



**école du  
renouvellement  
urbain**

## **SEMINAIRE D'ETUDES A HAMBOURG DU 3 AU 6 JUIN 2024**

### **« Renouveler la ville pour faire face à de nouveaux enjeux : ambitions, outils et premiers retours d'une métropole européenne »**

Située sur le cours inférieur de l'Elbe, à plus de 100 kilomètres de la Mer du Nord, Hambourg compte 1,8 millions d'habitants ce qui en fait la 2ème ville allemande. Son identité et sa puissance se sont forgées autour son statut de « ville libre », issu de son rôle au sein de la « ligue hanséatique », cette alliance de villes portuaires et marchandes, qui ont dominés de leurs échanges un vaste ensemble géographique de la Mer du Nord à la Baltique pendant des siècles. L'héritage qu'elle en tire est une ouverture géographique qui se traduit tant par le rôle de « hub » international qu'elle continue de jouer, que par son accueil de population étrangère (28,9 % contre 20,5 % en moyenne en Allemagne) et un statut de cité-Etat (elle est un « Landër » à elle seule), qu'elle ne partage dans le pays qu'avec Berlin et Brême.

Ville-Etat puissante, mais dans ses propres frontières : elle ne peut planifier son développement que dans ses limites urbaines, et se trouve en cela à l'avant-garde des problématiques de reconversion, de sobriété et de « déjà là » ...

Ville-Port vouée à vivre de et avec l'eau, elle a appris à se reconstruire et se transformer pour s'adapter aux chocs de l'histoire et aux mutations économiques.

Comment la capacité d'innovation de cette ville allemande lui permet-elle de faire face aux défis qui sont ceux d'une métropole européenne d'aujourd'hui : développement, renouvellement, inclusion et équilibres territoriaux ? qui y participe et de quelles manières ? Ce sont les questionnements qui guideront ce séminaire d'études...



## LES GRANDES LIGNES DU PROGRAMME

### Lundi 3 juin : Découvrir, connaître et comprendre Hambourg

Accueil des participants à l'hôtel à 13h30

- Aperçu et présentation d'Hambourg depuis son centre : les séquences historiques et urbaines du développement d'Hambourg
- Hambourg et l'eau : découverte itinérante en bateau
- Aperçu de l'Elbephilarmonie, étendard de la ville renouvelée

### Mardi 4 juin : Hafen city : l'urbanité retrouvée ?

- Un renouvellement urbain hors norme : présentation du projet, son modèle et son opérateur la HafenCity Hamburg GmbH
- Un aménagement résilient et qualitatif : visite de l'ancien quartier portuaire renouvelé
- Vivre à Hafen City : visite d'un équipement de quartier

### Mercredi 5 juin : Quelles autres dynamiques pour une ville inclusive ?

- Le « saut par-dessus l'Elbe » : IBA Hamburg, de démonstrateur innovant à outil d'aménagement
- Wilhelmsburg : quel héritage d'une démarche innovante ?
- Coopératives hambourgeoises : l'exemple de Falkenried

### Jeudi 6 juin : Une revitalisation du centre-ville par les initiatives habitantes

- Gröninger Hof : transformation d'usage par et pour les habitants
- Gängeviertel : le « quartier des passages » vestige historique ou modernité urbaine alternative ?
- Regards croisés

Fin du séminaire à 14h30



# LUNDI 3 JUIN - DECOUVRIR, CONNAÎTRE ET COMPRENDRE HAMBOURG

## APERÇU ET PRESENTATION D'HAMBOURG DEPUIS SON CENTRE

La première découverte d'Hambourg se fait depuis son centre, à la morphologie morcelée par les canaux, et à l'architecture hétérogène, fruit de la reconstruction après-guerre. Le développement de la ville est intimement lié à son rôle de port, et à la vocation commerciale qui en découle, qui s'impose définitivement à partir du 13<sup>ème</sup> siècle.

L'histoire de la ville lui confère une réalité contrastée : le Land de Hambourg est le premier d'Allemagne en termes de PIB mais son taux de chômage est au-dessus de la moyenne nationale (7,3% contre 5,7% en 2023). C'est la deuxième ville du pays en termes de poids démographique, mais celui-ci reste malgré tout limité (1,8 millions pour un pays de 85 millions d'habitants). Hub industriel et commercial majeur, Hambourg accueille aussi les sièges de nombreux medias nationaux. Toutefois 14% de sa superficie sont dédiés aux espaces verts et de loisirs. Elue capitale verte européenne il y a presque 15 ans, elle reste d'ailleurs régulièrement classée dans les villes où il fait « bon vivre ».

Avec une aire métropolitaine qui compte 5 millions d'habitants, la ville est tenue de coopérer avec les collectivités alentours, au sein d'une Metropolregion qui comprend 3 Länder. La coopération est aussi interne, puisque les intérêts de la ville et du Port, représenté par une institution publique la Hamburg Port Authority sont tenus de converger.

Le chancelier allemand Olaf Scholz en a été premier bourgmestre (équivalent de maire) de 2011 à 2018.

## HAMBOURG ET L'EAU : DECOUVERTE ITINERANTE EN BATEAU

Le développement d'Hambourg a été rythmé par son rapport à l'eau comme en témoigne l'architecture des « kontors » (comptoirs) commerciaux qui s'établissent sur les canaux au moyen-âge, ou le lac d'Alster, dont la fonction est d'abord utilitaire qui devient ensuite une pièce urbaine majeure.

Si l'eau est facteur de développement, et contribue à façonner la ville, elle est aussi source de risque, car la situation de Hambourg, en fond d'estuaire, la rend particulièrement sensible aux inondations comme celle de 1962, qui entraîne des centaines de décès, d'importants dégâts matériels et va engendrer une politique publique forte destinée à contrer ce risque.

Le circuit débute sur le lac de l'Alster. Créé au 12<sup>ème</sup> siècle, occupe près de 200ha au cœur de la ville. Initialement conçue pour alimenter des moulins, il devient progressivement un espace paysager d'agrément, recherché pour la promenade mais aussi l'établissement d'adresses résidentielles cossues. Suivant le parcours des canaux (64 km au total dans la ville), le circuit se poursuit pour déboucher sur l'Elbe et donner à voir la puissance et l'activité du port de commerce.

Le port de Hambourg est notamment spécialisé dans le trafic conteneurs, domaine dans lequel il n'est surpassé en Europe que par le port de Rotterdam. Dès le Moyen Âge, le rôle du port de Hambourg a été essentiel dans l'histoire et la croissance de la ville comme métropole régionale du nord de l'Allemagne. Hambourg a été ainsi avec Lübeck, une pionnière de la création de la Ligue hanséatique (la Hanse), à l'origine du développement du commerce dans le Nord de l'Europe dès 1241. Depuis lors, le port n'a cessé de se développer et se réinventer au gré de l'évolution des échanges mondiaux. Il s'est notamment spécialisé comme terminal à conteneurs, les infrastructures se déplaçant progressivement en aval de la ville. Aujourd'hui 3<sup>ème</sup> port du continent européen (après Rotterdam et Anvers), il reste une place incontournable des affaires maritimes.

Le circuit permettra d'évoquer le rôle et fonctionnement du vieux port (Speicherstadt), et son ensemble de bâtis, canaux et ponts, classés au patrimoine de l'Unesco en 2015, ainsi que la reconquête urbaine du quartier d'Hafen City, par la reconversion d'infrastructures portuaires rendues désuètes à l'ère des conteneurs.

### **APERÇU DE L'ELBEPHILARMONIE : ETENDARD DE LA VILLE RENOUVELEE**

Le circuit en bateau passera au pied de l'Elbephilharmonie. Surnommée Elfi, c'est une salle de concert symphonique conçue par les architectes suisses Herzog et de Meuron. Suite à des litiges entre autorités et entrepreneurs ainsi que de nombreuses modifications, le coût a été multiplié par plus de dix (au final près de 790 millions d'euro) et l'inauguration repoussée à plusieurs reprises. Elle a été construite à partir d'un ancien entrepôt de fèves de cacao du port de Hambourg. En forme de trapèze, il est surmonté d'une structure en béton avec une façade en verre accueillant deux salles : la Großer Saal, de 2150 places, destinée aux concerts symphoniques) et une seconde de 550 places. S'ajoutent un hôtel de 250 chambres et, à l'opposé, un ensemble de 45 appartements de luxe, ainsi que la Plaza, un espace public, des restaurants, des cafés, des billetteries, un stationnement intérieur et un musée pour enfant. Articulation de l'ancien et du moderne, mixité fonctionnelle, son programme incarne les principes phares d'Hafen City, nouveau quartier dont elle est la figure de proue, grâce à un marketing territorial conséquent. Suite à des litiges entre autorités et entrepreneurs ainsi que de nombreuses modifications, le coût a été multiplié par plus de dix (au final près de 790 millions d'euro) et l'inauguration repoussée à plusieurs reprises.



## **MARDI 4 JUIN - HAFEN CITY : L'URBANITE RETROUVEE ?**

### **UN RENOUVELLEMENT URBAIN HORS NORME : PRESENTATION DU PROJET, SON MODELE ET SON OPERATEUR LA HAFENCITY HAMBURG GMBH**

Alors que le port se déplace sur les rives de l'Elbe, afin de s'étendre et s'adapter aux volumes des portes-conteneurs, il laisse des pans inoccupés à proximité de la ville.

C'est sur ce constat, et dans un contexte où un nouveau rapport se dessine entre les villes allemandes, à l'aune de la réunification, qu'Hambourg va lancer un plan inédit de redéveloppement de l'espace adjacent à la Speicherstadt, Hafen City, qui sera accompagné d'une imposante stratégie de marketing territorial. Il s'agit aussi de créer du lien entre les différents quartiers de Hambourg au nord et sud de l'Elbe.

Dès lors la ville entreprend de reprendre la maîtrise foncière d'actifs portuaires sous-exploités, en créant une société qu'elle détient à 100%, aujourd'hui la HafenCity Hamburg GmbH, en charge de la mise en œuvre du projet.

### **UN AMENAGEMENT RESILIENT ET QUALITATIF : VISITE DE HAFEN CITY**

Si les reconversions de secteurs industrialo-portuaires se sont répandues dans les villes européennes, celle d'Hafen City se distingue par son étendue (157 hectares) et ses ambitions en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

Issu d'un concours international lancé à la fin du 20ème siècle, le Masterplan, plan guide caractérisé par une grande souplesse, est adopté en février 2000. Il est le fruit des travaux d'une équipe germano-néerlandaise composée d'ASTOC (architectes et urbanistes basés à Cologne), du néerlandais Kees Christiansee, et de l'équipe Hamburger Plan. Le risque d'inondations, la bonne intégration aux quartiers environnants, les bassins portuaires, la réduction de la part automobile sont autant de contraintes revisitées pour en faire des vecteurs de qualité urbaine. L'attention est notamment portée à la qualité des espaces publics, est conçus comme un vecteur d'attractivité, aussi bien pour des habitants issus des différents quartiers d'Hambourg que pour des touristes internationaux.

L'achèvement de la Hafen City est prévu en 2025.

### **VIVRE A HAFEN CITY : VISITE D'UN EQUIPEMENT DE QUARTIER**

Avec une population d'environ 16 000 habitants et 45 000 emplois, Hafen City doublera l'offre de logements dans le centre-ville de Hambourg (vieille ville, Neustadt et Hafen City) une fois achevée. Pour cela, une densité importante est adoptée, autour de 120 habitants et 350 emplois par hectare en moyenne.

Pour atteindre de tels objectifs de développement, la HafenCity Hamburg GmbH mise sur deux leviers : le premier est d'ordre paysager. Le second levier consiste à favoriser la mixité sociale et fonctionnelle à la fois horizontale (à l'échelle du quartier et de l'îlot) et verticale (à l'échelle de la parcelle). 5 500 logements sont ainsi prévus, et des objectifs de réalisation de logements sociaux ont été introduits au projet en 2010.

Le développement s'est opéré par sous-quartiers depuis l'ouest vers l'est. Pour l'aménagement des districts orientaux : Oberhafen, Baakenhafen et Elbbrücken, le master plan a dû être révisé afin de s'adapter à des contraintes spécifiques telles que l'exposition au bruit.

## **MERCREDI 5 JUIN - QUELLES AUTRES DYNAMIQUES POUR UNE VILLE INCLUSIVE ?**

### **LE « SAUT PAR-DESSUS L'ELBE » : IBA HAMBURG, DE DEMONSTRATEUR INNOVANT A OUTIL D'AMENAGEMENT**

L'IBA (« Internationale Bauausstellungen »), est un dispositif à mi-chemin entre exposition internationale d'architecture et démarche de projet urbain. Apparue en Allemagne au début du 20ème siècle, elle se démarque par son recours à des mécanismes financiers spécifiques, distincts des traditionnels partenariats public-privé. Structure de projet ancienne, l'IBA reste aujourd'hui innovante : ses objectifs sont toujours les mêmes (fédérer des acteurs autour d'un projet de territoire pour faire émerger l'innovation urbanistique et architecturale sur un temps déterminé), mais le montage et les modalités du projet évoluent en s'adaptant aux spécificités de chaque territoire.

Entre 2006 et 2013, la ville de Hambourg, se saisit de ce dispositif dans l'objectif de prolonger la dynamique de transformation urbaine au-delà de l'Elbe, dans le quartier populaire de Wilhelmsburg, particulièrement sujet au risque d'inondation. Avec un investissement financier limité, la démarche était destinée à booster l'innovation sur différentes parties du quartier. Une dynamique participative se met alors en œuvre et aboutit à différentes zones d'intervention sur ce quartier.

Des opérations de construction innovantes, des réhabilitations de logement mais aussi la réimplantation d'équipements emblématiques comme le ministère du développement durable sont alors initiées participant d'une autre forme de renouvellement urbain.

Depuis 2013, la structure de l'IBA Wilhelmsburg s'est vue pérennisée et ses objectifs et modalités d'intervention transformés.

### **WILHELMSBURG : QUEL HERITAGE D'UNE DEMARCHE INNOVANTE ?**

Wilhelmsburg est une île située dans la « zone de division de la rivière » entre les deux grands bras de l'Elbe, Norderelbe et Süderelbe-Köhlbrand. Appartenant à un des plus importants quartiers administratifs de Hambourg, il comprend environ 50 000 habitants. Si la densité humaine y est faible, c'est en partie car son développement a été fortement atrophié par la grande inondation de 1962. Les espaces verts et arborés y sont importants et les caractéristiques socio-démographiques attestent d'un quartier populaire avec près d'un quart de jeunes de moins de 18 ans et un tiers de population d'origine étrangère.

Dans le Weltquartier un projet participatif de requalification de logements a été mené au titre de l'IBA, plus précisément de son volet intitulé « Cosmopolis » qui réunissait des projets visant à améliorer la cohésion sociale. Ce projet répond aussi au besoin de recréer des centralités dans un quartier vaste au tissu relativement lâche.

### **COOPERATIVES HAMBOURGEOISES : L'EXEMPLE DE FALKENRIED**

C'est au 19ème siècle, dans un contexte marqué par les difficultés du logement ouvrier, comme dans tous les pays en cours d'industrialisation, que Bismarck crée un cadre légal pour les coopératives d'habitat, qui peuvent s'appuyer sur des prêts hypothécaires. Leur développement est rapide à l'époque et se poursuit depuis. Le modèle des coopératives est une des formes de développement du logement à bas coût, impliquant la mobilisation des habitants en termes de conception et de gestion, dont le développement est aujourd'hui encouragé par la ville de Hambourg.

Au 19<sup>ème</sup> siècle, le quartier de Falkenried abritait des ateliers automobiles, lesquels accueillait aussi la fabrication et le stockage de wagons de bus et de tramway. Si ces entrepôts ont fait l'objet dans les années 2000 d'une reconversion en immeubles d'habitation, c'est le quartier des Falkenried Terrassen qui illustre la mobilisation d'un voisinage et le fonctionnement d'une coopérative traditionnelle de Hambourg. Les bâtiments ont été construits autour de 1890 pour les grandes familles ouvrières des ateliers automobiles voisins agrandis en 1903. Pendant la Seconde Guerre mondiale, ils furent partiellement détruits par les bombardements, et certaines maisons furent démolies pour construire un bunker.

Après qu'un projet de démolition a été envisagé, les habitants ont fondé en 1973 une initiative collective de locataires pour assurer la préservation des appartements. En 1988, l'initiative s'est transformée en coopérative qui gère depuis lors les appartements. De 1992 à 1994, les bâtiments ont été réparés et modernisés. Le complexe immobilier se compose de 324 appartements de deux pièces de surfaces modestes, de quelques parties communes et anciens locaux artisanaux reconvertis. Les bâtiments, sont traversés par cinq rues privées.



## JEUDI 6 JUIN - UNE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE PAR LES INITIATIVES HABITANTES

### GRÖNINGER HOF : TRANSFORMATION D'USAGE PAR ET POUR LES HABITANTS

« Nous voulons renforcer la vieille ville de Hambourg en tant que quartier indépendant, car le centre historique de Hambourg est dans un profond sommeil : environ 2 500 personnes vivent ici et quelques autres y travaillent, mais il y a un manque de qualité, d'occasions et de lieux de détente : la vieille ville du sud apparaît parfois comme un cosmos en soi, un quartier qui, malgré sa situation centrale, n'apparaît qu'à la limite dans l'esprit de nombreux habitants de Hambourg. »

Telle est la déclaration d'intention de ce collectif qui porte depuis plusieurs années un projet d'habitat participatif, à partir de la reconversion d'un parking désaffecté en centre-ville. Leur objectif : créer des logements familiaux, mais aussi s'engager à maintenir un lieu de dynamique associative dans le quartier.

Un projet conséquent de 90 logements qui croise des ambitions environnementales via la transformation d'usage, de diversité socio-démographique et d'animation sociale à partir d'un projet coconstruit, soutenu par le gouvernement de Hambourg.

### GÄNGEVIERTEL : LE « QUARTIER DES PASSAGES » VESTIGE HISTORIQUE OU MODERNITE URBAINE ALTERNATIVE ?

En 2009, un collectif de 200 artistes réussit à sauver de petites maisons d'ouvriers historiques de la destruction en les occupant sous forme de squat. Dans ces lieux abandonnés, ils trouvent l'espace pour créer et échanger, mais aussi organiser des fêtes, des concerts, des spectacles. A présent, la ville négocie le futur du quartier avec ce collectif qui s'est doté d'une association.

Aujourd'hui, cet îlot hors du temps réunit à la fois un musée d'histoire urbaine témoignant des conditions d'insalubrité des ouvriers hambourgeois au 19ème et 20ème siècles, des espaces collectifs de création, de discussion, un restaurant associatif et depuis peu une opération de logement social.



## INFORMATIONS PRATIQUES

Les frais de participation au séminaire d'études s'élèvent à **2 035 euros TTC** par personne.

Ce prix comprend :

- L'hébergement 3 nuits en chambre double à usage individuel avec petit-déjeuner en hôtel hors catégorie, équivalent 3\*
- 3 déjeuners et 2 dîners
- Les visites de site et l'animation pédagogique du séminaire, ainsi que les services d'un guide
- Le carnet du participant
- La location de l'audio-guide et les services d'un interprète sur place
- Les transferts sur place en autocar

Ce prix ne comprend pas le transport A/R pour se rendre à Hambourg.

Pour toutes questions, contactez : [hmghizou@ecoledurenouvellementurbain.com](mailto:hmghizou@ecoledurenouvellementurbain.com)

[Télécharger le bulletin d'inscription](#)