faire preuve de suffisamment de souplesse et de diversité dans le mode de construction et les matériaux afin que des adaptations en fonction des villes soient possibles. Seuls des bâtiments à la conception et la construction optimisées doivent être fabriqués en série.

La demande de nouvelles maisons individuelles prédomine

96 % des communes interrogées considèrent que les nouvelles parcelles constructibles pour des maisons individuelles vont être (beaucoup) plus demandées à l'avenir. 92 % estiment que l'on connaîtra une (très) grande demande de nouvelles habitations à l'intérieur des villes, 90 % le confirment pour les logements à louer parmi le parc immobilier existant. [C26](#)

Création de valeur brute par secteur économique en 2016

Source : GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen 2017



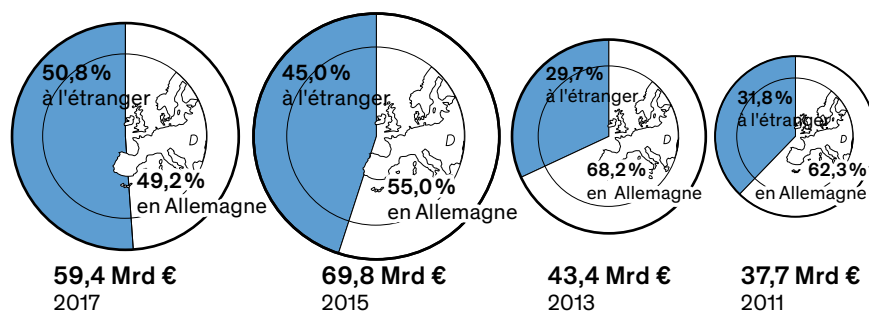
Marché de l'immobilier Les secteurs de l'immobilier et de la construction contribuent fortement à la création de valeur brute en Allemagne. Le volume des constructions réalisées en Allemagne en 2017 équivalait à environ 30 milliards d'euros. 215 milliards d'euros concernaient des bâtiments résidentiels et 95 milliards des bâtiments non résidentiels. La majeure partie de ce volume de construction relevait du parc immobilier existant, 66 % des fonds employés pour la construction de logements ont été investis dans des travaux de construction sur le parc de logements et 62 % dans des travaux sur des bâtiments non résidentiels. Les travaux de construction sur les bâtiments existants incluent des remises en état et des modernisations de bâtiments ou de logements dont des mesures de transformation ou d'extension.

D'après les résultats de l'étude de la Postbank « Wohnatlas 2017 » (Atlas de l'habitat 2017), les prix à l'achat de l'immobilier résidentiel vont continuer à augmenter à l'avenir dans environ la moitié des villes et des arrondissements d'Allemagne. Les principales hausses des prix sont prévues pour les régions du sud de l'Allemagne. Une étude de la société d'études de marché « Verband deutscher Pfandbriefbanken » (Association des banques hypothécaires allemandes) a déterminé que le volume des transactions dans le cadre des ventes d'immobilier en Allemagne avait triplé entre 2010 et 2017, passant de 20,5 milliards d'euros à 59,4 milliards. Pour un montant d'environ 30,2 milliards d'euros, les acheteurs d'immeubles étrangers ont conclu plus de la moitié des transactions. À Berlin, ce sont de nos jours deux tiers des ventes de biens immobiliers

Plus de la moitié des sommes investies proviennent de l'étranger

Évolution des investissements dans l'immobilier (uniquement pour les achats d'un montant supérieur à dix millions d'euros)

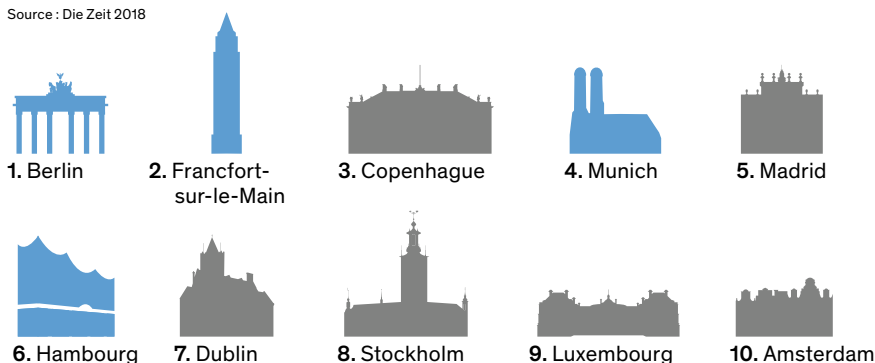
Source : Die Zeit 2018



La ville la plus populaire d'Europe est Berlin

En 2018, les pourvoyeurs de fonds privilégient les investissements dans les villes européennes suivantes :

Source : Die Zeit 2018



qui sont effectuées avec des investisseurs étrangers. En 2018, Munich, Francfort, Hambourg et Berlin font partie des villes les plus populaires pour les investissements étrangers, d'après les résultats d'un classement du cabinet d'audit PwC. Les origines de ce phénomène – si l'on compare ces villes aux autres métropoles d'Europe – résident dans le fait que les prix de l'immobilier vont encore être amenés à augmenter dans les villes allemandes et que le pays propose un accès relativement plus simple au marché de l'immobilier. Ce sont avant tout les propriétaires cotés en Bourse qui sont déterminants pour les activités de transactions. Les éléments négociés ici sont de plus en plus souvent de petite ou de moyenne taille, comme l'a déterminé le BBSR 2017.

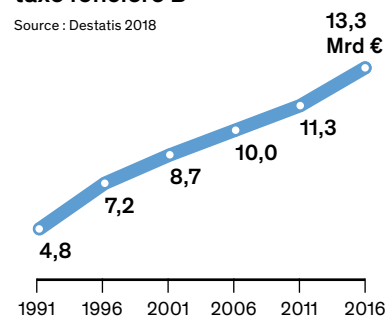
Avec la progression de l'intérêt des investisseurs et des activités de transaction sur le marché de l'immobilier, les maîtres d'ouvrage classiques tendent à rapidement disparaître. Cette tendance devient problématique lorsqu'il en résulte uniquement des spéculations sur les terrains et les bâtiments au lieu de locations et d'affermages stables et durables. Ce contexte place également les monuments au centre des préoccupations. Les promoteurs de projets ont confirmé que les nouveaux projets de construction en lien avec le parc immobilier historique sont actuellement recherchés sur le marché. Les logements détenus par des particuliers dans des bâtiments à valeur historique ou culturelle sont devenus des placements. Ce qui est surtout intéressant pour les investisseurs, c'est la possibilité de déduction pour amortissement fiscal offerte par les monuments. S'il ne reçoit pas d'aides publiques, le propriétaire peut durant plusieurs années profiter de déductions d'impôts équivalentes au montant de l'achat du monument et des frais d'assainissement et d'entretien en vertu de l'Absetzung für Abnutzung (AfA, Amortissement pour usure). Si le bien immobilier est occupé par le propriétaire, il faut compter 9 % par an sur une période de dix ans, si le monument n'est pas occupé par le propriétaire, il faut compter 9 % par an pour une période de sept ans puis 7 % par an pour une période de quatre ans. Ainsi, les investisseurs peuvent amortir à 100 % les coûts d'investissements en relativement peu de temps.

Évolution de la valeur des terrains La croissance rapide des grandes villes entraîne un déficit et une augmentation des prix des logements et des terrains constructibles. Les terrains non bâtis deviennent ici également objet de spéculations. Les prix des terrains dans les grandes villes ont fortement augmenté au cours des cinq dernières années – à hauteur de 345 % environ à Berlin, et à Francfort de 105 % environ entre 2012 et 2017. À Munich, les prix des terrains constructibles ont triplé au cours des dix dernières années. Le terme « Landbanking » désigne une logique d'action – découlant de l'évolution positive des prix – des investisseurs : pour ces derniers, il est plus lucratif de conserver des terrains pendant quelques années, puis de les revendre pour faire des bénéfices. Dans de tels cas, la spéculation et la volonté de maximiser les bénéfices empêchent de répondre au besoin urbain de bâtiments et de quartiers attractifs, offrant une bonne qualité de vie et empreints de caractère qui bénéficieraient, eux, à l'ensemble de la population. L'objectif des villes de proposer des logements abordables à la population et aux nouveaux arrivants est freiné par le phénomène décrit ici.

La politique foncière est le point central des débats actuels au sujet d'un développement urbain durable et socialement juste. Le « Münchener Aufruf für

Revenus de la taxe foncière B

Source : Destatis 2018



eine andere Bodenpolitik » (Appel de Munich pour une nouvelle politique foncière) a mis au jour l'urgence actuelle de la situation pour les communes. Pour des villes agréables à vivre, il est indispensable que les communes reprennent le dessus pour les questions de mobilisation des terrains constructibles et d'occupation optimisée des sols. Le « Bodenpolitische Agenda 2020–2030 » (Agenda de la politique foncière 2020–2030) du Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) et du Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw, Association fédérale pour l'habitat et le développement urbain) avance des propositions concrètes pour parvenir, via un renoncement à des pratiques de surenchère à tous les niveaux de l'État, à une offre d'une conception aboutie. Une prise de position du Deutscher Städtetag (DST) au sujet de la réorientation de la politique foncière et immobilière s'intéresse également au rôle de la politique foncière dans un développement des villes et des communes équitable et de qualité. Il convient maintenant d'examiner les possibilités, notamment à l'aide de fonds fonciers et de fondations, de fiducies foncières communautaires ou encore du droit de superficie.

Les débats actuellement en cours au sujet de la réforme de la taxe foncière, deuxième source de revenus pour les communes après la taxe professionnelle, pourraient avoir une influence sur la spéculation sur les terrains. Les recettes liées à l'impôt sur le revenu ne cessent d'augmenter ; elles s'élevaient à 4,8 milliards en 1991 et atteignaient 13,3 milliards en 2016. Jusqu'à présent, la taxe foncière était collectée selon des valeurs de base pour les parcelles de terrain et les bâtiments datant des années 1964 pour l'Allemagne de l'Ouest et 1935 pour l'Allemagne de l'Est. La Cour constitutionnelle fédérale a toutefois déclaré au printemps 2018 que ces bases de calcul ne reflétaient plus la réalité. Une nouvelle réglementation doit désormais être introduite d'ici fin 2019. Le gouvernement de coalition de 2018 travaille à la mise en place de la taxe foncière C. Une taxe foncière plus élevée sera désormais collectée pour les terrains constructibles non bâtis, afin de promouvoir la mobilisation des terrains à bâtir. Le modèle prévoit également une taxe collectée pour les bâtiments et qui pourrait avoir pour effet de décourager les propriétaires à investir dans des rénovations de leur bien immobilier. L'alliance « Grundsteuer: Zeitgemäß! » (Une taxe foncière d'actualité !) propose sinon de collecter à l'avenir la taxe foncière à travers un impôt fondé uniquement sur la valeur des terrains – donc via une taxation du sol et des terrains uniquement. Cette approche permettrait d'éviter de bloquer des investissements nécessaires dans la conservation et la remise en état des bâtiments et d'exercer une pression à l'investissement ciblée sur les terrains non bâtis. Les deux modèles doivent servir à lutter contre la spéculation sur les surfaces et à encourager la construction de logements. L'objectif est dans tous les cas de permettre un développement interne durable grâce à une utilisation et un aménagement rapides des réserves de surfaces.

L'architecture d'après-guerre particulièrement menacée

Ce sont le plus souvent des bâtiments de la période 1949–1969 qui sont démolis. 70 % des communes révèlent avoir connu des démantèlements des bâtiments de cette époque au cours des cinq dernières années. La deuxième place revient aux bâtiments de la classe d'âge de 1919 à 1948. Ce sont ici 60 % des communes qui déclarent avoir connu des démolitions. Le motif le plus fréquent des mesures de démolition est la faible qualité des bâtiments, comme 86 % des communes l'ont confirmé. Les priorités des mesures de démolition dans les communes se recoupent également avec les estimations des besoins de transformation et de rénovation. Les trois quarts des communes considèrent que ces besoins sont (très) élevés pour la classe d'âge des bâtiments 1949–1969. [C6] + [C7] + [C8]

Facteurs déterminants pour le développement du parc immobilier

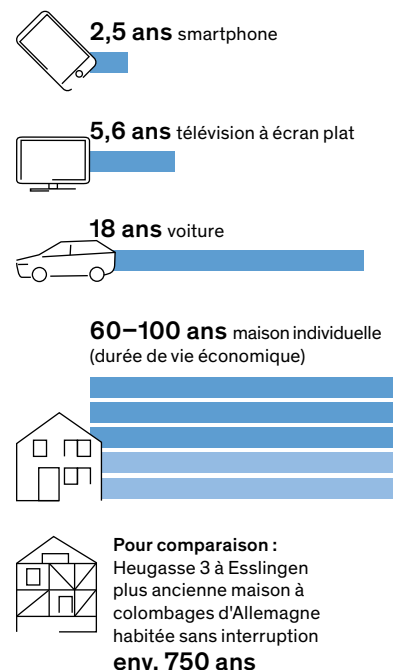
Durée de vie et d'utilisation des bâtiments Les quartiers existants appartenant au parc immobilier sont soumis à une pression croissante pour leur adaptation. L'idée d'une transformation élimine la notion de la durée de vie moyenne

des bâtiments. En règle générale, on distingue la durée de vie technique d'une construction ou de ses éléments et sa durée d'utilisation rentable. Ce sont d'une part, le comportement du propriétaire et des utilisateurs, mais aussi les influences externes telles que les conditions climatiques, les propriétés des matériaux et le mode de construction qui font fluctuer la durée de vie technique d'un bâtiment. Un entretien conforme permet d'améliorer nettement la durée de vie technique. La durée d'utilisation rentable est à la discrétion du propriétaire. Le calcul de la rentabilité confronte les coûts, l'utilité et les bénéfices pour estimer la durée d'utilisation rentable. La durée d'utilisation rentable des maisons individuelles est de 60 à 100 ans et de 60 à 80 ans pour les logements locatifs. Les durées d'utilisation rentables sont nettement plus basses pour les bâtiments industriels et commerciaux, les hôtels et les cliniques (40–60 ans) et les centres commerciaux (30–50 ans). L'analyse de la durée d'utilisation rentable peut varier en fonction des différentes structures de propriété. Par exemple, les propriétaires commerciaux cherchent souvent à rentabiliser rapidement leurs investissements et comptent sur une durée d'utilisation de 15 à 20 ans. La durée d'utilisation est influencée à la fois par la société, l'économie et la politique. La valeur économique d'un bâtiment peut ainsi être largement réduite par rapport à sa durée de vie technique, notamment si sa localisation perd de sa pertinence ou si les exigences imposées à la fonction et l'aménagement évoluent. Dans la pratique, on observe que des bâtiments sont démolis avant d'avoir atteint leur durée d'utilisation rentable prévue au départ. Depuis la période d'après-guerre, la durée de vie des bâtiments n'a cessé de diminuer. Cette fébrilité découle de différentes raisons, notamment des conditions-cadres locales, des groupes d'utilisateurs changeants, d'un manque de flexibilité des constructions et des plans, d'une exécution artisanale qui fait défaut, de matériaux de construction nocifs ou d'une négligence dans l'entretien et la rénovation. Les influences économiques, écologiques, sociales et politiques jouent également beaucoup sur la viabilité des bâtiments et leur durée de vie. Rien qu'au cours des dernières années, l'évolution démographique et le changement climatique ont fait de certains aspects tels que l'accessibilité et l'efficacité énergétique de nouveaux critères d'évaluation. Sans ajustement architectural, les bâtiments ne peuvent plus répondre aux exigences qui leur sont actuellement imposées. Des programmes de subventions de l'UE, de l'État fédéral et des Länder contribuent très largement au réaménagement et à la modernisation du parc immobilier pour permettre de conserver durablement la plupart du parc de logements. Cependant, un sondage réalisé auprès des communes a révélé que des démolitions de bâtiments touchent toutes les classes d'âge des bâtiments du siècle dernier. Les bâtiments de l'après-guerre sont les plus menacés, ils ne sont notamment pas suffisamment modernes en termes d'énergie.

Cadre juridique Les dispositions du cadre légal ont, elles aussi, un impact sur le parc immobilier et son développement. Des modifications structurelles de grande envergure ne sont souvent pas possibles sur les bâtiments historiques en raison de leur statut de monuments protégés. Cependant, le reste du parc immobilier est également soumis à des restrictions d'ordre juridique. Un bâtiment peut, tout d'abord, profiter d'une protection du parc immobilier pour son utilisation prévue à l'origine. Si le cadre juridique est modifié, on parle de protection passive du parc immobilier. Le propriétaire a ici la possibilité de conserver un

Durée de vie des produits

Source : Umweltbundesamt 2016; Entsorgung Punkt DE GmbH 2014; BSBK; www.merian.de 2013



bâtiment et de continuer à l'utiliser tel quel, même si cela ne serait plus autorisé en vertu de la nouvelle législation en vigueur. Une protection active du parc immobilier inclut la possibilité de demander l'autorisation de mesures nécessaires à une utilisation du bâtiment conforme à sa fonction.

Selon les dispositions légales du code de construction dans les Länder, ce ne sont pas seulement l'édification et le démantèlement d'un bâtiment qui nécessitent un permis de construire, mais aussi les modifications d'un complexe architectural et de son utilisation. Les modifications d'un complexe architectural n'incluent pas uniquement les transformations majeures du bâtiment, c'est-à-dire les modifications de la construction ou de l'aspect extérieur, en effet, les mesures de modernisation sont aussi généralement considérées comme des modifications du point de vue des dispositions légales du code de construction. Une modification de l'utilisation peut notamment survenir lorsque des bâtiments commerciaux sont transformés en habitations, ou inversement. La procédure d'attribution du permis peut souligner une incompatibilité des projets de transformation avec le cadre juridique. Par exemple : si un immeuble construit en 1900, donc sans obligation légale, à l'époque, de proposer des places de stationnement, devait de nos jours être utilisé à des fins commerciales, les places de stationnement obligatoires devraient être mises à disposition sur le terrain, et ce même si le bâtiment n'est pas modifié.

Exemple du commerce de détail Ce ne sont pas uniquement les immeubles de logements qui sont soumis à des influences qui en rendent une utilisation continue difficile, mais aussi les bâtiments commerciaux et de vente. Des investissements et des transformations sont nécessaires afin de maintenir les bâtiments en état et de les rendre utilisables pour l'avenir également. La surface de vente des commerces de détail en Allemagne s'élevait en 2016 à environ 118,8 millions de m², soit une valeur stagnante par rapport aux années précédentes. Par ailleurs, on remarque que le nombre de petits magasins, notamment les magasins d'alimentaire, diminue. En 2006 on trouvait encore 17 400 petits magasins d'alimentation, mais il n'en existait plus que 8 750 en 2016, soit moitié moins en dix ans. Par conséquent pour une surface de vente constante en Allemagne, la surface nécessaire aux différents commerçants augmente. Pour les centres-villes historiques et leurs structures de bâtiments sur des petites parcelles, ce besoin en surface ne peut souvent pas être comblé. Le journal Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) a identifié l'apparition d'un changement de fonction : les centres villes ne fournissent plus aux habitants avant tout des marchandises, mais plutôt des expériences. La part des nouvelles locations occupée par la gastronomie augmente. Elle s'élève aujourd'hui à 20 % d'après le FAZ.

Les évolutions du commerce en ligne rendent encore plus incertaines les perspectives d'avenir des commerçants. En 2015, le chiffre d'affaires généré par le commerce en ligne en Allemagne s'élevait à environ 52,8 milliards d'euros, ce qui représentait une part de 8,5 % du chiffre d'affaires total du commerce de détail. Pour 2017, il est estimé à 73 milliards d'euros. 57 % de la population allemande fait des achats sur Internet, selon le Statistisches Bundesamt (Office des statistiques allemand). Près de la moitié de ces chiffres d'affaires proviennent de plateformes en ligne telles qu'Amazon ou eBay. Ces évolutions ont des conséquences notables sur les centres-villes et leur parc immobilier historique. Selon

Des emplacements dans le centre particulièrement recherchés ...

46 % des chambres de commerce et d'industrie interrogées au sujet de la Baukultur estiment que seuls 15 % de leurs entreprises considèrent l'utilisation du parc immobilier historique réalisable voire intéressante du point de vue identitaire pour des activités de commerce et de vente au détail. 91 % des CCI interrogées estiment par contre que leurs entreprises voient un avenir pour les immeubles commerciaux dans les centres-villes. [CCI 2](#) + [CCI 5](#)

... et pourtant, des bâtiments vacants dans les centres-villes

65 % des communes ont déclaré que leurs centres-villes comptaient un nombre non-négligeable de bâtiments vacants. 22 % des communes signalent aussi des bâtiments vacants dans les zones industrielles. [CI 9](#)

un sondage récemment mené par le Handelsverband Deutschland (HDE, Association professionnelle du commerce de détail) parmi les professionnels du secteur, presque un tiers des commerçants employant moins de cinq personnes considère la situation commerciale actuelle comme mauvaise. Plus d'un tiers d'entre eux s'attendent à connaître des baisses de chiffre d'affaires durables. Ce sont avant tout les commerçants situés dans les centres-villes qui se plaignent de la situation commerciale : 44 % d'entre eux ont déclaré que la situation s'était détériorée pour eux. Avec les journées d'action « Heimat shoppen » (Les courses en Allemagne), les chambres de commerce et d'industrie souhaitent contrer ce phénomène et inciter les clients à faire davantage d'achats sur place. La publication du BBSR « Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren » (Commerce en ligne – impacts spatiaux potentiels sur les centres-villes, les centres de quartier et les centres des villages) arrive à la conclusion que les centres-villes des grandes villes et des villes dynamiques de taille moyenne restent certes des localisations attractives et solides pour le commerce, mais que les loyers élevés et en augmentation finiraient sans doute par faire fuir les propriétaires gérant leur propre boutique.

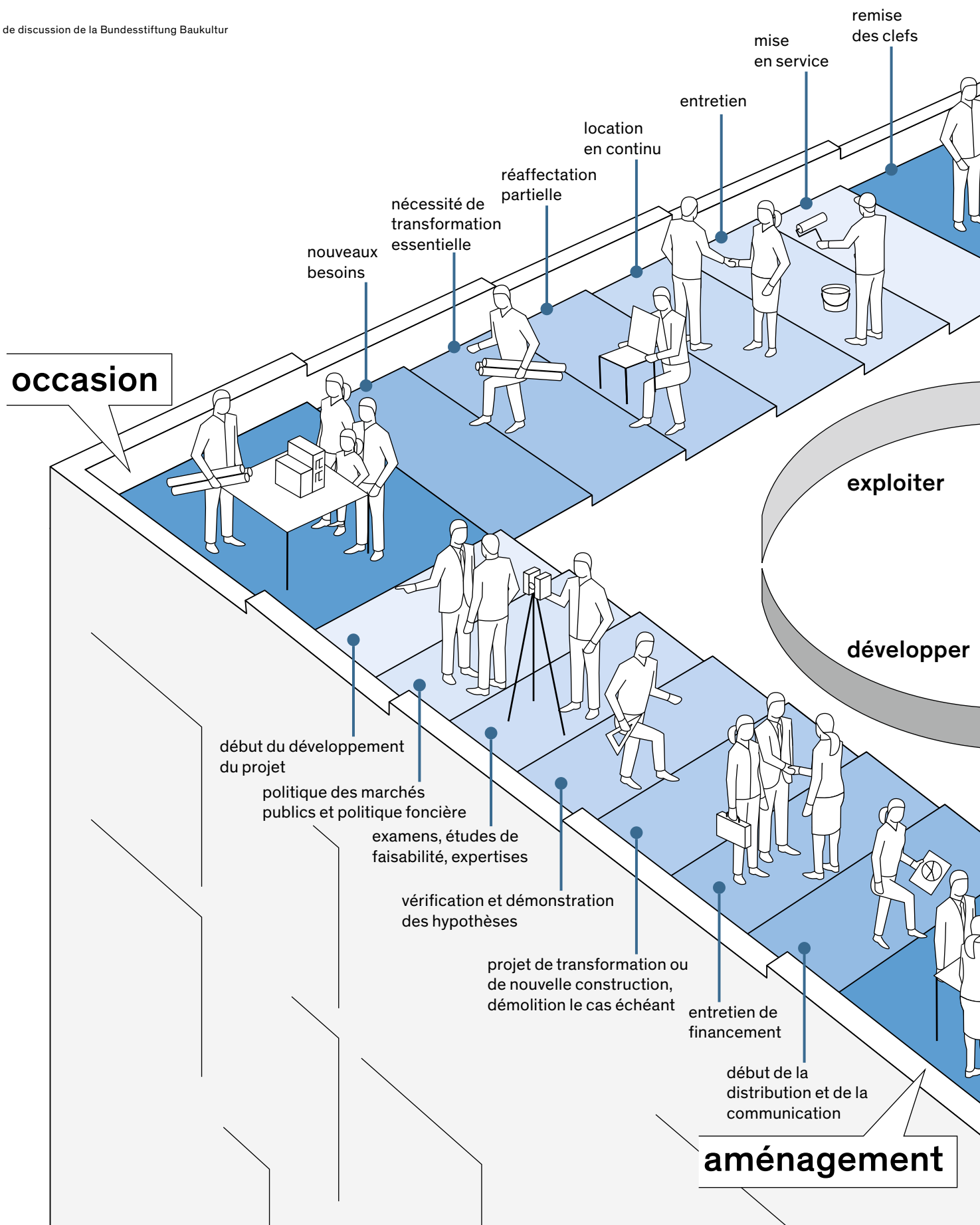
Par ailleurs, la concurrence est encore accrue par les centres de magasins d'usine. Les promoteurs et les opérateurs recherchent activement des sites à travers l'Allemagne, étant donné que la concentration de ces centres est de 14, avec 16 projets en cours, soit un nombre jugé relativement bas par rapport à leur concentration dans des pays tels que la Suisse et l'Autriche. Ces sites affaiblissent le commerce de détail dans les centres-villes. Dans le rapport Baukultur 2016/17, les résultats de sondages menés auprès de communes avaient déjà montré que la présence de grands centres commerciaux de vente au détail en-dehors des communes ou dans les communes voisines avait un effet néfaste sur les boutiques des centres-villes.

Diversité des acteurs

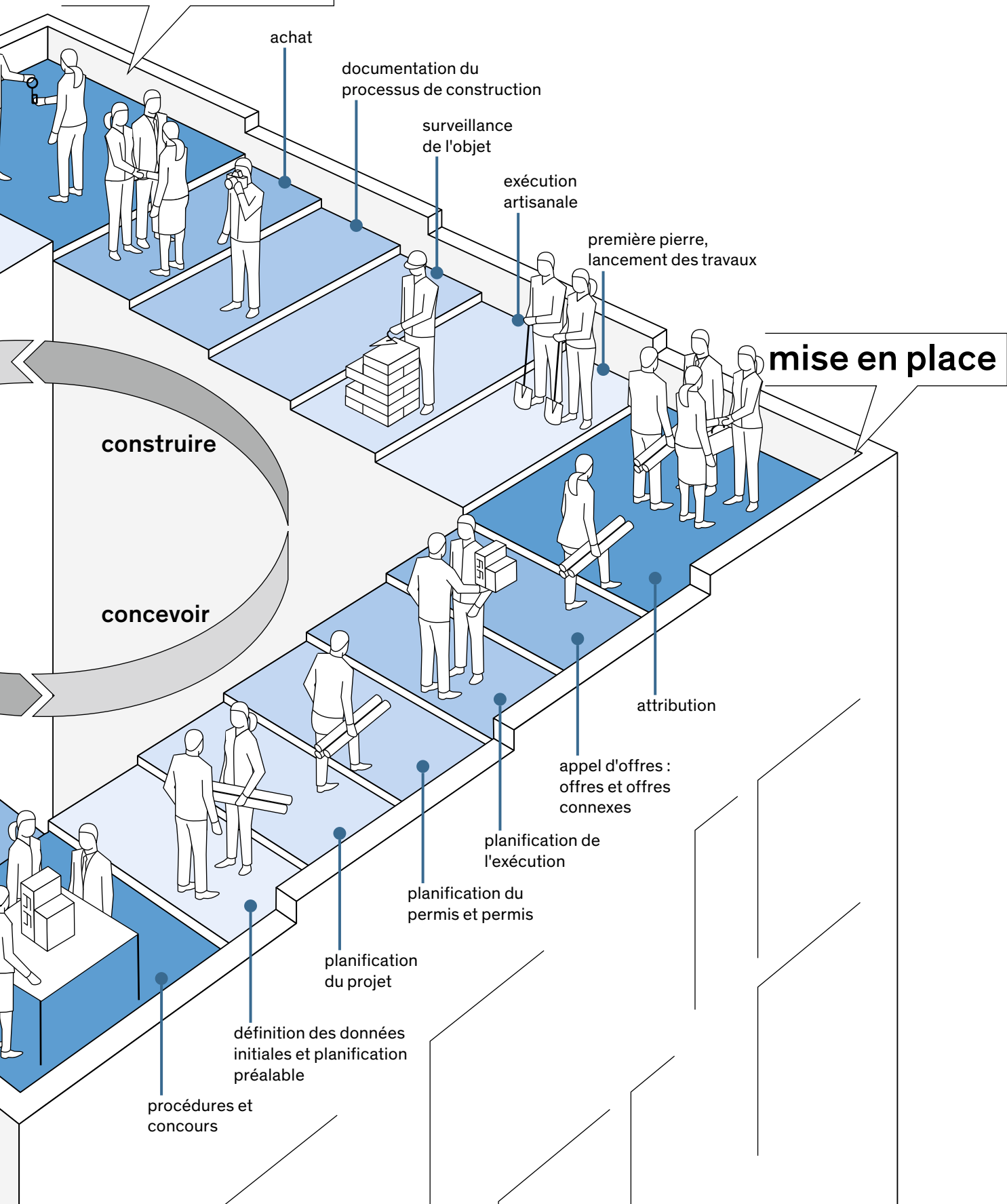
Complexité des projets Les mesures de construction en lien avec les logements sont toujours complexes. En règle générale, différents corps de métier spécialisés sont impliqués. Le projet de territoire, la conception de la façade, l'équilibre statique, la construction des bâtiments, la science des matériaux de construction, la phase de projet à elle seule imposent de nombreuses exigences spécialisées à une bonne équipe de planification. Toutefois, les sujets à traiter et les tâches n'ont fait que se complexifier au cours de ces dernières années. Les bâtiments doivent être optimisés sur le plan énergétique, s'adapter à des conditions climatiques changeantes et répondre à des exigences de plus en plus pointues de sécurité incendie. La multiplication des réglementations applicables à la construction et des normes DIN à respecter pour les mesures concernant le parc immobilier et les nouveaux projets de construction le montrent clairement. Selon le Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) (Règlement d'attribution et d'exécution des contrats pour les travaux de construction), il existe 580 normes DIN qui s'appliquent. Les projets de nouvelles constructions doivent donc faire face à de nombreuses difficultés, et l'utilisation de bâtiments anciens selon les réglementations actuelles entraîne également des complications.

Chaîne fonctionnelle de la Baukultur - un processus cyclique

Base de discussion de la Bundesstiftung Baukultur



mise en service



S'ajoutent à cela les nouvelles attentes quant à l'implication des groupes d'utilisateurs. Ces attentes donnent naissance à une culture de la participation et des relations publiques d'une forme nouvelle ou plus complexe. Il en résulte qu'aucun acteur ne peut gérer, ni même être seul responsable d'un projet de construction. La complexité progresse également du point de vue urbanistique. Le débat sur les bâtiments à conserver parce qu'ils définissent un paysage urbain a montré que le simple jugement du caractère à conserver ou non d'un bâtiment impliquait de nombreux acteurs ; ce qui doit permettre de tenir compte à la fois de considérations conceptuelles mais aussi écologiques, énergétiques ou sociales dans le cadre de l'évaluation. La planification et la réalisation des infrastructures se déroulent avec la même diversité d'acteurs. Ainsi, la protection contre les crues n'est plus uniquement la responsabilité des ingénieurs hydrauliques. De nos jours, les régions sur les berges des fleuves doivent à la fois offrir une protection contre les crues, une adaptation au changement climatique, et du repos.

À une époque où le besoin d'une stratégie intégrée pour le développement urbain se fait toujours plus ressentir, les profils professionnels se différencient de plus en plus. Dans le cadre de la licence, les étudiants suivent encore un tronc commun pour acquérir les connaissances de base, toutefois leur spécialisation a lieu au plus tard au moment du master et concerne des aspects spécifiques d'un corps de métier en particulier afin que les nouveaux professionnels présentent des profils d'experts et que l'on trouve moins de personnes polyvalentes. Dans un document commun des chambres d'ingénierie des Länder reprenant des questions clefs et publié par la Bundesingenieurkammer (Chambre allemande d'ingénierie), les auteurs expriment leurs inquiétudes au sujet de la diversification des parcours universitaires à travers la licence et le master et prennent position en faveur d'une définition juridique claire des différentes professions. L'une des conséquences de cette diversification est que l'on attend des architectes et des concepteurs davantage de capacités de communication, de modération et de transmission. La capacité de communication des diplômés compte actuellement parmi les principales qualifications que les employeurs recherchent chez les jeunes professionnels, selon un sondage de competitionline.

La planification de l'ingénierie pour le parc immobilier exige, en plus des compétences en matière de construction et de comptabilité, des connaissances historiques. Le savoir-faire technique et les connaissances architecturales doivent ici être combinés. L'histoire du génie civil n'est pourtant pas souvent proposée, ni dans les universités, ni dans les écoles techniques d'Allemagne, que ce soit en matière obligatoire ou en option. Hormis quelques exceptions, la formation de l'ingénieur civil ne comprend pas le moindre cours d'Histoire. Dans l'intérêt d'une évolution vers une nouvelle culture du réaménagement qui impliquerait toutes les disciplines, nous recommandons l'intégration de contenus pédagogiques au sujet de l'histoire de la construction des bâtiments et du génie civil dans les programmes de formation des ingénieurs civils. L'histoire du génie civil constitue en effet le socle des notions de construction dans le parc immobilier existant.

Dans la pratique également, la proximité des connaissances spécialisées et des compétences par secteur entraîne des difficultés. Ainsi, on trouve par exemple sur le territoire allemand de nombreux ponts ferroviaires classés comme monument protégé. Toutefois, le nombre de ponts en arc a diminué de 400

depuis 2011 pour arriver à 6 200 ponts. Bien que dans de nombreux cas, il aurait été possible de rénover les ponts, on entreprend souvent une construction de remplacement. Le motif déterminant ici réside dans les financements fournis par l'État fédéral et réglementés dans la Leistungs- und Finanzierungsvereinbarung LuFV (Accord de prestation et de financement). Cette dernière autorise l'utilisation des fonds uniquement pour les nouvelles constructions. Par conséquent, l'option de la conservation n'est en général pas finançable pour les projets de construction de la Deutschen Bahn. Afin de permettre dans de tels cas un choix équitable entre « la conservation de l'installation plutôt que la démolition en faveur d'une nouvelle construction », une nouvelle possibilité devrait faire l'objet d'un accord en 2019 dans le cadre des négociations de « LuFV III ».

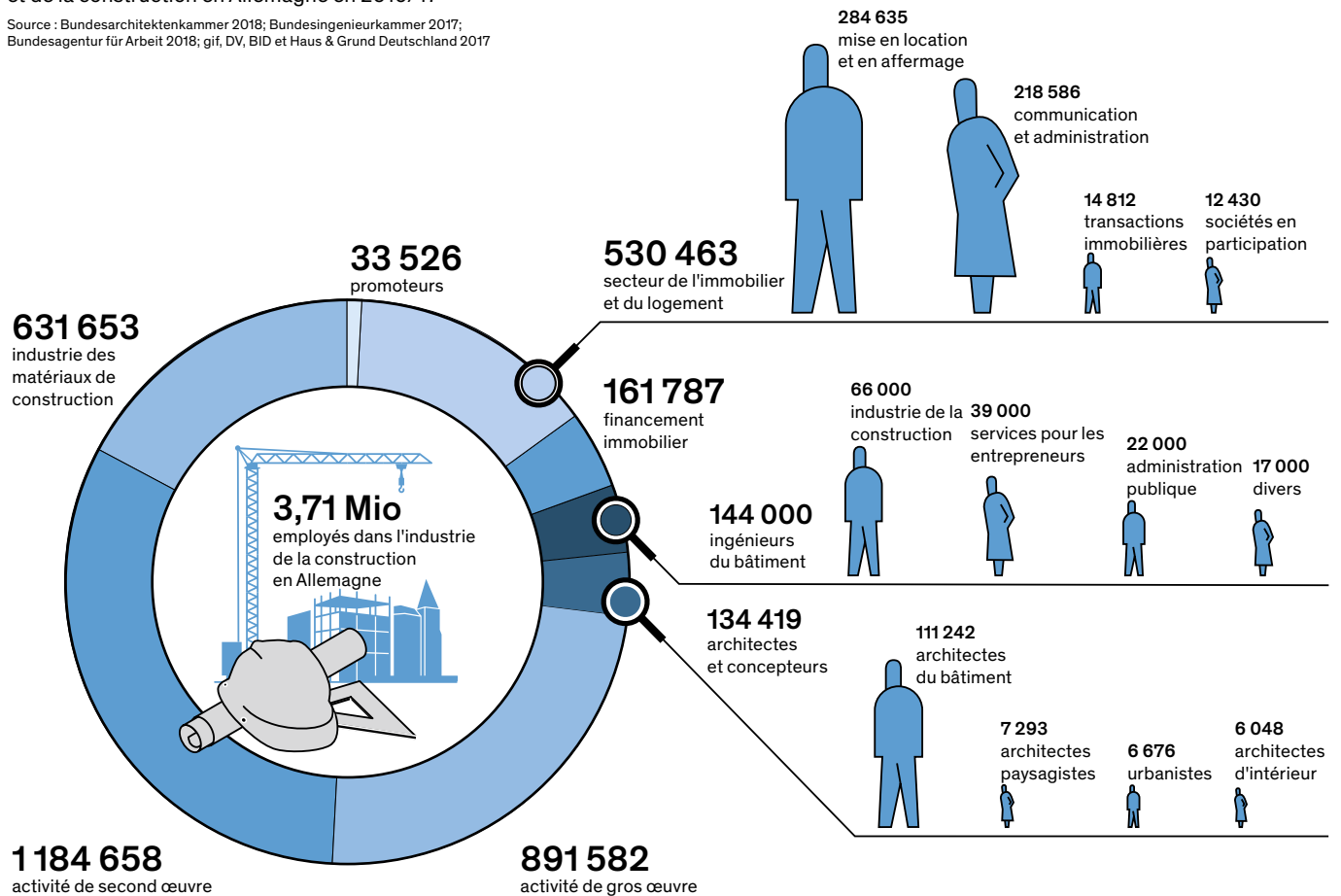
Structures de l'entretien des monuments La protection et l'entretien des monuments relèvent de la juridiction des Länder. Ce sont eux qui définissent les compétences ainsi que les missions des institutions dans les lois sur la protection des monuments. La protection des monuments est tout aussi complexe et multiple.

En général, la première autorité de protection des monuments se trouve auprès du ministère du Land compétent ou, dans le cas des villes États, auprès du sénat. Ses compétences incluent la promulgation de la loi sur la protection

Emplois dans le bâtiment

Effectifs totaux de certaines professions de la conception et de la construction en Allemagne en 2016/17

Source : Bundesarchitektenkammer 2018; Bundesingenieurkammer 2017; Bundesagentur für Arbeit 2018; gif, DV, BID et Haus & Grund Deutschland 2017



des monuments ainsi que la supervision technique des autorités de protection des monuments qui lui sont subordonnées. Au niveau du Land, c'est le Landesdenkmalamt (Bureau des monuments historiques) qui est responsable des questions techniques relevant de la protection des monuments. Les autorités compétentes sont chargées de conseiller les autorités de protection des monuments qui leur sont subordonnées et, dans certains cas, les propriétaires des monuments. Elle délivre également des expertises techniques, défend les intérêts de la protection des monuments en tant que représentante des intérêts publics dans le cadre de planification et mesures de construction publiques et, en général, elle est également compétente pour dresser l'inventaire des monuments historiques, y compris les sites archéologiques. Dans quelques Länder comme la Bavière, ce sont les gouvernements des arrondissements qui se chargent de certains domaines de compétences en tant que première autorité de protection des monuments. La Vereinigung der Landesdenkmalpfleger (VdL, Association des conservateurs de monuments) de la République fédérale d'Allemagne a permis de donner naissance à une union qui publie régulièrement des recommandations et feuilles de travail.

Les autorités de protection des monuments subordonnées se situent en général directement au niveau des communes ou des circonscriptions. Les petits Länder ainsi que les villes États peuvent mettre en place leur propre hiérarchie en fonction de leurs besoins. Leurs autorités sont compétentes en matière de conseils aux propriétaires de monuments et traitent les questions, requêtes, oppositions et permis de construire. Elles défendent les intérêts publics dans le cadre des procédures d'établissement des plans d'aménagement. C'est le nombre d'habitants qui détermine si les autorités de protection des monuments subordonnées dépendront des circonscriptions ou des villes. En général, les autorités de protection des monuments relèvent des autorités de construction qui, pour les communes de moins de 30 000 habitants, sont de la compétence des circonscriptions. Le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie fait ici toutefois exception, étant donné que toutes les autorités de protection des monuments subordonnées y relèvent de l'administration communale. Contrairement à l'usage dans les autres Länder, elles dressent également des listes de monuments.

Bien que la protection et l'entretien des monuments relèvent avant tout des compétences des Länder, la conservation des monuments culturels d'importance historique sur le territoire fédéral compte parmi les priorités de la politique culturelle. Le Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz (DNK, Comité national allemand de protection des monuments) est une plateforme pour l'entretien des monuments à l'échelle du pays. En tant que commission technique et politique, le comité sert d'interface entre les experts, les gouvernements et les administrations. Les membres du DNK incluent des représentants de la politique, de l'économie, de l'Église, des organisations centrales communales, des médias, ainsi que d'autres institutions.

L'organisation non gouvernementale ICOMOS – Conseil international des monuments et des sites – s'engage à l'international pour la préservation du patrimoine culturel et historique. Les membres bénévoles font notamment office de consultants ou experts pour le Comité du patrimoine mondial et travaillent à l'exécution de la Convention de l'UNESCO pour la protection du patrimoine mondial. Au niveau national, ils sont en charge du conseil pour les sites du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Des autorités de protection des monuments souvent ancrées dans les municipalités

Dans 53 % des communes ayant participé à l'enquête, l'autorité de protection des monuments subordonnée se trouve au niveau de la municipalité. 43 % déclarent que ces activités sont prises en charge par l'administration de leur circonscription et 3 % par d'autres entités. [C12](#)

Au-delà de ces différentes entités, de nombreux acteurs, réseaux et associations professionnels comme privés s'engagent de différentes façons pour la conservation du patrimoine de la Baukultur. Ils se constituent en général en raison d'un intérêt prononcé pour la protection des monuments et leur entretien, ou en réaction à un manque de personnel dans les institutions étatiques. Ainsi, différentes fondations ont vu le jour pour défendre l'entretien des monuments architecturaux ou des jardins protégés. Il est notamment possible de nommer ici la Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Fondation pour la protection des monuments) et la Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin Brandenburg (Fondation des châteaux et jardins prussiens de Berlin-Brandebourg). Cette dernière administre et prend en charge, en plus des bâtiments historiques, environ 800 ha de parcs protégés.

Le manque de personnel dans les services officiels risque de s'aggraver encore, étant donné que de nombreuses professions relatives à l'entretien des monuments connaissent des pénuries de compétences. Selon une estimation du DNK, une relève qualifiée fait déjà défaut aujourd'hui. Lors de sa session annuelle de 2017, le DNK avait décidé de lancer l'appel « Berufliche Perspektiven in der Denkmalpflege stärken und vermitteln » (Offrir et renforcer les perspectives professionnelles dans la protection des monuments). L'un des principaux défis de la protection des monuments et parfois également de la gestion des bâtiments à conserver, au-delà de la structure elle-même, réside dans les connaissances et les savoir-faire techniques nécessaires pour travailler avec les matériaux et modes de construction historiques. L'artisanat n'a cessé d'évoluer au fil des siècles pour fournir des réponses aux exigences de chaque époque. Les techniques d'artisanat traditionnelles font depuis toujours l'objet d'une grande attention en Allemagne. Le pays est également connu à l'international pour ses ateliers d'artisanat hautement qualifiés. La conservation et le développement du patrimoine bâti nécessite absolument de préserver les connaissances artisanales sous la forme d'un pool d'innovation, de les documenter et de les mettre à profit. Le Ministère fédéral de l'Éducation et de la Recherche (BMBWF) a lancé à ce sujet un projet interdisciplinaire de recherche, documentation et formation « Objekte der Können – Materialisierungen handwerklichen Erfahrungswissens zwischen Tradition und Innovation » (OMAHETI) (Objets d'experts – matérialisations des savoir pratiques artisanaux entre tradition et innovation). En Suisse, l'Office fédéral de la culture propose sur son site Internet une base de données publique en accès libre au sujet des formes d'artisanat traditionnelles. Cette banque de données a été mise au point dans le cadre d'un projet de recherche. Pour les deux projets, outre l'idée de transmettre les connaissances, c'est également l'aspect d'un potentiel d'innovation qui joue un rôle capital.

Si une notion de rentabilité est imposée pour de bonnes prestations d'artisanat, des formations d'artisans de qualité montreront également leur potentiel à l'avenir dans le cadre des activités de construction. Le changement démographique en Allemagne ainsi que le souhait de plus en plus marqué des jeunes générations de suivre une formation académique vont toutefois renforcer le manque de main d'œuvre spécialisée qui se fait d'ores et déjà ressentir actuellement. D'après les estimations du Zentralverband des Deutschen Handwerks (Association centrale de l'artisanat allemand), 200 000 entreprises connaîtront l'arrivée d'une nouvelle génération au cours des cinq à six prochaines années.

La recherche d'une relève est particulièrement difficile pour les entreprises sans héritier et situées dans les zones rurales.

Ressources financières pour la protection des monuments 494 millions d'euros ont été alloués en 2013 à la protection et à l'entretien des monuments par les finances publiques. Ce montant représente une part de 5 % des dépenses publiques totales affectées à la culture par le gouvernement fédéral, les Länder et les communes. Toutefois, les fonds reçus sont inférieurs à ceux de l'année précédente et les Länder ont dû assumer une grande partie du financement. L'État fédéral s'est tout de même engagé dans le cadre de sa politique culturelle : un investissement de 367 millions d'euros entre 1950 et 2017 dans le programme de protection des monuments « National wertvolle Kulturdenkmäler » (Monuments culturels à valeur nationale) a permis de conserver et de restaurer au total 670 monuments architecturaux, parcs et jardins historiques ainsi que sites archéologiques d'une importance nationale. De plus, un programme d'investissement exceptionnel pour la conservation du patrimoine culturel a été élaboré en 2017 et 400 millions d'euros lui ont alors été mis à disposition. La restauration de l'opéra de Berlin Staatsoper Unter den Linden ou les mesures d'assainissement de la Klassik Stiftung Weimar (Fondation classique de Weimar) ou de la Stiftung Preußische Schlösser und Gärten in Berlin-Brandenburg ont ainsi pu être financés. Neuf autres programmes exceptionnels de protection des monuments ont été mis en place pour un total de 240 millions d'euros pour financer des projets des Länder, des communes ou des églises ainsi que d'autres promoteurs de projets et viennent s'ajouter à l'offre de subventions au niveau fédéral.

Indépendamment du statut de monument, le gouvernement fédéral met chaque année des moyens à disposition de la conservation du parc immobilier dans le cadre du développement urbain. Ces moyens sont compensés par les Länder et les communes prenant part au programme. Avec environ huit milliards

Rappel

Protection urbanistique des monuments

Le programme de développement urbain Städtebaulicher Denkmalschutz fait partie des mesures de développement urbain mises en place par l'État fédéral et les Länder. Il a vocation à donner une impulsion pour un développement urbain intégré qui utiliserait le patrimoine de la Baukultur comme point de départ pour le développement d'une ville européenne. Le programme est présent à travers toute l'Europe, notamment pour une gestion réussie et tournée vers l'avenir des vieilles villes, des quartiers anciens, des zones d'habitations et des complexes de logements historiques. Le programme a tout d'abord été lancé dans les nouveaux Länder en 1991 et servait au départ surtout à sécuriser les bâtiments historiques menacés de délabrement. L'État fédéral et les Länder ont participé à 40 % chacun dans les nouveaux Länder et les communes à 20 % pour couvrir les coûts éligibles. En 2009, le programme a été étendu aux anciens Länder et l'État fédéral, les Länder et les communes se sont ici répartis les coûts équitablement.

Depuis sa création, le programme est suivi par un groupe interdisciplinaire d'experts. Les résultats et problématiques du programme font régulièrement l'objet de discussions lors de séances de travail avec les acteurs de la politique au niveau de l'État fédéral, des Länder et des communes, ainsi que des autorités de protection des monuments. Le congrès fédéral annuel Städtebaulicher Denkmalschutz permet de renforcer la coopération institutionnelle. Par ailleurs, en 2004, les interfaces de transfert avec l'État fédéral ont pu être mises en place.

La mise en relation de l'urbanisme et de la protection des monuments, l'engagement de la société civile et la mise au point d'une plateforme et d'instruments efficaces, servant au transfert de connaissances, constituent la pierre angulaire du succès du programme en tant que réseau fédérateur.

d'euros, le programme « Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen » (Mesures d'assainissement et de développement urbanistiques) a permis de financer environ 3 900 mesures entre 1971 et 2012. Le développement urbain est actuellement réparti en différents programmes séparés, traitant chacun des priorités spécifiques. En 2017, 790 millions d'euros de subventions fédérales se trouvaient à disposition du développement urbain afin de financer des mesures urbanistiques globales dans les quartiers existants. Le programme de développement urbain « Städtebaulicher Denkmalschutz » (Protection urbanistique des monuments), ayant reçu 110 millions d'euros de subventions, s'est concentré spécifiquement sur les centres-villes et zones urbaines historiques à conserver en Allemagne. Il a tout d'abord été lancé en 1991 pour les nouveaux Länder. Depuis 2009, le programme est également mis en place dans les anciens Länder.

La rénovation des bâtiments historiques dépend largement des fonds publics qui sont mis à disposition. Malgré les considérables contributions financières accordées par le gouvernement fédéral et les Länder, le patrimoine de la Baukultur est souvent tributaire de la participation financière et bénévole d'acteurs extérieurs. Sans le large soutien des professionnels et des bénévoles, la conservation et l'assainissement du patrimoine culturel architectural ne pourrait pas offrir la diversité et la qualité que l'Allemagne propose actuellement.

Perception sociale

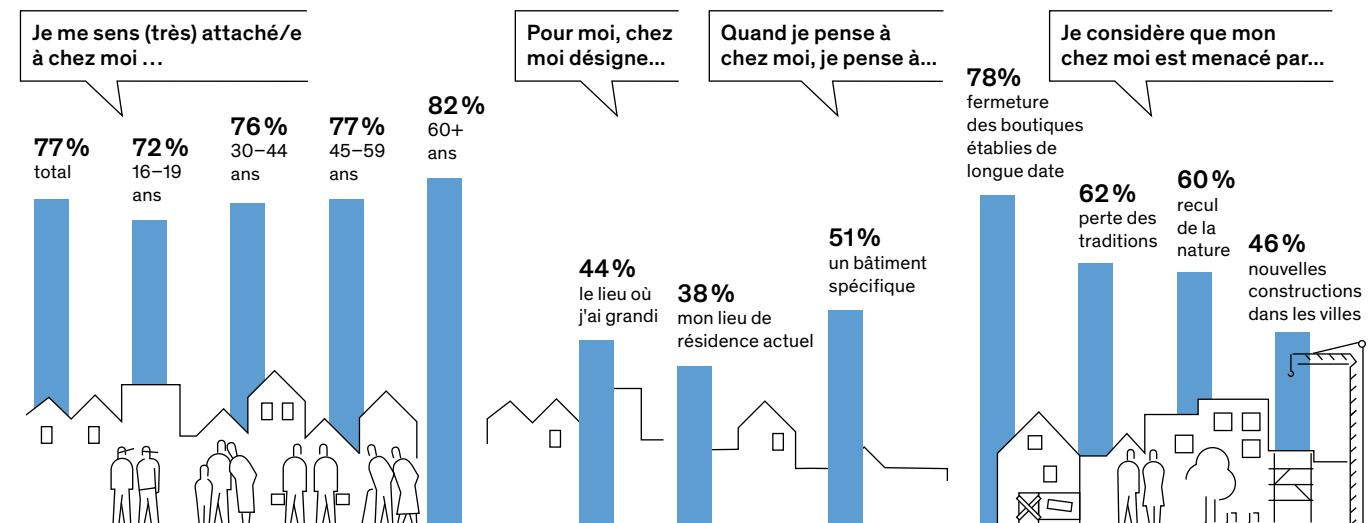
Les paysages urbains historiques profitent d'une popularité toute particulière auprès de la population – ils sont depuis toujours des facteurs d'identité mais aussi de nostalgie et définissent le caractère attractif ou non d'une ville toute entière. Les initiatives citoyennes et associations de protection du patrimoine sont des piliers indispensables de la conservation des éléments de Baukultur et du développement de la ville. Les villes européennes attirent par ailleurs non seulement des habitants, mais aussi des visiteurs et des investisseurs. Ainsi, les opportunités offertes aux villes et aux communes en termes de Baukultur résident dans des projets de qualité pour le développement interne et l'acceptation des projets de construction grâce à leur transparence. L'administration touristique des attractions de Baukultur a besoin de trouver un équilibre entre le nombre de visiteurs et une vie citadine authentique.

Acceptation et appréciation

Engagement citoyen En Allemagne, une grande partie de la population s'engage pour la protection et la conservation du patrimoine de la Baukultur. Le grand nombre d'associations de protection du patrimoine à travers le pays témoigne à lui seul du vif intérêt que la population montre à l'histoire de ses villes et villages. On trouve actuellement 858 associations de protection du patrimoine dans le répertoire en ligne, sur lequel les associations et les unions peuvent s'inscrire gratuitement. Il en existe sans doute bien davantage dans les faits. Dans le cadre du sondage mené auprès des communes pour le rapport Baukultur 2016/17 de la Bundesstiftung, 72 % des communes interrogées avaient déclaré qu'elles comptaient des associations – notamment des associations de protection du patrimoine – qui s'engageaient dans des activités liées à des thématiques de la Baukultur dans leur propre commune. L'engagement civil ou

Attachement local

Source : Institut für Demoskopie Allensbach 2018



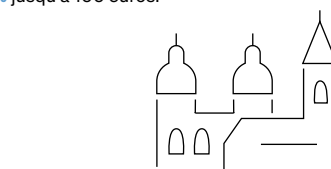
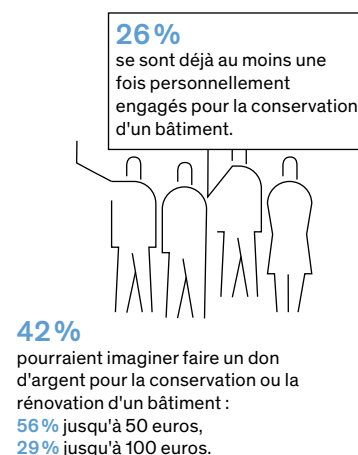
citoyen pour le patrimoine de la Baukultur se manifeste lorsque des bâtiments historiques désaffectés se délabrent ou sont menacés d'être rasés. Les décisions concernant la conservation ou la démolition des bâtiments ont une influence considérable sur les quartiers bâtis et l'identité d'une ville. Selon une étude de l'Institut de sondage d'opinion Allensbach publiée dans le FAZ, un peu plus de la moitié des citoyens associent la notion de patrie avec certains bâtiments. Du point de vue des habitants, la perte d'un bâtiment entraîne avec elle celle du sentiment d'identification à la patrie.

Ainsi, dans des villes telles que Leipzig, Halle-sur-Saale, Chemnitz, Görlitz, Erfurt, Dresde et Zittau, l'association « HausHalten e. V. » s'engage avec succès, à travers l'idée des maisons de gardes, pour l'utilisation et la revitalisation des bâtiments et boutiques protégés porteurs de l'identité d'une ville et jusqu'à lors vacants. De nouveaux habitants ou utilisateurs prennent en charge les frais d'exploitation courants du bâtiment vacant et, à l'aide de leurs propres travaux d'artisanat, en assurent la conservation. Les propriétaires n'ont donc plus à supporter les coûts d'investissements correspondants. À Weimar, des étudiants de l'année 2010/11 se sont engagés pour permettre la conservation du restaurant universitaire datant de 1982 et ont obtenu que celui-ci soit classé comme monument protégé en tant qu'héritage significatif de la période post-moderne. Un tel engagement découle d'un contexte local spécifique et n'a parfois qu'un effet temporaire. Toutefois, ce type d'initiatives compte beaucoup pour la Baukultur, notamment lorsque l'État ne peut intervenir de façon comparable pour le patrimoine historique en raison d'un manque d'effectif ou de moyens. De nombreux monuments ont été rénovés par des particuliers en utilisant leur propre capital simplement par passion. Les bâtiments populaires, les châteaux et les jardins profitent d'un soutien considérable de la part des défenseurs de la protection des monuments. Les bâtiments datant de l'après-guerre ou, de manière plus générale, les bâtiments présentant apparemment peu de qualités esthétiques, font l'objet de moins d'intérêt. Globalement, la distinction en tant que monument signifie un grand honneur et une grande responsabilité en termes de communication. Les personnes responsables de la protection des monuments et de l'aménagement urbain doivent également avoir conscience de l'effet inverse : un bâtiment qui n'est pas classé comme monument protégé est considéré comme insignifiant et superflu.

Au niveau régional, on observe un engagement pour le patrimoine historique et surtout pour les éléments vacants et dont l'intégrité est menacée. Le « Denkmalradar » (Radar à monuments) de la Leipziger Denkmalstiftung (Fondation de Leipzig pour les monuments) indique en ligne quels monuments du centre de l'Allemagne sont en danger et publie notamment des exemples de concepts de réaffectation mis en place pour les bâtiments déjà sauvés. Dans le cadre de Denkmalnetz Bayern (Réseau des monuments de Bavière), des initiatives citoyennes régionales agissant de façon bénévole pour la protection et l'entretien des monuments collaborent et s'assistent mutuellement, notamment à travers l'appel « Denkmal in Not » (Monument en danger). L'association prévue pour le patrimoine culturel bavarois « Verein Kulturerbe Bayern » s'est fixé un objectif similaire à celui du National Trust en Grande-Bretagne, c'est-à-dire acheter les bâtiments en mauvais état, les rénover et leur trouver une nouvelle utilisation pertinente. L'État libre apportera un soutien financier à l'association mais celle-ci fonctionnera également, tout comme son homologue britannique,

Engagement citoyen

Source : enquête de la population et enquête des communes pour le rapport Baukultur 2018/19

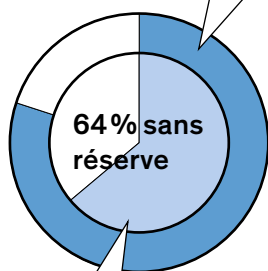


42%
des communes interrogées déclarent constater un engagement civil/citoyen pour les bâtiments menacés de démolition.

La reconstruction très appréciée

Source : enquête de la population pour le rapport Baukultur 2018/19

80 % des citoyens trouvent que la reconstruction des bâtiments entièrement détruits, selon le modèle historique, est globalement une bonne chose.



80 % des partisans sont également en faveur d'une reconstruction lorsqu'il est prévu que le bâtiment serve une finalité différente.

grâce à l'aide de ses membres, d'auxiliaires bénévoles, de fondateurs et de donateurs.

Disposition à effectuer des dons Lorsque des monuments sont en danger et que leur intégrité est menacée, le fort attachement de la population aux bâtiments historiques se manifeste également financièrement. La disposition à soutenir la conservation et l'assainissement des bâtiments en danger à travers des dons est élevée. En 2015, 18,6 millions d'euros de dons privés ont été adressés à la protection des monuments. À ce montant s'ajoutent les fonds versés indirectement par la population à travers les recettes de la loterie. D'après des recherches menées par la Bundesstiftung Baukultur, leur montant s'élevait en 2016 à 80 millions d'euros. La Deutsche Stiftung Denkmalschutz – principale initiative privée pour les monuments en danger et les jardins et parcs protégés d'Allemagne – reçoit une partie de ses fonds utilisés pour financer des projets de la part de la Glücksspirale (« roue de la fortune », loterie privée de la fondation). La fondation est parvenue à fournir une aide financière de plus d'un demi-milliard d'euros à plus de 5 000 monuments à travers l'Allemagne depuis 1985, soit environ 400 projets par an. Les dons sont indispensables afin de conserver durablement le précieux parc immobilier de la Baukultur en Allemagne. Ces dons permettent de largement alléger la tâche du domaine public responsable de la conservation des monuments. Du point de vue de la population, le domaine public ne s'implique pas suffisamment dans cette mission. D'après un sondage actuel mené par la fondation ZEIT Stiftung au sujet des bâtiments et des biens culturels à conserver, seuls 41% des citoyens sont satisfaits de l'engagement de l'État pour le patrimoine bâti, et le taux de satisfaction a baissé. En 2012, il se situait encore à plus de 50 %. En Allemagne de l'Est, la satisfaction a même diminué de moitié pour atteindre moins d'un tiers. Si chacun considère sa communauté, à peine 60 % de la population estiment que l'action menée pour la sauvegarde des bâtiments historiques est suffisante, tandis que plus d'un quart estime que les mesures en place jusqu'à présent sont insuffisantes.

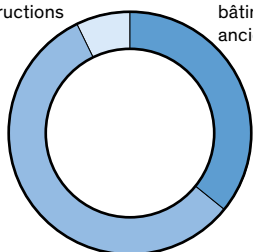
La nostalgie de la société pour un paysage urbain ancien entraîne par ailleurs une attitude très favorable à l'égard des mesures de reconstruction. Une enquête menée auprès de la population a révélé que 80 % des personnes interrogées se positionnent en faveur des reconstructions des bâtiments historiques. 64 % y sont toujours favorables même si le nouveau bâtiment est utilisé pour une finalité différente de celle prévue à l'origine. Ces projets reçoivent également des dons. Plus de 100 millions d'euros ont pu être collectés pour la reconstruction de l'église Notre-Dame de Dresde et le château de Berlin à jusqu'à présent récolté 80 millions pour sa restauration.

La population privilégiée les bâtiments anciens

Source : enquête auprès de la population pour le rapport Baukultur 2018/19

7% préfèrent les nouvelles constructions

36% préfèrent les bâtiments anciens



57% apprécient les anciens bâtiments comme les nouveaux

Époques de construction Les bâtiments anciens jouissent d'une grande estime de la part de la population. Selon un sondage Forsa réalisé par la ZEIT-Stiftung, 76 % des citoyens ont déclaré que quelque chose leur ferait défaut si leur ville ou leur commune ne possédait plus d'anciens bâtiments historiques mais presque uniquement des bâtiments neufs et modernes. En ce qui concerne les logements dans un bâtiment historique restauré, l'étude représentative « Denkmalgeschützte Immobilien in Deutschland » (Immobilier classé monument protégé en Allemagne) par l'Institut de sondage d'opinion Allensbach, a montré qu'ils intéressent avant tout les jeunes groupes de la population : 46 % des

personnes interrogées sur la tranche d'âge 30 à 44 ans déclarent qu'un tel logement les intéresserait. Ce sont globalement 40 % de la population qui sont prêts à payer un loyer plus élevé pour vivre dans un bâtiment déclaré comme monument protégé plutôt que dans un autre logement équivalent et 31 % sont prêts à payer davantage à l'achat pour profiter du cachet particulier d'un bien immobilier classé comme monument protégé. La remarquable valeur accordée par la population aux bâtiments anciens a pu être observée dans le sondage actuel réalisé pour le rapport Baukultur de la Bundesstiftung Baukultur. Les communes estiment que plus les bâtiments sont anciens, plus ils sont précieux du point de vue de la Baukultur.

Toutes les époques de construction ne se valent cependant pas aux yeux de la population. Certes, l'attitude positive à l'égard de la protection des monuments prévaut, toutefois la moitié de la population estime que certains bâtiments sont parfois classés monuments bien que leur conservation ne soit pas considérée comme nécessaire. Les résultats du sondage Allensbach montrent que la population apprécie avant tout les maisons à colombages, tandis que le réalisme du Bauhaus – l'un des éléments culturels allemands à s'être le mieux exporté – est moins populaire, autant auprès des jeunes générations que du grand public. Seuls 10 % des personnes pourraient s'imaginer acquérir un bien immobilier du style Bauhaus. Il est donc capital, surtout dans ces circonstances, de sensibiliser le public aux divers aspects de la protection des monuments.

Un statut de visiteur ou d'utilisateur fait également une grande différence dans la façon dont on juge une époque de construction. En effet, les maisons à colombages, très appréciées de tous, sont par ailleurs difficiles à vendre sur le marché en raison de leurs plafonds généralement bas, de leurs petites pièces et de l'absence de jardins et de balcons. On trouve en Allemagne environ 2,4 millions de maisons à colombages dont 2,2 millions sont des habitations. Beaucoup d'entre elles ne sont même pas reconnaissables comme des maisons à colombages : 80 % des maisons à colombages en Allemagne ont été enduites. Dans le nord de la Hesse, il existe des villages dont le parc immobilier se compose à 90 % de maisons à colombages, toutefois caractérisées par un grand taux de vacance. Dans la ville de Wanfried dans la Hesse, un groupe de citoyens s'est formé il y a déjà plus de dix ans en raison de l'augmentation du nombre de bâtiments vacants. Ce groupe s'occupe bénévolement de la commercialisation des biens immobiliers vacants et a mis en place, notamment avec le soutien financier du BMUB, un « modèle d'habitation pour les maisons à colombages » afin de fournir des idées de rénovation.

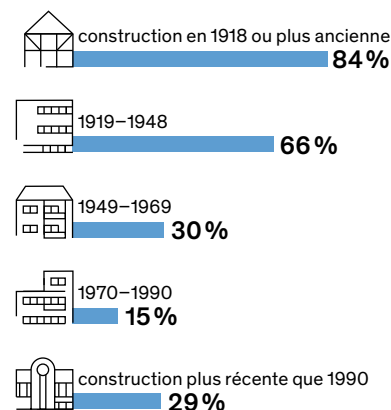
Par ailleurs, l'acceptation et l'appréciation du parc immobilier évoluent régulièrement. Les bâtiments de l'époque de la fondation du Reich qui étaient, il y a de nombreuses années, très demandés sur le marché du logement, profitent d'un regain de popularité depuis les années 1980. À cette époque, les bâtiments existants avaient été modernisés pour leur ajouter salles de bain et chauffage. Le besoin croissant en petits logements permet également à d'autres classes d'âge de bâtiments, notamment ceux des années 1920 et 1930, de revenir sur le devant de la scène. Toutefois, ces derniers doivent souvent aussi faire l'objet d'adaptations structurelles afin de répondre aux besoins actuels de la population en termes de logement. Ainsi, dans le lotissement de « Blumläger Feld », au sud-est de la vieille ville de Celle, les plans des logements Bauhaus ont dû être modifiés, étant donné qu'il n'était pas possible de louer les très petits logements

Appréciation élevée proportionnelle à l'âge des bâtiments

Source : enquête auprès de la population pour le rapport Baukultur 2018/19

Comment les communes interrogées estiment-elles la valeur de leurs bâtiments ?

élevée ou très élevée :



Les logements dans les bâtiments anciens plus appréciés

91 % des communes interrogées considèrent la satisfaction de la population résidant dans les quartiers objets des projets d'agrandissement urbains de l'époque de la fondation du Reich comme élevée et (plutôt) élevée, 87 % formulent cette estimation par rapport aux centres-villes historiques et quartiers de l'après guerre proches des centres. Dans les grands ensembles des années 1960 à 1980, seuls 64 % jugent la satisfaction de la population y résidant comme élevée ou (plutôt) élevée. [C20](#)

avec des pièces de seulement 6 m² à l'époque. Deux appartements témoins permettent encore de voir l'aspect d'origine des logements. Les constructions des années 1950 doivent avant tout faire l'objet de rénovations et d'une optimisation par rapport à leur consommation en énergie. Actuellement, l'attitude vis-à-vis du parc immobilier des années 1960 à 1980 est très variable. Les bâtiments des grands ensembles avec leurs nombreux étages, leur densité élevée et leur apparence qui offre un paysage très uniforme souffrent d'une image négative auprès d'une grande partie de la population. Toutefois, les personnes qui vivent dans ces bâtiments les apprécient généralement. Les personnes qui y ont grandi reviennent également s'y installer pour quelques temps, une fois leur formation terminée, comme c'est le cas dans les quartiers de Märkische Viertel ou Gropiusstadt, à Berlin. Dans la mesure où l'on dénote une attitude plutôt négative à l'égard de cette classe de bâtiments, cette réaction est la même face à l'utilisation de béton apparent. Ce matériau est souvent considéré comme peu esthétique par la population, comme l'a montré la TU Dresden à travers un sondage mené en 2013.

Baukultur et tourisme

Sites touristiques bâtis Les différentes époques historiques offrent aux villes leur identité et leur caractère unique. Elles permettent à la population de s'identifier à son lieu de résidence, sont déterminantes pour l'attractivité des espaces urbains et des quartiers et sont bien entendu des emblèmes touristiques. C'est avant tout dans les centres-villes historiques que les habitants et les visiteurs s'attendent à trouver des bâtiments historiques, des constructions d'un style régional typique et une architecture marquante pour le paysage urbain, et qu'ils les apprécient. On y trouve souvent les époques de constructions dont la population se sent la plus proche. En 2016, l'Institut für Handelsforschung (IFH Köln) (Institut pour la recherche dans le commerce de Cologne) s'est intéressé aux facteurs qui jouent sur l'attractivité d'une ville. 121 villes au total ont participé à cette étude. Les principaux indicateurs d'attractivité identifiés pour les centres-villes étaient l'ambiance et le caractère, avec les boutiques de commerce de détail et les activités de loisirs proposées constituant également des éléments décisifs. Les villes de Leipzig, Erfurt, Heidelberg, Hilden et Wismar ont ici pu se distinguer par rapport aux autres localités de même taille. Quedlinbourg et ses plus de 2 000 maisons à colombages historiques a reçu la meilleure note en termes d'ambiance et de caractère et a également obtenu la meilleure note parmi les localités de 25 000 habitants et moins en termes d'attractivité globale. D'après une enquête de la population pour le rapport Baukultur, la majorité des personnes considère que la vieille ville de sa commune mérite d'être visitée. On relève également des critiques avant tout formulées à l'égard du développement des centres-villes au cours des dernières années.

Le patrimoine de la Baukultur n'attire pas uniquement des habitants mais aussi, et avant tout, des visiteurs. Le sondage Forsa mené par la ZEIT-Stiftung en 2016 a mis en lumière la corrélation entre la Baukultur et le comportement des voyageurs grâce à des chiffres : 75 % des participants ont déclaré avoir visité un édifice présentant une signification culturelle au cours des douze derniers mois. Selon le Deutscher Tourismusverband e. V. (DTV) (Union allemande du

tourisme) environ 80,5 millions de voyages courts (deux à quatre jours) ont été entrepris en Allemagne contre 68,7 millions voyages de vacances (cinq jours et plus). 75 % des voyages courts se font à l'intérieur de l'Allemagne. La visite des sites culturels ou historiques se classe en première place des activités de voyage au niveau national. Les destinations les plus populaires incluent les villes de Berlin, Munich et Hambourg. D'après le rapport ITB World Travel Trends 2015/16, les voyages en ville vont encore connaître une croissance continue. Le sondage réalisé auprès des communes dans le cadre du rapport Baukultur 2014/15 de la Bundesstiftung Baukultur a également permis d'observer la valeur ajoutée apportée par la Baukultur au tourisme. 76 % des communes ont déclaré que la Baukultur était (très) importante pour le tourisme de leur commune. Le patrimoine historique de la Baukultur et le tourisme sont en effet indissociables. Cette association a un effet direct sur les offres d'utilisation dans les centres-villes, comme l'a montré un sondage réalisé auprès des communes pour le rapport Baukultur. Les villes et les communes doivent donc, tout en tenant compte du chiffre des fréquentations, qualifier leur parc immobilier historique et l'utiliser comme figure de proue. Toutefois, les offres touristiques ne prolifèrent pas encore dans la plupart des communes mais viennent plutôt compléter de façon adéquate les autres fonctions d'un centre-ville dynamique : gastronomie et commerce de détail, organismes publics et culturels, et services et logements.

Titres et récompenses Une distinction particulière du patrimoine de la Baukultur, notamment la reconnaissance d'un site au patrimoine mondial de l'UNESCO, a également un effet direct sur le comportement des voyageurs. À l'heure actuelle, le patrimoine mondial compte à travers le globe 1 092 sites naturels et culturels dans 167 pays et 44 de ces sites se trouvent en Allemagne. La cathédrale d'Aix-la-Chapelle a été la première à y entrer en 1978. En 2017, deux maisons de la Weißenhofsiedlung à Stuttgart datant de 1927 et conçues par l'architecte suisse Le Corbusier sont entrées au patrimoine mondial. Plus récemment, ce sont la cathédrale de Naumbourg et la place de l'époque viking d'Haithabu et son bâtiment attenant Danevirke qui ont été ajoutés à la liste des sites du patrimoine mondial de l'UNESCO. De nombreuses personnes prennent conscience et ne commencent à apprécier la valeur de leur ville et de son histoire que lorsque celle-ci fait l'objet d'une distinction. On peut notamment constater ce phénomène grâce aux journées du patrimoine organisées depuis 2005 et très appréciées de la population. Selon des estimations de la Commission allemande pour l'UNESCO, ce seraient au total 60 à 70 millions de personnes qui visiteraient chaque année les sites du patrimoine mondial en Allemagne. Le rapport de résultats « Regionalwirtschaftliche Effekte UNESCO Welterbe Völklinger Hütte » (Effets économiques régionaux du site de la sidérurgique de Völklinge, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO) de 2015 a révélé que le nombre de visiteurs n'avait cessé d'augmenter depuis que le monument avait été reconnu par l'UNESCO en 1994. Le complexe industriel de la mine de charbon de Zollverein à Essen a vu son nombre de visiteurs multiplié par quarante depuis qu'il est entré au patrimoine mondial et a déclaré que pour 62 % de ses visiteurs étrangers, le titre de l'UNESCO avait joué un rôle décisif dans la décision de venir visiter le site.

La distinction n'est cependant pas une formule magique. Elle permet de donner une impulsion mais doit être suivie d'investissements dans une offre

Les vieilles villes sont considérées comme à visiter absolument ...

54 % de la population estiment que la vieille ville, le centre ville ou le cœur du village de leur commune ou de leur ville vaut le coup d'être visité. Avec des villes et des villages dont la taille augmente sans cesse, les centres villes gagnent en importance du point de vue des citoyens interrogés – 72 % des résidents de villes de plus de 500 000 habitants estiment que le centre-ville ou la vieille ville sont le principal endroit à visiter.

P1

... et leur popularité continue d'augmenter

Tout juste la moitié des personnes interrogées a déclaré que le centre-ville ou le cœur du village de son lieu de résidence a connu une évolution positive au cours des dernières années, toutefois plus d'un quart estime que cette évolution a été négative. Ce sont avant tous les résidents des communes de 100 000 à 500 000 habitants qui regardent l'évolution de ces dernières années d'un œil critique. P3

touristique adaptée. Ainsi, la région de la Vallée du Haut-Rhin moyen a dû déplorer entre 2000 et 2004 un recul de 4 % du nombre de nuitées. Un manque d'investissements dans la gastronomie et l'hôtellerie peuvent en être une cause, tout comme des soucis d'infrastructures, notamment l'absence de ponts entre les rives du Rhin ou des nuisances sonores en raison du transport de marchandises. Le titre de site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO entraîne une obligation de l'ordre de la Baukultur en ce qui concerne le patrimoine historique et exige une grande minutie dans la planification. Les plans de gestion doivent prévoir des zones tampons dans lesquelles des axes visuels seront indiqués et les effets des utilisations et projets de construction prévus sur le complexe protégé sont contrôlés. Les effets négatifs de nouveaux projets de construction peuvent entraîner un arrêt de la planification mais également une perte du titre de site classé au patrimoine mondial. En 2009, l'Allemagne a ainsi perdu un titre à l'occasion de la construction d'un pont à quatre voies au-dessus de la vallée de l'Elbe, à Dresde. Si un site risque de perdre son titre, il est tout d'abord ajouté à la liste rouge de l'UNESCO. Vienne se trouve notamment sur cette liste depuis 2017. La construction prévue d'un grand immeuble sur le Heumarkt aurait, selon la Commission du patrimoine mondial, un effet néfaste sur l'aspect général de l'ensemble du site.

En Europe, le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne attribuent le label du patrimoine européen depuis 2011. Selon la Commission européenne, ce label doit notamment servir à renforcer le sentiment d'appartenance des citoyennes et citoyens de l'Union, faciliter l'accès au patrimoine culturel européen et renforcer la conscience de l'identité européenne. L'Allemagne prend part à cette initiative depuis 2012 et en 2015, le château de Hambach et les hôtels de ville de Münster et d'Osnabrück ont reçu le label en raison de leur importance politique et historique. Les États-membres de l'Union peuvent tous les deux ans voter pour jusqu'à deux sites parmi la présélection qui leur est proposée, puis un site au maximum est choisi par un jury européen. Les sites ainsi récompensés mettent en avant le patrimoine culturel et sa signification pour l'Europe tout entière et le label augmente également la notoriété des villes auprès de la population et des visiteurs.

L'intérêt que manifestent les visiteurs aux sites appartenant à certaines catégories ou décorés par des labels ou correspondant à certaines thématiques est prononcé. Ces sites sont par conséquent mis en avant comme des emblèmes touristiques et ajoutés à des circuits thématiques. Le Circuit de la culture industrielle (« Route der Industriekultur ») en Rhénanie du Nord Westphalie en est un bon exemple : sur un itinéraire de 400 km, il présente le patrimoine industriel de la région de la Ruhr. Le Musée de l'industrie LWL Henrichshütte à Hattingen ou le complexe industriel de la mine de charbon de Zollverein d'Essen, également classé par l'UNESCO, ont également reçu le label, tout comme la Villa Hügel de la famille d'industriels Krupp à Essen. La Route européenne du gothique de brique ou le circuit « Visionäre und Vordenker » (Visionnaires et précurseurs) avec les lotissements de l'époque moderne à Berlin, les monuments commémoratifs de M. Luther à Eisleben et Wittenberg et le Bauhaus et ses sites mémoriaux à Weimar et Dessau suivent des principes touristiques similaires. Des circuits à thème sont également mis en place au niveau des communes pour le tourisme. Berlin propose également un itinéraire de la culture industrielle et dans le Brandebourg, six itinéraires cyclables relient les centres-villes historiques

à visiter. Le tourisme culturel fournit une contribution essentielle à la transmission des connaissances et à la sensibilisation au patrimoine de la Baukultur. Par ailleurs, il constitue également une opportunité pour les communes de faire ressortir leur caractère unique et singulier en termes de Baukultur.

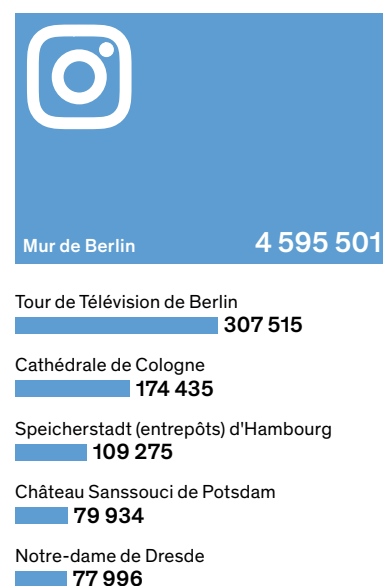
Attraction et authenticité L'impact des modes de construction, bâtiments et complexes typiques est primordial du point de vue de l'attrait touristique des communes et est également synonyme de qualité de vie et d'identification pour la population. C'est pourquoi l'équilibre entre le nombre de visiteurs et une vie citadine authentique doit être conservé, ce qui n'est pas toujours facile. La grande affluence de touristes dans les centres et quartiers les plus attractifs, les effets d'augmentation pour les prix des commerces et de la gastronomie ainsi que la concurrence pour les logements entre la population et les offres d'hébergement sont des conséquences à déplorer lorsque le tourisme échappe à tout contrôle. Le journal *Süddeutsche Zeitung* a dressé une carte des localisations des sites touristiques les plus populaires en Allemagne, qu'il a d'ailleurs appelés des « foires ». On trouve notamment sur cette carte la cathédrale de Cologne et ses 6,5 millions de visiteurs en 2014 ou le château de Neuschwanstein et son 1,6 million de visiteurs allemands ou étrangers. Sur Instagram, le mur de Berlin, avec ses plus de 4,5 millions de hashtags, se classe en première position des constructions en Allemagne, notamment auprès des jeunes.

Un savant équilibre entre des situations de logement et de travail typiques ainsi que des points de rassemblement pour les touristes contribue à redynamiser l'image d'une ville. Toutefois, si l'attrait pour les touristes est trop élevé, l'environnement urbanistique peut en souffrir. On note alors l'apparition de conflits sur le marché du logement lorsque certains quartiers de la ville sont entièrement retirés du marché local pour être placés sur des portails de location en ligne. Ce ne sont pas véritablement ici les particuliers qui proposent individuellement leur logement ou une pièce de celui-ci à la location pour une durée limitée qui sont problématiques, mais plutôt les propriétaires commerciaux ou recherchant à générer de véritables bénéfices et qui utilisent Airbnb comme leur modèle commercial. Ils achètent un grand nombre de logements qui sont ensuite proposés à la location comme des appartements entiers supposément privés. D'après des recherches menées par le journal *Tagesspiegel*, cette pratique concernerait 6 100 logements à Berlin. Le nombre de professionnels sur Airbnb a augmenté de 15 % rien qu'à Berlin entre 2014 et 2017, ce qui a également nuit à l'idée de départ fondée sur l'économie collaborative. Les options de commercialisation lucratives amputent le marché d'un grand nombre de logements attractifs pour la population locale et font globalement augmenter les loyers dans des villes déjà soumises à une certaine pression en raison de leur croissance.

Si la situation est telle que la population locale risque de devoir se déplacer, il est possible pour les villes et les quartiers concernés par une pénurie de mettre en place une interdiction d'utilisation des logements pour des finalités détournées. La transformation d'un logement en résidence secondaire fait ici partie des réserves nécessitant une autorisation, par ailleurs souvent déclinée. Les communes peuvent également mettre au point ou modifier des plans de construction afin de choisir d'autoriser ou d'empêcher les résidences secondaires. Le problème de la sous-location de logements privés ou prétendument privés via

Les bâtiments d'Allemagne d'après les hashtags et Instagram

Source : Travelbird 2017



Les centres comptent beaucoup dans le tourisme

Plus de la moitié des communes interrogées ont déclaré que le tourisme revêtait une (très) grande signification pour les activités du centre. Les nouveaux Länder sont ici particulièrement concernés. La gastronomie, les services et le commerce de détail sont (très) importants pour 93 % des communes, suivis des organismes publics, des logements, de la culture et des loisirs.

CA

des plateformes telles qu'Airbnb n'est toutefois pas solutionné par ces instruments de contrôle. Airbnb vient d'être interdit à Palma. Amsterdam prend le risque en limitant la location de logements à des touristes à 60 jours par an. Le commerce de détail, la gastronomie et l'hôtellerie doivent également faire face à des restrictions et à des conditions. Depuis 2017, certaines zones interdisent l'ouverture de nouvelles boutiques proposant une offre uniquement adressée aux touristes, ainsi que de nouveaux hôtels.

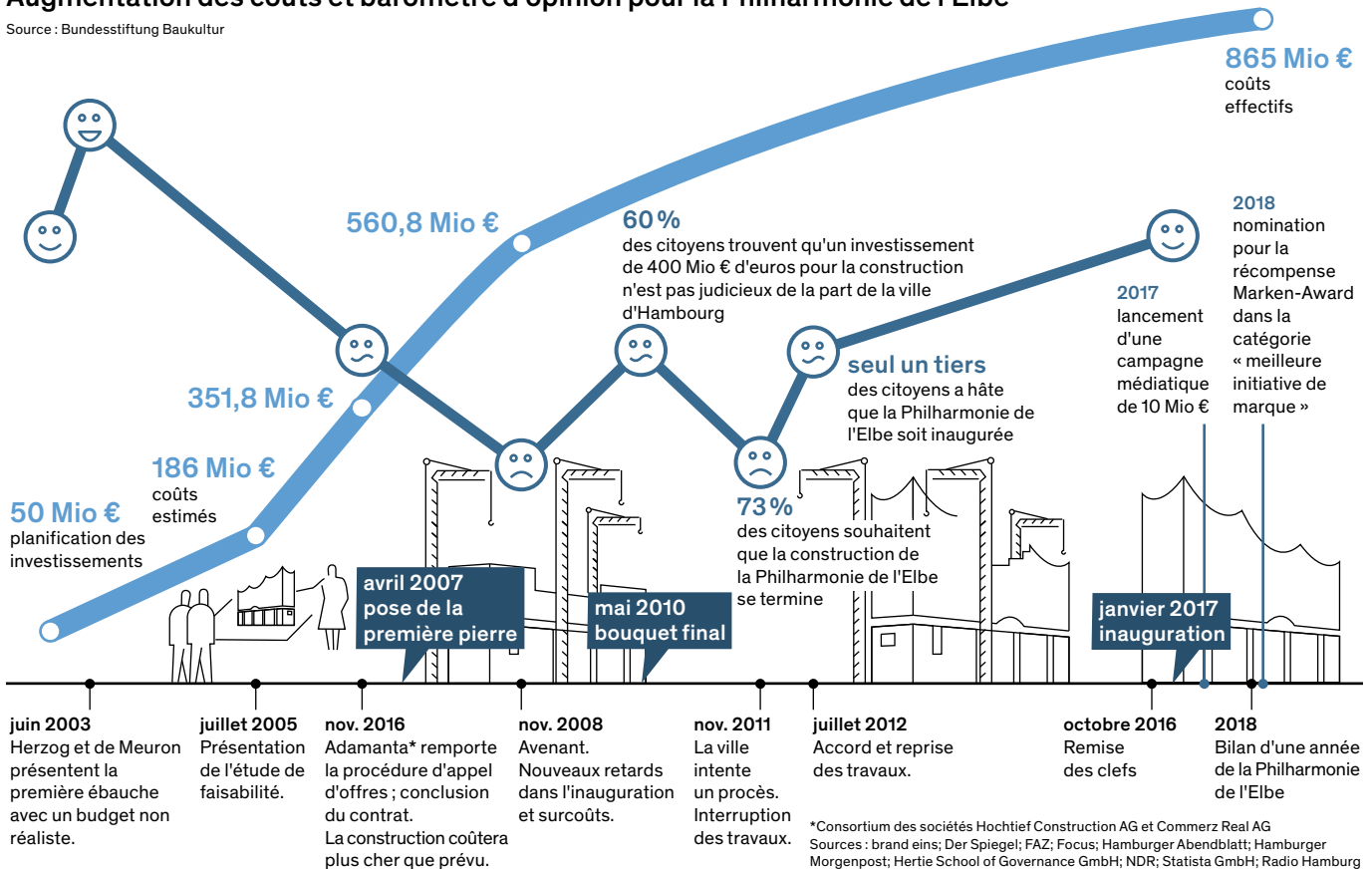
Investissements dans le parc immobilier et les nouvelles constructions

Coûts de construction Indépendamment du logement de chacun, les nouvelles constructions ne rencontrent pas auprès de la société le même succès que les bâtiments historiques. Une attitude critique est surtout manifestée à l'égard des projets de construction qui modifient trop fortement l'environnement existant ou qui n'apportent pas clairement une valeur ajoutée aux riverains. Si ce sont par ailleurs des motifs financiers qui sont responsables de projets inadaptés ou démesurés dans des quartiers d'immeubles anciens, la population s'y oppose généralement.

Dans le cadre de la construction des logements, les facteurs de coût sont généralement les prix du terrain à bâtir. Selon des analyses du BBSR, les prix des terrains pour les habitations ont augmenté de 27 % à travers le pays, passant

Augmentation des coûts et baromètre d'opinion pour la Philharmonie de l'Elbe

Source : Bundesstiftung Baukultur



de 129 €/m² à 164 €/m², pour les grandes villes, l'augmentation était de 33 %, passant de 250 €/m² à tout juste 350 €/m². L'Administration régionale du développement urbain et de l'environnement de Hambourg en coopération avec l'Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE, Groupe de travail pour une construction contemporaine) a réalisé une enquête sur les coûts de construction pour les immeubles de plusieurs étages dans la ville hanséatique entre 2014 et 2016. Les contraintes urbaines telles que la récupération des eaux de pluie, les toits verts ou les exigences d'accessibilité pour les bâtiments n'ont pas été identifiées comme des facteurs de coûts. Ce sont avant tout les parkings souterrains, les caves, des normes énergétiques plus exigeantes, les balcons et les loggias et autres aménagements de façade qui se révèlent les plus onéreux. Le dernier amendement du décret sur les économies d'énergie (EnEV) a, d'après le Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB, Fédération allemande des professions du bâtiment) entraîné une hausse des coûts d'environ 7 %. Les coûts des matériaux et de la main d'œuvre croissants ainsi que des délais de traitement plus longs dans le cadre des procédures d'obtention de permis rendent également la construction plus chère. Les coûts de construction à régler dans le cadre de mesures de transformation comme pour les nouvelles constructions sont nettement répercutés sur les résidents à travers les prix des loyers et le niveau des loyers pour le quartier. L'observation du marché du logement menée par le BBSR a conclu pour le premier semestre 2017 que les nouveaux loyers contractuels pour les logements à travers toute l'Allemagne avaient augmenté de 4,4 % par rapport à la même période l'année précédente pour atteindre 7,90 euros du mètre carré (nets, charges non comprises). D'après le Statistisches Bundesamt, en moyenne 35 % des revenus des foyers allemands sont consacrés au logement, frais annexes et entretien inclus. Toutefois, la part des personnes vivant dans des foyers consacrant plus de 40 % de leurs revenus à leur logement avait baissé à 15,6 % en 2015. Le gouvernement fédéral a pour objectif, dans le cadre de sa stratégie de durabilité, de faire baisser cette part à 13 % d'ici 2030.

Les projets de grande envergure sont eux aussi suivis de près par la population. Des coûts imprévus ou des retards ont généralement un impact négatif sur l'acceptation du projet par les habitants. L'assainissement des bâtiments remarquables tels que le Deutsches Museum à Munich, l'Opernquartier de Cologne, le Staatsoper Unter den Linden ou le musée de Pergame à Berlin nécessite des centaines de millions d'euros et même ce type de projet engage systématiquement des frais supplémentaires imprévus. Les coûts de rénovation de l'opéra et du théâtre de Francfort ont pris de telles proportions qu'il n'est pour le moment pas encore certain que le projet aboutira. Toutefois, des investissements trop bas ou inexistantes ne font que faire grimper les coûts d'investissement à prévoir.

La Hertie School of Governance a évalué les coûts de construction de 170 grands projets d'infrastructures publics réalisés entre 1960 et 2014. En moyenne, l'augmentation des coûts est de 73 % par projet. Ce phénomène rencontre une grande incompréhension de la part de la population et incite à refuser les nouveaux investissements de construction complexes de la part de l'État. On remarque ici des différences de position considérables dans la population, mais ces dernières sont également liées à l'acceptation plus ou moins bonne de certains projets. Ainsi, selon une étude représentative, 73 % des habitants de Hambourg étaient favorables à la réalisation de la Philharmonie de l'Elbe, malgré

des coûts bien plus élevés que prévu et des retards, à condition que la transparence soit assurée au sujet de la procédure en cours et de tous les points de critique, et qu'une date d'inauguration prochaine soit garantie. L'acceptation des projets de construction est obtenue ou non en fonction du sérieux des estimations présentées en phase zéro, de la clarté et de la compréhension des obstacles et d'adaptations professionnelles au cours de la phase de construction. L'absence d'une bonne planification de la réalisation et d'une phase zéro prévoyante n'est jamais anodine.

Disposition à investir Tandis que les communes assument une forte responsabilité dans l'attrait de leurs centres, chaque propriétaire immobilier privé est individuellement responsable de l'aspect de son bâtiment. La propriété entraîne des obligations – ces dernières sont définies à l'article 14 de la Constitution allemande. Un propriétaire immobilier s'engage à entretenir et maintenir en état son bien immobilier. Pour le cas où ce dernier est un monument, le propriétaire est également soumis aux dispositions de la loi sur la protection des monuments et du code de construction. En cas de manquement à ces obligations, l'autorité de protection des monuments compétente peut ordonner la prise des mesures nécessaires à la conservation du monument. Les frais engagés incombent au propriétaire dans la limite du caractère économiquement supportable. Dans le cadre des coûts d'assainissement peu rentables, différents programmes de financement sont généralement disponibles. Il est également possible de profiter de déductions d'impôts. Cependant, le caractère économiquement supportable des travaux étant rare dans les faits, il constitue a contrario un argument pour une démolition apparemment inévitable.

La disposition à investir dans l'entretien des biens immobilier dépend également beaucoup de l'utilisation que fait le propriétaire du bien, notamment s'il l'utilise lui-même ou s'il le loue. En 2011, 43 % du parc de logements étaient utilisés par leurs propriétaires, d'après les chiffres fournis par le recensement. En 2014, le ministère fédéral de l'Économie et de l'Énergie (BMWi) estimait la part de biens immobiliers utilisés par leurs propriétaires à 46 %. En ce qui concerne les maisons individuelles, environ 88 % sont utilisées par leurs propriétaires, contre 59 % pour les maisons bi-familiales. 77 à 86 % des immeubles résidentiels sont quant à eux loués, ce chiffre dépendant de leur taille.

La disposition à rénover et investir dans son propre bien immobiliser dépend également de la tranche d'âge des propriétaires. D'après le BMWi, la moitié des propriétaires utilisant eux mêmes leurs biens immobiliers a plus de 60 ans. Cette tranche d'âge a tendance à réaliser moins de travaux de rénovations et à disposer de moins de possibilités d'investissements. Il est ainsi possible de conclure que les propriétaires arrêtent d'investir dans leur bien immobilier passé un certain âge. En moyenne, les immeubles résidentiels sont généralement rénovés tous les 75 ans en Allemagne, d'après des observations du Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (Institut allemand pour la recherche économique) et d'Ista Deutschland réalisées en 2014. Par conséquent, les propriétaires d'immeubles sont obligés de rénover entièrement leur bâtiment au maximum une fois dans leur vie. Le cycle estimé suggère que les bâtiments datant de l'époque moderne d'après-guerre et de nombreuses maisons individuelles ont besoin d'être rénovés prochainement. Toutefois, le changement de génération actuellement en place empêche les investissements dans le parc immobilier, étant

Des logements individuels de la période d'après-guerre qui nécessitent des soins constants

76 % des communes interrogées ont déclaré que le besoin de transformation et de rénovation des bâtiments de la classe d'âge 1949–1969, époque à laquelle la plupart des zones de maisons individuelles sont apparues, était élevé. [C6]

donné que les mesures de rénovation ne sont amorties que sur le long terme. Dans la mesure où de nombreux propriétaires âgés cherchent à demeurer dans leur propre logement le plus longtemps possible, le retard d'assainissement accumulé de ces bâtiments est déjà conséquent au moment où ils se libèrent. Ainsi de nombreuses maisons individuelles sont très difficiles à vendre.

Afin de donner un avenir aux zones de maisons individuelles qui existent actuellement, il convient notamment d'inciter les propriétaires à réaliser des rénovations complètes ou du moins partielles à l'aide de moyens financiers. La promotion des mesures d'assainissement énergétique qui constituent actuellement le cœur de la politique d'aides n'est cependant pas un moteur suffisant. La perspective d'amortir l'investissement à travers une consommation en énergie réduite ne rencontre pas beaucoup de succès auprès des personnes déjà âgées. Ainsi, selon un sondage du Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (Association des gestionnaires immobiliers allemands) et du KfW, 68 % des propriétaires au total s'attendent à réaliser de légères économies grâce à un assainissement énergétique et 60 % estiment qu'ils ne retireront globalement aucune valeur ajoutée de travaux de rénovation. Un instrument de promotion qui pourrait ici être efficace réside par contre dans un soutien financier en fonction de l'âge. 70 % des personnes actuellement âgées de plus de 50 ans n'habitent pas dans un logement qui correspond à leur âge. Selon Prognos, on pouvait observer en 2014 un manque allant jusqu'à deux millions pour les logements adaptés aux personnes âgées. Ce type de possibilités de financement pour de petites mesures de construction représente donc une incitation considérable à investir de nouveau dans son bien immobilier.

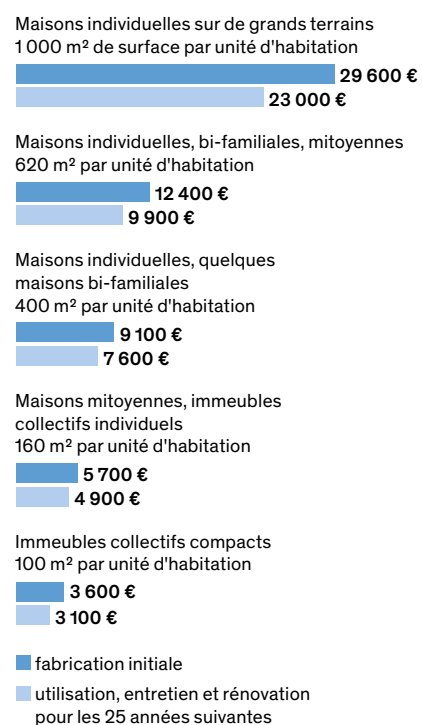
Nouveaux logements privés Malgré la grande popularité que connaissent les bâtiments historiques auprès de la population, la part de celle-ci souhaitant un logement nouvellement bâti reste toujours aussi élevée. Selon l'enquête « Wohnräume 2016 – So möchten die Deutschen leben » (Maison de rêve en 2016 – comment les Allemands souhaitent-ils vivre ?) réalisée par Interhyp, les maisons individuelles raflent la première place. Quatre cinquièmes des personnes interrogées sont convaincus que la maison de leurs rêves correspondrait plutôt à un bien immobilier dont ils seraient propriétaires et non locataires. En tête des aspects les plus déterminants pour le choix d'une maison individuelle se trouve le jardin. 91 % des propriétaires immobiliers déclarent être très satisfaits du leur et 69 % considèrent qu'il apporte une valeur ajoutée au bien. La majorité des personnes souhaitant encore faire construire sa maison redoute certes la lourde contrainte des crédits et des coûts supplémentaires imprévus, mais le véritable obstacle qui la dissuade résiderait dans la difficulté à trouver un terrain adéquat face à la demande actuellement très élevée.

D'après le Statistisches Bundesamt, sur 109 990 immeubles nouvellement construits en 2016, 97 022, soit 88 %, étaient des maisons individuelles ou bi-familiales. Ces immeubles ont entraîné des coûts d'investissement élevés pour les concepteurs privés. En 2016, 919 milliards d'euros de crédits immobiliers pour des constructions ont été accordés en Allemagne par les banques. En 1991, ce chiffre était de 273 milliards d'euros. Les entreprises ne se sont vues quant à elles accorder en 2016 que 358 milliards d'euros de crédits immobiliers pour des constructions, en 1991, elles en avaient reçu 193 milliards. En moyenne, les coûts de construction d'un logement privé se situent aux alentours de 200 000

Coûts d'équipement et coûts induits

pour les voies, les canalisations, l'eau potable et l'électricité par unité d'habitation (coûts moyens en 2017)

Source : Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR 2017



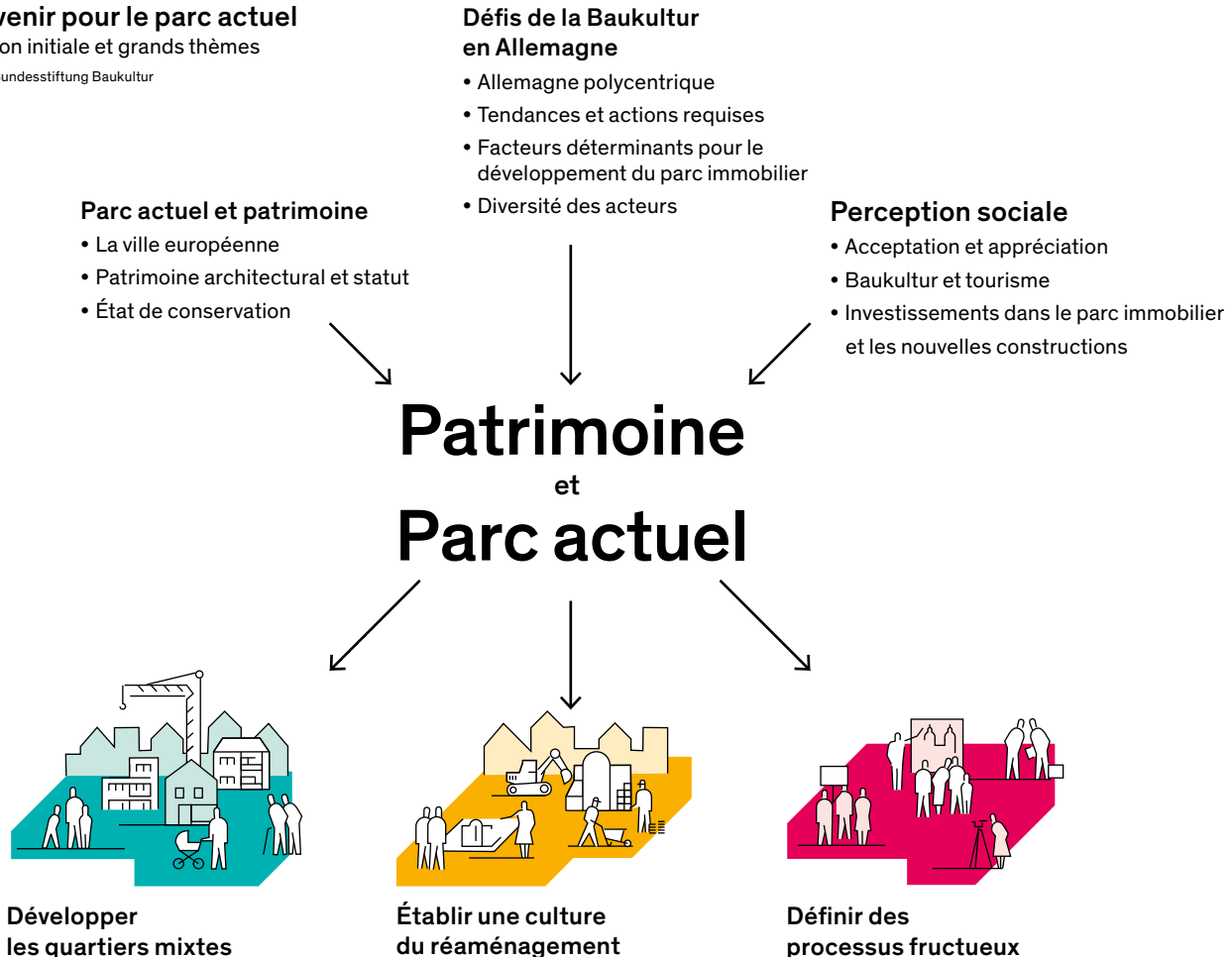
euros, auxquels s'ajoutent les coûts d'achat du terrain. L'État soutient la construction de logements privés de différentes façons. Le gouvernement de coalition de 2018 a prévu des mesures telles que des allocations familiales à la construction – ce qui aura sans doute un effet contre-productif sur l'objectif d'économie des surfaces en raison de la construction de nouvelles zones de maisons individuelles. Il est nécessaire ici de développer la communication en mettant davantage l'accent sur le fait que les personnes choisissant d'acheter un logement dans un immeuble ou d'acheter un bien immobilier existant sont également éligibles aux allocations familiales à la construction. Les mesures d'incitation pour les transformations peuvent renforcer les régions structurellement faibles et ainsi améliorer l'acceptation du parc immobilier. Au niveau communal, le programme de financement « Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser » (Les jeunes achètent du vieux – les jeunes gens achètent de vieilles maisons) mis en place dans plusieurs Länder a un effet très positif.

Étant donné que selon l'enquête Interhyp, ce sont avant tout des loyers trop élevés qui expliquent que les citoyens des grandes villes souhaitent déménager vers les communes périphériques, il est plus que jamais nécessaire que les politiques s'assurent d'offrir des logements abordables dans les villes et d'orienter en conséquence les soutiens apportés à la construction d'un logement privé. Les villes de petite et de moyenne taille dans les zones rurales peuvent par contre

Un avenir pour le parc actuel

Situation initiale et grands thèmes

Source : Bundesstiftung Baukultur



profiter de cette opportunité pour tenter de mobiliser et revaloriser les bâtiments vacants de leur parc immobilier grâce aux nouveaux arrivants. Par ailleurs, la mise à disposition permanente de nouveaux terrains à bâtir dans les proportions actuelles ne constitue pas une bonne option. En effet, au-delà du risque de laisser les maisons individuelles existantes vacantes et de scléroser le centre de la ville en raison d'une croissance et d'une densification simultanées à la périphérie – l'effet donut – les logements privés entraînent des coûts d'investissement élevés pour les communes, notamment en raison de la création, de l'exploitation et de la rénovation des routes, des égouts et des conduites d'eau courante et des installations électriques. La densification urbaine permet à l'inverse de réaliser des économies en matière d'occupation des surfaces et de coûts induits. En moyenne, doubler la densité des constructions dans les zones extérieures divise par deux les coûts d'aménagement et les coûts induits durables. Selon des informations fournies par la ville de Fribourg, chaque logement nécessite 1 000 euros de dépenses publiques en zone intérieure contre 25 000 à 47 000 euros pour le développement des zones extérieures. Il relève donc des missions de la Baukultur de défendre des projets de densification de qualité, avant tout au niveau du parc immobilier et éventuellement à travers de nouvelles constructions, et de convaincre les communes et les habitants de leur bien fondé.



Aménager l'avenir – parc actuel et nouvelles constructions

Thèmes centraux

Le développement du parc immobilier constitue une mission sociale renfermant un remarquable potentiel en termes de Baukultur : une gestion du patrimoine bâti à la fois sensible et tournée vers l'innovation peut permettre d'identifier de nouvelles possibilités d'utilisation, d'encourager la participation sociale et de donner naissance à un nouveau mode d'aménagement. Les thèmes centraux « Développer les quartiers mixtes », « Établir une culture du réaménagement » et « Définir des processus fructueux » sont autant de projets tournés vers l'avenir qui examinent des perspectives pour une gestion durable de l'environnement bâti.

Développer les quartiers mixtes – rendre l’avenir accessible aux structures historiques

La densification des quartiers existants réduit la nécessité de nouveaux lotissements et zones de circulation, contribuant ainsi à une amélioration de la diversité d’utilisation et de la qualité de l’aménagement en termes de Baukultur. Les différentes opportunités vont de l’activation des zones vacantes, des espaces non bâtis et des friches à la prise de mesures de construction, notamment pour combler des dents creuses, surélever les bâtiments ou construire des bâtiments complémentaires. Par ailleurs, des espaces publics bien conçus et des infrastructures équilibrées ont un effet positif sur l’implication et le comportement des utilisateurs : ils renforcent l’identité d’un quartier et la cohésion entre ses habitants.

Stratégies de densification

Restructuration et conversion Les potentiels de densification sont notamment présents au niveau des anciens sites industriels et des dents creuses. Par ailleurs, les installations militaires désaffectées et les anciennes zones portuaires et ferroviaires des villes et des communes ont donné naissance à des friches à l’intérieur des villes à travers l’ensemble du pays et ces dernières peuvent être utilisées pour répondre à de nouveaux besoins. Si l’on considère l’ensemble de l’Allemagne, les friches représentent 44 % du potentiel de surfaces disponible et jusqu’à 90 % dans les grandes villes. En raison de l’ampleur qu’elle prend en milieu urbain, l’exploitation des friches nécessite que les villes supervisent en première ligne les processus de développement et de planification. Par ailleurs, en raison du grand nombre d’acteurs impliqués, il est indispensable que les autorités de planification ou les promoteurs mettent en place un pilotage du projet. En effet, dans de nombreux cas, celui-ci inclut des aspects de protection des monuments ou de la nature, l’examen et une éventuelle décontamination de terrains pollués ainsi que des travaux de démolition et de reconstruction qui doivent tous être coordonnés. Dans le meilleur des cas, la municipalité est propriétaire du terrain, dispose d’un droit de préemption en cas de vente ou peut activement tenter d’acquérir la parcelle. Dans d’autres cas, une collaboration étroite est nécessaire entre la municipalité et les promoteurs afin de permettre une densification que la ville pourra intégrer.

La « Mitte Altona », deuxième plus vaste projet de développement urbain de la ville de Hambourg, constitue ici un exemple à grande échelle de ce type de projets. Sur une surface libre de 75 ha au total, abandonnée à la suite de la fermeture d’une gare de marchandises, de la désaffectation d’une ancienne brasserie et du transfert de la gare pour les grandes lignes à l’extérieur d’Altona, un nouveau quartier d’habitation avec environ 3 500 logements a pu voir le jour. Les différents quartiers attenants et auparavant séparés ont pu se développer

Potentiel des friches

39 % des communes interrogées exploitent actuellement leurs friches à des fins de densification. La fréquence de tels projets augmente proportionnellement au nombre d’habitants dans les villes. Dans les nouveaux Länder, une commune sur deux travaille à la conversion de ses friches. [C18](#)

ensemble grâce à de nouvelles voies de circulation et de grands parcs et espaces publics. À Potsdam, la ville connaissant une croissance remarquable, il a été décidé de créer un nouveau quartier à Krampnitz avec 3 500 appartements. Un grand terrain militaire désaffecté de 140 ha a été mobilisé pour le projet après de nombreuses années passées à rester vacant et quelques difficultés au niveau des conditions de sa propriété. Le nouveau quartier conservera l'ancienne caserne déclarée comme monument protégé et celle-ci sera réaffectée. Les nouvelles constructions permettent par ailleurs également la création de différents types de logements et de propriétés. Le mélange pour la mixité d'un quartier prévoit des infrastructures sociales ainsi que des modules de construction polyvalents permettant l'établissement d'activités de commerces sans que ces dernières ne soient gênantes. Afin de garantir la qualité du projet de construction, un concours urbanistique et d'aménagement des paysages a été mis en place. De tels instruments et stratégies sont capitaux pour des projets de cette envergure, étant donné que les équipes de planification interdisciplinaires permettent d'éviter toute monotonie en termes d'aménagement et de fonction. La vente ultérieure des parcelles ainsi que des aménagements mis en place par différents maîtres d'ouvrage – entreprises municipales, communautés de construction et groupes de planification – apportent une valeur ajoutée en termes de qualité pour la Baukultur.

Le besoin actuel de surfaces habitables permet de solutionner de nombreuses difficultés urbanistiques dans les villes et dans les communes situées à proximité des métropoles. Même lorsqu'il s'agit de structures résidentielles désaffectées et non utilisées depuis de nombreuses années, il est possible de parvenir à de nouvelles perspectives à travers des conversions. Par exemple, le grand terrain de 200 ha de l'ancien établissement de cure pour les personnes atteintes de pathologies pulmonaires de Beelitz-Heilstätten près de Potsdam construit au début du XX^e siècle a déjà connu de nombreuses réaffectations. Le terrain est en friche depuis 1994 et s'est donc fortement délabré. 750 nouveaux logements y seront bientôt proposés, en plus d'une école, d'une crèche et d'un supermarché. Un chemin de fer régional assure une connexion rapide à Dessau et à Berlin. D'ici à ce que les aménagements structurels soient mis en place, la zone sera accessible aux groupes de visiteurs. En effet, même les bâtiments en ruines d'époques passées présentent depuis toujours un attrait tout particulier. À Beelitz, une passerelle en hauteur offre un sentier qui traverse l'ensemble du terrain au-dessus de la cime des arbres entre les bâtiments délabrés et informe du projet de transformation en cours.

Utiliser le potentiel des dents creuses Les dents creuses sont généralement des terrains à bâtir de qualité ne nécessitant pas de travaux préalables à la construction. Elles possèdent une situation bien intégrée à leur environnement et disposent déjà des infrastructures techniques et sociales pour les nouveaux résidents potentiels. Ainsi, combler les dents creuses fait partie des mesures primordiales d'une stratégie de densification. Par ailleurs, l'exploitation des dents creuses offre simultanément un réaménagement de la ville, notamment au niveau des terrains situés aux angles des rues, ce qui contribue à nettement améliorer le paysage de la rue. La part occupée par les dents creuses par rapport au potentiel de surface des villes et des communes est élevé, 56 % selon le Bureau fédéral de l'environnement. Avec un potentiel de développement interne

La Baukultur développe de nouveaux quartiers

Zone de conversion de Turley – mélange urbain avec la participation des citoyens



À Mannheim, dix anciennes casernes américaines sur une surface totale de plus de 500 ha attendent actuellement leur réaffectation. Grâce à un processus participatif détaillé dans des « livres blancs », les citoyens ont pu fournir leurs idées à ce sujet lors d'événements, par courrier ou en ligne. Les Turley Barracks qui avaient été évacuées en 2007 ont connu de nombreuses utilisations sous différentes formes d'habitations, d'offres de culture ou de commerces en raison de leur situation centrale en tant que zones d'expansion urbaine mixtes. En 2012, la société de développement de projets MWSP a racheté la zone dans le quartier de Neckarstadt-Ost. La plupart des bâtiments de Turley avaient été construits dès les années 1899–1901, ce qui représentait un avantage par rapport aux autres casernes plus récentes. Bâtie selon le droit de construction des États-Unis, la majorité de ces bâtiments n'existait même pas au regard du droit allemand et ne pouvait donc pas facilement être réutilisée ou transformée.

La partie orientale de Turley, où se trouvaient un immense parking et quelques ateliers, a vu apparaître des logements construits de façon relativement dense par différents investisseurs. Se sont ajoutés à cela quelques commerces et deux institutions de logements avec prise en charge thérapeutique, ainsi que deux projets de logements appartenant au Mietshäuser-Syndikats¹ (Syndicat des immeubles) présent à travers l'ensemble du pays. La partie occidentale de Turley constitue l'ancienne caserne du Kaiser Guillaume II. Les bâtiments résidentiels et bâtiments adjacents classés comme monuments protégés avec leurs façades en grès rouge typiques de la région entourent une large place d'appel d'un hectare qui sera conservée pour devenir le parc du quartier. Les bâtiments au niveau de la bordure sud de la zone seront transformés par un investisseur pour y établir des commerces, des établissements de gastronomie et des offres culturelles, le tout complété par de nouvelles constructions. Le manège d'équitation historique et une chapelle sont également inclus dans ce

projet. La plupart des baraquements seront transformés en logements en copropriété ou à louer.

Dans le cadre de la participation des citoyens, l'association pour l'habitat « 13haFreiheit » (13 ha de liberté) avait déjà exposé ses idées pour une vie en cohabitation abordable, empreinte de solidarité et d'un esprit de communauté. Les propositions ont donné naissance au projet résidentiel 472 également géré par le syndicat des immeubles. Ce dernier, ainsi que l'association pour l'habitat, ont créé ensemble une société à responsabilité limitée faisant office de maître d'ouvrage et de bailleur. En tant que membres de l'association, les locataires sont ainsi également bailleurs. Un bâtiment de la caserne au niveau de la bordure nord de la place d'appel a déjà accueilli 29 logements pour les personnes célibataires, les couples, les familles et les colocations – certains de ces logements se présentent sous la forme de duplex tandis que d'autres sont accessibles aux fauteuils roulants. La large offre de types de logements variés doit permettre par la suite un échange de logements parmi la communauté en cas d'évolution des conditions de vie de chacun.

Différents promoteurs assurent que les Turley Barracks accueillent une diversité de fonctions et de concepts. Des initiatives locales contribuent à fournir des logements bon marché à différents groupes d'utilisateurs et à mettre en place le plus tôt possible des structures de cohabitation. Des investisseurs commerciaux, promoteurs sociaux et projets autogérés ont constitué un comité de consultation pour les autres évolutions prévues – notamment en ce qui concerne la transformation de l'ancien casino en centre social et culturel. Les « Turley News » rapportent régulièrement les progrès accomplis par la planification ainsi que les événements de la vie locale.

¹ Cette société d'investissement non commerciale permet de transmettre des biens immobiliers à la propriété commune et ainsi de les soustraire à la spéculation. L'objectif est ici de proposer des logements abordables sur le long terme.

En bref

planification et construction : 2012–2022
promoteur du projet : MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH

concepteurs : AS+P Albert Speer + Partner GmbH (développement urbain) ; S null neun Architektin (projet 472) ; divers autres

partenaires pour des projets individuels
surface de la zone de convertie Turley : 12,6 ha

Pour plus d'informations, voir la fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- zone non aménagée transformée en un nouveau quartier
- choix d'utilisations avec participation citoyenne
- large éventail de fonctions urbaines
- types de logements variés
- nature des maîtres d'ouvrage variée
- transformation respectant le statut de monument protégé



équivalent à un total d'environ 150 000 à 176 000 ha, les possibilités offertes par les dents creuses représentent une surface considérable. Les réserves de surfaces sont toutefois réparties de façon très inégale selon les régions. Ce sont surtout les villes d'Allemagne de l'Ouest qui disposent de larges réserves offertes par les dents creuses. La ville de Cologne avait décidé de lancer un projet pour les dents creuses dès 1990 et a depuis réaménagé 3 800 terrains sur environ 6 000 dents creuses. D'après les informations fournies par la municipalité, ces travaux auraient permis de créer plus de 22 000 nouveaux logements. Les largeurs assez réduites des terrains permettent de donner naissance à des solutions créatives. Ainsi, une rangée de maisons classées comme monuments protégés à Cologne-Ehrenfeld a accueilli un immeuble de bureaux et d'habitation contemporain sur un terrain de trois mètres de large et de sept mètres de profondeur. Le bâtiment a reçu en 2017 le prix d'architecture de Cologne. À Stuttgart, on trouverait depuis 1990 quelques 1 900 dents creuses à travers la ville avec des possibilités de construction d'environ 10 000 appartements. 1 030 de ces terrains ont pu accueillir environ 6 100 habitations avant 2017. Selon les estimations de la municipalité, il a ainsi été possible d'éviter l'occupation de 135 ha de terrain à l'extérieur de la ville.

Gros plan sur les dents creuses

73 % des communes interrogées considèrent la densification et l'utilisation des dents creuses comme des missions actuelles dans le cadre du développement du parc immobilier. 90 % des villes interrogées de plus de 100 000 habitants mettent en place des projets pour combler les dents creuses, notamment dans leur centre. [C18](#)

Les projets pour combler les dents creuses constituent surtout un enrichissement pour le quartier concerné lorsque les nouvelles constructions s'adaptent au parc immobilier existant. Sous la pression des villes en raison des parcelles sous-exploitées par les filiales, des chaînes de supermarchés montrent également un intérêt à proposer des logements à la location. Cette tendance a plusieurs origines. Dans les métropoles principalement, les supermarchés et leurs surfaces non bâties ou à réaffecter sont en concurrence avec la construction de logements. L'idée de proposer à la fois une filiale du magasin et des logements abordables sur la parcelle disponible facilite aux fournisseurs de produits alimentaires l'obtention de l'autorisation d'ouvrir les nouveaux sites prévus. Par ailleurs, les boutiques s'assurent ainsi une clientèle potentielle. Par ailleurs, les exigences des villes rendent également la combinaison des utilisations nécessaire, notamment lorsque des supermarchés déjà implantés doivent être transformés et que le plan d'aménagement prévoit une exploitation plus intensive du terrain. À Berlin-Prenzlauer Berg, TREI Real Estate – société immobilière du groupe Tengelmann – prévoit actuellement de reconstruire deux supermarchés déjà implantés dans le quartier. Les terrains sous exploités accueilleront bientôt des supermarchés et des logements locatifs dans les étages supérieurs des immeubles.

Pour les quartiers préexistants, cette évolution peut représenter une opportunité de renforcer la diversité des activités dans le quartier et de repenser l'aménagement spatial des terrains jusqu'à lors sous-exploités. Étant donné que des entreprises comme Ikea, qui jusqu'à présent ouvraient leurs filiales en-dehors des villes au niveau des grands échangeurs autoroutiers, s'infiltrent désormais également dans les centres-villes, il est devenu capital pour la Baukultur de sensibiliser les entreprises et les promoteurs aux exigences urbanistiques et structurelles spécifiques des quartiers concernés. Les contextes historiques nécessitent avant tout de se montrer particulièrement réceptif aux monuments caractéristiques et au cadre urbanistique. C'est notamment pour cette raison que cette année, le ministère du développement territorial et de la circulation du Land de Saxe-Anhalt a également fait des éléments du parc immobilier atte-

nants aux dents creuses des objets de son concours « Mut zur Lücke » (Le courage de combler les dents creuses).

Surélévation des bâtiments L'Université de technologie de Darmstadt et le Pestel Institut ont examiné le potentiel des surélévations des bâtiments pour le compte de onze associations de construction et d'immobilier et ont publié leurs résultats dans « Deutschland-Studie 2015. Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen » (Étude allemande de 2015. Potentiels de cration de logements grâce à des surélévations de bâtiments). Il serait ainsi possible de créer jusqu'à 1,5 million de logements dans les zones de croissance en Allemagne à travers des surélévations de bâtiments et des aménagements des toits. Le potentiel de surélévations des bâtiments pour la seule ville de Berlin représente plus de 5 % du parc immobilier actuel. Une analyse similaire a été réalisée pour la région de

La Baukultur surprend à l'aide d'idées novatrices

Habiter dans le parking sur le toit – densification dans le centre-ville de Hanovre

Afin de parvenir à créer de nouveaux logements dans les centres-villes à forte densité, les bâtiments sont souvent surélevés. Il est très rare que les toits des centres commerciaux et parkings soient mis à profit, alors que cela offrirait un accès à un très grand espace de construction sans nécessiter d'occuper de nouvelles surfaces. Le parking Windmühlenstraße construit en 1964 dans le centre ville d'Hanovre selon le principe des demi-niveaux avait besoin d'être rénové. Comme dans le cas de nombreux autres parkings en Allemagne, le dernier niveau était souvent vide. La propriétaire, une filiale de la société immobilière de la ville Hanova, a mis en place un concours qui a été remporté par le cabinet Cityförster. Un nouvel étage a été bâti au-dessus du dernier niveau du parking avec douze logements rassemblés autour d'une cour avec des plantes. Afin d'être reconnaissable dans le paysage urbain, la nouvelle installation a été réalisée au niveau des bords extérieurs du toit si bien que les variations entre les volumes bâtis et la terrasse de toit offrent un paysage vivant. Au rez de chaussée, l'accès se fait par une entrée séparée donnant sur un hall situé au niveau de la zone piétonne attenante. Le dernier niveau du parking se trouvant juste en-dessous des logements est réservé aux habitants et à leurs invités. La façade du parking en mosaïque et béton lavé a été remplacée par les architectes d'ASP Schneider Meyer par des tôles en aluminium blanches qui suivent les lignes des niveaux décalés. Le bâtiment en lui-même et son infrastructure sont désormais mieux utilisés grâce aux nouveaux logements. Le projet a ainsi offert une solution transférable exposant comment il était possible de créer de nouveaux espaces de logement sur les bâtiments présentant une grande profondeur.

En bref

planification et construction : 2012–2016
 maître d'ouvrage : Union Boden GmbH (aujourd'hui Hanova), Hanovre
 concepteurs : Cityförster architecture + urbanism PartGmbH, Hanovre (Wohnkrone); ASP Architekten Schneider Meyer Partnerschaft mbB, Hanovre (transformation parking et façade); Vogel Ingenieure im Bauwesen, Hanovre

surface : 1.250 m² (surface brute) (Wohnkrone), 12 logements
 coûts : 3,71 millions d'euros (Wohnkrone, catégorie de coûts 300–400)

Pour plus d'informations, voir la fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- assainissement et revalorisation d'un bâtiment existant
- activation d'une surface de toit non utilisée
- des logements offrant une fonction complémentaire
- meilleur taux d'utilisation du parking
- aménagement du centre ville comme lieu de vie

Francfort-sur-le-Main. D'après une association de locataires berlinoise, les bâtiments de l'époque de la fondation du Reich de la capitale offrent encore un potentiel théorique de développement et de surélévation qui pourrait permettre de créer jusqu'à 52 000 nouveaux logements. Si on lui ajoute le potentiel des constructions des années 1950 à 1970, il pourrait s'agir d'une réserve de 100 000 logements au total. L'administration sénatoriale estime qu'au cours des dernières années, environ un tiers des logements construits dans la ville provenaient de surélévations de bâtiments existants et d'aménagements de toits. Étant donné que c'est avant tout dans les quartiers à forte densité offrant peu de terrains à bâtir que l'on trouve la plus grande demande de surélévation des bâtiments, de nouveaux logements aménagés sur les toits pourraient permettre un apaisement tout au moins ponctuel du marché. D'un point de vue social, les surélévations de bâtiments offrent une valeur ajoutée aux quartiers dans la mesure où ils permettent une nouvelle diversification de la population. L'aménagement des toits peut se montrer particulièrement rentable dans le cadre d'un assainissement simultané du bâtiment et en cas d'octroi de subventions croisées. Un bilan énergétique positif, l'absence d'occupation de nouvelles surfaces et des économies de ressources sont d'autres points positifs des travaux de surélévation des bâtiments. Le BBSR a toutefois indiqué dans une publication en ligne « *Potenzielle und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten* » (Potentiels et conditions cadres des surélévations de bâtiments et aménagements des toits) que les mesures servaient avant tout les segments moyen et supérieur du marché du logement. En effet, les logements sur les toits sont si onéreux qu'ils peinent à contribuer directement à la construction de logements à moindre coût. C'est uniquement grâce au phénomène appelé « effet de fuite » que les personnes à la recherche d'un logement dans les segments plus bas du marché pourront profiter des nouveaux logements sur les toits. Du point de vue de la Baukultur, les surélévations des bâtiments offrent des opportunités toute particulières au quartier concerné : le paysage urbain acquiert avec elles un nouvel élément temporel moderne. Les constructions des Wohnkronen à Hanovre montrent par exemple que des architectures quotidiennes très complexes peuvent également faire l'objet d'un regain d'attention et d'une nouvelle acceptation grâce à la surélévation des bâtiments. Par ailleurs, il est ainsi possible de réaliser des essais pour des types de logements nouveaux et modernes sur des sites intégrés, ce qui enrichit le marché du logement et contribue parfois à permettre de renoncer dans certains cas à la construction d'un logement privé en périphérie de la ville. À l'international également, la surélévation des bâtiments est considérée comme une mesure pour désamorcer la problématique de la pénurie de logements. En 2017, le groupement d'investisseurs Shiva Ltd. a organisé avec la fondation caritative Architecture Foundation le premier concours « Antepavilion » en Grande-Bretagne. Ce concours récompensait des structures et des objets expérimentaux et dans un premier temps temporaires, pouvant facilement être intégrés à des quartiers existants présentant déjà une forte densité. Un ancien bâtiment industriel près de Regent's Canal à Londres a ainsi reçu une construction de bois et de matériau Tetra Pak recyclé et son aspect fascinant lui a valu d'être pour le moment conservée. Le concours et la construction ont déclenché des discussions à travers toute la ville au sujet des potentiels de surélévation et de construction de logements abordables en ces temps de pénurie de logements.

Espaces publics

Conservation via l'entretien Les espaces publics sont capitaux en tant que lieux de rencontres, de communication et de détente. Les espaces non bâtis et espaces verts offrent dans les villes des endroits pour échapper au stress, à la foule et à l'agitation. Ils compensent l'absence fréquente de jardins individuels, notamment dans les quartiers historiques et les centres-villes. Afin que les espaces non bâtis historiques et d'importance pour la Baukultur ne disparaissent pas dans le cadre de la densification, il convient d'assurer une gestion responsable du patrimoine des jardins et paysages aménagés et de revaloriser les espaces non bâtis à disposition. Certains espaces extérieurs et espaces verts sont déjà protégés par les communes grâce à leur statut de jardins protégés. Ces derniers incluent de nombreux parcs et jardins historiques, surfaces ou objets, remparts, promenades, cimetières, prairies et avenues historiques aménagés. Les lotissements protégés des années 1920 et 1930 possèdent généralement des espaces non bâtis publics ou semi publics tels que des jardins devant les habitations ainsi que des arrière-cours présentant des qualités spécifiques et qui sont également placés sous protection.

L'entretien et la revalorisation des espaces non bâtis protégés nécessitent des investissements réguliers. Dans le cadre du programme de développement urbain « Städtebaulicher Denkmalschutz » (Protection urbanistique des monuments), la conservation et le réaménagement des rues et des places d'importance historique, artistique ou urbanistique font l'objet d'une promotion dédiée. La ville de Brandebourg-sur-la-Havel a ainsi reconstruit le jardin protégé de la promenade Sankt-Annen grâce aux fonds fournis par le programme. La ville de Jüterbog dans le Brandebourg a notamment utilisé le programme pour ses faubourgs médiévaux et ses remparts et revalorise en parallèle d'autres bâtiments dans ses espaces publics.

Les parcs datant de l'après-guerre bénéficient ces derniers temps d'un regain de popularité. Le projet de recherche et de médiation récemment achevé « Nachhaltig gut – Das Stadtgrün der Nachkriegsmoderne » (Durablement bons – espaces verts de l'époque d'après guerre) soutenu par la Deutsche Bundestiftung Umwelt (DBU, Fondation allemande pour l'environnement) et mis en place par l'université technique de Berlin avec de nombreux partenaires de coopération avait pour objectif la vaste tâche de recenser et analyser les aménagements de l'époque de l'après-guerre. La population ainsi que les spécialistes étaient appelés à signaler les jardins présentant un intérêt historique. Le résultat a permis de publier un guide « Erkennen typischer Merkmale des Stadtgrüns der Nachkriegsmoderne » (Reconnaître les caractéristiques typiques des espaces verts de l'époque d'après guerre) qui fournit des suggestions pour l'aménagement urbain actuel et à venir. Le guide indique cependant qu'un manque de considération, des ressources financières limitées et des transformations multiples ont entraîné des pertes considérables. Il convient donc, dans le cadre de la rénovation de ces espaces, d'organiser celle-ci autour des éléments principaux afin de garantir aux quartiers environnants un espace public de caractère et apportant une véritable valeur en termes de Baukultur et d'Histoire.

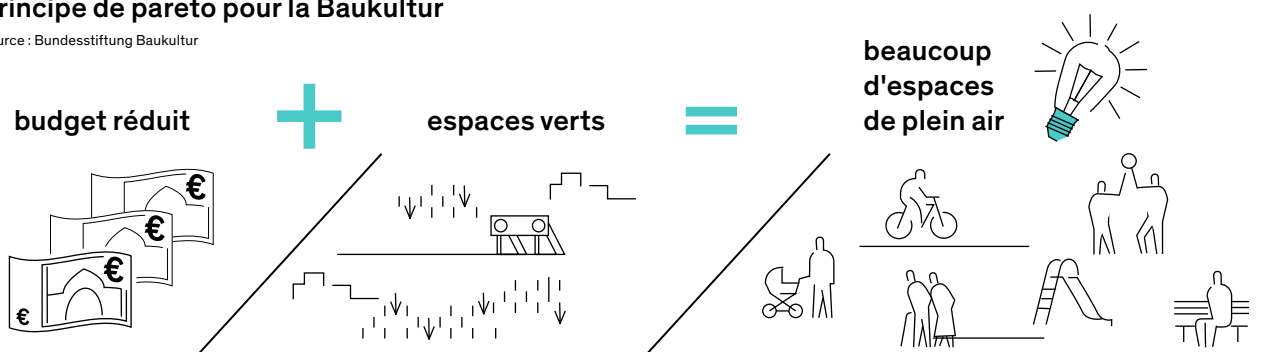
Par ailleurs, maintenir la qualité des espaces publics signifie également entretenir le paysage urbain, étant donné que les bâtiments et leurs façades font office d'encadrement des espaces et des places. C'est pourquoi à Dresde,

la cité-jardin d'Hellerau, première cité-jardin allemande fondée en 1908, a été placée sous protection dans le cadre du programme de conservation du patrimoine urbanistique. Des subventions sont ici utilisées pour l'assainissement des bâtiments afin de conserver un paysage urbain typique conforme au modèle historique. La garantie de la qualité du mobilier urbain à travers des prescriptions architecturales ou la réglementation de la publicité extérieure contribuent de façon tout aussi significative à la conservation et à l'entretien des espaces publics. Le rapport Baukultur de 2014/15 avait déjà souligné qu'une procédure claire de la part de la municipalité était nécessaire afin de protéger les espaces publics contre toute surcharge ou défiguration. Ces principes sont d'autant plus valables dans le cas des quartiers historiques situés à l'intérieur des villes et qui sont soumis à une très forte commercialisation. Dans le cadre des rénovations de bâtiments par exemple, les échafaudages sont souvent utilisés comme supports pour des affiches publicitaires grand-format. Avec sa directive pour la publicité dans le paysage urbain, la ville de Munich a pour objectif de parvenir à une harmonie entre protection des monuments, paysage urbain et publicité. Les publicités démesurées sur les échafaudages et les façades en rénovation ne peuvent être affichées que pendant un maximum de neuf mois et doivent être réduites à des dimensions définies afin notamment qu'il soit toujours possible de visualiser la façade du bâtiment dans le cadre de la rénovation d'un monument protégé. La publicité sur les façades d'églises en rénovation doit obtenir l'accord de la commission de la construction publique ainsi que du diocèse. La ville française de Grenoble est depuis 2015 la première ville européenne à avoir totalement supprimé la publicité dans l'espace public.

Développement des infrastructures vertes Les villes sont de plus en plus densément bâties. Rien qu'entre 2010 et 2015, le BBSR estime que les 78 plus grandes villes allemandes ont connu une augmentation de la population de 1,2 million d'habitants, soit 4,9 %. C'est pourquoi il est nécessaire, surtout dans les villes en croissance, de prendre davantage soin des espaces verts et non bâtis et de les développer. La pression de l'utilisation exercée sur les espaces verts centraux augmente dans une mesure qui rend nécessaire les rénovations en cours des espaces très utilisés. Les résultats d'une étude concernant la conscience écologique menée en 2015 par le ministère fédéral de l'Environnement, de la Protection de la nature et de la Sécurité nucléaire et le Bundesamt für Naturschutz (BfN, Office fédéral de protection de la nature) ont montré à quel point les espaces de nature en ville comptent pour le bien-être des indivi-

Principe de pareto pour la Baukultur

Source : Bundesstiftung Baukultur



80 % des personnes interrogées déclarent que les parcs sont pour eux « très importants ». Le sondage réalisé auprès de la population à l'occasion du rapport Baukultur 2014/15 a également confirmé l'importance de la verdure dans la ville. Pour 86 % des personnes interrogées, la proximité de la nature et de grands parcs de leur lieu de résidence est une priorité absolue. Les espaces verts et non bâtis augmentent la qualité de séjour dans les villes et revalorisent nettement l'environnement résidentiel des habitants. Grâce à des investissements dans les espaces publics et de nouveaux espaces verts, il est possible de donner naissance à tout un éventail de nouveaux effets de synergie. Un environnement attractif augmente la disposition à investir des propriétaires des biens immobiliers avoisinants. Si l'on applique le principe de Pareto à la Baukultur, il est possible de parvenir à un résultat très profitable pour le quartier à partir d'une dépense relativement réduite.

L'importance des espaces verts se reflète également dans les projets de planification des villes et des communes, comme le montre le sondage auprès des communes récemment mené pour le rapport Baukultur. Grâce à des subventions fournies par le FEDER, il a été possible de réaliser à Brême un parc de 5 ha « Park am Weserwehr » qui sert d'espace de détente au quartier voisin de Hemelingen pauvre en espaces verts. Le principe du « double développement interne » dans le cadre duquel les réserves de surfaces aident non seulement à la densification urbaine mais bénéficient également au développement d'espaces non bâtis, a été adopté par de nombreux projets récents de différentes envergures. En 2017 à Karlsruhe, le nouveau quartier « Südstadt Ost » a par exemple accueilli 2 000 logements sur un ancien terrain de voies ferrées et un tout nouveau parc appelé City Park d'une surface de 9 ha qui contribue à donner à la ville son caractère.

Le format des expositions d'horticulture régionales ou nationales aide également souvent à faire du développement des espaces non bâtis un moteur pour le développement interne de la ville et pour revaloriser durablement le potentiel déjà disponible. À Erfurt, l'exposition Bundesgartenschau de 2021 a permis par exemple, de réaménager les espaces non bâtis du Petersberg situés juste à côté de la cathédrale et d'offrir ainsi à la ville des espaces de détente durables. À Apolda, l'exposition régionale Landesgartenschau 2017 en Thuringe a notamment été le moteur d'une revalorisation générale de la ville à travers 50 projets allant du réaménagement de la gare et de ses environs à la transformation de la place du marché, en passant par le développement d'espaces verts dans différents quartiers. La nouvelle structure d'espaces verts couvre l'ensemble de la ville, de sa périphérie à son centre. Dans le cadre de la Bundesgartenschau d'Heilbronn en 2019, l'initiative verte pour les parcs a permis de poser les bases du développement du nouveau quartier de Neckarbogen sur une ancienne zone portuaire industrielle.

Le livre blanc intitulé « Stadtgrün » (Espaces verts de la ville) du BMUB et datant de 2017 contient des recommandations actuelles dans le cadre de l'aménagement paysager à la fois régional et communal. Dans l'ensemble de l'Allemagne, les villes peuvent faire la demande de fonds afin de qualifier et de développer des espaces verts urbains dans le cadre du nouveau programme de développement urbain de 2017 « Zukunft Stadtgrün » (L'avenir avec les espaces verts urbains). Les autres programmes fédéraux ou régionaux de développement urbain exigent également des mesures pour le développement des espaces

Pleins feux sur les espaces non bâtis

Presque la moitié des communes étudiées travaillent dans le cadre du développement du parc actuel à la revalorisation et l'extension des espaces verts et des parcs. [C18](#)

La Baukultur offre un cadre de vie plus sain

Dégagement du fleuve à Siegen – la qualité de vie par la renaturalisation



La ville de Siegen a réussi à solutionner simultanément différents problèmes urbanistiques grâce à la planification des espaces non bâtis : démanteler une partie de la ville adaptée aux voitures, permettre à la nature de reprendre ses droits sur le fleuve Sieg et restaurer l'attractivité du centre ville à la fois pour le commerce de détail, mais surtout comme lieu de résidence.

Le point de départ de ce projet a été la démolition forcée évoquée dès 1991 et finalement réalisée en 2007 en raison d'un grave vice de construction de la « Siegplatte », passage bâti au dessus du Sieg avec des places de parking et qui ne permettait de ne voir plus qu'un mince bras du fleuve. La région de Südwestfalen a offert la possibilité de rassembler des fonds qui n'auraient autrement pas été accordés pour une rénovation de la Siegplatte. Il convenait de garantir à la fois une protection contre les crues, de remplacer les ponts, et de réaménager les routes et places avoisinantes, de rénover le mur de la ville à proximité et d'améliorer la connexion

entre la nouvelle ville basse sur la rive ouest et l'ancienne ville haute sur la rive est. Une grande partie de la population et des commerçants de détail a vivement critiqué la perte de ces places de parking. Les ingénieurs de la circulation ont toutefois pu démontrer, à l'aide d'expertises et de journées de réflexion, que le centre-ville proposait suffisamment de parkings simplement sous-exploités.

Les représentants des commerçants de détail ont pour leur part participé en 2009 au jury pour la nouvelle planification. Le concept victorieux de l'architecte paysagiste Atelier Loidl et du cabinet d'ingénieurs BPR avait prévu sur la rive ouest, pour remplacer le Siegplatte, un grand escalier extérieur avec des plateformes en bois – telles des tribunes pour observer le fleuve. La plateforme inférieure est accessible en fauteuil roulant grâce à des rampes. Le Sieg rendu accessible grâce aux marches offre des rives verdoyantes naturelles et de petits îlots constitués à l'aide des moyens alloués par la région de Südwestfalen. L'escalier tient ici compte du fait que le volume

du fleuve peut jusqu'à décupler en cas de crue ; ce phénomène a fait l'objet d'une simulation à l'aide d'une maquette à l'université. L'étroit passage qui longeait l'arrière des maisons de la rue Sandstraße sur la berge opposée a été étoffé de balcons pouvant être utilisés pour se restaurer. La Sandstraße a été démantelée pour ne plus offrir que deux voies et non quatre. La zone piétonne attenante a reçu un nouveau dallage, des bancs, des parterres d'arbres et des installations de jeux. Le concept global pour l'animation de la ville incluait également la réaffectation du château inférieur légèrement en hauteur de la rive est pour l'université de Siegen. Le château avait autrefois servi de bureau des autorités, de tribunal puis de prison. Désormais, les étudiants redonnent vie aux berges du fleuve et aux ponts transformés en places. Du côté de la municipalité, la transformation a fait l'objet de relations publiques actives avec un site Internet dédié et de nombreuses formes de participation possibles. Ainsi, en 2012, des classes d'élèves ont peint l'ensemble de la Siegplatte et en ont fait une œuvre d'art surdimensionnée. Sa démolition consécutive a donné lieu à une fête dans la ville durant laquelle des morceaux de la Siegplatte étaient à vendre comme souvenirs. Les recettes des ventes ont été consacrées à la rénovation du château inférieur. Des visites du chantier étaient proposées chaque semaine, parfois même menées par le maire lui-même ou le conseil d'urbanisme de la ville. En 2016, l'inauguration du grand escalier a elle aussi été l'occasion d'une grande fête. La suppression de la Siegplatte qui cristallisait les problèmes concrets et freinait le développement a permis d'ancrer la ville dans un nouveau concept global de renouveau urbain. Au terme de ce projet, les habitants de Siegen ne vont plus en ville qu'en voiture pour faire les courses dans le centre, ils profitent désormais de leur ville comme espace de vie. Cet effort a également porté ses fruits du point de vue de l'économie : le nombre de boutiques vacantes a nettement baissé dans les rues avoisinant la nouvelle installation.

En bref

planification et construction : 2011–2016
 maître d'ouvrage : municipalité de Siegen
 concepteurs : cabinets d'architectes
 paysagistes Atelier LOIDL, Berlin ; BPR Dr. Bernhard Schäpertöns Consult, Munich

surface : 3,4 ha
 coûts : 14 millions d'euros

Pour plus d'informations, voir la
 fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- définition claire des problèmes urbanistiques et solutions apportées par un concours
- démantèlement de la partie de la ville adaptée aux voitures
- renaturalisation du Sieg
- implantation de l'université
- nouveaux espaces publics, revalorisation du paysage urbain
- relations publiques actives

verts depuis 2014. Au niveau européen, le prix de la Capitale verte de l'Europe cherche à inciter les communes à mettre en place des stratégies de développement urbain écologique et durable. En 2017, c'est la ville d'Essen qui a reçu le titre de Capitale verte de l'Europe. Ainsi, Essen a adopté une fonction d'exemple pour toutes les villes d'Europe qui connaissent actuellement des changements structurels et souhaitent accompagner le processus de transformation d'une revalorisation des infrastructures vertes.

Adaptation au changement climatique Les espaces verts et non bâtis sont décisifs non seulement pour assurer un cadre de vie de qualité, mais ils assument également des fonctions capitales en termes de climat. Les espaces verts et les grands parcs facilitent la circulation d'air frais. Les parcs, les prairies et les friches abritent toute une variété d'animaux et de plantes et améliorent ainsi la biodiversité de la ville. Les espaces verts à l'intérieur des villes empêchent l'apparition d'îlots thermiques grâce à l'ombre fournie par les arbres qui réduisent également la charge thermique. Cet aspect est notamment capital dans les quartiers historiques très densément bâtis au centre des villes et des communes. En Allemagne, étant donné que de nombreuses villes ont été fondées près de fleuves, les centres-villes historiques profitent généralement d'un accès à l'eau. Les quartiers historiques, qui possèdent souvent trop peu d'espaces non bâtis, peuvent ainsi largement améliorer la qualité de vie qu'ils offrent rien qu'en aménageant intelligemment les berges des fleuves et des points d'eau. Comme de nombreux autres centres villes anciens, le cœur historique de Wittemberg, ville de M. Luther, est traversé d'un cours d'eau historique dégagé qui avait déterminé le tracé des rues et dessiné le paysage urbain. Dans d'autres villes, notamment à Ratisbonne, ville classée au patrimoine mondial, les mesures de protection contre les crues mises en place au niveau des fleuves sont combinées à une renaturalisation et à un aménagement des zones des berges à des fins récréatives. À Siegen, le réaménagement de la berge du fleuve en centre ville est l'un des aspects d'un projet de transformation urbaine complet afin de revaloriser le centre-ville.

Il est également de plus en plus fréquent que des mesures impliquant des objets soient prises dans le cadre d'une adaptation au changement climatique. Les toitures végétales constituent un exemple de ces mesures. Hambourg a été la première ville d'Allemagne à développer une stratégie pour des toits verts. L'objectif ici est, qu'à l'avenir, au moins 70 % des nouvelles constructions ainsi que des toits plats, légèrement inclinés selon un plan ou des toits inclinés mais à rénover accueillent de la végétation. Une partie de ces toits doit également servir d'espace de plein air ou offrir une surface utilisable aux riverains. Un programme de financement de la ville de Hambourg en faveur des toits verts cherche à inciter les concepteurs et les propriétaires de bâtiments à investir avant 2019. La densification des constructions doit ainsi apporter une valeur ajoutée verte et contribuer à améliorer le cadre de vie. Les quartiers, et à plus forte raison les bâtiments existants, ne peuvent pas tous faire l'objet d'une telle stratégie. Dans les quartiers historiques, il est rare de trouver des toits plats pouvant accueillir des plantes. Par ailleurs, des motifs urbanistiques tirés d'un contexte historique peuvent s'opposer à un verdissage du paysage de toits ou à la construction de toits plans et verdurés. Parfois, les toits verts offrant également la possibilité de servir de jardins de toits peuvent enrichir les quartiers existants en centre-ville.

Ils contribuent, avant tout dans les centres-villes très denses, à une diversification capitale de l'offre sur le marché du logement dans la mesure où il convient d'attirer un très grand nombre d'habitants à habiter dans les centres-villes. Ainsi, en 2009, la ville de Münster a pu proposer des logements au-dessus des boutiques de la zone piétonne dans le cadre d'une démarche de densification du centre-ville avec le nouvel établissement Hanse Carré. Ces logements possèdent leurs propres jardins de toits. Depuis la rue, les espaces verts ne sont pas visibles. Le paysage de la rue est ainsi marqué par des toitures inclinées qui s'intègrent parfaitement dans le décor urbanistique de la ville.

Au-delà des jardins de toit et des façades végétalisées, les arrière-cours offrent un potentiel remarquable à la fois en termes d'adaptation au changement climatique et de revalorisation de l'environnement résidentiel. Dans les centres-villes historiques, notamment dans les quartiers datant de l'époque de la fondation du Reich et très densément bâtis, on trouve encore souvent des arrière-cours fermées utilisées pour se garer ou occupées par les résidents des bâtiments adjacents. Un désenclavement, une restructuration et l'ajout de végétation contribueraient à une nette amélioration de la qualité de vie, au moins pour les espaces semi-publics. Dans la ville hanséatique de Lübeck ainsi qu'à Wernigerode, les cours font partie des éléments typiques des villes. De nombreuses villes, dont Bergen en Basse-Saxe, ont instauré un programme pour les façades et les cours et mis des fonds à disposition de mesures de revalorisation. La ville de Munich, capitale de la Bavière, avait mis en place dès 1990 une charte pour l'aménagement des espaces non bâtis pour l'ensemble de la métropole afin d'assurer la présence d'espaces verts de qualité pour les terrains à bâtir et de contrer la dégradation du paysage urbain.

Mobilité au XXI^e siècle

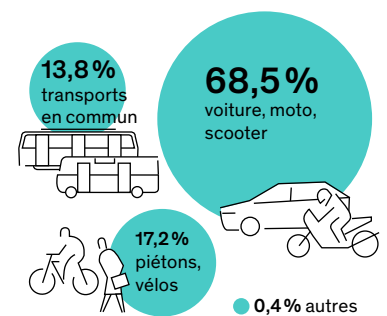
Transport individuel motorisé (TIM) La prédominance des voitures dans le cadre des transports en ville comme à la campagne nuit non seulement à l'environnement et à la santé, mais conditionne également la majeure partie de l'espace public à travers des zones de circulation routière standardisées. D'après une étude du BBSR, 60 % de la population active commute vers son lieu de travail. Au-delà des risques sanitaires liés à la mobilité pendulaire, la densité élevée du trafic nuit également à la fluidité de la circulation. D'après Destatis, la plupart des personnes qui commutent vers son lieu de travail utilise encore sa propre voiture. 68 % des personnes se rendraient en effet sur leur lieu de travail en voiture.

Selon un sondage réalisé par le Bureau fédéral de l'environnement et le ministère de l'Environnement en 2016, 91 % de la population considèrent qu'une circulation réduite des voitures leur serait bénéfique. 36 % sont même en faveur d'une interdiction totale de l'accès à l'intérieur des villes aux transports individuels. Malgré l'objectif annoncé de la politique de développer l'écomobilité, les transports individuels motorisés progressent. En 2017, quatre millions de nouvelles voitures ont été immatriculées, soit 1,8 % de plus que l'année précédente. En Allemagne, une voiture neuve sur quatre est un SUV. En plus des nouvelles immatriculations, la densité de la circulation dans les villes augmente également en raison du trafic lié aux livraisons avec la progression de la vente par corres-

Moyens de transport pour se rendre sur le lieu de travail

Part des personnes actives occupées se rendant sur leur lieu de travail à l'aide des moyens de transport suivants en 2016

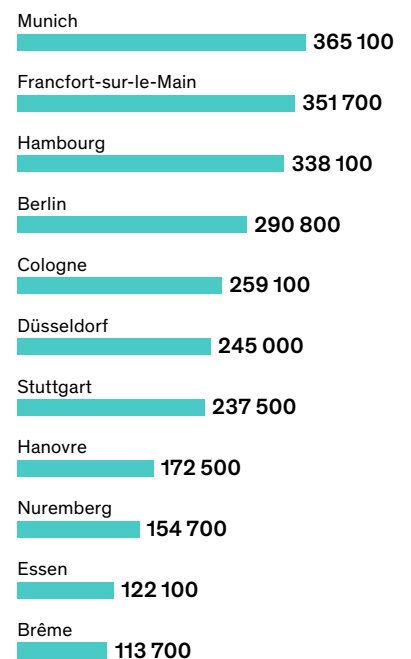
Source : Destatis 2017



Migration pendulaire depuis la périphérie

Arrivées vers les grandes villes allemandes en 2016

Source : BBSR 2017

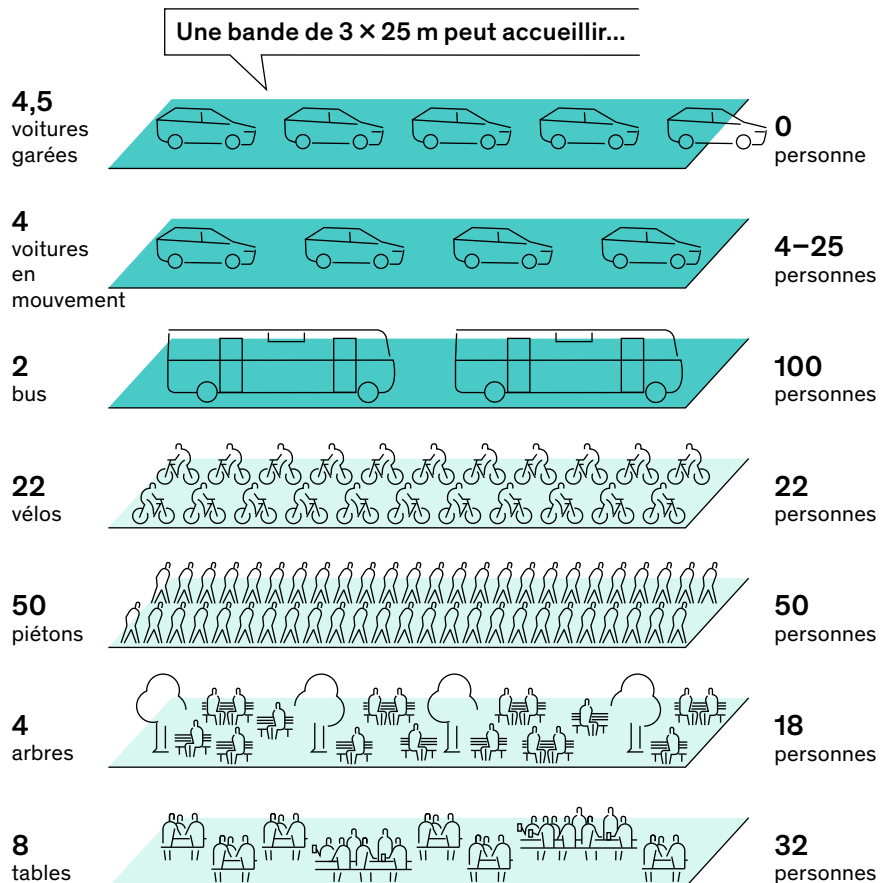


pondance. Certaines villes connaissent une circulation si dense que la charge polluante dans l'air y dépasse le seuil autorisé. Depuis une décision de la Cour administrative fédérale à Leipzig en février 2018, les villes ont désormais la possibilité d'interdire la circulation des véhicules diesel dans certaines rues. La répartition modale du trafic venant compléter les numéros d'identification écologiques dans le cadre de l'écomobilité serait également un plus du point de vue de la Baukultur pour les espaces publics en ville. Dans les zones rurales, où les bus se font de plus en plus rares, les habitants sont toujours contraints d'avoir recours à leur voiture. Il est ici nécessaire de mettre en place des offres alternatives afin d'adapter le réseau routier et sa gestion aux besoins de la situation familiale et financière des habitants.

Les concepts de mobilité urbanistiques tels qu'ils ont été appliqués dans le DomagkPark de Munich explorent de nouvelles possibilités. Les habitants ont à leur disposition des vélos cargos électriques, des scooters et des vélos qu'ils peuvent réserver gratuitement par téléphone ou sur Internet. Pour les espaces ruraux, la Deutsche Bahn teste actuellement dans la commune de Bad Birnbach en Bavière un concept de bus navette gratuit et sans conducteur pour six personnes. Les concepts de ce type sont centrés sur la mise en réseau des moyens de transport, et la voiture reste une composante-clé du système. À l'international, l'Allemagne est la première en termes d'auto-partage. Selon le Bundesverband CarSharing (Association fédérale pour l'auto-partage), deux millions de personnes utilisaient l'auto-partage en Allemagne au début de l'année 2018. À

Diverses possibilités d'utilisation pour une surface de 75 m²

Source : National Association of City Transportation Officials 2016



travers le pays, 677 villes et communes proposent l'auto-partage. Karlsruhe se classe ici en tête avec 2,71 véhicules d'auto-partage pour 1 000 habitants. Toutefois, sur les 46 millions de voitures à travers le pays, seules 17 000 servent pour de l'auto partage, ce qui correspond à 0,00037 %. En théorie, un véhicule d'auto-partage remplace dix voitures – seulement ce n'est qu'en combinaison avec des offres de transports en commun que l'auto-partage peut fournir une véritable contribution à réduire les transports individuels motorisés. La pollution sonore dans les villes peut être limitée grâce à des modes de transport écologiques, des espaces de transport surdimensionnés peuvent être reconquis et la qualité de vie des habitants peut être améliorée.

Automobile, facteur d'espace La multiplication des voitures a une influence directe sur l'occupation des surfaces. La réduction de la vitesse maximale autorisée a pour effet de préserver les sols dans le cadre de la construction routière et de permettre une utilisation mixte des zones de circulation, à condition de mettre en place ici une meilleure harmonisation de la vitesse des différents usagers. Une réduction généralisée de la vitesse des transports serait bénéfique à l'utilisation mixte des zones de transport et représente une condition à la notion de Shared Spaces, zones dans lesquelles tous les types de transport partageraient les espaces au même titre. Les Shared Spaces sont accessibles et sont de plus en plus considérés par les communes comme des opportunités d'offrir une meilleure qualité de vie en ville. Dans la vieille ville de Schönebeck, le réaménagement de la place du marché pour la transformer en Shared Space avec la participation des citoyens a également constitué une stratégie pour lutter contre les bâtiments vacants et la sclérose du quartier. Les quartiers résidentiels du centre-ville pourraient également bénéficier de l'idée d'un Shared Space afin d'améliorer la qualité de vie locale, notamment comme cela a été fait dans la Maaßenstraße à Berlin-Schöneberg.

L'élargissement des trottoirs, des terre-pleins au niveau des passages piétons, des pistes cyclables séparées sur la chaussée, des emplacements de stationnement délimités, la plantation d'arbres et les parterres ainsi que des utilisations plus centrées sur la qualité de séjour sont autant de mesures d'aménagement urbain incitant à un comportement prévenant des usagers des transports les uns envers les autres et améliorent manifestement le paysage urbain. La ville de Cassel a reçu dans le cadre de tels aménagements dans la rue Friedrich-Ebert-Straße le prix 2016 de la gestion des transports « Kommunale Hauptverkehrsstraßen planen und gestalten, Stadt- und Gemeindestraßen als Aufenthaltsraum zurückgewinnen! » (Planifier et aménager les routes principales des communes et refaire des rues des villes et des communes des espaces de vie !) de la Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL, Union pour la planification urbaine, régionale et rurale). Le tramway et les voitures circulent désormais sur une même voie, ce qui a permis d'utiliser l'espace économisé pour réaliser des trottoirs plus larges. La transformation comprenait également la mise en place d'une bande centrale pour faciliter la traversée aux piétons, d'aménagements cyclables continus et de la reconstruction accessible de différentes stations de tram. Afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville de Stuttgart pour les piétons, l'administration a également misé sur le démantèlement de certaines zones de circulation. 14 axes principaux devront être revalorisés dans la ville et 16 nouvelles rues piétonnes sont prévues. Plutôt que des places de stationnement,

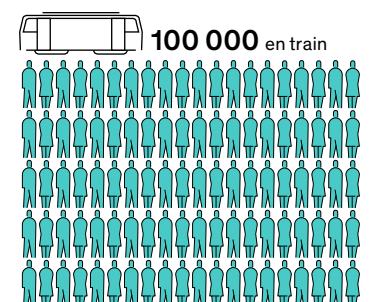
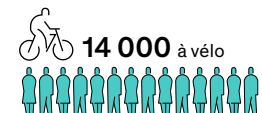
Nouvelles qualités pour les espaces de transport

Deux tiers des communes interrogées travaillent actuellement sur « l'accessibilité dans l'espace public » et environ un tiers considère la transformation et le démantèlement des espaces de transport comme l'une de ses missions actuelles. C'est avant tout dans les villes de 100 000 habitants et plus que les chaussées sont transformées ou démantelées. [C18](#)

Nombre de personnes par mode de transport

Une silhouette représente mille personnes pouvant être transportées en moyenne par heure, sur une voie de 3,5 m de large

Source : Süddeutsche Zeitung; Movum; Umweltbundesamt 2016



il sera ainsi possible de développer la gastronomie de plein air dans le centre.

Les besoins de stationnement des véhicules occupent une surface étendue. Les experts estiment actuellement que pour chaque voiture, 2,5 à 3 places de stationnement seraient prévues pour les transports individuels motorisés. Si l'on considère que l'Allemagne compte 46 millions de voitures et qu'une voiture occupe environ 12,5 m², cela équivaut à l'équivalent en places de stationnement pour chaque voiture de 575 km² – soit plus que la superficie totale de la ville de Cologne (405,01 km²). Si l'on compte maintenant trois places de stationnement par voiture, la superficie occupée passe à 1 725 km², soit environ deux fois la ville de Berlin. La concentration du trafic dormant dans des parkings et les garages de quartier représenterait une solution pour réduire la forte occupation des sols. Des systèmes de gestion du stationnement au niveau des communes contribuent à encourager à utiliser les parkings au maximum. Si les services de transport urbains proposent également des parkings, comme à Wiesbaden et Osnabrück, il est possible de mettre en place un financement croisé des transports en commun. L'augmentation des tarifs du stationnement dans les espaces publics par rapport aux prix dans les parkings telle qu'elle est pratiquée au Danemark ou aux Pays-Bas, contribue également à encourager le regroupement du trafic dormant dans les parkings. Cette stratégie permet de réutiliser les anciennes places de stationnement autrement afin d'améliorer le paysage urbain. À Hanovre, dans le cadre du démantèlement de la partie de la ville conçue pour les voitures, d'anciennes places de stationnement et des espaces libres au niveau du Klagesmarkt et de Steintor sont actuellement revalorisés et reconquis à travers une construction partielle et l'ajout de plantes pour le développement interne de la ville et pour transformer la zone en espace de vie.

Trop peu de pistes cyclables ...

Plus de la moitié de la population interrogée estime que les villes ne possèdent en général pas suffisamment de pistes cyclables. [P3](#)

... et beaucoup d'entre elles à rénover

49 % des communes interrogées ont déclaré que le retard d'assainissement pour leurs pistes cyclables était (très) élevé. [C22](#)

Renforcer l'écomobilité L'entretien et la rénovation des infrastructures existantes, mais aussi de nouvelles constructions et des adaptations sont nécessaires afin de renforcer l'écomobilité. La population souhaite avant tout disposer de davantage de pistes cyclables. Le BMVI a accordé en 2017 plus de 130 millions d'euros de subventions pour le développement de la circulation à vélo. Les fonds consacrés aux pistes cyclables sont passés de 60 à 100 millions d'euros par an. 25 millions d'euros supplémentaires ont également été investis en 2017 pour le développement des pistes cyclables rapides.

À l'heure actuelle, les pistes cyclables rapides et les autoroutes pour vélos font l'objet d'un intérêt croissant. En 2015 a été inaugurée la piste cyclable rapide de la Ruhr (RS 1) qui relie Mülheim à Essen le long de la Ruhr. Les autoroutes pour vélos permettent aux cyclistes d'atteindre plus rapidement leur destination sans être gênés par des feux ou des carrefours, cette option offre ainsi une nouvelle solution dans le cadre de la mobilité pendulaire. La Deutsche Bahn réfléchit actuellement, en coopération avec les communes, à ouvrir à l'avenir l'accès aux voies de services et aux accès le long des rails au trafic cycliste. Un tel projet est en cours pour relier Francfort et Darmstadt. Berlin examine actuellement douze tracés possibles pour des pistes cyclables rapides et en choisira probablement trois dans un premier temps. Les rues cyclables dans lesquelles les cyclistes ont la priorité sur les voitures sont, elles, plus répandues. La ville de Karlsruhe, déclarée en 2011 « ville agréable pour les vélos », vient d'inaugurer sa douzième rue cyclable sur le territoire municipal. D'autres villes d'Europe ont déjà fait un pas de plus vers l'avenir à travers leurs investissements dans des

infrastructures de transport. À Copenhague, presque toutes les grandes rues présentent de chaque côté des voies des pistes cyclables dont la largeur va jusqu'à quatre mètres, et de nombreux carrefours offrent aux cyclistes un passage souterrain. De plus, de nombreuses pistes cyclables rapides ont été mises en place. Les cyclistes accèdent même plus facilement au centre-ville grâce à des vagues vertes et des intersections sur les pistes cyclables rapides qui leur donnent la priorité.

Une écomobilité performante inclut également le développement de l'offre de transports en commun. L'État fédéral et les Länder ont augmenté depuis 2016 les montants affectés à la régionalisation pour le transport ferroviaire de courte distance et le transport régional, les fonds sont passés de 600 millions à huit milliards d'euros. Afin d'encourager la construction et le développement des projets de transports en commun dans les communes, l'État accorde aux Länder 333 millions d'euros par an jusqu'à 2019 dans le cadre de la loi sur le financement des transports urbains (GVGF).

La ville de Munich informe le public via son site Internet « Gscheid mobil » (mobile et futé) des nouvelles possibilités de se déplacer en ville grâce à la combinaison des transports en commun, des véhicules disponibles en auto-partage et du système de location de vélos de la ville. Ce qui compte ici, c'est que des offres de partage aient été prévues dans différentes zones et nœuds de circulation sélectionnés de la ville et ne soient pas simplement réparties au hasard. Ces offres sont particulièrement intéressantes lorsqu'elles peuvent être combinées de façon ciblée avec des arrêts des transports en commun. C'est pourquoi le programme de financement avec la directive de l'État fédéral pour les communes subventionne également la création de stations de mobilité réunissant plusieurs modes de transport, notamment pour les piétons et les cyclistes ou l'auto-partage et les transports en commun. Depuis fin 2017, les communes reçoivent également des fonds pour avoir déjà lancé les mesures de construction avant d'avoir déposé une demande. La dérogation est considérée comme un programme d'urgence de l'État fédéral pour l'amélioration de la qualité de l'air dans les villes.

Les nouvelles offres de mise en réseau misent fortement sur la coordination numérique des utilisateurs. Des bonnes offres publiques, notamment en matière de transports en commun, doivent également être performantes individuellement et répondre aux besoins des utilisateurs, même de ceux qui ne sont pas des as en informatique et n'exploitent pas forcément toutes les capacités de leur smartphone, tablette ou PC. De plus, une population vieillissante impose également des limites à la mobilité numérique.

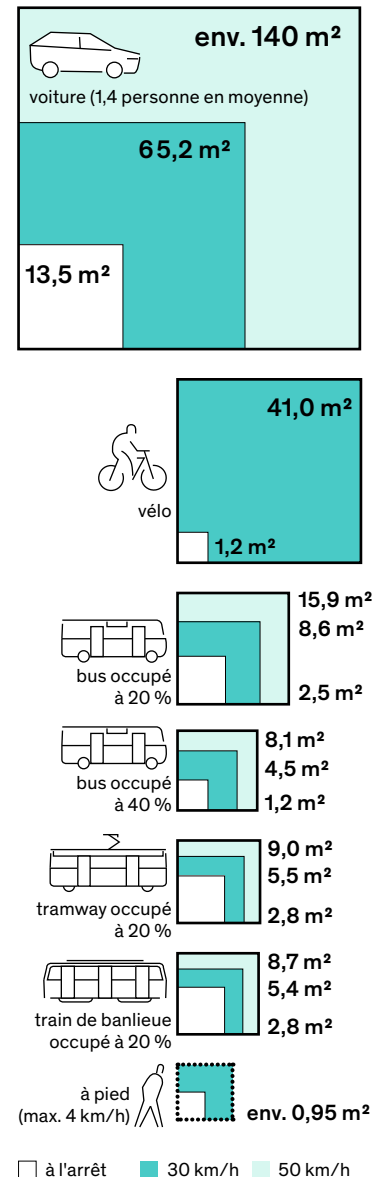
Quartiers en mutation

Nouvelles façons de vivre et de travailler La combinaison des utilisations – habitat, travail, commerce de détail – est capitale pour l'aménagement de quartiers urbains dynamiques. Les zones exclusivement résidentielles sont de l'histoire ancienne. Elles imposent de trop longs trajets vers le lieu de travail et les services nécessaires au quotidien. À l'inverse, des zones exclusivement industrielles ne correspondent plus non plus aux besoins actuels. Des années 1960 à 1980, ces zones industrielles ont été établies à l'écart des zones rési-

Occupation des sols des différents modes de transport

Surface occupée par personne transportée en m²

Source : Martin Randelhoff 2018



Des activités commerciales au centre et en périphérie ...

Tout juste la moitié des chambres de commerce et d'industrie voit un avenir dans les parcs d'activités industrielles et commerciales dans des zones intégrées. Plus de la moitié d'entre elles estime que les implantations commerciales vont s'étendre grâce à des magasins spécialisés et centres logistiques dans les parcs commerciaux périphériques. [CCI4](#) + [CCI5](#)

... et même sur plusieurs étages

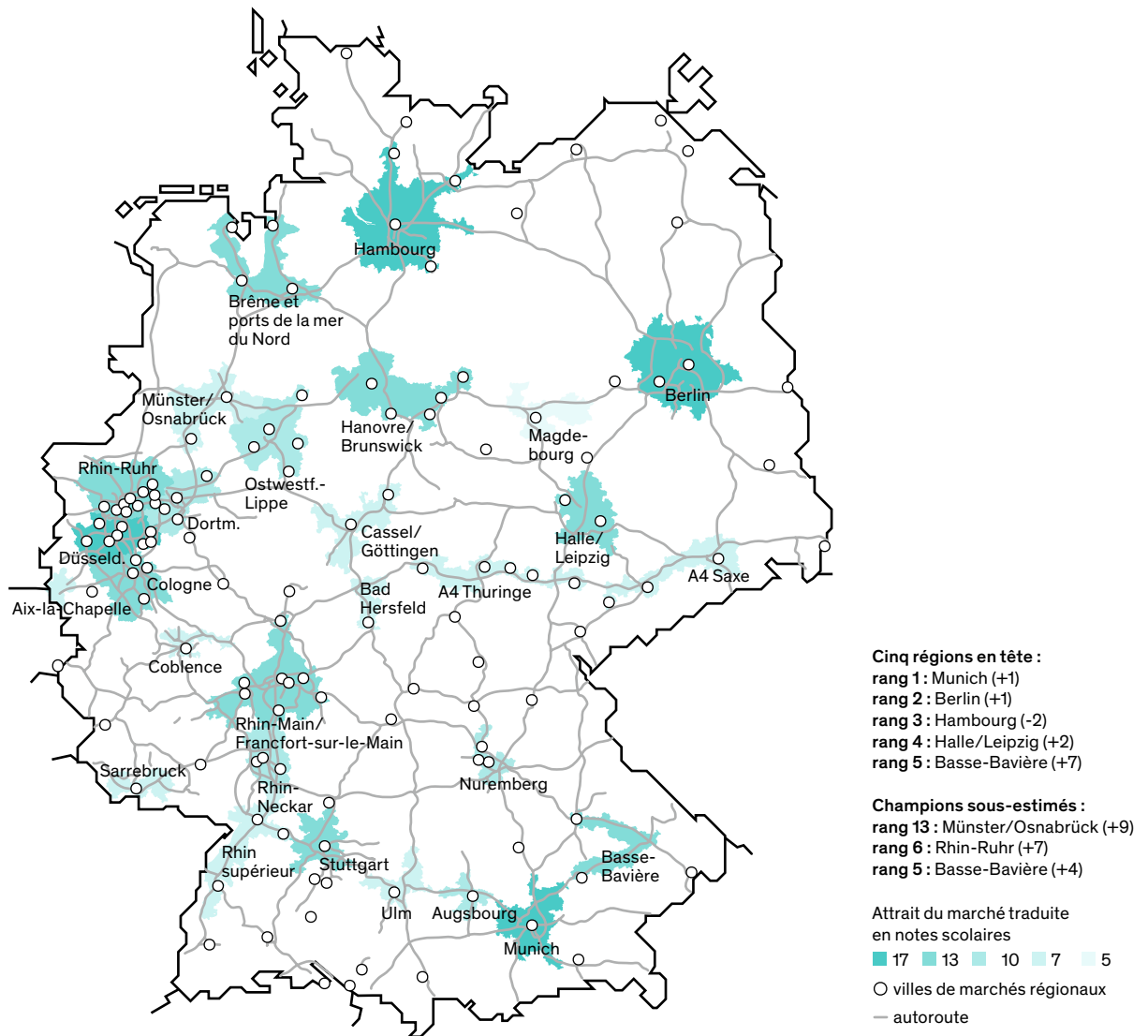
Une chambre de commerce et d'industrie sur deux estime que ses entreprises considèrent le partage d'un même immeuble de plusieurs étages entre des activités de commerce et de vente dans le cadre d'une zone urbaine possible. [CCI3](#)

dentielles en raison des émissions, des nuisances sonores et des émanations d'odeurs désagréables. Actuellement, bien que les motifs de la séparation fonctionnelle de jadis n'aient pas totalement disparu, beaucoup ont perdu de leur signification. En effet, l'arrivée des technologies et du numérique a donné naissance à des industries moins bruyantes au cours des dernières décennies. Le numérique a également largement réduit les besoins en surface. Dans les villes, les entreprises de l'économie créative ainsi que celles de la scène informatique et les start-up combinent très facilement travail et lieu de vie. Elles recherchent précisément un environnement urbain qui abrite déjà différents types d'activités et dans lequel sont apparues des synergies. Les sites offrant un environnement attractif et un bon réseau de transports en commun sont notamment très convoités. Ainsi, les bâtiments de bureaux, commerces ou industries vacants sur des sites bien desservis sont idéaux à la fois pour des habitations et différentes branches commerciales ou industrielles. De plus, des entreprises de logistique commencent à arriver en ville avec la croissance du commerce en ligne et la demande de plus en plus forte de livraisons dans la journée, voire dans l'heure, qui leur impose des surfaces de logistique proches des centres. Ce phénomène offre de nouvelles opportunités d'emploi et possibilités d'utilisation pour les structures existantes. Les experts de l'immobilier estiment qu'à l'avenir, les entrepôts de plusieurs étages à l'intérieur des villes seront de plus en plus demandés. Par conséquent, on risque de trouver encore plus de véhicules de livraison circulant dans les villes. Afin de lutter contre cette tendance, l'Institut Fraunhofer et le service de livraison via vélo électrique Velo-Carrier ont lancé un projet pilote à Stuttgart. Un parking du centre-ville doit être transformé en entrepôt avant fin 2019 afin de solutionner le problème des derniers kilomètres. Une application sert à réserver les surfaces de stockage correspondant aux besoins quotidiens. Une fois les colis arrivés, ils sont ensuite livrés aux différents clients à l'aide de vélos cargos électriques. Les parkings à l'intérieur des villes sont de plus en plus souvent considérés comme des sites de construction peu conventionnels. Des typologies dépassées connaissent ainsi une réadaptation contemporaine qui a un effet positif sur l'espace urbain. Par exemple, à Nuremberg, un parking a accueilli une crèche avec un jardin. Une marge d'adaptation plus grande et de la souplesse dans les aménagements des quartiers mixtes permet d'accomplir dans ce contexte des zones urbaines d'une toute nouvelle catégorie.

L'augmentation de la numérisation offre de nouvelles opportunités de travail délocalisé. Dans les espaces dits de coworking, il est possible de louer des espaces de travail selon des horaires flexibles dans des bureaux ouverts et entièrement équipés. Ce modèle s'est déjà établi dans les grandes villes et offre à de nombreuses professions créatives, ainsi qu'aux indépendants ayant besoin avant tout d'une connexion à Internet pour leur travail, différents sites parmi lesquels faire leur choix. Par ailleurs, les personnes travaillant dans ces espaces peuvent profiter des avantages et des synergies offertes par les échanges avec les autres utilisateurs. Ce système réduit le flux de la mobilité pendulaire vers des lieux de travail éloignés et représente une opportunité de donner une nouvelle vie à des bâtiments vacants dans des zones bien desservies par les transports. Dans la petite ville de Lüchow de Basse-Saxe, l'ancienne poste offrant son caractère particulier au quartier a ainsi pu être transformée en « Postlab Kreativlabor » (laboratoire créatif). Ainsi sont apparus des lieux de travail attractifs pour les métiers créatifs, les indépendants et les start-up, en plus d'un point

Régions logistiques

Source : Bulwiengesa AG 2016



de rencontre dynamique pour la région. Entre 2015 et 2016, le nombre d'espaces de coworking en Allemagne est passé de 8 700 à 11 300. Si l'on considère uniquement Berlin, plus de 100 nouvelles offres sont apparues au cours des dernières années. Les estimations chiffrent à 1,1 million de personnes le nombre de professionnels ayant utilisé un tel espace de travail en 2017.

Les zones industrielles classiques sont de moins en moins adaptées au modèle actuel. Afin de permettre une réutilisation pertinente des zones industrielles désaffectées, le BBSR a étudié les possibilités de développement durable des zones industrielles dans le cadre de son projet ExWoSt, afin de déterminer comment ces zones peuvent être améliorées d'un point de vue énergétique, fonctionnel et conceptuel ainsi qu'adaptées aux besoins à venir. La modernisation, la revalorisation des espaces libres et la connexion aux transports en commun font ici l'objet d'une attention toute particulière. Afin de lutter contre la prolifération de bâtiments vacants dans d'anciens parcs de bureaux ou complexes de bâtiments désaffectés, certaines villes mettent déjà en place des

stratégies de requalification pour de telles zones. Le parc de bureaux de Francfort-Niederrad a donné naissance au quartier mixte Lyoner rassemblant habitations et lieux de travail à la suite de différents types de mesures de transformation, démolition et densification. À Cologne, l'ancien siège de l'administration du groupe Gerling, des bâtiments ont été transformés en un quartier d'habitations complété par de nouvelles constructions. À Düsseldorf, les transformations se sont aussi déroulées bon train. L'ancien complexe de bureaux « Thyssen Trade Center » avec son bâtiment en forme d'arc datant de 1991 a été renommé « Living Circle » et propose désormais des logements à la location à quelques 1 300 personnes pour un loyer dans la fourchette moyenne.

Villes et bâtiments intelligents De nombreuses villes en coopération avec des entreprises travaillent dès à présent au concept d'une ville intelligente. Les villes intelligentes visent à améliorer l'efficacité des infrastructures et des bâtiments grâce aux nouvelles technologies numériques. Des réseaux électriques intelligents, des réserves énergétiques permettant des mécanismes d'ajustement temporels entre la production d'énergie et la consommation, des systèmes de gestion de la circulation et des informations numériques visant à réduire les bouchons, une circulation automatisée des trains, des voitures avec pilotage automatique sont autant de composantes des villes intelligentes. La population peut ensuite consulter la gestion du stationnement et trouver le moyen de transport le plus rapide, le plus sûr ou le moins polluant pour se rendre sur son lieu de travail via une application. À Oldenbourg, un quartier intelligent est en train de naître et différentes solutions technologiques y sont testées pour parvenir à créer une ville intelligente. Dans la ville hanséatique autonome de Hambourg, un port intelligent est actuellement en cours de développement et devrait bientôt offrir des infrastructures portuaires intelligentes. Un « Centre de contrôle numérique » travaille ici au développement d'une stratégie transversale pour l'ensemble de la ville : des éclairages publics qui s'allument automatiquement lorsqu'un cycliste est détecté ou des feux qui réagissent à l'approche des bus. Au niveau des constructions dans les villes, l'accent est mis sur les bâtiments intelligents qui sont largement efficaces en termes d'énergie et ne font pas qu'en consommer mais en produisent également. La température des pièces est mesurée et adaptée au rythme des habitants grâce à des capteurs. Selon les estimations, il existe en Allemagne en 2018 quelques 720 000 foyers vivant dans des maisons intelligentes et ce nombre devrait passer à 1,5 million d'ici 2020, soit 3 à 4 % des foyers.

Le développement et l'utilisation des technologies numériques rendent la vie citadine plus confortable mais également plus complexe et généralement plus chère. L'environnement bâti ne subit pas ici de modification notable, toutefois le parc immobilier peut tout à fait profiter de quelques opportunités numériques. Par exemple, lorsque de nouvelles technologies servent à rendre certaines zones plus rapidement accessibles et la circulation plus fluide, les quartiers restent attractifs autant en tant que lieu de résidence, mais aussi pour le commerce et les services. Les bâtiments intelligents dans les quartiers existants peuvent contribuer à offrir des habitations à la technique innovante dans des sites intégrés et à ce qu'une demande croissante sur le marché du logement ne doive pas nécessairement donner lieu à une augmentation de l'occupation des sols à travers de nouvelles constructions en périphérie des villes. Les nouveaux

bâtiments optimisés sur le plan énergétique au niveau des dents creuses peuvent alimenter les bâtiments historiques en énergie grâce à leur propre production et ainsi soulager les installations existantes.

Le numérique seul n'est toutefois pas une stratégie permettant de rendre les villes et leurs zones urbaines actuelles plus accessibles à l'avenir. En effet, le virage numérique rend les systèmes plus vulnérables et augmente le risque sécuritaire. Différents aspects s'opposent à des techniques numériques trop complexes, notamment leur vulnérabilité en cas de panne de courant, les frais élevés liés à leur entretien ainsi que le problème qu'elles finiraient par poser à une société vieillissante. La fragilité des systèmes de l'extérieur compte également parmi ces défis – les jeux de données piratés ou volés, les accès non autorisés à des données et les failles ont atteint des niveaux record en 2016 selon un rapport d'IBM. La surveillance numérique de l'espace public est également une notion relativement ambivalente. Elle renforce certes le sentiment de sécurité – qui constitue une notion actuellement capitale pour les villes et la population – mais va en même temps à l'encontre de l'idée d'une ville européenne dont les espaces publics garantissent l'anonymat.

Du point de vue de l'aménagement, l'architecture intelligente n'est pas véritablement futuriste ni moderne. Le risque est cependant ici qu'une bonne conception ne devienne qu'une exigence technologique secondaire, voire qu'elle soit totalement négligée. Beaucoup de recherches sont actuellement menées dans ce domaine. En 2015 notamment, le BMUB et le BBSR ont lancé le projet de recherche « Smart Cities – Entwicklung eines stadtentwicklungspolitischen Handlungsrahmens » (Villes intelligentes – développement d'un cadre opérationnel pour la politique de développement urbain). Ce projet a notamment donné lieu à la mise au point d'une charte de la ville intelligente qui, en se fondant sur la charte de Leipzig et d'autres principes fondamentaux, appelle les villes à véritablement s'intéresser au virage numérique.

Laboratoires d'avenir Les quartiers existants sont des terrains d'expérimentation capitaux pour tester les tendances et évolutions pour l'avenir. Afin de poser dès aujourd'hui les bonnes bases d'un avenir prospère, il convient à la fois de mettre en place une démarche d'étude prévoyante des différentes conditions-cadres et évolutions nécessaires, ainsi que de s'intéresser aux possibilités, visions et scénarios d'avenir envisageables. Dans les laboratoires réels, des scientifiques suivent les processus de transformation du développement urbain – notamment l'introduction de nouveaux systèmes de mobilité et d'énergie – et examinent leurs effets dans la pratique. Ainsi, à Detmold, l'Université des sciences appliquées Ostwestfalen-Lippe examine actuellement l'utilisation expérimentale de vélos cargos dans la ville afin de la désengorger du trafic motorisé. Le Land de Bade-Wurtemberg soutient depuis 2015 des laboratoires réels grâce à un programme de financement propre. Ces laboratoires mettent notamment en place des tests de véhicules sans conducteur à Heilbronn afin de réduire la densité du trafic et examinent à Tübingen, avec le concours de la population, des possibilités d'offrir à la ville des sources d'énergies renouvelables pour compléter l'espace urbain. Les laboratoires réels sont également encouragés au niveau fédéral, notamment depuis 2016 à travers l'initiative « Solares Bauen/ Energieeffiziente Stadt » (Construire l'énergie solaire/pour une ville efficace sur le plan énergétique) du Ministère fédéral de l'Éducation et de la Recherche

offrant des financements. Ici encore, les quartiers servent à tester les nouvelles technologies et réaliser des recherches au profit d'une optimisation énergétique.

Dans une démarche similaire, les Expositions internationales d'architecture (IBA) mettent à l'épreuve des expériences de construction concrètes. Les expositions internationales sont les instruments des concepts novateurs, elles sont des laboratoires temporaires créés pour la première fois en 1901. Les IBA se concentrent actuellement à la fois sur des processus de planification et de participation temporaires et sur des bâtiments conçus pour durer. Les expositions ont lieu à l'initiative d'une ville ou d'une région. Elles ne répondent pas à un roulement régulier mais peuvent présenter différentes durées et des initiatives parallèles. Entre 2019 et 2023, l'IBA Thüringen « StadtLand » aura donc lieu en Thuringe et abordera notamment les thèmes de la transition énergétique et de la transition démographique dans les espaces ruraux. En 2020, la ville de Bâle organisera une IBA supranationale entre l'Allemagne, la France et la Suisse. En ce moment se déroule l'IBA Heidelberg (2012–2022). Elle doit permettre de donner naissance, d'évaluer et de concrétiser des processus et projets de construction dans l'ensemble de la ville selon le thème de la « société du savoir ». L'IBA 2027 Stadtregion Stuttgart s'intéresse aux espaces de vie et de travail à la nouvelle ère découlant de l'abandon des énergies fossiles. En raison de la grande variété des initiatives IBA, le BMUB, en étroite coopération avec la commission des experts de l'IBA, a lancé une démarche qualité et présenté un protocole révisé sur l'avenir des expositions internationales d'architecture afin de proposer des pistes d'orientation aux communes dans le cadre du développement et de la réalisation de ce format d'événement.

Les expériences, les laboratoires réels, les projets pilotes et les résultats des IBA peuvent servir à définir des priorités au niveau de l'État fédéral et des Länder dans le cadre de leurs politiques d'aide ultérieures, à sensibiliser les acteurs concernés ainsi que la population d'une ville ou d'une région aux sujets importants ainsi que donner une impulsion à d'autres communes en montrant un « bon exemple ». Comme toutes ces notions se concentrent en général sur les espaces urbains existants, elles offrent des informations précieuses pour un développement réussi des éléments présents dans le cadre de la densification. C'est justement dans ce contexte, où il est capital que de bonnes méthodes de construction cherchant la durabilité des bâtiments, que des phases de test temporaires permettent de mettre à l'épreuve, de s'exercer et de réaliser des expériences pour les innovations potentielles. Tout comme les clauses d'expérimentation du droit de construction autorisent la réalisation de projets expérimentaux et innovants en marge du droit applicable, avec pour objectif de pouvoir au besoin standardiser par la suite les résultats ainsi obtenus, des terrains d'expérimentation sont également primordiaux dans le contexte urbanistique afin d'offrir une valeur ajoutée aux villes en termes de Baukultur.

Établir une culture du réaménagement – économiser les ressources grâce au développement judicieux des éléments déjà présents

Dans le cadre du développement des structures bâties, il convient de reconnaître, tenir compte et entretenir les qualités existantes. La culture du réaménagement dépasse la simple estimation financière et intègre des intérêts écologiques ainsi que ceux de la société dans son ensemble. Des techniques artisanales abouties, des matériaux de construction durables et des solutions flexibles assurent une valorisation pour la Baukultur, qu'il s'agisse des mesures d'aménagement les plus simples à de nouvelles constructions adaptées à la ville, en passant par l'assainissement énergétique.

Durabilité du parc actuel

Aménagement et extension Au-delà de l'entretien et des rénovations réguliers nécessaires, une adaptation structurelle à des besoins qui évoluent assure la pérennité des bâtiments. Les structures vacantes ou non utilisées peuvent se voir ouvrir de nouvelles possibilités à la suite d'un aménagement nouveau. Presque tous les bâtiments historiques ayant été conservés jusqu'à aujourd'hui ont connu différentes modifications au cours des années, au moins en termes de domotique et d'équipement sanitaire. Une analyse intensive du parc existant, un concept d'utilisation réalisable et une adaptation des structures des bâtiments aux exigences d'utilisation actuelles permettent d'activer les bâtiments existants. Parfois, des mesures structurelles minimales suffisent à revaloriser une architecture semblant peu attractive, comme cela a été le cas pour la vinothèque du Palatinat (p. 94). À l'heure actuelle, les structures ou les plans complexes nécessitent des interventions plus approfondies. Ainsi, dans la ville d'Hann. Münden, la fusion de cinq maisons à colombages a permis de leur offrir une utilisation fructueuse en les transformant en hôtel. À Lübeck, les greniers à sel près de la porte de Holstein ont été transformés en une seule boutique en retirant les cloisons intérieures. Dans de nombreux endroits, le façadisme pour les bâtiments historiques aide à redonner vie au patrimoine de Baukultur en lui offrant une utilisation plus moderne.

Beaucoup de constructions pour les bâtiments existants

53 % des communes interrogées travaillent à la transformation et l'ajout de nouveaux éléments pour leur parc immobilier. Dans les villes comptant entre 50 000 et 100 000 habitants, ce chiffre va même jusqu'à 75 %. Dans 46 % des cas, les communes considèrent la réaffectation comme un sujet actuel dans le cadre du développement du parc actuel. [C18](#)

Presque pas de conflits ?

Plus de 90 % des offices d'urbanisme dans les communes interrogées estiment que leur coopération avec les autorités de conservation des monuments se déroule (très) bien. 22 % ont toutefois rapporté des conflits avec les autorités de conservation des monuments en raison d'adaptations des plans et 17 % en raison d'une réaffectation des bâtiments. [C13] + [C14]

La transformation et le réaménagement des grandes structures nécessitent des mesures structurelles encore plus vastes. La transformation déjà plusieurs fois louée de l'établissement pénitentiaire de Luckau a montré comment un terrain jusqu'à alors inaccessible avec une structure de bâtiment complexe pouvait devenir un quartier dynamique et prospère de centre ville.

Dans le cas des monuments, une adaptation réussie pour répondre aux attentes actuelles exige toujours des compromis. L'éventail des possibilités conceptuelles est large et résulte de négociations intensives entre les urbanistes, les architectes et les conservateurs des monuments. L'objectif de ces compromis doit toujours être de permettre une utilisation du monument, étant donné que celle-ci est essentielle à sa conservation. Il n'est cependant pas toujours garanti dans ce contexte de trouver des solutions aussi discrètes que celle pour le château de Mannheim (p. 108). Il avait ici été possible de répondre au besoin de places supplémentaires à travers la construction d'un niveau en sous-sol. Toutefois, l'ajout de marques d'une nouvelle époque peut également donner naissance à une nouvelle thématique d'aménagement comme dans le cadre de la reconstruction très appréciée du Neues Museum de Berlin.

La Baukultur dynamise les affaires

L'architecture, facteur de valeur ajoutée – transformation d'un entrepôt à Heuchelheim-Klingen

Le vignoble de Meyer sur la route des vins palatine avait fourni quelques vins d'exception grâce à son chef junior Andreas Meyer. Toutefois même le domaine ne suffisait pas à l'amélioration de son image. Les dégustations ne pouvaient auparavant se dérouler que dans un petit salon dans la maison, en petit comité et sur réservation. Afin de venir à bout des obstacles et de conquérir de nouveaux clients, A. Meyer souhaitait faire installer une vintothèque dans l'entrepôt adossé, en profiter pour optimiser les processus et disposer de plus de place pour les événements. Étant donné que le budget était toutefois limité, les architectes de la communauté de travail de Landau ont fait le choix d'une approche très équilibrée grâce à une grande simplicité. Un tiers du banal entrepôt de 1970 a été séparé du reste et sa façade de béton démolie. Le mode de construction industriel restait toutefois visible. Le sol en béton a été poncé, la structure porteuse et la maçonnerie ont été peintes en blanc. Du mobilier en bois de chêne avec un comptoir compose l'intérieur dans lequel les vins sont présentés ouverts et peuvent être dégustés au niveau des tables. À l'extérieur, l'apparence de l'entrepôt a pu être revisitée à l'aide d'une peinture sombre et l'accentuation sur le caractère tout particulier de la bordure de toit. Cinq mois ont suffi pour donner naissance à cette vintothèque. Elle offre désormais une image plus jeune de la production de vin et du tourisme régional. Cette transformation a reçu en 2016 le prix d'architecture pour le vignoble Architekturpreis Wein 2016. Le vignoble de Meyer a ainsi vu son chiffre d'affaires augmenter d'un tiers.

En bref

planification et construction : 2013–2014
maître d'ouvrage : Weingut Karl-Heinz et Andreas Meyer GbR
concepteur : Werkgemeinschaft Landau
surface : 130 m² de surface utile

coûts de la vintothèque : 170 000 euros
investissement total : 285 000 euros

Pour plus d'informations, voir la fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- gestion équilibrée d'un bâtiment commercial existant
- gain de notoriété grâce à l'architecture
- meilleur contact avec les clients
- optimisation des processus
- réussite économique mesurable

La presse spécialisée présente régulièrement des exemples nationaux comme internationaux de transformations, réaffectations, constructions et ajout de bâtiments complémentaires. La population s'intéresse également beaucoup à ce sujet. Des magazines tels que Häuser, Schöner Wohnen, Living at Home ou Das Haus abordent également de plus en plus souvent le sujet de la vie dans les bâtiments historiques et le réaménagement du parc actuel. Cet intérêt offre les conditions idéales pour un développement des bâtiments existants impliquant de nombreux acteurs. Cependant, dans la pratique avec les communes, il est parfois difficile de mettre en place la réaffectation des bâtiments historiques existants. La situation peut également s'avérer complexe pour le parc actuel dans le cadre de pratiques de planification de plus en plus fréquemment numérisées et d'un code de construction orienté vers les nouveaux bâtiments. Bien entendu, les planifications de nouvelles constructions appliqueront à l'avenir le Building Information Modeling (BIM), tandis que pour les anciens bâtiments, les documents de planification et l'étude du parc immobilier ne sont même pas disponibles, ce qui entraîne des retards structurels dans le cadre de transformations ultérieures. Il conviendrait donc de constituer des dossiers de construction numériques pour les bâtiments du parc immobilier actuel.

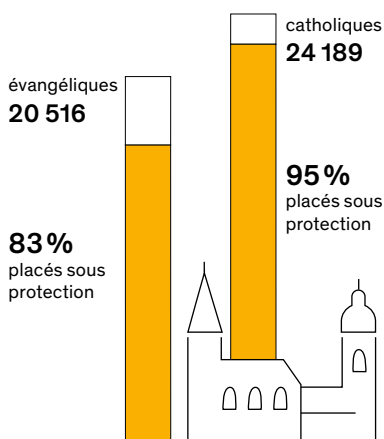
La démolition devrait être le dernier recours en cas de conflit d'intérêts entre le propriétaire, les urbanistes, les architectes et les conservateurs des monuments. Dans le cas des monuments vacants notamment, il convient entre autres de prévoir suffisamment de temps afin de pouvoir tout simplement attendre. En effet, il n'est pas rare que les conditions-cadres et les besoins d'utilisation évoluent rapidement et de façon inattendue, si bien que des structures semblant tout d'abord très complexes redeviennent rapidement fonctionnelles et de conception fascinante. Il est ici recommandé de ne pas simplement considérer l'objet individuellement, mais plutôt comme une composante de son environnement, et d'en faire l'objet d'une stratégie de discussions et de développement sur place. Considérer le site et l'environnement dans leur ensemble peut mener à de nouvelles approches de solutions quant à l'utilisation du bâtiment. Du point de vue de la Baukultur, il existe de nombreux arguments en faveur de la poursuite de la construction et des modifications, non seulement pour les monuments, mais aussi pour les autres bâtiments existants dans leur ensemble. Il serait en effet négligeant de ne pas exploiter pleinement le potentiel du parc actuel. Une réflexion créative autour des bâtiments existants fournit des résultats aboutis qui enrichissent le paysage urbain. Abandonner ces structures à la hâte en raison de leur manque supposé d'adaptabilité ou de rentabilité entraîne des pertes irrécupérables. La poursuite de la construction des bâtiments existants ainsi que l'association visible de différentes époques peuvent au contraire apporter au quartier, mais aussi du point de vue des objets, un socle pour les « monuments de demain ». La préservation des bâtiments notables et reconnus participe d'une culture matérielle attentive et contribue à forger l'identité d'une commune. L'exemple de la Silberturm de Francfort-sur-le-Main est assez parlant en la matière. Ce bâtiment administratif et de bureaux des années 1970 a été renforcé et rénové par le cabinet d'architectes schneider + schumacher tout en gardant sa façade en aluminium caractéristique et a reçu en 2017 le prix de l'aménagement de la Fondation Wüstenrot. Dans le cas des bâtiments ou des matériaux de construction qu'il est véritablement impossible de sauver et qui sont clairement insalubres ou toxiques, un démantèlement est alors recommandé. Des

Démolition sans raison impérieuse

64 % des communes interrogées ont déclaré que des plans ou des découpes de bâtiments non conformes avaient entraîné des démolitions de bâtiments au cours des cinq dernières années. 47 % des communes interrogées estiment que ces démolitions ont eu lieu en raison de la pression des investisseurs. [C8](#)

Nombre actuel d'églises et de chapelles

Source : EKD 2017 ; Deutsche Bischofskonferenz 2017



bâtiments de remplacement peuvent et doivent alors ici apporter une véritable amélioration en termes d'aménagement urbain. Avant toute démolition, il convient de tenir absolument compte de la valeur du bâtiment en termes de Baukultur, de son utilité matérielle comme immatérielle et de l'énergie grise qu'il présente.

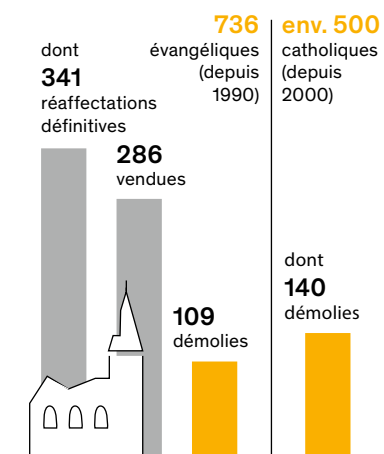
Réaffectation des églises Les processus de modifications mis en place par la société sont particulièrement visibles dans le cadre des ouvrages spéciaux. On trouve en Allemagne un nombre remarquable d'églises de toutes les tailles et dans toutes les structures d'implantation, de la petite chapelle de village au grand centre paroissial polyvalent de l'après-guerre, sans oublier bien sûr les cathédrales des grandes villes. Les deux confessions majoritaires possédaient à elles seules en 2016 environ 45 000 édifices saints : 24 000 églises et chapelles sont la propriété de l'Église catholique, 20 500 de l'Église évangélique. S'ajoutent à cela encore quelques centaines d'églises à la fois catholiques et évangéliques qui sont la propriété de l'État ou des communes. La grande majorité des édifices saints sont des monuments protégés, accompagnés d'autres immeubles avoisinants également classés tels que les presbytères, lieux de retraite, couvents, monastères et cimetières. Entre 2000 et 2017, les évêchés catholiques d'Allemagne auraient, selon leurs propres déclarations, interrompu l'utilisation sacrée d'environ 500 églises et en auraient démolé environ 140. L'Église évangélique a interrompu l'utilisation sacrée de 700 églises entre 1990 et 2017. 280 d'entre elles ont été vendues et 100 démantelées.

Les églises sont souvent des symboles de tradition déterminants en termes de Baukultur pour les villages et les villes, et parfois même les seuls symboles restants. Les chiffres des démolitions sont ainsi synonymes de risque de grandes pertes architecturales, urbanistiques et en termes de Baukultur, étant donné qu'il est difficile de trouver de nouvelles utilisations adéquates et réalisables pour les grandes salles de rassemblement. La réaffectation dans un contexte densément bâti entraîne souvent de grandes difficultés inattendues, notamment en matière d'exigences pour la sécurité contre les incendies, pour les lieux de rassemblement ou les places de stationnement. Par ailleurs, les fermetures et les démolitions ont également des conséquences non négligeables pour le tissu social du quartier concerné, étant donné que la perte des lieux de culte s'accompagne souvent d'autres pertes, notamment à travers la fermeture de salles paroissiales, salles d'accueil des groupes, bibliothèques, vestiaires ou crèches. Les effets de ces fermetures sont dramatiques pour l'ensemble de la société. Plus d'un million de personnes travaillent actuellement pour l'Église catholique ou l'Église évangélique, auxquelles s'ajoutent 1,2 million de bénévoles. Les deux Églises sont ainsi les plus grands employeurs en Allemagne.

En raison du caractère historique, social, des aspects de la Baukultur et de l'importance du point de vue de l'identité de la commune des églises et des chapelles, il est ici essentiel, bien plus peut-être que dans le cas de n'importe quel autre édifice, de mettre en place tous les efforts possibles de la part des pouvoirs publics, de l'Église et des particuliers afin de conserver les bâtiments et de continuer à les utiliser comme lieux de culte ou, le cas échéant, de leur fournir une autre utilisation sensée en y développant un aménagement adéquat. De nombreux acteurs différents ont ainsi mis en place des actions diverses afin de promouvoir des concepts de réaffectation. Le quatrième concours « Land und Leute » (Land et habitants) de la Fondation Wüstenrot s'intéresse aux églises,

Abandon de l'utilisation d'édifices religieux par les églises et les chapelles

Source : Kirchenamt der EKD Hannover 2016; www.katholisch.de 2017



couvents et autres bâtiments religieux dans les villages. L'initiative régionale StadtBauKultur NRW (Ville construction culture) a publié en 2014 « Kirchen geben Raum – Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden » (Les églises offrent un espace – recommandations pour la réaffectation des édifices religieux). La Fondation Wüstenrot a lancé en 2016 le concours national « Kirchengebäude und ihre Zukunft » (Les édifices religieux et leur avenir). Le vainqueur récompensé fut une église d'Olpe qui continue à être utilisée comme lieu de culte mais a connu une restructuration permettant de l'ouvrir davantage au reste du quartier. Depuis 2017, l'initiative StadtBauKultur NRW et la Chambre des architectes et des ingénieurs de NRW, les différents évêchés et archevêchés concernés ainsi que les églises régionales proposent des offres de financement aux paroisses et aux communes présentant des besoins de rénovation et de réaffectation. Dans le cadre de l'IBA Thüringen, l'Église évangélique d'Allemagne centrale testera de nouvelles possibilités d'utilisation dans le cadre du projet « Stadtland: Kirche » (Pays-ville : église)

Il existe actuellement de nombreux exemples de réaffectations d'églises faisant preuve de créativité. Le « Preis der Stiftung KiBa 2018 – Kirche in Szene setzen » (Prix de la Fondation KiBa 2018 – mettre les églises en scène) a été remis à la chapelle, désormais équipée d'une installation lumineuse, du cimetière de Dorotheenstadt des années 1920 à Berlin. À Cologne, l'ancienne Lutherkirche a été transformée en la Kulturkirche Köln (église de la culture de Cologne) et à Lippstadt, l'église évangélique Jacobikirche située dans le cœur historique de la ville offre une utilisation polyvalente depuis quelques années, à la fois comme lieu de culte mais aussi comme centre de congrès pour des concerts, discours, conférences et expositions. À Viersen-Dülken, une église classée monument protégé est devenue un centre de vie assistée et à Aix-la-Chapelle, l'ancienne église Sainte-Elisabeth s'est transformée en « église numérique » avec des espaces de bureaux et de commerce. Les nouvelles utilisations des édifices saints sont cependant accueillies différemment par la population. Les utilisations

Des réaffectations avant tout portées par des concepts

Dans 40 % des communes, des églises ont cessé d'être utilisées au cours des cinq dernières années ou présentent des signes de vacance à venir dans les années qui vont suivre. Près de 30 % des communes ont déjà fait l'expérience concrète d'une ou plusieurs fermetures d'église. Ce sont avant tout les communes de plus de 50 000 habitants qui sont les plus touchées. La majorité des communes concernées travaille à mettre au point des concepts de réaffectation pour les églises. [C10](#) + [C11](#)

Acceptation de la réaffectation des églises et chapelles

Approbation des nouvelles utilisations

Source : enquête auprès de la population pour le rapport Baukultur 2018/19



95 %
salles de concerts, de conférences



90 %
salles d'expositions



89 %
bibliothèques



77 %
établissements de soins pour personnes âgées



70 %
crèches



45 %
cafés ou restaurants



39 %
lieux de culte pour d'autres religions, par exemple mosquées



36 %
logements



22 %
salles de sport



18 %
zones commerciales, boutiques

culturelles sont généralement très plébiscitées, tandis que les utilisations pour de la gastronomie, des habitations, du sport ou des commerces sont moins populaires. Du point de vue de la Baukultur, chaque église préservée représente un aspect de l'identité de la ville européenne sauvé. Ainsi, les réaménagements devraient se rapprocher de la finalité première de l'édifice et rester réversibles.

Compétence artisanale Il est capital d'investir régulièrement dans la remise en état et l'assainissement des bâtiments afin que ces derniers restent utilisables et pérennes. Dans ce contexte, la minutie artisanale avec laquelle les bâtiments et les ouvrages sont bâtis et rénovés revêt une signification capitale. Dans le cadre d'un sondage mené auprès des communes pour le rapport Baukultur 2014/15, les communes interrogées considèrent à 85 % que la rigueur de l'artisanat est le quatrième aspect le plus important pour la Baukultur. En Allemagne, la qualité de l'artisanat est notamment garantie par le fait que de nombreux artisans du secteur du bâtiment soient obligés de réussir une formation de maître artisan. Dans le cadre du développement et de la transformation des habitations, les métiers de maçons et bétonneurs, menuisiers-charpentiers et couvreurs, experts en isolation du froid, de la chaleur et insonorisation et tailleurs de pierre font partie des métiers d'artisanat réglementés nécessitant un permis, tout comme les métiers de plâtrier et de peintre en bâtiment. Les métiers de carreleur (regroupant la pose de carrelage, dalles et mosaïques) ainsi que de fabricants de granito ou béton et applicateurs ne nécessitent quant à eux pas de formation de maître artisan.

Les maîtres d'ouvrage publics sont obligés de faire appel à des ateliers d'artisanat immatriculés, tandis que les maîtres d'ouvrage privés sont libres de faire une partie du travail eux mêmes selon leurs propres compétences, mais doivent toutefois s'abstenir en cas de doute et souscrire une assurance adéquate. Si des subventions sont accordées, les maîtres d'ouvrage privés doivent alors eux aussi répondre d'une exécution professionnelle et correcte des travaux de rénovation. Les travaux de remise en état et de rénovation sur les monuments nécessitent par ailleurs l'accord de l'autorité de protection des monuments avant de pouvoir être validés et il est également nécessaire de soumettre à celle-ci les mesures envisagées. Cette procédure permet de garantir que les mesures d'aménagement respectent l'exemple historique et contribuent à conserver une apparence authentique, en plus de la structure du bâtiment.

Afin que l'assainissement d'un bâtiment historique soit réalisé de façon professionnelle et correcte, les ateliers d'artisanat doivent notamment fournir une compétence spécialisée de haut niveau, la connaissance des matériaux et technologies actuels, mais aussi une compréhension poussée des techniques d'artisanat historiques et des modes de construction traditionnels. Dans le cas contraire, les travaux d'assainissement nuiront non seulement à l'aspect historique du bâtiment, mais causeront aussi rapidement des dégâts sur le plan de la physique du bâtiment. Les techniques d'artisanat historique sont des éléments du patrimoine culturel que l'UNESCO récompense depuis 2003. Il s'agit ici notamment de techniques de dorure à la feuille d'or pour les peintures religieuses, de la préparation et de l'application du mortier de chaux traditionnel ou des techniques du travail de couvreur pour les toits de chaume. Des exemples tels que le Palais de la culture de Dresde ou la gare de Sangerhausen témoignent des caractéristiques et conditions de rénovations spécifiques que les époques de construction même plus récentes peuvent présenter.

Actuellement, les ateliers d'artisanat profitent d'une bonne situation des commandes comme a pu l'observer le Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH, Union centrale de l'artisanat allemand) dans le cadre de son rapport économique de 2017. Les techniques d'artisanat ainsi que les matériaux de construction historiques ne sont cependant pas toujours utilisés dans le cadre du progrès technique et économique. D'une part, les tendances à l'industrialisation et à la numérisation ont fait des connaissances et compétences historiques une spécialité profitant d'un marché clair et prévisible et d'autre part, les démarches de standardisation, les directives actuelles et les conditions de garantie correspondantes représentent des obstacles à l'utilisation des techniques et matériaux historiques. Les procédures d'appels d'offres sans promesse de rémunération claire et les chantiers démesurés sont par ailleurs également un obstacle évident à un artisanat hautement qualifié. D'après un sondage du centre de consultation pour l'artisanat et la protection des monuments datant de 2010, la qualification de « restaurateur de l'artisanat » est assez rarement exigée dans le cadre des appels d'offres pour des mesures à réaliser sur les monuments. Même dans le cas des différentes spécialisations, des formulations imprécises en ce qui concerne les promesses de rémunération ne permettent que rarement de faire appel à un spécialiste qualifié. Les annonces décrivent par exemple souvent les fenêtres des bâtiments historiques en mentionnant simplement « verre » ou « verre ancien ». Une pose de vitrage correcte et respectant les techniques de l'époque, par exemple dans le cadre des monuments protégés datant d'avant 1906, exigerait par exemple du verre en cylindre soufflé, comme cela a été le cas pour le palais de justice de Munich ou l'église Marienkirche de Wittenberg. Si cette exigence n'est pas explicitement formulée, les ateliers spécialisés se retrouvent dans le cadre de l'appel d'offre face à des concurrents proposant des prestations bien plus simples et donc moins chères. Les pouvoirs publics peuvent examiner ces facteurs ainsi que d'autres éléments d'obstacles dans le cadre des procédures d'appels d'offres afin de privilégier une meilleure prise en considération des aspects qualitatifs.

Il est possible de déterminer le niveau de soin des travaux d'assainissement sensibles proposés en se fondant notamment sur les tarifs et les distinctions des artisans. Avec la mention « Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege » (Prix allemand de l'artisanat pour la protection des monuments), la Fondation allemande de la protection des monuments et le ZDH récompensent depuis 1993 les particuliers propriétaires de monuments ainsi que les ateliers d'artisanat auxquels ils font appel dans le cadre de travaux d'assainissement remarquables. Ce prix est remis chaque année dans deux Länder. La récompense annuelle KfW-Award « Bauen » pour les constructions décore non seulement les nouvelles constructions exemplaires mais aussi les restructurations, ajouts d'annexes et modernisations pour les bâtiments existants. En 2018, les maîtres d'ouvrages seront récompensés pour la catégorie « Ästhetisch und effizient Wohnraum schaffen und modernisieren » (offrir des logements esthétiques et efficaces ou les moderniser). Du point de vue de la Baukultur, des « assainissements au pinceau », c'est-à-dire des mesures minimales qui ne revalorisent pas véritablement les bâtiments, offrent déjà une contribution intéressante à la conservation des bâtiments historiques. Ce sont notamment les anciens bâtiments qui ont déjà une certaine patine qui sont les témoins vivants de l'histoire de la Baukultur. Leur remise en état ponctuelle et professionnelle est la forme

de protection des monuments la plus simple, la plus efficace et la plus économique, comme l'a écrit la Fondation des châteaux et jardins prussiens de Berlin-Brandebourg dans sa dernière publication « Zwischen Welt und Erbe » (Entre monde et patrimoine).

Assainissement énergétique

L'assainissement énergétique a la priorité absolue

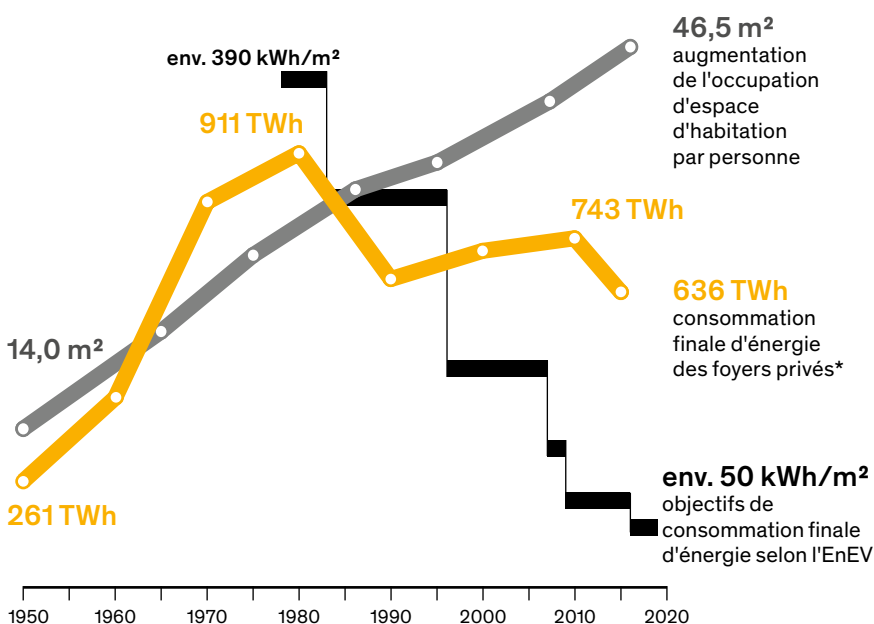
71% des communes interrogées ont confirmé que l'assainissement énergétique compte parmi les projets en cours de la ville pour le développement du parc immobilier. 52% déclarent qu'au cours des cinq dernières années, elles ont connu des démolitions en raison de mauvaises performances énergétiques. [C8]+[C18]

Status quo et objectifs L'assainissement énergétique des bâtiments existants est essentiel afin d'atteindre les objectifs climatiques. Selon le Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW, Association allemande des sociétés de logement et d'immobilier), entre 1990 et nos jours, environ 66 % des logements existants ont fait l'objet de mesures d'assainissement et, pour plus de la moitié des bâtiments, il s'agissait d'une rénovation complète. Cela dit, l'Association des gestionnaires immobiliers allemands est parvenue à un tout autre résultat étant donné qu'elle estime que 90 % des mesures d'assainissement correspondent à des rénovations partielles. De plus, la qualité des mesures entreprises par le passé ne suffit pas à répondre aux exigences actuelles – en effet, depuis l'entrée en vigueur du décret sur les économies d'énergie (EnEV) en 2002, l'assainissement, l'ajout d'annexes, la transformation ou le développement des bâtiments existants doivent répondre à certaines conditions énergétiques.

L'EnEV impose notamment un mode de construction et un mode de chauffage consommant peu pour les bâtiments. Depuis son entrée en vigueur en 2002, ce décret a constamment été endurci, jusqu'à son dernier amendement en 2016. L'objet de cet amendement était une réduction de la valeur seuil des besoins en énergie primaires des nouveaux bâtiments de 25 % par rapport à l'EnEV 2009. Dans le cas de l'assainissement des bâtiments existants, aucun durcissement de la réglementation n'a eu lieu depuis 2009. En ce qui concerne les monuments

Effet boomerang

Source : BBSR 2014; dena Deutsche Energie-Agentur; Destatis 2012; INSM – Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft 2009



*avant 1989 : anciens Länder avec petits consommateurs inclus, conversion des tec en TWh

protégés et les bâtiments à conserver, l'EnEV prévoit des exigences différentes. Si les mesures énergétiques risquent d'entraîner une dégradation de l'apparence, il est possible de ne pas se plier aux exigences de l'EnEV. La suspension d'un durcissement complémentaire de l'EnEV durant le mandat législatif en cours permettra l'optimisation des normes techniques et la mise en avant des questions de Baukultur. Actuellement, les bâtiments existants de la classe d'âge des bâtiments 1949–1978, soit les constructions de l'époque moderne d'après-guerre, consomment la plus grande part d'énergie soit 43 % pour le chauffage et l'eau chaude. Ce sont avant tout les bâtiments des années 1950 et 1960 qui présentent souvent des faiblesses en termes d'isolation thermique, des techniques internes dépassées, des caves humides, des fenêtres endommagées à simple vitrage et des toits mal isolés. Même les maisons individuelles et bi-familiales ont une influence considérable sur la consommation d'énergie, leur part représenterait 63 % selon le rapport des bâtiments Gebäudereport 2016 de la Deutsche Energie-Agentur (dena, Agence allemande de l'énergie). Étant donné que les bâtiments de l'époque d'après-guerre et a fortiori les maisons individuelles et bi-familiales représentent une grande partie des zones urbanisées sur le territoire allemand, leur optimisation énergétique est capitale. Si l'assainissement n'a pas lieu, il n'est, d'une part, pas possible d'atteindre les objectifs climatiques du gouvernement fédéral, et les bâtiments ne seraient, d'autre part, plus commercialisables à long terme en raison des conditions de logement et de confort proposées. Par ailleurs, les débats au sujet de l'estimation et de la mise sous protection des bâtiments de l'époque d'après-guerre seraient ainsi soumis à une pression temporelle remarquable. Dans de nombreux endroits, le paysage urbain aura déjà été modifié avant que la qualité de monument de cette classe de bâtiments n'ait pu être évaluée. En attendant, les communes peuvent déjà commencer une évaluation provisoire des bâtiments à conserver, autoriser des dérogations en vertu de l'EnEV et ainsi lutter contre une dégradation précipitée du paysage urbain.

L'EnEV fait notamment l'objet de critiques en raison du fonctionnement très mécanique et de « l'effet de rebond ». Les améliorations en termes d'efficacité réduisent les coûts énergétiques pour le consommateur, ce qui a souvent pour conséquence que ce dernier augmente sa consommation, dans la mesure où cela ne lui coûte pas plus cher, ce qui revient à un jeu à somme nulle en termes d'économies. L'augmentation constante de la surface habitable par personne entraîne également des effets négatifs. Dans le secteur du bâtiment, l'EnEV 2016 est critiquée pour d'autres motifs encore. Les exigences imposées aux nouvelles constructions sont considérées comme non rentables. Selon le Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW, Association allemande des sociétés de logement et d'immobilier libres), la nouvelle réglementation de l'EnEV a encore fait augmenter les coûts de constructions de 7 %. Ainsi, les dépenses d'investissements et les bénéfices retirés ne s'équilibrent plus, et l'EnEV rend donc plus difficile la mise à disposition de logements abordables dans les nouvelles constructions.

Par ailleurs, le nouvel amendement ne tient pas compte de l'énergie grise des bâtiments. L'énergie grise désigne la quantité d'énergie nécessaire pour la production de matières premières, les processus de transformation, l'emballage, le transport et enfin la construction du bâtiment. La valeur d'énergie grise est nettement plus basse dans le cadre des assainissements que des nouvelles

La Baukultur rassemble l'ancien et le nouveau

Palais de la culture de Dresde – une architecture progressiste pour une polyvalence moderne



Le palais de la culture de Dresde démontre comment des monuments protégés de l'époque moderne de l'après-guerre en Allemagne de l'Est peuvent être redynamisés à travers des réaffectations et ajouts de nouvelles utilisations. La mise en place d'un collectif autour de l'architecte Wolfgang Hänsch avait été lancée en 1969 entre l'Altmarkt et le Neumarkt pour servir d'hôtel de ville. Après des discussions au sujet d'une éventuelle démolition, le bâtiment a été déclaré comme monument protégé en 2008. Cependant, il a été décidé plus ou moins au même moment que la salle polyvalente allait être remplacée par une salle de concert réservée au philharmonique de Dresde, malgré les critiques de certaines parties de la population, de la politique ainsi que de l'architecte Wolfgang Hänsch. Le concours pour la transformation a été remporté par le cabinet gmp von Gerkan, Marg und Partner en 2009. La nouvelle salle et ses 1750 places est environ un tiers plus petite que la précédente. Elle a certes été conçue selon le modèle de Weinberg complexe d'un point de vue spatial mais

n'en est pas moins symétrique. C'est ainsi qu'a été possible l'association conceptuelle pour former ce complexe aux lignes claires. Aux premier et deuxième étages autour de la salle se trouvent des locaux administratifs et techniques aménagés pour la nouvelle bibliothèque centrale de Dresde. On accède à ces locaux via l'espace de pause de la salle de concert, ce qui permet à celle-ci d'être animée dans la journée également. L'ancien théâtre au premier étage sert désormais de bibliothèque musicale.

Dans les halls, l'intérieur d'époque a été restauré dans le respect des exigences imposées aux monuments. Les nombreux matériaux de qualité – le granit des murs, le marbre des piliers, les placages de Macassar sur les rampes – ont pu être conservés, tout comme les balustrades, les lampes et les portes. Le revêtement caractéristique de plafonds avec ses plaques de plâtre à petits carrés a été reproduit. Un plafond en 3D avec des ailes agencées en lignes a été déplacé de l'ancien restaurant vers une salle de lecture de la bibliothèque. La biblio-



thèque, qui présente un aménagement très réduit en référence au bâtiment existant, possède désormais une moquette rouge que l'on retrouve – comme c'était le cas dans le bâtiment à l'origine – dans les halls des étages supérieurs. Au premier étage, la frise murale de 45 mètres « Unser sozialistisches Leben » d'Heinz Drake et Walter Rehn a été restaurée, tout comme les cinq portes d'entrée en bronze donnant sur l'Altmarkt. Le sculpteur Gerd Jaeger y a représenté l'histoire de la ville de Dresde.

De l'extérieur, le Palais de la culture ne semble pas avoir beaucoup changé. Sur le flanc ouest, le « Der Weg der roten Fahne » a été restauré. Il s'agit d'une autre fresque murale grand format réalisée par le collectif d'artistes autour de Gerhard Bondzin. La structure du toit de la salle a conservé son revêtement métallique. Par ailleurs, les vitres et leur cuivre vaporisé qui avait été posées pour la première fois en 1986 offraient un verre transparent optimisé sur le plan énergétique. Désormais, l'intérieur coloré du Palais de la culture contribue à le rendre encore plus dynamique. Le cabaret-théâtre au-dessus de la salle de concert a reçu la « massue d'Hercule », sa nouvelle scène de jeu. La Stiftung Sächsischer Architekten (Fondation des architectes de la Saxe), la Chambre des architectes du Land ainsi que l'État libre de Saxe invitent désormais à des représentations et des expositions dans « Centre de la Baukultur » nouvellement fondé grâce à un rez-de-chaussée accessible de l'extérieur.

À travers la combinaison des différentes installations, il a été possible de donner vie à un véritable « Palais de la culture » qui n'attire plus uniquement les mélomanes aux heures du soir, mais aussi les personnes de tous âges utilisant la bibliothèque durant la journée, des clients du restaurant et les amateurs de Baukultur. La transformation et l'ajout d'annexes a permis de donner de nouvelles impulsions sans que le bâtiment ne doive perdre sa valeur de monument, ni de lieu de mémoire commun marquant pour l'identité de la ville.

En bref

planification et construction : 2010–2017
 maître d'ouvrage : KID Kommunales Immobilienmanagement Dresden GmbH & Co KG
 concepteurs : gmp von Gerkan, Marg und Partner, Hambourg ; Professor Pfeifer und Partner, Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Cottbus ; Planungsgruppe M+M AG, Dresde ; ARGE Ingenieurbüro

Rathebow, Dresde ; Solares Bauen GmbH, Fribourg i. Br.
 surface : 37 000 m² (superficie brute)

coûts : 89,6 millions d'euros (bruts, catégorie de coûts 300-600)

Pour plus d'informations, voir la fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- transformation et ajout d'annexes au lieu d'une simple conservation
- le nouvel aménagement se fonde sur le bâtiment existant
- conservation des matériaux, des composantes et de l'art caractéristiques
- assainissement énergétique de la façade
- lieu dynamisé à tous les moments de la journée



constructions. Tenir compte de l'énergie grise est non seulement indispensable afin de parvenir à un bilan écologique transparent, mais aussi dans le cadre de la définition des priorités entre le parc immobilier actuel ou mener des projets des nouvelles constructions consommant énormément d'énergie primaire.

Le gouvernement fédéral a initié différents programmes de financement afin de promouvoir l'assainissement énergétique des bâtiments existants. Parmi ces programmes, on compte notamment « Energieeffizient Sanieren » (Assainir pour une meilleure efficacité sur le plan énergétique) qui propose des subventions à la fois pour les mesures d'assainissement individuelles et les mesures globales pour les propriétaires immobiliers privés. Les mesures globales visent à atteindre un objectif de norme Effizienzhaus (Maison à énergie positive) KfW. La norme Effizienzhaus repose ici sur l'EnEV. Un bâtiment Effizienzhaus KfW ayant par exemple atteint le niveau 55 nécessite seulement 55 % de la valeur seuil d'énergie consommée qu'un bâtiment de référence similaire n'a pas le droit de dépasser en vertu de l'EnEV. Dans le cadre des assainissements, le KfW privilégie les niveaux 55, 70, 85, 100 et 115. En ce qui concerne les monuments protégés et les bâtiments à conserver, les exigences techniques minimales sont

La Baukultur libère les qualités des bâtiments

Assainissement et réaménagement d'un immeuble de bureaux à Munich

En 2009, la société Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG (Munich Re) a acquis le bâtiment voisin de son siège social afin d'ajouter une extension à ce dernier, à proximité de l'Englischer Garten de Munich. Les neuf mètres de profondeur de la zone interne sans accès à la lumière du jour et les exigences imposées par la nouvelle utilisation ont exigé un assainissement global et une extension du bâtiment, déjà vieux de 26 ans. La même année, un grand concours d'architecture en deux parties a été organisé. Au terme du concours, le cabinet Sauerbruch Hutton a été chargé du projet, qui prévoyait un assainissement énergétique complet. Grâce à une nouvelle façade extérieure, le bâtiment a pu adopter un aspect contemporain. De larges renforcements dans la structure de la construction existante ont permis la mise au point de deux cours intérieures couvertes contribuant à la ventilation naturelle du bâtiment. Des améliorations ont également conduit à déplacer l'entrée principale et élargir le cinquième étage. Le réaménagement a également tenu compte des exigences écologiques et spatiales. La valeur ajoutée produite en termes de Baukultur se manifeste également dans les détails du bâtiment. La structure de béton dégagée a vu sa qualité améliorée grâce à une nouvelle surface en béton apparent. Par ailleurs, le bâtiment profite également d'un gain écologique. Les économies d'énergies primaires réalisées dans le cadre du réaménagement devraient en théorie permettre de chauffer le bâtiment pendant 34 ans.

En bref

planification et construction : 2011-2014 surface : 49 800 m² (surface brute)
 maître d'ouvrage : Münchener RückversicherungsGesellschaft AG, Munich
 concepteur : Sauerbruch Hutton Pour plus d'informations, voir la fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- réaménagement et extension plutôt que démolition et reconstruction
- un concept énergétique comme composante essentiel du concours architectural
- visualisation des qualités présentes grâce à des entailles dans la structure du bâtiment

abaissées en vertu du « KfW-Energieeffizienzhaus Denkmal ». Il suffit ici d'atteindre des besoins en énergie primaire annuels de 160 % et un coefficient de transfert thermique de 175 % contre la valeur de 100 % que l'EnEV impose aux nouvelles constructions. Pour comparaison : si les bâtiments existants ne sont pas rénovés, la consommation d'énergie moyenne d'un immeuble résidentiel qui n'a pas été particulièrement optimisé sur le plan énergétique est de 350 % selon la dena, et celle d'une maison individuelle de plus de 400 %. Les dérogations pour les monuments et bâtiments à conserver sont logiques, toutefois si l'on considère la part de bâtiments quotidiens par rapport à l'ensemble du parc immobilier en Allemagne, il s'agit seulement d'une contribution insuffisante, bien qu'essentielle, pour la Baukultur dans les villes et les communes. Il serait ici décisif de faire en sorte de garantir une compatibilité de toutes les mesures énergétiques encouragées avec la Baukultur.

Compatibilité avec la Baukultur Les mesures d'assainissement énergétique dans les villes sont souvent sources de conflits entre les autorités d'urbanisme ou délivrant les permis de construire et les autorités chargées de la protection des monuments. C'est notamment lorsque les mesures prévues incluent l'isolation des façades extérieures que des compromis sont difficiles à trouver au sujet des bâtiments protégés ou à conserver. L'isolation de l'enveloppe extérieure entraîne en effet souvent la disparition de certains éléments de façade, cadres, profilés et ouvertures de fenêtres caractéristiques d'une grande valeur pour la Baukultur, sans parler des décrochements et des saillies qui sont aplanis dans le cadre de l'isolation des murs extérieurs. Il est possible de redouter ici non seulement des modifications de l'objet, mais aussi du quartier, avec une altération progressive du paysage urbain typique résultant en une apparence dénuée de cachet. Le manque de considération pour la Baukultur se reflète toujours davantage dans les réalisations actuelles d'assainissements énergétiques.

La part des monuments par rapport au parc immobilier n'étant que de 3 %, elle n'exerce qu'une influence insignifiante sur le bilan énergétique du pays dans son ensemble. Du point de vue de la Baukultur, il convient toujours en cas de doute de donner la priorité à l'apparence à conserver, étant donné que de nombreux quartiers historiques présentent déjà des conditions énergétiques exemplaires en raison de leur forte densité de construction et des formes compactes de leurs bâtiments. Toutefois, lorsque les bâtiments historiques ont besoin d'être assainis, notamment dans le cas des zones résidentielles des années 1920 et 1930, ainsi que celles de la période d'après-guerre, la compatibilité avec la Baukultur et la protection des monuments doit faire l'objet d'une grande attention. Cette démarche est possible pour les bâtiments à conserver en modifiant l'ordre des priorités des différentes mesures possibles. La modification permettant les économies d'énergie les plus considérables est le renouvellement de l'installation de chauffage. Dans le cadre de conseils pour l'assainissement énergétique à des propriétaires immobiliers privés, les communes doivent leur présenter clairement cette optimisation d'efficacité et leur en faire la promotion. Le deuxième élément le plus efficace réside dans le remplacement des fenêtres et l'isolation des façades extérieures. Des fenêtres optimisées du point de vue énergétique peuvent en comparaison être facilement mises au point dans le respect du monument ou du modèle historique. Les communes sont ici également appelées à promouvoir le remplacement des fenêtres. L'isolation des toitures

L'assainissement énergétique et le potentiel de conflit qu'il renferme

Dans 46 % des communes interrogées, des conflits ont éclaté avec les autorités de protection des monuments dans le cadre de l'assainissement énergétique des bâtiments. C14

et des caves permettent également de faire des économies supplémentaires. La façade extérieure n'a qu'un effet limité pour l'optimisation énergétique du bâtiment et devrait donc rester la dernière option à explorer. Cependant, dans la mesure où l'isolation de la façade est indispensable, il est possible de trouver des solutions adaptées aux monuments, comme le montre l'exemple d'un ensemble de bâtiments en briques classé comme monument protégé à Hambourg. L'espace entre les murs à double paroi a été comblé à l'aide d'une mousse isolante qui assure non seulement une meilleure isolation thermique mais stabilise également l'ensemble de la maçonnerie.

La ville libre hanséatique de Hambourg suit actuellement une démarche exemplaire sur l'ensemble du territoire urbain afin de concilier la Baukultur et l'assainissement énergétique. Elle a donné naissance à la possibilité d'un parcours de qualification de « conseillers pour les constructions en briques » dont le rôle est de conseiller les propriétaires du point de vue énergétique mais également urbanistique. Contrairement au métier de conseiller en énergie, cette nouvelle profession est protégée et ne peut être exercée que par des personnes ayant suivi des sessions de formation proposées par la Chambre des architectes. Les formations subventionnées sont requises et rémunérées par Hamburgische Investitions- und Förderbank (Banque hambourgeoise d'investissement et de développement). Avec l'appui d'une commission de collaborateurs de la Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW, Autorité du développement urbain et de l'habitat) et de représentants du secteur du logement, les bâtiments sont examinés afin de déterminer s'ils présentent les critères requis pour les constructions en briques. L'État fédéral a également introduit le statut de « conseiller en énergie pour les monuments et autres bâtiments à conserver » dans le cadre du programme de financement du KfW. La qualification d'un tel conseiller nécessite la reconnaissance de l'organe de coordination compétent. Les formations continues correspondantes sont proposées par la Chambre des architectes.

La rénovation de la maison à colombages du Lange Gasse 7 à Quedlinbourg montre également les bons résultats qu'il est possible d'obtenir dans le cadre d'un assainissement de qualité dans le respect de la Baukultur. Cette réalisation exemplaire témoigne que même en cas d'impasse sur l'isolation de la façade externe, il est possible de parvenir à faire baisser la consommation pour le chauffage au niveau des normes pour les maisons à basse énergie. Dans le cadre du projet pilote, différentes mesures avaient été testées, notamment divers systèmes d'isolation pour l'intérieur, structures de plafond, systèmes de chauffage et types de fenêtres. Ce sont finalement des systèmes d'isolation écologiques qui ont été retenus, avec des briques de bois et d'adobe ainsi que de l'argile servant d'isolant thermique combinés à différents systèmes de chauffage (chauffage au sol, chauffage mural jusqu'au plafond, radiateur à panneaux). Si la façade extérieure ne nécessite pas spécifiquement d'être protégée, il est tout à fait possible de profiter de la procédure d'assainissement énergétique afin d'en améliorer également l'apparence. Dans le quartier Au-Haidhausen à Munich, un bâtiment de bureaux des années 1950 s'est par exemple vu offrir une toute nouvelle façade dans le cadre de son assainissement énergétique. Le projet-pilote du BMUB datant de 2017 lancé à Neu-Ulm correspond à une approche plus complexe d'un point de vue technologique. Deux lignes résidentielles des années 1930 ont pu atteindre le niveau d'Effizienzhaus Plus grâce à une isolation de

qualité et une technique de bâtiment moderne pour l'utilisation des énergies renouvelables. Les bâtiments produisent désormais plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Le modèle promu par le BMUB doit servir d'exemple pour le développement ultérieur du parc immobilier en matière d'efficacité et de production énergétiques. La Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Administration du développement urbain et de l'environnement) de Berlin présente dans sa publication « Denkmal energetisch » (Monument énergétique) des exemples réussis d'assainissements énergétiques de monuments. Par ailleurs, la publication aborde les potentiels d'économies significatifs, notamment selon le comportement des utilisateurs dans le bâtiment, auxquels les villes et les communes peuvent encore sensibiliser leurs habitants.

La compatibilité avec la Baukultur signifie également que les logements dans les villes doivent rester abordables. Des loyers nets qui augmentent au terme d'un assainissement énergétique devraient être compensés par les économies de charges réalisées. Dans le cadre d'un assainissement complet du quartier de Berlin Märkisches Viertel, l'évaluation de la propriétaire Gesobau aurait en effet fourni ce résultat. Des mesures énergétiques ponctuelles peuvent également être intégrées à un entretien régulier sans nécessiter de réaliser un assainissement énergétique complet. Parfois, quelques mesures de conservation minimales contribuent déjà à revaloriser le bâtiment pour l'adapter aux standards d'habitation actuels.

Approches par quartier Une autre étape essentielle pour parvenir à des villes et parcs immobiliers optimisés sur le plan énergétique réside dans des mesures par quartier. Ce sont ici avant tout les quartiers historiques possédant de nombreux monuments qui voient ainsi disparaître la pression de devoir optimiser un à un leurs bâtiments sur le plan énergétique. Le KfW met ici à disposition 50 millions d'euros par an dans le cadre du programme de financement annuel « Energetische Stadtanierung » (Assainissement énergétique de la ville) du Fonds pour l'énergie et le climat. Ce programme de financement vise des concepts énergétiques de quartier et des experts de l'assainissement qui mettent en œuvre les mesures du concept. Le concept doit également tenir compte des préoccupations de la Baukultur. On trouve parmi les 65 projets-pilotes notamment le cœur historique de la ville d'Herbolzheim en Bade-Wurtemberg avec ses maisons à colombages et maisons de ville de l'époque baroque, ainsi que le quartier du centre-ville nord de Spire. À Herbolzheim, l'ancien parking de l'hôtel de ville accueille désormais une installation de chauffage aux copeaux de bois et au gaz alimentant les bâtiments avoisinants en chauffage de proximité. Un expert en assainissement accompagne la mise en œuvre des mesures. À Spire, la zone étudiée englobe quelques 1 200 bâtiments de différents styles architecturaux, tailles, utilisations et états structurels, dont nombre d'entre eux sont des monuments classés. Avant que des mesures concrètes ne soient appliquées ici, il convient d'organiser des ateliers avec des architectes, artisans, conseillers en énergie et autorités de protection des monuments, avec pour objectif de trouver ensemble des solutions de compromis techniques pour la protection du climat et des monuments. De manière générale, la constitution d'un réseau avec les différents acteurs du quartier est bénéfique à la qualité des mesures pour la Baukultur, autant à l'échelle du concept que dans le cadre de la réalisation des projets-pilotes financés. Le BMUB a publié les résultats de tous les projets-pi-

La Baukultur ouvre de nouvelles perspectives

Le château de Mannheim – suivre des études contemporaines dans un monument historique



Les bâtiments historiques offrent généralement un faible potentiel d'extension étant donné que les modifications doivent, dans la mesure du possible, rester invisibles. Le sous-sol du château de Mannheim a ainsi été aménagé et agrandi sous les jardins du château. Le deuxième plus grand château baroque d'Europe après Versailles n'a pas été conservé sous forme de musée comme les autres monuments similaires, mais abrite depuis des décennies l'université de Mannheim. Les utilisateurs du château comptent également la Mannheim Business School (MBS) branche de l'Universität für Management-Weiterbildungen (Université de formations au management) créée en 2005. En raison d'un nombre croissant d'étudiants et d'une excellente réputation, les locaux qu'occupait jusqu'à présent l'école n'étaient ni suffisamment spacieux, ni adaptés, ni représentatifs. Le château et sa structure fixe de pièces étroites mais profondes n'offrait par ailleurs pas véritablement de possibilité de réaménagement et tout ajout d'annexe aurait sensiblement altéré le monument. Ainsi, il a

été décidé de réaliser une extension souterraine d'une ancienne centrale de chauffage de la cave à charbon de l'aile ouest de la cour d'honneur, sur une idée du cabinet d'architectes schneider+schumacher. Le financement a été pris en charge par MBS, qui a obtenu le droit de jouissance du bâtiment pour vingt ans extensibles à trente. Au terme de cette période, la location du centre sera due à l'Université en sa qualité de bailleuse.

Dans le cadre du projet, il a tout d'abord fallu creuser jusqu'à sept mètres de profondeur sous le château, ce qui n'a été possible qu'à l'aide de mini-pelles, véhicules à chenilles et bandes transporteuses en raison du peu de place disponible et de la grande valeur du monument. Il a également été capital de veiller à produire le moins de vibrations possible en transperçant les fondations extérieures. Les cavités ainsi découvertes dans les fondations existantes ont pu être comblées puis la véritable nouvelle construction a été réalisée en-dehors des murs du château. L'accès s'y fait par le couloir

d'arcades historique au rez-de-chaussée, dans lequel a été placé un box présentant les principales pièces annexes. Depuis l'étage intermédiaire, il est possible de voir le parc du château à travers une grande façade de verre, bien que l'on se trouve déjà sous terre. La remarquable hauteur sous plafond permet de dominer presque en un regard l'ensemble du centre d'études et de conférences. Le regard ne se heurte à aucun mur étant donné que les cloisons entre les pièces ont été réalisées en verre dans la partie supérieure. Les effets de reflets et de miroitements donnent l'impression de pièces plus grandes.

La conception spatiale découle directement de l'enseignement proposé : les étudiants se rassemblent tout d'abord dans un auditorium où ils travaillent ensuite en petits groupes sur des études de cas, avant de les présenter à l'assemblée. Deux auditoriums étaient donc nécessaires, ainsi qu'un espace de rassemblement et dix niches ouvertes pour les travaux en groupes. Cinq d'entre elles se trouvent sur l'étage intermédiaire et les cinq autres au-dessous. Les deux auditoriums rouges peuvent chacun accueillir 60 personnes. Ils offrent une conception similaire aux théâtres comme s'ils avaient été moulés sur un socle coupé en deux. Les vitres situées sur le haut du socle permettent de faire entrer la lumière de jour, diffusée, en plus d'un éclairage indirect, depuis le plafond voûté. Un espace de réunion ouvert et la salle de conférence, qui peut en être séparée par des portes coulissantes, se trouvent directement au niveau de la façade vitrée concave. Seule intervention visible, située dans le jardin du château, elle est comparable à une œuvre de land art remarquablement mise en scène. La pelouse en pente devant la façade vitrée évoque un amphithéâtre et a permis d'améliorer la qualité de vie, avantage tout à fait bienvenu dans cette ville conçue pour les voitures avec ses encombrantes voies d'entrée et de sortie des ponts sur le Rhin qui quadrillent le jardin du château. Une architecture et une architecture paysagère contemporaines associées à un concept d'éclairage à la fois naturel et artificiel sophistiqué offrent une unité toute naturelle avec le monument – précisément comme l'a souhaité l'architecte Michael Schumacher, dont l'objectif était de rendre ce château baroque encore plus beau.

En bref

planification et construction : 2014–2017
 maître d'ouvrage : Vermögen und Bau
 Baden-Württemberg, Amt Mannheim und
 Heidelberg
 concepteurs : schneider+schumacher
 Planungsgesellschaft mbH, Francfort ;
 Planungsbüro Borst, Leimen ;

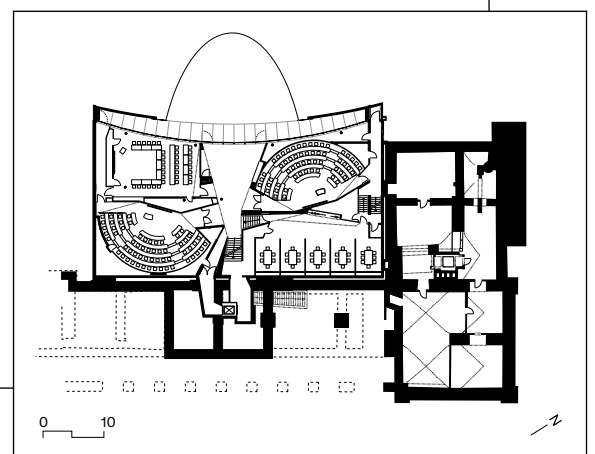
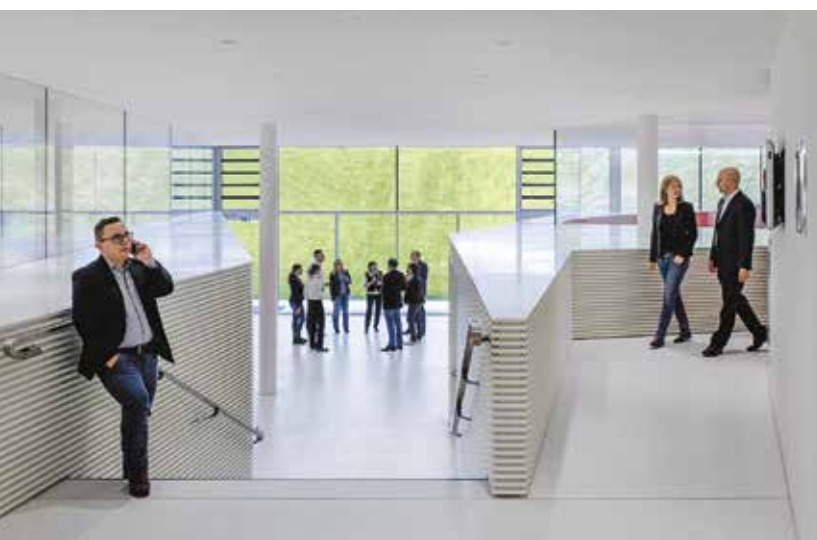
Ingenieurgruppe Bauen, Mannheim
 surface : 1 700 m² surface brute
 coûts : 9 millions d'euros

Pour plus d'informations, voir la
 fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- utilisation de pièces annexes devenues obsolètes
- activation du sous-sol grâce à une extension et un éclairage
- développement du monument avec une architecture et une utilisation contemporaines
- nouvelle qualité de vie des espaces non bâtis
- concept de financement et d'utilisation prévoyant



lotes en 2017 dans la parution « Energetische Stadtsanierung in der Praxis III » (Assainissement énergétique des villes dans la pratique III).

Il existe d'autres exemples montrant comment l'assainissement énergétique peut s'effectuer en tenant compte du parc immobilier des différents quartiers. La ville de Hambourg modifie actuellement son réseau de chauffage à distance et investit dans un accumulateur de chaleur aquifère permettant notamment de stocker temporairement les rejets thermiques des zones industrielles, centres informatiques et entrepôts frigorifiques afin de les réutiliser pour répondre aux besoins en chauffage durant l'hiver. Un quart de million de foyers et de zones commerciales devraient pouvoir être ainsi alimentés en chaleur. On trouve toutefois également des solutions réussies à des échelles plus réduites. Les Schottenhöfe déjà plusieurs fois primées à Erfurt ont démontré en 2012 la possibilité d'alimenter les monuments grâce à des nouvelles constructions avoisinantes complémentaires répondant à des normes élevées en matière d'énergie positive et ont ainsi pu clairement plaider en faveur d'approches par quartier dans le cadre de la rénovation énergétique des quartiers historiques. La ville d'Iphofen a dans ce contexte mis au point un plan énergétique prévoyant notamment l'aménagement d'un réseau de chauffage de proximité afin de rendre obsolète tout nouvel aménagement de toit fournissant des énergies renouvelables et ainsi préserver l'apparence des toits et leur contribution au paysage urbain historique de la ville.

Ressources et cycles de vie des matériaux

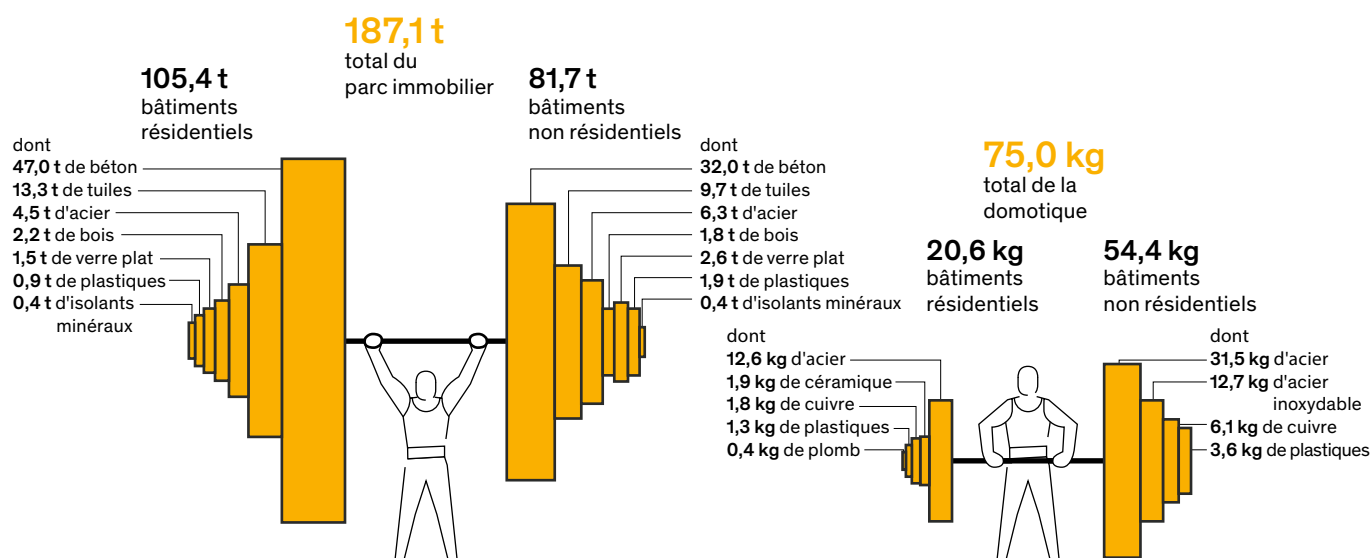
Stock de matériaux et recyclage Le parc immobilier se compose de bâtiments de différentes classes d'âge et fabriqués à partir de différents matériaux, dont même la quantité utilisée peut varier. La consommation de matériaux dépend fortement des activités de construction pour les différentes classes d'âge des bâtiments. Jusqu'en 1870, on construisait beaucoup à partir de paille, d'argile et de bois, parfois de tuiles. Les classes d'âge des bâtiments de 1871 à 1918 et 1919 à 1948 se distinguent à travers l'utilisation d'une grande quantité de briques pleines. Avec les modifications des modes de construction pour les dalles de sol et de plafond, aux environs de 1919, le béton est apparu sur le devant de la scène. À partir de 1949 au plus tard, le béton est devenu le matériau de construction le plus employé et a largement réduit l'utilisation du bois et des briques pleines. Depuis 1995, le béton est le principal composant d'environ 70 % des bâtiments. Au-delà des différences en termes de composition matérielle, il est également possible d'identifier des différences régionales résultant notamment de l'influence des conditions climatiques. Du point de vue de la Baukultur, ces caractéristiques structurelles sont très significatives en termes de création d'une identité locale. Toutefois, l'un des principaux défis auxquels font face les démarches de développement des bâtiments existants réside dans le fait que les bâtiments ne sont rapidement plus uniquement marqués par les matériaux typiques de leur époque de construction. Les rénovations et réaménagements donnent en effet naissance à un mélange de différents matériaux et modes de construction. Ainsi, un bâtiment des années 1920 réaménagé dans les années 1950 présentera les mêmes caractéristiques physiques et substances nocives que les nouveaux bâtiments construits à cette époque.

À travers leurs structures actuelles, les villes présentent une grande variété de matériaux de construction et donc de ressources et de matières. Ces formes de stock sont également appelées des réserves anthropiques. Étant donné que la quantité de matériaux ne cesse d'augmenter au fur et à mesure de nouvelles constructions, les réserves anthropiques sont aussi en constante évolution. Elles peuvent être considérées comme un stock de matières premières et constituent le fondement du concept d'« urban mining ». Ce dernier encourage à l'utilisation de matériaux déjà transformés et récupérés lors d'une démolition comme matières premières secondaires afin de réduire la consommation de matières premières primaires. L'utilisation de matériaux de construction porteurs de cachet et déjà employés au fil des années et des décennies contribue grandement à entretenir la Baukultur et l'identité locale des villes – une approche également appelée « matérialisation de l'Histoire ».

L'utilisation des matériaux recyclés ne suffit malheureusement pas à répondre aux besoins en matériaux à venir des activités de construction. Ce phénomène est notamment dû au faible nombre de démolitions ayant lieu en Allemagne. Le territoire fédéral compte environ 22 millions de bâtiments, dont 18,8 millions abritent des habitations. En 2016, ce sont 17 650 bâtiments au total qui ont été démolis, dont 7 278 immeubles résidentiels. Le taux de démolition s'élève donc à environ 0,08 %. Chaque année, env. 200 millions de tonnes de déchets de construction et de démolition sont produits en Allemagne, ce qui représente 55 % du total de déchets produits par le pays. 80 % des déchets de construction et de démolition sont réemployés, toutefois la part recyclée comme matériau de construction pour le génie civil reste très réduite. En 2010, la part de matériaux recyclés dans la construction immobilière s'élevait à 6,6 %. Ceux-ci sont très majoritairement utilisés dans le cadre de la construction des routes, au niveau du sol pour les aménagements paysagers ou construction des chaussées. C'est pourquoi il est question dans ce cas de downcycling : les matériaux de construction recyclés sont utilisés dans des domaines n'en exigeant aucune caractéristique spécifique. L'attitude généralement frileuse en ce qui concerne

Stock de matériaux par habitant en Allemagne en 2016

Source : Wuppertal Institut 2017



les pourcentages manquants correspondent à : matériaux divers

La Baukultur redynamise les lieux de rencontre

Gare de Sangerhausen – de nouvelles utilisations vers une porte d'accueil sur la ville



Tout comme de nombreuses petites villes, Sangerhausen, cité des roses et ville de montagnes dans le sud-ouest du Land de Saxe-Anhalt a également vu la Deutsche Bahn y abandonner ses bâtiments de gare. Avec la fin de l'activité minière en 1990, la région a connu une transformation économique majeure qui a fait perdre à Sangerhausen un tiers de sa population. Grâce à des fonds mis à disposition par le Land de Saxe-Anhalt pour le développement urbain, certaines parties de la vieille ville ont pu être rénovées, toutefois la gare située plus au nord était restée largement vacante depuis la fin des années 1990. Ce bâtiment inauguré en 1963 avait été la première nouvelle gare construite en RDA et est classée comme monument protégé, tout comme son parvis et son kiosque rond. En 2009, la ville a acquis le complexe composé d'un grand hall d'accueil avec deux ailes latérales pour le revendre en 2012 à sa société de logement municipale SWG. Grâce à une collaboration entre les différentes institutions de la ville ainsi qu'à l'établissement de différents organismes publics, la gare a pu reprendre vie.

Il convenait toutefois tout d'abord de s'assurer qu'au-delà des autorités réglementaires, l'Eisenbahn-Bundesamt (organisme allemand chargé de la sécurité ferroviaire) ne serait pas lui aussi compétent dans le cas de ce bâtiment. Il a donc été nécessaire de séparer le bâtiment de la gare de toute installation ferroviaire. Le concept de rénovation du groupe S&P de Leipzig prévoyait de très largement conserver le bâtiment d'origine, notamment son hall d'accueil et ses façades côté parvis. Ces dernières présentent des carreaux rectangulaires bleus recuits disposés à la verticale qui ont été rénovés. Du côté de l'aile gauche, deux portes ont été condamnées et assimilées aux fenêtres du bâtiment. La façade étant protégée, il a été décidé d'avoir recours à une isolation interne. Afin de prévenir toute chaleur excessive dans le hall d'accueil au cours de l'été, une façade en rideau sur montants et traverses optimisée sur le plan énergétique a été reproduite selon le modèle historique et des aérations pour l'évacuation de la fumée lui ont été ajoutées. L'horloge originale de la gare a reçu l'en-

seigne de « Bahnhof » (gare) dans une police assortie. Les dalles de sol presque intactes ont été nettoyées et une bande de guidage pour les personnes non voyantes a été ajoutée dans une couleur accordée. Les luminaires suspendus avaient eux aussi seulement besoin d'être nettoyés, tout comme la mosaïque murale colorée de Wilhelm Schmied. Cette dernière présente des scènes de la vie quotidienne dans la région de Mansfeld : agriculture, activité minière et métallurgie, mais aussi un groupe de cyclistes. Les surfaces enduites de crépi ont été restaurées de façon à retrouver leur aspect initial afin de redonner vie à la palette de couleurs d'origine de bleu, rouge pâle, beige et gris. Les vitrines du bâtiment d'entrée ont été étendues jusque dans le hall et on y trouve désormais une librairie. Un escalier menant du hall à une cafétéria Mitropa a été retiré et ses marches en pierre de taille ont été reconverties en bancs. L'aile droite qui servait auparavant de dépôt de bagages et d'atelier présente maintenant de grandes fenêtres et s'intègre ainsi au reste du complexe. L'aile gauche accueille actuellement la bibliothèque municipale et un office de conseil aux citoyens. Dans le bâtiment principal, on retrouve notamment l'office de tourisme, une salle de réunion municipale, deux boutiques, une agence de voyage et de la DB et un point de service du prestataire de transports en commun Abellio Rail Mitteldeutschland. Pour sa part, le parvis possède désormais un pavillon pour les vélos et des stationnements pour les taxis. Facile à rejoindre par les transports en commun, la gare a pu être redynamisée grâce à davantage d'accessibilité au public et de nouveaux groupes d'utilisateurs. Monument attrayant et vivant, elle offre une toute nouvelle figure emblématique à Sangerhausen.

En bref

planification et construction : 2014–2016
 maître d'ouvrage : SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen
 concepteurs : S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, Leipzig ; plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt ; Ruffert Ingenieurgesellschaft für Tragwerksplanung mbH, Erfurt ; HKL Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

surface : 4 200 m² surface brute
 coûts : 7 millions d'euros
 financements : 5,8 millions d'euros du programme de NASA : REVITA- und Schnittstellenprogramm, SALEG

Pour plus d'informations, voir la fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- partenariat public-public
- une société de logement municipale comme maître d'ouvrage
- modèle clair et suivi procédural professionnel
- effets de synergie à travers la combinaison de différentes utilisations communales
- dynamisation apportée par de nouveaux groupes d'utilisateurs
- conservation du bâtiment d'origine dans le respect de son statut de monument



ce sujet s'explique surtout par l'image plutôt négative des matières premières secondaires ainsi qu'un manque de connaissances et d'expérience généralisé en ce qui concerne leur gestion. Des coûts supplémentaires dans le cadre des démolitions sélectives des matériaux recyclables, des processus de traitement complexes ainsi que l'absence d'un marché de ventes sont aussi responsables de la mauvaise situation de marché. Cependant, le potentiel du recyclage jouit actuellement d'une reconnaissance croissante dans le secteur du bâtiment. Cette observation a été confirmée par l'étude « Bauwirtschaft im Wandel. Trends und Potenziale bis 2020 » (Le secteur du bâtiment en pleine transformation, tendances et opportunités avant 2020) de la société Roland Berger GmbH et de la banque UniCredit Bank AG qui estiment que le recyclage des matériaux de construction et l'urban mining offrent un potentiel commercial à développer.

Au niveau des communes, seuls quelques projets-pilotes ont été réalisés jusqu'à présent. Le Kunstmuseum de Ravensbourg qui a vu le jour en 2013 a été bâti avec des tuiles recyclées et a ainsi reçu, d'après l'architecte Arno Lederer, son charme conceptuel propre. Il est par ailleurs plus courant de faire appel à des matériaux recyclés dans le cadre de rénovation de bâtiments historiques que pour des projets de nouvelles constructions, et notamment pour les monuments qui privilégient toujours des matériaux de construction authentiques en cas d'assainissement. À travers la directive de promotion LEADER, la Chancellerie du Land de Bavière encourage par exemple depuis 2014 et jusqu'à 2020/23 l'utilisation de matériaux historiques dans le cadre des projets.

Matériaux utilisables et non utilisables Le recyclage de matériaux de construction répond à une tradition centenaire. Jusqu'au début du XX^e, les matériaux des bâtiments détruits étaient systématiquement réutilisés et même la reconstruction des villes détruites au cours des guerres a souvent été réalisée à base de gravats. Toutefois, avec l'évolution des matériaux de construction, leur capacité à être recyclés a elle aussi été modifiée. Pour nombre des matériaux de construction utilisés au cours des derniers siècles, il a par la suite été constaté qu'ils étaient polluants ou toxiques. En particulier dans le cas de l'amiante, utilisé depuis 1930 dans une grande variété de produits mais interdit depuis 1993, la démolition ou l'assainissement des bâtiments qui en contiennent constitue un défi de taille. Selon le Bureau fédéral de l'environnement, environ 4,4 millions de tonnes d'amiante ont été utilisées entre 1950 et 1985 et un grand nombre de bâtiments a été édifié ou rénové à l'aide de matériaux contenant de l'amiante. 3 000 à 5 000 produits différents ont été employés ici. De plus, il est possible de supposer, dans le cas de tous les bâtiments bâtis ou rénovés avant l'année 2000, que les matériaux de construction contiennent de la laine minérale dont on sait aujourd'hui qu'elle dégage des poussières de fibres cancérogènes en cas d'altération. Les fibres minérales artificielles (FMA), notamment le PCP cancérogène, ont pendant longtemps été utilisées pour la conservation du bois et compliquent aujourd'hui le processus de recyclage. Dans son guide « Nachhaltiges Bauen » (la construction durable), le BMUB dresse une liste d'autres matériaux de construction toxiques tels que le plomb, fréquemment utilisé pour la fabrication des conduites d'eau potable entre 1920 et 1949.

Aujourd'hui encore, les substances toxiques potentiellement contenues dans les nouveaux produits ne sont pas toujours suffisamment examinées avant que ces derniers ne soient commercialisés, ainsi leurs effets nocifs et leur

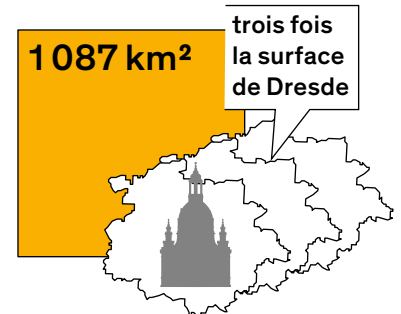
capacité à être recyclés ultérieurement sont peu claires. En ce qui concerne le secteur du bâtiment, il convient d'accorder davantage de considération à un possible démantèlement ultérieur des constructions ainsi qu'à l'identification de produits afin de faciliter le recyclage des matériaux de construction à l'avenir. Par exemple, les enduits acryliques de plus en plus utilisés actuellement sont encore considérés comme non recyclables. C'est l'étude « Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS » (Démantèlement, recyclage et valorisation des enduits acryliques) de l'Institut Fraunhofer spécialisé dans la physique des bâtiments et de l'Institut de recherche Forschungsinstitut für Wärmeschutz e. V. qui est parvenue à cette observation. On attend cependant de nouveaux résultats dans ce domaine de la part du projet européen lancé en 2017 devant identifier des produits recyclés de qualité fabriqués à partir des isolants thermiques en polystyrène, toutefois ces résultats ne pourront pas systématiquement être étendus à tous les types d'isolants.

Le bois, par ailleurs, est très facilement recyclable. Des matériaux tels que les métaux ou l'acier utilisés dans le cadre de la domotique se recyclent également. Tandis qu'un bâtiment peut connaître plusieurs cycles de rénovation et perdurer pendant de nombreux siècles, le cycle de vie des éléments de domotique ne dure en général que 20 ans environ. La condition à la réutilisabilité des matériaux concernés est que la domotique soit séparée de la structure même du bâtiment, c'est-à-dire qu'une fusion de la domotique et de la conception du bâtiment n'ait eu lieu. De nos jours, on observe précisément la tendance inverse. Dans ce contexte, ce sont les concepteurs et l'industrie du bâtiment qui portent cette responsabilité. Les éléments décoratifs tels que les carrelages de salle de bain retournent au cycle des matières au bout de 20 à 25 ans dans la cadre de rénovations. En cas de démantèlement correctement réalisé, ils peuvent facilement être réutilisés. La conservation professionnelle des carrelages de salle de bain d'origine permet de préserver un intérieur authentique correspondant aux bâtiments historiques. Une boutique de carrelage à Hambourg rachète justement d'anciens reliquats provenant de la fermeture d'autres boutiques et ce concept commercial lui permet de réaliser trois millions de chiffre d'affaires chaque année.

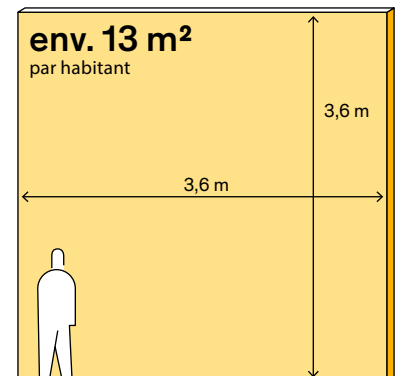
Dans ce contexte, ce sont toutefois les matériaux de construction historiques qui restent pionniers. Des initiatives ont déjà vu le jour pour certains matériaux et éléments de structure, comme les archives des tuiles historiques fondées sur Internet, soutenues notamment par Bundesverband der deutschen Ziegelindustrie e. V. (Association allemande de l'industrie des tuiles). L'Unternehmerverband Historische Baustoffe e. V. (Association d'entreprises productrices de matériaux de construction historiques) rassemble plusieurs fabricants de produits de construction historiques et de matériaux de construction antiques qui travaillent en étroite collaboration avec la protection des monuments à la réutilisation des éléments de construction. Quelques rares communes se sont également engagées dans ce domaine. Ainsi, la ville de Quedlinbourg, classée au patrimoine mondial de l'humanité, collecte et conserve depuis le début des années 1990 des matériaux de construction, fenêtres et portes historiques dans le cadre d'un projet non commercial et les soumet sur demande à des projets de rénovations. L'offre des bourses aux éléments de construction s'adresse ici aussi bien aux particuliers qu'aux ateliers d'artisanat, sociétés de construction, bureaux de planification, entreprises de démolition et autorités. En Allemagne,

Systèmes composites d'isolation thermique installés en Allemagne entre 1960 et 2017

Source : Destatis 2018; Fraunhofer IBP; Statista 2017; www.branchenradar.com 2018



pour une population de 83 Mio d'habitants environ, cela correspond à

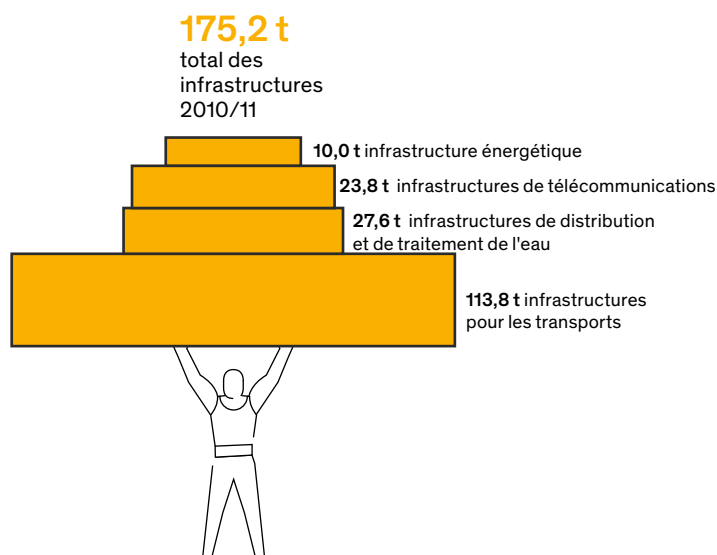


onze bourses aux éléments de construction ont été fondés depuis 2006 à l'aide de fonds fournis par la Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) (Fondation allemande pour l'environnement). Cinq de ces bourses se sont rassemblées pour former Bauteilnetz Deutschland (réseau allemand des éléments de construction) et proposent des éléments de construction en ligne. En Autriche, le consortium de projet BauKarussell pour la réutilisation des matériaux de construction à grande échelle a reçu le prix pour l'environnement de Vienne Wiener Umweltpreis 2018. En collaboration avec les entrepreneurs de construction et les promoteurs, il a été possible d'empêcher à Vienne la production de 450 tonnes de déchets dans le cadre du démantèlement écologique de deux bâtiments. 171 tonnes de substances parasites ont pu être éliminées et 74 tonnes de déchets triées et intégrées à une procédure de recyclage. Par ailleurs, il est ainsi possible de qualifier du personnel d'entreprises de l'économie sociale.

Les modèles commerciaux présentés ici démontrent comment il est possible de réduire l'utilisation des matières premières primaires et de promouvoir le développement durable. Toutefois, il ne s'agit encore aujourd'hui que de phénomènes très isolés, or il est capital que ces approches gagnent en signification et se généralisent sur le marché des ventes, étant donné qu'elles permettent d'associer d'une façon toute particulière les considérations de la Baukultur et l'économie de recyclage. La réutilisation potentielle des matériaux de construction pourrait également profiter d'un inventaire à l'échelle du pays tout entier sous la forme d'un cadastre des ressources qui listerait aussi bien les aspects qualitatifs et quantitatifs des matériaux inclus dans le parc immobilier. Ainsi, il serait possible de formuler des estimations sur les périodes de disponibilité des matériaux utilisés et les flux de déchets ou opportunités de valorisation à prévoir. Ces informations sont nécessaires afin d'améliorer les possibilités offertes par le recyclage. Actuellement, un modèle de cartographie des réserves anthropiques est en cours de réalisation pour le compte du Bureau fédéral de l'environnement. Cette base de données devrait notamment inclure des informations au sujet de la durée d'utilisation de certains matériaux dans les différents

Réserves de matériaux par habitant en Allemagne

Source : Wuppertal Institut 2017



secteurs, par exemple pour les transports, l'approvisionnement en énergie ou la construction, ainsi que leur disponibilité spatiale et temporelle comme matières premières secondaires.

Construction durable La construction dans les villes et dans les zones urbaines compte parmi les activités consommant le plus de ressources. Les activités de construction sont à l'origine de non moins de 60 % de la consommation de matériaux mondiale, 50 % de la production et déchets et 35 % à la fois de la consommation d'énergie et des émissions polluantes. Les processus d'urbanisation continue et de croissance économique font encore progresser les besoins en matières premières. En Allemagne, ce sont chaque année 517 tonnes de matières premières minérales – métaux, minéraux industriels, pierre et terre – qui sont utilisées, 90 % d'entre elles pour le secteur du bâtiment. Les activités de construction actuellement augmentation entraînent des besoins accrus en matières premières, notamment dans les grandes villes, or très peu d'attention est accordée dans ce contexte à la pénurie mondiale de certaines matières premières telles que le cuivre et le sable lorsque les communes présentent un besoin urgent de projets de construction à mettre en œuvre à court terme. Au niveau urbanistique, c'est avant tout la construction d'immeubles résidentiels qui contribue à un mode de construction durable, étant donné qu'elle signifie une réduction du nombre de constructions de nouvelles maisons individuelles et bi-familiales. Au niveau des bâtiments, la réaffectation du parc immobilier disponible compte toujours parmi les mesures les plus efficaces en matière de préservation des ressources. S'il est impossible d'éviter une nouvelle construction, il convient de mettre le maximum en œuvre pour garantir une utilisation durable du bâtiment. La longévité des matériaux utilisés dans le cadre des constructions ainsi que l'adaptabilité de la structure du bâtiment à des besoins changeants sont des éléments clés. De plus, le principe « triple zéro » du Prof. Dr. Werner Sobek offre déjà une piste vers une approche véritablement durable : les bâtiments et les quartiers des villes doivent être construits de façon à ne pas consommer davantage d'énergie que n'en produisent les énergies renouvelables (zéro énergie), ne pas dégager d'émissions de CO₂ (zéro émission), et permettre un recyclage complet (zéro déchet).

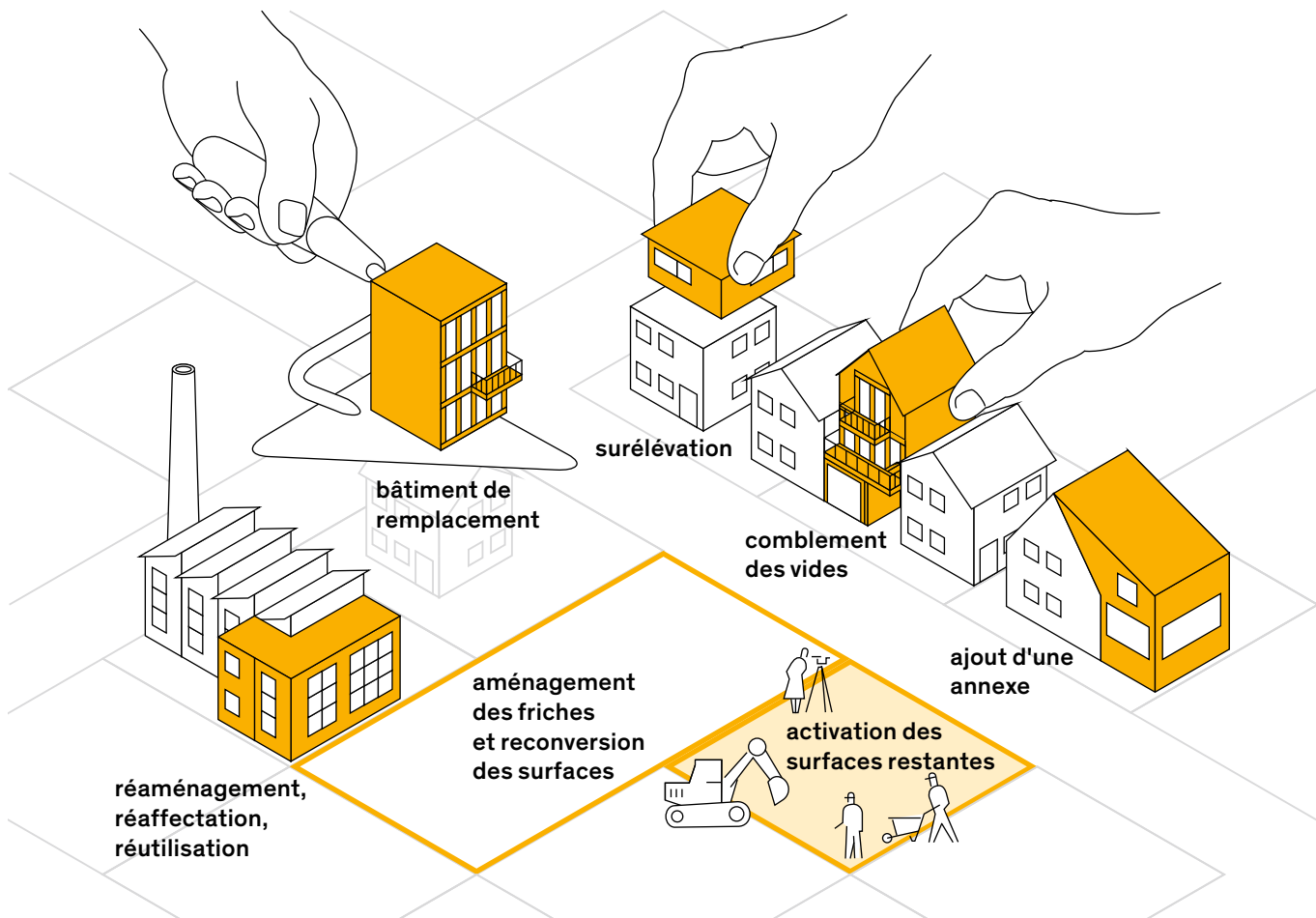
Le Block Research Group (EPF Zurich) suit pour sa part une approche différente. Ses recherches sont axées sur les structures porteuses permettant de réduire l'utilisation de matériaux au minimum. Les édifices religieux de style gothique ainsi que les modes de construction traditionnels employant des matériaux disponibles localement servent ici d'exemples.

Un mode de construction durable et permettant d'économiser les ressources peut également être encouragé à travers une utilisation renforcée du bois comme matériaux de construction. Globalement, les constructions en bois gagnent actuellement en importance en Allemagne. En 2016, la part des constructions en bois parmi les nouveaux permis pour des immeubles résidentiels qui était de 2,3 % a quasiment doublé pour atteindre 4 %. Pour comparaison, la part des constructions parmi les immeubles résidentiels était de 10,3 % en Suisse la même année. Dans le cadre d'une gestion durable, le bois est d'une part considéré comme climatiquement neutre en raison de sa capacité de stockage du carbone, et peut d'autre part remplacer certains matériaux de construction produits à base de ressources épuisables grâce à sa nature renouvelable. Dans

une étude publiée en 2013 « Vergleichende Ökobilanzbetrachtung und Lebenszyklusanalyse mit erweiterten Betrachtungen » (Analyse d'écobilan et de cycle de vie comparative et spectre de réflexion élargi) par l'Université de technologie de Darmstadt, il a été possible de mettre en lumière le potentiel des constructions légères offertes par le bois par rapport aux constructions massives dans le cadre des objectifs de protection du climat en Allemagne. Les structures légères en bois permettent de réduire drastiquement les émissions de CO₂. Dans le cadre du programme ProgRess et de l'extension ProgRess II, le gouvernement fédéral met au point des approches d'aménagement visant notamment à renforcer l'utilisation de matériaux de construction à base de matières premières renouvelables ainsi que le démantèlement de bâtiments ne pouvant plus être utilisés afin d'en récupérer les matériaux. Dans le cadre du programme de financement ZukunftBau et du projet de table ronde sur le sujet de la construction durable « Runder Tisch Nachhaltiges Bauen », des solutions sont mises au point afin de permettre une meilleure prise en compte des capacités de démantèlement et de recyclage des bâtiments à l'aide d'un système d'évaluation des constructions durables (BNB en allemand). Par ailleurs, un guide présentant un mode de construction peu gourmand en ressources est proposé par le BMUB. Depuis 2013, ce guide est contraignant pour le BMUB mais garde une qualité de recommandation pour les Länder et les communes. Il doit servir à orienter les pouvoirs publics mais également s'adresser au secteur privé.

Possibilités de réaménagement

Source : Bundesstiftung Baukultur



Les directives environnementales de la Bavière prévoient de prendre le bois en considération dans toutes les questions de planification. Les ministères bavarois de l'Intérieur, des structures et des transports ainsi que de l'Alimentation, de l'agriculture et des forêts ont publié ensemble la brochure « Holz – zeitlos schön » (Le bois, noble et intemporel), afin de faire la promotion de ce matériau de construction à travers des exemples. L'administration fiscale de Garmisch Partenkirchen, un foyer étudiant d'Herrsching près de Munich et de nombreux autres objets illustrent clairement la marge de manœuvre offerte par ce matériau non seulement dans les espaces ruraux mais aussi pour l'architecture dans un contexte urbain. Même dans le cadre de mesures de densification du parc immobilier, le bois a son rôle à jouer. Les zones résidentielles des années 1950 de Hambourg-Alsterdorf (finalisées en 2010) et au niveau de l'Innsbrucker Ring de Munich (finalisées en 2012) en sont deux exemples probants.

Nouvelles constructions dans un contexte historique

Qualité Un développement de qualité pour les villes et les communes nécessite de construire sur des sites intégrés. On note un apport en termes de qualité lorsque les nouveaux projets de construction sont conçus comme des éléments d'une nouvelle époque qui s'intègrent correctement, de façon enrichissante en accord avec les besoins et les utilisateurs à la structure déjà présente.

D'un point de vue urbanistique, l'architecte et urbaniste danois Jan Gehl a fixé le critère de qualité d'une « ville du contact visuel ». Une échelle humaine, des conditions climatiques agréables et des impressions positives sont également déterminantes tout comme des sites remarquables, des lieux de communication, des bancs et la protection contre la circulation et les accidents. Sur le plan des objets, de bons projets de nouvelles constructions en centre ville interagissent avec leur environnement urbanistique et établissent une forme de liaison avec les aménagements déjà présents. Cette notion est particulièrement importante dans le cadre des sites fortement marqués historiquement. Le cas échéant, des références aux structures historiques, aux traditions et matériaux de construction régionaux ainsi qu'une démarche de respect de l'échelle des autres structures sont des points d'approche capitaux afin de respecter le Genius Loci. Le groupe d'experts de la protection urbanistique des monuments nommé par le gouvernement fédéral a défini des indicateurs significatifs quant à la façon d'adapter les nouvelles constructions pour qu'elles soient compatibles à leur environnement. Dans son document de synthèse de 2015, le groupe d'experts aborde notamment la nécessité de tenir compte des traditions de construction locales et de s'intéresser de près au contexte urbanistique. Le Land de Brandebourg a mis au point une « checklist Baukultur » pour les propriétaires immobiliers et maîtres d'ouvrage dans les petites villes et les communes, cette liste reprend notamment des aspects conceptuels tels que les matériaux de construction localement typiques, les produits de construction sains, l'échelle à respecter ainsi que la prise en compte des palettes de couleurs localement typiques dans le cadre des projets de construction. Les prescriptions architecturales offrent également une assistance aux communes en présentant l'aspect extérieur des bâtiments nouveaux ou existants dans un environnement marqué par son histoire. Ces prescriptions sont des composantes du code de construction et

Faible estime des nouvelles constructions

Les communes interrogées sont plutôt critiques quant à la valeur en termes de Baukultur des projets de constructions datant d'après 1990 dans leur ville. À peine un tiers estime sa valeur comme (très) élevée, tandis que 69 % estiment que cette valeur est (très) faible.. C5

La Baukultur, facteur d'identité

Paysage urbain historique d'Iphofen – aménagement d'un centre dynamique



La ville d'Iphofen en Basse-Franconie et ses 4 600 habitants est certes petite, mais elle présente un droit municipal historique et a conservé l'intégralité de son mur d'enceinte. Les 300 édifices historiques de la commune, dont 130 sont séparément classés monuments historiques, et ses quelques vignobles sont désormais accompagnés de nouvelles constructions harmonisées sur le style de la ville. Toutefois, ni son cœur intact ni ses avantages en termes d'économie locale ne suffisent à expliquer le succès d'Iphofen. Les éléments décisifs ont été ici des concepts visionnaires pour le paysage urbain, la Baukultur et la cohabitation dans lesquels la ville investit depuis des décennies. Des règles claires ont été définies et la population a pu être persuadée de leur bien fondé à la suite d'une démarche de dialogue et de conseil. Dès 1980, la ville d'Iphofen s'est intéressée à son développement urbain. Afin de faire de la vieille ville un lieu de résidence contemporain, les processus d'assainissement ont été étendus aux terrains privés. Dans le but d'assurer la préservation

du paysage urbain historique, il a été décidé dès 1984 de mettre en place des prescriptions architecturales : elles exigent la protection des petites structures bâties et interdisent notamment les toits plats, les murs de briques nues, les façades en tôle et revêtements plastiques, le crépissage, les volets roulants et les gouttières qui ne seraient ni en cuivre, ni en acier galvanisé. Les maîtres d'ouvrage reçoivent des subventions et des conseils personnalisés adaptés à leurs ressources. Les habitants de la vieille ville ne devraient pas avoir à engager davantage de frais que les maîtres d'ouvrage dans le cas d'une nouvelle zone de construction. Les mesures les plus remarquables sont récompensées tous les trois ans. La démarche privilégiant la considération de chaque objet individuellement plutôt qu'un travail à partir d'instruments et de plans globaux et abstraits est également suivie dans le cadre des procédures d'assainissement énergétique. Un plan énergétique communal contient des indications au sujet des mesures à mettre en place pour assurer le respect des monu-

ments selon le type de bâtiment concerné, notamment en matière d'isolation du toit, de renouvellement des fenêtres, d'isolation interne et d'enduit isolant. Les recommandations renoncent largement aux Styropor, étant donné qu'il n'est pas compatible avec le grès de Franconie. Tous les bâtiments publics comme privés sont alimentés à l'aide d'un réseau de chaleur fonctionnant à l'aide de copeaux de bois provenant de la forêt voisine.

De nombreux bâtiments nouveaux ont pu montrer que les nombreuses règles en termes d'aménagement n'entravent en rien la créativité. L'architecture peut être contemporaine mais doit pouvoir s'intégrer et surtout présenter une bonne qualité conceptuelle et artisanale. La vithèque ouverte dès 1999 a permis de fournir une vitrine à la filière viticole locale. Une construction moderne a suivi en 2010 pour accueillir un musée d'art privé puis, en 2015, c'est le centre de service municipal qui a vu le jour.

À Iphofen, tous les partis, quelle que soit leur couleur, se sont engagés pour la politique de développement urbain. Afin de contribuer à sa bonne application, une certaine continuité au niveau du personnel du département de construction et du bureau du maire en charge de la gestion de la planification représente un avantage non négligeable. La ville d'Iphofen a elle-même mis au point ses réglementations et actions. La synergie établie entre les paysages, la culture, la gastronomie et l'architecture rencontre également le succès dans le cadre de la niche du tourisme œnologique en Franconie. Par ailleurs, les édifices individuels de la ville attirent de jeunes familles qui souhaitent y élire résidence. De la vision globale jusque dans les détails, tous les éléments servent un concept de dynamisme pour la ville, concept que le maire J. Mend décrit comme suit : « Nous ne souhaitons pas vivre dans un musée, notre vieille ville est un lieu de vie où nos habitants peuvent à la fois résider et travailler ».

En bref

planification et construction : depuis 1980
prescriptions architecturales : depuis 1984
nouvelles constructions majeures : depuis 1999

concepteurs : SBS-Planungsgemeinschaft,
Harmut Schließer ; Plan & Werk Büro für
Städtebau und Architektur, Bamberg ;

Böhm & Kuhn Architekten, Iphofen
(vithèque, musée, centre de service) ;
Architektur Büro Jäcklein, Volkach
(centre de service)

Pour plus d'informations, voir la
fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- habitations et lieux de travail dans le cœur historique de la ville
- prescriptions architecturales pour les rénovations et les nouvelles constructions
- considération des objets individuellement plutôt que d'instruments abstraits
- subventions et conseils personnalisés
- plan énergétique
- l'architecture, élément de niche touristique
- la Baukultur, enjeu de gestion



sont réglementées dans les différents codes de construction des Länder ou sont intégrées aux instruments de planification urbanistique. Les maîtres d'ouvrage ont de leur côté pour mission de définir une esthétique et une conception qui s'intègrent aux bâtiments existants. Ainsi, la ville de Güstrow a remis pour la première fois en 2017 le prix des maîtres d'ouvrage qui récompense les rénovations remarquables de la vieille ville à une nouvelle construction de logements pour les personnes âgées qui, d'après le jury, impressionne grâce à son architecture assumée et de qualité parfaitement adaptée.

Il est possible d'établir de nombreux liens entre les matériaux de construction locaux, les proportions et formes de toits à respecter et le contexte urbanistique. Ils n'offrent cependant pas nécessairement un aspect traditionnel aux nouvelles constructions. Des éléments d'aménagement modernes permettent eux aussi de rendre hommage aux traditions de construction. Le nouveau musée Kunstmuseum d'Ahrenshoop rappelle par exemple à travers son simple cubage les maisons à toit de chaume très présentes sur le littoral. Toutefois, sa façade en métal s'inspire plutôt d'un modèle architectural très moderne. Le musée Landesmuseum sur la place de la cathédrale de Münster séduit quant à lui par son cubage moderne, ses arêtes marquées et ses cours reculées. Les matériaux de construction employés incluent le grès gris-beige typique de la région, combiné à des surfaces de béton et d'enduit clairs afin que cette nouvelle construction s'intègre correctement dans son environnement à forte résonance historique. À Wittemberg, ville de M. Luther, l'annexe de la Melanchthonhaus construite dans une dent creuse en 2013 s'accorde aux bâtiments alentours grâce à son pignon vitré moderne et son petit toit en pente. Les murs ont volontairement cherché à éviter de concurrencer les remarquables façades historiques enduites des bâtiments voisins. À Iphofen, l'intégration de nouveaux bâtiments au cœur historique de la ville a également été un succès grâce à une démarche d'harmonisation des matériaux et formes de construction avec ceux des bâtiments environnants.

L'association de promotion de la Baukultur régionale Gemeinschaft zur Förderung Regionaler Baukultur e. V. témoigne également de l'importance que la population accord à un aménagement de qualité des nouvelles constructions dans un contexte historique. Des citoyens engagés du pays entier se sont réunis avec des spécialistes afin de former un réseau. Leur objectif est de sensibiliser, au niveau des circonscriptions, citoyens, hommes politiques, maîtres d'ouvrage, architectes, artisans et promoteurs travaillant à des projets ayant une influence sur le paysage urbain aux modes de construction locaux spécifiques compatibles avec le contexte historique local.

Reconstruction Le caractère primordial des bâtiments historiques pour parvenir à un paysage urbain attractif et riche se reflète souvent dans les décisions politiques fréquentes de mettre en place de nouveaux chantiers pour la reconstruction. Depuis l'époque de la reconstruction des villes détruites par la guerre, de nombreux bâtiments historiques rebâti définissent les paysages urbains dans un grand nombre de régions à travers l'Allemagne, comme le château de Charlottenbourg à Berlin, rotes Rathaus, la porte de Brandebourg ou l'Oberbaumbrücke. Ces bâtiments, par ailleurs très appréciés des touristes, constituent aujourd'hui des éléments incontournables du paysage urbain.

Il existe pour les villes et les communes différentes raisons de faire le choix de la reconstruction. Pour certaines villes, l'objectif des façades reconstituées

selon le modèle historique est de garantir un paysage urbain historique aussi intact que possible et d'éviter tout élément d'une conception différente qui jurerait. Pour d'autres, il ne s'agit pas de conserver un paysage urbain intact mais plutôt de restaurer à la ville des bâtiments qui en définissaient jadis l'identité et le caractère. La Knochenhaueramtshaus reconstruite à Hildesheim dans les années 1990 ainsi que la reconstruction du Château de Herrenhausen à Hanovre en 2008 sont des exemples de telles démarches.

De nombreux projets de reconstruction ont en commun qu'ils ne reflètent que l'apparence extérieure historique des bâtiments et reproduisent ainsi à l'aide de leurs façades un ancien environnement urbain avec des bâtiments possédant cependant une structure intérieure, un agencement des pièces et une domotique correspondant généralement à des attentes, technologies et réglementations contemporaines. Ce phénomène prive ces bâtiments de leur authenticité, ce qui en fait des sujets de discorde parmi les spécialistes. Les avis divergent ici au sujet de la légitimité des reconstructions assurée simplement en raison des vestiges authentiques sur lesquels elle se fonde, ou plutôt de dossiers de construction précis. Actuellement, la ville de Francfort s'est lancée à la poursuite de ses racines urbaines avec une grande minutie et une rigueur artisanale remarquable dans le cadre de la nouvelle construction romaine. Les membres de la société citadine et les visiteurs ont tous été conquis par les résultats, ce qui fait oublier que les décideurs techniques de l'administration municipale de 1970 avaient décidé au même endroit la démolition d'un bâtiment majeur de l'époque d'après guerre. Le fait qu'une reconstruction soit voulue ou non dépend ainsi clairement de l'époque concernée, de la solidité artisanale, de la particularité ainsi que d'un mélange des critères de beauté actuellement majoritaires. La reconstruction d'une certaine époque peut également présenter une importance particulière pour l'identité d'une ville. De manière générale, le développement de paysages urbains authentiques respectant les considérations de la Baukultur et l'héritage historique représentent l'une des missions centrales de l'urbanisme.

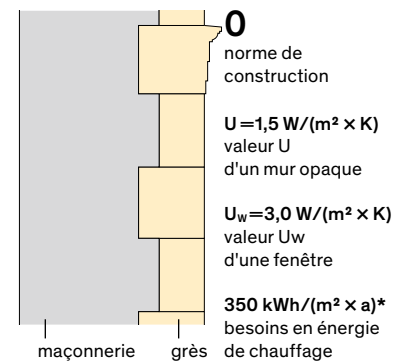
La prise de décision entre la reconstruction d'une époque disparue et une solution d'aménagement moderne ne peut s'effectuer qu'en tenant compte des spécificités de la ville concernée et avec l'implication des citoyens. L'objectif de la Baukultur est de conserver les traces d'autant d'époques que possible dans les villes et de rendre ces époques compatibles à travers des espaces publics bien conçus. C'est de cette façon qu'il est possible de profiter d'espaces dynamiques résultant de plusieurs siècles de croissance et témoignant encore de leur longue histoire

Restauration de la ville Les reconstructions ne reposent pas uniquement sur la restauration fidèle jusque dans les détails de certains bâtiments isolés, mais aussi sur la restauration des plans historiques de la ville. Dans le cadre de la reconstruction des villes détruites lors des guerres, ce principe a très largement été appliqué en Allemagne. Le Prinzipalmarkt de Münster a été reconstruit dans les années 1950 sur la base du modèle historique, avec toutefois des modes de construction simplifiés, et il reste aujourd'hui encore un exemple d'espace urbain reconstruit. Seules peu de villes telles qu'Hanovre font parfois le choix de nouveaux plans, notamment dans le cadre d'une conception pensée pour les voitures, pendant que les zones de circulation surdimensionnées sont progressivement démantelées.

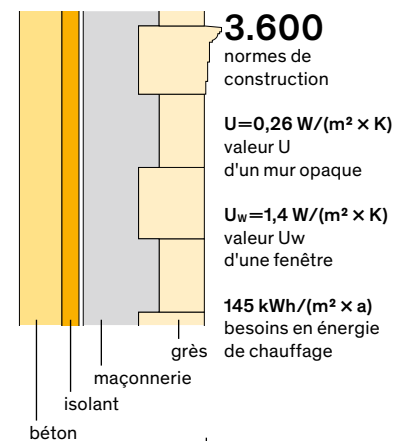
Château de Berlin

De la tradition de construction à la Baukultur
Source : Stiftung Humboldt Forum im Berliner Schloss 2018

Structure des murs en 1918



structure des murs en 2018



*en supposant la même utilisation que dans le cadre de la réhabilitation

Dans le cadre de rénovation dans les villes, ce sont souvent les plans médiévaux qui servent d'exemple. La restauration des plans historiques constitue un aspect à part entière financé dans le cadre du programme de développement urbain Städtebaulicher Denkmalschutz. Dans la ville de Lübeck classée au patrimoine mondiale de l'humanité par l'UNESCO, deux îlots urbains de la vieille ville sont actuellement en cours de reconstruction. Les nouveaux immeubles de logements et de boutiques correspondent aux plans historiques dans leur ligne de construction et leur division en lotissements, le paysage offert par leurs toits avec pignon sur rue est également déterminé par l'exemple historique, mais leurs façades, quant à elles, correspondent plutôt à une architecture contemporaine. Même en-dehors du programme, des projets sont actuellement lancés tels que l'édification d'une « nouvelle vieille ville » à Römerberg à Francfort sur le Main et montrent ainsi que les plans historiques et leurs qualités bénéficient actuellement d'un regain d'intérêt.

Lorsque des époques récentes auxquelles la population s'identifiait déjà viennent à disparaître, notamment en raison de la restauration des plans historiques, une telle restauration des villes tend à faire débat. Ainsi, à Berlin, la restauration prévue des plans historiques entre le rotes Rathaus et l'Alexanderplatz a fait l'objet de discussions pendant de nombreuses années. Finalement, il a été décidé de ne pas construire sur les anciennes structures des parcelles mais de plutôt conserver l'espace public tel qu'il était, caractérisé par l'ancien style moderne de la RDA. Dans de nombreuses villes dont les plans historiques ont été refondus durant la période d'après-guerre, la question se pose de savoir quelle époque doit être considérée comme marquante et qu'il convient de conserver ou de restaurer. Ces débats localisés au sujet des différentes époques présentes dans une ville et leur signification pour l'identité locale sont capitaux afin que l'expertise spécialisée, mais aussi les souhaits de la population, puissent être pris en compte dans le cadre du développement de la ville. Il est ici également question de s'intéresser de près aux qualités des anciens modèles et concepts, mais aussi des effets négatifs des différentes époques et de leurs transformations. Tous les éléments ne sont pas nécessairement à conserver. Si certains motifs urbanistiques ou conceptuels s'opposent à la conservation d'une époque, il est primordial et même constructif d'instaurer des modifications.

Définir des processus fructueux – la Baukultur comme résultat d'une planification interdisciplinaire

Assurer l'avenir de notre environnement bâti est une mission qui incombe à l'ensemble de la société et dont la définition et le concept sont en évolution constante. La grande majorité des processus mis en place dans le cadre d'activités de construction sont définis et réglementés. Le facteur de réussite de la Baukultur repose toutefois sur une organisation de la planification ouverte, axée vers des solutions et impliquant tous les acteurs de la Baukultur ainsi que les utilisateurs. Afin de développer le parc immobilier selon un aménagement bien pensé, une planification « phase zéro » minutieuse et une exploitation en « phase dix » sont essentielles.

De la phase dix à la phase zéro

Réfléchir à l'utilisation : phase dix Selon le principe du circuit d'utilisation, une phase dix complémentaire débute lorsqu'un projet de construction prend fin : il s'agit ici d'une phase d'exploitation, dans l'idéal la plus longue possible, à travers l'utilisation et l'entretien du bâtiment. Afin de parvenir à une exploitation fructueuse, la maintenance, la rénovation régulière et des adaptations architecturales doivent figurer parmi les activités quotidiennes. C'est notamment dans les communes que ces démarches font apparaître un large éventail de missions dans le domaine du développement des bâtiments. À Hanovre, capitale du Land de Basse-Saxe, le portefeuille des bâtiments à gérer et entretenir compte 471 immeubles répartis sur une surface nette au sol de plus d'un million de mètres carrés. Étant donné que les biens immobiliers publics sont régulièrement soumis à de nouvelles exigences, notamment en matière de protection du climat, d'accessibilité et d'inclusion, et doivent être adaptés en conséquence, des investissements réguliers sont nécessaires. De nombreuses communes externalisent la gestion de leurs immeubles à des entreprises communales. La ville libre hanseatique de Hambourg fait par exemple appel à GMH (Gebäudemanagement Hamburg GmbH) et SBH (Schulbau Hamburg) dans le cadre de la rénovation et de la gestion des bâtiments scolaires. Un modèle de délégation classique est la maintenance et la gestion du parc de logements des communes par des sociétés de logements communales. La gestion du parc immobilier ainsi que la création de nouveaux logements abordables font partie de leurs principales missions. À l'inverse des sociétés immobilières axées sur l'optimisation du rendement, leur priorité est de garantir une conservation durable des bâtiments. Il n'est ici

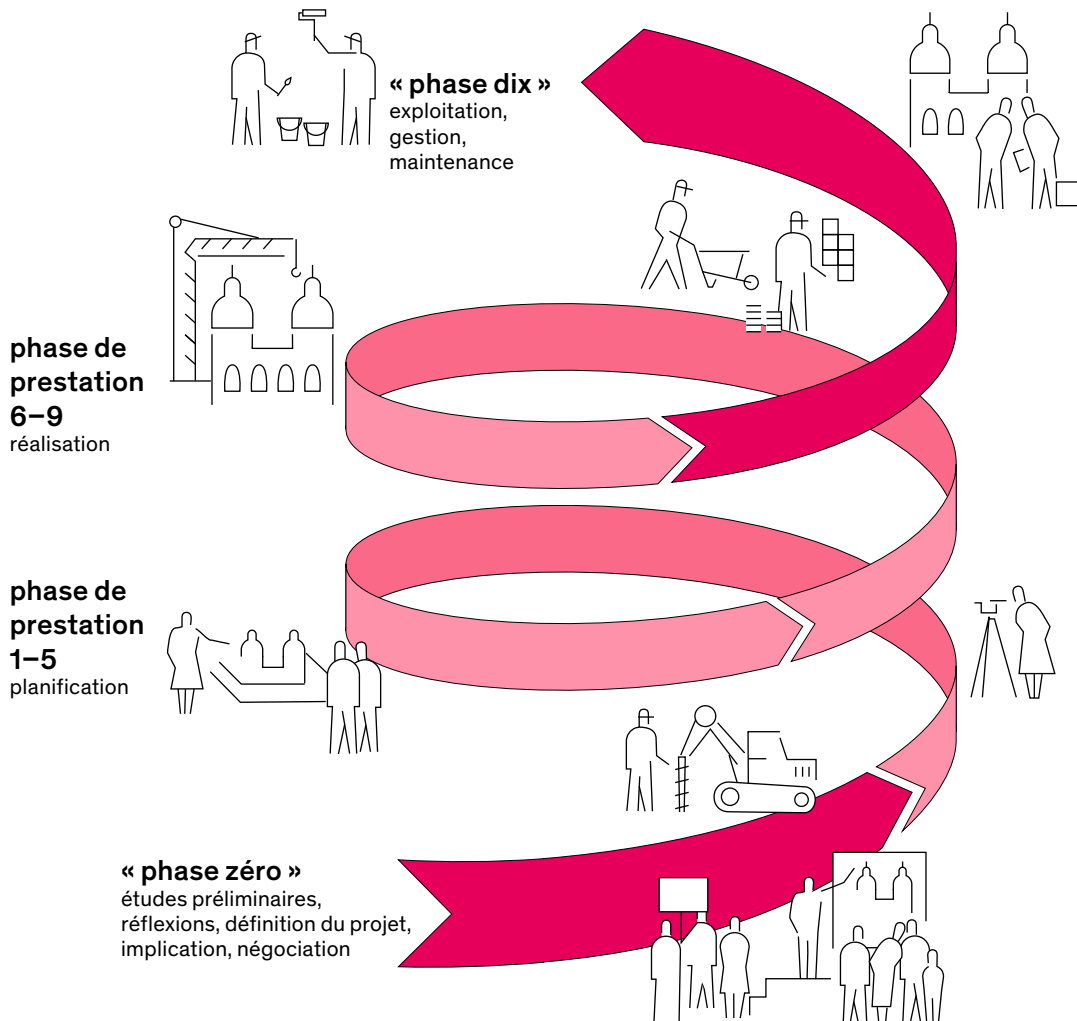
pas simplement question de maintenir le status quo mais plutôt de s'assurer de la capacité du parc immobilier à s'adapter à l'avenir à travers des mesures de revalorisation régulières, mais aussi par l'amortissement opérationnel des bâtiments. Comme l'a montré une étude de Scope Ratings AG en 2015, les sociétés de logement publiques investissent constamment plus dans le parc immobilier que les entreprises privées – en moyenne six euros annuels de plus par mètre carré. Au niveau de l'ensemble du pays, des travaux de construction à hauteur de 121 milliards d'euros environ ont été réalisés sur les bâtiments du parc immobilier par des sociétés de logement. Pour comparaison, 36 milliards d'euros ont été investis dans les nouvelles constructions de maisons individuelles ou bi-familiales et 22 milliards d'euros dans les nouvelles constructions d'immeubles d'appartements.

En cas de changement majeur ou de nouvelles conditions-cadres comme des désaffectations ou des besoins de réaménagement apparaissant pour le parc immobilier, la phase dix redevient une phase zéro. Il est ainsi de nouveau nécessaire d'analyser la situation de départ et d'identifier les options de déve-

Étapes de projet de la « phase zéro » à la « phase dix » et phases de prestation HOAI

(HOAI : réglementation des honoraires pour les architectes et les ingénieurs)

Source : Bundesstiftung Baukultur



loppement. Le bâtiment connaît à nouveau le cycle de planification, d'exécution des travaux et d'exploitation. Afin de permettre que ce ne soient pas seulement les bâtiments qui connaissent une croissance constante de leur valeur ajoutée à travers ce cycle, mais aussi les quartiers, un contact étroit entre la municipalité et les propriétaires est nécessaire au cours de toutes les phases de la planification et de l'aménagement. Cette coopération est plus simple à mettre en place dans la mesure où la ville peut compter un partenaire de choix, à savoir sa propre société immobilière communale, notamment dans le domaine du logement. Toutefois, même dans le cas du commerce ou d'une structure de propriété hétérogène, une collaboration active entre la ville et les différents acteurs est capitale. L'action prévoyante d'une commune, non seulement avec ses propres immeubles, mais aussi avec l'ensemble de son parc immobilier est essentielle dans le cadre de la conservation et de l'avenir des quartiers existants. En effet, les démolitions et constructions de remplacement ne sont pas idéales en cas de situation de départ changeante, contrairement à l'optimisation permanente et progressive des bâtiments et infrastructures existants.

Mécanisme de planification : phase zéro L'évaluation des besoins est le point de départ de tout processus d'évolution. À une époque où la densification doit toujours s'effectuer dans le cadre d'un développement des espaces non bâtis en phase avec les exigences pour le climat, il est possible de s'interroger s'il faut même construire ou non. Dans le contexte des installations bâties, ce sont généralement la planification de l'occupation des sols ainsi que les plans d'aménagement qui peuvent fournir des éléments de réponse en la matière. Toutefois, dans le cas de friches particulièrement étendues ainsi que du développement de nouvelles zones de construction au niveau de la périphérie de la ville, il convient de soigneusement pondérer les besoins à venir et la répartition des surfaces. Les environs peuvent parfois manquer d'espaces libres et il serait possible de remédier à ce problème en renonçant à construire. Une phase zéro correctement exécutée étudie tous ces aspects de façon impartiale. S'il est question de construire sur le terrain ou la friche, la phase zéro vient ajouter des exigences aux besoins à considérer en raison des environs. La façon judicieuse de construire sur chaque terrain dépend du quartier existant. S'il est primordial de conserver une certaine hétérogénéité dans le quartier, le nouvel espace de logements doit s'intégrer en conséquence aux structures déjà présentes. En cas, par exemple, de déficit de logements étudiants malgré la proximité d'un établissement d'enseignement supérieur, le nouveau concept doit en tenir compte. Si les habitants du quartier sont en moyenne relativement âgés, il convient de veiller à l'accessibilité des logements, voire d'inclure des possibilités d'accompagnement dans les réflexions.

La planification intégrée ne commence ainsi pas en priorité avec les travaux de construction et l'implication de tous les acteurs du bâtiment concernés, mais exige plutôt la prise en considération prévoyante des communes avant même de formuler plus clairement le projet de construction. Cette procédure est possible uniquement si les autorités de planification jouent un rôle impliqué et mènent une politique foncière et immobilière active afin de mettre la priorité sur un développement intelligent de parc immobilier dans le cadre des démarches de densification successives. Dans ce contexte, la société de logement berlinoise Degewo AG a adopté une attitude exemplaire en faisant de la phase zéro une

phase active de son nouveau projet de construction. Au début de chaque planification, il est nécessaire de déterminer si le site présente un besoin en construction ou si la préservation de l'espace non bâti doit plutôt avoir la priorité. L'évaluation initiale des besoins est ici relativement simple étant donné que le Land est l'un des associés de Degewo et met ainsi certaines surfaces choisies à disposition de la société. Un travail de persuasion plus conséquent est cependant nécessaire lorsque la ville souhaite contribuer à organiser le développement de parcelles dont elle n'est pas propriétaire. Il relève ici de la responsabilité de l'administration municipale de trouver le plus tôt possible un accord avec le propriétaire concernant la stratégie à adopter. Il est possible de faire appel à des gestionnaires de quartiers spécialisés qui s'acquittent de cette tâche. Dans le cadre des programmes de développement urbain entre le gouvernement fédéral et les Länder, le gestionnaire de quartier intervient plutôt localement à petite échelle dans le territoire concerné par le programme. Pour le programme de KfW d'assainissement énergétique « Energetische Stadtsanierung », il est recommandé de faire appel à un expert en assainissement qui s'occupera uniquement de l'application des mesures du modèle énergétique pour le quartier. Par ailleurs, les villes, surtout celles en pleine croissance, devraient mettre en place une gestion de quartier dans leur administration ou leurs sociétés de logement, en tenant compte des nouveaux besoins actuels. Cette gestion devra identifier les besoins en termes de surface et d'utilisation du quartier et s'en servir comme point de départ pour le développement ultérieur de celui-ci.

Le résultat d'une phase zéro soigneusement réalisée permet de trancher concernant le choix d'un site pour un projet de construction en déterminant s'il est adapté ou non et dans quelle mesure. Des études techniques préliminaires, concours et études de viabilité peuvent également contribuer à une bonne phase zéro. Le concours d'idées pour la nouvelle construction des Kammerspiele d'Ingolstadt a notamment donné la possibilité aux participants de proposer le site qu'ils jugeaient le plus approprié pour l'élargissement de l'offre théâtrale parmi plusieurs options. Grâce aux contributions apportées par le concours, le jury a pu examiner les effets d'une nouvelle construction pour les différents sites avant de prendre une décision claire. Contrairement aux phases habituelles prévues par l'HOAI (réglementation des honoraires pour les architectes et les ingénieurs) qui débute par la phase une avec l'évaluation des fondements du projet de construction concret, la phase zéro reste libre et ne présente aucune restriction concernant les décisions de planification à prendre, ce qui augmente nettement la responsabilité et les compétences nécessaires de la part des organes de planification.

La sécurité via la collaboration La Baukultur ne peut être obtenue en résultat d'une planification régulière que dans le cadre d'un processus intégré complet. Quelle que soit l'ampleur du chantier, les nouveaux projets de construction ne peuvent actuellement plus être entrepris sans la large implication des différents groupes d'acteurs concernés. Si les formats de participation habituels ne sont mis en place qu'à partir de la définition du schéma directeur, c'est à dire après la mise au point du concept pour le projet de construction, l'implication pour la phase zéro commencera beaucoup plus tôt. La ville de Brunswick a ici procédé de façon exemplaire en impliquant la population dans ses réflexions stratégiques concernant les zones de la ville à développer à l'avenir et la façon de procéder. Plusieurs groupes d'experts et ateliers de citoyens ont été des composantes

essentielles du concept de développement urbain intégré. Le groupe d'experts pour le développement des surfaces a identifié des potentiels de densification dans la ville et les a présentés aux ateliers de citoyens pour discussion. La population a ainsi pu articuler ses attentes avant même le début de tout projet de densification potentiel, afin par exemple d'attirer l'attention sur les développements nécessaires au niveau des espaces de loisirs. Les potentiels de développement ainsi que les besoins de la population peuvent facilement être accommodés dans le cadre d'une telle procédure. Les résultats de celles-ci fournissent des objectifs de planification clairs, tenant compte des besoins des habitants, et permettent, en cas de conflit d'intérêts entre différents groupes d'utilisateurs, de prendre des décisions fondées en faveur de l'un ou l'autre des groupes.

Au niveau des objets, les résultats de planification sont également mieux adaptés et mieux conçus lorsque les conditions-cadre et intérêts des utilisations ont pu être évalués au préalable et les différents groupes d'acteurs impliqués. Ainsi, toutes les personnes impliquées manifestent généralement une acceptation et une satisfaction plus élevée des résultats de planification. Cette idée a également été le point de départ des concours « Schulen planen und bauen » (Planifier et construire les écoles) des Montag Stiftungen en 2012 et 2015. Cinq projets de construction pour des bâtiments scolaires – transformation et nouvelles constructions confondues – ont été sélectionnés dans le cadre de ces concours et ont reçu des subventions pour la réalisation de leur phase zéro, ainsi que l'accompagnement professionnel d'une équipe de conseillers pour les bâtiments scolaires. L'objectif de la phase zéro était de mettre au point une approche compatible en termes de contenu et d'espace et qui garantirait l'efficacité, la satisfaction des besoins et la viabilité du projet de construction. Les équipes pluridisciplinaires, composées d'un architecte et d'un pédagogue, ont contribué à une bonne synergie technique entre la politique, l'administration et l'école dans le cadre des travaux de planification. Il était par exemple prévu à Brême de réaliser une annexe pour un bâtiment scolaire des années 1950 et un programme spatial pour la nouvelle construction a donc été mis au point avec tous les acteurs concernés et adapté au concept pédagogique de la nouvelle école. À Wuppertal, la phase zéro a été encouragée dans le cadre du réaménagement d'un lycée afin de mettre au point un programme spatial durable tenant compte des nouvelles exigences imposées aux différents domaines d'enseignement, aux salles de pause ainsi qu'aux espaces de travail autonome. Ce programme a par ailleurs depuis été repris pour tous les autres projets de construction de bâtiments scolaires de la ville. La documentation des processus et des résultats des projets-pilotes confirme clairement le caractère significatif d'une phase zéro dans le cadre d'un développement de projet qualifié étant donné que tous les acteurs impliqués ont pu profiter d'effets bénéfiques. D'une part, les écoles bénéficient du fait que le nouveau tracé des bâtiments soit précisément adapté au concept pédagogique. Les besoins des enseignants et des apprenants sont d'autre part pris en compte dans le cadre de la planification et contribuent à ce que ces derniers apprécient de passer du temps dans l'école et jouissent de conditions d'apprentissage optimales. Les organismes gestionnaires des écoles et les communes profitent ici d'une excellente acceptation résultant de la prise en compte des différents besoins. La construction est mieux gérée, nécessite moins d'aménagements et engendre moins de frais à long terme. Par ailleurs, la bonne image des établissements scolaires améliore la perception générale du quartier et de la ville.

La Baukultur encourage la communication

Quartier urbain de Krefeld – développement d'un ancien atelier de tissage



Le quartier du sud-ouest de la ville de Krefeld est d'une part marqué par une pauvreté visible et des bâtiments vacants, et d'autre part par une architecture datant de l'époque de la fondation du Reich bien conservée et d'initiatives de quartier dynamiques. La vie sociale du quartier devait être le point de départ de la réactivation d'une usine textile qui avait été transformée en 1970 en bureaux de la municipalité et n'était plus occupée depuis 2008. Le cabinet d'architectes Heinrich Böll ainsi que l'économiste Dieter Blase avaient démontré le potentiel du site dans une expertise datant de 2012. Deux ans plus tard, la ville céda l'ancien atelier de tissage du velours à la fondation « Montag Stiftung Urbane Räume » pour un bail emphytéotique de 60 ans. Aucun loyer n'est dû dans la mesure où la location du projet bénéficie au quartier. Ce développement immobilier servant l'intérêt général devrait permettre de renforcer les structures mixtes déjà présentes.

Les entreprises de projet fondées par la fondation ainsi que le cabinet Böll ont progressivement commencé la remise en

état des bâtiments. En raison d'un budget relativement restreint de huit millions d'euros, les travaux se sont souvent limités à des rénovations de fond et au remplacement de l'infrastructure technique. Le projet a débuté par la transformation d'un immeuble de bureaux de 1960 en « bâtiment pionnier ». Grâce au montant nécessaire estimé de 200 000 euros, le bâtiment a pu être restauré à un état permettant de l'utiliser et garantissant une protection contre les incendies. Les surfaces ont été réparties entre des indépendants, des étudiants et des entreprises et initiatives actives dans le quartier qui ne payent chacun que trois euros de loyer net. Non seulement les locataires se chargent des derniers aménagements, mais ils offrent également aux quartiers des quarts d'heure bénévoles à hauteur d'un quart d'heure par an pour chaque mètre carré loué. Il peut s'agir ici d'aides aux devoirs pour les élèves, de lectures données à la maison de retraite ou de l'entretien des parterres de plantes sur les trottoirs.

La porterie de 1950 à proximité a été démantelée pour retrou-



ver sa structure d'origine. En raison de l'ampleur des travaux, les loyers nets y coûtent sept euros pour les surfaces de bureaux et d'ateliers. On trouve au rez de chaussée un café de quartier. Un démantèlement de la structure des bureaux servant à l'époque de bureaux d'administration a également été entrepris dans les deux bâtiments industriels historiques datant de la fin du XIXe siècle. 37 logements ont ainsi pu être créés, avec des surfaces allant de 25 à 110 mètres carrés et incluant 13 logements sociaux. Les coûts d'investissement ont permis de respecter l'objectif d'un loyer net à huit euros au maximum et 5,25 euros pour les logements subventionnés. Le budget limité a ici profité au monument étant donné que les travaux réalisés se sont ainsi limités au strict minimum, ce qui a permis à de nombreuses surfaces de conserver leur cachet. Des balcons partagés donnant sur la cour ont été mis en place légèrement à l'écart de la façade, en raison de son statut de monument historique, et font office d'extension. Il a ainsi été possible de se passer d'une seconde cage d'escalier. La recherche des locataires ayant commencé assez tôt, ces derniers ont pu être impliqués dans la planification. Les habitants de ces logements réalisent également des quarts d'heure de bénévolat.

L'intérieur de l'îlot urbain abrite un hall de production qui a été transformé en point de rencontre public abrité à disposition de l'ensemble du quartier à l'aide de fonds accordés pour le développement urbain. Il a été possible de garantir suffisamment de place pour le sport, une scène, un salon, un atelier de réparations et, à l'endroit où le toit a été retiré, pour des potagers urbains – tout en en gardant également pour de nouvelles idées. Leur développement devra fournir des impulsions au quartier. Au-delà de ce nouvel espace public, le quartier profite chaque année d'environ 2 500 heures de travail bénévole de la part des locataires ainsi que de 60 000 euros d'excédents provenant des loyers. Les initiatives de quartier peuvent ainsi requérir des fonds dont l'attribution fait ensuite l'objet d'une décision du « conseil de quartier ». Il est ainsi possible de produire une véritable valeur ajoutée pour la ville et ses habitants.

En bref

planification et construction : 2013–2017
 maître d'ouvrage : Urbane Nachbarschaft
 Samtweberei gGmbH
 concepteurs : Heinrich Böll, Essen ; Strauß
 & Fischer Historische Bauwerke, Krefeld ;
 aménagement paysager : DTP Landschafts-
 architekten, Essen ; Elke Lorenz
 Landschaftsarchitektin et Friedrich

Wissmann, Düsseldorf ; AKP, Krefeld ;
 Ingenieurbüro INCO, Aix-la-Chapelle
 surface utile des bâtiments : 4 700 m²
 surfaces publiques (hangar-hall) : 3 000 m²
 coûts totaux : environ 8 millions d'euros

Pour plus d'informations, voir la
 fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- attribution des terrains selon un bail emphytéotique et affectation pertinente des loyers perçus
- intégration de logements sociaux
- peu de travaux de construction pour des loyers modérés
- les excédents servent l'intérêt général du quartier
- travail bénévole des locataires pour le quartier
- nouveau point de rencontre public



Le recensement des bâtiments plus répandu dans les nouveaux Länder

Environ 90 % des communes interrogées ont déclaré recenser leurs monuments, environ la moitié répertorie les types d'utilisation, un tiers la classe d'âge des bâtiments et un tiers les bâtiments à conserver et ceux ayant besoin d'être rénovés. À l'exception du statut de monument, les informations au sujet des bâtiments sont surtout collectées par les communes des nouveaux Länder. Les monuments sont tous répertoriés à l'échelle du pays entier. [C23](#) + [C24](#)

Les programmes de financement plus répandus dans les grandes villes

80 % des communes interrogées ont déclaré avoir recours à des subventions dans le cadre du développement de leur parc immobilier. Avec une part de 93 %, ce sont le plus souvent les grandes villes de plus de 100 000 habitants qui bénéficient du soutien des programmes de financement. [C24](#)

Déficit d'investissements pour les propriétés privées

Selon les communes interrogées, le principal obstacle auquel fait face le développement du parc immobilier réside dans le manque de disposition ou de capacité à investir des propriétaires – 75 % des communes estiment qu'il s'agit là de leur principale difficulté. 70 % des communes interrogées évoquent des conditions de propriété complexes. [C25](#)

Subventions communales privilégiées dans les petites communes

8 % des communes interrogées ont présenté une offre de modernisation ou de remise en état à un propriétaire privé afin de l'inciter à procéder à un assainissement. Ce sont généralement les communes des nouveaux Länder qui utilisent cet instrument et avant tout les petites et moyennes villes comptant entre 20 000 et 50 000 habitants. [C24](#)

Responsabilité des bâtiments existants

Recensement des bâtiments et entretien Les recensements de bâtiments ainsi que les instruments servant à la surveillance des évolutions sont indispensables afin d'éviter des tendances négatives, ou de les combattre. Répertoire ou différencier les éléments du parc immobilier selon différents aspects permet aux communes d'identifier les exigences imposées aux évolutions à venir ainsi que les méthodes de planification adaptées.

Différentes démarches de recensement constituent des conditions d'éligibilité à remplir dans le cadre des subventions versées par l'État fédéral et les Länder. Le statut de monument, ainsi que la présence de bâtiments à conserver, représentent par exemple des conditions d'éligibilité au programme « Effizienzhaus Denkmal » de KfW. Des subventions ne sont attribuées pour un bâtiment que lorsque la commune qui présente la demande inclut une certification confirmant la qualité de monument ou de bâtiment à conserver de l'édifice en question. En Rhénanie Palatinat, ainsi que dans d'autres Länder, des préparations conceptuelles et de planification, notamment vis-à-vis des dérives urbanistiques ainsi que des objectifs d'assainissement et de développement, constituent une condition à l'attribution de subventions. Leurs fondements reposent ici sur des recensements adéquats de l'état du parc immobilier et des besoins d'assainissement. Étant donné que, selon un sondage réalisé auprès des communes, les subventions ont une influence notable sur le développement des bâtiments, différents programmes du gouvernement fédéral et des Länder affectent directement les données collectées dans les communes.

Les conclusions tirées de l'observation du parc immobilier par les communes diffèrent souvent. Par exemple, afin de solutionner des dérives urbanistiques et des retards d'assainissement notables, les communes ont la possibilité, en vertu du § 142 du BauGB, d'instaurer des prescriptions de rénovation pour certains espaces. L'objectif d'une procédure d'assainissement complète est de permettre une amélioration notable d'un espace, y compris l'augmentation de la valeur des sols découlant de mesures urbanistiques globales de la commune, qui perçoit dans ce contexte des montants de compensation, notamment pour les besoins d'assainissement des villes, de la voirie et des places. Dans le cadre d'une procédure d'assainissement simple, seules de légères augmentations de la valeur des sols sont à attendre. Aucun montant de compensation n'est versé ici pour l'augmentation de la valeur des sols, ce sont les habitants qui reçoivent des contributions d'aménagement. Dans les deux cas, les propriétaires profitent d'avantages fiscaux aux termes du § 7 EstG (loi allemande relative à l'impôt sur le revenu) à investir dans l'assainissement de leurs bâtiments.

Malgré des incitations fiscales, il est possible que les propriétaires renoncent à entreprendre des mesures d'assainissement. Cette décision peut être due à un manque de moyens, un changement de génération ou des conditions de propriétés compliquées, notamment dans le cas des copropriétés nécessitant une coordination élevée. L'offre de modernisation et de remise en état en vertu du § 177 du BauGB constitue un instrument à la disposition des communes leur permettant d'imposer l'assainissement d'un bâtiment. Toutefois, cet instrument est rarement utilisé dans la pratique par les communes, car les propriétaires n'auraient qu'à s'acquitter des coûts rentables de l'assainissement. Les coûts non rentables engendrés par la modernisation ou la remise en état seraient à la

charge de la commune. De nombreuses communes craignent ici de prendre ces mesures, notamment celles en situation de crise budgétaire. Étant donné qu'avant toute mesure impérative, les communes doivent engager une communication intensive avec le propriétaire, il est souvent possible de parvenir à un accord de modernisation contractuel et volontaire. Dans le cas contraire, la commune peut également proposer de reprendre le bien immobilier afin de se charger activement du processus d'assainissement.

La reprise des bâtiments s'est également révélée être à de nombreuses reprises une stratégie efficace afin de pouvoir gérer activement les processus d'assainissement et par là la conservation des bâtiments et leur protection. Une acquisition (éventuellement intermédiaire) par la commune des bâtiments, notamment de ceux restés vacants depuis plusieurs années, peut contribuer à la conservation des édifices historiques ou marquants du point de vue du paysage urbain. Comme de nombreuses autres villes, la ville de Naumbourg, qui voit dernièrement sa taille réduire, dispose d'une remarquable expérience dans le cadre des acquisitions et acquisitions intermédiaires. Dès les années 1990, elle a commencé à organiser le rachat des immeubles et terrains vacants par la société urbaine immobilière DSK. Dans les années 2000, a été lancé le projet pour la vieille ville « Dienes Haus will LEBEN » (Cette maison veut VIVRE). Des possibilités d'utilisation des bâtiments ont pu être présentées pour 15 objets de la propriété communale à travers une planification préalable et la préparation d'exposés correspondants. 14 logements ont ainsi pu être déjà attribués. Avec la campagne « Dieser Raum will LEBEN » (Cet espace veut VIVRE), quatre friches ont en outre pu être vendues pour de nouvelles constructions.

D'après une enquête, relativement peu de communes ont mis en place une bourse immobilière au profit de la commercialisation de leurs bâtiments vacants. Environ 500 communes à travers l'Allemagne ont recours au portail immobilier communal KIP, qui peut être employé comme instrument de marketing territorial ou de développement urbain selon les différents besoins des communes. Afin de lutter contre les bâtiments laissés vacants, les communes peuvent souvent, notamment dans le cas des monuments, faire appel à des initiatives de la société civile, ainsi qu'au soutien des bureaux régionaux pour la conservation des monuments. Le Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bureau bavarois pour la protection des monuments) propose dans ce contexte un interlocuteur pour les monuments à vendre et met à disposition des liens vers la plupart des bourses régionales pour les monuments. En-dehors des bâtiments ayant le statut de monument, le projet à échelle régionale « Innenentwicklung und Ortskernrevitalisierung im Schweinfurter Land » (Développement interne et redynamisation des centres-villes dans la région de Schweinfurt) a développé un remarquable portail immobilier. Les communes qui y participent se servent du programme pour commercialiser leurs dents creuses, bâtiments vacants ou cours et immeubles d'habitations menacés de désaffectation. Les terrains non bâtis mais aménagés au niveau de ces zones bâties datant des années 1960 à 1990 représentent plus de 50 % de toutes les possibilités de construction disponibles dans les communes.

Mobilisation des réserves de surfaces L'utilisation des dents creuses et des friches représente une contribution décisive au renforcement du développement interne des villes. Les communes disposent de différents instruments

La revalorisation par l'utilisation

38 % des communes interrogées poursuivent une stratégie d'acquisition ou d'acquisition temporaire des bâtiments afin de développer leur parc immobilier. 28 % mettent au point des concepts d'utilisation pour les bâtiments vacants afin d'attirer les investisseurs. [C24]

Instruments communaux pour les bâtiments vacants ...

32 % des communes interrogées ont établi un cadastre des bâtiments vacants. Ce sont notamment les petites et moyennes communes de moins de 50 000 habitants qui utilisent un tel instrument. 13 % ont déclaré avoir introduit une bourse immobilière. [C24]

... et pour le recensement des réserves de surfaces

60 % des communes interrogées ont établi un cadastre des dents creuses et environ une commune sur trois met en place un suivi de l'utilisation des surfaces. Tandis que le cadastre des dents creuses sert à toutes les grandes communes, le suivi de l'utilisation des surfaces augmente proportionnellement au nombre d'habitants. [C24]

dans le cadre de la mobilisation des surfaces et le recensement des réserves de surfaces en constitue le fondement. Le status quo est documenté dans le cadastre des dents creuses ainsi que dans un suivi de l'utilisation des surfaces, toutefois le cadastre des dents creuses est bien plus souvent employé que le suivi d'utilisation.

Le recensement des réserves de surfaces offre une préparation idéale à la mobilisation des potentiels d'utilisation qu'elles renferment, notamment d'un point de vue structurel. Les communes font cependant face à de nombreux obstacles dans ce contexte, et il est souvent difficile de surmonter ces derniers. Les propriétaires ne profitent pas toujours de leurs droits de construction existants et les surfaces sont volontairement réservées pour une potentielle utilisation plus lucrative à l'avenir. Ainsi, les possibilités de développement du parc immobilier ne sont pas totalement exploitées à fond. Afin de lutter contre ce phénomène, les communes peuvent introduire une obligation de construire, à condition que le terrain se trouve dans le secteur d'application d'un plan d'aménagement ou à l'intérieur d'un quartier bâti. L'obligation de construire contraint le propriétaire à bâtir sur son terrain conformément au plan d'aménagement, ou à adapter un bâtiment existant aux critères imposés. Cette option d'obligation est toutefois rarement utilisée par les communes, car dans le cas où le propriétaire persisterait à refuser de bâtir, la commune serait contrainte d'engager une procédure d'expropriation puis de reprendre le terrain et d'engager les travaux qui s'imposent pour la construction. De nombreuses communes sont ainsi réticentes, d'une part en raison des coûts croissants des terrains, mais aussi en raison de restrictions budgétaires, beaucoup de communes se trouvant en situation de crise budgétaire.

Dans ce contexte, un concept de mesure de développement interne (IEM) fait actuellement l'objet de débats et va être testé dans le cadre d'une simulation du BBSR. L'idée sur laquelle repose cette mesure est la mise à disposition d'un instrument assertif pour faire face aux propriétaires peu conciliants, efficace pour la surface plutôt que d'être uniquement lié aux parcelles. Des potentiels disséminés de façon hétérogène pour les terrains constructibles des espaces intérieurs ont pu être démontrés grâce à une charte ou un plan d'aménagement IEM, et il convient donc d'y faire construire des bâtiments dans un délai défini. Ce processus permet une réduction des coûts administratifs et une meilleure efficacité comparé aux obligations de construire. Si la nécessité de construire n'est pas respectée, la commune doit alors pouvoir bénéficier de droits d'achat exclusifs afin de pouvoir prendre en charge le développement des zones concernées.

Il existe également des instruments moins rigoureux, et dont l'effet est moins contraignant, mais qui permettent d'inciter au développement interne. Il est ici capital que les communes considèrent déjà la politique de gestion de leur parc immobilier comme l'une de leurs missions phares. Des communes telles que Barnstorf en Basse-Saxe offrent ici un excellent exemple, la ville a en effet introduit une décision de principe pour une gestion durable des surfaces : toute nouvelle surface habitable ou commerciale doit désormais provenir d'une procédure de développement interne, d'une réhabilitation des surfaces ou de transformation. Un cadastre des dents creuses contribue à la mobilisation des réserves de surfaces et la directive de subvention communale « *Leben mittendrin* » (vivre en plein centre) offre une incitation financière à la construction ou l'acquisition

Peu de financements pour le développement interne

Seulement 5 % des communes interrogées proposent des offres de financement communales aux propriétaires privés afin de soutenir le développement interne. Ces offres sont plus courantes dans les grandes villes de plus de 100 000 habitants. [C24](#)

de bâtiments au niveau du cœur du village. La commune de Bispingen en Basse-Saxe n'attribue désormais plus de nouvelles zones résidentielles afin de raviver l'intérêt pour les bâtiments anciens. Le projet « Storchennest » (Nid de cigogne) met en contact les propriétaires de bâtiments anciens et les jeunes familles qui recherchent de tels biens immobiliers afin de parvenir à une cohabitation inter-générationnelle et une prise de responsabilité collective pour le bâtiment. En raison du nombre de boutiques désaffectées, la société de logement municipale Bremerhaven mbH (STÄWOG) a mis au point la campagne « Springflut Bremerhaven » (Montée des eaux à Bremerhaven). Elle propose des incitations pour les commerçants en leur mettant à disposition des boutiques éphémères dans les unités commerciales désaffectées de la zone piétonne.

Dans le cadre d'un programme régional, le Land de Bade-Wurtemberg encourage le développement interne des villes et des villages dans les zones rurales. Les communes reçoivent des subventions pour les surfaces locales difficiles à commercialiser et les propriétaires privés de maisons et d'appartements sont soutenus financièrement dans le cadre des assainissements de bâtiments des années 1960 ou plus anciens en ville. Le programme de financement du Land « Flächen gewinnen durch Innenentwicklung 2017 » (Conquérir de nouvelles surfaces grâce au développement interne en 2017) soutient par ailleurs des concepts de mobilisation rapide des surfaces à l'intérieure de la ville dans le cadre de la construction de logements. La Bavière propose gratuitement à ses communes rurales un contrôle de vitalité au sujet du développement interne fonctionnant à partir d'une base de données. Des aspects tels que l'occupation des sols, l'évolution démographique, l'approvisionnement ou le marché du travail sont examinés, des potentiels de développement identifiés et des possibilités d'action sont mises en avant. De telles offres de financement de la part des Länder sont capitales afin que le développement interne ne reste pas qu'une initiative ponctuelle, mais s'impose comme une stratégie à l'échelle du pays entier.

Gestion active des surfaces La propriété immobilière communale constitue également la base d'une gestion ciblée de la densification. Des exemples tels que la nouvelle structure construite sur un parking et récompensée par le Bauherrenpreis 2018 (Prix du maître d'ouvrage) à Dantebad à Munich montrent que les villes, lorsqu'elles sont propriétaires des surfaces, peuvent non seulement mettre en place une planification prévoyante mais aussi réagir à des besoins à court terme. Afin d'augmenter la part des réserves foncières communales, les communes disposent d'un droit de préemption pour certains terrains en vertu du BauGB : dans une zone d'application d'un programme d'aménagement ou d'un programme d'aménagement en cours d'établissement, dans une zone de remembrement, dans une zone d'assainissement officiellement définie, dans une zone de développement urbanistique, dans une zone d'application d'une charte de conservation, dans une zone d'application d'un plan d'urbanisme présentant des surfaces non bâties en extérieur comme des surfaces résidentielles ou dans des zones § 34 dans lesquelles les terrains servent majoritairement à bâtir des habitations. Les communes disposent ainsi certes de nombreuses options pour acquérir des terrains et les développer activement, mais les frais administratifs et les coûts élevés des terrains, surtout dans les grandes villes, les dissuadent souvent d'acheter. Le Bodenpolitische Agenda 2020 2030 du

La moitié des communes a recours au droit de préemption

Une commune interrogée sur deux a recours au droit de préemption dans le cadre du développement de son parc immobilier. Ce sont avant tout les villes de taille moyenne comptant entre 50 000 et 100 000 habitants qui appliquent ce droit. Il est très rare que les grandes villes de plus de 100 000 achètent des terrains non bâtis. [C24](#)

La Baukultur permet d'éviter l'occupation des sols

Ajout d'une structure sur un parking à Dantebad – avantages grâce à un double usage



Peu après avoir accueilli un grand nombre de réfugiés à l'automne 2015, la ville de Munich a mis en place le programme d'urgence pour la construction de logements « Wohnen für Alle » (Un logement pour tous) qui s'adresse aux réfugiés et aux ménages à faibles revenus. Étant donné que la ville avait besoin d'idées pour fournir des logements rapidement, un ancien concept de l'entrepreneur en construction Ernst Böhm pour l'ajout de structures sur les parkings a semblé offrir des perspectives. Pour des raisons de coûts et de délais, seule une surface appartenant à la municipalité pouvait être envisagée pour le projet. Le quartier de Gern abritait un grand parking d'environ 4 000 m² entre un terrain de sport et Dantebad. Le projet est devenu une préoccupation majeure et les circuits de décision ont ainsi pu être raccourcis. Dans le cadre de sessions de planification régulière avec le maire de la ville, les offices concernés et la société de construction municipale Gewofag, en sa qualité de maître d'ouvrage, le projet a finalement pu être concrétisé. Le nombre de places de parking

disponibles par logement a été abaissé de 1,0 à 0,2. Au lieu des octrois individuels pour les différentes activités, le programme « Wohnen für Alle » autorisait l'octroi à une entreprise générale.

C'est la société d'Ernst Böhm avec l'architecte Florian Nagler qui a remporté l'appel d'offres lancé début 2016. Cet architecte a mis au point un bâtiment sur pilotis de 100 mètres de long et 12 mètres de large, qui a ensuite été introduit au rez-de-chaussée avec ses deux escaliers et des extrémités aux angles arrondies, offrant des locaux pour les vélos et les poubelles. Des voitures peuvent également s'y garer. Ce socle, ainsi que les arcades, sont fabriqués en béton armé et les logements en éléments en bois préfabriqués. Les sections de façades pouvant atteindre jusqu'à dix mètres de long et leurs fenêtres ont été ajoutées directement à la descente des camions de livraison grâce à leur structure en éléments préfabriqués, les salles de bain ont, elles, été fournies sous la forme de box déjà entièrement équipés. Les constructions en

bois réalisées dans quatre des sections n'ont nécessité que huit semaines, l'ensemble du chantier seulement six mois. Entre l'attribution du chantier et l'achèvement des travaux début 2017, il s'est écoulé exactement une année. Au cours de celle-ci, ce sont précisément 100 logements, la plupart d'entre eux se présentant sur la forme de studios de 24 et 31 mètres carrés, ainsi que quelques unités accessibles aux fauteuils roulants de 43 mètres carrés qui ont été créés. Les extrémités se trouvent dans les espaces communs offrant des cuisines, une laverie et des pièces servant de cave. Le toit des bâtiments accueille une terrasse avec des bancs ainsi que des parterres élevés, formant ainsi un point de rencontre central. Le loyer net est compris entre 5,75 € et 9,40 € pour le mètre carré selon le niveau d'allocations.

Étant donné que les habitants du quartier craignaient que l'immeuble ne soit habité que de jeunes hommes célibataires, 14 logements pour les familles avec deux pièces et demie ont également été aménagés. L'attribution des logements a été effectuée par les services sociaux municipaux. Environ la moitié des habitations est allée à des réfugiés reconnus, le reste à d'anciens sans abris, des étudiants et autres types de personnes éligibles à des logements sociaux. Les autorités ont ici veillé à garantir un équilibre entre les habitants en prêtant particulièrement attention aux femmes. La nouvelle communauté domestique ainsi créée n'est pas livrée à elle-même, des éducateurs sociaux accompagnent en effet les habitants. Grâce à un faible nombre d'interventions dans le terrain et sans nécessiter de scellement supplémentaire, il a été non seulement possible de conserver 107 des 111 places de parking, mais aussi d'offrir des habitations de qualité et même un espace de plein air sur le toit à des groupes défavorisés sur le marché du logement. La municipalité de Munich considère ce projet-pilote comme un modèle pour l'ajout de structures sur les parkings des supermarchés.

En bref

planification et construction :
01/2016–12/2016
maître d'ouvrage : Gewofag Projekt GmbH
concepteurs : Florian Nagler Architekten,
Munich ; terra.nova Landschaftsarchitek-
ten, Munich ; Ingenieurbüro für Baustatik
Franz Mitter-Mang, Waldkraiburg ; r.plan
GmbH, Chemnitz ; B&O Wohnungs-

wirtschaft GmbH Bayern, Bad Aibling
surface : 4 630 m² superficie brute, 100
logements
coûts : 7,25 millions d'euros (catégorie de
coûts 300–400)

Pour plus d'informations, voir la
fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- délais de planification et de construction très courts
- accent mis sur la construction de logements
- circuits de décision courts et bureaucratie limitée
- ajout d'une structure sur un terrain constructible municipal
- large part d'éléments préfabriqués avec des constructions en bois
- aucune perte d'espace ni de fonction et même des gains
- pas d'augmentation de l'occupation des sols ni de scellement



Difu et du vhw exige en conséquence un droit de préemption plafonné pour les communes ainsi qu'un droit de préemption global s'appliquant également aux communes cherchant à mettre en place un concept visant à garantir un concept d'assainissement budgétaire. De plus, le développement interne doit établir une base suffisante pour le bien commun et le recours au droit de préemption.

Dans le cadre d'une politique d'achats active afin de construire sur les réserves de terrains stratégiques, les communes assument la responsabilité de l'optimisation de leur occupation des sols, de la construction et de l'aménagement selon des critères urbanistiques, sociaux, écologiques et économiques municipaux. Même en cas de revente, l'influence municipale sur les projets de construction prévus augmente de façon considérable lorsque la ville ou la commune peut agir en tant que propriétaire. Elle s'assure ainsi l'opportunité d'influer sur la qualité d'aménagement des projets, mais aussi de veiller à leur capacité à s'intégrer dans la structure déjà présente. Le financement d'initiatives ou d'individus travaillant à la conservation et au développement du parc immobilier est possible dans le cadre de la politique immobilière communale, notamment via l'attribution de terrains selon le droit de superficie, à la condition de conclure un contrat juste qui tienne compte à la fois des intérêts des deux partis dans le cadre du droit de superficie. Il s'agit ici notamment de garantir des redevances emphytéotiques socialement viables de 2 à 3 % par exemple, à l'inverse des taux actuels situés entre 4 et 6 %. Cet instrument représente un véritable avantage pour les communes, étant donné qu'il permet à la commune de conserver à long terme la propriété des surfaces. Par ailleurs, il est également possible d'influer sur les évolutions du parc immobilier à travers des contrats de location, baux emphytéotiques et baux d'affermage.

Les communes peuvent également offrir davantage de liberté d'aménagement et de possibilités de contrôle lorsque, dans le cadre des attributions de terrains communaux, la priorité n'est pas donnée au plus offrant mais plutôt au meilleur concept, avec notamment une prise en compte de critères tels que des aspects urbanistiques, conceptuels, sociaux et écologiques. Ce processus organisé sur le modèle d'un concours offre aux acteurs ne recherchant pas le profit, tels que les associations coopératives, sociétés de construction (potentiellement communales) visant à servir l'intérêt général ou ensembles utilisés par leurs propriétaires, la possibilité d'introduire eux aussi des projets contribuant à fournir des logements abordables. Dans le cadre des procédures offrant le terrain au plus offrant, ces groupes font rarement le poids face aux investisseurs habituels. Des procédures d'attribution selon des concepts sont jusqu'à présent avant tout mises en place dans les grandes villes et notamment les communes dans lesquelles le marché du logement est tendu et des exemples sont visibles à Francfort-sur-le-Main, Hambourg, Hanovre et Stuttgart. Cet instrument est également de plus en plus souvent évoqué dans les villes de petite et de moyenne taille, telles que Göttingen. Le concept d'attribution doit y être introduit pour offrir de nouvelles zones constructibles respectant des critères de politique de logement, de diversité, d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, de qualité urbanistique, d'écologie, d'énergie et de circulation. Dans le cadre de la procédure d'attribution selon le contenu, il est capital d'assurer une communication ouverte et compréhensible pour ce qui est des décisions. La mise en place régulière de processus conceptuels a également un effet positif sur la disposition des propriétaires de terrains privés à prendre part à de telles procédures.

L'approche « Transparenten Liegenschaftspolitik » (Politique immobilière transparente) introduite à Berlin présente également une façon de développer les biens immobiliers de manière stratégique et durable. Ce concept a permis de mettre en place des principes directeurs en ce qui concerne la gestion des terrains appartenant au Land. Une analyse du portefeuille permet de répertorier tous les biens immobiliers du parc immobilier et de classer les surfaces. On compte ici quatre catégories de terrains : les surfaces nécessaires à la municipalité dans le cadre de la réalisation de ses activités, les surfaces pouvant se révéler nécessaires dans le cadre de la garantie des services publics de base, les surfaces pouvant être cédées et les surfaces représentant un intérêt d'un point de vue public et devant être attribuées selon des procédures de sélection par concept. Ainsi, on obtient un aperçu structuré du patrimoine immobilier de la ville, pouvant servir d'outil décisionnel dans le cadre de la définition des objectifs d'une politique de développement urbain durable.

De plus en plus de communes admettent avoir pu, dans le cadre d'une politique foncière aboutie, mieux gérer l'évolution spatiale, mais aussi avoir souvent pu mieux imposer des exigences de qualité pour l'aménagement urbain grâce au droit foncier privé que dans le cadre de la législation sur la planification publique. Par ailleurs, cette méthode permet d'orienter le parc immobilier vers une évolution sociale qui offrira des logements abordables et stabilisera les quartiers en diversifiant leurs résidents et les structures de logements qu'ils proposent. Il est de la responsabilité des pouvoirs publics de mettre en place à tous les niveaux des exigences plus pointues pour une politique foncière active.

Instruments d'aménagement

Possibilités d'aménagement découlant du droit de la construction Les permis pour de nouvelles constructions ou des transformations dans des quartiers bâtis formant un ensemble cohérent sont accordés sur la base des dispositions du § 34 du BauGB « Admissibilité des projets dans les quartiers bâtis formant un ensemble cohérent ». L'élément décisif dans le cadre du permis est de savoir si le projet de construction s'intègre ou non par rapport aux particularités de son environnement immédiat. Les critères incluent ici le type et l'étendue de l'utilisation de la construction, son mode de construction et la surface du terrain à bâtir – ces caractéristiques doivent permettre au projet de construction de s'intégrer dans l'aspect spécifique de son environnement immédiat. Ainsi, le § 34 du BauGB est l'une des dispositions centrales de cette législation, étant donné qu'elle fait immédiatement respecter les droits de la construction. Les tribunaux confirment ce droit inaliénable, sur la base duquel les permis sont également exigibles par voie de justice. Le sondage réalisé auprès des communes dans le cadre du présent rapport Baukultur a montré que les projets de construction à l'intérieur des villes étaient plus souvent approuvés en vertu du § 34 du BauGB que sur la base d'un plan d'aménagement.

L'appréciation de l'admissibilité d'un projet de construction en vertu du § 34 du BauGB dépend de critères urbanistiques. Les aspects conceptuels, tels que la forme des toits, sont en revanche des caractéristiques d'intégration secondaires. Par exemple, un projet prévoyant un toit plat dans un environnement où les toits sont majoritairement en pente n'est pas synonyme d'échec du point de

La spéculation et la recherche du profit nuisent au parc immobilier

50 % des communes interrogées estiment qu'en ce qui concerne les terrains non bâtis, une recherche du profit grâce à l'élément concerné nuit au développement du parc immobilier et 40 % des personnes mentionnent dans ce contexte la spéculation foncière élevée. [C25](#)

La disposition cruciale du § 34 du BauGB

87 % des communes interrogées déclarent que les permis sont (assez) souvent accordés sur la base des dispositions du § 34 du BauGB. En revanche, 78 % des communes interrogées répondent que les permis sont (assez) souvent accordés sur la base d'un plan d'aménagement. [C17](#)

vue du droit de la construction. Afin que les projets de construction soient également compatibles en termes d'aspect et d'aménagement, des instruments complémentaires sont nécessaires. Des prescriptions architecturales pour les vieilles villes sont mises en place par de nombreuses communes telles qu'Ilphen et Quedlinbourg qui imposent des critères concrets en termes de matériaux de construction, d'inclinaison du toit ou de répartition des fenêtres. Dans les quartiers historiques, la décision d'introduire des prescriptions de conservation en vertu du § 172 du BauGB offre une bonne opportunité d'éviter tout effet négatif de projets de construction du parc immobilier pour le paysage urbain de la ville ou du village. Ces prescriptions servent à la protection du paysage urbain, de l'aménagement de la ville et de l'architecture paysagère, soit de la cohérence des installations présentant un intérêt urbanistique, notamment historique ou artistique. Le démantèlement, la modification ou la réaffectation ainsi que la création d'installations culturelles nécessitent ici une autorisation en plus du permis prévu par le code de construction. Cette autorisation peut être refusée si l'installation nuit à l'aménagement urbanistique de la zone.

Par ailleurs, des instruments informels tels que des plans de valeurs dans le cadre de la protection des monuments, des analyses du paysage urbain, des manuels d'aménagement ou des cadres de référence urbanistiques servent à la fois de bases techniques pour des prescriptions formelles et d'outils de transmission des valeurs de la Baukultur à la population. Ainsi, la ville hanséatique de Lübeck a par exemple entrepris une analyse de son paysage urbain, mis au point un atlas de ce paysage et adopté des prescriptions architecturales et de conservation dans le cadre de sa préparation à une rénovation de la vieille ville afin de finalement concevoir un cadre de référence. Toutes les planifications et tous les projets concernant la vieille ville doivent s'efforcer de remplir les objectifs du cadre de référence, déjà plusieurs fois mis à jour. En cas de doute, un conseil en aménagement intervient. En ce qui concerne le centre-ville de Birberach-ander-Riß, l'analyse du paysage urbain s'est transformée en une prescription ayant localement valeur de règlement de la construction. Les différents échelons pouvant être pris en considération dans le cadre des instruments informels ont été mis en lumière par l'analyse du paysage urbain de la ville de Göppingen et notamment son centre historique. Son analyse s'est étendue des principes de classement et d'aménagement aux types de bâtiments existants, en passant par les structures des parcelles et la répartition des façades. De cette façon, les communes s'offrent une argumentation claire illustrée d'exemples pouvant leur servir, notamment dans le cadre de conseils en construction, à garantir des qualités urbanistiques.

Des conseils en construction souvent proposés

62 % des communes interrogées proposent des conseils en construction (ou en aménagement) dans le cadre du développement de leur parc immobilier. Avec une part de 82 %, ce sont avant tout les grandes villes de plus de 100 000 habitants qui proposent de telles offres. [C24](#)

Conseil en construction et conseils en aménagement Avant tout projet de construction, les conseillers en construction offrent des informations au sujet des aspects juridiques et formels. Au niveau des communes, le conseil en construction est proposé au niveau des agences d'urbanisme et de construction, par ailleurs des concepteurs indépendants offrent également des services de conseil. Une offre de conseil étendue pour les questions d'aménagement peut résulter en une nette amélioration de la qualité des projets de construction du point de vue de la Baukultur. La publication du BMUB 2012 « Kommunale Kompetenz Baukultur » (Compétence communale Baukultur) accentue la pertinence des stratégies communales globales de Baukultur dans le cadre d'un conseil en

construction compréhensible et axé sur des solutions. Les conseils en construction constituent une offre volontaire. Un dialogue ouvert sur un pied d'égalité avec les maîtres d'ouvrage est donc capital, et il est d'autant plus efficace s'il est complété par d'autres offres de conseil, notamment des conseils en aménagement. Ceux-ci, lorsqu'ils sont composés de manière à être interdisciplinaires, contribuent également à offrir aux projets une qualité nettement supérieure en termes de Baukultur grâce à leur compétence spécialisée. Les conseils indépendants conseillent selon la ville leur vision extérieure dans le cadre des projets de nouvelles constructions ou transformations et doivent avant tout s'assurer que les projets de constructions s'intègrent bien dans le paysage urbain. Les conseils ne disposent cependant d'aucun pouvoir de décision. En plus des compétences spécialisées et conceptuelles des membres du conseil, le comité offre une véritable valeur ajoutée lorsqu'une large discussion est encouragée au sujet des projets de nouvelles constructions dans les quartiers existants ou dans un contexte historique. Si le conseil tient des séances publiques, son action permet également de contribuer à une meilleure acceptation des projets de nouvelles constructions et de la transmission de la Baukultur au grand public. Ainsi, les conseils en aménagement ne font pas que conseiller les communes, mais encouragent également à débattre sur la meilleure façon de planifier et de construire dans les villes et les communes. Environ 100 conseils en aménagement étaient connus en Allemagne à l'époque où la Bundesstiftung Baukultur a publié le rapport Baukultur 2014/15 et elles se trouvaient majoritairement dans les grandes villes. Les communes sont de plus en plus nombreuses à connaître le gain de qualité que les projets influençant le paysage urbain connaissent grâce aux comités. Le nombre des conseils en aménagement établis est d'ailleurs depuis passé à 129.

Dans certains endroits, on note toutefois des réserves par rapport à une influence extérieure. Dans les petites villes et les communes, c'est souvent le coût organisationnel ou financier qui est jugé trop élevé, ou le nombre réduit de projets de construction annuels qui ne suffit pas à justifier d'institutionnaliser un comité de conseil. Afin d'améliorer l'attitude générale vis-à-vis des conseils en aménagement, les chambres de sept Länder travaillent à mettre en place ou démocratiser les conseils en aménagement mobiles pouvant être consultés temporairement par les communes. Le rapport Baukultur 2016/17 abordait déjà les conseils mobiles en aménagement, surtout intéressants pour les communes situées dans les régions rurales. Les programmes de financement peuvent eux aussi offrir une impulsion primordiale dans ce domaine. Ainsi, le Land de Bade-Wurtemberg soutient par exemple la mise en place et le développement des conseils en aménagement communaux et intercommunaux avec jusqu'à 50 % des dépenses en ressources matérielles nécessaires pour une durée de deux ans. Ce sont actuellement dix communes qui profitent de ce soutien financier et c'est notamment grâce à ces subventions que le Land de Bade-Wurtemberg, en plus de la Rhénanie du Nord Westphalie, met l'accent sur son aménagement spatial en lien avec le nombre de conseils en aménagement.

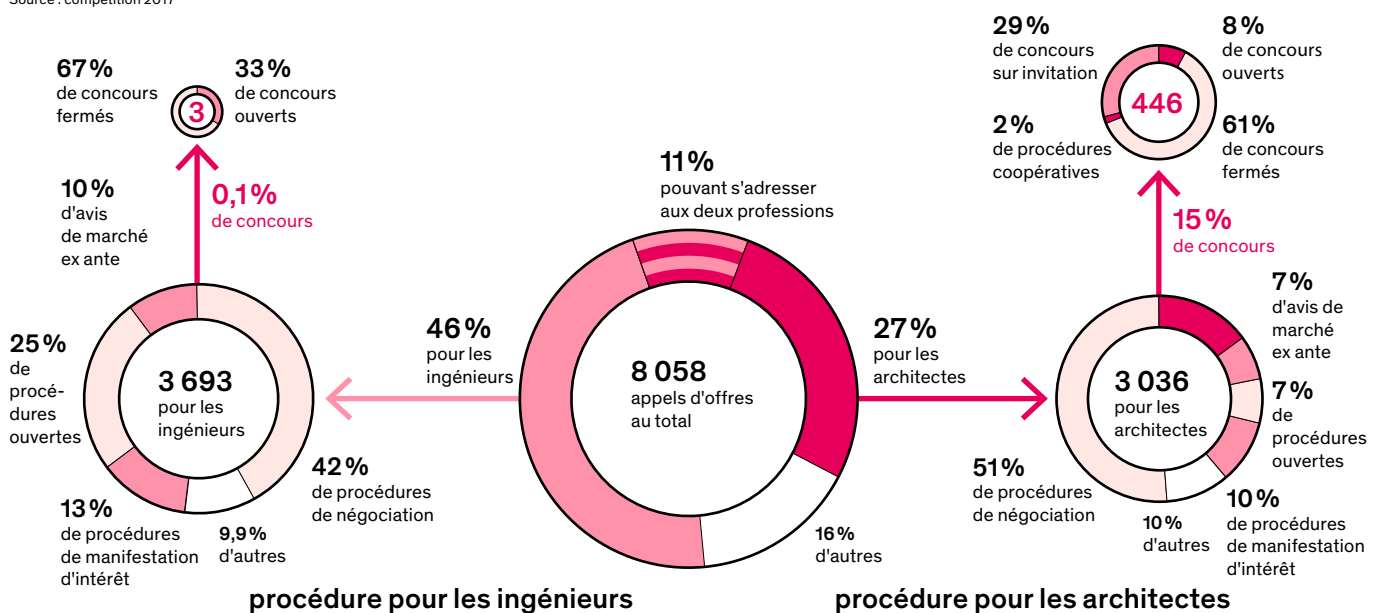
La Bundesstiftung s'efforce, dans le cadre de ses activités, d'améliorer la mise en réseau des communes intéressées et des conseils en aménagement. En 2016 a eu lieu, dans le cadre de la convention « Konvent der Baukultur », le premier événement de réseautage des conseils en aménagement au niveau du pays entier. Il n'était alors pas simplement question d'un échange d'expériences

entre les conseils en aménagement présents, mais plutôt de définir un cadre d'informations pour les communes intéressées et qui faisait encore défaut à tous les conseils. Un deuxième événement de réseautage a eu lieu en octobre 2017 à Fribourg et d'autres encore devraient suivre. Le projet de recherche sur BBSR « Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden – Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte » (Perspectives pour la Baukultur dans les villes et les communes – plus de qualité grâce à des conseils en aménagement) s'est intéressé à la diffusion spatiale et à l'examen de la valeur ajoutée du travail des conseils en aménagement. Les résultats de cette étude ont été publiés en 2017. Il a notamment été recommandé d'adapter l'instrument aux besoins individuels des communes afin d'en faire progressivement un élément d'une stratégie de la Baukultur. Les communes intéressées ont pu profiter de soutien notamment grâce à la publication du Bund Deutscher Architekten (Association des architectes allemands) « Gestaltungsbeiräte. Mehr Kommunikation, mehr Baukultur » (Conseils en aménagement. Plus de communication, plus de Baukultur) qui documente des projets concrets ayant pu gagner en qualité grâce à l'action d'un conseil en aménagement.

Compétitions et attributions Tout comme dans le cadre de la discussion lancée par les conseils en aménagement au sujet des nouvelles constructions dans les zones sensibles, les débats dans le cadre d'un concours d'urbanisme stimulent les processus de prise de conscience et de formation d'opinions. La recherche de la meilleure solution permet d'assurer une meilleure qualité aux projets urbanistiques, architecturaux, artistiques ou de construction dans le parc immobilier dans un contexte de grande transparence et de clarté quant à la remise du prix. Les concours garantissent en résultat un examen intensif de la mission, assurent une large approbation du projet, exigent la qualité des concepteurs impliqués et la garantissent grâce à la décision (du jury).

Appels d'offres selon les professions et les types de procédures

Source : compétition 2017



Une étude du BBSR datant de 2013 a par ailleurs déterminé que le nombre de concours mis en place par les pouvoirs publics reste réduit et notamment que le concours d'urbanisme public reste une exception dans le secteur du bâtiment. On remarque certes depuis 2011 une nette augmentation des appels d'offres dans le cadre de prestations de conception pour les ingénieurs et les architectes. En 2016, un peu de plus 8 000 appels d'offres ont été publiés sur la plateforme competitionline, ce qui correspond à une augmentation de 100 % par rapport à 2013, mais le nombre de concours ayant fait l'objet d'annonces reste insignifiant. Un total de 449 appels d'offres pour des concours a été publié en 2016, 446 offres concernaient des architectes et trois des ingénieurs. Il est extrêmement rare que des concours aient lieu dans le domaine de l'ingénierie. Le rapport Baukultur 2016/17 de la Bundesstiftung Baukultur avait déjà déterminé que seul un tiers des communes interrogées avait déjà organisé un concours dans le cadre de projets de construction dans leur centre ou ayant une importance du point de vue du paysage urbain. Les concours présentaient alors une valeur ajoutée manifeste pour le développement du parc immobilier, notamment lorsque les appels d'offres s'adressaient à des équipes pluridisciplinaires. Il a également été possible de démontrer que les concours n'avaient aucune influence négative ni sur les délais de planification et de construction, ni sur les coûts.

La simple mise en place d'un concours n'est cependant pas une garantie d'un résultat probant, étant donné que la qualité des contributions dépend fortement de l'offre. Les conditions cadres et exigences de planification identifiées lors de la phase zéro devraient ainsi absolument être prises en compte dans les directives du concours. Les membres présents dans le jury ont également une influence sur la qualité du résultat. Des jurys interdisciplinaires permettent de tenir compte de différents thèmes et aspects ciblés dans le cadre de la prise de décision.

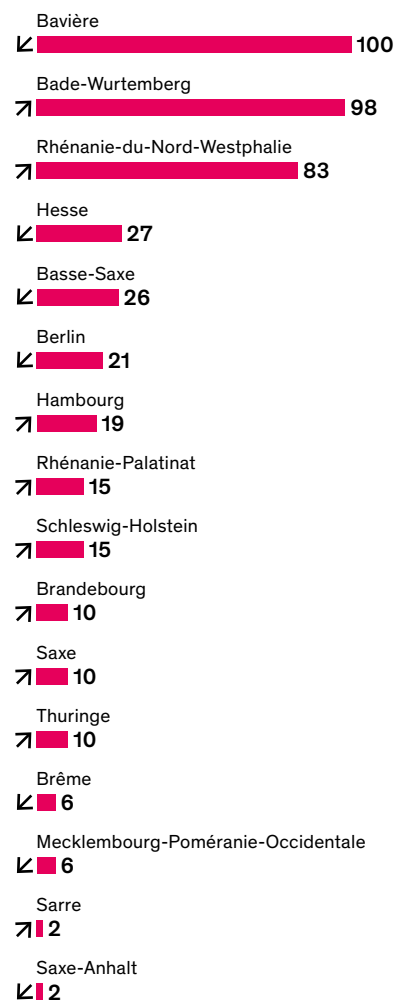
La Chambre allemande des ingénieurs promeut également des équipes interdisciplinaires dans le cadre des participations à des concours. Elle recommande l'interdisciplinarité pour des sujets comme les façades et la technologie énergétique, les grands immeubles, les salles d'exposition, les musées, les ponts routiers, ferroviaires ou les passerelles piétonnes, les centrales énergétiques et les stations d'épuration, les gares, les aéroports et les installations portuaires. Il est capital ici que l'ensemble de l'équipe prenne non seulement part à la procédure de concours mais aussi à la réalisation du projet si elle est chargée de la mission. C'est uniquement ainsi que cette approche intégrée peut se retrouver dans la mise en œuvre. En 2016, la commission « Planungs- und Ideenwettbewerbe » (Concours de planification et de conceptualisation) de la Bayerischen Ingenieurekammer-Bau a publié un flyer au sujet de la « Förderung interdisziplinärer Wettbewerbe » (Promotion des concours interdisciplinaires) et recommandé, dans le cadre de la mission de planification remarquablement menée « Erneuerung einer Brücke im Landschaftsschutzgebiet » (Rénovation d'un pont dans une réserve naturelle), une coopération entre les ingénieurs, planificateurs paysagistes et les architectes.

L'implication et l'interaction des différentes spécialités est capitale pour toutes les phases de planification et de construction. La résolution commune de la chambre d'ingénierie (INGBW) et de la chambre d'architecture du Bade-Wurtemberg (AKBW) aborde cette notion avec beaucoup de pertinence. Elle exige une meilleure qualité des échanges dans le cadre de la collaboration interdis-

Concours en Allemagne

pour ingénieurs ou architectes
selon les Länder en 2016

Source : compétition 2017



↕ ↗ évolution par rapport à l'année précédente

ciplinaire pour la construction, l'implication de toutes les disciplines à égalité dans la planification ainsi que la mise en réseau interdisciplinaire de tous les domaines de spécialité dès la phase d'étude. La Baukultur réside dans le fait de permettre à toutes les disciplines d'apporter une contribution égale à la qualification de l'environnement bâti.

Planification et construction intégrées

Mission transversale pour la Baukultur Les transformations et le développement du parc immobilier exigent la prise en compte de diverses conditions-cadres qui ne sont pas toujours très claires et peuvent parfois sembler contradictoires, notamment en ce qui concerne l'accord au sujet des objectifs de développement interne et de la conservation des surfaces non bâties de qualité. On pense souvent que les nouvelles constructions en périphérie des villes constituent une solution alternative plus simple, toutefois cette logique crée d'autres problèmes tels que des centres-villes dépeuplés, des flux de circulation croissants et des zones d'implantation monofonctionnelles. Le développement du parc immobilier représente par ailleurs une mission durable et les défis qu'elle pose ne peuvent être relevés dans tous les domaines de l'urbanisme que dans le cadre de processus de planification intégrés et d'une collaboration interdisciplinaire. En effet, plus encore que lors de la planification d'une nouvelle construction, la planification avec le parc immobilier exige clairement d'impliquer d'autres domaines de spécialité.

La complexité des idées et des projets a globalement augmenté, ce qui rend les processus de coopération d'autant plus pertinents. Les nouveaux modes de mobilité montrent nettement qu'une meilleure interaction entre l'urbanisme et la planification des transports n'est plus seulement disponible qu'en interne au niveau de l'administration. Des échanges entre les communes et le secteur de l'industrie ou de l'immobilier sont tout aussi importants que l'intégration de l'engagement citoyen ou civil. Enfin, la prise en compte et l'intégration du grand public sont élémentaires, étant donné que sans l'utilisation qu'en fait la population, les offres de mobilité resteraient de l'ordre de la théorie et les concepts de réutilisation des bâtiments et des friches resteraient déconnectés du contexte urbanistique.

Le développement du parc immobilier profite tout particulièrement des acteurs tenant non seulement compte de leur propre projet, mais aussi des répercussions de celui-ci pour le quartier. Les Montag Stiftungen sont donc des partenaires de choix dans certaines villes, étant donné qu'elles soutiennent des initiatives de voisinage visant à développer collectivement l'immobilier tout en assurant le bien-être du quartier. De telles initiatives nécessitent de bénéficier d'un interlocuteur défini dans l'administration qui les considère sur un pied d'égalité dans le cadre du développement du parc immobilier dans les différents quartiers. Ainsi, différents experts contribuent en permanence à la Baukultur à l'aide de leurs compétences spécialisées.

Depuis 2012, le gouvernement fédéral a introduit avec raison un concept de planification élaboré avec la participation du grand public en tant que condition pour tous les programmes de développement urbain et met également des fonds à disposition de la mise au point des concepts intégrés. Dans le cadre du pro-

gramme de réaménagement urbain, presque 90 % des communes participant présentent des concepts de développement urbanistiques, et presque 10 % sont en train d'en élaborer. Dans les faits, les mesures individuelles sont plus efficaces dans le cadre d'un concept global intégré. Ainsi, les programmes de financement apportent une contribution notable à un développement intégré du parc immobilier dans la pratique des communes.

La Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL, Académie allemande pour la construction urbaine et la planification territoriale) demande dans son document de synthèse « Städte in Deutschland 2030 » (Villes d'Allemagne en 2030) à ce que les programmes de soutien et de financement de l'État exigent et encouragent ouvertement l'interdisciplinarité. Dans son document de synthèse « Planungs- und Baukultur in der integrierten Stadtentwicklung » (Culture de la planification et Baukultur dans le cadre d'un développement urbain intégré), le Deutscher Städtetag (DST, Association des villes allemandes) et le Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB, Association allemande des villes et des communes) formulent, quant à eux, notamment un objectif de renforcement de la fonction de maîtres d'ouvrage des villes et des communes et de lutte contre la disparation des compétences dans l'administration. Les prestations de planification et de construction, notamment la phase de conception, doivent être mises au point par les autorités. Cette exigence est à la fois essentielle et judicieuse. En effet, l'administration communale, la connaissance des différents domaines de spécialité est souvent regroupée et rapidement accessible. D'après le DST, si l'on considère la complexité d'une stratégie de développement urbain intégrée, le profil de compétences pour une activité dans l'administration de la planification et de la construction doit être redéfini en conséquence.

L'enquête auprès des communes menée pour le rapport Baukultur 2016/17 a montré que très peu de communes en Allemagne ont conscience de cette compétence conceptuelle. Seuls 9 % des communes interrogées ont déclaré ne pas fournir de cadre urbanistique stratégique ni de projet urbanistique préliminaire à des tiers externes. Dans 11 % des cas, les communes mettent elles mêmes au point la planification spatiale et dans 3 % des cas les plans d'aménagement. Il serait pertinent et même capital que les communes assument de nouveau une plus grande responsabilité en termes de conception, afin de garantir la qualité du développement du parc immobilier. Les autorités de planification ne sont pas exclusivement en charge de la gestion, de la modération et du conseil mais aussi du contrôle et de la conception.

Exemple de communes de Baukultur Des stratégies de développement urbain intégrées se révèlent efficaces à tous les niveaux dans la ville. À partir d'objets isolés, une Baukultur de qualité influe tout d'abord sur le quartier puis sur la ville dans son ensemble. La salle de concert de la commune bavaroise de Blaibach, déjà de nombreuses fois récompensée et présentée dans le rapport Baukultur 2016/17 souligne les effets potentiels de la Baukultur. Dans le cadre du projet-pilote étendu à l'ensemble de la Bavière « Ort schafft Mitte » (La localité crée le centre) visant à lutter contre la désertion et le dépeuplement des communes rurales à travers l'initiative privée de la mise en place d'une salle de concert moderne sur la place du marché. La salle accueille le festival musical annuel Kulturwald et est également mise à disposition des associations, initiatives et artistes locaux et régionaux. Ainsi, le bâtiment a non seulement pu dyna-

La Baukultur garantit des valeurs

Vieille ville de Quedlinbourg – le titre de patrimoine mondial comme moteur



La vieille ville de Quedlinbourg am Harz, ses 2 100 maisons à colombages et son paysage urbain médiéval ont été classés en 1994 au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO. Différents outils de planification ont été mis au point dans le cadre du plan de gestion du patrimoine mondial obligatoire, toutefois la situation budgétaire de Quedlinbourg jusqu'à présent toujours critique a parfois compliqué leur application. En effet « même pour les financements, il faut avoir les moyens »¹. C'est pourquoi ce sont généralement des projets ne nécessitant qu'une faible contribution propre qui sont mis en œuvre. Les dons de la Deutsche Stiftung Denkmalschutz que la ville perçoit en tant que champ d'activité majeur se sont souvent révélés décisifs. Ainsi, il a non seulement été possible de sauver de nombreux monuments individuels, mais aussi de mettre en place un chantier pour la jeunesse proposant un enseignement des techniques d'artisanat traditionnelles. Par ailleurs, le Deutsche Fachwerkzentrum (Centre allemand de l'architecture à colombages) qui rassemble, transmet et

applique toutes les compétences ayant trait à la rénovation des bâtiments historiques, a reçu un siège dans la ville. Les Journées du patrimoine de la ville de Quedlinbourg sont toujours l'occasion de festivités dans la ville et s'accompagnent d'un « petit-déjeuner des monuments » durant lequel associations et citoyens peuvent entrer en contact.

La ville en elle-même regorge d'un remarquable dépôt de matériaux de construction historiques lui ayant déjà permis de sauver quelques 700 portes, 127 000 tuiles et 18 000 briques afin de les fournir ensuite gratuitement à des maîtres d'ouvrage. Ces éléments permettent de réagir particulièrement efficacement aux prescriptions architecturales visant les structures à échelle réduite et la diversité du paysage urbain et du paysage de toits. L'homogénéité n'est pas nécessairement souhaitée, à Quedlinburg les lignes faïtières, les gouttières, les toits, les dalles et les hauteurs des murs doivent de préférence trancher d'une maison à l'autre. Quelques 80 nouvelles constructions de la vieille ville démontrent déjà qu'il



est possible de se conformer à de telles directives. Un jalon significatif a été posé en 2013 lorsque la place du marché a été réaménagée pour devenir accessible aux personnes à mobilité réduite et accueillir un équipement pour les événements et la gastronomie grâce à des bouches d'incendie souterraines, branchements électriques et socles de sol pour les parasols. Dès 2006, le jardin de l'abbaye au sud du Schlossberg a été restauré et partiellement réactivé pour une utilisation agricole. S'en sont ensuite suivis au cours de ces dernières années un ancrage et une reconstitution des terrasses du Schlossberg, qui accueillent désormais également des potagers où les habitants peuvent cultiver leurs légumes. Malgré des conditions économiques difficiles, la démarche de Quedlinbourg de se concentrer sur son centre-ville bien avant que d'autres communes ne le fassent paye aujourd'hui ses fruits. Non seulement le nombre de touristes augmente, mais la population de la ville est également en croissance depuis les années 1990 et de plus en plus de jeunes familles viennent s'y installer. Par ailleurs, des logements adaptés aux seniors ainsi que des logements sociaux ont été conçus dans 53 maisons historiques vacantes qui peuvent désormais accueillir environ 1 000 habitants. La définition que s'est donnée Quedlinbourg de centre de compétences pour la rénovation et la conservation a permis d'offrir quelques 500 postes dans l'artisanat régional. Toutefois, aujourd'hui encore, seul environ 70 % du parc immobilier a pu être rénovés et de nombreux bâtiments sont toujours menacés. Le titre décerné par l'UNESCO ne sera ici pas un handicap mais bien un atout afin de libérer les forces nécessaires.

1 ville de Quedlinbourg : 20e anniversaire du titre de ville classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Deux décennies de rénovations, p. 115



En bref

patrimoine mondial de l'UNESCO : depuis 1994
 superficie : 84,3 ha
 population (en 2016) : 4 854
 nombre de maisons au total : 3 562
 part de maisons à colombages : env. 60 %
 âge des bâtiments : env. 70 % ont été édifiés avant 1918

monuments individuels : 1720
 part de la propriété privée : env. 90 %
 avancée de rénovations (2018) : env. 70 %
 montant total additionné des subventions : env. 140 millions d'euros

Pour plus d'informations, voir la fiche-projet en annexe



BAUKULTUR EN UN COUP D'ŒIL

- opportunité offerte par le titre de ville classée au patrimoine mondial
- définition de centre de compétence pour la Baukultur historique
- analyse et cartographies détaillées du parc immobilier
- conservation des petites structures et dégagement des axes visuels
- collecte et don de matériaux de construction historiques
- redynamisation de la vieille ville en tant que lieu de résidence de différents groupes
- marketing touristique

mettre un centre-ville menacé de dépeuplement, mais aussi donner un remarquable élan au tourisme culturel au delà des limites de la commune. Dans la ville de marché bavaroise de Winklarn, il est question de lutter activement contre une problématique de dépeuplement à l'aide d'un projet de transformation. Une ancienne propriété actuellement partiellement vacante mais classée monument historique va bientôt accueillir un centre de la Baukultur et de la protection des monuments. Une partie de l'installation a déjà été réaménagée en salle de spectacle publique et une autre en logements pour les personnes âgées lors d'une première phase de construction financée par un programme de développement urbain et les autorités de protection des monuments. Une fois sa mise en place terminée, le centre de la Baukultur et de la protection des monuments se consacrera entièrement à la conservation et à l'activation des bâtiments historiques. La proximité géographique avec la République tchèque doit ici permettre l'instauration d'une collaboration transnationale.

La Baukultur se développe à long terme et dans différents quartiers des villes à travers de nombreux projets isolés. Le Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e. V. (Union allemande des associations d'architectes et d'ingénieurs) récompense cet engagement pour la Baukultur en dressant régulièrement le portrait d'une ville sélectionnée dans son magazine. En 2017, ce sont les projets de la ville de Münster qui ont été présentés, notamment la valorisation de l'espace du centre-ville à travers la transformation d'un ancien parking en immeuble locatif et commercial. La croissance et l'évolution permanentes de l'armature urbaine exige la qualité de tous les sites et de tous les projets de construction – notamment dans le cadre des communes de Baukultur. Le terme de « commune de Baukultur » (Baukulturgemeinde en allemand) découle du prix autrichien des communes de Baukultur régulièrement remis par l'association LandLuft. En Allemagne, l'association a accompagné, entre 2011 et 2013 dans le cadre du projet de recherche du BBSR « Baukultur in ländlichen Räumen » (La Baukultur dans les espaces ruraux), et entre 2014 et 2016 dans le cadre du projet de recherche du BBSR « Baukultur konkret » (La Baukultur concrètement), des communes et des initiatives engagées pour la Baukultur dans les espaces ruraux. Cependant, il est également possible et même nécessaire d'aspirer à une Baukultur globale dans les villes de taille moyenne comme dans les grandes villes. La ville de Cassel a fait de cette aspiration un engagement en adoptant en 2017 la « charte de la Baukultur ». Cette charte définit des contenus et des procédures contraignantes, l'architecture, l'urbanisme, l'aménagement des espaces non bâtis ainsi que la planification des transports et la mobilité sont des sujets clefs, tout comme les différentes strates historiques et les aspects écologiques et démographiques. Il est ici capital que cette charte soit appliquée par tous les acteurs de la politique et de l'administration et mise à jour tous les cinq ans. Ainsi, la ville s'assure que des exigences de qualité communes soient respectées à tous les niveaux dans le cadre du développement urbain, même en cas de modification des conditions-cadres et des différents acteurs impliqués. Cette charte fait de la municipalité un partenaire de choix pour les citoyens et les investisseurs.

Diffusion et mise en réseau Une planification et des actions intégrées sous-entendent également d'intégrer la Baukultur à la vie publique. Il ne s'agit ici pas simplement de communiquer et d'établir des contacts à l'intérieur des

cercles spécialisés, mais aussi de sensibiliser et d'enthousiasmer la population au sujet des préoccupations de la Baukultur. Par exemple, il serait possible dans les bâtiments publics tels que les mairies, écoles et musées, remplissant déjà une mission éducative à travers leur fonction, de prévoir des espaces créatifs afin de transmettre la Baukultur. La visibilité des réussites contribue également largement à la sensibilisation du public. Il est donc capital de communiquer au sujet des bons exemples et d'en faire la promotion afin d'assurer la prise de conscience quant aux qualités des bâtiments. C'est ici que la mission de communication de la Bundesstiftung Baukultur entre en jeu avec la transmission des bons exemples, tout comme le permet le rapport Baukultur.

L'Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (Association de travail des villes allemandes à architecture à colombages) se charge spécifiquement des intérêts des villes à architecture à colombages à travers le pays. Elle a été fondée en 1975 et regroupe aujourd'hui 350 villes et plus de 250 000 bâtiments à colombages. En 2018, l'objectif de la suite de la mission a été défini : rendre les maisons à colombages viables (à long terme) à l'aide d'une technologie nouvelle. Afin de montrer à quoi pourrait ressembler la vie dans une maison à colombages en 2020, l'Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. et l'Hessenpark e. V. travaillent à mettre au point une maison témoin avec un système de chauffage moderne, des matériaux écologiques et un équipement technique interne au plus haut niveau de la modernité. L'année 2018 verra l'accomplissement de ce projet.

En Rhénanie-du-Nord-Westphalie, l'association de travail « Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen » (Centres-villes et cœurs de villages historiques en Rhénanie du Nord Westphalie) existe déjà depuis les années 1980 et rassemble quelques 56 communes. En 2016, elles ont défini ensemble un programme pour l'avenir à horizon 2030 plaçant la priorité sur les défis actuels auxquels le parc immobilier fait face. Dans le Brandebourg, 31 villes se sont regroupées dans l'association de travail « Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg » (Villes avec un centre historique dans le Land de Brandebourg) et contribuent ensemble à des projets communs tels que le manuel datant de 2010 « Fahrradfreundliche historische Stadtkerne » (Des centres-villes historiques accueillants pour les cyclistes). Le réseau « Netzwerk Baukultur » du Bade-Wurtemberg organise chaque année une conférence à l'échelle du Land. La plateforme en ligne « Baukultur Baden-Württemberg » présente les bons exemples. À Hambourg, un format d'événement a été créé sous le titre « Weiterbauen » (Poursuivre la construction) afin de mettre en relation les citoyens, les architectes et les écoles supérieures. La Landesinitiative StadtBauKultur NRW souhaite sensibiliser les citoyens, les maîtres d'ouvrage, les spécialistes et les communes et renforcer leur engagement pour la Baukultur. Il est ici particulièrement recommandé de ne pas prendre uniquement la commune en considération. Ainsi, l'appel lancé à l'attention des communes est le suivant : établissez un réseau entre vous et profitez chacun de l'expérience des autres ! En tant que commune, Coblenz a entrepris avec sa « Schaufenster Baukultur » (Vitrine de la Baukultur) de sensibiliser le public aux qualités de la Baukultur et de l'impliquer dans les nouveaux projets de construction de la ville. Le Palais de la culture de Dresde inauguré en 2017 accueille le centre de la Baukultur de la Saxe sous la forme d'un magasin de quartier ouvert. En plus de transmettre du patrimoine de la Baukultur, le centre présente également les

tendances actuelles en matière d'architecture et d'urbanisme. L'une des priorités réside ici dans la sensibilisation des jeunes à la Baukultur. À travers le projet « Stadtentdecker » (Explorateur de la ville) de la chambre des architectes du Brandebourg dans le cadre du programme de médiation « Architektur + Schule » (Architecture + école), des écoliers, des concepteurs et des responsables s'attaquent aux questions concernant l'environnement bâti. L'implication de la jeune génération dans les projets de participation est, d'une part, essentielle pour leur formation à la Baukultur, et permet d'autre part de proposer de nouvelles visions aux responsables.

Par ailleurs, les événements à l'échelle du pays attirent généralement beaucoup l'attention du public, comme l'a fait la journée de l'architecture organisée par la chambre des architectes avec des visites sur place, des présentations et des portes ouvertes dans les bureaux. En 2019, le mouvement Bauhaus aura 100 ans. De nombreux événements et spectacles seront organisés à la fois par les Archives du Bauhaus / Musée de la conception à Berlin ainsi que la Fondation du Bauhaus à Dessau et la Klassik Stiftung Weimar, notamment l'exposition « Versuchsstätte Bauhaus: Eine Arena moderner Orte » (Zones d'expérimentation du Bauhaus : une arène de villes modernes) à Dessau. Des activités sont prévues dans douze Länder à l'occasion de l'anniversaire du Bauhaus. À Krefeld, le « Bauhaus Netzwerk Krefeld » (Réseau du Bauhaus de Krefeld) a été créé en 2015 et partira en 2019 sur les traces de l'époque moderne à Krefeld.

Afin qu'il soit également possible de toucher les groupes des personnes qui ne se sentent pas concernés par les formats classiques tels que les publications, les expositions ou les réunions informatives, d'autres formats sont nécessaires, notamment l'idée des hashtags « perledebéton » lors de l'exposition « SOS Brutalismus – Rettet die Betonmonster! » (SOS brutalisme, sauvez les monstres de béton). Les utilisateurs de ce mot-clef peuvent partager des photos de bâtiments qu'ils ont découverts eux-mêmes avec d'autres personnes. À Siegen, la restructuration de la ville s'est accompagnée de festivités, d'un site Internet dédié et de visites des chantiers avec le maire en personne et le conseil d'urbanisme de la ville. Le projet « Salz und Suppe » (Sel et soupe) de la ville de Stuttgart emprunte également une voie inhabituelle. La municipalité organise des visites groupées de quartiers choisis de la ville, puis tous les participants cuisinent ensemble chez l'un des habitants. La cohabitation dans la ville ainsi que dans le quartier font ici l'objet de discussions dans le cadre de la valorisation du quartier, au même titre que des idées de projets plus concrets.

La Baukultur est le résultat d'une grande diversité d'influence et de processus de négociation. Lorsqu'un groupe d'acteurs aussi riche que possible collabore à assurer la qualité de l'environnement bâti, la Baukultur remporte déjà une victoire notable. L'objectif est dans ce cas que tous les participants développent un sentiment de responsabilité à long terme vis-à-vis des zones aménagées. Une optimisation continue des bâtiments et des infrastructures existants offre non seulement un avenir au patrimoine historique, mais permet aussi de préserver la diversité architecturale et culturelle.

Recommandations du rapport Baukultur 2018/19

Développer les quartiers mixtes

La densification des quartiers existants réduit la nécessité de créer de nouvelles zones d'habitations et de circulation et contribue à améliorer la diversité d'utilisation et la qualité d'aménagement en termes de Baukultur. Les différentes options varient de l'activation des terrains vides, non bâtis ou en friche à des mesures de construction pour combler les dents creuses, réaliser des surélévations ou construire des bâtiments complémentaires. Par ailleurs, des espaces publics bien conçus et des infrastructures équilibrées ont un effet positif sur l'implication et le comportement des utilisateurs : ils renforcent l'identité d'un quartier et la cohésion entre ses habitants.

Définir des principes directeurs de la Baukultur !

En ce qui concerne les transformations d'avenir, l'environnement bâti recèle des clefs déterminantes en termes de caractère et d'identité. Les principes directeurs de la Baukultur ont un effet positif sur le développement ultérieur des villes, des sites et des paysages. Ils garantissent le respect de la diversité régionale, de la reconnaissance locale et des valeurs collectives.

- Dans le cadre d'un renforcement simultané des quartiers avoisinants, les sites de développement interne doivent faire l'objet d'une attention toute particulière dès le départ. Les communes doivent ici reconnaître également les lieux peu conventionnels comme des espaces de construction et la Baukultur sert ici à générer des impulsions.
- Les communes doivent réussir à s'adresser à de nouveaux acteurs afin de les sensibiliser aux qualités architecturales. Une coopération étroite entre les communes et les investisseurs permet d'assurer une densification de qualité.
- Les nouvelles formes de travail doivent être exploitées comme des opportunités pour le parc immobilier. Les infrastructures numériques et des activités compatibles permettent de proposer de nouveaux postes dans les bâtiments du parc immobilier et ce à moindres frais.

Aménager des espaces publics pour les personnes !

Qu'il s'agisse de villes densément bâties ou d'un point de rencontre au milieu d'un village : les espaces verts et les espaces non bâtis apportent une valeur ajoutée à tous les citoyens. À travers la participation, l'engagement et un aménagement bien pensé, il est possible d'activer les friches et les espaces vides à relativement peu de frais, ce qui contribue à améliorer la qualité de vie.

- Dans le cadre de l'aménagement des espaces publiques, les communes doivent permettre une participation active des citoyens et encourager les démarches d'engagement citoyen.
- Les espaces verts et non bâtis historiques doivent être conservés et entretenus. Les infrastructures vertes doivent être développées afin d'améliorer les services publics de base ainsi que le bien commun. Des stratégies vertes sont des composantes essentielles du développement urbain et doivent également être renforcées !
- Des adaptations au changement climatique doivent servir à la mise en valeur de la Baukultur. L'élément eau doit notamment être mieux mis en avant en termes d'urbanisme et plus activement employé.

Exploiter la mobilité comme opportunité pour une culture du réaménagement !

La transformation et le développement des infrastructures de transport offrent un remarquable potentiel en termes d'améliorations conceptuelles et structurelles. À une époque marquée par une société mobile et sans frontières, les zones de transit ont de plus en plus tendance à jouer un rôle de vitrine locale, offrant ainsi des repères identitaires.

- Les nouvelles technologies contribuent à réduire la circulation ainsi que les émissions de particules fines. C'est notamment le développement de l'écomobilité pour les transports en communs et celui des trajets à pied et à vélo qui doivent être totalement exploités dans le cadre d'une amélioration de l'aménagement des espaces publics.
- La mise en réseau des différents modes de transports devrait permettre de réduire la surface occupée ainsi que les soucis de concurrence pour les sols. La Baukultur peut ici également apporter une contribution à travers l'aménagement de nouveaux espaces, d'infrastructures de transports et la mise en place de mobilier urbain.
- Les infrastructures de transports anciennes comme nouvelles constituent des éléments centraux des services publics de base, en plus d'être des composantes déterminantes des espaces publics. Elles doivent absolument être bien aménagées et entretenues.

Établir une culture du réaménagement

Dans le cadre du développement des structures bâties, il convient de reconnaître, tenir compte et entretenir les qualités existantes. La culture du réaménagement dépasse la simple estimation financière et intègre des intérêts écologiques, ainsi que ceux de la société dans son ensemble. Des techniques artisanales abouties, des matériaux de construction durables et des solutions flexibles assurent une valorisation pour la Baukultur, qu'il s'agisse des mesures d'aménagement les plus simples à de nouvelles constructions adaptées à la ville, en passant par l'assainissement énergétique.

Conserver les bâtiments existants et les développer !

La construction de nouveaux bâtiments, d'annexes, ou les aménagements peuvent constituer des solutions modernes pour les bâtiments existants. Ces mesures contribuent en effet à la durabilité économique et écologique. Il convient ici de garantir la pérennité des éléments régionaux offrant des repères identitaires.

- Seules quelques interventions suffisent généralement à adapter les bâtiments existants aux exigences contemporaines. Toute transformation doit aussi apporter une amélioration conceptuelle. Les structures historiques ne doivent donc surtout pas céder aux tendances fugaces !
- Le financement des mesures d'assainissement énergétique doit être indissociable des critères définis par la Baukultur et toujours être accompagné de prestations de conseil en construction. Les bilans énergétiques doivent également tenir compte des ressources utilisées (énergie grise) et récompenser les approches par quartier.
- Dans le cadre des attributions de projets, les aspects qualitatifs doivent faire l'objet de davantage d'attention et être définis à l'aide de textes d'appels d'offres spécifiques. Le parc immobilier a besoin d'ateliers d'artisanat hautement qualifiés !

Renforcer le rôle du contexte historique comme fondement des constructions nouvelles !

La Baukultur se manifeste notamment au niveau des strates historiques dont les spécificités définissent l'essence même d'une ville. Les nouvelles structures bâties revalorisent les villes, à condition que les projets se fondent sur des qualités locales qu'ils permettent de développer.

- Les rénovations dans la ville doivent tout d'abord s'intéresser de près au parc immobilier et à ses qualités. Ces dernières doivent faire l'objet d'une communication ouverte et claire et être impliquées dans les solutions d'action et de conception.
- L'expertise de différentes disciplines doit permettre d'identifier les strates historiques à conserver et de les prendre en compte notamment dans le cadre du dialogue avec la population pour négocier les qualités de Baukultur au cours d'une phase zéro prévoyante !
- La compatibilité des nouvelles constructions avec la ville doit être garantie grâce à une « checklist Baukultur » à adresser aux maîtres d'ouvrage et aux propriétaires. Les projets de construction doivent montrer qu'ils ont été conçus et mis en œuvre en fonction de la localisation spécifique concernée.

Assurer la pérennité des valeurs matérielles et immatérielles !

Seule une transmission ciblée permet de déterminer et de conserver les valeurs définissant la Baukultur. La société reçoit ici le rôle de gérer le patrimoine matériel et immatériel pour le transmettre à la génération suivante. Cette responsabilité doit être considérée comme la mission collective de la politique, de l'administration, de l'économie et des citoyens.

- Il convient d'ancrer plus profondément la transmission de la signification de la Baukultur et du patrimoine bâti dans l'enseignement. Un transfert de connaissances au sujet des traditions de construction historiques et des qualités des bâtiments est nécessaire afin de garantir la pérennité à long termes des valeurs de la Baukultur.
- Les bourses d'éléments de construction historiques peuvent permettre de réaliser des économies au niveau des coûts de construction, réduisent la consommation en énergie ainsi que la production de déchets de construction et améliorent le cycle de vie des éléments de construction de qualité. La mise en sécurité, le stockage et la réutilisation des éléments de construction historiques et régionaux ou typiques renforce le caractère de la ville concernée.
- La réutilisation de matériaux par un distributeur de matériaux local améliore l'état du parc immobilier et permet de compléter les offres de marché classiques. Dans le cadre des projets de construction, il convient d'œuvrer davantage au recours à des matériaux de construction durables et consommant peu de ressources tels que le bois ou le béton recyclé.

Définir des processus fructueux

L'avenir de notre environnement bâti constitue une mission commune à l'ensemble de la société et qui nécessite sans cesse d'être redéfinie et repensée. Les processus des activités de construction sont généralement fixes et réglementés. Le succès de la Baukultur repose cependant sur des processus de planification ouverts et axés vers des solutions impliquant tous les acteurs de la Baukultur, ainsi que les utilisateurs. Un développement des bâtiments existants bien conçu dépend autant d'une planification méticuleuse de la « phase zéro » que d'opérations actives dans la « phase dix ».

Introduire une politique foncière et immobilière responsable !

Le sol et les terrains constituent une ressource limitée revêtant une formidable signification politique et sociale. La propriété foncière et immobilière communale se trouve ainsi à la base des évolutions en matière d'urbanisme pour l'intérêt général.

- Dans leur propre intérêt, les communes doivent mettre en place une politique foncière et immobilière responsable. Pour ce faire, les quartiers existants doivent être placés au centre des considérations afin d'être le point de départ de toute évolution.
- Les propriétés foncières du secteur public doivent être plus souvent attribuées dans le cadre du droit de superficie socialement compatible et de procédures conceptuelles. Les coopératives de construction ainsi que les groupes de planification gérés par leurs propriétaires doivent ici également être impliqués.
- Les communes, organismes municipaux et propriétaires privés doivent répertorier et tenir compte de l'ensemble du parc immobilier dans le cadre d'un développement prévoyant des quartiers. Une étroite coopération entre les communes et les propriétaires au cours des phases « zéro » et « dix » offre davantage d'options de développement !

Conserver les valeurs communes de la Baukultur !

Le développement de l'environnement bâti nécessite des alliances à tous les niveaux et dans tous les domaines. Les meilleures solutions à apporter à des problématiques et processus complexes se trouvent en réunissant différentes expériences et approches.

- L'État fédéral, les Länder et les communes doivent prendre davantage conscience de leur qualité d'exemple en ce qui concerne la Baukultur. Des concours d'urbanisme qualifiés ainsi qu'une communication ouverte et riche au sujet des dépenses, des avantages et des risques contribuent à une bonne compréhension générale des mesures de construction/transformation.
- La contribution de différents acteurs et disciplines spécialisées constitue une composante essentielle du développement du parc immobilier. L'État fédéral, les Länder et les communes doivent accorder davantage d'attention à l'interdisciplinarité, notamment dans le cadre des concours et des attributions.
- Il convient d'inciter le secteur de l'immobilier et les propriétaires privés à investir davantage dans le parc immobilier. Des encouragements fiscaux, un accès facilité aux financements, ainsi qu'un accompagnement spécialisé par des « experts de la Baukultur » peuvent ici jouer un rôle considérable.

Consacrer les instruments d'aménagement !

Des structures fédérales et un parc immobilier hétérogène rendent nécessaire la création d'un catalogue de mesures fonctionnel pour la culture du réaménagement. Les mesures de catalogue sont à définir dans tous les domaines et à appliquer efficacement.

- Les lois, les directives et les règlements doivent faire l'objet de contrôles en ce qui concerne leur fonction et de leur maniabilité dans le cadre de la gestion du patrimoine. Un catalogue de mesures réduit et plus compréhensible ainsi que des participants spécialisés et formés constitue des éléments essentiels à un développement qualifié du parc immobilier.
- Les instruments de planification tels que les cadres de référence, analyses de paysages urbains, manuels d'aménagement, cadastres des bâtiments vacants et des dents creuses de la conservation des monuments doivent être ancrés dans la pratique communale et être exigés dans le cadre des programmes de financement.
- Les communes doivent établir un réseau entre elles et sensibiliser la population à la valeur de leur parc immobilier à travers des projets modèles. Dans le cadre de la transmission de la Baukultur au grand public, des centres d'information ainsi que des formats temporaires sont nécessaires.

Annexes

159	Fiches-projets
164	Sources et bibliographie
178	Sondages auprès des communes
182	Enquête de la population
188	Sondage auprès des CCI
189	Remerciements
190	Crédits photographiques

Cathédrale de verre d'Amberg (p. 20)

Localisation : 92224 Amberg

Projet : usine de verre avec une halle de production centrale et deux halles latérales, pavillon de conciergerie et deux bâtiments d'habitations

Construction de la halle : cadre de pivot en profilés de béton en U à intervalles de neuf mètres ; renforcement transversal à l'aide de plaques de béton précontraint formant la toiture ; interstices entre les plaques comblés par des fenêtres en verre armé verticales (conception d'Ira Diana Mazzoni)

Utilisation : site de production de verre utilitaire (actuellement majoritairement des verres à vin)

Délais de planification et de construction : 1967–1970

Dimensions : terrain : 4,8 ha, surfaces bâties : 11 500 m², halle : 100 × 27 × 20 m

Coûts : env. 12 millions de marks allemands (env. 6,14 millions d'euros)

Maîtres d'ouvrage : Rosenthal AG, Selb

Concepteur : The Architects Collaborative (TAC), Boston : Walter Gropius, Alexander Cvijanovic

Utilisateur : usine de verre et de cristal Amberg GmbH

Employés : à l'époque jusqu'à 500, actuellement env. 150

Informations complémentaires :

- Peter Geiger : Ein Stück Oberpfalz in Boston. Publié sur : Onetz 02/07/2017 : <https://www.onetz.de/amberg-inder-oberpfalz/kultur/amberg-ist-gropius-stadtein-stueck-oberpfalz-in-boston-d1679866.html>
- Ira Diana Mazzoni : Baudokumentation 02. Walter Gropius, Glaswerk Amberg. Büro Wilhelm Verlag, Amberg, 2015
- Ira Diana Mazzoni : Die « Glaskathedrale ». Publié sur : muenchenarchitektur.com : <https://www.muenchenarchitektur.com/architekturhighlights/18-sonderbauten/23461-glaswerk-amberg>
- Gerd Spies : Die Spurensuche führte bis nach Boston. Publié sur : Mittelbayerische Zeitung 22/06/2016 : <http://www.mittelbayerische.de/region/amberg/gemeinden/amberg/die-spurensuche-fuehrte-bisnach-boston-22799-art1394638.html>
- <https://tourismus.amberg.de/index.php/kultur/gebaeude/walter-gropius-glaskathedrale.html>
- <https://tourismus.amberg.de/index.php/kultur/gebaeude/walter-gropius-glaskathedrale.html>

Institut catholique et social dans l'abbaye de Michaelsberg (p. 26)

Localisation : 53721 Siegburg

Objectifs et mesures : extension et assainissement de l'abbaye de Michaelsberg pour la transformer en centre de conférence et en hôtel

Utilisations : hôtel, gastronomie, congrès, formations, bureau, administration, institut, édifice sacré, parking

Planification et construction : mai 2013–mai 2017

Dimensions : abbaye 15 330 m² (superficie brute) ; annexe 7 734 m² (superficie brute)

Coûts : investissement total 46 millions d'euros (dont six millions en raison d'un sinistre causé par la grêle)

Financement, exploitation : financement : archevêché de Cologne, section principale finances/construction/droit ; utilisation : KSI, Katholisch-Soziales Institut

Processus :

- 2012 : concours d'architecture
- mai 2013 : début de la planification
- juillet 2014 : démarrage de la construction
- mai 2017 : finalisation

Maître d'ouvrage : archevêché de Cologne, section principale finances/construction/droit

Architectes : MSM Meyer Schmitz-Morkramer, Cologne

Aménagement paysager : FSWLA

Ingénierie des structures : Finck Billen Ingenieuresellschaft GmbH & Co KG

Étude de sécurité statique : bureau d'ingénieurs Feld

RLT, MSR : communauté d'ingénieurs TEN GmbH

Protection contre les incendies : bureau d'ingénieurs Gehlen

Physique du bâtiment : ISRW Klapdor

Expertise géologique : bureau d'ingénieurs Vogt

Levier du terrain : bureau de mensuration Koch/ Dipl. Ing. Ulrich Epp

SiGeKo : MPlus GmbH

Récompenses : German Design Award 2018

(mention spéciale) ; MIPIM Award 2018 dans la catégorie « Best Hotel & Tourism Resort » ; MIPIM Award 2018 « Special Jury Award » ; Iconic Awards, « Winner » (2017)

Informations complémentaires :

- www.msm-architecture.com
- www.tagen.erzbistum-koeln.de
- www.db-bauzeitung.de/aktuell/neu-in-siegburg
- www.german-architects.com/de/architecture-news/bau-der-woche/behutsame-umwidmung

Splanemann-Siedlung (p. 38)

Localisation : 10319 Berlin

Projet : lotissement de 27 immeubles de deux à trois étages, 118 logements (au départ 31 immeubles avec 138 logements)

Construction : plaques de béton fabriquées sur place ; toits, caves, dalles d'étage et cheminées dans le style des constructions en briques traditionnelles

Utilisation : habitations

Délais de planification et de construction : plan de construction 1924–25, durée de travaux 1926–1930

Maître d'ouvrage : Gemeinnützige Reichsbundkriegersiedlung GmbH

Concepteurs : Wilhelm Primke, cabinet d'architectes Primke und Goettel, et Martin Wagner, architecte, urbaniste et ancien conseiller en urbanisme de Berlin

Exécution : « Occident » Deutsche Baugesellschaft m.b.H.

Informations complémentaires :

- Musée Lichtenberg : <http://www.museumlichtenberg.de>
- Landesdenkmalamt Berlin : Wohnanlage Splanemannstraße : <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>
- Katharina Kaufmann (2014) : Die Platte im Wandel. Diplomarbeit an der TU Graz, Institut für Wohnbau : <http://www.iwtugraz.at> (Stand 05/2018)
- Maritta Adam-Tkalec : Splanemann-Siedlung. Die Plattenbau-Pioniere von Lichtenberg. Publié dans : Berliner Zeitung 22/01/2018 : <http://www.berliner-zeitung.de/berlin/splanemann-siedlung-die-plattenbaupioniere-von-lichtenberg-29530216>
- Wordpress.com : Berliner Siedlungen. Siedlungen der Moderne im Schatten des Welterbes.

Splanemann Siedlung : <http://www.berlinersiedlungen.wordpress.com/splanemann-siedlung>

- www.deacademic.com : Splanemann-Siedlung : <http://www.deacademic.com/dic.nsf/dewiki/1312401>
- Die Welt 18/09/1997 : Eine Bauweise, viel älter als die DDR : <http://www.welt.de/print-welt/article641396/Eine-Bauweise-viel-aelter-als-dieDDR.html>

Zone de conversion Turley (p. 72)

Localisation : 68167 Mannheim

Objectifs et mesures : mélange urbain de différentes formes d'habitations, travaux, recherches, besoins collectifs et culture de quartier ; rénovation dans le respect du monument ; espaces verts de qualité ; raccordements aux infrastructures et quartiers existants

Utilisations : logements en copropriété ou à louer ; logements communautaires ; installation résidentielle accompagnée et inclusive ; bureaux ; maisons de ville ; garderies ; école de danse ; gastronomie

Planification et construction : 2012–2022

Surface : 12,6 ha

Processus :

- avant 1947 : utilisation de la caserne par l'armée américaine
- 2007 : l'armée américaine quitte les lieux
- 2012 : la zone est rachetée par la société de développement de projets de la ville MWSP pour devenir la première zone de conversion de Mannheim du Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Institut fédéral des travaux immobiliers)
- 2012 : fondation d'un conseil des utilisateurs
- à partir de 2012 : concours pour les différents domaines de construction
- 2013 : fin des travaux de démolition dans la zone non classée monuments historique
- à partir de 2014 : assainissement et transformation des bâtiments classés
- 2014 : les premiers utilisateurs s'installent dans les bâtiments existants
- 2014 : procédures d'atelier pour l'aménagement des espaces verts
- à partir de 2015 : aménagement et nouvelles constructions côtés est
- 2016 : premières finalisations
- 2017 : première fête de quartier
- 2018–2019 : aménagement des espaces verts publics
- 2020 : finalisation prévue de toutes les phases de construction

Participation, formats : remarquable processus de participation pour les zones de conversion de la ville de Mannheim et documentation dans des livres blancs ; les utilisateurs du quartier échangent dans le cadre du conseil Turley ; gazette du quartier et fêtes de quartier

Maître d'ouvrage : MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Urbanisme : AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Francfort-sur-le-Main

Architectes : s null neun Architekten (Projekt 472), Mannheim

Architectes, autres projets : United Architects, Berlin ; Schmucker und Partner, Mannheim ; Motorlab Architekten, Mannheim ; Storch + Federle Architekten, Mannheim ; Florian Krieger, Darmstadt ; Kaupp + Franck Architekten, Mannheim ; MVRDV, Rotterdam ; Christoph Mäckler Architekten, Francfort-sur-le-Main

Aménagement paysager : Wewer Landschaftsarchitektur, Francfort-sur-le-Main

Récompenses : Prix Hugo-Häring pour le projet Homerun, Turley (2017) ; ContractingPreis du ministère de l'Environnement, du Climat et de l'Économie énergétique, Land de Bade-Wurtemberg, pour le projet Umbau2 (2017) ; Immobilien-Marketing-Award pour le projet Homerun, Turley (2016)

Informations complémentaires :

- Achim Judt (MWSP) : présentation lors de l'atelier sur la Baukultur « Historische Schichten der Stadt » le 11/05/2017 : <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/konversion-alte-flaeche-neue-nutzung>
- <http://www.13hafreiheit.de/startseite.html>
- <http://www.konversion-mannheim.de/buergerbeteiligung/weissbuchprozess>
- <http://www.konversion-mannheim.de/flaechen/turley-areal>

Surélévation du parking Wohnkrone (p. 75)

Localisation : 30159 Hanovre

Objectifs et mesures : assainissement d'un parking ; renforcement statique et surélévation avec des logements ; nouvelle façade

Utilisations : parking, 12 logements, bureaux, boutique

Planification et construction : 2012–2016

Surface : 1 250 m² (surface brute)

Coûts : catégorie de coûts 300+400 : 3,71 millions d'euros (construction d'espaces résidentiels)

Processus :

- 2012 : concours
- 2013–2015 : planification
- 2016 : exécution

Maître d'ouvrage : Union Boden GmbH (aujourd'hui Hanova), Hanovre

Architectes, surélévation avec nouvelles

habitations : Cityförster architecture + urbanism PartGmbH, Hanovre

Architectes, transformation du parking et façade :

ASP Architekten Schneider Meyer Partnerschaft mbB, Hanovre

Ingénierie des structures : Vogel Ingenieure im Bauwesen, Hanovre

Récompenses : Prix BDA « max45 ». Junge Architekten in Niedersachsen (2017) ; récompense en tant que modèle de bonnes pratiques de BMBF-Initiative « Zukunftsstadt » (2015)

Informations complémentaires :

- Madeleine Buck : So lebt es sich auf dem Dach eines Parkhauses. Publié dans : Hannoversche Allgemeine Zeitung, 03/04/2017 : <http://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Uebersicht/So-lebt-es-sich-aufdem-Dach-eines-Parkhauses>
- Benedikt Kraft : Mehr von dem machen, was Spaß macht. Entrevue publiée dans : DBZ 07/2017 : http://www.dbz.de/artikel/dbz_Mehr_von_dem_machen_was_Spass_macht_lm_Gespraech_mit_den_Architekten_und_2852505.html
- <http://bda-niedersachsen.de/awards/wohnrone-parkhaus-windmuehlenstrasse/>
- http://www.cityfoerster.net/arbeitsfelder/wohnrone_parkhaus_windmuehlenstrasse-36-1.html

Dégagement du fleuve à Siegen (p. 80)

Localisation : 57072 Siegen

Objectifs et mesures : dégagement et renaturalisation du Sieg via le démantèlement de la plateforme de 5 100 m² au dessus du Sieg ; construction d'un escalier extérieur pour aménager la berge ; nouvel aménagement piéton de places, rues, promenades et ponts ; construction d'un pont pour relier la ville base et la ville haute ; implantation de l'université dans le centre-ville ; rénovation des murs de la ville ; renforcement du rôle du centre-ville en tant que lieu de vie public

Planification et construction : 2011–2016

Surface : 3,4 ha

Coûts : 14 millions d'euros

Financements : renaturalisation du Sieg dans le cadre d'un projet de la Südwestfalen Regionale 2013, ressources de développement urbain « Aktive Stadt- und Ortsteilzentren » mises à disposition par le Land de Rhénanie du Nord-Westphalie

Processus :

- 1991 : lancement de l'idée de démanteler la plateforme du Sieg dans le cadre de référence Siegen-Mitte
- entre-temps : diverses expertises confirmant le mauvais état structurel de la plateforme
- 2007 : reprise de l'idée avec l'université de Siegen
- 2008 : expertise pour la suppression des places de stationnement et ses répercussions sur le commerce de détail
- 2009–2010 : concours « Siegen zu neuen Ufern »
- 2012 : démantèlement de la plateforme du Sieg et fête de quartier
- 2012 : lancement du site Internet du projet www.siegen-zuneuen-ufern.de
- 2012–2016 : assainissement des ponts et aménagement de nouvelles rues et places
- 2013 : construction du nouveau pont vers la ville haute
- 2013–2014 : rénovation des murs de la ville
- juillet 2014 – juillet 2015 : construction de l'escalier et des murs sur la berge ; renaturalisation du site du Sieg
- septembre 2016 : inauguration avec la fête « Siegener Uferfest »

Participation, formats : information et implication de la population par des événements avec des cartes postales, des affiches, des gazettes du chantier, un site Internet pour le projet ; sondage pour le placement de deux sculptures ; fête pour le démantèlement avec présentation artistique pour les écoles sur la plateforme du Sieg ; visites gratuites du chantier

Maître d'ouvrage : ville de Siegen

Aménagement paysager : Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten, Berlin

Ingénierie des structures : BPR Dr. Bernhard Schäpertöns Consult, Munich

Autres partenaires : Université de Siegen ; Gebr. Schmidt Bauunternehmen, Rüdersdorf ; Heinrich Weber GmbH, Siegen ; Fritz Meyer GmbH, Altenkirchen ; ARGE Siegufer B+H Bau GmbH

Récompenses : Prix Otto-Borst für Stadterneuerung (2018) ; Polis Award. Catégorie « Lebenswerter Freiraum » (2018) ; Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis. Catégorie « Grüne Infrastruktur » (2017) ; Deutscher Städtebaupreis. Belobigung (2016) ; WestfalenSprung. Prix Martin-Leicht für Stadtund Regionalentwicklung (2015) ; concours « Ausgezeichnete Orte im Land der Ideen », lauréat et vainqueur élu par le public (2013)

Informations complémentaires :

- Bernd Joosten (Atelier LOIDL) : présentation lors de l'atelier sur la Baukultur « Umbaukultur » le 08/09/2017 : <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/gruenerestadt-zu-neuen-ufern-siegen>
- Ville de Siegen : Siegen – Zu neuen Ufern : Eine Dokumentation 2009–2016
- <http://www.siegen-zu-neuen-ufern.de>
- Heiko Haberle : Sieg für die Stadt. Publié dans : Deutsches Architektenblatt 04/2018

Vinothèque Meyer (p. 94)

Localisation : 76831 Heuchelheim-Klingen

Objectifs et mesures : architecture représentative reflétant la remarquable qualité des vins ; transformation partielle d'un entrepôt en vinothèque ; optimisation des processus ; meilleure fidélisation des clients

Utilisation : vinothèque avec espace événementiel

Planification et construction : juillet 2013 – août 2014

Surface : 130 m² de surface utile

Coûts : investissement total : 285 000 euros, vinothèque : 170 000 euros

Financements : subvention des investissements individuels dans l'agriculture et pour l'organisation des marchés du vin (subvention de l'UE) : 24 000 euros

Maître d'ouvrage : Weingut Karl-Heinz und Andreas Meyer GbR

Architecte : Werkgemeinschaft Landau

Récompenses : Architekturpreis Wein (2016)

Informations complémentaires :

- <https://www.diearchitekten.org/main-menue/baukultur/wein-architektur/architekturpreiswein-2016/ergebnis/weingut-meyer-heuchelheimklingen-pfalz/>
- <http://www.wgld.de/projekte/vinothek-weingut-meyer>

Palais de la culture de Dresde (p. 102)

Localisation : 01067 Dresde

Objectifs et mesures : remplacement de la salle polyvalente par une salle de concert, intégration d'autres utilisations culturelles, assainissement dans le respect du monument pour le foyer et l'apparence extérieure, assainissement énergétique

Utilisations : salle de concert de l'orchestre philharmonique de Dresde, bibliothèque centrale, cabaret-théâtre « Die Herkuleskeule », centre pour la Baukultur, bureau de la capitale culturelle, restaurant

Planification et construction : 2010–2017

Surface : surface brute totale : 37 062 m², salle de concert de l'orchestre philharmonique de Dresde : 1 750 places assises dont 18 emplacements pour les fauteuils roulants, cabaret-théâtre : 240 places assises dont deux emplacements pour fauteuil roulant, bibliothèque centrale : 5 463 m²

Coûts : 89,6 millions d'euros (catégorie de coûts 300 et 600)

Processus :

- 2009 : concours international
- 2010 : début de la planification
- 2013 : démarrage de la construction
- 2015 : fin de travaux
- avril 2017 : inauguration

Participation, formats : les exploitants, les utilisateurs et les planificateurs ont visité différentes

salles de concert afin d'en étudier l'acoustique ; réunions informatives avec concerts de l'orchestre philharmonique sur le chantier à l'occasion de la fin des travaux

Maître d'ouvrage : KID Kommunales Immobilienmanagement Dresden GmbH & Co KG

Architectes : gmp von Gerkan, Marg und Partner, Hambourg

Ingénierie des structures : Professor Pfeifer und Partner, Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Cottbus

Physique du bâtiment, acoustique architecturale et du bâtiment : Peutz bv, Mook, Niederlande ; ADA Acoustic Design Ahnert, Berlin

Protection contre les incendies : hhpberlin Ingenieure für Brandschutz, Berlin

Équipements scéniques : teatro, theater projekte daberto + kollegen, Munich

Équipement technique des bâtiments : groupe de planification M+M AG, Dresde ; ARGE bureau des ingénieurs Rathenow, Dresden und Solares Bauen GmbH, Fribourg-en-Brisgau

Conception des éclairages : gmp mit Conceptlicht, Traunreut

Informations complémentaires :

- Bettina Klemm : Zurück zum alten Charme. Publié dans : Sächsische Zeitung 30/10/2016
- Frank Maier-Solgk : Wider den Abriss. Publié dans : Deutsches Architektenblatt 08/2017
- Bernhard Schulz : Zurück zur Moderne. Publié dans : Baumeister 10/2017
- Stephan Schütz (gmp) : présentation lors de l'atelier sur la Baukultur « Umbaukultur » le 08/09/2017 : <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/die-zukunft-vondamals-kulturpalast-dresden>
- <http://www.gmp-architekten.de/projekte/kulturpalast-modernisierung-und-sanierung-neubau-konzertsaal.html>
- [https://de.wikipedia.org/wiki/Kulturpalast_\(Dresden\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Kulturpalast_(Dresden))

Munich Re (p. 104)

Localisation : 80805 Munich

Objectifs et mesures : assainissement général énergétique et architectural d'un immeuble de bureaux datant de 1980

Utilisations : immeuble de bureaux

Planification et construction : 2011–2014

Surface : 49 800 m² (surface brute)

Processus :

- 2009 : concours
- 2011–2014 : exécution

Maître d'ouvrage : Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft AG, Munich

Architectes : Sauerbruch Hutton, Berlin, Matthias Sauerbruch, Louisa Hutton, Juan Lucas Young

Gestion de projet : Obermeyer Project Management GmbH, Munich

Appel d'offres et supervision des travaux : CL MAP GmbH, Munich

Équipement technique des bâtiments : ZWP IngenieurAG, Berlin

Ingénierie des structures : Werner Sobek Ingenieure Stuttgart GmbH

Aménagement paysager : Adelheid Schönborn Gartenarchitektin, Muhr am See

Protection contre les incendies : hhpberlin, Munich

Physique du bâtiment : Müller-BBM GmbH, Berlin

Informations complémentaires :

- <http://www.sauerbruchhutton.de/index.php?lang=de#projekte>

- <https://inspiration.detail.de/technik-schwungvoll-gestaltete-fassade-sanierung-der-munichre-in-muenchen-113402.html>

Mannheim Business School (p. 108)

Localisation : 68131 Mannheim

Objectifs et mesures : construction d'un nouveau centre d'études et de conférences au sous-sol du château de Mannheim et extension souterraine vers les jardins du château ; interventions réduites au minimum dans les bâtiments existants classés monuments historiques et le parc ; grand apport de lumière naturel

Utilisations : deux auditoriums, un espace de rassemblement, dix niches pour les travaux de groupe

Planification et construction : 2014–2017

Surface : 1 700 m² (surface brute)

Coûts : 9 millions d'euros

Financement, exploitation : la MBS assume l'intégralité des coûts et reçoit en contrepartie un droit de jouissance pour un maximum de 30 ans, l'utilisation sera ensuite soumise à loyer

Processus :

- 2013 : appel d'offres pour la procédure de négociations
- 2014 : surcoût
- 2015 : autorisation des travaux et démarrage de la construction
- 2016 : début des travaux de gros œuvre et fin des travaux
- 2017 : inauguration

Participation : collaboration étroite avec le Landesamt für Denkmalpflege

Maîtres d'ouvrage : Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Mannheim und Heidelberg

Architectes : schneider+schumacher Planungsgesellschaft mbH, Fancfort-sur-le-Main

Aménagement paysager : bureau de planification Borst, Leimen

Ingénierie des structures : groupement d'ingénieurs Bauen, Mannheim

Étude de sécurité statique : bureau d'ingénieurs Bräuer + Späh, Mannheim

Génie électrique, ascenseur : sbi GmbH, Schneider Beratende Ingenieure, Walldorf

Chauffage, sanitaires : bureau d'ingénieurs htp, Weinheim

RLT, MSR : bureau de planification Schmitt, Epfenbach

Protection contre les incendies : Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH, Cologne

Physique du bâtiment : Hüttinger Ingenieurgesellschaft für Bauphysik mbH, Lehrensteinsfeld

Expertise géologique : RT Consult GmbH, Mannheim

Lever du terrain : bureau d'ingénieurs Weese + Zuber GmbH, Nußloch

SiGeKo : Thurm Sicherheitstechnik, Olpe

Récompenses : Iconic Awards, catégorie « Innovative Architecture » (2018)

Informations complémentaires :

- <https://www.german-architects.com/de/architecture-news/bau-der-woche-deutschland/keller-im-gruenen>
- <http://www.schneider-schumacher.de/projekte/project-details/677-mbs-studien-und-konferenzzentrum.project#filter=>
- https://www2.uni-mannheim.de/1/presse_uni_medien/pressemitteilungen/2015/Mai/Neubau%20Mannheim%20Business%20School/

- Christoph Gunßer : Helle Höhle. Publié dans : Deutsches Architektenblatt 03/2018

Gare de Sangerhausen (p. 112)

Localisation : 06526 Sangerhausen

Objectifs et mesures : revitalisation d'un ancien bâtiment de gare pour en faire une porte attractive sur la ville ; établissement d'utilisations communales grâce à une procédure de partenariat public-public ; assainissement dans le respect du monument pour le hall d'accueil et les façades ; aménagement de l'espace extérieur avec une installation park and ride, places de stationnement pour les vélos et les taxis

Utilisations : bibliothèque, office municipal, office de tourisme (utilisations par la ville), zone de services dans la gare, restaurant, café, librairie, bureaux

Planification et construction : 2014–2016

Surface : terrain total : 8 500 m², bâtiment : 4 200 m² (surface brute)

Coûts : investissement total : 7 millions d'euros catégorie de coûts 200–400, 700 : 5,9 millions d'euros

Financements, subventions : développement urbain : 2,2 millions d'euros, subventions de la société Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH : 2,8 millions d'euros

Processus :

- 2009 : rachat du bâtiment par la ville de Sangerhausen
- décembre 2012 : rachat par la société SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen
- 2013 : appel d'offre à travers l'Europe, choix des pilotes du projet, début de la planification
- mai 2014 : début de la procédure d'attribution pour les entrepreneurs principaux
- mai 2015 : démarrage de la construction
- septembre 2016 : inauguration

Maître d'ouvrage : SWG Städtische Wohnungsbau GmbH Sangerhausen

Architectes : S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, Leipzig

Aménagement paysager : plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt

Ingénierie des structures : Ruffert Ingenieurgesellschaft für Tragwerksplanung mbH, Erfurt

Équipement technique des bâtiments : HKL Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

Informations complémentaires :

- Cornelia Heller : Ein starkes Stück Ostmoderne : <https://www.db-bauzeitung.de/db-metamorphose/ein-starkes-stueck-ostmoderne/>
- https://swg-sangerhausen.de/_aktuelles/news/details/zur-geschichte-des-bahnhofs-sangerhausen.html
- <http://www.sangerhausen.de/aktuelles/922-feierliche-wiedereroeffnung-des-bahnhofgebauedes-in-sangerhausen>
- https://de.wikipedia.org/wiki/Bahnhof_Sangerhausen

Paysage urbain historique d'Iphofen (p. 120)

Localisation : 97346 Iphofen

Objectifs et mesures : assainissement urbain selon prescriptions architecturales et conseil en bâtiment individualisé ; mise en place de mesures initiatives

pour les maîtres d'ouvrage privés ; plan communal de consommation énergétique ; concept de développement urbanistique intégré ; création d'espace social de logement ; assainissement des murs de la ville et de la mairie

Nouvelles constructions : vintothèque ; musée Knauf ; granges reprenant l'histoire de la ville avec maquette interactive ; centre de service communal avec administration municipale, point d'informations pour les touristes, archives et bibliothèque ; extension du centre pour personnes âgées ; construction de crèches

Financements : développement urbain ; programme pour la conservation urbanistique des monuments ; programme de développement communal pour les mesures d'assainissement dans le cadre des prescriptions architecturales (montant maximal par terrain 20 000 euros) ; subventions accordées par des associations touristiques, fonds d'œnologie et récompenses européennes

Processus :

- depuis 1980 : assainissement urbain
- depuis 1984 : prescriptions architecturales
- depuis 1999 : principales constructions nouvelles
- 2015 : finalisation du centre de service communal

Participation, formats : conseil individuel des maîtres d'ouvrage ; réunion annuelle des citoyens ; ateliers selon les besoins ; attribution tous les trois ans de prix pour les mesures d'assainissement urbain privées ; publication d'un livre sur plus de 37 ans d'assainissement urbain

Concept de développement urbanistique : Plan & Werk Büro für Städtebau und Architektur, Bamberg
Architectes (sélection) : Böhm & Kuhn Architekten, Iphofen (vintothèque, musée, centre de services) ; Architektur Büro Jäcklein, Volkach (centre de services)

Partenaires : Landratsamt Kitzingen, Landesamt für Denkmalpflege, Regierung Unterfranken

Récompenses (sélection) : Bauen im Bestand. Anerkennung für das Dienstleistungszentrum. Bayerische Architektenkammer (2017) ; Denkmalschutzmedaille für besondere Verdienste um den Denkmalschutz. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2015) ; Historische Stadtkerne – integriert denken und handeln. récompense. BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013) ; Stadt bauen, Stadt leben. Nationaler Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur. BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009)

Informations complémentaires :

- Heiko Haberle: Die meistern das schon. Publié dans : Stadtaspekte « Land in Sicht », octobre 2016
- <https://www.stadt-iphofen.de/bau-gewerbe/energienutzungsplan/>
- <https://www.stadt-iphofen.de/bau-gewerbe/gestaltungssatzung-stadtsanierung/>

Quartier urbain, atelier et tissage

(p. 130)

Localisation : 47798 Krefeld

Objectifs et mesures : développement particulière et caritatif d'une ancienne usine de textile comme lieu d'habitation, de travail et de rencontre ; impulsion pour le développement du quartier ; amélioration de la vie en communauté dans le quartier et nouvelles possibilités de participation sociale

Utilisations : 37 logements, dont 13 financés par les institutions publiques (2 800 m²) ; bureaux (1 700 m²) ; café culturel et de voisinage Lentz

(180 m²) ; halle d'entreposage « Freiraum mit Dach » et emplacements (3 000 m²)

Planification et construction : 2012–2017

Surface : 6 700 m² (surface brute), env. 4 700 m² de surface utile et 3 000 m² de halle d'entreposage

Coûts : investissement total : 8 millions d'euros, catégorie de coûts 300 construction : 3,47 millions d'euros ; catégorie de coûts 400 : 1,07 million d'euros

Financements, subventions : fonds propres :

1,6 million d'euros ; financements externes (GLS Bank, Hannoversche Kassen) : 3,1 millions d'euros ; crédits du Land : 2,2 millions d'euros ; Stadtumbau West (uniquement pour la halle d'entreposage) : 1,1 million d'euros

Processus :

- 2012 : étude de faisabilité architecturale
- 2013 : développement d'un programme d'action commun par la Montag Stiftung Urbane Räume et la ville de Krefeld ; sondage auprès de la population ; première soirée publique d'informations et de communication d'idées
- 2014 : décision unanime du conseil concernant la mise en place d'un bail emphytéotique de 60 ans pour le terrain ; atelier de planification concernant la gestion de la halle d'entreposage avec étude consécutive de faisabilité ; lancement officiel du projet ; création de l'atelier de tissage du velours Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH, filiale de la fondation Carl Richard Montag Förderstiftung ; conclusion des contrats de bail emphytéotique ; remise en état de la maison pionnière pendant trois mois comme première mesure architecturale ; premier appel à projet dans le quartier ; petit concours étudiant avec l'école supérieure Hochschule Niederrhein pour le développement du CI du projet « Nachbarschaft Samtweberei » ; fête d'inauguration de l'atelier de tissage du velours dans le cadre de la fin des travaux dans la maison pionnière ; les personnes intéressées par des logements sur le site se regroupent
- 2015 : premier conseil de quartier sous la forme d'une assemblée municipale déterminante ; premier festival des cerisiers en fleur avec l'association citoyenne résidente Bahnbezirk ; assainissement de la maison du gardien ; mise en place du salon des voisins ECKE sous la forme d'un projet coopératif avec l'UNS et l'acteur local pour les activités des enfants et des jeunes et l'éducation familiale « Bürgerinitiative Rund um St. Josef »
- 2016 : démarrage de la construction pour le bâtiment d'usine classé monument protégé afin de créer des logements et début des travaux pour la halle d'entreposage ; évaluation intermédiaire
- 2017 : finalisation des logements ; finalisation de la construction de la halle d'entreposage et fête des voisins ; processus participatif pour trouver d'autres utilisations possibles à la halle ; inauguration du café culturel et de voisinage Lentz géré par l'association à but non lucratif « Kette und Schuss » ; mise en location intégrale de l'ancienne usine de velours

Participation, formats : appels à projets annuel (5 000 euros de fonds d'affectation spéciale) ; tables rondes des projets ; organes de participation (comité de quartier, conseil de quartier) ; salon des voisins ECKE ; quart d'heure bénévole des locataires ; développement participatif des utilisations et de l'aménagement intérieur de la halle d'entreposage
Maître d'ouvrage : Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS)

Architectes : Heinrich Böll, Essen ; Strauß & Fischer Historische Bauwerke, Krefeld

Aménagement paysager : DTP Landschaftsarchitekten, Essen ; Elke Lorenz Landschaftsarchitekten mit Friedrich Wissmann, Düsseldorf

Ingénierie des structures : AKP, Krefeld

Équipement technique de bâtiments : bureau d'ingénieurs INCO, Aix-la-Chapelle

Autres partenaires : ville de Krefeld, Land NRW, NRW. Urban

Récompenses : NRW-Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau (2017) ; Deutscher Städtebaupreis – Sonderpreis – Belobigung (2016) ; Polis Award dans la catégorie Soziale Quartiersentwicklung – Gewinner (2016) ; Polis Award dans la catégorie Öffentliches Engagement – Anerkennung (2016) ; Ort des Fortschritts NRW (2015)

Informations complémentaires :

- Henry Beierlorzer (UNS) : Die Alte Samtweberei in Krefeld. Publié dans : StadtBauwelt 210, 24/2016
- Henry Beierlorzer (UNS) : présentation lors de l'atelier sur la Baukultur « Umbaukultur » le 08/09/2017 : <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/neue-ideen-fuer-alte-haeuser-nachbarschaftsamtweberei-krefeld>
- Heinrich Böll, Dieter Blase : Planungs- und Nutzungskonzept « Alte Samtweberei », Krefeld : [https://www.krefeld.de/C1257CBD001F275F/files/suw_nutzungskonzept_samtweberei1206.pdf](https://www.krefeld.de/C1257CBD001F275F/files/suw_nutzungskonzept_samtweberei1206.pdf/$file/suw_nutzungskonzept_samtweberei1206.pdf)
- www.samtweberviertel.de

Ajout d'une structure sur un parking à Dantebad (p. 136)

Localisation : 80637 Munich

Objectifs et mesures : lieu de résidence pour les réfugiés reconnus et ayants droit à des logements des services sociaux ; projet pilote du programme exceptionnel « Wohnen für Alle » ; réalisation rapide avec des éléments en bois et un niveau élevé de préfabrication ; densification du centre-ville sans aménagement de nouvelles surfaces ; conservation d'un grand nombre de places de stationnement

Utilisations : 100 logements (86 studios, 14 logements à deux pièces et demie), espaces communs, terrasse de toit

Planification et construction : janvier 2016 – décembre 2016

Surface : terrain : 3 860 m², surface brute : 4 630 m², surface habitable : 3 615 m²

Coûts : 7,25 millions d'euros (catégorie de coûts 300 et 400)

Financements et subventions : subventions dans le cadre du programme d'urgence pour la construction de logements et la capitale du Land Munich et financements axés sur les revenus

Processus :

- janvier 2016 : début de la planification
- mai 2016 : nomination des entrepreneurs généraux
- juin 2016 : démarrage de la construction
- décembre 2016 : finalisation
- janvier 2017 : emménagement

Participation : événement d'information des citoyens ; commission de l'aménagement urbain

Maître d'ouvrage : Gewofag Projekt GmbH, Munich

Architectes : Florian Nagler Architekten, Munich

Aménagement paysager : terra.nova Landschaftsarchitekten, Munich

Ingénierie des structures (construction en bois) : Ingenieurbüro für Baustatik Franz Mitter-Mang, Waldkraiburg

Ingénierie des structures (construction en béton) : r.plan, Chemnitz

Entreprise générale et direction des travaux : B&O Wohnungswirtschaft, Bad Aibling

Récompenses : Deutscher Bauherrenpreis dans la catégorie Serielles und modulares Bauen (2018)

Informations complémentaires :

- Ann-Kathrin Eckardt : Hoch gestapelt. Publié dans : Süddeutsche Zeitung 01/07/2017
- Christoph Gunßer : Die dritte Dimension. Publié dans : Deutsches Architektenblatt 10/2017
- Jochen Paul : Wohnen am Dantebad in München. Publié dans : Bauwelt 10/2017
- <http://www.gewofag.de/web.nsf/id/wohnen-fuer-alle-dantebad-gewofag>

Rénovation de la ville Quedlinbourg (p. 146)

Localisation : 06484 Quedlinbourg

Objectifs et mesures : conservation et développement du site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO dans cinq domaines différents : 1) héritage historique et architectural – conservation du patrimoine mondial ; 2) transmission et formation – connaître, comprendre et communiquer le patrimoine mondial ; 3) habiter, travailler, faire ses courses et circuler – vivre dans un site classé au patrimoine mondial ; 4) tourisme, culture et gastronomie – profiter du patrimoine mondial et l'apprécier ; 5) espaces verts, jardins et paysage culturel – se repose dans le site du patrimoine mondial

Nouvelles constructions (sélection) : (priorité aux dents creuses à combler par des bâtiments de logements) Gildschaft 10 ; Reichenstraße 16 ; Schmale Straße 54–58 ; Breite Straße 11 (dans le cadre de l'assainissement du Breite Straße 12) ; Schmale Straße 9, 10, 11, 15 ; Ballstraße 21 (dans le cadre de l'assainissement du Ballstraße 22) ; immeuble locatif et commercial Steinbrücke 17/ Carl-Ritter-Str. 1–2 ; reconstruction de l'immeuble locatif et commercial Altetopfstraße 21 ; Neubau Lyonel-Feining-Galerie

Rénovations (sélection) : château, construction résidentielle avec musée ; hôtel de ville avec mise en place d'une maquette de la ville ; Palais Salfeldt avec centre de conférence et de congrès de la fondation Deutschen Stiftung Denkmalschutz ; Haus Blasiistraße 11 pour le Deutsches Fachwerkzentrum (centre allemand des maisons à colombages) ; Haus der Städteunion, Hohe Straße 8 ; Großes Haus des Nordharzer Städtebundtheaters ; boutiques Steinbrücke 4, 5, 7, 8 ; et de nombreux exemples individuels de travaux réalisés par des maîtres d'ouvrage privés

Aménagements de la place et des jardins (sélection) : place du marché, jardins de l'abbaye, Schlossberg, Carl-RitterPlatz, Mathildenbrunnen/ Pölknerstraße, Platz am Kornmarkt

Dépôt de matériaux de construction historiques : subvention matérielle sans incidence pour les coûts dans le cadre des projets d'assainissement : trois à quatre interventions de sauvetage par semaine ; 50 à 60 demandes par an, tendance à la hausse ; parc immobilier catégorisé numériquement selon les dimensions, types et styles de constructions. Sauvés à l'heure actuelle : 1 300 portes ; 218 000 tuiles de toiture ; 18 000 briques ; 400 m³ de grès ;

50 m³ de poutres en bois, lettres de toiture et planches. Attribués à l'heure actuelle : 700 portes, 127 000 tuiles de toiture, 16 000 briques, 250 m³ de grès (notamment pour les rénovations des murs de la ville et du château).

Financements, subventions : différents programmes du Land, de l'État fédéral et de l'UE : notamment « Stadtumbau Ost », EFRE, « Investitionen in nationale Welterbestätten », « Nationale Projekte des Städtebaus », ressources des mandataires pour la culture et les media, URBAN21, LEADER. Soutien capital de la fondation Deutsche Stiftung Denkmalschutz (DSD) qui a en quelques années repris l'ensemble des contributions propres communales pour le développement urbain afin que des fonds puissent être accordés aux maîtres d'ouvrage privés malgré la crise budgétaire de la ville classé au patrimoine mondial. On compte également quelques fondations privées (coordonnée par la DSD) et quelques legs au profit d'une utilisation dans le cadre de rénovations.

Processus :

- depuis 1991 : programme communal dans le cadre du programme de soutien pour la conservation urbanistique des monuments et mise au point des premières prescriptions architecturales
 - depuis 1992 : programme communal pour l'assainissement urbanistique
 - 1993 : rapatriement du trésor de la cathédrale
 - 1993 : décret des premières prescriptions architecturales et définition formelle de la zone à rénover
 - 1994 : entrée sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO
 - 1995–1997 : financement de 53 objets grâce au programme « Sozialer Wohnungsbau für leerstehenden Wohnraum »
 - 1998 : inauguration festive de la première journée portes ouvertes des monuments en Allemagne sous la forme d'un événement national
 - 2000–2007 : financement de 20 projets grâce à l'initiative du Land URBAN 21
 - 2001 : fondation de l'association « UNESCO-Welterbestätten in Deutschland e. V. » sise à Quedlinbourg
 - depuis 2001 : programme communal pour le programme de financement Stadtumbau Ost
 - depuis 2001 : participation à « Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt »
 - 2006–2010 : IBA 2010 « Stadtumbau Sachsen-Anhalt »
 - 2007 : premier petit-déjeuner des monuments à Quedlinbourg dans le cadre de la journée portes ouvertes des monuments
 - 2009–2013 : mise au point du plan de gestion du patrimoine mondial avec ses sous-cadres
 - 2009–2014 : financement via le programme « Investitionen in nationale Welterbestätten »
 - 2014 : festivités des 20 ans de l'entrée de Quedlinbourg au patrimoine mondial de l'UNESCO
 - 2016 : assainissement du château dans le cadre d'un projet national Nationales d'urbanisme
- Participation, formats : ateliers ; rassemblements de citoyens et d'habitants selon les différents événements ; conseil en bâtiment individualisé dans le cadre des projets d'assainissement et de nouvelles constructions prévus, mais aussi pour les possibilités de financements ; sessions de votes régulières avec les autorités de conservation des monuments et ICOMOS, participation à des salons spécialisés

Acteurs principaux : responsable des rénovations BauBeCon ; maîtres d'ouvrage privés ; bureaux de planification ; Deutsche Stiftung Denkmalschutz ; Deutsches Fachwerkzentrum Quedlinburg e. V. ; autorités allemandes de conservation des monuments dont ICOMOS ; groupes d'experts de la conservation urbanistique des monuments ; ateliers régionaux d'artisanat (généralement des spécialistes de la rénovation des bâtiments à colombage)

Récompenses (sélection) : Integrationspreis des Landes Sachsen-Anhalt für das Deutsche Fachwerkzentrum. Projet « Integrativer Ort BauDENKMAL! » (2017) ; Architekturpreis Sachsen-Anhalt. Récompense pour la Haus Breite Str. 11/12 (2016) ; Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege. 1. Prix pour la Haus Pölle 46 (2015) ; Landeswettbewerb « Auf dem Weg zur barrierefreien Kommune ». 3. Platz (2013) ; concours fédéral « Historische Stadtkerne – Integriert denken und handeln ». Anerkennung (2013) ; Architekturpreis Sachsen-Anhalt. Prix pour la Haus Klink 9 (2010) ; Romanikpreis an Prof. Behrens für Begründung des Münzenbergmuseums (2008) ; Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege. 2. Prix pour les Häuser Hölle 10/11 (2008) ; médaille d'or des travaux remarquables pour la conservation des monuments en Europe. Récompense du salon « Denkmal » (2000)

Informations complémentaires :

- Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz : Fallstudie im Programm « Städtebaulicher Denkmalschutz », 2014
- Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz: Empfehlungen für die Welterbestadt Quedlinbourg, 2017
- Plans d'aménagement, rapports et documentations : <http://www.quedlinbourg.de/de/wohnen-sanieren.html>
- Gestaltungssatzung : <http://www.quedlinbourg.de/de/ortsrecht.html>
- Nationales Projekt des Städtebaus : <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZIP/NPS/2016/foerderprojekte-2016/steckbriefe/quedlinburgnode.html>

Introduction

Graphiques

Rapport entre les différents types de travaux de construction pour le parc immobilier et les nouvelles constructions de bâtiments résidentiels en 2017 :

- DIW Berlin – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (Hrsg.) (2018): Wochenbericht 1+2.2018. Berlin.

Monuments culturels menacés :

- Die Bundesregierung online (11/2016): Staatsministerin für Kultur und Medien Monika Grütters. Denkmalschutz und Baukultur. Online unter: <http://www.bundesregierung.de> (Stand 05/2018); Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2018): Spartenbericht Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wiesbaden.

Aménager l'avenir – conserver et développer

La ville européenne

- BINGK – Bundesingenieurkammer online: Historische Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst. Online unter: <http://wahrzeichen.ingenieurbaukunst.de> (Stand 04/2018)
- BINGK und VBI – Bundesingenieurkammer und Verband Beratender Ingenieure online: Deutscher Brückenbaupreis. 20 Bauwerke im Wettbewerb um den DBBP 2016. Online unter: <http://www.brueckenbaupreis.de> (Stand 04/2018)
- Blotvogel, H. Hans, Institut für Geographie an der Gerhard-Mercator-Universität Duisburg (1998): Geschichte der Stadtplanung. Duisburg.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2007): Inhalte und Ziele der Leipzig-Charta. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Maßnahmen zum Klimaschutz im historischen Quartier. Berlin.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur online: Europaweite Koalition für Baukultur: Kulturminister beschließen Erklärung von Davos. Pressemeldung 22.01.2018. Potsdam. Online unter: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de> (Stand 04/2018)
- DNK – Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz bei der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien online: Sharing Heritage. Berlin. Online unter: <https://sharingheritage.de> (Stand 04/2018)
- Kiesow, Gottfried (2008): Europas grose Garten. Von Barockgarten und Landschaftsparks. In: Monumente – Magazin für Denkmalkultur in Deutschland August/2008. Bonn.
- Lauenstein, Hajo (o. J.): Geschichte der europäischen Gartenkunst. Aachen. Online unter: <http://www.la.rwth-aachen.de> (Stand 04/2018)
- MIL – Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (2016): MIL aktuelle. 25 Jahre Stadtentwicklung – Transformation brandenburgischer Städte. Potsdam.
- Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg (2014): 50 Jahre Wiederaufbau. Neues Schloss in Stuttgart. Stuttgart.
- Petrow, Constanze A. (2012): Städtischer Freiraum. In: Eckhardt, Frank (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden.

- Siebel, Walter (Hrsg.) (2004): Die europäische Stadt. Frankfurt am Main.
- Siedler, Wolf J. und Elisabeth Niggemeyer (1993/Erstausgabe 1964): Die gemordete Stadt: Abgesang auf Putte und Straße, Platz und Baum. Berlin.
- Stadt Frankfurt am Main online: May-Siedlungen. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.frankfurt.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Köln online: Rheinpark. Köln. Online unter: <http://www.stadt-koeln.de> (Stand 04/2018)
- Stiftung Bauhaus Dessau online: Das Bauhaus in Dessau. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.bauhaus-dessau.de> (Stand 04/2018)
- VdL – Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland: Historische Städte in Deutschland. Berichte zur Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland. 17a. Petersberg.
- Voss, Marlies (2013): Weiterbauen 1945. Der Wiederaufbau des Prinzipalmarktes. Vortragsreihe der Städtischen Denkmalbehörde in der Dominikanerkirche anlässlich der Ausstellung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz in Münster „Seht welch kostbares Erbe“. Münster.
- Zlonicky, Peter (2007): Die Europäische Stadt – ein taugliches Leitbild für die Stadtentwicklung? Online unter: <http://www.zlonicky.de> (Stand 04/2018)
- Marx, Steffen (2017): Denkmalschutz im Eisenbahnbrückenbau – Konfliktpotenzial und Lösungsansätze. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Hannover.

Graphiques

Parc immobilier existant d'ici ancien et récent :

- BDA – Bund Deutscher Architekten (2016): Bestand braucht Haltung. Düsseldorf.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2016): Datenbasis zum Gebäudebestand. Bonn.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): Bautätigkeit und Wohnungen 2016. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2018): Spartenbericht Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wiesbaden
- WI – Wuppertal Institut (2017): Konzeptionelle Recherche „Baustoffe und Stoffkreisläufe“. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Wuppertal.

Strates historiques de l'urbanisme en Allemagne :

- Popp, Herbert (2002): Stadtgründungsphasen und Stadtgröße. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland/5. Dörfer und Städte/Institut für Länderkunde, Leipzig (Hrsg.). Mitherausgegeben von Klaus Friedrich, Barbara Hahn und Herbert Popp. Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, S. 80–81.
- Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.) (2010): Historische Städte in Deutschland. Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung. In: „Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, 17a“.

Destruction des grandes villes après la guerre de 1939–1945 :

- Bode, Volker (2002): Kriegszerstörungen in Städten 1939–1945. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland / 5. Dörfer und Städte / Institut für Länderkunde, Leipzig (Hrsg.). Mitherausgegeben von

Klaus Friedrich, Barbara Hahn und Herbert Popp. – Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, S. 89. Schöne deutsche Landschaften:

- Fölber, Cornelia u. Tzschaschel, Sabine (2002): Landschaftsmalerei des 19. Jahrhunderts. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland / 6. Bildung und Kultur / Institut für Länderkunde, Leipzig (Hrsg.). Mitherausgegeben von Alois Mayr und Manfred Nutz. Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, S. 108.
- Fölber, Cornelia u. Tzschaschel, Sabine (2002): Landschaftsmalerei in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. In: Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland / 6. Bildung und Kultur / Institut für Länderkunde, Leipzig (Hrsg.). Mitherausgegeben von Alois Mayr und Manfred Nutz. Heidelberg; Berlin: Spektrum Akademischer Verlag, S. 109.

Nombre de monuments par Land :

- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2018): Spartenbericht Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt: Auf einen Blick. Bevölkerung 31.12.2016. Wiesbaden. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 02/2018)

Patrimoine architectural et statut

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BDA – Bund Deutscher Architekten (2016): Bestand braucht Haltung. Düsseldorf.
- Berliner Morgenpost online: Nikolaiviertel unter Denkmalschutz gestellt. Beitrag vom 18.01.2018. Online unter: <https://www.morgenpost.de> (Stand 04/2018)
- BKM – Behörde für Kultur und Medien Hamburg online: Denkmalschutz. Neues Denkmalschutzgesetz hat sich bewährt. Beitrag vom 22.12.2015. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
- BLDAM – Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum online: Was ist ein Denkmal? Zossen. Online unter: <http://www.bldam-brandenburg.de> (Stand 04/2018)
- BMBF – Bildung und Forschung (2017): Welche Denkmale welcher Moderne? Erfassen, Bewerten und Kommunizieren des baulichen Erbes der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2014): Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung. Erkennen – Erfassen – Entwicklung steuern. Kommunale Arbeitshilfe Baukultur. Berlin.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014): Baukulturbericht 2014/15. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt. Potsdam.
- Complan Kommunalberatung (2017): Besonders erhaltenswerte Bausubstanz im Land Brandenburg. Kommunale Handlungsansätze zur Erfassung, Bewertung und Entwicklung. Abschlussbericht. Potsdam.
- Complan Kommunalberatung online: Aktuelles. Berlin: Praxistest besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Potsdam. Online unter: <http://www.complangmbh.de> (Stand 04/2018)
- DGUF – Deutsche Gesellschaft für Ur- und Frühgeschichte e. V. (2013): Wann ist ein Denkmal ein Denkmal? Informationen zum deklaratorischen

und zum konstitutiven Prinzip. Pressematerial der DGUF. Kerpen-Loogh.

- Falgowski, Michael (2015): Entwicklung Halle-Neustadt. Denkmalschutz für die Platte. In: Mitteldeutsche Zeitung. Artikel vom 27.08.2015. Halle.
- Färber, Detlef (2015): Denkmalschutz in Halles Innenstadt. DDR-Wohnblock als Kulturgut deklariert. In: Mitteldeutsche Zeitung. Artikel vom 14.07.2015. Halle.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-K.
- Huse, Norbert (1997): Unbequeme Baudenkmale: Entsorgen? Schützen? Pflegen? München.
- KfW online: KfW-Effizienzhaus Denkmal. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- Koenen Bauanwältin online: Urheberrecht des Architekten. Münster. Online unter: <http://www.bauanwaeltin.de> (Stand 04/2018)
- Landesdenkmalamt Berlin online: Wohnen am Kleistpark. Berlin. Online unter: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de> (Stand 04/2018)
- Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg online: Kulturdenkmale der 1980er Jahre. Stuttgart. Online unter: <https://www.denkmalpflege-bw.de> (Stand 04/2018)
- LWL – Landschaftsverband Westfalen-Lippe online: Informationen für Denkmaleigentümer. Online unter: <https://www.lwl.org> (Stand 04/2018)
- Maier-Solgg, Frank (2015): Was schon da ist. In: bauwelt 39.2015. Berlin.
- NDR.de (2018): Hanseviertel soll doch nicht abgerissen werden. Beitrag vom 15.01.2018. Online unter: <https://www.ndr.de> (Stand 04/2018)
- Pallasseum Wohnbauten KG online: Pallasseum Wohnbauten KG. Berlin. Online unter: <http://www.pallasseum.de> (Stand 04/2018)
- StadtBauKultur NRW 2020 online: Big Beautiful Buildings – Als die Zukunft gebaut wurde. Gelsenkirchen. Online unter: <https://stadtbaukultur.nrw.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Nürnberg online: Künftiger Umgang mit dem Reichsparteitagsgelände. Nürnberg. Online unter: <https://museen.nuernberg.de> (Stand 04/2018)
- Stiftung Soziale Stadt (2017): Bis 2020 Bildungs- und Beratungshaus im Heimathafen Dortmund. Online unter: <http://www.stiftung-soziale-stadt.de> (Stand 05/2018)
- Tourismus+Congress GmbH Frankfurt am Main online: SOS BRUTALISMUS – Rettet die Betonmonster! Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.frankfurt-tourismus.de> (Stand 04/2018)

État de conservation

- DB Station & Service AG, Themendienst, 12/2015.
- Deutsche Bahn AG (Hrsg.) (2016): Neues Leben für ungenutzte Bahnhofsgebäude. Themendienst 12/2015. Berlin. Online unter: <http://www.deutschebahn.com>
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Städtebauförderung des Bundes und der Länder. Bonn. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2015): Innovationen für

Innenstädte. Nachnutzung leerstehender Großstrukturen. Bonn.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Problemimmobilien – Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2014): Verwaarloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaarlosten Immobilien – „Schrottimobilien“. Berlin.
- Der Polizeipräsident in Berlin online: Warnung vor Schrottimobilien. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung online: Denkmalschutz & Baukultur. Berlin. Online unter: <http://www.bundesregierung.de> (Stand 04/2018)
- Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 online: Neues Modellvorhaben zur Bekämpfung von Problemimmobilien. Beitrag vom 19.01.2017. Online unter: <http://stadtbaukultur-nrw.de> (Stand 04/2018)
- Seestadt Bremerhaven (2011): Den Schrottimobilien keine Chance. Bremerhaven. Online unter: <http://stadtplanungsamt.bremerhaven.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Duisburg online (2017): Task Force Problemimmobilien: Oberbürgermeister Sören Link begleitet Kontrolle. Duisburg. Online unter: <http://www.duisburg.de> (Stand 04/2018)
- Stiftung Schloss Ettersburg (2009): Forum „Schrottimobilien“. Tagungsband. Ettersburg.
- Stiftung Soziale Stadt (2018): Online unter: <http://www.stiftung-soziale-stadt.de> (Stand 05/2018)
- Verein Rettung Schloss Blankenburg e. V. online: Schloss Blankenburg. Blankenburg (Harz). Online unter: <http://www.rettung-schloss-blankenburg.de/> (Stand 04/2018)
- WDR online: Duisburg: Erfolge im Kampf gegen Schrottimobilien. Beitrag vom 19.07.2017. Online unter: <http://www1.wdr.de> (Stand 04/2018)

Défis de la Baukultur en Allemagne

Allemagne polycentrique

- Adli, Mazda (2017): Stress and the City: Warum Städte uns krank machen. Und warum sie trotzdem gut für uns sind. 1. Auflage. C. Bertelsmann Verlag. München.
- BAG – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. online: BAG Wohnungslosenhilfe: 860.000 Menschen in 2016 ohne Wohnung. Prognose: 1,2 Millionen Wohnungslose bis 2018. Pressemitteilung vom 14.11.2017. Berlin. Online unter: <http://www.bagw.de> (Stand 04/2018)
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004): Suburbia: Perspektiven jenseits von Zersiedelung. Forum Bau und Raum Ausgabe 1. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Laufende Raumbearbeitung des BBSR (Stand 05/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2011): Lebensqualität in kleinen Städten und Landgemeinden. Aktuelle Befunde der BBSR-Umfrage. BBSR-Berichte KOMPAKT 05/2011. Bonn.

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2013): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2014): Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Waltersbacher, Matthias: Vortrag „Aspekte der zukünftigen Wohnflächennachfrage in Deutschland“ anlässlich des 10. Dresdner Flächennutzungssymposium am 16./17. Mai 2018.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2014): Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel. ExWoSt-Informationen 46/1. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2015): Wachsen oder schrumpfen? BBSR-Analysen KOMPAKT. 12/2015. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2017): Der Markt für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland. BBSR-Online-Publikation 20/2017. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2016): Im Schatten der Reurbanisierung? Suburbias Zukünfte. Informationen zur Raumordnung (IzR) 03/2016. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2017): Internationalisierung der Städte. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2017): Wachstumsdruck in deutschen Großstädten. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2017): Wie viel (Re-)Urbanisierung durchzieht das Land? BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung online: Wohnungsbaufertigstellungen wieder deutlich gestiegen – vor allem in den Großstädten. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (Hrsg.) (2016): Ländliche Regionen verstehen. Fakten und Hintergründe zum Leben und Arbeiten in ländlichen Regionen. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Umweltbundesamt (Hrsg.) (2017): Umweltbewusstsein in Deutschland 2016. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Berlin und Dessau-Roßlau.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): Akteure, Beweggründe, Triebkräfte der Suburbanisierung. Motive des Wegzugs – Einfluss der Verkehrsinfrastruktur auf

Ansiedlung- und Mobilitätsverhalten. BBSR-Online-Publikation Nr. 21/2007. Berlin und Bonn.

- BSBK – Bundesstiftung Baukultur online: Deutschland braucht Ankerstädte. Pressemeldung vom 14.11.2017. Potsdam. Online unter: <http://www.bundesstiftung-baukultur.de> (Stand 04/2018)
- Demografieportal online: Die 20 häufigsten Herkunftsländer der Zuwanderer. Zahlen und Fakten. Wiesbaden. Online unter: <http://www.demografie-portal.de> (Stand 04/2018)
- Deschermeier, Philipp – Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (2017): Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Bundesländern bis 2035. Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, Jg. 44. Köln.
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2018): Genehmigte Wohnungen von Januar bis November 2017: –7,8 % gegenüber Vorjahreszeitraum. Pressemitteilung Nr. 020 vom 18.01.2018. Wiesbaden. Online unter: <http://www.destatis.de>
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2018): Wohnungsbestand in Deutschland. Wiesbaden. Online unter: <http://www.destatis.de>
- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen / Baufertigstellungen u. a. nach der Gebäudeart. Lange Reihen z. T. ab 1960. Wiesbaden.
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: Haushalte nach Haushaltsgrößen in Deutschland. Wiesbaden. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- Deutsches Institut für Urbanistik online: Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen. Laborstadt Potsdam. Berlin. Online unter: <http://difu.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung (2016): Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2016: Gutes Zusammenleben im Quartier. Berlin.
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH online: F+B-Mietspiegelindex 2017. Hamburg. Online unter: <http://www.f-und-b.de> (Stand 04/2018)
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsund Immobilienunternehmen (Hrsg.) (2015): Schwarzmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster in Deutschland. Berlin.
- Hans-Böckler-Stiftung (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Working Paper Forschungsförderung. Düsseldorf.
- Ipsos online: Ipsos Infrastrukturindex: Wohnraumangebot mangelhaft. Pressemitteilung vom 20.11.2017. Hamburg. Online unter: <http://www.presseportal.de> (Stand 04/2018)
- IW Köln – Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.) (2017): Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage. Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH. Köln.
- Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018. Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Berlin.
- M:AI Museum für Architektur und Ingenieurkunst NRW e. V. (2016): Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahlfähig. Gelsenkirchen.
- Möbert, Jochen – Deutsche Bank Research (2018): Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018. Deutschland Monitor. Frankfurt am Main.
- Norddeutscher Rundfunk online: Zahl der Einwohner Deutschlands gestiegen. Beitrag vom

16.01.2018 in der Tagesschau. Hamburg. Online unter: <http://www.tagesschau.de> (Stand 04/2018)

- Pestel Institut (2015): Kurzstudie: Modellrechnungen zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover.
- Rohrbeck, Felix und Marcus Rohwetter (2018): Rettet die Stadt. Artikel vom 11.01.2018. In: Die Zeit. Hamburg.
- Stiftung trias online: Das Wohnprojekte-Portal. Hattingen. Online unter: <http://www.wohnprojekte-portal.de> (Stand 04/2018)
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg.

Graphiques

Plus d'habitants dans les petites communes que dans les grandes villes :

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Laufende Raumbearbeitung des BBSR. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 05/2018)

Potentiels d'activation :

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030. Beiträge zum Siedlungsflächenmonitoring im Bundesgebiet. Bonn.
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (Hrsg.) (2017): Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land. Online unter: <http://www.iwkoeln.de> (Stand 04/2018)

Pénurie de logements dans les grandes villes et excédent de nouvelles constructions dans les campagnes :

- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. (Hrsg.) (2017): Wohnungsmangel in den Städten, Leerstand auf dem Land. Online unter: <http://www.iwkoeln.de> (Stand 04/2018)

Tendances et actions requises

- Anger, Dirk (2018): Landwirtschaft gegen Flächenfraß. Alarmsignale vom Acker. Beitrag vom 07.03.2018. In: Westfälische Nachrichten. Münster.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Geringe Handelsaktivitäten am Transaktionsmarkt von Wohnungsportfolios. BBSR-Analysen kompakt 14/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Wachstumsdruck in deutschen Großstädten. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2014): Flächenverbrauch, Flächenpotenziale und Trends 2030. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2012): Neue Stadtquartiere. Bestand und städtebauliche Bedeutung. BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2012. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung online: Das 30-Hektar-Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie. Fachbeitrag März 2015.

Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)

- BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co. KG online: Friedrichsfelde. Stadtteile. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)
- BDF – Bundesverband Deutscher Fertigbau e. V. online: Wirtschaftliche Lage der deutschen Fertigbauindustrie 2017. Bad Honnef. Online unter: <http://www.fertigbau.de> (Stand 04/2018)
- BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft online: Wettbewerb „Kerniges Dorf!“. Sieger stehen fest. Berlin. Online unter: <https://www.bmel.de> (Stand 04/2018)
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Bauen und Reaktorsicherheit online: Serielles Bauen: Vielversprechende Teilnehmer beim Wettbewerb von Bundesbauministerium und Wohnungswirtschaft. Pressemitteilung 11.09.2017. Berlin. Online unter: <https://www.bmub.bund.de> (Stand 04/2018)
- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.) (2017): Aktuelle Breitbandverfügbarkeit in Deutschland (Stand Ende 2016). Berlin.
- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.) (2016): Digitale Infrastruktur als regionaler Entwicklungsfaktor. MORO Informationen Nr. 15/1 2016. Berlin.
- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur online: Netzallianz beschließt Zukunftsoffensive Gigabit-Deutschland. Pressemitteilung vom 7.03.2017. Berlin. Online unter: <https://www.bmvi.de>
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, BMI – Bundesministerium des Innern und BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.) (2014): Digitale Agenda 2014–2017. Berlin.
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2015): Energieeffizienzstrategie Gebäude. Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand. Berlin.
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2014): Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude. Berlin.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur online: Strategiepapier zum Ettersburger Gespräch 2016, verabschiedet am 23. September 2016. Potsdam. Online unter: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de> (Stand 04/2018)
- Dena – Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (2012): Der dena-Gebäudereport 2012. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin.
- Dena – Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (2011): Sanierungsstudie. Teil 2: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung in selbstgenutzten Wohngebäuden. Berlin.
- Dedy, Helmut (2015): Investitionen in den Kommunen. Wie können wir den Stau bei kommunalen Investitionen auflösen? In: DEMO Impulse. Beiträge für eine innovative Kommunalpolitik. 09/2015. Berlin.
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: 618 Quadratmeter je Einwohner für Siedlung und Verkehr. Pressemitteilung Nr. 409 vom 15.11.2017. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- DST – Deutscher Städtetag (2017): Erwartungen und Forderungen des Deutschen Städtetages an den neuen Bundestag und die neue Bundesregierung. Beiträge des Deutschen Städtetages zur

Stadtpolitik. Band 110. Berlin und Köln. Online unter: <http://www.staedtetag.de>

- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik und Bergische Universität Wuppertal (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Berlin.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik und vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Berlin.
- Frühauf, Markus (2015): Ausländische Investoren treiben Immobilienpreise. Artikel vom 17.08.2015. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung. Frankfurt am Main.
- Gemeinde Hiddenhausen online: Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser. Hiddenhausen. Online unter: <http://www2.hiddenhausen.de> (Stand 04/2018)
- GEW – Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft online: Marode Schulen: 34 Milliarden Euro Sanierungsbedarf. Beitrag vom 05.09.2016. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.gew.de> (Stand 04/2018)
- Grundsteuer: Zeitgemäß! Ein bundesweiter Aufruf zur Grundsteuerreform. Berlin. Online unter: <http://www.grundsteuerreform.net> (Stand 04/2018)
- Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. online: Planspiel Flächenhandel. Ergebnisse. Köln. Online unter: <http://www.flaechenhandel.de>
- Jürgens, Isabell; Vossen, Lorenz; Mallwitz, Gudrun (2017): So bereichern sich ausländische Investoren in Berlin. Artikel vom 8.11.2017. In: Berliner Morgenpost.
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg online: Flächen gewinnen durch Innenentwicklung. Online unter: <https://wm.baden-wuerttemberg.de> (Stand 04/2018)
- Möbert, Jochen (2018): Deutscher Häuser- und Wohnungsmarkt 2018. Frankfurt am Main.
- NDR – Norddeutscher Rundfunk online: Grundstücks-Spekulanten verschärfen Wohnungsnot. Beitrag von Johannes Edelhoff und Christian Salewski vom 20.04.2017 für panorama. Hamburg. Online unter: <https://daserste.ndr.de> (Stand 04/2018)
- Pantera AG online online: Homepage. Köln. Online unter: <http://www.pantera.de> (Stand 04/2018)
- Postbank (2017): Postbank Studie Wohnatlas 2017 – Wo Immobilien künftig an Wert gewinnen. Presseinformation vom 05.05.2017. Bonn.
- Psotta, Michael (2014): Denkmäler als Geschäftsmodell. Beitrag vom 08.08.2014. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
- Rohrbeck, Felix; Rohwetter, Marcus (2018): Rettet die Stadt. Artikel vom 11.01.2018. In: Die Zeit. Hamburg.
- STATTBAU München GmbH (2017): Ein soziales Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Städte. Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik. München.
- Taz (2018): Nabu-Experte über die Grundsteuer – „Spekulieren wird belohnt“. Beitrag vom 12.01.2018. Berlin.
- UBA – Umweltbundesamt online: Energieverbrauch privater Haushalte. Beitrag vom 23.02.2018. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- Wilke, Henry und Ulrich Krise – Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU)

Graphiques

Occupation des sols en 2016 :

- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): 618 Quadratmeter je Einwohner für Siedlung und Verkehr. Pressemitteilung vom 15.11.2017. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 04/2018)

Densification–gains de surface utile :

- Göderitz, Johannes; Rainer, Roland; Hoffmann, Hubert (Hrsg.) (1957): Die gegliederte und aufgelockerte Stadt. Verlag Ernst Wasmuth. Tübingen.

Tenir compte de la Baukultur dans le cadre des assainissements :

- KfW Bankengruppe (Hrsg.) (2017): KfW-Kommunalpanel 2017. Frankfurt am Main. Online unter: <http://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- Création de valeur brute par secteur économique en 2016:
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (2017): Die Wohnungswirtschaft Deutschland. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

Plus de la moitié des sommes investies proviennent de l'étranger :

- Rohrbeck, Felix; Rohwetter, Marcus (2018): Rettet die Stadt. Artikel vom 11.01.2018. In: Die Zeit. Hamburg.

Revenus de la taxe foncière B :

- Destatis (Hrsg.) (2018): Goldener Boden. Einnahmen aus der Grundsteuer B in Milliarden Euro. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 01/2018)

Facteurs déterminants pour le développement du parc immobilier

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Kooperation mit dem Handelsverband Deutschland e. V. (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. BBSRONline-Publikation Nr. 08/2017. Bonn.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016): Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: Zahl der Woche vom 12.07.2016: 47 Millionen Menschen in Deutschland kaufen über das Internet ein. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: Binnenhandel, Gastgewerbe, Tourismus. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- EHI – EHI Retail Institute GmbH online: Entwicklung der Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2016. Köln. Online unter: <https://www.handelsdaten.de> (Stand 04/2018)
- EHI – EHI Retail Institute GmbH online: Factory-Outlet-Center. Aktuelle Statistiken zu den Factory-Outlet-Centern (FOC) in Europa. Köln. Online unter: <https://www.handelsdaten.de> (Stand 04/2018)

- f:data GmbH online: Wirtschaftliche Nutzungsdauer von Gebäuden. Weimar. Online unter: <https://www.bauprofessor.de> (Stand 04/2018)
- HDE – Handelsverband Deutschland online: Herbstpressekonferenz am 19. September 2017 mit Ergebnissen der HDE-Konjunkturumfrage Sommer 2017. Düsseldorf. Online unter: <https://www.einzelhandel.de> (Stand 04/2018)
- IHK Mittlerer Niederrhein online: Heimat shoppen. Krefeld. Online unter: <http://www.heimat-shoppen.de> (Stand 04/2018)
- IHK – Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg (Hrsg.) (2016): Einzelhandel Bonn/Rhein-Sieg. IHK Branchenreport. Bonn.
- MHKBG NRW – Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2018): Abschlussbericht, Gutachterliche Evaluation des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Kalusche, Wolfdietrich (2004): Lebensdauer von Bauteilen und wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. In: Bauen, Bewirtschaften, Erneuern – Gedanken zur Gestaltung der Infrastruktur: Festschrift zum 60. Geburtstag von Prof. Dr. Hans Rudolf Schalcher. Zürich.
- Oehmen, Klaus (2018): Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Düsseldorf.
- Siemons, Mark (2018): Verödung der Innenstädte. Das Steakhaus als Erlebnispark. Artikel vom 05.04.2018. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
- Spiegel online: Deutschlands Online-Handel boomt. Beitrag vom 14.07.2017. Hamburg. Online unter: <http://www.spiegel.de> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: Umsatz im Online-Handel in Deutschland in den Jahren 2012 bis 2015 sowie eine Prognose bis 2017 (in Milliarden Euro). Hamburg. Online unter: <http://www.statista.com> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2017 (in Millionen Quadratmeter). Hamburg. Online unter: <http://www.statista.com> (Stand 04/2018)
- Welt online: Online-Handel lässt immer mehr kleine Läden sterben. Beitrag vom 06.04.2017. Berlin. Online unter: <https://www.welt.de> (Stand 04/2018)

Graphiques

Durée de vie des produits :

- Entsorgung Punkt DE GmbH (07/2014): Blechlawinen in der Schrottpresse. Autoverschrottungen in Deutschland in der ersten Jahreshälfte 2014. Berlin. Online unter: <http://www.entsorgung.de> (Stand 05/2018)
- Kalusche, Wolfdietrich (2004): Lebensdauer von Bauteilen und wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. In: Bauen, Bewirtschaften, Erneuern – Gedanken zur Gestaltung der Infrastruktur: Festschrift zum 60. Geburtstag von Prof. Dr. Hans Rudolf Schalcher. Zürich.
- Merian online: Großmann, G. Ulrich (Autor) (2015): Das älteste Fachwerkhaus Deutschlands. Jahreszeiten Verlag GmbH. Hamburg. Online unter: <http://www.merian.de> (Stand 04/2018)
- Umweltbundesamt (Hrsg.) (2016): Texte 11/2016. Einfluss der Nutzungsdauer von Produkten auf ihre Umweltwirkung: Schaffung einer Informationsgrundlage und Entwicklung von Strategien gegen „Obsoleszenz“. Bonn. Online unter: <http://www.umweltbundesamt.de> (Stand 05/2018)

Diversité des acteurs

- Bayerisches Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst online: Organisation von Denkmalschutz und Denkmalpflege. München. Online unter: <https://www.km.bayern.de> (Stand 04/2018)
- Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) (2016): Die Sprache der Objekte. Kulturelles Erbe bewahren, erforschen und vermitteln. Online unter: <http://www.bmbf.de> (Stand 05/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Rechtliche Grundlagen der Städtebauförderung. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Berlin. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Städtebaulicher Denkmalschutz. Berlin. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2017): Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte. Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden. Bonn/Berlin.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2016): Aktuelle Trends der Wohnbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen? Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2015): Die Innenstadt und ihre öffentlichen Räume. Erkenntnisse aus Klein- und Mittelstädten. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2015): Regionale Baukultur und Tourismus. Bonn.
- Beuth Verlag GmbH online: VOB-Materialsammlung. Berlin. Online unter: <https://www.vob-online.de> (Stand 04/2018)
- BINGK – Bundesingenieurkammer (o. J.): Das Berufsbild des Ingenieurs. Gemeinsame Eckpunkte der Ingenieurkammern der Länder. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2018): Freiraum in der historischen Stadt. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 41. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2014): Historisches Erbe als Ausgangspunkt integrierter Stadtentwicklung. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 39. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2018): Europäische Stadt – Wandel und Werte. Erfolgreiche Entwicklung aus

dem Bestand. 27 Jahre Städtebaulicher Denkmalschutz. Berlin.

- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Individueller, aktiver und bunter. Historische Stadtquartiere zwischen Bedeutungsgewinn und Schrumpfung. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 38. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Bürger machen Stadt – Bürgerschaftliches Engagement im Städtebaulichen Denkmalschutz. Informationsdienste Städtebaulicher Denkmalschutz 36. Berlin.
- Competitionline Verlags GmbH (2017): competition. Arbeitgeber-Umfrage zur Qualität der Ausbildung in Deutschland. Ausgabe 20. Berlin.
- Destatis – Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016): Kulturfinanzbericht 2016. Wiesbaden.
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz online: Häufig gestellte Fragen zur Denkmalpflege. Bonn. Online unter: <https://www.denkmalschutz.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung online: Denkmalschutz und Baukultur. Berlin. Online unter: <https://www.bundesregierung.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung online: 40 Millionen Euro für national bedeutsame Denkmäler und Orgeln Berlin. Online unter: <https://www.bundesregierung.de> (Stand 04/2018)
- DNK – Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (2017): Appell „Berufliche Perspektiven in der Denkmalpflege stärken und vermitteln“. Basel.
- DNK – Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz online: Das Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz. Berlin. Online unter: <http://www.dnk.de> (Stand 04/2018)
- ESTADOR GmbH online: Bau- und Denkmalschutzbehörde. Marburg. Online unter: <https://www.estador.de> (Stand 04/2018)
- German Commission for UNESCO e. V. online: ICOMOS. Weiterbelexikon. Bonn. Online unter: <https://www.unesco.de> (Stand 04/2018)
- Lorenz, Werner (2018): Internes Gutachten für die Bundesstiftung Baukultur. Cottbus.
- LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland online: Zuständigkeiten in der Denkmalpflege in Nordrhein-Westfalen. Pulheim. Online unter: <http://www.denkmalpflege.lvr.de> (Stand 04/2018)
- Marx, Steffen (2017): Denkmalschutz im Eisenbahnbrückenbau – Konfliktpotenzial und Lösungsansätze. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Hannover.
- Schweizerische Eidgenossenschaft. Bundesamt für Kultur (2011): Forschungsprojekt „Traditionelles Handwerk“. Online unter: <http://www.bak.admin.ch> (Stand 05/2018)
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg online: Auf einen Blick. Potsdam. Online unter: <https://www.spsg.de> (Stand 04/2018)
- VBI – Verband Beratender Ingenieure und BINGK – Bundesingenieurkammer: Deutscher Brückenbaupreis. Preisträger 2018. Berlin. Online unter: <http://www.brueckenbaupreis.de> (Stand 05/2018)
- VBI – Verband Beratender Ingenieure und BINGK – Bundesingenieurkammer online: Deutscher Brückenbaupreis. Preisträger 2016. Berlin. Online unter: <http://www.brueckenbaupreis.de> (Stand 05/2018)
- VDL – Vereinigung der Landesdenkmalpfleger online: VDL – Vereinigung der Landesdenkmalpfleger. Wiesbaden. Online unter <http://www.vdl-denkmalpflege.de> (Stand 04/2018)

- ZDH – Zentralverband des Deutschen Handwerks, Deutscher Handwerkskammertag, Unternehmerverband Deutsches Handwerk (2017): ZDH-Konjunkturbericht 1/2017. Berlin.
- Zeit online (2018): Dem Handwerk fehlen die Chefs. Beitrag vom 04.03.2018. Hamburg. Online unter: <http://www.zeit.de> (Stand 04/2018)

Graphiques

Emplois dans le bâtiment :

- Bundesarchitektenkammer e. V.: Bundeskammerstatistik (Stand 01/2018). Berlin. Online unter: <http://www.bak.de> (Stand 05/2018)
- BINGK – Bundesingenieurkammer (2016): Ingenieurstatistik. Berlin. Online unter: <http://bingk.de> (Stand 06/2016)
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), BID – Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Haus & Grund Deutschland (Hrsg.) (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017. Berlin.
- Bundesagentur für Arbeit (2018): Sozialversicherungspflichtig und geringfügig Beschäftigte nach ausgewählten Wirtschaftszweigen der Wirtschaftsklassifikation 2008, März 2018. Nürnberg.

Perception sociale

Acceptation et appréciation

- Adeos Media GmbH online: Heimat-Vereine Verzeichnis. Laichingen. Online unter: <http://www.vereinsverzeichnis.eu> (Stand 04/2018)
- Beste, Jörg (2017): Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Köln.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016): Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (2017): Gespräch mit der AG Deutsche Fachwerkstädte am 9.11.2017. Internes Dokument. Potsdam.
- Bürgergruppe Wanfried online: Über das Musterhaus. Wanfried. Online unter: <http://buergergruppewanfried.de> (Stand 04/2018)
- Denkmalnetz Bayern (2013): Das Denkmalnetz Bayern stellt sich vor. München.
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz online: Aktuelles. Bonn. Online unter: <https://www.denkmalschutz.de> (Stand 04/2018)
- Förderlotse Torsten Schmotz online: Überblick über den Förderdschungel. Neueddeltelsau. Online unter: <https://blog-foerdermittel.de> (Stand 04/2018)
- Förderverein Berliner Schloss e. V. online: Spendenstand und Mittelverwendung. Berlin. Online unter: <https://berliner-schloss.de> (Stand 04/2018)
- forsa Politik- und Sozialforschung GmbH (2017): Meinungen und Einstellungen zu schutzwürdigen Gebäuden oder Kulturgütern. Berlin.
- Göres, Joachim (2016): Mit Leerstand ist niemandem geholfen. Beitrag vom 02./03.01.2016. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- HausHalten e. V. online: Wächterhäuser – Das Modell. Leipzig. Online unter: <http://www.haushalten.org> (Stand 04/2018)
- Kratzer, Hans (2017): Bayrischer National Trust. In: Süddeutsche Zeitung. Beitrag vom 13.07.2017. München.
- Landeshauptstadt Potsdam online: Potsdamer Mitte. Potsdam. Online unter: <http://www.potsdamermitte.de/> (Stand 04/2018)

- Leipziger Denkmalstiftung online: Gemeinsam erwecken wir Baudenkmale zu neuem Leben. Leipzig. Online unter: <http://denkmalradar.de/> (Stand 04/2018)
- Mensadebatte.de online: Mensa am Park ist Kulturdenkmal Weimar. Weimar. Online unter: <http://www.mensadebatte.de> (Stand 04/2018)
- NDR – Norddeutscher Rundfunk online: Celle: Bauhaus im Fachwerkidyll. Hamburg. Online unter: <https://www.ndr.de> (Stand 04/2018)
- Pantera AG online: Bundesweit repräsentative Studie in Zusammenarbeit mit dem Institut für Demoskopie Allensbach: „Denkmalgeschützte Immobilien in Deutschland“. Pressemitteilung vom 26.09.2017. Köln/Berlin. Online unter: <http://www.pantera.de> (Stand 04/2018)
- Richter, Peter G. (2013): Architekturpsychologie. Zur subjektiven Bewertung von Gebäuden und Baumaterialien. Vortrag an der TU Dresden. Dresden.
- Schneider, Jens (2017): Ringen um die neue Mitte. Beitrag vom 23.01.2017. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Stiftung Frauenkirche Dresden online: Daten, Fakten, Zahlen. Dresden. Online unter: <http://www.frauenkirche-dresden.de> (Stand 04/2018)
- Verein zur Erhaltung des bayerischen Kulturerbes (Kulturerbe Bayern) e. V. online: Wir erhalten gebaute Heimat. Für alle und für immer. München. Online unter: <https://www.kulturerbebayern.de> (Stand 04/2018)

Graphiques

Attachement local :

- Institut für Demoskopie Allensbach (2018): FAZ Monatsbericht „Heimat und Heimatministerium“, Peterson, Thomas (Autor). Veröffentlicht in der Frankfurter Allgemeine Zeitung am 25.05.2018. Allensbach am Bodensee. Online unter: <http://www.ifd-allensbach.de> (Stand 05/2018)

Engagement citoyen :

- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2017): Bevölkerungsbefragung und Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2018/19. Potsdam.

La reconstruction très appréciée :

- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2017): Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2018/19. Potsdam.

Appréciation élevée proportionnelle à l'âge des bâtiments :

- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2017): Kommunalumfrage zum Baukulturbericht 2018/19. Potsdam.

Baukultur et tourisme

- Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg online: Stadtkultur in Brandenburg per Rad erfahren! Sechs Radrouten Historische Stadtkerne im Land Brandenburg. Potsdam. Online unter: <http://www.ag-historische-stadtkerne.de> (Stand 04/2018)
- Berliner Zentrum Industriekultur (2016): Route der Industriekultur Berlin. Berlin.
- Deutsche UNESCO-Kommission online: Welterbeliste. Bonn. Online unter: <http://www.unesco.de> (Stand 04/2018)

- Deutsche UNESCO-Kommission online: Liste des gefährdeten Welterbes. Bonn. Online unter: <http://www.unesco.de> (Stand 04/2018)
- Deutscher Tourismusverband e. V. (2017): ZAHLEN – DATEN – FAKTEN 2016. Berlin.
- Drutschmann, Dominik und Torsten Hampel, Kai Müller, Tiemo Rink (2015): Häuserkampf. Beitrag vom 18.04.2015. In: Der Tagesspiegel. Berlin.
- DZT – Deutsche Zentrale für Tourismus e. V. online: Route „Visionäre und Vordenker“. Frankfurt am Main. Online unter: <http://www.germany.travel> (Stand 04/2018)
- Europäische Route der Backsteingotik e. V. online: Entdecken Sie 800 Jahre Geschichte! Berlin. Online unter: <http://www.eurob.org/> (Stand 04/2018)
- forsa Politik- und Sozialforschung GmbH (2017): Meinungen und Einstellungen zu schutzwürdigen Gebäuden oder Kulturgütern. Berlin.
- Freytag, Bernd (2015): Wie man einen Mythos verkauft. Beitrag vom 08.06.2015. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
- Funke Medien NRW GmbH online: Unesco-Welterbestätten – Diskussion über Tourismus. Essen. Online unter: <https://www.derwesten.de> (Stand 04/2018)
- Geinitz, Christian (2017): Wien als Weltkulturerbe gefährdet. Beitrag vom 06.07.2017. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
- IFH Köln – Institut für Handelsforschung online: Leipzig, Erfurt und Heidelberg haben die attraktivsten Innenstädte Deutschlands. Pressemitteilung vom 30.01.2017. Köln. Online unter: <https://www.ifhkoeln.de> (Stand 04/2018)
- ITB – Internationale Tourismus-Börse online: ITB World Travel Trends Report 2015/16: Trotz Terrorattacken: Kontinuierliches Wachstum bei Städtereisen erwartet. Pressemitteilung vom 17.12.2015. Berlin. Online unter: <http://www.itb-berlin.de> (Stand 04/2018)
- Kirchner, Thomas (2018): Amsterdam schließt Touristenläden. Beitrag vom 30.01.2018. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Kritische Geographie Berlin (2014): Touristification in Berlin. Ein Bericht zur Workshop-Reihe des Vereins Kritische Geographie Berlin. In: sub|urban – Zeitschrift für kritische Stadtforschung Band 2, Heft 1. Berlin.
- MSP ImpulsProjekt (2015): Regionalwirtschaftliche Effekte UNESCO-Welterbe Völklinger Hütte. Breckerfeld.
- Regionalverband Ruhr online: Die Route der Industriekultur. Essen. Online unter: <http://www.route-industriekultur.ruhr> (Stand 04/2018)
- Schönball, Ralf (2017): Streit um Ferienwohnung. Airbnb fährt Kampagne gegen Berlins Politik. Beitrag vom 17.10.2017. In: Der Tagesspiegel. Berlin.
- Sekretariat der Ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder in der Bundesrepublik Deutschland online: Europäisches Kulturerbesiegel – Kultur stärkt die gemeinsame europäische Identität. Berlin. Online unter: <https://www.kmk.org> (Stand 04/2018)
- Stiftung Zollverein online: Konstante Besucherzahlen und große Projekte. Presseinformation vom Januar 2017. Essen. Online unter: <https://www.zollverein.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Münster online: Das Europäische Kulturerbe-Siegel (EKS). Münster. Online unter: <http://www.stadt-muenster.de> (Stand 04/2018)
- STMI – Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2015): Arbeitshilfe zum Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007,

zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2013. München.

- Süddeutsche Zeitung (2015): Rummelplätze. Die beliebtesten Sehenswürdigkeiten Deutschlands. Beitrag vom 13.08.2015. München.

Graphiques

Les bâtiments d'Allemagne d'après les hashtags et Instagram :

- TravelBird B. V.: Die beliebtesten geinstagrammten Touristenattraktionen. Amsterdam. Online unter: <http://www.travelbird.de> (Stand 05/2018)

Investissements dans le parc immobilier et les nouvelles constructions

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017): Baulandpreise größter Kostentreiber beim Wohnungsbau. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Wohnungsmieten steigen weiter. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- Berndgen-Kaiser, Andrea und Christian Krajewski (2015): Ältere Ein- und Zweifamilienhausgebiete in Westdeutschland im Umbruch. Status quo, Probleme und Herausforderungen. In: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung 04/2015. Berlin.
- BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (Hrsg.) (2014): Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude. Berlin.
- Bode, Volker und Karin Wiest (2017): Regionale Wohnbesitzverhältnisse in Deutschland und Europa. In: Nationalatlas aktuell 11 (11.2017) 9 [10.11.2017]. Leibniz – Institut für Länderkunde (IfL). Leipzig.
- DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (2015): 3. DDIV-Branchenbarometer. Ergebnisse der Jahresumfrage 2015 des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter in der Immobilienverwalterwirtschaft. Berlin.
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: 54 % der Konsumausgaben entfielen 2016 auf Wohnen, Ernährung und Bekleidung. Pressemitteilung Nr. 463 vom 19.12.2017. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- Destatis – Statistisches Bundesamt (2017): Gebäude und Wohnungen. Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden. Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1969 – 2016. Wiesbaden.
- Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. online: Wärmemonitor Deutschland 2014: sinkender Energiebedarf, aber lange Sanierungszyklen. Pressemitteilung vom 07.10.2015. Berlin/Essen. Online unter: <https://www.diw.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung (2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Neuausgabe 2016. Berlin.
- Freie und Hansestadt Hamburg (2017): Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg. Hamburg.
- Grund-Ludwig, Pia – EnBauSa.de: Wärmemonitor: Sanierungszyklus liegt bei 75 Jahren. Beitrag vom 08.10.2015. Geislingen. Online unter: <https://www.enbaus.de> (Stand 04/2018)
- Häntzschel, Jörg (2017): Teure alte Schachteln. Beitrag vom 09.06.2017. In: Süddeutsche Zeitung. München.

- Hertie School of Governance GmbH online (Hrsg.) (2015). Kostka, Genia und Niklas Anzinger (Autoren): Großprojekte in Deutschland – Zwischen Ambition und Realität. Berlin. Online unter: <http://www.hertie-school.org> (Stand 05/2018)
- Interhyp AG online: Wohnräume der Deutschen. München. Online unter: <http://wohnraumstudie.interhyp.de> (Stand 04/2018)
- Kaßler, Martin – Geschäftsführer Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (2015): Scheitert die Energiewende im Gebäudebereich an Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)? Vortrag vom 14.09.2015 in Gera. Online unter: <https://ddiv.de> (Stand 04/2018)
- KfW online: Altersgerecht umbauen – Investitionszuschuss – Barrierereduzierung. Zuschuss 455-B. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- KfW online: Kredit 153 Energieeffizient Bauen. Für den Bau oder Kauf eines neuen KfW-Effizienzhauses. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- KfW online: Altersgerechter Wohnraum: Versorgungslücke erschwert Lebensbedingungen im Alter. Presseerklärung vom 29.07.2014. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 7. Februar 2018. Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Berlin.
- Lohnsteuerhilfeverein – Vereinigte Lohnsteuerhilfe e. V. Denkmalschutz online (2017): Steuervorteil dank Abschreibung. Neustadt/Wstr. Online unter: <https://www.vlh.de> (Stand 04/2018)
- Martin, Dieter J. (o. J.): Zur Verantwortung des Eigentümers für sein Denkmal. In: Denkmalrecht in Deutschland im Denkmalnetz. Weitere Beiträge zum Denkmalrecht. Online unter: <https://www.denkmalnetzbayern.de>
- Mielke, Bernd (2015): Förderansätze für Einfamilienhausgebiete im Umbruch. In: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung 04/2015. Berlin.
- Münchner Merkur (2018): Immer neue Auflagen verteuern das Bauen. Interview mit dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes. Beitrag vom 05.02.2018.
- Radio Hamburg online: Hamburger wollen die Elbphilharmonie. Hamburg. Online unter: <http://www.radiohamburg.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Freiburg online: komreg – Wirtschaftlichkeit. Freiburg im Breisgau. Online unter: <https://www.freiburg.de> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: Wohnungsbaukredite der Banken in Deutschland an private Haushalte von 1991 bis 2017 (in Milliarden Euro). Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: Wohnungsbaukredite der Banken in Deutschland an inländische Unternehmen und Privatpersonen von 1991 bis zum 4. Quartal 2017 (in Milliarden Euro). Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
- Witte, Julia und Jörn Lauterbach (2017): Die Elbphilharmonie – „eine unfassbare Hamburg-PRStory“. Beitrag vom 20.04.2017. In: Welt. Berlin.
- Wi-Unternehmensgruppe online: Abschreibung (AfA). Marburg. Online unter: <http://www.denkmalschutz.in> (Stand 04/2018)
- Zensusdatenbank Zensus 2011 der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder online: Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums. Fürth. Online

unter: <https://ergebnisse.zensus2011.de> (Stand 04/2018)

Graphiques

Augmentation des coûts et baromètre d'opinion pour la Philharmonie de l'Elbe :

- Hertle, Matthias (2017): Freiheitsstatue des Bürgertums? Beitrag vom 11.01.2017. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung. Online unter: <http://www.faz.net> (Stand 02/2018)
- Focus Online (2017): Jetzt ist Hamburg stolz auf sein Baudesaster. Beitrag vom 11.01.2017. Online unter: <http://www.focus.de> (Stand 02/2018)
- Twickel, Christoph (2010): Gegen Wind und Wirklichkeit. Beitrag vom 28.05.2010. Online unter: <http://www.spiegel.de> (Stand 02/2018)
- Hamburger Abendblatt (2007): Von Beust legt Grundstein für Elbphilharmonie. Beitrag vom 02.04.2007. Online unter: <http://www.abendblatt.de> (Stand 02/2018)
- Mischke, Joachim (2016): Großer Saal der Elbphilharmonie wird an die Stadt übergeben. Beitrag vom 30.06.2016. In: Hamburger Abendblatt. Online unter: <http://www.abendblatt.de> (Stand 02/2018)
- Hamburger Morgenpost (2012): MOPO-Umfrage Teuer, hässlich, überflüssig: Das denken Hamburger über die Elbphilharmonie. Beitrag vom 13.10.2012. Online unter: <http://www.mopo.de> (Stand 02/2018).
- Hertie School of Governance (Hrsg.) (2015). Öffentliche Infrastrukturvorhaben in Deutschland: Der Fall Elbphilharmonie Hamburg. Berlin. Online unter: <http://www.hertie-school.org> (Stand 05/2018)
- NDR – Norddeutscher Rundfunk (2018): Ein Jahr Elbphilharmonie: Ein Rückblick. Beitrag vom 11.01.2018. Online unter: <http://www.ndr.de> (Stand 02/2018)
- Radio Hamburg (2011): Hamburger wollen die Elbphilharmonie. Ergebnisse einer repräsentativen Bevölkerungsumfrage. Hamburg. Online unter: <http://www.radiohamburg.de> (Stand 05/2018)
- Statista GmbH (2010): Halten Sie die Investition von mittlerweile über 400 Millionen Euro in den Bau der Elbphilharmonie als eine gute Investition für Hamburg oder nicht? Online unter: <http://www.statista.com> (Stand 01/2018)

Coûts d'équipement et coûts induits :

- Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität: Hohe Erschließungs- und Folgekosten bei geringen Bebauungsdichten (2017). Online unter: <http://www.was-kostet-mein-baugebiet.de> (Stand 05/2018)

Thèmes centraux

Aménager l'avenir – parc actuel et nouvelles constructions

Développer les quartiers mixtes – rendre l'avenir accessible aux structures historiques

Stratégies de densification

- Auer, Kristina (2017): Zwei Supermärkte und 427 neue Wohnungen. Beitrag vom 13.04.2017. In: Prenzlauer Berg Nachrichten. Berlin.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2016): Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2016. Bonn.
- BDA – Bund Deutscher Architekten online: Baulücke, Köln. Online unter: <http://bda-bayern.de> (Stand 04/2018)
- Berliner Mieterverein (2016): Dachgeschossausbau und Aufstockung. Viel Potenzial oberhalb der Traufe. In: MieterMagazin 11/2016. Berlin.
- Bückmann, Anna Kristina (2018): Vom Klinikbau zum Wohngebiet. In: Märkische Oberzeitung (MOZ). Beitrag vom 17.01.2018.
- DAB – Deutsches Architektenblatt (2018): Mut zur Lücke – Mut zu neuem 5.0. Düsseldorf.
- Freie und Hansestadt Hamburg online: Mitte Altona. Stadtplanung Bahnhof Altona. Hamburg. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
- Grimm, Katharina (2017): Aldi, Lidl und Tengelmann am Wohnungsmarkt: Wenn Supermärkte zu Vermietern werden. Beitrag vom 27.03.2017. In: Stern. Hamburg.
- Herold, Hendrik und Gotthard Meinel, Robert Hecht, Tobias Krüger (2014): Bundesweites Monitoring von Innenentwicklungspotenzialen – Ausgangslage und Perspektive. In: Meinel, Gotthard, Ulrich Schumacher, Martin Behnisch (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring VI. Innenentwicklung – Prognose – Datenschutz. Berlin.
- Hunziker, Christian (2018): Potsdam-Krampnitz – Ein neuer Stadtteil für die boomende Landeshauptstadt. In: DW – Die Wohnungswirtschaft 2/2018. Freiburg.
- Krügel, Christian und Pia Ratzesberger (2018): Der kleine Billy will in der Innenstadt abgeholt werden. Beitrag vom 20.02.2018. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Petersen, Martina (2016): Altona wird richtig groß. Beitrag vom 18.04.2016. In: Zeit online. Hamburg. Online unter: <http://www.zeit.de> (Stand 04/2018)
- Regionalverband FrankfurtRheinMain online: Rechnerische Potenziale für den Wohnungsbau im Gebiet des Regionalverbandes bis 2030. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.region-frankfurt.de> (Stand 04/2018)
- Schabel, Anna (2018): Pop-up auf dem Dach. In: Baumeister Februar 18. Berlin.
- Stadt Köln online: Baulücken in Köln. Köln. Online unter: <http://www.stadt-koeln.de> (Stand 04/2018)
- Stuttgart online: Baulücken – Mobilisierung von Baulandreserven. Stuttgart. Online unter: <https://www.stuttgart.de/bauluecken> (Stand 04/2018)
- Technische Universität Darmstadt und ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V. (2016): Deutschland-Studie 2015. Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen. Darmstadt/Hannover.
- UBA – Umweltbundesamt online: Aktion Fläche. Portal für kommunales Flächensparen. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://aktion-flaeche.de> (Stand 04/2018)
- UBA – Umweltbundesamt online: Flächenrecycling und Innenentwicklung. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- Zeh, Wolfgang online: Baulücke Köln. Köln. Online unter: <http://www.wolfgangzeh.de> (Stand 04/2018)

Espaces publics

- Arlet, Sophie (2015): Viele Gartenstadt-Häuser müssen noch saniert werden. Beitrag vom 22.07.2015. In: Sächsische Zeitung. Dresden.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Wachstumsdruck in deutschen Großstädten. BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2017. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Städtebaulicher Denkmalschutz. Bonn. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Jüterbog | „Altstadt“ und „Mittelalterliche Vorstädte und Wallanlage“. Berlin. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2017): Weißbuch Stadtgrün. Grün in der Stadt – Für eine lebenswerte Zukunft. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2015): Naturschutz-Offensive 2020. Für biologische Vielfalt! Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) (2016): Naturbewusstsein 2015. Bevölkerungsumfrage zu Natur und biologischer Vielfalt. Berlin/Bonn.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2007/2015): Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt. Berlin.
- Böhm, Jutta und Christa Böhme, Arno Bunzel, Christina Kühnau und Markus Reinke (2016): Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung. BfN-Skripten 444. Bonn-Bad Godesberg.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014): Baukulturbericht 2014/15. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt. Potsdam.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016): Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. online: Bitte keine Reklame! Grenoble schafft als erste Stadt Europas Werbung im öffentlichen Raum ab. Beitrag vom 8.5.2015. Online unter: <https://www.bund.net> (Stand 04/2018)
- Bundesgartenschau Erfurt 2021 gemeinnützige GmbH online: Petersberg. Erfurt. Online unter: <https://www.buga2021.de> (Stand 04/2018)
- Butenschön, Sylvia und Wolfgang Gaida, Inge Gotzmann, Heino Grunert, Ursula Kellner, Kirsten Krepelin (Hrsg.): Öffentliche Grünanlagen der 1950er- und 1960er-Jahre – Qualitäten neu entdecken. Projektbericht. Berlin.
- Die Bundesregierung (2016): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Neuaufgabe 2016. Berlin.
- DSD – Deutsche Stiftung Denkmalschutz (2014): Gärten gut gepflegt. Pressemeldung vom 30.04.2014. Bonn.

- Dürr, Alfred (2016): Was geht – und was nicht. Beitrag vom 22.06.2016. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Esser, Jörg (2017): Senat beschließt Bebauungsplan für die Gartenstadt Werdersee. Beitrag vom 27.06.17. In: MK – Kreiszeitung. Syke.
- Freie und Hansestadt Hamburg online: Gründach. Hamburg. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
- Grunert, Heino (2016): Gartendenkmalpflege zum Mitmachen. Beitrag vom 06.09.2016. In: Stadt+Grün 09/2016. Berlin.
- Hansestadt Lübeck online: Gänge und Höfe. Lübeck. Online unter: <http://www.luebeck.de> (Stand 04/2018)
- Herrgen, Thomas (2018): Entwicklung eingeläutet. Porträt: Glockenstadt Apolda. In: Freiraumgestalter 01/2018. Stuttgart.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau. Wiesbaden.
- Institut für Ökologie der TU Berlin online: Landesdenkmalschutzgesetz und Gartendenkmal. Berlin. Online unter: <http://naturschutz-und-denkmalflege.projekte.tu-berlin.de> (Stand 04/2018)
- Landeshauptstadt München (1996): Freiflächen-gestaltungssatzung. München.
- Lutherstadt Wittenberg online: Historische Bäche in der Altstadt. Lutherstadt Wittenberg. Online unter: <http://www.wittenberg.de> (Stand 04/2018)
- Matzig, Gerhard (2016): Verarmung statt Verheißung. Beitrag vom 22.6.2016. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Stadt Bergen (2014): Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bergen. Bergen.
- Stadt Brandenburg online: Denkmal des Monats Mai 2007: Sankt-Annen-Promenade in Brandenburg an der Havel. Presseinformation vom 26.04.2007. Brandenburg an der Havel. Online unter: <https://www.stadt-brandenburg.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Essen online: Grüne Hauptstadt Europas – Essen 2017. Essen. Online unter: <https://www.essen.de> (Stand 04/2018)
- TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung Fachgebiet Denkmalpflege online: Nachhaltig gut – Das Stadtgrün der Nachkriegsmoderne. Berlin. Online unter: <https://www.denkmalfpflege.tu-berlin.de> (Stand 04/2018)
- Umweltbetrieb Bremen online: Hügelkette an der Weser. Bremen bekommt einen neuen Park. Bremen. Online unter: <https://www.umweltbetrieb-bremen.de> (Stand 04/2018)
- Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e. V. (2017): Hanse Carré. In: Münsteraner Baukultur. Ausgabe 5.2017. Berlin.
- Vossen, Heike (2018): Grün in der City. Neues Stadtquartier in Karlsruhe. In: Freiraumgestalter 01/2018. Stuttgart.
- Wernigerode Tourismus GmbH online: Innenhöfe mit Atmosphäre. Wernigerode. Online unter: <https://www.wernigerode-tourismus.de> (Stand 04/2018)

Mobilität au XXI^e siècle

- ARD Hauptstadtstudio (2017): Freie Fahrt auf der „Fahrradautobahn“. Beitrag vom 03.04.2017. Berlin. Online unter: <https://www.tagesschau.de> (Stand 04/2018)
- BauNetz online: Referenzpunkt Auto. Sophie Stigliano über die Zukunft der urbanen Mobilität.

- Berlin. Beitrag vom 07.03.2018. Online unter: <https://www.baunetz.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Immer mehr Menschen pendeln zur Arbeit. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Sofortprogramm des Bundes zur Verbesserung der Luftqualität in Städten. Bekanntmachung vom 12.12.2017. Berlin. Online unter: <https://www.klimaschutz.de> (Stand 04/2018)
- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur online: Fahrradverkehr. Berlin. Online unter: <http://www.bmvi.de> (Stand 04/2018)
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur und Deutsche Bundesstiftung Umwelt (2018): Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung und nachhaltige Infrastruktur – Auf dem Weg zum 30-Hektar-Ziel. Kreativworkshop „Verkehr und Flächenverbrauch“. Internes Ergebnisprotokoll. Potsdam.
- Bundesverband CarSharing online: Branchen-Kennzahlen. Aktuelle Zahlen und Daten zum CarSharing in Deutschland. Online unter: <http://www.carsharing.de> (Stand 05/2018)
- Busse&Bahnen NRW online: Das kleine 1x1 der multimodalen Mobilität. Online unter: <http://busse-und-bahnen.nrw.de> (Stand 04/2018)
- DB – Deutsche Bahn AG online: Testfeld Bad Birnbach. Erste autonome Buslinie Deutschlands im öffentlichen Straßenraum. Berlin. Online unter: <https://www.deutschebahn.com> (Stand 04/2018)
- Destatis – Statistisches Bundesamt online: Berufspendler. Erwerbstätige nach Stellung im Beruf, Entfernung, Zeitaufwand und benutztem Verkehrsmittel für den Hinweg zur Arbeitsstätte 2016 in %. Wiesbaden. Online unter: <https://www.destatis.de> (Stand 04/2018)
- Deutscher Bundestag (2016): Zukunft des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz-Bundesprogramms. Drucksache 18/9332. Berlin.
- Deutscher Städtetag online: Vorschläge für die Fortsetzung des GVFG-Bundesprogramms. Beitrag vom 22.06.2016. Berlin. Online unter: <http://www.staedtetag.de> (Stand 04/2018)
- Die Bundesregierung online: Beschluss im Kabinett. Mehr Geld für den Nahverkehr. Berlin. Online unter: <https://www.bundesregierung.de> (Stand 04/2018)
- DomagkPark Genossenschaft eG online: Mobilität der Zukunft – ausprobieren und mitmachen. München. Online unter: <https://www.domagkpark.de> (Stand 04/2018)
- Funke, Eva (2016): Stuttgart plant attraktive Fußwege. Flaniermeilen gegen Feinstaubschwaden. Beitrag vom 18.11.2016. In: Stuttgarter Zeitung.
- Gringmuth-Dallmer, Götz und Michael Hörz (2017): Der lange Weg zur Arbeit. Pendleratlas für Berlin und Brandenburg. Beitrag bei rbb24 vom 06.03.2017. Berlin/Potsdam.
- Gugel, Susanne (2017): Pläne für Radschnellwege werden konkreter. Beitrag vom 10.03.2017 bei rbb24. Berlin/Potsdam.
- Kaess, Christiane (2017): „Großer Teil der Erwerbstätigen steht kurz vor dem Burnout“. Beitrag vom 03.04.2017 bei Deutschlandfunk. Köln.
- KBA – Kraftfahrtbundesamt (2017): Bestand in den Jahren 1960 bis 2017 nach Fahrzeugklassen. Flensburg.

- Kuntz, Michael (2016): Deutschland ist Weltmeister im Carsharing. Beitrag in Süddeutsche Zeitung vom 28.03.2016. München.
- Landeshauptstadt München online: München neu entdecken. Online unter: <http://www.gscheid-mobil.de> (Stand 04/2018)
- makro (2017): Mobilität von morgen. Sendung auf 3sat vom 15.09.2017. Mainz. Online unter: <http://www.3sat.de> (Stand 04/2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz online: Begegnungszone Maaßensstraße in Schöneberg. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz online: Radverkehr. Radschnellverbindungen im Berliner Stadtgebiet. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Hannover online: Klagesmarkt. Hannover. Online unter: <https://www.hannover.de> (Stand 04/2018)
- Stadt Kassel – Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz online: Quartier im Wandel. Neuer Boulevard Friedrich-Ebert-Straße kurz vor Fertigstellung: Arbeiten nur noch auf stadteinwärtiger Fahrspur. Beitrag vom 07.09.2015. Online unter: <http://www.friedrich-ebert-strasse.net> (Stand 04/2018)
- Stadt Schönebeck (Elbe) online: Neugestaltung des Marktplatzes Schönebeck zum Shared Space. Schönebeck. Online unter: <http://www.schoenebeck.de> (Stand 04/2018)
- Tagesspiegel (2017): Bundesbehörde fordert Tempo 30 in Städten. Beitrag vom 14.04.2017. Berlin.
- UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2017): Straßen und Plätze neu denken. Fachbroschüre. Dessau-Roßlau.
- UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2016): Wirkungen von Tempo 30 an Hauptverkehrsstraßen. Dessau-Roßlau.
- UBA – Umweltbundesamt online: Fahrleistungen, Verkehrsaufwand und Modal Split. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- UBA – Umweltbundesamt online: Mehrheit der Deutschen will nicht mehr so stark aufs Auto angewiesen sein. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
- Wessinger, Julia (2017): Neue Fahrradstraße in der Kaiserallee: Stadt erweitert Karlsruher Radnetz. Beitrag vom 21.09.2017 für ka-news GmbH. Karlsruhe. Online unter: <https://www.ka-news.de> (Stand 04/2018)
- Wittch, Holger (2018): Neuzulassungen 2017 nach Marken. Die Gewinner und Verlierer des Jahres. Beitrag vom 04.01.2018. In: AutoMotorSport. Stuttgart.

Graphiques

Moyens de transport pour se rendre sur le lieu de travail :

- Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2017): Berufspendler. Online unter: <http://www.destatis.de> (Stand 04/2018)

Migration pendulaire depuis la périphérie :

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017): Immer mehr Menschen pendeln zur Arbeit. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2017)

Diverses possibilités d'utilisation pour une surface de 75 m² :

- National Association of City (Hrsg.) (2016): GDCl – The Global Designing Cities Initiative: Global Street Design Guide. New York. Online unter: <http://www.globaldesigningcities.org> (Stand 05/2018)

Nombre de personnes par mode de transport :

- Süddeutsche Zeitung online: So lässt sich der Verkehrskollaps vermeiden (Artikel vom 23.02.2018). Autorin: Silvia Liebrich. Grafische Abbildung. Online unter: <http://www.sueddeutsche.de> (Stand 05/2018)

Occupation des sols des différents modes de transport :

- Randelhoff, Martin (2014): Vergleich unterschiedlicher Flächeninanspruchnahmen nach Verkehrstypen (pro Person). Online unter: <http://www.zukunft-mobilitaet.net> (Stand 05/2018)

Quartiers en mutation

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2017): Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets. Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“. BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2017. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2017): Die neue Stadtökonomie. Strukturwandel in Zeiten der Digitalisierung. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2015): Smart Cities. Forschungscluster des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) (2014): Nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Bestand. Endbericht. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Smart Cities – Kommunen müssen Digitalisierung zur strategischen Aufgabe machen. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Dialogprozess Smart Cities im Kontext der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Smart Cities – Entwicklung eines stadtentwicklungspolitischen Handlungsrahmens. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2017): Smart City Charta. Digitale Transformation in den Kommunen nachhaltig gestalten. Berlin/Bonn.
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Berlin online: Übersicht Coworking Spaces in Berlin. Berlin. Online unter: <https://projektzukunft.berlin.de> (Stand 04/2018)
- BMBF – Bundesministerium für Bildung und Forschung online: Förderung von Forschung, Entwicklung und Demonstration auf dem Gebiet energieeffizienter Gebäude und Quartiere – Förderinitiative „Solares Bauen/Energieeffiziente Stadt“ im Rahmen des 6. Energieforschungsprogramms. Bundesanzeiger vom 11.04.2016. Berlin. Online unter: <https://www.bmbf.de> (Stand 04/2018)
- BMUB-Pressedienst (2017): Stadtentwicklung. Bundesbauministerium fördert Qualitätsoffensive für Internationale Bauausstellungen. Pressemitteilung Nr. 364/17 vom 24.11.2017. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2009/2017): Ein Memorandum zur Zukunft Internationaler Bauausstellungen. Berlin.
- Deutsche startups online: Worauf Start-ups bei der Standortwahl achten sollten. Gastbeitrag von Sebastian Blecke. Köln. Online unter: <https://www.deutsche-startups.de> (Stand 04/2018)
- Freie und Hansestadt Hamburg online: Strategie Digitale Stadt. Die Digitalisierung der großen Stadt – Chancen für Wirtschaftskraft, Kommunikation und öffentliche Dienstleistungen. Hamburg. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
- Hamburg Port Authority online: Smart Port – Der intelligente Hafen. Hamburg. Online unter: <https://www.hamburg-port-authority.de> (Stand 04/2018)
- Hochschule Ostwestfalen-Lippe, FB1 Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur online: Jeder möchte etwas bewegen: Natürlich mit dem Lastenrad. Lemgo. Online unter: <http://www.hs-owl.de> (Stand 04/2018)
- Hunziker, Christian (2017): Umnutzung. Leben statt arbeiten. Beitrag vom 18.10.2015. In: Der Tagesspiegel. Berlin.
- IBM Deutschland GmbH online: Neuer IBM Report zur IT-Sicherheit: Rekordhöhe an Datenlecks und Schwachstellen in 2016. Ehningen. Online unter: <https://www.ibm.com> (Stand 04/2018)
- Internationale Bauausstellung Heidelberg GmbH online: IBA 2018. Das Wissen der Stadt. Heidelberg. Online unter: <http://www.iba.heidelberg.de> (Stand 04/2018)
- Internationale Bauausstellung IBA Basel 2020: IBA Basel. Online unter: <http://www.iba-basel.net> (Stand 04/2018)
- Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH online: IBA 2027 StadtRegion Stuttgart. Stuttgart. Online unter: <https://iba2027.de/>
- Internationale Bauausstellung Thüringen online: IBA Thüringen. Weimar. Online unter: <https://www.iba-thueringen.de> (Stand 04/2018)
- Jansen, Hendrik und Frank Roost, Maïke Wünnemann (2016): Suburbane Nutzungsmischung? Der Wandel von Büroparks in der Region Rhein-Main. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 3.2016. Bonn.
- Kersting, Silke (2018): Unternehmenswachstum durch fehlenden Büroraum bedroht. Beitrag vom 21.02.2018. In: Handelsblatt. Düsseldorf.
- Libbe, Jens und Roman Soike (2018): Smart Cities in Deutschland – eine Bestandsaufnahme. In: Difu Papers. Berlin.
- Maaß, Volker (2001): Experimentierklauseln für die Verwaltung und ihre verfassungsrechtlichen Grenzen. Berlin.

- Maier-Solgg, Frank (2016): Wohn-Büros. In: Deutsches Architektenblatt (11/2016). Düsseldorf.
- Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg online: Baden-Württemberg fördert Reallabore. Stuttgart. Online unter: <https://mwk.baden-wuerttemberg.de> (Stand 04/2018)
- Pech, Christoph (2018): Pilotprojekt in Stuttgart: Parkhäuser werden zu Logistikflächen. Beitrag vom 08.03.2018 für Händlerbund Management AG online. Leipzig. Online unter: <https://www.logistik-watchblog.de> (Stand 04/2018)
- Standort-Initiative Neues Niederrad e. V. online: Lyoner Quartier. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.lyonerquartier.de> (Stand 05/2018)
- Statista GmbH online: Welche der folgenden Dienste nutzen Sie bereits bzw. können Sie sich vorstellen zu nutzen? Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
- Statista GmbH online: Prognose zur Anzahl der Smart-Home-Haushalte in Deutschland nach konservativem und progressivem Szenario in den Jahren 2013 bis 2020 (in 1.000). Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
- Süddeutsche Zeitung online: Coworking-Spaces: Rezept gegen Landflucht und Leerstand? Beitrag vom 23.09.2017. München. Online unter: <http://www.sueddeutsche.de> (Stand 04/2018)
- Wagner, Sven (2016): Coworking – was ist das? Beitrag vom 02.06.2016. Solingen. Online unter: <https://coworkit.de> (Stand 04/2018)
- Grüne Werkstatt Wendland e. V. online: Postlab Kreativlabor. Waddewitz. Online unter: <http://www.gruene-werkstatt-wendland.de> (Stand 04/2018)
- Zvei – Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie e. V. online: Smart Home und Smart Building. Beitrag vom 22.03.2017. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.zvei.org> (Stand 04/2018)

Graphiques

Régions logistiques :

- Bulwiengesa AG (Hrsg.) (2017): Logistik und Immobilien 2017. Citylogistik. Mit neuen Ideen in die Stadt. Hamburg. Online unter: <http://www.bulwiengesa.de> (Stand 05/2018)

Établir une culture du réaménagement – économiser les ressources grâce au développement judicieux des éléments déjà présents

Durabilité du parc actuel

- Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen (2016): Zukunftsprogramm 2030. Lippstadt.
- Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen online: Publikationen. Lippstadt. Online unter: <http://www.historische-ortskerne-nrw.de> (Stand 04/2018)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2015): Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Dülken. BBSR-Online-Publikation Nr. 13/2017. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
- Beratungsstelle für Handwerk und Denkmalpflege (Hrsg.) (2010): Befragung von Restauratoren im Handwerk zur aktuellen Tätigkeit in der Denkmalpflege und Altbausanierung. Fulda.

- Beste, Jörg (2017): Internes Gutachten für die Bundesstiftung Baukultur. Köln.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur online: Baukulturwerkstatt Juli 2015. Infrastruktur und Landschaft. Potsdam. Online unter: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de> (Stand 04/2018)
- BUH e. V. – Berufsverband unabhängiger Handwerkerinnen und Handwerker (2004): Überblick: Die neue Ordnung des Handwerks. In: Freibrief – Zeitung des BUH e. V. für Existenzgründung, Berufungs- und Gewerbefreiheit im Handwerk. Berlin.
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz online: Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege 2017. Bonn. Online unter: <https://www.denkmalschutz.de> (Stand 04/2018)
- DASL – Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (2012): Deutscher Städtebaupreis 2012. Belobigung. Luckau: Ein verbotenes Quartier – Visionen werden wahr. Berlin.
- Deutsche UNESCO-Kommission e. V. online: Bundesweites Verzeichnis des Immateriellen Kulturerbes. Bonn. Online unter: <https://www.unesco.de> (Stand 04/2018)
- Dresden online: Militärhistorisches Museum der Bundeswehr. Dresden. Online unter: <http://www.dresden.de> (Stand 04/2018)
- EKD – Evangelische Kirche Deutschland (2017): Evangelische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten zum kirchlichen Leben. Hannover.
- Evangelischer Friedhofsverband Berlin Stadtmitte online: Homepage. Berlin. Online unter: <http://evfbs.de> (Stand 04/2018)
- Fachwerkhotel Eisenbart online: Historie. Hann. Münden. Online unter: <http://www.fachwerk-hotel.de> (Stand 04/2018)
- Focus online: Warum Sie Ihr Haus nicht streichen dürfen, wie Sie wollen. Beitrag vom 22.06.2016. München. Online unter: <https://www.focus.de> (Stand 04/2018)
- Glashütte Lamberts online: Durch das perfekte Detail zum Ganzen. Waldsassen. Online unter: <http://www.lamberts.de> (Stand 04/2018)
- Göres, Joachim (2016): Mit Leerstand ist niemandem geholfen. Beitrag vom 02./03.01.2016. In: Süddeutsche Zeitung. München.
- Gröneweg, Simone (2018): Hilfe, noch ein Auftrag. In: Süddeutsche Zeitung. Beitrag vom 12.01.2018. München.
- KfW online: KfW Award Bauen 2018 startet jetzt! Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
- Kleilein, Doris (2016): Zeppelin Universität in Friedrichshafen. In: bauwelt 26.2016. Berlin.
- Landeshauptstadt Wiesbaden (2015): Leitfaden Energetisches Sanieren denkmalgeschützter Gebäude in Wiesbaden. Wiesbaden.
- Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.) (2017): Kirchen geben Raum. Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden. Gelsenkirchen.
- Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 online: Zukunftsfähige Kirchen in Olpe und Bochum ausgezeichnet. Beitrag vom 12.02.2016. Gelsenkirchen. Online unter: <https://stadtbaukultur-nrw.de> (Stand 04/2018)
- Landeskirchenamt der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland online: 500 Kirchen 500 Ideen. STADTLAND: Kirche. Querdenker für Thüringen 2017. Erfurt. Online unter: <http://www.querdenker2017.de> (Stand 04/2018)
- LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (2015): Denkmalpflege in Westfalen-Lippe. Ausgabe 2.15. Münster.

- Meyer-Rebentisch, Karen online: Die Salzspeicher in Lübeck. Lübeck. Online unter: <http://www.luebeck-info.com> (Stand 04/2018)
- Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (o. J.): Katholische Kirche in Deutschland. ZAHLEN UND FAKTEN 2016/17. Arbeitshilfen 294. Bonn.
- Stiftung Preußische Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg (Hrsg.) (2018): Zwischen Welt und Erbe. 10 Jahre Masterplan für die preußischen Schlösser und Gärten. Potsdam.
- Wellershoff, Marianne (2015): Wir müssen Geschichte bewahren. Interview mit Rem Koolhaas. In: Kultur Spiegel 5/2015. Hamburg.
- Willer, Monika (2018): Das macht die Nachnutzung von Kirchen so schwierig. Beitrag vom 17.04.2018. In: NRZ – Neue Ruhr/Rhein Zeitung. Essen.
- Wüstenrot Stiftung online: Kirchengebäude und ihre Zukunft. Sanierung – Umbau – Umnutzung. Ludwigsburg. Online unter: <https://www.wuestenrot-stiftung.de> (Stand 04/2018)
- Wüstenrot Stiftung online: Land und Leute – Die Kirche in unserem Dorf. Ludwigsburg. Online unter: <http://www.wuestenrot-stiftung.de> (Stand 04/2018)
- ZDH – Zentralverband des Deutschen Handwerks (2017): Stimmung im Handwerk erreicht Höchstwert. Betriebsinhaber erwarten noch einmal bessere Geschäfte im Frühjahr. Konjunkturbericht 2017. Berlin.

Graphiques

Nombre actuel d'églises et de chapelles :

- EKD – Evangelische Kirche in Deutschland (Hrsg.) (2017): Gezählt 2017. Zahlen und Fakten zum kirchlichen Leben. Hannover. Online unter: <http://www.ekd.de>
- Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (Hrsg.) (2017): Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2016/17. Arbeitshilfen 294. Bonn. Online unter: <http://www.dbk.de>

Abandon de l'utilisation d'édifices religieux par les églises et les chapelles :

- EKD – Evangelische Kirche in Deutschland (Hrsg.) (2017): Evangelische Kirche in Deutschland. Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2016. Hannover. Online unter: <http://www.ekd.de>
- Glenz, Tobias. Veröffentlicht auf dem Internetportal katholisch.de. (2017): Kirchenabbrisse: „Wir stehen erst am Anfang“. Bonn. Online unter: <http://www.katholisch.de> (Stand 05/2018)

Acceptation de la réaffectation des églises et chapelles :

- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2017): Bevölkerungsbefragung zum Baukulturbericht 2018/19

Assainissement énergétique

- Baumgärtner, Jörg und Josef Broll, Tobias Nusser (2013): Energetisches Quartierskonzept für das Stadumbaugebiet „Kernstadt-Nord“ in Speyer. Stuttgart.
- BauNetz Media GmbH online: Baunetz-Wissen. Glossar. Graue Energie. Berlin. Online unter: <https://www.baunetzwissen.de> (Stand 04/2018)
- Bayerischer Bauindustrieverband e. V. und Technische Universität München (2015): Projektplattform Energie. Leitfaden 01. Ökologische Kenndaten Baustoffe und Bauteile. München.

- BBB – Bundesbaublatt online: GdW-Kritik: Verschärfung der EnEV bremst Wohnungsneubau. Gütersloh. Online unter: <http://www.bundesbaublatt.de> (Stand 04/2018)
 - BDI – Bundesverband der Deutschen Industrie e. V. (Hrsg.) (2013): Faktencheck: Gebäudeenergieeffizienz. Berlin.
 - BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (2017): Analyse des BFW: Warum der Rückgang der Baugenehmigungen nicht überraschen sollte. BFW-Pressemitteilung vom 17.08.2017. Berlin.
 - BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und KfW Bankengruppe (Hrsg.) (2017): Energetische Stadtsanierung in der Praxis III. Umsetzungserfolge und Herausforderungen für die Zukunft. Berlin/ Frankfurt am Main.
 - BMWi – Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): Baukultur und Klimaschutz. Ein kleiner Praxisleitfaden für die energetische Sanierung historischer Gebäude. Das Förderprogramm KfW-Effizienzhaus Denkmal. Berlin.
 - Bosch Thermotechnik GmbH online: Energetische Sanierung denkmalgeschützter Häuser. Wetzlar. Online unter: <https://www.effizienzhausonline.de> (Stand 04/2018)
 - Braum, Michael und Carl Zillich, Bundesstiftung Baukultur (o. J.): Herausforderung an eine Kultur des Bauens – Zukunftsweisende Sanierung denkmalgeschützter Altbausubstanz. Potsdam.
 - BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014): Baukulturbericht 2014/15. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt. Potsdam.
 - Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU) (2016): Energetische Sanierung der Siedlung Schillerpark. Denkmal und Energie II: Energetisch optimierte, integrale Planung und Begleitung von denkmalgeschützten Nachkriegsbauten. Osnabrück.
 - Deutsches Fachwerkzentrum Quedlinburg e. V. (2006): Ökologisches Pilotprojekt unter wissenschaftlicher Begleitung. Lange Gasse 7 in Quedlinburg. Abschlussbericht. Quedlinburg.
 - DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (2014): Kompendium Energetische Sanierung. Praxisnahes Fachwissen für Immobilienverwalter und Wohnungseigentümergeinschaften. 2. überarbeitete und aktualisierte Auflage. Berlin.
 - DDIV – Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. online: Energetische Sanierung in WEG. Berlin. Online unter: <https://ddiv.de> (Stand 04/2018)
 - dena – Deutsche Energie-Agentur GmbH (2016): dena-GEBÄUDEREPORT. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin.
 - dena – Deutsche Energie-Agentur GmbH (2012): Energiebedarf und -verbrauch: Welche Einsparung bringt eine energetische Sanierung wirklich? Präsentation vom 31.05.2012. Berlin/Darmstadt.
 - Dittert, Thomas (2008): Baukultur und Denkmalschutz versus Baukonstruktion und Klimaschutz? In: db – Deutsche Bauzeitung. Heft 09/2008. Leinfelden-Echterdingen.
 - Drieschner, Frank (2016): Heiße Sache. Wärmespeicher Hamburg. Beitrag vom 19.12.2016. In: Die Zeit Nr. 50/2016. Hamburg.
 - EnEV-online: Politik: EnEV-Praxis in der Kritik. Beitrag vom 27.04.2015. Stuttgart. Online unter: <http://www.enev-online.com> (Stand 04/2018)
 - EnEV-online: EnEV ab 2016: Erhöhter NeubauStandard. Praxishilfen zur Energieeinsparverordnung. Stuttgart. Online unter: <http://www.enev-online.com> (Stand 04/2018)
 - Freie und Hansestadt Hamburg (2011): Handlungsempfehlung zur Erhaltung der Backsteinstadt Hamburg. Hamburg.
 - GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hrsg.) (2016): Die Wohnungswirtschaft Deutschland. Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017. Berlin.
 - gerstmeier architekten BDA (2018): Bürogebäude Gravelottestraße. Online unter: <http://www.gi-a.de> (Stand 05/2018)
 - GreenTech – Werner Sobek Frankfurt GmbH & Co. KG (2017): Doppeltes Experiment. Zwei Wohnhausanierungen in Neu-Ulm. Präsentation vom Januar 2017. Frankfurt am Main.
 - Holzhuizen, Taco und Danny Püschel (2013): Grauwerte. Die Rolle des Primärenergiegehalts von Baustoffen. In: db – Deutsche Bauzeitung. Heft 05/2013. Leinfelden-Echterdingen.
 - IFB Hamburgische Investitions- und Förderbank online: Qualitätssicherung Backsteinfassaden. Hamburg. Online unter: <https://www.ifbh.de> (Stand 04/2018)
 - Immowelt AG online: Modernisierungsumlage: Wann die Miete nach einer energetischen Sanierung erhöht werden darf. Nürnberg. Online unter: <https://www.immwelt.de> (Stand 04/2018)
 - KfW online: Baudenkmale energieeffizient sanieren. Berlin. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
 - KfW online: Energetische Stadtsanierung – Zuschuss. Berlin. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
 - KfW online: Energieeffizient sanieren – Kredit. Berlin. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
 - Krüger, Michael (2014): Wertvolle Stadterneuerung. In: urban 20 2.2014. München.
 - Saath, Thomas (2018): Ein Stück „rotes Hamburg“ gerettet. Fassadensanierung im Reichardtblock. In: DW Die Wohnungswirtschaft 01/2018. Hamburg.
 - Saena – Sächsische Energieagentur GmbH online: Thermische Gebäudehülle. Dresden. Online unter: <http://www.saena.de> (Stand 04/2018)
 - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2012): DenkMal energetisch. Weniger ist mehr. Berlin.
 - TU München – Technische Universität München. Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik (Hrsg.) (2012): Energienutzungsplan unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes am Beispiel der Stadt Iphofen. München.
 - UBA – Umweltbundesamt online: ReboundEffekte. Beitrag vom 14.03.2014. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
 - Weiss, Marlen (2014): Politik ohne Plan – Die Bundesregierung kommt mit ihrem Großprojekt Energiesparen nicht voran. In: Süddeutsche Zeitung Nr. 109 vom 13.05.2014. München.
 - Zugehör, Daniel für energate gmbh: Energetisches Bauen. BFW: EnEV hemmt Neubau. Essen. Online unter: <http://www.energate-messenger.de> (Stand 04/2018)
- Graphiques
- Effet boomerang :
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Kühnhenrich, Helga: Forschung – was wünschen sich die Partner aus der Politik? Die Forschungsinitiative Zukunft Bau. (2014): Vortragsfolien im Rahmen der „Tag der Forschung“ – TU Darmstadt Fachbereich Architektur. Online unter: <http://www.architektur.tu-darmstadt.de> (Stand 05/2018)
 - dena – Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (2016): dena Gebäudereport. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin. Online unter: <http://www.dena.de> (Stand 05/2018)
 - Destatis – Statistisches Bundesamt (2012): Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden. Wiesbaden
 - INSM – Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (2009): Wohlstandbilanz Deutschland 2009, Lebensqualität, Größer Wohnen. Online unter: <http://www.wohlstandbilanz-deutschland.de/groesser-wohnen.html> (Stand 03/2004)
- Ressources et cycle de vie des matériaux
- Aicher, Florian (2013): Wieder verwenden, was schon gute Dienste geleistet hat. Florian Aicher im Gespräch mit Arno Lederer. In: bauwelt 14/2013. Berlin.
 - Albrecht, Wolfgang und Christoph Schwitalla (2015): Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS. Stuttgart.
 - Arbeitsgemeinschaft Kreislaufwirtschaftsträger Bau (Hrsg.) (2003): 3. Monitoring-Bericht Bauabfälle. Berlin/Düsseldorf/Duisburg.
 - BauNetz Media GmbH online: Kunstmuseum Ravensburg. Asymmetrisches Tonnendach aus Recyclingziegel. Berlin. Online unter: <https://www.baunetzwissen.de> (Stand 04/2018)
 - Bauteilnetz Deutschland (2011): Neue Förderung für das Netzwerk. Beitrag vom 01.07.2011. Bremen. Online unter: <http://www.bauteilnetz.de> (Stand 04/2018)
 - BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2014): Sensitivitätsstudie zum Kreislaufwirtschaftspotenzial im Hochbau. Bonn.
 - BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) online: Runder Tisch Nachhaltiges Bauen. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
 - BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2016): Deutsches Ressourceneffizienzprogramm II. Programm zur nachhaltigen Nutzung und zum Schutz der natürlichen Ressourcen. Berlin.
 - BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) (2016): Leitfaden Nachhaltiges Bauen. Zukunftsfähiges Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden. Berlin.
 - BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit online: Überblick zum Deutschen Ressourceneffizienzprogramm (ProgRess). Berlin. Online unter: <https://www.bmu.de> (Stand 04/2018)
 - Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (2017): Holzbau Deutschland. Statistiken 2017.
 - Bund Deutscher Zimmermeister im Zentralverband des Deutschen Baugewerbes. Glauer, Roland: Konjunktur mit Ausblick auf den Holzbau (2017). URL: <http://www.zdb.de>
 - Bundesverband der Deutschen Ziegelindustrie e. V. online: Dachziegel. Bonn. Online unter: <http://ziegel.de> (Stand 04/2018)

- DBU – Deutsche Bundesstiftung Umwelt online: Aufbau eines Netzwerkes zur Wiederverwendung von gebrauchten Bauteilen in Deutschland. Osnabrück. Online unter: <https://www.dbu.de> (Stand 04/2018)
 - Deilmann, Clemens und Karin Gruhler, Norbert Krauß (2015): Sensitivitätsstudien zum Recyclingpotenzial im Hochbau. Ausblick bis 2050. Berlin.
 - Destatis – Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Umwelt – Abfallbilanz (Abfallaufkommen/-verbleib, Abfallintensität, Abfallaufkommen nach Wirtschaftszweigen). Wiesbaden.
 - Destatis – Statistisches Bundesamt (2014): Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland. Erste Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Wiesbaden.
 - Dünger, Olaf (2014): Schadstoffe bei der Sanierung am Baujahr erkennen. In: B+B Bauen im Bestand. 7.2014. Köln. Online unter: <https://www.schadstoff-kompass.de> (Stand 04/2018)
 - ETH Zürich, Institute of Technology in Architecture online: Block Research Group. Zürich. Online unter: <https://block.arch.ethz.ch> (Stand 04/2018)
 - IBP – Fraunhofer Institut für Bauphysik (Hrsg.) (2014): Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS. Möglichkeiten der Wiederverwertung von Bestandteilen des WDVS nach dessen Rückbau durch Zuführung in den Produktionskreislauf der Dämmstoffe bzw. Downcycling in die Produktion minderwertiger Güter bis hin zur energetischen Verwertung. Valley.
 - Holzbau Schweiz (Hrsg.) (2017): Jahresbericht 2016/17. Zürich.
 - Isopp, Anne (2017): Neu aufgesetzt. In: Zuschnitt 65. Zeitschrift über Holz als Werkstoff und Werke in Holz. Wien.
 - Kipp, Almut (2017): Millionen mit Restbeständen. Beitrag vom 12.04.2017. In: Welt. Berlin.
 - Kranner GmbH – Altmetalle Recycling online: Urban Mining – Rohstoffe in der Stadt. Beitrag vom 22.10.2015. Wien. Online unter: <http://urbanmining.at> (Stand 04/2018)
 - Kreislaufwirtschaft Bau (Hrsg.) (2017): Mineralische Bauabfälle Monitoring 2014 – Bericht zum Aufkommen und zum Verbleib mineralischer Bauabfälle im Jahr 2014. Berlin.
 - MSV Mediaservice & Verlag GmbH online: Europaweites Recycling-Projekt: 56 Unterzeichner für PolyStyreneLoop. Beitrag vom 24.11.2017. Achern. Online unter: <http://recyclingportal.eu> (Stand 04/2018)
 - Müller, Siegfried online: Archiv historische Dachziegel. Buchholz. Online unter: <http://dachziegelarchiv.de> (Stand 04/2018)
 - RepaNet – Re-Use- und Reparaturnetzwerk Österreich online: Bau-Kreislaufwirtschaft: Umweltpreis der Stadt Wien geht an BauKarussell. Wien. Online unter: <http://www.ots.at> (Stand 04/2018)
 - Roland Berger GmbH & UniCredit Bank AG (Hrsg.) (2016): Bauwirtschaft im Wandel. Trends und Potenziale bis 2020. München.
 - Skrypietz, Andreas (o. J.): Altbauten. Typische Mängel verschiedener Baujahre. Beitrag für www.energie-fachberater.de Baden-Baden. Online unter: <http://www.energie-fachberater.de> (Stand 04/2018)
 - Stadt Wien online: Wiener Umweltpreis 2018. Rathauskorrespondenz vom 22.03.2018. Wien. Online unter: <https://www.wien.gv.at> (Stand 04/2018)
 - Statista GmbH online: Anzahl der Einfamilienhäuser in Deutschland in den Jahren 2001 bis 2016 (in 1.000). Hamburg. Online unter: <https://de.statista.com> (Stand 04/2018)
 - STIMELF – Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2016): Bekanntmachung über die LEADER-Förderrichtlinie für den Zeitraum 2014 bis 2020/23 im Rahmen der Maßnahmenbeschreibung LEADER gemäß Art. 32 bis 35 der Verordnung (EU) Nr. 1303/2013 und Art. 42 bis 44 der Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 vom 17. Oktober 2016 (AIIIMBI. S. 2202). Geändert durch Bekanntmachung vom 20. März 2017 (AIIIMBI. S. 186). München.
 - StMI – Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) (o. J.): Holz zeitlos schön. Ausgewählte Holzbauarchitektur der Bayerischen Staatsregierung. München.
 - StMI – Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr online: Bauen mit Holz. München. Online unter: <https://www.stmi.bayern.de> (Stand 04/2018)
 - Unternehmerverein Historische Baustoffe e. V. online: Historische Baustoffe / Historische Baumaterialien. St. Georgen. Online unter: <https://www.historische-baustoffe.de> (Stand 04/2018)
 - Quantz, Dieter (2012): Damit muss man rechnen! (typische Schadstoffe für Bauepochen und Gebäudetypen). Präsentation vom 25.01.2012 für das SBB-Seminar „Gebäude abfallarm sanieren und abbrennen“. Berlin. Online unter: <https://www.sbb-mbh.de> (Stand 04/2018)
 - Süddeutsche Zeitung online: Jedes Haus hat seine Macken. Beitrag vom 11.05.2010. In: Süddeutsche Zeitung. München. Online unter: <http://www.sueddeutsche.de> (Stand 04/2018)
 - Technische Universität Darmstadt (2013): Vergleichende Ökobilanzbetrachtung und Lebenszyklusanalyse mit erweiterten Betrachtungen. Darmstadt.
 - T-Online – Ströer Digital Publishing GmbH online: Asbest noch immer weit verbreitet. Beitrag vom 07.01.2016. Frankfurt am Main. Online unter: <http://www.t-online.de> (Stand 04/2018)
 - UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2017): Kartierung des anthropogenen Lagers in Deutschland zur Optimierung der Sekundärrohstoffwirtschaft. Dessau-Roßlau.
 - UBA – Umweltbundesamt (Hrsg.) (2015): Kartierung des anthropogenen Lagers in Deutschland. Dessau-Roßlau.
 - UBA – Umweltbundesamt online: Asbest. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
 - UBA – Umweltbundesamt online: Bauprodukte. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
 - UBA – Umweltbundesamt online: Stoffstrommanagement im Bauwesen. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
 - UBA – Umweltbundesamt online: Was ist Urban Mining? Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.de> (Stand 04/2018)
 - UHB – Unternehmerverein Historische Baustoffe e. V.: Homepage. Online unter: <https://www.historische-baustoffe.de> (Stand 04/2018)
 - Welterbestadt Quedlinburg online: Depot historische Baustoffe. Quedlinburg. Online unter: <http://www.quedlinburg.de> (Stand 04/2018)
 - Wer liefert was? GmbH online: Bauen mit Recyclingmaterialien: Trend zwischen Kunst und Serienreife. Hamburg. Online unter: <https://www.wlw.de> (Stand 04/2018)
 - Werner Sobek Group GmbH online: Triple Zero @ Stuttgart. Online unter: <https://www.wernersobek.de> (Stand 04/2018)
 - WI – Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (2017): Konzeptionelle Recherche „Baustoffe und Stoffkreisläufe“. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Wuppertal.
 - Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2011): Zukunft der Energieberatung in Deutschland. Ludwigsburg.
- ### Graphiques
- Stock de matériaux par habitant en Allemagne en 2016 :
- WI – Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (2017): Konzeptionelle Recherche „Baustoffe und Stoffkreisläufe“. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Wuppertal.
- Systèmes composites d'isolation thermique installés en Allemagne entre 1960 et 2017 :
- Branchenradar@: Wärmedämm-Verbundsysteme in Deutschland (2014) und Online-Datenbank (Zugriff 01/2018). Wien, Österreich. Online unter: <http://www.branchenradar.com> (Stand 01/2018)
 - Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP (Hrsg.) (2015). Albrecht, Wolfgang und Christoph Schwitalla, „Rückbau, Recycling und Verwertung von WDVS“. Stuttgart. Online unter: <http://www.publica.fraunhofer.de> (Stand 01/2018)
 - Statista (2017): Absatz von Wärmedämmverbundsystemen in Deutschland in den Jahren 1993 bis 2012. Hamburg. Online unter: <http://www.statista.de> (Stand 01/2018)
- Réserves de matériaux par habitant en Allemagne :
- WI – Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (2017): Konzeptionelle Recherche „Baustoffe und Stoffkreisläufe“. Internes Gutachten im Auftrag der Bundesstiftung Baukultur. Wuppertal.
- ### Nouvelles constructions dans un contexte historique
- BauNetz Media GmbH online: Staab am Dom. Landesmuseum in Münster wird eingeweiht. Berlin. Beitrag vom 18.09.2014. Berlin. Online unter: <https://www.baunetz.de> (Stand 04/2018)
 - BauNetz Media GmbH online: Erweiterung Melanchthonhaus in Wittenberg. Berlin. Online unter: <https://www.baunetzwissen.de> (Stand 04/2018)
 - BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Städtebaulicher Denkmalschutz. Berlin. Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
 - BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015): Städtebaulicher Denkmalschutz. Positionspapier der Expertengruppe 2015. Das Erbe der Städte – eine Chance für die Zukunft. Berlin.
 - BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Positionen zum Wiederaufbau verlorener Bauten und Räume. Forschungen Heft 143. Berlin.
 - BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2009): Identität durch Rekonstruktion? Positionen zum Wiederaufbau verlorener Bauten und Räume. Berlin.

- Bohlmann, Katrin (2017): Lübeck. Neues Wohnen auf historischer Fläche. Beitrag vom 21.06.2017. In: NDR.de. Hamburg. Online unter: <https://www.ndr.de> (Stand 04/2018)
 - Falser, Michael und Benedikt Goebel (2013): Rekonstruktion – Sünde oder Segen? Zwei Experten – zwei Positionen. In: Der Tagesspiegel vom 12.01.2013. Berlin.
 - Frankfurter Neue Presse online: Altstadt-Wiederaufbau: Frankfurts neue Mitte. Frankfurt am Main. Online unter: <http://www.fnp.de> (Stand 04/2018)
 - Gehl, Jan (2015): Städte für Menschen. Berlin.
 - Gemeinschaft zur Förderung Regionaler Baukultur e. V. online: Aktionen. Siegen/Hagen. Online unter: <https://www.netzwerk-regionale-baukultur.de> (Stand 04/2018)
 - Griesbach, Jens (2017): Mit Neubau Güstrower Innenstadt bereichert. Beitrag vom 11.09.2017. In: Güstrower Anzeiger. Schwerin. Online unter: <https://www.svz.de> (Stand 04/2018)
 - Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH online: Das Gründungsquartier. Einmalige Chance der Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers. Lübeck. Online unter: <https://www.gruendungsquartier.de> (Stand 04/2018)
 - Kunstmuseum Ahrenshoop e. V. online: Architektur. Ahrenshoop. Online unter: <http://kunstmuseum-ahrenshoop.de> (Stand 04/2018)
 - Lutherstadt Wittenberg online: Melanchthonhaus. Wittenberg. Online unter: <https://lutherstadt-wittenberg.de> (Stand 04/2018)
 - LWL-Museum für Kunst und Kultur online: Der Neubau. Münster. Online unter: <https://www.lwl.org> (Stand 04/2018)
 - MIL – Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2017): Leitfaden Gutes Planen und Bauen in kleinen Städten und Gemeinden. Potsdam.
 - Stadtmuseum Hildesheim online: Das Knochenhauer-Amtshaus. Hildesheim. Online unter: <http://www.stadtmuseum-hildesheim.de> (Stand 04/2018)
 - von Meding, Conrad (2013): Internationale Presse feiert Schloss Herrenhausen. Beitrag vom 22.01.2013. In: Hannoversche Allgemeine Zeitung.
 - Voss, Marlies (2013): Weiterbauen 1945. Der Wiederaufbau des Prinzipalmarktes. Vortragsreihe der Städtischen Denkmalbehörde in der Dominikanerkirche anlässlich der Ausstellung der Deutschen Stiftung Denkmalschutz in Münster „Seht welch kostbares Erbe“. Münster.
- Graphiques
- Château de Berlin :
- Stiftung Humboldt Forum im Berliner Schloss (2018)
- Définir des processus fructueux – la Baukultur comme résultat d'une planification interdisciplinaire
- De la phase dix à la phase zéro**
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung online: Quartiersmanagement Soziale Stadt – Ein Ansatz für integriertes Handeln. Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
 - Degewo AG (2018): So bauen wir. Modern. Sozial. Bedürfnisgerecht. Berlin.
 - Flagner, Beatrix (2018): Die Frage nach dem Wo. In: bauwelt 3.2018. Berlin.
 - GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2017): Die Wohnungswirtschaft Deutschland. 10 Fakten zur sozialen Verantwortung. Berlin.
 - Graniki, Klaus (2016): Aktueller denn je: die kommunalen Wohnungsgesellschaften. In: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung (Hrsg.): Forum Wohnen und Stadtentwicklung 02/2016. Berlin.
 - hamburg.de GmbH & Co. KG online: Gute Räume für gute Bildung! Der Landesbetrieb Schulbau Hamburg. Hamburg. Online unter: <http://www.hamburg.de> (Stand 04/2018)
 - Herrmann, Anke (2016): Portfoliomanagement für Kommunen. München. In: Facility Management 05/2016. Gütersloh. Online unter: <http://www.facility-management.de> (Stand 04/2018)
 - KfW online: Energetische Stadtsanierung – Zuschuss. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
 - Knappe, Christopher online (2017): Bürgerwerkstätten im August. Beitrag vom 01.08.2017. Braunschweig. Online unter: <https://www.denkdeinstadt.de> (Stand 04/2018)
 - Lorenz-Hennig, Karin und Cornelia Pröhl (2012) online: Strategien der Kommunen für ihre Wohnungsbestände. In: BBB – Bundesbaublatt. Stadt- und Quartiersentwicklung 03/2012. Berlin.
 - Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft (Hrsg.) (2015): Fünfmal Phase Null. Dokumentation der Pilotprojekte „Schulen planen und bauen“. Bonn.
 - Scope Ratings AG online: Deutsche Wohnungsunternehmen investieren massiv in eigenen Bestand. Beitrag vom 14.04.2015. Berlin. Online unter: <https://www.scooperatings.com> (Stand 04/2018)
 - Stadt Braunschweig online: Denk deine Stadt. Braunschweig. Online unter: <http://www.braunschweig.de/leben/denk-deine-stadt.html> (Stand 04/2018)
 - Volkman, Walter (o. J.): Leistungsphase 0. Projektvorbereitung durch Bedarfsplanung. Duisburg.
- Responsabilité des bâtiments existants**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 - Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (Hrsg.) (2017): Ländliche Entwicklung in Bayern – Vitalitäts-Check. München.
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege online: Verkäufliche Denkmäler. München. Online unter: <http://www.blfd.bayern.de> (Stand 04/2018)
 - BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung online: Modellvorhaben zum ExWoSt-Forschungsfeld „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ (Projektaufruf). Bonn. Online unter: <http://www.bbsr.bund.de> (Stand 04/2018)
 - Bielefeld, Britta (201): Diskussion über Baugebiet Zimmermannstraße. Beitrag vom 11.03.2018. In: Göttinger Tageblatt.
 - Bund und Länder (2016): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016. (Online unter: <http://www.staedtebaufoerderung.info> (Stand 04/2018)
 - Denkmalnetz Bayern online: 1. Denkmal finden und erwerben. München. Online unter: <http://www.denkmalnetzbayern.de> (Stand 04/2018)
 - Difu – Deutsches Institut für Urbanistik und vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (2017): Bodenpolitische Agenda 2020–2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozial gerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen. Berlin.
 - Dr. Klein Privatkunden Aktiengesellschaft online: Was ist der Erbbauzins oder Erbpachtzins? Lübeck. Online unter: <https://www.drklein.de> (Stand 04/2018)
 - Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.10.2009 (BGBl. I S. 3366, ber. S. 3862), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3214) m. v. v. 01.01.2018
 - Gemeinde Bispingen online: Storchennest Bispingen. Neue Lösungswege zum generationsübergreifenden Zusammenleben in Bispingen. Bispingen. Online unter: <https://www.bispingen.de> (Stand 04/2018)
 - immovativ GmbH online: KIP – Das digitale Stadtentwicklungsinstrument. Ober-Ramstadt. Online unter: <https://www.kip.net> (Stand 04/2018)
 - KfW online: Effizienzhaus Denkmal. Zusätzliche Bestätigung für sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz. Formular. Frankfurt am Main. Online unter: <https://www.kfw.de> (Stand 04/2018)
 - Land Baden-Württemberg online: Land unterstützt Wohnraumförderung und Innenentwicklung der Dörfer und Städte im Ländlichen Raum. Pressemitteilung vom 12.06.2017. Stuttgart. Online unter: <https://www.baden-wuerttemberg.de> (Stand 04/2018)
 - Landesregierung von Rheinland-Pfalz (2011): Förderung der städtebaulichen Erneuerung (VV-StBauE). In: Ministerialblatt der Landesregierung von Rheinland-Pfalz vom 12.05.2011. Mainz.
 - Landratsamt Schweinfurt online: Immobilienbörse und Informationsportal zur Innenentwicklung des Landkreises Schweinfurt. Schweinfurt. Online unter: <http://www.innenentwicklung-schweinfurterland.de> (Stand 04/2018)
 - Land Sachsen-Anhalt online: „Dieses Haus will LEBEN“ – Altstadtprojekt Naumburg. Magdeburg. Online unter: <https://demografie.sachsen-anhalt.de>
 - LVwA – Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt online: Denkmalbörse des Landesverwaltungsamtes. Magdeburg. Online unter: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de> (Stand 04/2018)
 - NürnbergMesse GmbH (2018): Modernes Stadtentwicklungsinstrument für Kommunen. Nürnberg. Online unter: <https://www.kommunale.de> (Stand 04/2018)
 - Pennekamp, Johannes (2016): Zerfall und Vision. Beitrag vom 15.01.2016. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung.
 - Samtgemeinde Barnstorf online: Baulückenkataster und Kommunales Förderprogramm. Barnstorf. Online unter: <http://www.barnstorf.de> (Stand 04/2018)
 - Senatsverwaltung für Finanzen Berlin online: Liegenschaftskonzept für Berlin. Berlin. Online unter: <https://www.berlin.de> (Stand 04/2018)
 - STÄWOG – Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH und Kampagnenbüro „Springflut Bremerhaven“. Online unter: Bremerhaven – offen für Neues! Pop-up-Store Kampagne „Springflut Bremerhaven“ wird ein Jahr! Pressemitteilung vom 17.11.2017. Bremerhaven. Online unter: <http://springflut-bremerhaven.de> (Stand 04/2018)
 - Stadt Naumburg (Saale) online: Stadtsanierung – Dieses Haus will LEBEN. Naumburg (Saale). Online unter: <https://www.naumburg.de> (Stand 04/2018)

- **STMELF** – Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten online: Innenentwicklung – Leben in der Dorfmitte, um die Identität der Dörfer zu bewahren und Flächen zu sparen. München. Online unter: <http://www.stmelf.bayern.de> (Stand 04/2018)
- **WM BW** – Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg online: Förderprogramme. Flächen gewinnen durch Innenentwicklung. Stuttgart. Online unter: <https://wm.baden-wuerttemberg.de> (Stand 04/2018)

Instruments d'aménagement

- **AKBW** – Architektenkammer Baden-Württemberg und **ING BW** – Ingenieurkammer Baden-Württemberg (2017): Resolution zur Planung „auf Augenhöhe“. Kammern wollen interdisziplinäre Zusammenarbeit beim Bau stärken. Pressemitteilung vom 26.06.2017. Stuttgart.
- **AKBW** – Architektenkammer Baden-Württemberg (2014): Der Mobile Gestaltungsbeirat. Ein Service der Architektenkammer Baden-Württemberg. Stuttgart.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Bayrische Ingenieurkammer-Bau** (2016): Förderung interdisziplinärer Wettbewerbe. München.
- **BMVBS** – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2013): Aufwendungen bei der Vergabe von Planungsleistungen. Evaluierung der zeitlichen Abläufe und monetären Aufwendungen bei Vergabeverfahren von Planungsleistungen im Hochbau. Endbericht. Bonn/Berlin.
- **BBSR** – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und **BMUB** – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2017): Perspektiven für die Baukultur in Städten und Gemeinden. Mehr Qualität durch Gestaltungsbeiräte. Sonderveröffentlichung. Bonn/Berlin.
- **BDA** – Bund Deutscher Architekten (2011): Gestaltungsbeiräte. Mehr Kommunikation, mehr Baukultur. Berlin.
- **BlnGK** – Bundesingenieurkammer (o. J.): Wettbewerbe für Ingenieure. Berlin.
- **BSBK** – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016): Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- **BSBK** – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014): Baukulturbericht 2014/15. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt. Potsdam.
- **Competitionline Verlags GmbH** (2018): competition. Ausschreibungsmonitor 2017. Ausgabe 19. Berlin.
- **Freilichtmuseum Hessenpark** (2017): Hessenpark baut Fachwerk – Musterhaus für Energieeffizienz. Pressemitteilung vom 26.01.2017. Neu-Anspach.
- **Hansestadt Lübeck** (Hrsg.) (2008): Sanierung und Entwicklung der Lübecker Altstadt. Lübeck.
- **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg** online: initiativ. Förderung von Gestaltungsbeiräten. Stuttgart. Online unter: <https://www.baukultur-bw.de> (Stand 04/2018)
- **Mittelbayerischer Verlag KG** online. Probst, Karl-Heinz (Autor): Markt hat sich hohe Ziele gesteckt. (veröffentlicht am 19.10.2017). Regensburg. Online unter: <http://www.mittelbayerische.de> (Stand 05/2018)
- **Prof. Hauth & Partner** online: § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. München. Online unter: <http://www.php-recht.de> (Stand 04/2018)

- **Rixner, Florian, und Robert Biedermann, Sabine Steger** (Hrsg.) (2010): Systematischer Praxiskommentar. München. Auszug online unter: <http://www.php-recht.de> (Stand 04/2018)
- **Stadt Biberach** (2013): Stadtbildsatzung für die Altstadt von Biberach – Örtliche Bauvorschriften (Neufassung 2013). Biberach.
- **Stadt Göppingen** (Hrsg.) (2011): Stadtbildanalyse Historische Innenstadt. Dokumentation. Göppingen.
- **Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach** online: Neues Zentrum für Baukultur (24.10.2016). Oberviechtach. Online unter: <http://www.vg-oberviechtach.de> (Stand 05/2018)
- **Weyrauch, Bernhard** (2017): Erhaltungssatzungen. Gestaltungen des Satzungsrechts und Praxisanwendung im Land Brandenburg. Präsentation vom 12.07.2017. Online unter: <http://www.planundrecht.de> (Stand 04/2018)

Graphiques

Appels d'offres selon les professions et les types de procédures 2016 :

- **Competitionline Verlags GmbH** (2017): competition. Ausschreibungsmonitor 2017. Ausgabe 19. Berlin.

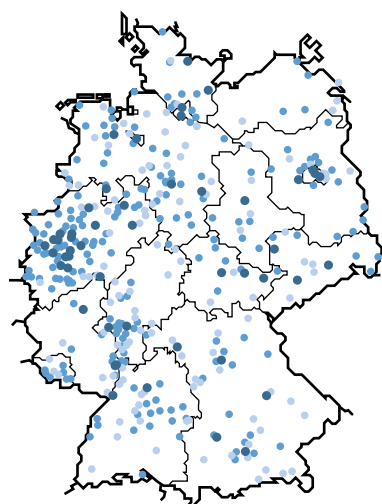
Concours en Allemagne :

- **Competitionline Verlags GmbH** (2017): competition. Ausschreibungsmonitor 2017. Ausgabe 19. Berlin.

Planification et construction intégrées

- **ADF** – Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. online: Entwicklung und Aufgaben der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. Fulda. Online unter: <http://www.fachwerk-arge.de> (Stand 04/2018)
- **AKHH** – Hamburgische Architektenkammer online: Weiterbauen. Hamburg. Online unter: <https://www.akhh.de> (Stand 04/2018)
- **Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in Nordrhein-Westfalen** (2016): Zukunftsprogramm 2030. Lippstadt.
- **Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg** online: Fahrradfreundliche historische Stadtkerne im Land Brandenburg. Potsdam. Online unter: <http://www.ag-historische-stadtkerne.de> (Stand 04/2018)
- **Architektenkammer Rheinland-Pfalz** online: Schaufenster Baukultur Koblenz. Eine neue regionale Plattform. Mainz. Online unter: <https://www.diearchitekten.org> (Stand 04/2018)
- **Bauhaus Kooperation Berlin Dessau Weimar gGmbH** online: Bauhaus Geschichte(n). Die drei großen Jubiläumsausstellungen. Dessau-Roßlau. Online unter: <https://www.bauhaus100.de> (Stand 04/2018)
- **BBSR** – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2017): 33 Baukultur Rezepte. Sonderveröffentlichung. Bonn.
- **BBSR** – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) und **BMUB** – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2016): Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West. Bonn/Berlin.
- **BBSR** – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und

- **Raumordnung (BBR)** im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) online: Städtebauförderung des Bundes und der Länder. Bonn. Online unter: <http://www.staedtebauforderung.info> (Stand 04/2018)
- **BMVBS** – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Baukultur in ländlichen Räumen. BMVBS-Sonderveröffentlichung. Berlin.
- **Brandenburgische Architektenkammer: Architektur + Schule. Die Stadtentdecker** (2018). Online unter: <http://www.architektur-und-schule.info> (Stand 05/2018)
- **BSBK** – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2016): Baukulturbericht 2016/17. Stadt und Land. Potsdam.
- **Bundesgemeinschaft der Architektenkammern** online: Tag der Architektur 2018 – „Architektur bleibt!“ Berlin. Online unter: <https://www.tag-derarchitektur.de/> (Stand 04/2018)
- **Bundeskanzleramt Österreich** (Hrsg.) (2017): Baukulturelle Leitlinien des Bundes. Wien.
- **DAI** – Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine e. V. (2017): Münsteraner Baukultur. 5/2017. Berlin.
- **DAM** – Deutsches Architekturmuseum und Wüstenrot Stiftung online: #SOSBRUTALISM. Frankfurt am Main/Ludwigsburg. Online unter: <http://www.sosbrutalism.org> (Stand 04/2018)
- **DASL** – Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hrsg.) (2014): Städte in Deutschland 2030. Herausforderungen und Chancen für Stadtentwicklung und Städtebau. Berlin.
- **DST** – Deutscher Städtetag (Hrsg.) (2014): Planungs- und Baukultur in der integrierten Stadtentwicklung. Positionspapier. Berlin.
- **DStGB** – Deutscher Städte und Gemeindebund (2015): Planungs- und Baukultur in der integrierten Stadtentwicklung. Pressemitteilung vom 09.01.2015. Berlin. Online unter: <https://www.dstgb.de> (Stand 04/2018)
- **GDKE** – Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (2017): Schaufenster Baukultur ab 31.03.2017. Koblenz, Festung Ehrenbreitstein, Lange Linie. Pressemitteilung vom 31.03.2017. Koblenz.
- **Landeshauptstadt Stuttgart** online: Salz & Suppe – Stuttgart im Dialog. Stuttgart. Online unter: <https://www.salz-suppe.de/> (Stand 04/2018)
- **Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020** online: StadtBauKultur NRW. Gelsenkirchen. Online unter: <https://stadtbaukultur-nrw.de> (Stand 04/2018)
- **LandLuft** – Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen online: BaukulturgemeindePreis 2016. Online unter: <http://www.landluft.at> (Stand 04/2018)
- **Magistrat der Stadt Kassel/Stadtbaurat Christof Nolda** (2017): Charta für Baukultur Kassel. Kassel.
- **MIK** – Mies van der Rohe in Krefeld e. V. online: bauhaus netzwerk krefeld. Krefeld. Online unter: <http://projektmik.com> (Stand 04/2018)
- **Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern** (2012): OrtschafftMitte.de. Städtebauförderung in Bayern. Zwischenbilanz des Modellvorhabens. München.
- **Projekt MIK e. V. Krefeld** (2016): Bauhaus Netzwerk Krefeld. Map 2019. Krefeld.
- **Wutz, Fred** (2017): Das Wunder von Blaibach macht Furore. Beitrag vom 14.01.2017. In: Mittelbayerische Zeitung. Regensburg.
- **ZFBK** – Zentrum für Baukultur Sachsen online: Baukultur geht uns alle an. Dresden. Online unter: <http://www.zfbk.de> (Stand 04/2018)



C1 Quel type de structure régional correspond selon vous à votre commune ?

Grande ville	12,7 %
Ville de taille moyenne à proximité d'une grande ville	30,2 %
Petite ville à proximité d'une grande ville	13,4 %
Ville de taille moyenne de périphérie	18,4 %
Petite ville de périphérie	12,3 %
Commune rurale	13,0 %

C2 Comment qualifieriez-vous le développement démographique et économique-structurel de votre commune ?

Évolution de la démographie	
Nettement croissante	9,2 %
Croissante	44,9 %
Stable	28,1 %
Décroissante	16,5 %
Nettement décroissante	1,2 %

Évolution économique

Nettement croissante	4,7 %
Croissante	43,9 %
Stable	47,1 %
Décroissante	4,0 %
Nettement décroissante	0,2 %

C3 Le centre historique de votre commune est-il marqué par des bâtiments historiques ?

Oui	63,2 %
Non	36,8 %

C4 Quelle importance revêtent les utilisations suivantes pour votre centre-ville ?

	très importante	plutôt importante	assez importante	peu importante
habitations	47,2 %	40,5 %	11,8 %	0,5 %
commerces de détail / services / gastronomie / travail	56,7 %	36,4 %	6,9 %	0,0 %
institutions publiques (enseignement, organismes sociaux, administration)	47,7 %	42,7 %	9,1 %	0,5 %
culture et loisirs	34,4 %	41,3 %	22,2 %	2,1 %
tourisme	28,0 %	26,1 %	30,6 %	15,3 %
autres	85,7 %	14,3 %	0,0 %	0,0 %

C5 Comment estimez-vous la valeur de Baukultur (architecturale ou urbanistique) des bâtiments de votre commune édifiés aux périodes indiquées ?

	élevée	assez élevée	assez réduite	réduite	classe non représentée
avant 1918	57,8 %	27,0 %	8,4 %	4,6 %	2,2 %
1919 à 1948	18,7 %	47,0 %	25,3 %	7,8 %	1,2 %
1949 à 1969	6,8 %	23,2 %	53,5 %	15,2 %	1,2 %
1970 à 1990	2,2 %	12,7 %	60,2 %	23,9 %	1,0 %
après 1990	2,7 %	26,5 %	48,6 %	20,4 %	1,7 %

C6 Comment évaluez-vous l'ampleur des besoins de transformations ou rénovations des classes d'âge des bâtiments suivantes ?

	élevée	assez élevée	assez réduite	réduite	classe non représentée
avant 1918	20,3 %	48,7 %	26,4 %	2,7 %	2,0 %
1919 à 1948	16,4 %	52,2 %	28,2 %	2,5 %	0,7 %
1949 à 1969	17,0 %	59,2 %	19,9 %	3,6 %	0,2 %
1970 à 1990	8,5 %	37,9 %	44,4 %	8,5 %	0,7 %
après 1990	0,2 %	2,9 %	41,9 %	53,0 %	1,9 %

C7 Votre commune a-t-elle connu des démolitions d'édifices des classes d'âge des bâtiments suivants au cours des cinq dernières années ?

	oui
1918 et avant	53,8 %
1919 à 1948	60,2 %
1949 à 1969	69,8 %
1970 à 1990	51,8 %
après 1990	6,6 %

C8 Pour quel motif (supposé) ces bâtiments ont-ils été démolis ?

mauvaise qualité	86,1 %
plans de base / découpes du bâtiment inadaptés	63,5 %
mauvaises performances énergétiques	51,6 %
motifs urbanistiques	23,6 %
pression des investissements / des utilisations / densification	46,9 %
bâtiment vacant	6,2 %
autres	8,7 %

C9 Existe-t-il ou a-t-il existé un engagement social ou citoyen pour les bâtiments menacés de démolition ? Le cas échéant, sous quelle forme ?

oui	42,4 %
non	57,6 %

Formes d'engagement citoyen

associations locales (notamment des associations historiques ou pour la protection d'un monument)	47,4 %
initiatives citoyennes / groupes de pression	62,3 %
campagnes de dons	2,9 %
fondations civiles / fonds citoyens / associations de financement	6,9 %
engagement privé (particuliers)	10,3 %
autres	13,1 %

C10 Certaines églises ont-elles connu, dans votre commune, une interruption de leur utilisation au cours des cinq dernières années, ou certaines églises sont-elles menacées de désaffectation ?

utilisation interrompue	50,6 %
signes de désaffectation prochaine	26,5 %
utilisation interrompue et signes de désaffectation prochaine pour d'autres églises	22,9 %

Pour le cas où des églises ont vu leur utilisation interrompue, des concepts de réaffectation ont-ils été mis au point, voire déjà mis en œuvre ?

concept de réaffectation actuellement mis au point	43,0 %
réaffectation déjà terminée	37,2 %
église en cours de transformation	0,8 %
toutes les réponses s'appliquent	19,0 %

C11 Votre commune compte-t-elle des bâtiments des époques suivantes classés comme monuments protégés ?

années 1920–1930	93,8 %
années 1950	52,1 %
années 1960	31,8 %
années 1970	14,9 %
années 1980	4,8 %

C12 Où se trouve l'autorité locale de protection des monuments pour votre commune ?

ville	53,3 %
circonscription	43,6 %
réglementation particulière	3,1 %

C13 Comment qualifieriez-vous la coopération entre le développement urbain / la planification urbaine et la protection des monuments / l'autorité locale de protection des monuments dans votre commune ?

très bonne	33,7 %
bonne	56,7 %
passable	8,4 %
mauvaise	1,2 %

C14 Quels sont les sources de conflits entre le développement urbain et la protection des monuments dans votre commune ?

adaptation des plans de base	21,7 %
annexes / surélévations	44,6 %
réaffectation des bâtiments	17,9 %
démolition	50,0 %
assainissement énergétique	46,4 %
installations publicitaires	25,9 %
densification / nouvelles constructions dans un contexte historique	47,9 %
notions d'aménagement (bâtiments / espaces non bâtis)	2,4 %
autres	5,4 %

C15 Quelle importance revêtent les thèmes du développement interne et de la mobilisation du parc immobilier dans votre commune ?

très importants	57,6 %
importants	37,4 %
assez importants	4,3 %
pas importants	0,7 %

C16 Votre commune a-t-elle l'ambition de faire du développement interne et de la mobilisation du parc immobilier des priorités ? Le cas échéant, existe-t-il un engagement volontaire à travers une décision du conseil municipal ?

oui, sur décision du conseil municipal	27,5 %
oui, pour d'autres motifs	31,1 %
non	37,1 %
oui, sur décision du conseil municipal et pour d'autres motifs	4,3 %

C17 Quels sont les instruments utilisés par votre commune dans le cadre de l'octroi de permis pour les projets à l'intérieur de la ville de construction ?

	souvent	assez souvent	assez rarement	rarement	jamais
permis octroyé en vertu du § 34 du BauGB	56,2 %	30,4 %	10,5 %	2,9 %	0,0 %
permis octroyé sur la base d'un plan d'aménagement	39,4 %	38,4 %	17,1 %	3,9 %	1,2 %

C18 Quelles sont les tâches en lien avec le développement du parc immobilier (bâtiments, complexes, quartiers, surfaces) que votre commune accomplit actuellement ?

assainissement du parc immobilier privé	77,6 %
assainissement du parc immobilier public	71,5 %
assainissement des infrastructures communales	64,5 %
assainissement énergétique	70,8 %
transformations et ajout d'annexes	52,5 %
réaffectations / gestion des bâtiments vacants	45,6 %
transformations / démantèlement des zones de circulation	31,1 %
densification/constructions dans les dents creuses	73,2 %
recyclage des friches	38,8 %
projets d'accessibilité de l'espace public	62,6 %
valorisation/extension des espaces verts et parcs	47,3 %
autres	4,2 %

C19 Votre commune présente-t-elle une remarquable part de bâtiments vacants pour les zones urbaines suivantes ?

centre-ville historique	64,5 %
zone d'extension urbaine datant de l'époque de la fondation du Reich	15,4 %
zones proches de la ville datant de l'après-guerre	18,7 %
grands ensembles résidentiels des années 1960 à 1980	25,7 %
lotissements de maisons individuelles	6,5 %
zones industrielles	21,5 %

C20 Comment estimeriez-vous la satisfaction de la population résidant dans les zones urbaines suivantes ?

	élevée	assez élevée	assez faible	faible
centre-ville historique	23,3 %	63,7 %	12,5 %	0,5 %
zone d'extension urbaine datant de l'époque de la fondation du Reich	33,7 %	57,8 %	7,3 %	1,3 %
zones proches de la ville datant de l'après-guerre	21,5 %	67,1 %	10,9 %	0,5 %
lotissements de maisons individuelles	6,9 %	56,5 %	32,5 %	4,1 %
grands ensembles résidentiels des années 1960 à 1980	62,5 %	37,0 %	0,5 %	0,0 %

C21 Comment qualifieriez-vous le retard d'assainissement pour les bâtiments privés de votre commune des classes d'âge suivantes ?

	très élevé	élevé	assez faible	faible	déjà assainis
avant 1918	11,3 %	43,6 %	28,6 %	6,3 %	10,2 %
1919 à 1948	7,8 %	48,3 %	31,2 %	7,3 %	5,5 %
1949 à 1969	11,0 %	46,7 %	30,6 %	7,1 %	4,6 %
1970 à 1990	3,4 %	29,2 %	47,3 %	16,3 %	3,9 %
après 1990	0,3 %	2,6 %	28,2 %	60,2 %	8,8 %

C22 Comment qualifieriez-vous le retard d'assainissement pour les infrastructures communales suivantes dans votre commune ?

	très élevé	élevé	assez faible	faible	déjà assainies
ponts communaux	15,8 %	39,9 %	30,3 %	10,2 %	3,8 %
voirie communale	19,2 %	55,7 %	20,2 %	3,9 %	1,0 %
approvisionnement en énergie	1,8 %	13,2 %	51,3 %	26,4 %	7,3 %
approvisionnement en eau et évacuation	3,8 %	23,0 %	43,1 %	26,0 %	4,1 %
pistes cyclables	9,5 %	39,5 %	36,8 %	10,8 %	3,5 %
voies piétonnes	6,0 %	40,5 %	40,3 %	10,8 %	2,5 %
bâtiments scolaires / écoles	12,7 %	42,2 %	24,7 %	9,2 %	11,2 %
transports en commun de proximité	3,0 %	23,7 %	45,2 %	24,0 %	4,1 %
espaces verts	3,0 %	25,5 %	45,5 %	20,3 %	5,8 %
bâtiments administratifs	10,6 %	28,9 %	39,2 %	14,1 %	7,3 %
organismes sociaux	4,0 %	30,7 %	44,8 %	14,7 %	5,9 %
parc de logements communal	8,6 %	32,6 %	36,3 %	14,8 %	7,7 %
autres	52,9 %	47,1 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

C23 Répertoirez-vous le parc immobilier de votre commune selon les critères suivants ?

types d'utilisation	50,3 %
classes d'âge des bâtiments	32,6 %
statut de monument	88,4 %
bâtiments à conserver	33,7 %
état des bâtiments / besoins de rénovation	29,1 %
autres	4,4 %

C24 Quels sont les instruments et procédures que votre commune emploie dans le cadre du développement de son parc immobilier (bâtiments ou surfaces) ?

cadastre des bâtiments vacants	31,7 %
cadastre des dents creuses	60,0 %
suivi de l'utilisation des surfaces	32,0 %
obligation de rénover / d'entretenir	8,2 %
obligation de construire	7,5 %
droit de préemption communal	50,4 %
acquisition (intermédiaire) des bâtiments / terrains	37,5 %
programmes de financement	80,6 %
conseil en construction / réaménagement	61,7 %
mise au point d'incitations pour les investisseurs sous la forme de concepts d'utilisation	28,3 %
bourses immobilières	13,1 %
offres de subventions communales	5,1 %
autres	5,1 %

C25 Quels obstacles ou difficultés votre commune rencontre-t-elle dans le cadre du développement du parc immobilier (bâtiments, complexes, quartiers, surfaces) ?

spéculation foncière élevée	41,7 %
investissements rentables selon les objets concernés	53,4 %
conditions de propriété complexes	68,7 %
faible disposition ou capacité à investir des propriétaires	75,0 %
structures de bâtiments inadaptées	36,7 %
mauvaise découpe des surfaces	34,7 %
intérêts particuliers des habitants	41,7 %
sites pollués	24,0 %
autres	6,8 %

C26 Comment qualifieriez-vous la demande pour les domaines suivants dans votre commune ?

	très élevée	élevée	assez faible	faible
logements locatifs dans le parc actuel	40,0 %	50,1 %	9,9 %	0,0 %
logements en propriété dans le parc actuel	26,9 %	47,7 %	21,8 %	3,6 %
logements locatifs dans de nouvelles constructions à l'intérieur des villes	45,6 %	46,1 %	7,4 %	1,0 %
logements en propriété dans de nouvelles constructions à l'intérieur des villes	42,6 %	39,7 %	13,2 %	4,4 %
terrains à bâtir dans de nouvelles zones résidentielles en périphérie des villes	64,0 %	31,2 %	4,3 %	0,5 %
unités commerciales dans le parc actuel	8,5 %	36,8 %	51,0 %	3,8 %
bâtiments commerciaux du parc immobilier	6,8 %	35,7 %	52,5 %	5,0 %
terrains à bâtir pour une utilisation commerciale dans des zones à l'extérieur des villes	21,4 %	34,3 %	29,9 %	14,4 %

C27 Quels sont les besoins de soutien de votre commune dans le cadre de la qualification de son parc immobilier ?

davantage de programmes de financement de la part de l'État fédéral	59,5 %
dotations financières plus élevées dans le cadre des programmes de financement actuels de l'État fédéral	47,3 %
davantage de programmes de financement de la part du Land	63,5 %
dotations financières plus élevées dans le cadre des programmes de financement actuels du Land	50,3 %
événements spécialisés	24,6 %
publications / compilations de bons exemples	25,4 %
conseil externe en construction	29,2 %
autres	14,6 %

Ventilation des différents éléments

amélioration des dotations financières des communes, réduction de la contribution communale propre, augmentation des subventions forfaitaires	14,8 %
amélioration des donations personnelles de l'administration communale	9,3 %
possibilités de financement supplémentaires pour des cas individuels et concrets (sans nécessité de nommer le mécène)	13,0 %
amélioration des conditions de financement, de la flexibilité et réduction de la bureaucratie	25,9 %
autres éléments	40,7 %

C28 Connaissez-vous la Bundesstiftung Baukultur et son rapport périodique Baukultur ?

Connaissance de la Bundesstiftung

oui	66,6 %
non	33,4 %

Connaissance du rapport Baukultur

oui	50,8 %
non	49,2 %

C29 Dans la mesure où vous connaissez le rapport Baukultur, quelle importance revêt-il dans le cadre de votre pratique communale quotidienne ?

important	4,7 %
assez important	31,3 %
peu important	58,3 %
pas important	5,7 %

La société de recherche politique et sociale forsa Politik- und Sozialforschung GmbH a mené pour le compte de la Bundesstiftung Baukultur une enquête représentative auprès de la population sur le thème « Baukultur et infrastructure bâtie ». Dans le cadre de cette enquête, un panel aléatoirement sélectionné de 1 204 personnes majeures de ménages privés en Allemagne a été interrogé. Les sondages ont été réalisés entre le 14 et le 26 juin dans le cadre d'entretiens téléphoniques informatisés. Les résultats de l'enquête sont présentés dans le rapport suivant. Les résultats présentés peuvent être étendus à l'ensemble de la population adulte de l'Allemagne en tenant compte d'une marge d'erreur de +/- 3 % pour toutes les questions.

P1 Sites remarquables dans la ville ou la commune

Les personnes interrogées feraient visiter à quelqu'un se rendant dans leur ville / commune pour la première fois :

	total *)	nouveaux Länder	anciens Länder
vieille ville ou centre-ville / cœur du village	54 %	51 %	54 %
paysages	44 %	45 %	44 %
parcs et espaces verts	38 %	38 %	38 %
églises	34 %	46 %	32 %
fleuves ou lacs	33 %	43 %	31 %
château	28 %	28 %	28 %
lieux publics	26 %	20 %	28 %
musées	21 %	25 %	20 %
institutions culturelles (théâtres ou opéras, par exemple)	15 %	21 %	15 %

*) le total est supérieur à 100 % car plusieurs réponses sont possibles

Résultats ventilés selon le nombre d'habitants de la ville concernée :

taille de la ville (nombre d'habitants)	total *)	moins de 5 000	entre 5 000 et 20 000	entre 20 000 et 100 000	entre 100 000 et 500 000	plus de 500 000
vieille ville ou centre-ville / cœur du village	54 %	37 %	43 %	58 %	60 %	72 %
paysages	44 %	59 %	55 %	45 %	33 %	24 %
parcs et espaces verts	38 %	17 %	27 %	39 %	51 %	58 %
églises	34 %	40 %	35 %	28 %	38 %	31 %
fleuves ou lacs	33 %	33 %	30 %	25 %	35 %	47 %
château	28 %	24 %	26 %	24 %	36 %	34 %
lieux publics	26 %	16 %	17 %	23 %	29 %	55 %
musées	21 %	15 %	14 %	16 %	29 %	40 %
institutions culturelles (théâtres ou opéras, par ex.)	15 %	5 %	7 %	9 %	27 %	38 %

*) le total est supérieur à 100 % car plusieurs réponses sont possibles

P2 Opinion concernant le parc immobilier de la ville

P2a Principaux problèmes du parc immobilier de la ville *)

	total
bâtiments / boutiques (à rénover) vacants, délabrement de bâtiments	12 %
retard d'assainissement des bâtiments (manque de moyens)	11 %
pénurie de logements, pénurie de logements abordables / de terrain à bâtir	11 %
état de la voirie et des ponts	9 %
état des bâtiments publics et des institutions	8 %
assainissement des écoles et des crèches	7 %
attractivité du centre-ville	4 %
protection et conservation des monuments	3 %
chantiers (en général)	3 %
églises et cathédrales	3 %
gare	2 %
problèmes de circulation	2 %
parkings	2 %
gymnases et salles de sport	2 %
aucun problème	1 %

*) question ouverte, éléments mentionnés à partir de 2 %, plusieurs réponses possibles

P2b Attractivité du parc immobilier ou des bâtiments de la ville ou commune

Les habitants jugent généralement le parc immobilier ou les bâtiments de leur ville ou commune globalement :

	très attractif	attractif	peu attractif	pas attractif du tout
total *)	7 %	56 %	32 %	4 %
nouveaux Länder	8 %	64 %	25 %	3 %
anciens Länder	7 %	55 %	33 %	4 %
18 – 29 ans	8 %	60 %	28 %	3 %
30 – 44 ans	7 %	61 %	28 %	3 %
45 – 59 ans	6 %	51 %	36 %	4 %
60 ans et plus	8 %	56 %	32 %	3 %

taille de la ville (nombre d'habitants)	très attractif	attractif	peu attractif	pas attractif du tout
moins de 5 000	6 %	58 %	31 %	5 %
entre 5 000 et 20 000	6 %	57 %	30 %	4 %
entre 20 000 et 100 000	6 %	54 %	36 %	3 %
entre 100 000 et 500 000	6 %	48 %	40 %	5 %
plus de 500 000	11 %	65 %	20 %	1 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P2c Besoins de construction ou d'assainissement dans la ville ou la commune (I)

Les domaines suivants présentent des besoins en construction ou en assainissement significatifs :

	total *)	nouveaux Länder	anciens Länder
voirie et ponts	67 %	69 %	67 %
écoles et bâtiments scolaires	53 %	49 %	54 %
gares et stations de transports	34 %	31 %	35 %
espaces non bâtis et parcs	21 %	23 %	20 %
grands ensembles résidentiels	20 %	25 %	19 %
bâtiments publics tels que la mairie, les musées et les universités	17 %	10 %	19 %
hôpitaux	12 %	5 %	13 %
zones commerciales et industrielles	11 %	15 %	11 %
églises	9 %	11 %	9 %
aucune de ces réponses	9 %	9 %	9 %

*) le total est supérieur à 100 % car plusieurs réponses sont possibles

Résultats ventilés selon le nombre d'habitants de la ville concernée :

taille de la ville (nombre d'habitants)	total *)	moins de 5 000	entre 5 000 et 20 000	entre 20 000 et 100 000	entre 100 000 et 500 000	plus de 500 000
voirie et ponts	67 %	58 %	60 %	69 %	75 %	77 %
écoles et bâtiments scolaires	53 %	36 %	43 %	54 %	65 %	72 %
gares et stations de transports	34 %	19 %	29 %	36 %	40 %	45 %
espaces non bâtis et parcs	21 %	19 %	18 %	18 %	24 %	30 %
grands ensembles résidentiels	20 %	9 %	10 %	15 %	32 %	45 %
bâtiments publics tels que la mairie, les musées et les universités	17 %	13 %	14 %	15 %	22 %	26 %
hôpitaux	12 %	7 %	8 %	14 %	10 %	22 %
zones commerciales et industrielles	11 %	8 %	12 %	13 %	12 %	10 %
églises	9 %	13 %	9 %	8 %	8 %	10 %
aucune de ces réponses	9 %	16 %	13 %	7 %	3 %	2 %

*) le total est supérieur à 100 % car plusieurs réponses sont possibles

P3 Opinion au sujet des infrastructures de transports et du centre-ville

P3a Comment le centre-ville s'est-il développé au cours des dernières années ?

Le centre-ville ou le cœur du village s'est développé de la façon suivante au cours des dernières années :

	plutôt positive	plutôt négative	ni l'un ni l'autre *)
total	48 %	26 %	24 %
nouveaux Länder	74 %	12 %	14 %
anciens Länder	44 %	29 %	25 %

18 – 29 ans	54 %	20 %	23 %
30 – 44 ans	47 %	25 %	25 %
45 – 59 ans	43 %	30 %	26 %
plus de 60 ans	51 %	27 %	22 %

taille de la ville (nombre d'habitants)

moins de 5 000	53 %	19 %	26 %
entre 5 000 et 20 000	49 %	27 %	22 %
entre 20 000 et 100 000	51 %	27 %	21 %
entre 100 000 et 500 000	43 %	33 %	22 %
plus de 500 000	45 %	23 %	30 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P3b Opinion au sujet des infrastructures de transports (I)

La ville / commune propose :

	suffisamment	trop peu *)
zones piétonnes	79 %	19 %
parkings	45 %	52 %
pistes cyclables	42 %	55 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P3c Opinion au sujet des infrastructures de transports (II)

La ville/commune propose trop peu de :

	pistes cyclables	parkings	zones piétonnes
total	55 %	52 %	19 %
nouveaux Länder	59 %	49 %	17 %
anciens Länder	54 %	53 %	20 %
18 – 29 ans	49 %	57 %	13 %
30 – 44 ans	51 %	50 %	18 %
45 – 59 ans	55 %	50 %	20 %
plus de 60 ans	60 %	53 %	22 %

taille de la ville (nombre d'habitants)

moins de 5 000	53 %	39 %	24 %
entre 5 000 et 20 000	53 %	41 %	17 %
entre 20 000 et 100 000	53 %	51 %	18 %
entre 100 000 et 500 000	63 %	61 %	20 %
plus de 500 000	56 %	75 %	21 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P4 Perceptions de la Baukultur : bâtiments anciens, nouveaux bâtiments, reconstruction

P4a Quels bâtiments vous plaisent davantage : les anciens ou les nouveaux bâtiments ?

Bâtiments qui plaisent le plus :

	bâtiments anciens	nouveaux bâtiments	pas de préférence
total *)	36 %	7 %	57 %
nouveaux Länder	45 %	2 %	53 %
anciens Länder	35 %	8 %	58 %
hommes	33 %	8 %	58 %
femmes	39 %	5 %	56 %
18 – 29 ans	37 %	15 %	48 %
30 – 44 ans	36 %	8 %	55 %
45 – 59 ans	36 %	6 %	58 %
plus de 60 ans	36 %	2 %	62 %
taille de la ville (nombre d'habitants)			
moins de 5 000	36 %	8 %	57 %
entre 5 000 et 20 000	33 %	6 %	61 %
entre 20 000 et 100 000	35 %	7 %	58 %
entre 100 000 et 500 000	41 %	4 %	55 %
plus de 500 000	40 %	10 %	50 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P4b La ville/commune démolit-elle trop de bâtiments ?

Nombres de personnes ayant l'impression que leur ville / commune démolit trop de bâtiments :

	oui	non
total *)	14 %	81 %
nouveaux Länder	12 %	84 %
anciens Länder	14 %	81 %
18 – 29 ans	11 %	82 %
30 – 44 ans	11 %	83 %
45 – 59 ans	16 %	78 %
plus de 60 ans	14 %	82 %
taille de la ville (nombre d'habitants)		
moins de 5 000	11 %	87 %
entre 5 000 et 20 000	12 %	84 %
entre 20 000 et 100 000	13 %	82 %
entre 100 000 et 500 000	18 %	75 %
plus de 500 000	16 %	76 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P4c Opinions au sujet de la reconstruction des bâtiments historiques

Nombres de personnes trouvant la reconstruction des bâtiments historiques totalement détruits selon le modèle historique globalement positive :

	oui	non
total *)	80 %	15 %
nouveaux Länder	74 %	22 %
anciens Länder	81 %	14 %
hommes	76 %	18 %
femmes	83 %	12 %
18 – 29 ans	86 %	11 %
30 – 44 ans	83 %	11 %
45 – 59 ans	76 %	17 %
plus de 60 ans	77 %	17 %
taille de la ville (nombre d'habitants)		
moins de 5 000	77 %	16 %
entre 5 000 et 20 000	81 %	14 %
entre 20 000 et 100 000	80 %	14 %
entre 100 000 et 500 000	79 %	16 %
plus de 500 000	79 %	17 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P4d Reconstruction dans le cadre d'une utilisation différente du bâtiment ? *)

Un bâtiment ancien devrait être reconstruit, même s'il est à l'avenir utilisé à des finalités différentes :

	oui à la reconstruction, même dans le cadre d'une utilisation différente	non **) à la reconstruction
total	80 %	16 %
nouveaux Länder	86 %	10 %
anciens Länder	79 %	16 %
hommes	82 %	14 %
femmes	78 %	17 %
18 – 29 ans	79 %	13 %
30 – 44 ans	83 %	11 %
45 – 59 ans	82 %	14 %
plus de 60 ans	75 %	22 %

taille de la ville (nombre d'habitants)		
moins de 5 000	82 %	12 %
entre 5 000 et 20 000	77 %	17 %
entre 20 000 et 100 000	80 %	17 %
entre 100 000 et 500 000	83 %	12 %
plus de 500 000	78 %	17 %

*) sur la base des personnes interrogées ayant une attitude globalement positive vis-à-vis de la reconstruction des bâtiments historiques

**) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P4e Disposition à effectuer des dons pour la conservation ou la rénovation des bâtiments

Nombres de personnes pouvant envisager d'effectuer un don pour la conservation ou la rénovation d'un bâtiment :

	oui	non
total *)	42 %	48 %

nouveaux Länder	49 %	43 %
anciens Länder	41 %	48 %

hommes	43 %	49 %
femmes	41 %	46 %

18 – 29 ans	43 %	47 %
30 – 44 ans	45 %	43 %
45 – 59 ans	39 %	49 %
plus de 60 ans	42 %	50 %

taille de la ville (nombre d'habitants)		
moins de 5 000	34 %	49 %
entre 5 000 et 20 000	43 %	46 %
entre 20 000 et 100 000	40 %	52 %
entre 100 000 et 500 000	49 %	40 %
plus de 500 000	42 %	49 %

revenus nets du foyer		
moins de 1500 €	40 %	48 %
entre 1500 € et 3 000 €	41 %	49 %
plus de 3 000 €	46 %	45 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P4f Disposition à effectuer des dons pour la conservation ou la rénovation des bâtiments *)

Montants que les habitants seraient prêts à donner dans le cadre d'une contribution à la conservation ou à la rénovation d'un bâtiment :

	moins de 50 €	entre 50 et 100 €	entre 100 et 500 €	entre 500 et 1 000 € **)
total	56 %	29 %	5 %	1 %

nouveaux Länder	60 %	22 %	5 %	1 %
anciens Länder	55 %	30 %	4 %	1 %

18 – 29 ans	50 %	28 %	3 %	1 %
30 – 44 ans	60 %	25 %	5 %	1 %
45 – 59 ans	53 %	29 %	8 %	2 %
plus de 60 ans	58 %	32 %	3 %	1 %

revenus nets du foyer				
moins de 1500 €	69 %	16 %	2 %	1 %
entre 1500 € et 3 000 €	60 %	26 %	3 %	1 %
plus de 3 000 €	47 %	38 %	8 %	2 %

*) sur la base des personnes interrogées disposées à effectuer un don pour la conservation ou la rénovation d'un bâtiment

**) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P4g Engagement personnel pour la conservation d'un bâtiment

Nombres de personnes s'étant déjà personnellement engagées pour la conservation d'un bâtiment :

total *)	26 %
----------	------

nouveaux Länder	33 %
anciens Länder	25 %

hommes	29 %
femmes	23 %

18 – 29 ans	23 %
30 – 44 ans	22 %
45 – 59 ans	27 %
plus de 60 ans	30 %

taille de la ville (nombre d'habitants)	
moins de 5 000	25 %
entre 5 000 et 20 000	23 %
entre 20 000 et 100 000	22 %
entre 100 000 et 500 000	36 %
plus de 500 000	29 %

revenus nets du foyer	
moins de 1 500 €	24 %
entre 1 500 € et 3 000 €	25 %
plus de 3 000 €	26 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P5 Opinion au sujet de la réaffectation des édifices religieux

P5a Acceptation des possibilités d'utilisation pour les anciens édifices religieux (I)

Les personnes interrogées considèrent les utilisations suivantes pour les anciens édifices religieux :

	adaptée et acceptable	inadaptée et inacceptable *)
utilisation des églises ...		
pour des événements culturels, notamment des concerts, conférences, etc.	95 %	3 %
comme salles d'expositions	90 %	7 %
comme bibliothèques	89 %	7 %
comme établissements de soins pour personnes âgées	77 %	18 %
comme crèches	70 %	26 %
comme espaces de gastronomie pour des cafés ou restaurants	45 %	49 %
lieux de culte pour d'autres religions, par exemple mosquées	39 %	53 %
comme logements	36 %	57 %
comme salles de sport	22 %	73 %
comme zones commerciales / pour des boutiques	18 %	76 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P5b Acceptation des possibilités d'utilisation pour les anciens édifices religieux (II)

Les personnes interrogées considèrent les utilisations suivantes pour les anciens édifices religieux inadaptées et inacceptables :

	total *)	nouveaux Länder	anciens Länder	18 – 29 ans	30 – 44 ans	45 – 59 ans	plus de 60 ans
pour des événements culturels, notamment des concerts, conférences, etc.	3 %	3 %	3 %	4 %	5 %	3 %	2 %
comme salles d'expositions	7 %	3 %	8 %	6 %	5 %	7 %	10 %
comme bibliothèques	7 %	9 %	7 %	5 %	6 %	8 %	9 %
comme établissements de soins pour personnes âgées	18 %	25 %	16 %	21 %	16 %	20 %	15 %
comme crèches	26 %	38 %	23 %	30 %	20 %	26 %	28 %

comme espaces de gastronomie pour des cafés ou restaurants	49 %	53 %	49 %	40 %	41 %	49 %	60 %
lieux de culte pour d'autres religions, par exemple mosquées	53 %	57 %	52 %	44 %	47 %	59 %	55 %
comme logements	57 %	33 %	37 %	37 %	39 %	38 %	31 %
comme salles de sport	73 %	74 %	73 %	62 %	66 %	72 %	83 %
comme zones commerciales / pour des boutiques	76 %	78 %	76 %	73 %	69 %	76 %	83 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

Résultats ventilés selon le nombre d'habitants de la ville concernée :

taille de la ville (nombre d'habitants)	total *)	moins de 5 000	entre 5 000 et 20 000	entre 20 000 et 100 000	entre 100 000 et 500 000	plus de 500 000
pour des événements culturels, notamment des concerts, conférences, etc.	3 %	1 %	3 %	5 %	4 %	3 %
comme salles d'expositions	7 %	9 %	9 %	6 %	6 %	6 %
comme bibliothèques	7 %	11 %	9 %	7 %	5 %	5 %
comme établissements de soins pour personnes âgées	18 %	29 %	17 %	20 %	15 %	11 %
comme crèches	26 %	37 %	26 %	27 %	22 %	17 %
comme espaces de gastronomie pour des cafés ou restaurants	49 %	57 %	53 %	49 %	38 %	48 %
lieux de culte pour d'autres religions, par exemple mosquées	53 %	63 %	55 %	50 %	50 %	47 %
comme logements	57 %	61 %	59 %	62 %	46 %	52 %
comme salles de sport	73 %	77 %	77 %	73 %	67 %	68 %
comme zones commerciales/pour des boutiques	76 %	75 %	78 %	77 %	76 %	73 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P6 Satisfaction quant à la surface habitable disponible

Nombres de personnes souhaitant une surface habitable supérieure à celle dont elles disposent actuellement :

	oui, souhaitent davantage de surface	non, leur surface habitable leur convient	non, souhaitent moins de surface *)
total *)	26 %	64 %	9 %
nouveaux Länder	25 %	70 %	5 %
anciens Länder	26 %	63 %	10 %
18 – 29 ans	47 %	50 %	3 %

30 – 44 ans	37 %	58 %	4 %
45 – 59 ans	20 %	68 %	11 %
plus de 60 ans	13 %	73 %	13 %
<hr/>			
locataires	42 %	52 %	6 %
propriétaires	14 %	74 %	12 %
<hr/>			
taille de la ville (nombre d'habitants)			
moins de 5 000	21 %	62 %	17 %
entre 5 000 et 20 000	20 %	68 %	12 %
entre 20 000 et 100 000	21 %	69 %	8 %
entre 100 000 et 500 000	33 %	62 %	5 %
plus de 500 000	42 %	54 %	3 %
<hr/>			
revenus nets du foyer			
moins de 1 500 €	33 %	59 %	8 %
entre 1 500 € et 3 000 €	25 %	64 %	10 %
plus de 3 000 €	25 %	66 %	9 %

*) pour les totaux n'atteignant pas 100 % : les pourcentages manquants correspondent à la réponse « je ne sais pas »

P7 Comparatif de la renommée de la Baukultur

Les fondations suivantes sont connues du panel, au moins de nom :

	total *)	nouveaux Länder	anciens Länder	hommes	femmes	18 – 29 ans	30 – 44 ans	45 – 59 ans	plus de 60 ans
Stiftung Warentest	96 %	95 %	96 %	94 %	97 %	96 %	98 %	95 %	93 %
Bertelsmann Stiftung	79 %	82 %	79 %	79 %	80 %	77 %	80 %	79 %	81 %
Robert-Bosch-Stiftung	42 %	41 %	42 %	44 %	41 %	46 %	46 %	38 %	40 %
Deutsche Stiftung Denkmalschutz	41 %	51 %	38 %	37 %	44 %	39 %	34 %	42 %	44 %
Volkswagenstiftung	21 %	20 %	21 %	23 %	19 %	23 %	17 %	14 %	28 %
Deutsche Bundesstiftung Umwelt	9 %	10 %	9 %	8 %	9 %	9 %	9 %	8 %	9 %
Körber-Stiftung	5 %	3 %	6 %	6 %	5 %	6 %	7 %	5 %	5 %
Bundesstiftung Baukultur	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	2 %	2 %	0 %	1 %
aucune de ces réponses	2 %	1 %	2 %	2 %	1 %	2 %	1 %	3 %	1 %

*) le total est supérieur à 100 % car plusieurs réponses sont possibles

Sondage auprès des chambres de commerce et d'industrie

Un sondage en ligne a été réalisé par la fondation Baukultur auprès des 79 Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI) allemandes.

CCI 1 Le terme de « Baukultur » joue-t-il un rôle dans le cadre de votre communication avec les entreprises ?

oui	21 %
oui de façon croissante	11 %
oui de façon décroissante	0 %
non	68 %

CCI 2 Le parc immobilier historique dans les centres-villes peut-il être utilisé pour des activités commerciales ou de vente ?

oui et il est même déterminant pour le paysage urbain	14 %
peut-être	47 %
difficilement	39 %

CCI 3 En ce qui concerne la pénurie de surfaces et la nouvelle catégorie de territoire bâti « territoire urbain », estimez-vous qu'il soit possible d'accueillir dans des immeubles de plusieurs étages des installations commerciales (notamment de discounter) et de vente ?

oui	18 %
en partie	32 %
difficilement	29 %
pas vraiment	21 %

CCI 4 Quelles perspectives d'évolution attendez-vous pour les commerces spécialisés, les centres logistiques et pour les établissements commerciaux généralistes dans les parcs commerciaux périphériques ?

retrait durable des surfaces (démantèlements)	4 %
qualification pour le parc immobilier, transformation ou construction de remplacement	44 %
croissance des dimensions et des surfaces (expansion)	52 %

CCI 5 Quels types de bâtiments ont selon vous un avenir (ou n'en ont pas) ?

	ont plutôt un avenir	n'ont plutôt pas d'avenir
centres logistiques	4 %	0 %
ports / bâtiments industriels	96 %	4 %
bâtiments de zones industrielles	92 %	8 %
immeubles commerciaux dans le centre des villes	88 %	12 %
sites logistiques urbains	88 %	12 %
commerces spécialisés (magasins de meubles, jardinerie)	87 %	13 %
centres commerciaux	75 %	25 %
immeubles commerciaux dans les villages	54 %	46 %
centres commerciaux de proximité en périphérie / dans les zones extérieures	54 %	46 %
zones de résidence et de travail dans une localisation intégrée	52 %	48 %

Remerciements

Dans l'élaboration du rapport Baukultur, nous avons pu compter sur le très grand soutien des acteurs les plus divers de la culture architecturale d'Allemagne. Tous nous ont aidés dans des délais très courts, de diverses manières, à la mise sous presse du présent rapport avec leurs informations et leurs suggestions. Ainsi, nous tenons à remercier :

nos prestataires pour leurs recherches et leur traitement du rapport Baukultur

Le Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Institut allemand d'Urbanisme) : Daniela Michalski (gestion de projet), Prof. Martin zur Nedden, Julia Diringer, Franciska Frölich von Bodelschwingh, Josefine Pichl ; coopération étudiante : Sonja Spital, Deniz Ucar ; cabinet d'avocats Kapellmann : Prof. Dr. Klaus Oehmen ; synergon Stadtentwicklung Sozialraum Kultur : Jörg Beste ; Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie (Institut de Wuppertal pour le climat, l'environnement et l'énergie) : Dr. Henning Wilts ; Heimann + Schwantes : Hendrik Schwantes et Haig Walta ; Erfurth Kluger : Markus Kluger et Benjamin Erfurth ; Andreas Meichsner ; service de correction : Dr. Bärbel Müller ; Heiko Haberle ; Anna Schuster

les auteurs pour leurs écrits

Prof. Dr.-Ing. Werner Lorenz, BTU Cottbus et PR. Dr.-Ing. Steffen Marx, Leibniz Universität Hannover (Université Leibniz de Hanovre) ; Prof. Dr. Dr. h. c. Friederike Fless et Prof. Dr.-Ing. Ulrike Wulf-Rheidt (*), Deutsches Archäologisches Institut (Institut allemand d'archéologie)

notre groupe d'accompagnement qui nous a porté conseil tant sur le contenu que sur la structure, en réfléchissant sans cesse au processus de création

Prof. Dr. Jörg Haspel, conservateur pour le Land, le Landesdenkmalamt Berlin et président du Deutschen Nationalkomitee von ICOMOS e. V. (Comité national allemand d'ICOMOS) ; Prof. Dr. Ilse Helbrecht, géographie culturelle et sociale, HU Berlin ; Uli Hellweg, Hellweg Urban Concept ; Andreas Schulten, conseil de la société Bulwiengesa AG

les experts de notre débat technique pour leurs conseils en termes de contenus

Nikolaus Bernau, *Berliner Zeitung, Die Zeit* ; Winfried Brenne, cabinet d'architectes Brenne ; Prof. Dr.-Ing. Uta Hassler, ETH Zurich ; Dr. Uwe Koch ; Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Comité national allemand pour la protection du patrimoine) ; Dr. Christine Kämmerer, StadtBauKultur NRW ; Bernhard Schulz, *Der Tagesspiegel* ; Prof. Dr. Dipl. Ing. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal (Université de Wuppertal) ; Jürgen Tietz, journaliste indépendant, *NZZ, db*

le Conseil de la fondation pour leurs suggestions et amendements

Prof. Christian Baumgart, Matthias Böttger, Michael Braum, Frank Dupré, Heiner Farwick, Burkhard Fröhlich, Andrea Gebhard, Armand Grüntuch, Christoph Ingenhoven, Maren Kern, Hans Otto Kraus, Karin Loosen, Engelbert Lütke Daldrup, Prof. Dr. Steffen Marx, Achim Nagel, Ulrike Rose, Annelie Seemann, Monika Thomas, Prof. Dr.-Ing. Karsten Tichelmann, Petra Wesseler

le Conseil de la Bundesstiftung Baukultur

StS Gunther Adler ; Heidrun Bluhm, MdB ; Sabine Djahanschah ; Barbara Ettinger-Brinckmann ; Michael Groß, MdB ; Dr. Kathrin Hahne ; Engelbert Kortmann ; Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk ; Edgar Pairan ; Prof. Dr. Dr. E. h. Werner Sobek ; Claudia Tausend, MdB ; Volkmar Vogel, MdB ; Dr. Anja Weisgerber, MdB

Le ministère fédéral de l'Intérieur, des Travaux

publics et de la Patrie pour son soutien structurel et en matière de contenu avec les processus de travail, en particulier Gabriele Kautz, Anke Michaelis-Winter, Lutz Jürgens, Anne Keßler

le BBSR pour ses suggestions de contenus et ses supports de recherche

Dr. Olaf Asendorf, Karin Hartmann, Lena Hatzelhoffer, Lars-Christian Uhlig

toutes les communes ayant participé au sondage auprès des communes du Difu, et le Städte- und Gemeindebund (Association des villes et des municipalités allemandes) et le Deutscher Städtetag (Association des villes allemandes) pour leur soutien dans le cadre des sondages auprès des communes

la société forsa Politik- und Sozialforschung GmbH pour la mise en place des enquêtes de la population

Dr. Peter Matuschek, Alexander Herrath

les représentants des institutions, des associations et les groupes d'intérêt ayant enrichi le travail du rapport avec leurs incitations et leurs informations capitales

toutes les personnes qui nous ont soutenus à travers des informations, des supports photographiques et leur engagement, notamment nos interlocuteurs pour les bons exemples ainsi que Tine Fuchs, Deutscher Industrie- und Handelskammertag e. V. (DIHK) (Chambre du Commerce et de l'Industrie Allemande) ; Anja Liersch, Destatis ; Prof. Manfred Gerner, Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. (Association des villes allemandes à colombages) et Prof. Hans Lechner, Hans Lechner ZT GmbH

toutes les communes ayant fait avancer le développement avec de l'engagement et des bonnes idées dans l'esprit de la Baukultur

enfin et surtout

la grande équipe de de la Bundesstiftung Baukultur

la vice-présidente du conseil : Dr. Anne Schmedding ; les collaborateurs : Egor Bobrov, Anja Facklam, Leonie Feiber, Sabrina Ginter, Patrizia Haggenmüller, Anneke Holz, Schorena Kvaratskhelia, Michael Lesch, Susanne Müller, Jeannette Schöning et Anja Zweiger

l'équipe de l'association de financement Bundesstiftung Baukultur

Silja Schade-Bünsow, Claudia Kuhlmann, Esther Schwöbel

tous les conférenciers et les participants des ateliers de la Baukultur en 2017/18 à Mayence, Bochum, Francfort sur le Main, Dessau et Karlsruhe pour leurs contributions et leurs idées

et tous ceux dont nous n'avons pas cité le nom et qui nous ont soutenus à travers leurs idées et leurs remarques sur le contenu !

Crédits photographiques

Toutes les photographies : Bundesstiftung
Baukultur / © Andreas Meichsner

Excepté:

p. 25 – clichés de l'extérieur du Michaelsberg:

© HGEsch, Hennef

p. 38 – clichés de chantiers historiques:

© Forschungsstelle Baugeschichte Berlin,

Bild- und Kartenarchiv; Archiv Museum Lichtenberg,
Berlin

p. 38 – clichés de l'extérieur de Splanemann-

Siedlung: © Landesdenkmalamt Berlin, Wolfgang

Bittner

p. 73 – cliché aérien Turley: © Kay Sommer

p. 74 – cliché ancien de Siegen: © Stadt Siegen

p. 94 – cliché de l'ancienne vintothèque Meyer:

© Carolin Seegmüller, Werkgemeinschaft Landau

p. 94 – cliché de nuit de la vintothèque Meyer:

© Nikolay Kazakov, niko design

p. 97 – cliché de chantier Munich Re: © Jan Bitter

p. 97 – cliché de l'intérieur de Munich Re:

© Rainer Viertlböck

p. 109 – image des plans de MBS Mannheim:

©schneider+schumacher architekten

Les supports graphiques présentés dans le présent rapport sont soumis à des droits d'auteur. La Bundesstiftung Baukultur remercie toutes les personnes, institutions et partenaires qui lui ont mis des supports graphiques à disposition. Tout a été mis en œuvre pour retrouver le titulaire des droits de chaque illustration. Pour le cas où, malgré tout le soin apporté, les références de certaines illustrations ne sont pas correctes, veuillez-vous adresser à : mail@bundesstiftung-baukultur.de

Über die Bauart langdauernder Werke

*Wie lange
Dauern die Werke? So lange,
Als bis sie fertig sind.
So lange sie nämlich Mühe machen,
Verfallen sie nicht.
Einladend zur Mühe,
Belohnend die Beteiligung,
Ist ihr Wesen von Dauer, so lange
Sie einladen und belohnen.
Die nützlichen
Verlangen Menschen,
Die kunstvollen
Haben Platz für Kunst,
Die weisen
Verlangen Weisheit,
Die zur Vollständigkeit bestimmten
Weisen Lücken auf,
Die lang dauernden
Sind ständig am Einfallen,
Die wirklich gross geplanten
Sind unfertig.*

Bertolt Brecht

extrait de : Bauen ein Prozess, publié par Lucius Burckhardt et Walter Förderer,
1968 aux éditions Arthur Niggli AG, Niedersteufeln (Suisse) 2ème édition 1972

Le rapport Baukultur 2018/19 est le troisième rapport au sujet de la situation de la Baukultur en Allemagne mis au point sous l'égide de la Bundesstiftung Baukultur. Au-delà de l'enquête de la population et du sondage auprès des communes, un sondage auprès des chambres de commerce et d'industrie d'Allemagne a également été réalisé. Les résultats principaux des sondages sont présentés en plus du corps du texte du rapport.

Les annexes incluent, en plus des résultats des sondages, des fiches complémentaires concernant les projets présentés dans le texte principal. Elles incluent également les nombreuses sources et publications ayant été utilisées dans le cadre de la rédaction du rapport, ainsi que des crédits photographiques détaillés.

Pour des raisons de lisibilité, il a été décidé dans le cadre du rapport d'employer seulement le masculin générique. Cette forme est ici explicitement employée comme neutre et inclut donc tous les genres.

Les noms et les titres des institutions, programmes de recherche, ministères, etc. sont cités en entier lors de leur première occurrence dans le texte avec leur forme abrégée entre parenthèses puis remplacés par cette abréviation pour le reste du texte.

Le patrimoine bâti de demain se construit sur le parc immobilier d'aujourd'hui. Tandis que les débats au sujet des nouvelles constructions sont menés à tous les niveaux en Allemagne, le parc immobilier ne fait pas l'objet de suffisamment d'attention. Toutefois, les deux tiers des travaux de construction réalisés dans le pays concernent le parc immobilier et sa rénovation, sa transformation ou son extension, et cette tendance est à la hausse. Dans ce contexte, la question de la gestion de nos espaces de vie bâtis se fait de plus en plus pressante. En effet, l'architecture et les infrastructures du parc immobilier ont non seulement une signification culturelle mais possèdent également des valeurs sociales, écologiques et économiques recelant les clefs d'une Baukultur tournée vers l'avenir.

Les interactions entre les structures historiques et les exigences sociales actuelles constituent la situation de départ pour le rapport Baukultur. Dans le cadre des thèmes « Développer les quartiers mixtes », « Établir une culture du réaménagement » et « Définir des processus fructueux », il a été possible d'identifier des méthodes de développement continu et durable pour l'environnement bâti. Avec le présent rapport Baukultur, la Bundesstiftung Baukultur se consacre à la situation de la Baukultur en Allemagne en 2018/19. Elle met en lumière la signification et les potentiels capitaux de notre parc immobilier afin d'ouvrir de nouvelles perspectives à notre patrimoine bâti.

