



Voyage d'étude à HAMBOURG — 11, 12, 13 juin 2007

Compte rendu de la visite de HAFEN CITY

Le contexte

Hambourg est à la fois ville et Land. Le sénat qui la dirige (i.e. les différents ministres du Land) ont établi dans les années '90 une stratégie qui a été quelque peu modifiée au fil des élections successives, mais qui globalement veut positionner Hambourg comme une **métropole à rayonnement mondial**. Par contraste avec la quasi-totalité des autres territoires allemands, Hambourg n'est pas en déclin démographique et s'affiche clairement comme « **une ville en plein essor** ».

La mondialisation des échanges renforce considérablement cette ambition ; Hambourg s'est en effet depuis longtemps positionnée comme un **port de containers** et elle bénéficie ainsi pleinement du développement très rapide des échanges maritimes enregistrés ces dernières années, en particulier avec **la Chine**.

Historiquement port fluvial de la Hanse, situé sur l'Elbe à une centaine de kilomètres de la mer, Hambourg est relativement enclavée sur le plan administratif entre les deux Länder du Schleswig Holstein au Nord et de la Basse Saxe au Sud. Pour mener à bien sa stratégie de positionnement mondial dans ce cadre géographique spécifique, Hambourg mise à la fois sur le **renforcement des échanges** avec le déplacement et l'agrandissement de la zone portuaire sur son territoire administratif, sur le **développement d'autres activités économiques** davantage pourvoyeuses d'emplois (médias, services, etc.), sur la **notoriété culturelle et événementielle** et sur le **tourisme**.

Le projet **Hafen City** consiste en la **revitalisation et la réhabilitation de l'ensemble portuaire** aujourd'hui désaffecté, par l'aménagement d'un **ensemble urbanistique mixte** mélangeant habitations, services, bâtiments publics à forte identification, bureaux et entreprises, promenades, lieux culturels, etc.

Quelques éléments descriptifs

Qualitatifs :

- Assurer le lien entre le centre ville actuel et l'Elbe
- Viser un haut niveau de qualité d'urbanisme, de prestations et d'entreprises hébergées
- Élaborer quelques projets phares à forte lisibilité internationale
- Intégrer la protection de l'ensemble des sites face à des crues éventuelles
- Réaménager de nouveaux axes pour renforcer les liens entre le centre ville actuel et Hafen City, et construire de nouveaux ponts
- Construire des bâtiments peu élevés en général (dans la continuité de la ville actuelle), mais en surélévation par rapport au niveau de l'eau pour s'affranchir du risque de crues

- Réaliser une ligne de métro supplémentaire entièrement souterraine
- Développer des zones d'accueil pour les paquebots (escale de croisières)

Quantitatifs :

- Accroître le centre ville de 40 % (environ 155 ha)
- Créer 5.500 logements (de haut standing essentiellement) pour accueillir 12.000 nouveaux habitants en 20 ans
- Créer 40.000 nouveaux emplois en 20 ans
- Construire 1.800.000 m² répartis comme suit :
 - 53 % de bureaux
 - 33 % de résidentiels
 - 7 % consacrés à la culture et l'éducation
 - 4 % dédiés aux services, commerce, restaurants, etc.
 - 3 % réservés à l'industrie légère
- 200 projets ont été identifiés à ce jour
- 3 projets phares :
 - Musée Maritime International
 - Salle de concert « Elbe Philharmonic »
 - Centre scientifique / Aquarium

Quelques éléments méthodologiques

- Utiliser et valoriser au maximum la situation exceptionnelle du site réhabilité :
 - une île où l'eau est partout présente,
 - l'eau doit rester accessible et devient une alliée
- Affirmer la volonté d'obtenir une diversité des bâtiments de qualité, en recourant à de multiples concours d'architectes sur des lots relativement faibles (ex. 6.000 m²)
- Utiliser l'ensemble du projet comme application des concepts architecturaux les plus performants et les plus novateurs
- Travailler étape par étape, quartier par quartier, en enrichissant chaque nouveau projet des expériences précédentes
- S'appuyer sur Hafen City Hamburg GmbH, société de droit privé mais détenue à 100 % par la ville de Hambourg, pour mener le projet.
- Consacrer beaucoup de temps à la préparation, à l'anticipation, aux études, à la planification, à la concertation, aux explications, avant d'engager concrètement les projets
- Etudier techniquement en détail les projets avant leur réalisation : pour chaque projet, 4 candidats sont présélectionnés ; 2 sont retenus, dont les projets sont négociés complètement jusque dans les moindres détails ; 1 seul est finalement retenu ; les perdants reçoivent des compensations.

Quelques commentaires complémentaires

Le projet Hafen City, qui cible délibérément une population riche et active, doit s'accompagner d'autres démarches d'urbanisme visant à assurer aux autres classes sociales, reléguées dans des quartiers plus éloignés, un cadre de vie satisfaisant (expériences pilotes de l'IBA)

Les accès à Hambourg restent problématiques : 280.000 personnes viennent chaque jour y travailler.

Le tramway ayant été supprimé tardivement (dans les années 70), il n'a pas été possible de le remettre en vigueur, d'où le choix d'un métro.

Il y a une volonté affichée de maîtriser le prix de vente des logements malgré la difficulté pratique de mettre en œuvre cet objectif.

La concertation avec la population a pris un tour particulier : en l'absence de population préexistante sur le site de l'ancien port, elle s'est essentiellement concentrée sur les échanges avec le voisinage immédiat, particulièrement avec les habitants de l'actuel centre ville et leurs représentants (associations, etc.)

Jacques Henry POINTEAU le 16 juin 2007